**SMLOUVA O NÁJMU**

**č. OVVI/002707/2018/Nas**

(dále jen jako „Smlouva“)

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v účinném znění

níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

**statutární město Olomouc**

IČ: 00299308, DIČ: CZ 00299308

se sídlem: Horní náměstí č.p. 583, 779 11 Olomouc

zastoupené náměstkem primátora Mgr. Filipem Žáčkem a náměstkem primátora JUDr. Martinem Majorem, MBA

na straně jedné

(dále jen jako „**pronajímatel**“)

a

**SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s.**

IČ: 00534013, DIČ: CZ00534013

se sídlem: Legionářská 1165/12, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

zastoupená předsedou výboru spolku Ing. Jaromírem Gajdou a 1. místopředsedou výboru spolku Ing. Jiřím Ficnerem

zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě sp.zn. L 42

na straně druhé

(dále jen jako „**nájemce**“)

(společně pronajímatel a nájemce dále jako „**smluvní strany**“)

**KTERÉ UZAVÍRAJÍ TUTO SMLOUVU:**

**I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem souboru věcí v obci Olomouc, k.ú. Nová ulice, který tvoří Andrův stadion jako jednotný celek, přičemž vymezená část tohoto souboru je Předmětem nájmu dle této Smlouvy.
2. Movité věci tvoří příslušenství věcí nemovitých.
3. **Předmětem nájmu** jsou následující věci:

1. **ZÁPADNÍ TRIBUNA**
* **jednotka č. 1165/2** jiný nebytový prostor – klubovna I o výměře 182,4 m², klubovna II. vč. kuchyňky a sociálního zázemí o výměře 85,5 m², sklad o výměře 7,5 m² a sociální zařízení II. o výměře 7,6 m², výměra jednotky celkem 283 m² ve II. NP v budově (stavba pro shromažďování většího počtu osob) západní tribuny č.p. 1165 postavené na pozemku parc. č. st. 1666 zastavěná plocha a nádvoří **spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 1165 o velikosti 2830/22721 a spoluvlastnickým podílem o velikosti 2830/22721 na pozemku parc. č. st. 1666,** zahrnující přístupové a spojovací schodiště, koridory, vstupní prostory do hlediště a hlediště tribuny se sedačkami a konstrukcemi, vedení žlabů pro přenosové vozy apod.
* **jednotka č. 1165/4** jiný nebytový prostor – západní tribuna se zázemím pro diváky, bezpečnostní složky, obsluhu rozhlasu, kamerového systému, časomíry, LED stěny a média sestávající a tvořená – 3 skladišti v I. NP o výměře 25,3 m², respiria ve II. NP o výměře 16,2 m², 2 bufety, 2 WC pro muže a 2 WC pro ženy ve III. NP o celkové výměře 150,6 m², kabinkami a řídícími a bezpečnostními prostory o celkové výměře 77 m² ve IV. NP, celková výměra jednotky je 269,1 m² v budově (stavba pro shromažďování většího počtu osob) západní tribuny č.p. 1165, postavené na pozemku parc. č. st. 1666 zastavěná plocha a nádvoří **spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 1165 o vel. 2691/22721 a spoluvlastnickým podílem o velikosti 2691/22721 na pozemku parc. č. st. 1666**, zahrnující přístupové a spojovací schodiště, koridory, vstupní prostory do hlediště a hlediště tribuny se sedačkami a konstrukcemi, vedení žlabů pro přenosové vozy apod.

1. **SEVERNÍ TRIBUNA**
* **jednotka č. 1212/1** jiný nebytový prostor – hala-bufet, kuchyňka, zázemí, WC s předsíňkami pro muže, ženy, personál, invalidy, úklidová místnost, koridor, komunikační rampa – vše o výměře 364,3 m² v I. PP budovy severní tribuny v budově čp. 1212 obč. vyb. postavené na pozemcích parc. č. st. 2269, st. 2283, st. 2284, vše zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 3643/40519 na společných částech budovy čp. 1212 obč. vyb.** na pozemcích parc. č. st. 2269, st. 2283, st. 2284 vše zast. pl. a nádv. a **spoluvlastnickým podílem o velikosti 3643/40519 na pozemcích parc. č. st. 2269, st. 2283, st. 2284 vše zast. pl. a nádv.**
* **jednotka č. 1212/2** jiný nebytový prostor – sklad o výměře 115,8 m² v I. PP budovy severní tribuny v budově čp. 1212 obč. vyb. v části obce Nová Ulice postavené na pozemku parc. č. st. 2269, st.2283, st.2284 zast. pl. a nádv. spolu **se spoluvlastnickým podílem o velikosti 1158/40519 na společných částech budovy čp. 1212 obč. vyb.** na pozemku parc. č. st. 2269, st.2283, st.2284 zast. pl. a nádv. a **spoluvlastnickým podílem o velikosti 1158/40519 na pozemku parc. č. st. 2269, st.2283, st.2284 zast. pl. a nádv.**
* **jednotka č. 1212/14** jiný nebytový prostor – o výměře 709,42 m² ve IV. NP, tvořený 2 bufety, WC s předsíněmi pro ženy, invalidy, 2 pro muže, místností pro úklid, 2 příruční sklady, další sklad, otevřená nástupní hala, 2 přístupová schodiště pro diváky, 4 vstupy do hlediště ve IV. NP budovy tribuny, včetně 2 pokladen v I. NP přístaveb schodišť a vlastní severní strany budovy tribuny vč. mobiliáře (konstrukcí, sedaček apod.) a výtahu ve společných prostorách, vše v budově čp. 1212 obč. vyb. postavené na pozemku parc. č. st. 2269, st.2283, st.2284 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 4432/40519 na společných částech budovy čp. 1212 obč. vyb.** na pozemku parc. č. st. 2269, st.2283, st.2284 zast. pl. a nádv. a **spoluvlastnickým podílem o velikosti 4432/40519 na pozemku parc. č. st. 2269, st.2283, st.2284 zast. pl. a nádv.**
* **parc. č**. **2125** ostatní plocha, ostatní dopravní plocha,o výměře 86 m², **parc. č. 2126** ostatní plocha, ostatní dopravní plocha o výměře 296 m²,**parc. č. 452/9** ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 1663 m², **parc. č. 452/20** ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 48 m² a **parc. č. 452/21** ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 90 m²
1. **BUDOVA „FAN SHOP“**

**pozemek parc. č. st. 1425 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře dle katastru nemovitostí 268 m2, s budovou bez č. p./č. ev. občanská vybavenost**, včetně sociálního zázemí pracovníků údržby stadiónu, kanceláře vedoucího údržby a místnosti tvořící zázemí 4 pokladnám

1. **VÝCHODNÍ TRIBUNA**

**pozemek parc. č. st. 1697 zastavěná plocha a nádvoří o výměře dle katastru nemovitostí 1671 m2, včetně budovy bez č. po./č. ev. umístěné na tomto pozemku, s tím, že předmětem pronájmu nebude ubytovací zařízení hotelu Gól,** které je vestavěno v I. NP východní tribuny, tedy předmětem pronájmu bude jen vymezená část nemovité věci, jejíž součástí jako předmětu nájmu jsou ve II. NP 2 WC pro muže, 2 WC pro ženy, 2 bufety, a v oddělené části pro hostující fanoušky WC pro muže, WC pro ženy a bufet, a dále přístupová schodiště, divácké prostory ve II. a III. NP, výstupy do hlediště a vlastní hlediště s konstrukcemi a sedačkami a ve IV. NP velín pro obsluhu umělého osvětlení.

1. **POZEMEK parc. č. 452/1**

**pozemek parc. č. 452/1,** ostatní plocha,sportoviště a rekreační plocha, o výměře dle katastru nemovitostí 12492 m2**, jehož součástí je travnaté hřiště se zavlažováním, odkanalizované a s vyhříváním,** a dále topný kanál, který ji spojuje s topným potrubím vyhřívání pod povrchem hřiště, vodní hospodářství vč. studny a kumulace vody v zabudované nádrži, příslušenství - předávací stanice, umístěná v budově sportovní haly na parc. č. st. 1695 (budova sportovní haly není v majetku SMOl a není předmětem pronájmu).

1. **JIŽNÍ TRIBUNA**
* **jednotka č. 1319/28** jiný nebytový prostor – kancelář v V. NP o výměře 21,6 m² v budově čp. 1319 obč. vyb. postavené na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 216/67987 na společných částech budovy čp. 1319 obč. vyb.** na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. a **spoluvlastnickým podílem o velikosti 216/67987 na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv.**
* **jednotka č. 1319/43** jiný nebytový prostor – kancelář v VI. NP o výměře 21,11 m² budově čp. 1319 obč. vyb. postavené na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 211/67987 na společných částech budovy čp. 1319 obč. vyb.** na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. a **spoluvlastnickým podílem o velikosti 211/67987 na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv.**
* **jednotka č. 1319/56** jiný nebytový prostor – kancelář v VII. NP o výměře 21,36 m² v budově čp. 1319 obč. vyb. postavené na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 214/67987 na společných částech budovy čp. 1319 obč. vyb.** na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. a **spoluvlastnickým podílem o velikosti 214/67987 na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv.**
* **jednotka č. 1319/58** jiný nebytový prostor – kancelář, klubovna v VII. NP o výměře 162,46 m², jejíž součástí je i WC muži a WC ženy, v budově čp. 1319 obč. vyb. postavené na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 1751/67987 na společných částech budovy čp. 1319 obč. vyb.** na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. a **spoluvlastnickým podílem o velikosti 1751/67987 na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv.**
* **jednotka č. 1319/102** jiný nebytový prostor – sklad údržby v I. NP o výměře 483 m², v budově čp. 1319 obč. vyb. postavené na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 4868/67987 na společných částech budovy čp. 1319 obč. vyb.** na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. a **spoluvlastnickým podílem o velikosti 4868/67987 na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv.**
* **jednotka č. 1319/103** jiný nebytový prostor - sklad údržby v I. NP o výměře 15 m² o velikosti 151/67987 z budovy jižní tribuny v budově čp. 1319 obč. vyb. postavené na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 151/67987 na společných částech budovy čp. 1319 obč. vyb.** na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. a **spoluvlastnickým podílem o velikosti 151/67987 na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv.**
* **jednotka č. 1319/104** jiný nebytový prostor - sklad v I. NP o výměře 25,8 m² v budově čp. 1319 obč. vyb. postavené na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 258/67987 na společných částech budovy čp. 1319 obč. vyb.** na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. a **spoluvlastnickým podílem o velikosti 258/67987 na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv.**
* **jednotka č. 1319/105** jiný nebytový prostor – technický prostor v I. NP o výměře 17,65 m² o velikosti 177/67987 z budovy jižní tribuny v budově čp. 1319 obč. vyb. postavené na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 177/67987 na společných částech budovy čp. 1319 obč. vyb.** na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. a **spoluvlastnickým podílem o velikosti 177/67987 na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv.** , přičemž součástí pronájmu jsou přístupová schodiště a divácké prostory v hledišti vč. sedaček a to vč. sedaček a hlediště na balkónech, konstrukce v hledišti a právo užívat k pronajímaným jednotkám výtah
* **jednotka č. 1319/106** jiný nebytový prostor – divácké zázemí tribuny, umístěné v suterénu tribuny, který tvoří WC muži, WC ženy, bufet, vstupní a propojovací koridor a dále prostor ve IV. NP, kde je zázemí pro tělesně postižené diváky, o výměře 279,83 m² celkem v budově čp. 1319 obč. vyb. postavené na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. spolu se **spoluvlastnickým podílem o velikosti 2798/67987 na společných částech budovy čp. 1319 obč. vyb.** na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv. a **spoluvlastnickým podílem o velikosti 2798/67987 na pozemku parc. č. st. 1699 zast. pl. a nádv.,** přičemž součástí pronájmu jsou přístupová schodiště a divácké prostory v hledišti vč. sedaček a to vč. sedaček a hlediště na balkónech, konstrukce v hledišti a právo užívat k pronajímaným jednotkám výtah
1. **UMĚLÉ OSVĚTLENÍ**

umístěno na parc. č. **452/1** sestávající ze 4 stožárů umělého osvětlení opatřených svítidly Phillips, a dále další svítidla jsou umístěna na pomocných konstrukcích umístěných na střeše západní tribuny, event. východní tribuny, když k osvětlení přináleží také kabelové rozvody, rozvaděče a napojení na trafostanici ČEZ.

1. **PŘÍSTAVBA ZÁPADNÍ TRIBUNY**

umístěná **na pozemku parc. č. 452/1** před západní tribunou (divácké sektory F, G a H), včetně do přístavby vsunutých 2 hráčských střídaček se sedačkami. Přístavba je demontovatelná a přemístitelná a opatřená sedačkami

1. **DROBNÉ STAVBY A KONSTRUKCE**

na pozemku parc. č. **452/1**, a to vzájemně propojené 3 pokladny umístěné v jihovýchodním rohu pozemku, oplocení vč. vjezdových bran v každém rohu pozemku, konstrukce za brankami a konstrukce pro umístění reklamních panelů, LED stěny a zpevněné plochy

1. **MOBILIÁŘ**

jako součást technického vybavení Předmětu nájmu nezbytný pro funkční provoz stadiónu sestávající z

* rozhlasové zařízení
* rozvody pro kamerový systém
* LED stěna s příslušenstvím umístěná na speciální konstrukci v jihovýchodním rohu hřiště
* světelná časomíra umístěná na stožáru umělého osvětlení
* 2 fotbalové branky

(dále také jen „**Předmět nájmu**“).

**II.**

**Nájemní vztah a jeho účel**

1. Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci dočasně Předmět nájmu k užívání a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné.
2. Předmět nájmu nájemce přejímá a současně potvrzuje, že s ohledem na předchozí vlastnictví předmětu nájmu a předávací protokoly ze dne 17.5.2018 uzavřené SK Sigma Olomouc, a.s. a SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s. jako předávajícími a statutárním městem Olomouc, jako přebírajícím, a dále s ohledem na dohodu nájemce s pronajímatelem, za situace, kdy nájemce ke dni podpisu této smlouvy Předmět nájmu nepřerušeně užívá, nepožaduje nájemce jeho „de facto“ zpětné protokolární předání. Stav měřidel energií a médií byl zaznamenán v předávacích protokolech k 17.5.2018 a bude znovu zachycen k 31.12.2018, a to i za účelem vypořádání užívání do 31.12.2018.
3. Účelem nájmu je nejen užívání Předmětu nájmu, ale i zajištění řádného provozu, údržby, oprav a rozvoje Předmětu nájmu a vytváření podmínek pro fotbalový sport a klubovou činnost nájemce a podnájemce SK SIGMA OLOMOUC, a.s., když podmínky této Smlouvy byly ujednány tak, aby byl naplněn zájem pronajímatele na zachování fotbalového sportu na profesionální, tj. ligové úrovni, v Olomouci, dále na zachování a dalším rozvoji mládežnického fotbalu v Olomouci, na prezentaci pronajímatele, ale i zajištění uspokojení veřejné potřeby části občanů - fanoušků, jako jednu z žádaných možností volnočasových aktivit.
4. Nájemce výslovně prohlašuje, že je mu podrobně znám rozsah a stav Předmětu nájmu, s tímto stavem výslovně souhlasí a prohlašuje, že tento stav je způsobilý k užívání Předmětu nájmu v souladu se shora popsaným účelem nájmu.

**III.**

**Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1.1.2019. Výpověď ze strany pronajímatele je možná jen v případě, že nájemce nenaplňuje účel nájemního vztahu (viz čl. II.) a dále pouze z v této Smlouvě sjednaných výpovědních důvodů (viz čl. VII). Výpovědní doba je 24 měsíců.
2. Právo užívat Předmět nájmu na základě této smlouvy dle vůle stran vzniklo ode dne nabytí Předmětu nájmu pronajímatelem, tj. ode dne 4.4.2018, a to na základě dohody účastníků tohoto smluvního vztahu, když pro účely licenčního řízení SK Sigma Olomouc, a.s. byl vydán souhlas k užívání Předmětu nájmu na základě rozhodnutí RMO ze dne 29.5.2018, a to s vědomím a souhlasem nájemce. Od 1.1.2019 a dále po dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy pronajímatel souhlasí s užíváním Předmětu nájmu na základě vydaného souhlasu ze dne 29.5.2018 a to nejen vůči nájemci, ale i vůči SK Sigma Olomouc, a.s. se sídlem 779 00 Olomouc, Nová Ulice, Legionářská 1165/12, IČ 61974633, která je oprávněna na základě podnájemní smlouvy s nájemcem Předmět nájmu užívat k naplnění svého hlavního předmětu podnikání – pořádání a organizování sportovních akcí, zejména fotbalových soutěží řízených LFA, FAČR, UEFA a FIFA dle rozpisu konání utkání uvedených soutěží, a to jak pro vlastní kolektivy, tak i kolektivy reprezentačních celků České republiky. Pronajímatel souhlasí s tím, že při organizování a provozování těchto akcí je SK Sigma Olomouc, a. s. v souladu s předpisy organizátorem těchto akcií a zastupuje nájemce i vlastníka při správě, údržbě, opravách , provozu a řádném užívání Předmětu nájmu pro tyto účely. Pronajímatel jako vlastník Předmětu nájmu se zavazuje v případě potřeby, pokud by nebylo dostačující toto výslovné ujednání ve smlouvě, vydávat na žádost nájemce nebo podnájemce souhlas obdobný souhlasu udělenému 29.5.2018 pro soutěžní ročník 2018/2019, zejména pak pro účely licenčního řízení.
3. Období užívání Předmětu nájmu od 4.4.2018 do dne předcházejícímu dni účinnosti této Smlouvy, tj. do 31.12.2018 (jedná se celkem o 272 dnů), bude vypořádáno, nebude-li dohodnuto písemně jinak, dle zákonné úpravy pro bezdůvodné obohacení za přiměřeného použití podmínek sjednaných v této Smlouvě, a to samostatnou písemnou dohodou o vypořádání uzavřenou mezi statutárním městem Olomouc a SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s. a SK SIGMA OLOMOUC, a.s. Při tomto vypořádání dohodou dojde k vyčíslení a zúčtování nákladů za období od 4.4.2018 do 31.12.2018 vynaložených ze strany SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s. a SK Sigma Olomouc, a.s. (zejména náklady dlouhodobě plánované velké opravy travnaté plochy realizované v červnu 2018 a náklady na dílčí technické zhodnocení umělého osvětlení nutné pro účast nájemce, resp. jeho podnájemce, v Evropské lize) a současně i k vypořádání úhrady za užívání Předmětu nájmu od 4.4.2018 do 31.12.2018 a vypořádání inkasovaných příjmů z uzavřených nájemních smluv, které přešly od 4.4.2018 na pronajímatele.
4. Účastníci této Smlouvy se dohodli na tom, že v období ode dne účinnosti této Smlouvy do 30.11.2019, dojde k průběžnému vyhodnocování plnění této Smlouvy s tím, že se účastníci zavazují v návaznosti na výsledky vyhodnocení jednat o úpravách této Smlouvy a upravit tuto Smlouvu, a to tak, aby byly rozumně uspořádány vztahy mezi účastníky s přihlédnutím k účelu Smlouvy a případné úpravy (včetně vyřešení případné inflační doložky) mohly nabýt účinnosti od 1.1.2020, nebude-li dohodnuto jinak.

**IV.**

**Nájemné a způsob jeho úhrady**

1. Strany se dohodly na nájemném za užívání Předmětu nájmu stanoveném dvousložkově, a to z fixní složky nájemného ve výši 720.000,-Kč + DPH za rok a pohyblivé složky nájemného vypočítané jako 5 % z tržby ze vstupného bez DPH + DPH za utkání pořádané nájemcem nebo podnájemcem SK Sigma Olomouc, a.s. v rámci Předmětu nájmu v profesionální fotbalové soutěži řízené LFA, FAČR, UEFA a FIFA.
2. Nájemné bude placeno tak, že pronajímatel ode dne účinnosti této Smlouvy vystaví měsíčně daňový doklad na sjednané fixní nájemné ve výši 60.000,00 Kč + DPH se splatností do 14 kalendářních dnů od jeho vystavení. Datem uskutečnění zdanitelného plnění strany sjednávají poslední kalendářní den měsíce, za který je fakturováno měsíční nájemné.
3. Pohyblivá složka nájemného bude fakturována ze strany pronajímatele vždy k 30.6. a 31.12. k. r. , a to na základě vyúčtování tržeb jednotlivých utkání dle čl. IV. odst.1 této Smlouvy a vyúčtování prodeje sezónního předplatného. Tato povinnost bude pro SK Sigma Olomouc, a.s. jako podnájemce zakotvena ve smlouvě o podnájmu, uzavřené s SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s. jako nájemcem.
4. Součástí sjednaného nájemného nejsou náklady na investiční výdaje, údržbu, opravy, provoz Předmětu nájmu, ani dodávky energií, médií a služeb, ani žádná jiná plnění.
5. Účastníci se dohodli, že po nabytí jednotky č. 1165/3 v západní tribuně Androva stadionu do vlastnictví pronajímatele, která je aktuálně ve vlastnictví nájemce, po splnění sjednané odkládací podmínky ve směnné smlouvě uzavřené mezi stejnými účastníky, bude také tato jednotka učiněna součástí Předmětu nájmu s tím, že dojde také k přiměřené úpravě výše nájemného v návaznosti na změnu rozsahu Předmětu nájmu a dále také k udělení souhlasu pro možnost sjednání podnájemní smlouvy s SK Sigma Olomouc, a.s., jakož i k případné úpravě všech souvisejících ujednání v této Smlouvě.

**V.**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu řádně pečovat o Předmět nájmu, provozovat jej a užívat jej s náležitou odbornou péčí v souladu s účelem nájmu.

2. Nájemce je povinen zajistit užívání a provoz Předmětu nájmu prostřednictvím řádně kvalifikovaných, proškolených, odborně a zdravotně způsobilých zaměstnanců nájemce či podnájemce, popř. odborných firem, jakož i řádné zpracování veškeré provozní a bezpečnostní dokumentace, nezbytné ke splnění veškerých požadavků dle této Smlouvy a obecně závazných právních předpisů. Nájemce odpovídá pronajímateli za dodržování bezpečnostních, hygienických, ekologických, protipožárních a jiných obecně závazných předpisů. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, která na Předmětu nájmu vznikne v důsledku neodborného užívání, nebo v důsledku porušení povinností nájemce či v důsledku jednání třetích osob či jiných událostí. Nájemce je povinen podniknout veškerá opatření, která zajistí, aby na Předmětu nájmu či v souvislosti s jeho užíváním nedocházelo ke vzniku škod na zdraví či majetku.

3. Předmět nájmu je ke dni podpisu této smlouvy pojištěn nájemcem i podnájemcem (pojistná smlouva s Generali pojišťovnou č. 1134419397 předaná pronajímateli předávacím protokolem ze dne 17.5.2018). Pojistná smlouva nájemce se vztahuje i na jednotku č. 1165/3 v západní tribuně, doposud ve vlastnictví SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s. Smluvní strany se zavazují udržovat pojistné smlouvy tak, aby Předmět nájmu byl řádně pojištěn.

4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce je oprávněn Předmět nájmu či jeho části přenechat do podnájmu společnosti SK Sigma Olomouc, a.s., IČ 61974633 (dále také jen „podnájemce“), a to na základě podnájemní smlouvy při dodržení účelu a podmínek této Smlouvy. V ostatních případech podnájmu, s výjimkou umožnění užívání parkovacích míst v rámci Předmětu nájmu, které je oprávněn nájemce poskytovat samostatně, a dále s výjimkou podnájmu Předmětu nájmu či jeho části pro potřeby reprezentačních celků ČR či jiné sportovní činnosti nenarušující účel nájmu a podmínky této Smlouvy, které je oprávněn nájemce taktéž poskytovat samostatně, je zapotřebí předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5. Nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu zajišťuje provoz, údržbu a opravy Předmětu nájmu. Nájemce v rámci zajištění provozu, údržby a oprav zajišťuje veškerý potřebný materiál, včetně pohonných hmot pro technologická vozidla a prostředky, řádný úklid a odstraňování odpadu, požární zabezpečení, ostrahu (včetně elektronické ostrahy), jakož i veškeré další služby, média a energie ( např. voda na zavlažování, teplo na vyhřívání hrací plochy, el. energie na osvětlení včetně osvětlení hřiště, el. energie pro náhradní zdroj a bezpečnostní osvětlení a osvětlení diváckých prostor, voda pro toalety v diváckých prostorách, spotřeba vody, plynu a elektrické energie pro údržbu Předmětu nájmu a pro prostory využívané pro zajištění údržby). Nájemce (popř. podnájemce) působí jako zaměstnavatel pracovníků údržby a provozu vč. jejich manažerského řízení.

6. Nájemce je povinen předložit vždy do 30.8. každého kalendářního roku pronajímateli návrh rámcového ročního plánu investicí a technických zhodnocení, a dále rámcový roční plán údržby, oprav a revizí zajišťovaných nájemcem.

7. Nájemce je povinen předkládat pronajímateli čtvrtletní přehledy skutečně realizované údržby, oprav a revizí Předmětu nájmu, popř. skutečně realizovaných investic a technických zhodnocení, a to vždy k 31.3., 30.6., 30.9. a 31.12. kalendářního roku.

8. Nájemce a pronajímatel se dohodli tak, že pro zabezpečení plnění povinností nájemce zajišťovat provoz, údržbu a opravy Předmětu nájmu, nahradí pronajímatel nájemci část nákladů s tím spojených, a to tak, že nájemce je oprávněn část těchto nákladů pronajímateli vyúčtovat a přefakturovat, avšak pouze do předem ujednané maximální výše těchto provozních nákladů a nákladů na údržbu a opravy Předmětu nájmu, která je limitována maximální celkovou částkou 5.900.000,-Kč + DPH/rok, pokud nedojde k jiné písemné dohodě. Výjimkou budou plnění podléhající přenesené daňové povinnosti ve smyslu zákona o DPH, kdy ke sjednané částce nebude DPH připočtena. Toto ujednání vychází z rozboru dosavadních nákladů na udržitelnost kvality Androva stadiónu z účetnictví SK Sigma Olomouc, a.s. a SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s. bez nákladů na jednotku 1165/3 v západní tribuně. Po převodu jednotky 1165/3 (zázemí stadionu umístěné v západní tribuně) bude ujednaná limitovaná částka písemnou dohodou účastníků přiměřeně navýšena, stejně jako bude přiměřeně navýšeno nájemné. Dle shora uvedených ustanovení, bude pronajímatelem nájemci poskytována od 1.1.2019 celková roční záloha ve výši 5.880.000,-Kč bez DPH, a to v měsíčních splátkách ve výši 490.000,-Kč/měsíc vždy na každý měsíc dopředu nejpozději do 5. kalendářního dne v měsíci počínaje lednem roku 2019, nedojde-li k jiné písemné dohodě, např. v případě větší spotřeby energií nebo větší plánované opravy v ročním plánu oprav, zejména velkých oprav zajišťovaných externě, havárie nebo v případě zvýšených nákladů spojených s vyhříváním hrací plochy v zimním období s tím, že následně dojde ke krácení dalších měsíčních záloh po písemné dohodě nájemce s pronajímatelem. Vyúčtování bude provedeno a předloženo nájemcem pololetně a to vždy 30.6. a 31.12. kalendářního roku nejpozději do 20.8. a 20.2. kalendářního roku za uplynulé pololetí s tím, že náklady na energie a média budou dokládány dílčími měřeními spotřeby, v případech, kdy měření nebude technicky možné zajistit, bude podíl nákladů stanoven procentem po dohodě pronajímatele s nájemcem. Spolu s vyúčtováním se nájemce zavazuje předkládat pronajímateli rozpočet nákladů na další období. DPH u záloh bude řešeno dle obecně závazných právních předpisů.

9. Investice a technická zhodnocení Předmětu nájmu a veškeré náklady, s tím spojené, předem písemně schvaluje (vč. způsobu financování, zaúčtování a odepisování) pronajímatel, a to na základě písemné žádosti nájemce.

10. Nájemce nese náklady na údržbu, opravy a provoz, včetně dodávky služeb, médií a energií v dosud nepřevedené jednotce 1165/3 v západní tribuně, která je ve vlastnictví nájemce, a to až do jejího převodu na SMOl. Případné investice nebo technické zhodnocení této jednotky vyžadují dohodu účastníků této smlouvy.

11. Nájemce je povinen kdykoliv po dobu trvání nájemního vztahu umožnit pronajímateli a jím pověřeným osobám provedení kontroly stavu Předmětu nájmu, způsobu jeho užívání a plnění účelu této Smlouvy. V případě zjištění nesouladu s povinnostmi sjednanými touto smlouvou je nájemce povinen po písemném upozornění pronajímatele bezodkladně dle pokynů pronajímatele zjednat na vlastní náklady odpovídající nápravu.

12. Nájemce je povinen pronajímateli (a zavazuje se kdykoliv na požádání pronajímatele) zpřístupnit Předmět nájmu a umožnit případnou instalaci veškerých potřebných podružných měřících zařízení za účelem rozklíčování a objektivního zjištění skutečných nákladů na provozování jak Předmětu nájmu, tak také ostatních souvisejících nemovitostí a zařízení, včetně jednotek a prostor užívaných jinými osobami, a tedy i včetně jednotek užívaných v rámci společenství vlastníků jednotek.

13. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně informovat pronajímatele o veškerých zásadních skutečnostech týkajících se Předmětu nájmu či souvisejících s Předmětem nájmu a jeho užíváním, včetně případného zásahu třetích osob do výkonu nájemního práva sjednaného touto smlouvou.

14. Nájemce je oprávněn při dodržení všech předpisů umístit na Předmětu nájmu na své náklady a v přiměřeném rozsahu svoje označení, což je oprávněn umožnit také Podnájemci.

15. Nájemce je oprávněn při dodržení všech předpisů umístit na Předmětu nájmu na své náklady reklamní tabule a jiné reklamní prostředky svoje i svých smluvních partnerů, což je oprávněn umožnit smluvně také Podnájemci.

16. Pronajímatel není oprávněn umístit na Předmětu nájmu reklamní tabule či jiné reklamní prostředky bez písemné dohody s nájemcem, resp. jeho podnájemcem, a to z toho důvodu, aby nedošlo k problémům při licenčním řízení a k problémům s exkluzivitou, mimo jiné zejména pro partnery Ligové fotbalové asociace (LFA) v rámci plnění povinností ze smlouvy o přenechání reklamních a televizních práv.

**VI.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádné a nerušené užívání Předmětu nájmu dle účelu a v rozsahu sjednaném touto Smlouvou. Pronajímatel se zavazuje, že nebude činit nic, co by způsobilo nebo mohlo způsobit, že by Předmět nájmu nemohl sloužit k ujednanému účelu nebo že by Předmět nájmu nemohl splňovat kategorii 4 licenčního řádu FAČR, ve které je Předmět nájmu v době uzavření této Smlouvy zařazen.
2. Pronajímatel se zavazuje k plnění dohodnutého způsobu zálohování nákladů spojených s provozem, údržbou a opravami Předmětu nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci součinnost k řešení případných havarijních situací bez zbytečných odkladů.
4. Pronajímatel se zavazuje, že bez řádných důvodů nebude bránit provedení investic a technického zhodnocení Předmětu nájmu, ani nezbytně nutným opravám, pokud slouží ke zvýšení bezpečnosti diváků nebo aktérů sportovních fotbalových utkání, k naplnění obecně závazných právních předpisů či k naplnění požadavků a předpisů fotbalových orgánů.
5. Pronajímatel v žádném případě neodpovídá a nenese jakékoliv škody, které po dobu trvání nájmu vzniknou na majetku či zdraví jakýchkoliv třetích osob v Předmětu nájmu či v souvislosti s jeho užíváním.

**VII.**

**Zánik nájmu**

1. Tuto smlouvu lze ukončit
* písemnou dohodou smluvních stran
* výpovědí pronajímatele, a to pouze v případě nenaplňování účelu nájmu – viz čl. II. Nájem a jeho účel a v případě porušení této Smlouvy podstatným způsobem, za které se považuje podstatné porušení některé z povinností nájemce sjednaných v čl. IV. a čl. V. této Smlouvy. V takovém případě je pronajímatel povinen po písemné výzvě stanovit písemně nájemci ke zjednání nápravy lhůtu 30 dnů před tím, než přistoupí k podání výpovědi.
* výpovědí nájemce, a to pouze v případě porušení této Smlouvy podstatným způsobem, za které se považuje porušení některé z povinností pronajímatele sjednaných v čl. VI. Smlouvy. V takovém případě je nájemce povinen stanovit písemně pronajímateli ke zjednání nápravy lhůtu 30 dnů před tím, než přistoupí k podání výpovědi.
* výpovědí nájemce v případě, že nájemce nebo podnájemce pozbude licenci či jiné oprávnění pro provozování profesionálního, resp. prvoligového nebo druholigového fotbalu, popř. jiné odpovídající soutěže
1. Po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen Předmět nájmu (včetně případných technických zhodnocení) odevzdat zpět pronajímateli v tom stavu, v jakém byl předán do užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a dodatečným změnám, které provedl nájemce se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději následující den po skončení nájmu.
2. Pronajímatel bere na vědomí, že veškerý inventář, zařízení technické prostředky, technologická vozidla, nábytek a ostatní vybavení vlastní nájemce nebo podnájemce.
3. Pokud by mělo dojít k ukončení nebo zániku nájmu dle této smlouvy jsou pronajímatel i nájemce povinni postupovat tak, aby nedošlo majetkové újmě a zbytečným škodám a dále dohodnout vypořádání nesplacené pořizovací ceny.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva je uzavřena dnem podpisu smluvními stranami a nabývá účinnosti dnem 1.1.2019.
2. Statutární město Olomouc jako pronajímatel prohlašuje, že uzavření této Smlouvy bylo schváleno Radou města na jednání dne 18.9.2018.
3. Smlouva je uzavírána po splnění všech podmínek dle obecně závazných právních předpisů vč. zveřejnění na úřední desce od 17.8.2018 do 3.9.2018.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že obsah této smlouvy včetně všech příloh a případných dodatků může být poskytnut žadateli v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, dále prohlašují, že skutečnosti, uvedené v této smlouvě, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku, a dále že tato smlouva včetně všech příloh a případných dodatků bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel zajistí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv nejpozději do 15 dnů od uzavření této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje, že nájemci bez zbytečného odkladu předá doklad o uveřejnění smlouvy, zaslaný pronajímateli Ministerstvem vnitra datovou schránkou, a to jak v elektronické podobě, tak v listinné podobě konvertované podle zákona č. [300/2008](https://www.epravo.cz/top/zakony/sbirka-zakonu/zakon-ze-dne-17-cervence-2008-o-elektronickych-ukonech-a-autorizovane-konverzi-dokumentu-16735.html) Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.
5. Ve věcech touto Smlouvou neupravených se práva a povinnosti smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v účinném znění (dále jen „NOZ“). Tato Smlouva podléhá právnímu řádu České republiky. Případné spory vzniklé z této Smlouvy či v souvislosti s ní se zavazují strany řešit především smírnou cestou. Pokud se spory nepodaří vyřešit smírně, potom jsou k jejich řešení příslušné soudy České republiky dle věcné příslušnosti stanovené právním řádem České republiky a dle místní příslušnosti stanovené sídlem pronajímatele.
6. Je-li kterékoli ustanovení této Smlouvy neplatné či nevynutitelné nebo stane-li se neplatným či nevynutitelným v budoucnu nebo bude za takové prohlášeno rozhodnutím soudu či jiného příslušného orgánu, nezpůsobí to neplatnost nebo nevykonatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany si tímto ujednávají, že bez zbytečného odkladu nahradí takto vadné ustanovení ustanovením novým, platným a vynutitelným, které svým obsahem bude co nejlépe odpovídat obsahu a účelu původního, vadného ustanovení.
7. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat výhradně na základě vzájemné dohody smluvních stran, a to formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
8. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu této Smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly v této Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si text této Smlouvy řádně přečetly a na důkaz souhlasu s jejím obsahem, jemuž náležitě porozuměly, tuto Smlouvu níže podepisují. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy. Podepsaní zástupci smluvních stran rovněž výslovně prohlašují, že jsou oprávněni k podpisu této Smlouvy.
9. Smlouva se pořizuje v 5 vyhotoveních, po dvou pro každou smluvní stranu a 1 vyhotovení bude uloženo do spisu ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘE KONEČNÝ s.r.o. se sídlem Olomouc, Na Střelnici 1212/39.

|  |  |
| --- | --- |
| V Olomouci dne  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ing. Jaromír Gajdapředseda výboru spolkuza SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_JUDr. Martin Major, MBAnáměstek primátoraza statutární město Olomouc |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ing. Jiří Ficner Mgr. Filip Žáček

1.místopředseda výboru spolku náměstek primátora

za SK OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s. za statutární město Olomouc