

**NÁJEMNÍ SMLOUVA
MĚSTSKÉHO FOTBALOVÉHO AREÁLU U NISY V LIBERCI**

OS202509666

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

se sídlem: nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec
IČO: 00262978
zastoupené: Ing. Jaroslavem Zámečnickem, CSc., primátorem města,
ve věcech této smlouvy zastoupené Adamem Lenertem, MBA,
náměstkem pro územní plánování, majetkoprávní záležitosti a sport
číslo bankovního účtu: [REDACTED], vedeného u České spořitelny, a.s., Liberec
(dále jen „pronajímatel“)

a

FC SLOVAN LIBEREC a.s.

se sídlem: Na Hradbách 1300/17, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec
IČO: 61326461
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem
v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 593
zastoupená: Tomášem Netopilem, místopředsdou správní rady
číslo bankovního účtu: [REDACTED], vedeného u Komerční banky, a.s., Liberec
(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto nájemní smlouvu:

I. Preambule

Z důvodu zajištění a zlepšení využitelnosti městského fotbalového areálu U Nisy v Liberci a z důvodu dalšího rozvoje sportovního zařízení, uzavírají smluvní strany tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“). Tato nájemní smlouva s účinností od 1. 7. 2025 plně nahrazuje původní nájemní smlouvu městského fotbalového areálu U Nisy v Liberci č. CJ MML 025450/16, OS201601179 (dále jen „původní nájemní smlouva“).

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem městského fotbalového areálu U Nisy v Liberci sestávajícího se z následujících pozemků včetně jejich součástí a souvisejícího příslušenství:

v katastrálním území Liberec:

- parcela č. 5379/1, o výměře 2965 m²
- parcela č. 5379/3, o výměře 104 m², na pozemku se nachází stavba bez čp./č. ev. – jiná stavba, která není zapsaná na LV

- parcela č. 5379/4, o výměře 13 m², na pozemku se nachází stavba bez čp./č. ev. – jiná stavba, která není zapsaná na LV
- parcela č. 5379/5, o výměře 870 m², jejíž součástí je tribuna západ
- parcela č. 5379/6, o výměře 3200 m², jejíž součástí je fotbalové hřiště
- parcela č. 5379/8, o výměře 648 m²
- parcela č. 5379/9, o výměře 1154 m²
- parcela č. 5395/1, o výměře 9317 m², jejíž součástí je fotbalové hřiště – umělá tráva
- parcela č. 5395/6, o výměře 561 m², na pozemku se nachází budova čp. 1300, Na Hradbách, Liberec I-Staré Město
- parcela č. 5395/11, o výměře 129 m², na pozemku se nachází tribuna východ
- parcela č. 5395/12, o výměře 6 m²
- parcela č. 5395/14, o výměře 540 m², na pozemku se nachází stavba bez čp./č. ev. – stavba občanského vybavení – tribuna sever
- parcela č. 5395/17, o výměře 30 m², jejíž součástí je stavba bez čp./č. ev. – jiná stavba – budova pokladen
- parcela č. 5407/2, o výměře 1680 m²
- parcela č. 5407/7, o výměře 1254 m², jejíž součástí je stavba bez čp./č. ev. – stavba občanského vybavení – tribuna jih
- parcela č. 5407/8, o výměře 7876 m², jejíž součástí je hlavní fotbalové hřiště
- parcela č. 5407/10, o výměře 907 m²
- parcela č. 5407/11, o výměře 118 m²
- parcela č. 5407/14, o výměře 599 m²
- parcela č. 5407/15, o výměře 38 m²
- parcela č. 5407/16, o výměře 471 m²
- parcela č. 5407/17, o výměře 367 m², na pozemku se nachází stavba bez čp./č. ev. – stavba občanského vybavení ve vlastnictví nájemce
- parcela č. 5407/21, o výměře 15 m²
- parcela č. 5407/22, o výměře 1235 m², na pozemku se nachází budova čp. 1300, Na Hradbách, Liberec I-Staré Město

v katastrálním území Nové Pavlovice:

- parcela č. 577/1, o výměře 1915 m²
- parcela č. 577/2, o výměře 40 m², jejíž součástí je stavba bez čp./č. ev. – jiná stavba
- parcela č. 577/3, o výměře 79 m², jejíž součástí je stavba bez čp./č. ev. – jiná stavba
- parcela č. 578/1, o výměře 10494 m², jejíž součástí je fotbalové hřiště

Předmětem nájmu je též:

- budova čp. 1300, Na Hradbách, Liberec I-Staré Město, stavba nacházející se na parcelách č. 5395/6 a 5407/22, k. ú. Liberec – administrativní budova a tribuna východ
- stavba občanského vybavení na parcelách č. 5395/14 (pozemek ve vlastnictví pronajímatele), a č. 6160/7 (pozemek ve vlastnictví ČR – Povodí Labe, s.p., pozemek není předmětem pronájmu), k. ú. Liberec – tribuna sever
- stavba občanského vybavení na parcele č. 5407/7, k. ú. Liberec – tribuna jih
- tribuna na parcele č. 5379/5, k. ú. Liberec – tribuna západ
- stavba bez čp./č. ev. – jiná stavba na parcele č. 5395/17, k. ú. Liberec – budova pokladen
- stavby bez čp./č. ev. – jiné stavby na parcelách č. 577/2 a 577/3, k. ú. Nové Pavlovice

- fotbalové hřiště na parcele č. 5379/6, k. ú. Liberec
 - fotbalové hřiště na parcele č. 5395/1, k. ú. Liberec
 - fotbalové hřiště na parcele č. 5407/8, k. ú. Liberec
 - fotbalové hřiště na parcele č. 578/1, k. ú. Nové Pavlovice
 - dozorový kamerový systém
 - osvětlení hracích ploch fotbalových hřišť
 - drátěné oplocení (výška 1,8 m, délka 37 m)
 - odrazová stěna na tréninkovém hřišti U Nisy, parcely č. 5395/1 a 5395/5, k. ú. Liberec, včetně 6 ks kovových hrazd a 32 ks kovových úchytlů
 - mostní lávka pro přístup na tribunu, na parcele č. 5407/7, k. ú. Liberec
 - výtah pro imobilní
2. Tento majetek uvedený v čl. II. odst. 1. této smlouvy, nemovité věci vymezené v katastrální mapě tvořící nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy, včetně příslušenství a dalšího majetku, přenechává pronajímatel nájemci do nájmu v rozsahu a za podmínek sjednaných touto smlouvou. Tento majetek uvedený v čl. II. odst. 1. této smlouvy je dále v textu smlouvy uváděn jen jako „Předmět nájmu“.
 3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a doba trvání nájmu se sjednává na dobu určitou od 1. 7. 2025 do 30. 6. 2030.
 4. Nájemce prohlašuje, že stav Předmětu nájmu je mu znám a že Předmět nájmu je způsobilý k užívání způsobem sjednaným touto smlouvou.
 5. Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat výlučně podle stavebně technického určení, k zajištění provozu městského fotbalového areálu U Nisy, k provozování sportovišť a sportovních zařízení a k vlastní podnikatelské činnosti, ke které je oprávněn.
 6. Vzhledem k tomu, že nájemce ke dni podpisu této smlouvy Předmět nájmu užívá na základě předchozí nájemní smlouvy, tak k fyzickému předání Předmětu nájmu nedojde a Předmět nájmu se považuje za předaný dnem uzavření této smlouvy.

III. Právní poměry smluvních stran

1. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět veškeré opravy a údržbu Předmětu nájmu. Nájemce je povinen vždy s výhledem na následující kalendářní čtvrtletí předložit pronajímateli (Odboru majetkové správy a sportu) Plán oprav a údržby ke schválení. (Termíny pro předložení těchto čtvrtletních plánů jsou: 28. únor, 31. květen, 31. srpen a 30. listopad kalendářního roku.). Pronajímatel se zavazuje k Plánu oprav a údržby vyjádřit do 14 dnů od jeho předložení, pronajímatel je rovněž oprávněn zahrnout i jiné než nájemcem navržené opravy do tohoto Plánu oprav a údržby. Nájemce bude pronajímateli předkládat Zprávy o provedených opravách a údržbě vždy do 15 dnů po skončení každého kalendářního čtvrtletí. Nájemce umožní pověřeným pracovníkům pronajímatele kontrolu řádného provádění oprav a údržby, vč. účasti na kontrolních dnech apod. Nájemce je povinen s výhledem na následujících 5 kalendářních let předložit pronajímateli (Odboru majetkové správy a sportu) Výhledový plán oprav a údržby ke schválení. (Termín pro předložení prvního výhledového plánu je 30. 11. 2025, při uplatnění opce dále každých pět let). Pronajímatel se zavazuje k Výhledovému plánu oprav a údržby vyjádřit do 30 dnů

od jeho předložení, pronajímatel je rovněž oprávněn zahrnout i jiné než nájemcem navržené opravy do tohoto Výhledového plánu oprav a údržby.

2. Nájemce rovněž nese ze svého náklady spojené s odstraňováním závad a škod, které byly zapříčiněny špatnou obsluhou věci, zanedbáním pravidelné údržby nebo porušením pracovních povinností pracovníků nájemce nebo třetí osobou.
3. Nájemce neodpovídá za havárie budov, konstrukcí nebo jejich částí, které jsou důsledkem živelných pohrom nebo jiných, nájemcem neovlivnitelných skutečností a nenese na nich vinu.
4. Veškerá technická zhodnocení pronajatého majetku, tj. rekonstrukce a modernizace, je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pro tyto případy odepisuje technická zhodnocení ve svém účetnictví nájemce a u pronajímatele se vstupní cena o tyto výdaje nezvyšuje.
5. Nájemce má právo odepisovat realizované technické zhodnocení zařazené do účetnictví nájemce ve svém účetnictví po dobu trvání nájemní smlouvy.
6. Nájemce je povinen hradit veškeré poplatky spojené se svou podnikatelskou činností a poplatky stanovené a uplatňované v této souvislosti orgány státní správy. Nájemce zajišťuje a hradí všechny potřebné revize v řádných termínech, na vyžádání je povinen je předložit pronajímateli.
7. Rozhodnutí o neupotřebitelnosti nebo přebytečnosti a vyřazení pronajatého HIM, nebo jeho prodeji, přísluší výhradně pronajímateli, zpravidla na návrh nájemce. Před provedením likvidace konkrétního vybavení, či částí, je nájemce povinen si zajistit souhlas pronajímatele. Za tímto účelem zašle nájemce pronajímateli seznam majetku určeného k likvidaci v písemné formě.
8. Nájemce je oprávněn při splnění povinností sjednaných touto smlouvou provozovat v Předmětu nájmu vlastní činnost v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Touto činností nesmí být nepříznivě dotčena práva vlastníka.

IV. Nájemné

1. Nájemné bylo dohodnuto na základě znaleckého posudku číslo položky: 011429/2025 ze dne 16. 1. 2025, zpracovaného Ing. Petrem Pavlatou, Zásada 52, 468 25 Zásada, znalcem pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí (dále jen „znalecký posudek“) ve výši Kč 498 000 Kč bez DPH za kalendářní rok. Výše aktuálního DPH se řídí aktuální právní úpravou. Takto sjednané nájemné je splatné na účet pronajímatele na základě daňového dokladu – faktury vystavené pronajímatelem jednou ročně vždy v červenci příslušného kalendářního roku, za který se nájemné platí. Splatnost faktur je 14 dní.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné vždy s účinností k 1. lednu každého kalendářního roku, po dobu trvání této

smlouvy, v návaznosti na míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, kterou zveřejňuje Český statistický úřad, za předchozí kalendářní rok. Na zvýšení nájemného je pronajímatel povinen písemně upozornit nájemce.

V. Úhrada služeb

1. Platby za elektrickou energii, teplo, vodné a stočné hradí nájemce dodavatelům na základě samostatných smluv uzavřených vlastním jménem.

VI. Pojištění majetku

1. Nájemce je povinen pojistit pronajaté budovy, technologické zařízení, HIM. Nájemce je povinen uzavřít pojištění ohledně svého majetku a své podnikatelské činnosti včetně škod na zdraví, včetně odpovědnosti za škodu způsobenou jeho pracovníky a za škodu na věcech vnesených a odložených.

VII. Ochrana majetku

1. Nájemce se zavazuje přenechaný majetek:
 - a. užívat s péčí řádného hospodáře, zejména tento chránit před poškozením, ztrátou nebo zničením, či jiným zneužíváním;
 - b. nájemce je povinen provádět pravidelnou roční inventarizaci podle obecně závazných právních předpisů. Výsledek inventury předloží zápisem ve dvojím vyhotovení pronajímateli do 31. října inventurního roku s návrhem na vypořádání inventurních rozdílů. K fyzickému provedení inventury přizve nájemce pracovníka pronajímatele. Nájemce umožní pověřeným pracovníkům pronajímatele kontrolu řádného zajištění a ochrany majetku přenechaného do užívání;
 - c. užívat a udržovat strojové zařízení a vybavení v provozuschopném stavu v souladu s předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany včetně hygienických a technických norem;
 - d. škody na majetku pronajímatele zaviněné nájemcem nebo třetí osobou v souvislosti s plněním účelu smlouvy nebo podnikatelskou činností nájemce, odstraní nájemce na svůj náklad v plném rozsahu;
 - e. v přenechaných prostorách, budovách, sportovištích a pozemcích zodpovídá za dodržování příslušných požárních předpisů a předpisů při ochraně bezpečnosti a zdraví při práci, hygienických a technických norem a ostatních obecně platných právních předpisů;

- f. nájemce je povinen obnovovat hasičské přístroje v Předmětu nájmu a provádět jejich revize;
 - g. provádět pravidelné revize a kontroly elektrických a dalších zařízení a rozvodů v souladu s příslušnými obecně závaznými předpisy a technickými normami; zajišťovat odstraňování závad z protokolů v revizních a kontrolních zprávách;
 - h. zajistit vhodnou a odpovídající formu ostrahy a monitoringu areálu zejména z pohledu prevence škod způsobených vandalismem, výtržnictvím, trestnou činností apod.
2. Na nájemce je povinen udržovat a spravovat Předmět nájmu. Nájemce odpovídá za provoz areálu, je povinen mít stanovenou provozní dobu, mít vydaný provozní řád. Nájemce tímto prohlašuje, že s aktuální verzí návštěvního řádu pronajímatele seznámil již před podpisem této smlouvy. Nájemce se dále zavazuje aktualizovat návštěvní řád tak, aby byl vždy v souladu s příslušnými právními předpisy, a v případě jakékoli aktualizace návštěvního řádu tuto novou verzi zaslat pronajímateli na vědomí.
3. Nájemce není povinen dopředu informovat pronajímatele o úmyslu přenechat dílčí části (zejm. umělé trávy či reprezentačních prostor) Předmětu nájmu ke krátkodobému užití konkrétním podnájemcem v délce kratší než 12 hodin týdně. Nájemce je však povinen vést evidenci takových podnájmů a na žádost ji pronajímateli předložit.
4. Nájemce je povinen dopředu informovat pronajímatele o úmyslu přenechat celý Předmět nájmu na dobu kratší než 3 dny.
5. Ve vztahu k ostatním případným podnájmům je nájemce povinen si zajistit předchozí písemný souhlas pronajímatele. Veškeré doposud udělené souhlasy (tj. souhlasy udělené před uzavřením této smlouvy), zůstávají v platnosti.

VIII. Vypořádání při ukončení nájmu

1. Nájemní poměr založený touto smlouvou zaniká:

- a. uplynutím doby, na kterou byla tato smlouva uzavřena, nedojde-li k následnému prodloužení. Jestliže jedna ze smluvních stran nejdéle 12 měsíců před ukončením nájemního poměru neoznámí druhé smluvní straně, že trvá na ukončení nájmu uplynutím dohodnuté doby, prodlužuje se doba nájmu vždy o dalších 60 měsíců (5 let).
- b. písemnou dohodou pronajímatele a nájemce. V tomto případě se provede vypořádání ke dni, který bude v dohodě uveden jako den ukončení nájemního vztahu.

- c. písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně s šestiměsíční výpovědní dobou. Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí pouze z následujících důvodů:

Pronajímatel:

- I. jestliže nájemce porušuje povinnost podle čl. II. odst. 5 této smlouvy,
- II. jestliže nájemce nedbá o řádnou údržbu a opravy majetku nebo připouští jeho poškození, nebo zneužívání, nebo nijak takovému jednání nebrání, a to přesto, že pronajímatel vyzval písemně ke zjednání nápravy a nájemce tuto nápravu v přiměřené době nezjednal,
- III. jestliže je nájemce v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 30 kalendářních dnů,

Nájemce:

- I. jen v případě, kdy mu pronajímatel bez zákonného či smluvního důvodu brání v řádném výkonu nájemních práv.
2. Výpovědní lhůta počíná běžet vždy prvního dne kalendářního měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může od smlouvy odstoupit, pokud nájemce ztratí faktickou nebo právní způsobilost k provozování činnosti, k níž si Předmět nájmu pronajal.
4. Dojde-li k ukončení nájemního poměru z jakéhokoli důvodu, provedou pronajímatel s nájemcem vzájemné vypořádání, nejdéle do 90 dnů od skončení nájemního vztahu. O tomto vypořádání jsou smluvní strany povinny vydat písemné potvrzení.

IX. Ujednání společná a závěrečná

1. Záměr statutárního města Liberec pronajmout Předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce ve dnech 21. 3. 2025 – 7. 4. 2025 a následně byl pronájem Předmětu nájmu schválen Radou města Liberec na zasedání dne 15. 4. 2025 usnesením č. 488/2025.
2. Právní vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy lze provést pouze oboustranně podepsaným, vzestupně číslovaným, písemným dodatkem, jinak jsou neplatné.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu odepisování ve svém účetnictví, bude-li o to pronajímatelem požádán.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom stejnopisu.

6. Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva může být zveřejněna na webových stránkách statutárního města Liberec (www.liberec.cz), s výjimkou osobních údajů fyzických osob uvedených ve smlouvě.
7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že toto úplné znění nájemní smlouvy odráží stav k datu podpisu této smlouvy. Na důkaz svého tvrzení připojují své podpisy.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně metadat bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
9. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou povinny označit údaje ve smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony (obchodní, bankovní tajemství, osobní údaje, ...) a nemohou být poskytnuty, a to šedou barvou zvýraznění textu. Smluvní strana, která smlouvu zveřejní, za zveřejnění neoznačených údajů podle předešlé věty nenese žádnou odpovědnost.
10. Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 7. 2025, za předpokladu předchozího uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona o registru smluv. Jestliže bude smlouva v registru smluv uveřejněna po 1. 7. 2025, nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
11. Smluvní strany shodně prohlašují, že cena určená ve smlouvě je cenou obvyklou ve smyslu § 2999 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, což vyplývá ze znaleckého posudku.
12. Smluvní strany se dohodly, že okamžikem nabytí účinnosti této smlouvy dochází k ukončení původní nájemní smlouvy. Smluvní strany se zavazují k témuž dni vypořádat veškeré vzájemné závazky, které pro ně z původní nájemní smlouvy vyplývají.
13. Následující přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást:

Příloha č. 1 – Snímek z katastrální mapy Předmětu nájmu – fotbalový areál U Nisy

V Liberci dne

V Liberci dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Tomáš Netopil
místopředseda správní rady
FC SLOVAN LIBEREC a.s.

.....
Adam Lenert, MBA
náměstek pro územní plánování, majetkoprávní
záležitosti a sport
STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Příloha č. 1 – Snímek z katastrální mapy Předmětu nájmu – fotbalový areál U Nisy

