

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3
Zastupitelstvo městské části

U S N E S E N Í

č. 337

ze dne 14.12.2021

Uzavření smlouvy o nájmu fotbalového stadionu na adrese Seifertova, 130 00 Praha 3, představujícího soubor movitých a nemovitých věcí, nacházejících se na pozemcích parc.č. 163/1, 163/5, 163/8, 163/11, 163/19, 163/20, 163/21, 166/7, 166/8, 166/9, 166/21, vedených na LV 1636 pro k.ú. Žižkov, obec Praha, Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, se zřízením předkupního práva ve prospěch nájemce - fotbalového klubu FK VIKTORIA ŽIŽKOV a. s., IČ 63080818

Zastupitelstvo městské části

I. bere na vědomí

1. návrh smlouvy o nájmu fotbalového stadionu na adrese Seifertova, 130 00 Praha 3, představujícího soubor movitých a nemovitých věcí, nacházejících se na pozemcích parc.č. 163/1, 163/5, 163/8, 163/11, 163/19, 163/20, 163/21, 166/7, 166/8, 166/9, 166/21, vedených na LV 1636 pro k.ú. Žižkov, obec Praha, Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, se zřízením předkupního práva ve prospěch nájemce - fotbalového klubu FK VIKTORIA ŽIŽKOV a.s., IČ 63080818, který je přílohou č. 1 tohoto usnesení

II. ukládá

1. Janu Maternovi, uvolněnému členu rady MČ
 - 1.1. zahájit veškeré kroky vedoucí k uzavření výše citované smlouvy

Jiří Ptáček
starosta městské části

SMLOUVA O NÁJMU FOTBALOVÉHO STADIONU

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Smlouva**“), mezi:

1) FK VIKTORIA ŽIŽKOV a.s.

IČO: 630 80 818, se sídlem náměstí Winstona Churchilla 1800/2, Žižkov, 130 00 Praha 3, zastoupená panem Milanem Richterem, předsedou představenstva

(dále jen „**Nájemce**“)

a

2) Městská část Praha 3

IČO: 000 63 517, se sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3, zastoupená

(dále jen „**Pronajímatel**“)

(dále společně jen „**smluvní strany**“)

PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A. Pronajímatel je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu, neboť má ze strany hl. města Praha svěření správu k dále specifikovaným nemovitým a movitým věcem, které ve svém souhrnu tvoří fotbalový stadion na adrese Seifertova 2871/10, 130 00 Praha 3-Žižkov (dále jen „**Fotbalový stadion**“) a jsou předmětem této Smlouvy.
- B. Hlavním předmětem činnosti Nájemce je provoz a vedení fotbalového klubu FK Viktoria Žižkov (dále jen „**Klub**“), podpora komplexního rozvoje mládežnické základny tohoto Klubu a pořádání s tím spojených fotbalových utkání (dále jen „**Předmět činnosti**“). V rámci svého Předmětu činnosti má proto Nájemce zájem o vytváření materiálních, finančních a organizačních podmínek, které směřují k trvalé či jinak pravidelné podpoře a rozvoji Klubu a mládežnických fotbalových družstev a pořádání fotbalových utkání.
- C. Smluvní strany mají zájem upravit touto Smlouvou svá vzájemná práva a povinnosti v souvislosti s užíváním dále vymezeného Fotbalového stadionu a snahou o zajištění splnění podmínek Fotbalové asociace ČR (dále jen „**FAČR**“) na vybavenost

Fotbalového stadionu tak, aby splňoval podmínky FAČR pro fotbalové stadiony, na kterých se hrají utkání dorosteneckých a juniorských soutěží, sportovních center mládeže a Fotbalové národní ligy (2. česká fotbalová liga) mužů, a s tím spojených investic do Fotbalového stadionu ze strany MČ Praha 3.

- D. Nájemce se seznámil a dobře zná faktický a právní stav Fotbalového stadionu s tímto stavem je srozuměn a v tomto stavu jej do nájmu přebírá. Nájemce bere na vědomí, že Fotbalový stadion nemusí splňovat podmínky FAČR pro fotbalové stadiony, na kterých se hrají utkání dorosteneckých a juniorských soutěží, sportovních center mládeže a Fotbalové národní ligy (2. česká fotbalová liga) mužů a Pronajímatel se nezavazuje, že Fotbalový stadion takové podmínky splňuje a/nebo splňovat bude.

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY NÁSLEDOVNĚ.

I.

Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel tímto přenechává Nájemci, za účelem zajištění jeho Předmětu činnosti (pořádání tréninků a fotbalových utkání Klubu a podpora komplexního rozvoje mládežnické základny Klubu a pořádání s tím spojených fotbalových utkání) k dočasnému užívání ucelený soubor dále popsanych nemovitých a movitých věcí, spolu se všemi součástmi a příslušenstvím, tj. pozemky, budovy, stavby a movitý majetek na adrese Seifertova 2871/10, 130 00 Praha 3-Žižkov, které společně tvoří Fotbalový stadion a jsou spolu s ním užívány (dále jen „**Předmět nájmu**“).
- 1.2 Konkrétně zahrnuje Předmět nájmu:
- a) pozemky v katastrálním území Žižkov:
- **parc. č. 163/1** o výměře 4.452 m², druh a způsob využití ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha;
 - **parc. č. 163/5** o výměře 7.700 m², druh a způsob využití ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha, včetně všech součástí a příslušenství, kterými jsou konstrukční vrstva celoplošné hloubkové drenáže, vegetační vrstvy - systém přírodní trávy s vyhříváním a směsí „Fibresand“, automatický zavlažovací systém TORO, topný rošt, umělý trávník výběhových ploch a sportovní vybavení hřiště;
 - **parc. č. 163/8** o výměře 22 m², druh a způsob využití ostatní plocha - jiná plocha;
 - **parc. č. 163/11** o výměře 71 m², druh a způsob využití ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha;

- **parc. č. 163/19** o výměře 51 m², druh a způsob využití ostatní plocha – jiná plocha;
- **parc. č. 163/20** o výměře 19 m², druh a způsob využití ostatní plocha - jiná plocha;
- **parc. č. 163/21** o výměře 44 m², druh a způsob využití zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **budova bez čísla popisného nebo evidenčního**, stavba technického vybavení - budova kotelny včetně technologického zařízení, výměňkové stanice, plynové přípojky, vnitřních rozvodů plynu a regulační stanice;
- **parc. č. 166/7** o výměře 916 m², druh a způsob využití zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **budova bez čísla popisného nebo evidenčního** – jiná stavba - tribuna Fotbalového stadionu - sever;
- **parc. č. 166/8** o výměře 258 m², druh a způsob využití ostatní plocha - jiná plocha;
- **parc. č. 166/9** o výměře 27 m², druh a způsob využití ostatní plocha - jiná plocha;
- **parc. č. 166/21** o výměře 115 m², druh a způsob využití zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **budova Žižkov, č.p. 2871**, stavba občanského vybavení „Privátní VIP klub“;

vše evidováno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, na LV č. 1636, k.ú. Žižkov.

b) movitý majetek:

- jižní tribuna Fotbalového stadionu;
- 3 ks osvětlovacích stožárů Fotbalového stadionu stojících na pozemku parc.č. 163/1 v k.ú. Žižkov se součástmi a příslušenstvím, zejména hlavním rozvaděčem RHS-1 a přívodními kabely z trafostanice TS 2245, kompenzačními a podružnými rozvaděči s ovládacími skříněmi, rozvody silových kabelů a kabelovým propojením celého systému;
- 1 ks osvětlovacího stožáru na Fotbalovém stadionu stojícího na pozemku parc. č. 163/8 včetně jeho součástí a příslušenství, zejména hlavního rozvaděče RHS-1 a přívodních kabelů z trafostanice TS 2245, kompenzačních a podružných rozvaděčů a ovládacích skříní, rozvodů silových kabelů a kabelového propojení celého systému;
- konstrukce západní betonové a východní montované kovové, demontovatelné tribuna pro 828 sedících osob (o rozměrech 40m x 10m x 7m) umístěná na Fotbalovém stadionu.

1.3 Nájemce takto vymezený Předmět nájmu přijímá do užívání a zavazuje se Pronajímateli platit dále dohodnuté nájemné.

II.

Trvání nájmu

- 2.1 Smlouva se uzavírá na dobu určitou **třiceti (30) let**, počínaje dnem následujícím po dni zveřejnění této Smlouvy v Registru smluv, ke kterému dojde nejpozději v den následující po jejím uzavření.
- 2.2 Tato Smlouva může být ukončena pouze písemnou dohodou smluvních stran nebo jednostranným odstoupením smluvní strany z důvodů uvedených v této Smlouvě a obecně závazných právních předpisech.
- 2.3 Kterákoliv smluvní strana je oprávněna od této Smlouvy odstoupit s účinností ke dni doručení odstoupení zbývajícím smluvním stranám, v případě, že:
- a) proti některé smluvní straně bylo zahájeno insolvenční řízení a soudem bylo pravomocně rozhodnuto, že daná smluvní strana je v úpadku, ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů;
 - b) soud pravomocně rozhodl o zrušení některé smluvní strany s likvidací;
 - c) nastane situace, s níž tato Smlouva možnost odstoupení smluvní stranou výslovně spojuje.
- 2.4 Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit zejména pokud:
- a) Nájemce přestane vykonávat svůj výše vymezený Předmět činnosti a nestane se tak z důvodů ležících výhradně na straně Pronajímatele a/nebo vlastníka Předmětu nájmu, kdy smluvní strany však sjednaly, že za důvod ležící výhradně na straně Pronajímatele a/nebo vlastníka Předmětu nájmu se nepovažuje technický (faktický) stav Předmětu nájmu zejm. jeho nezpůsobilost, zhoršení technického stavu, nezlepšení technického stavu apod. a/nebo
 - b) Klub nebude účastníkem (nebude hrát) alespoň (akceptovatelná je vyšší soutěž) Fotbalové národní (2. česká fotbalová liga) mužů, nebo třetí fotbalové ligy mužů, aniž by se tak stalo výhradně z důvodů na straně Pronajímatele, kdy smluvní strany však sjednaly, že za důvod ležící výhradně na straně Pronajímatele se nepovažuje technický (faktický) stav Předmětu nájmu zejm. jeho nezpůsobilost, zhoršení technického stavu, nezlepšení technického stavu apod. a/nebo
 - c) Klub nebude hrát na Fotbalovém stadionu (Předmětu nájmu) všechny (kterýkoli z nich) domácí soutěžní zápasy, aniž by se tak stalo výhradně z důvodů na straně Pronajímatele, kdy smluvní strany však sjednaly, že za důvod ležící výhradně na

straně Pronajímatele a/nebo vlastníka Předmětu nájmu se nepovažuje technický (faktický) stav Předmětu nájmu zejm. jeho nezpůsobilost, zhoršení technického stavu, nezlepšení technického stavu apod. a/nebo

d) Nájemce nebude udržovat, opravovat, upravovat a spravovat Fotbalový stadion (Předmět nájmu) tak, jak je sjednáno touto smlouvou a tento svůj závazek nesplní ani v dodatečně lhůtě třiceti (30) dnů ode dne následujícího poté, co Pronajímatel doručí Nájemci písemnou výzvu k nápravě s popisem konkrétního pochybení Nájemce.

2.5 Odstoupení od této Smlouvy nastává s účinky ode dne následujícího po oznámení smluvní straně (ex nunc).

2.6 Případné odstoupení od Smlouvy nemá vliv na ustanovení Smlouvy týkající se smluvních pokut a dalších smluvních sankcí, včetně nároků na náhradu škody pro porušení smluvních povinností vyplývajících z této Smlouvy, jakož i ustanovení, o nichž to výslovně stanoví tato Smlouva, nebo ustanovení, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i po skončení této Smlouvy.

2.7 V případě ukončení Smlouvy je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a Pronajímateli předat nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne skončení Smlouvy.

2.8 Smluvní strany dojednaly, že budou-li naplněny důvody pro odstoupení od této smlouvy ze strany Pronajímatele, pokusí se smluvní strany jednat o dalším pokračování jejich spolupráce a pokusí se nalézt řešení pro obě smluvní strany akceptovatelné, čímž však není nijak dotčeno právo Pronajímatele od smlouvy odstoupit.

2.9 Smluvní strany dojednaly, že dojde-li k platnému odstoupení od této smlouvy z jakéhokoli důvodu předpokládaného touto smlouvou (včetně důvodů vyplývajících z právních předpisů), nebudou vůči sobě smluvní strany navzájem uplatňovat nároky na náhradu újmy vzniklé v důsledku, nebo v souvislosti s ukončením této smlouvy a takových nároků se výslovně vzdávají.

III.

Nájemné a úhrada za služby

3.1 Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné za pronájem Předmětu nájmu činí částku ve výši **1,- Kč** (slovy: jedna-koruna-česká) bez DPH.

- 3.2 Nájemné za celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy, tedy částka 30,- Kč bez DPH, bude Nájemcem uhrazeno Pronajímateli v hotovosti nejpozději do pěti dnů od podpisu této Smlouvy.
- 3.3 Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu jsou k dispozici tato média spojená s provozem Fotbalového stadionu: elektrická energie, plyn, voda. Smluvní strany potvrzují, že veškerá výše uváděná média spojená s provozem Fotbalového stadionu byla již přepsána před uzavřením této Smlouvy přímo na Nájemce, který bude hradit jejich skutečnou spotřebu přímo jednotlivým dodavatelům těchto médií, vyjma vody, která bude převedena neprodleně po podpisu této smlouvy a platby za její dodávky bude hradit v plné výši Nájemce. Pronajímatel souhlasí s tím, že Nájemce je oprávněn změnit dodavatele elektrické energie, plynu a vody v případě, že to nebude v rozporu s platnou smlouvou uzavřenou mezi Pronajímatelem a příslušným dodavatelem, či jiným závazkem Pronajímatele, nebo jeho obchodní strategií.
- 3.4 Nájemce se zavazuje zajistit a provádět opravy a údržbu Předmětu nájmu a na své náklady hradit veškeré náklady spojené s provozem Předmětu nájmu (zahrnující údržbu a opravy na/v Předmětu nájmu) až do souhrnné výše 1.200.000,- Kč za jeden kalendářní rok, kdy tato částka se bude každoročně zvyšovat podle míry inflace vyhlášené Evropským statistickým úřadem – Eurostat. Veškerou údržbu hrací plochy a trávníku Fotbalového stadionu, včetně kompletní přípravy hrací plochy na každý jednotlivý zápas zajišťuje a provádí rovněž Nájemce svým nákladem (započítává se do limitu 1.200.000,- Kč dle předchozí věty, Spotřebovanou vodu při údržbě hrací plochy a trávníku Fotbalového stadionu hradí Nájemce (nezapočítává se do výše uvedeného limitu). Smluvní strany dojednaly, že v případě, že Nájemce nevynaloží za příslušný kalendářní rok celou částku ve výši 1.200.000,- Kč, bude její zbývající část vynaložena Nájemcem na údržbu a opravy Předmětu nájmu v budoucím období (kalendářním roce). Nájemce se zavazuje předkládat vždy do 30. dne následujícího kalendářního roku přehled a vyúčtování provedených oprav a údržby Předmětu nájmu za uplynulý kalendářní rok.
- 3.5 Smluvní strany dojednaly, že opravy a údržba Předmětu nájmu nad rámec shora vymezené povinnosti Nájemce k opravám a údržbě Předmětu nájmu budou provedeny vždy jen po předchozí dohodě smluvních stran o tom, která smluvní strana takovou opravu či údržbu zaplatí, případně v jaké výši. Za tím účelem si smluvní strany poskytnou veškerou nezbytnou součinnost. Smluvní strany v této souvislosti potvrzují, že vůči sobě vzájemně nebudou uplatňovat žádné nároky na náhradu případné škody

z titulu neprovedení jakýchkoli oprav a/nebo údržby Předmětu nájmu kteroukoli ze smluvních stran nad rámec shora vymezené povinnosti Nájemce. Smluvní strany dojednaly, že v případě, že Nájemce bude chtít provést opravy a/nebo údržbu nad rámec jeho povinností sjednaných touto smlouvou Pronajímatel bezdůvodně neodmítne uzavřít dohodu o provedení takových oprav a/nebo údržby, za podmínky, že z takové dohody nebudou Pronajímateli plynout žádné povinnosti (zejm. kompenzace investic, kompenzace zhodnocení Předmětu nájmu apod.) .

- 3.6 Údržbou, kterou bude provádět na svůj náklad Nájemce se rozumí zejm. udržování a čištění Předmětu nájmu, včetně jeho zařízení a vybavení, které se provádí obvykle při užívání obdobného fotbalového stadionu. Jde zejména o malování, opravu omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se údržbou rozumí udržování zařízení Fotbalového stadionu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vařičů, infrazářičů, vestavěných a přistavěných skříní, kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením, zajišťování všech povinných zkoušek, prohlídek a revizí apod.
- 3.7 Za opravy, které bude provádět na svůj náklad Nájemce se považují zejména
- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí vstupních brán, branek, oplocení, dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních brán, branek a dveří a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken,
 - c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vstupních brán, branek a dveří, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,

- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Fotbalový stadion,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro Fotbalový stadion, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, vařičů, infrazářičů, vestavěných a přistavěných skříní,

pokud je toto vybavení součástí Předmětu nájmu a je ve vlastnictví Pronajímatele, MČ Praha 3 a/nebo vlastníka Předmětu nájmu.

- 3.8 Smluvní strany dojednaly, že Nájemce nemá při skončení (včetně skončení předčasného) nárok na kompenzaci za provedené investice a zlepšení Předmětu nájmu a nároku na úhradu takových investic se vzdává.
- 3.9 Pronajímatel souhlasí, aby Nájemce veškeré jím vynaložené náklady na opravy a údržbu Předmětu nájmu vedl ve svém účetnictví jako nákladovou položku. Povedou-li Nájemcem vynaložené náklady k technickému zhodnocení Předmětu nájmu, nebude takové technické zhodnocení důvodem ke zvýšení dohodnutého nájemného a Pronajímatel souhlasí, aby takové technické zhodnocení účetně a daňově odepisoval Nájemce.
- 3.10 Nájemce nezajišťuje a nehradí zejména opravy konstrukce Předmětu nájmu, nosných zdí, sloupů a vnitřních konstrukcí, opravy přípojek k sítím veřejných služeb, kanalizace, vnějších zdí, stropů, základů, střechy, nosných vnitřních stěn, veškerých stavebních prvků, přípojek a veškerých centrálních částí (technologí), např. topení apod.
- 3.11 Pro vyloučení veškerých pochybností Smluvní strany prohlašují, že sjednané nájemné zohledňuje využití reklamního prostoru na Předmětu nájmu ze strany Nájemce v souladu s touto Smlouvou.

IV.

Předání a převzetí Předmětu nájmu

- 4.1 Smluvní strany potvrzují, že Pronajímatel předal Předmět nájmu spolu s klíči Nájemci před uzavřením této Smlouvy.
- 4.2 Nájemce je povinen vrátit Předmět nájmu zpět Pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případně provedeným investicím ze strany Pronajímatele (či ze strany Nájemce, budou-li smluvními stranami dohodnuty) do třiceti (30) dnů po ukončení této Smlouvy. O vrácení Předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, v němž budou mimo jiné zaznamenány aktuální stavy jednotlivých měřidel všech médií.

V.

Investice do Fotbalového stadionu a podpora mládeže

- 5.1 Za účelem snahy o naplnění podmínek FAČR pro fotbalové stadiony, na kterých se hrají utkání dorosteneckých a juniorských soutěží, sportovních center mládeže a Fotbalové národní ligy mužů (2. česká fotbalová liga), se Pronajímatel tímto zavazuje, že ve lhůtě **do 31.12.2022** investuje do Předmětu nájmu částku minimálně **25.000.000,- Kč** (slovy: dvacet-pět-milionů-korun-českých). Soupis a plán potřebných investic a prací tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy, přičemž Pronajímatel si je vědom toho, že tento soupis může doznat změny dle aktuálních požadavků ze strany FAČR, kdy však nesmí bez souhlasu Pronajímatele dojít k navýšení objemů finančních prostředků na rekonstrukci stanovených soupisem dle Přílohy č. 1 této smlouvy. Pro odstranění pochybností se uvádí, že není povinností Pronajímatele zajistit, aby Fotbalový stadion splňoval požadavky pro získání licence pro fotbalová utkání 2. Fotbalové národní ligy mužů (2. česká fotbalová liga), ani jiné fotbalové soutěže.
- 5.2 Za účelem řádného provedení takto dohodnutých investic se Nájemce a Pronajímatel zavazují poskytnout si veškerou k tomu nezbytnou součinnost.
- 5.3 Neprovedení dohodnutých investic ze strany Pronajímatele je považováno za porušení této Smlouvy a opravňuje Nájemce od této Smlouvy odstoupit, pokud mu Pronajímatel nedoloží, že výše sjednané investice (nebo jejich část) nemohl na opravy a zhodnocení Předmětu nájmu v dohodnuté lhůtě vynaložit z důvodu objektivních překážek, na jejichž vznik neměl Pronajímatel vliv ani je nemohl odstranit.

VI.

Předkupní právo Nájemce

6.1 Pronajímatel se zavazuje, že bezodkladně po uzavření této Smlouvy začne činit veškeré nezbytné a potřebné kroky (zejména zašle právně relevantní, odůvodněnou žádost vlastníkovvi Předmětu nájmu, předloží záležitost k odsouhlasení všem dotčeným orgánům Pronajímatele apod.) a vyvine spravedlivě požadovatelné úsilí k tomu, aby nejpozději ve lhůtě **do 31.10.2022** mohlo dojít ke zřízení předkupního práva k Předmětu nájmu ve prospěch Nájemce s tím, že ve vztahu k nemovitostem tvořícím Předmět nájmu bude mít toto předkupní právo formu věcného práva evidovaného v katastru nemovitostí. Podle takto sjednaného předkupního práva bude vlastník Předmětu nájmu povinen nabídnout Předmět nájmu ke koupi Nájemci, pokud by jej chtěl vlastník prodat nebo jakkoliv jinak (i bezúplatně) převést třetí osobě, případně pokud by tak v rámci správy svěřeného majetku hodlal učinit Pronajímatel. Smluvní strany se v této souvislosti dále dohodly, že vlastník Předmětu nájmu ani Pronajímatel nebudou povinni dodržet tento svůj závazek z předkupního práva k Předmětu nájmu a předkupní právo zanikne pokud:

- Klub nebude hrát 1. českou fotbalovou ligu (Fortuna Liga), Fotbalovou národní ligu (2. česká fotbalová liga) mužů, případně třetí fotbalovou ligu mužů, aniž by se tak stalo výhradně z důvodů na straně Pronajímatele, kdy smluvní strany však sjednaly, že za důvod ležící výhradně na straně Pronajímatele se nepovažuje technický (faktický) stav Předmětu nájmu zejm. jeho nezpůsobilost, zhoršení technického stavu, nezlepšení technického stavu apod. a/nebo
- Klub nebude hrát všechna (kterékoli z nich) domácí fotbalová utkání 1. české fotbalové ligy (Fortuna Liga), Fotbalové národní ligy (2. česká fotbalová liga) mužů a případně třetí fotbalové ligy mužů na Fotbalovém stadionu, aniž by se tak stalo výhradně z důvodů na straně Pronajímatele, kdy smluvní strany však sjednaly, že za důvod ležící výhradně na straně Pronajímatele se nepovažuje technický (faktický) stav Předmětu nájmu zejm. jeho nezpůsobilost, zhoršení technického stavu, nezlepšení technického stavu apod.
- tato smlouva z jakéhokoli důvodu zanikne .

6.2. V případě zániku předkupního práva, se Nájemce zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou součinnost a učinit veškeré kroky k tomu, by předkupní právo bylo bez zbytečného odkladů nejpozději však do 60 dnů od jeho zániku vymazáno z katastru nemovitostí. Pro případ prodlení Nájemce se splněním povinností dle tohoto čl. 6.2 je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení se splněním povinností.

- 6.2 Pokud Pronajímatel prokazatelně nevyvine spravedlivě požadovatelné úsilí ke zřízení předkupního práva Nájemce k Předmětu nájmu dle této Smlouvy, bude to považováno za její podstatné porušení, které opravňuje Nájemce od této Smlouvy odstoupit.
- 6.3 Nedojde-li ke zřízení předkupního práva dle této Smlouvy ve lhůtě do 31.10.2022, zavazuje se Pronajímatel, že i po uplynutí této lhůty bude nadále činit veškeré nezbytné, potřebné a vhodné kroky a vyvine maximální úsilí k tomu, aby mohlo dojít ke zřízení tohoto předkupního práva ve prospěch Nájemce, pokud tento nevyužije svého práva k odstoupení od této Smlouvy.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 7.1 Nájemce není oprávněn provádět v Předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel se však v této souvislosti zavazuje bez vážného důvodu takový souhlas neodepřít, pokud bude chtít Nájemce do Předmětu nájmu investovat a zhodnocovat jej nad rámec svých povinností stanovených touto Smlouvou. Obdobně se Nájemce zavazuje poskytnout Pronajímateli nezbytnou součinnost, pokud by Pronajímatel hodlal v Předmětu nájmu provádět stavební úpravy a vynakládat investice nad rámec úprav a investic dohodnutých v této Smlouvě. Smluvní strany dojednaly, že v případě, že Nájemce bude do Předmětu nájmu investovat a zhodnocovat jej nad rámec svých povinností stanovených touto Smlouvou, není Pronajímatel a/nebo vlastník Předmětu nájmu povinen Nájemci kompenzovat jakékoli investice/zhodnocení Předmětu nájmu a Nájemce se nároků na kompenzaci zhodnocení Předmětu nájmu/investovaných prostředků výslovně vzdává. To platí i pro investice/zhodnocení provedená se souhlasem Nájemce/vlastníka Předmětu nájmu.
- 7.2 Nájemce je oprávněn umístit logo a vývěsní štít Klubu a současně též logo generálního partnera příslušné národní ligy, kterou bude Klub aktuálně hrát, na vnějším obvodu Fotbalového stadionu.
- 7.3 Po dobu fotbalového utkání je Nájemce oprávněn organizovat a uskutečňovat v prostorách Fotbalového stadionu a na pozemcích vlastněných a/nebo užívaných Nájemcem marketingové, reklamní a jiné promoční akce a rozdávat či prodávat předměty související s Klubem. Nájemce je oprávněn po celou dobu trvání Smlouvy trvale umístit na hrazení okolo fotbalového hřiště jakákoliv reklamní loga sponzorů a partnerů Klubu.

- 7.4 Nájemce se zavazuje neumisťovat v Předmětu nájmu a jeho okolí žádná reklamní sdělení, ani firmy a/nebo ochranné známky takových partnerů ani takové partnery jinak nepropagovat, jejichž předmět podnikání je shodný s předmětem podnikání „Naming partnera“ Pronajímatele (ve vztahu k Fotbalovému stadionu) nebo má k předmětu podnikání „Naming partnera“ Pronajímatele soutěžní povahu.
- 7.5 V případě, že v době, kdy bude Nájemci Pronajímatelem oznámen jeho nový „Naming partner“ a Nájemce, resp. Klub bude zavázán svému partnerovi k uskutečňování reklamních sdělení či jiné propagaci, ke kterým by nebyl dle předcházejícího odstavce oprávněn, a zároveň takový závazek Pronajímateli prokáže (např. předložením smlouvy s takovým partnerem), závazek Nájemce dle předcházejícího odstavce se neuplatní. Nájemce se však zavazuje smlouvu s takovým partnerem neprodlužovat ani s ním neuzavírat smlouvu novou.
- 7.6 Pronajímatel se zavazuje nevstupovat do jednání s takovými potencionálními „Naming partnery“, kteří jsou v kolizi s oborovou exkluzivitou generálního partnera Nájemce, resp. Klubu.
- 7.7 Za zajištění bezpečnosti osob a majetku na Fotbalovém stadionu odpovídá Nájemce, který je povinen stanovit zejména pravidla pro vstup diváků na stadion a pro jejich chování a pravidla pro osoby bezprostředně vykonávající pořadatelskou službu v den utkání na stadionu.
- 7.8 Pokud v době utkání nebo bezprostředně před jeho zahájením či po jeho ukončení dojde k závažnému ohrožení bezpečností osob nebo majetku, je Nájemce povinen povolat k obnovení pokojného stavu Policii České republiky.
- 7.9 V případě, že dojde ke vzniku škody na Předmětu nájmu ze strany Nájemce, účastníků, návštěvníků nebo pořadatelů, nebo jakýchkoli jiných osob, kterým Nájemce umožnil vstup na Předmět nájmu, v rozsahu překračujícím obvyklé opotřebení Předmětu nájmu, odpovídá za takovou škodu v celém rozsahu Nájemce.
- 7.10 Nájemce je povinen mít řádně sjednané pojištění na všechny zápasy a veškeré ostatní akce uskutečňované v Předmětu nájmu.
- 7.11 Smluvní strany se dohodly, že kontaktní osobou Pronajímatele ve věcech provozních a technických, ve spojení s provozem Fotbalového stadionu, bude Pro vyloučení případných pochybností se konstatuje, že tato kontaktní osoba Pronajímatele není oprávněna, jakkoliv Pronajímatele smluvně zavazovat.

- 7.12 Nájemce je povinen, pouze však po předchozím písemném oznámení Pronajímatele, které Nájemce obdrží alespoň 24 hod předem, umožnit Pronajímateli, kontaktní osobě Pronajímatele, a/nebo jím písemně určené osobě, přístup do všech prostor Předmětu nájmu za účelem jejich kontroly. Pro případ hrozící havárie, jejíž likvidace nesnese odkladu, se smluvní strany dohodly na tom, že duplikáty veškerých klíčů, které umožní vstup do všech uzamykatelných prostor, budou umístěny v zapečetěné obálce, která bude umístěna v souladu s příslušnou bezpečnostní směrnicí Pronajímatele.
- 7.13 Smluvní strany dojednaly, že v případě, že by chtěl Nájemce pořádat v Předmětu nájmu jiné akce/činnosti, než pořádání tréninků a fotbalových utkání Klubu a podpory komplexního rozvoje mládežnické základny Klubu a pořádání s tím spojených fotbalových utkání, tedy zejm. akce kulturní, společenské, prodejní, sportovní apod., je oprávněn takové akce v Předmětu nájmu pořádat pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Porušení povinností stanovených v tomto čl. 7.13 opravňuje Pronajímatele od této smlouvy odstoupit. V této souvislosti se smluvní strany dohodly, že pokud se Pronajímatel k žádosti Nájemce o udělení souhlasu s pořádáním takové akce nevyjádří ve lhůtě pěti (5) dnů ode dne jejího doručení, považuje se souhlas Pronajímatele s akcí za udělený.
- 7.14 Nájemce se zavazuje strpět krátkodobé užívání Předmětu nájmu nebo jeho části Pronajímatelem, veřejností a okruhem osob vymezeným Pronajímatelem a umožnit tak pořádání akcí sportovního a kulturního charakteru. Takové užívání pronajímatelem nesmí být v kolizi s termíny soutěžních zápasů Klubu. Pronajímatel je povinen oznámit takové užívání Nájemci alespoň 15 dní před uvedeným užíváním Předmětu nájmu Pronajímatelem. Smluvní strany sjednaly, že uvedené krátkodobé užívání ze strany Pronajímatele je v zásadě bezúplatné, mimo úhradu všech spotřebovaných médií při těchto akcích ze strany Pronajímatele, uvedení Předmětu nájmu, resp. jeho užití části, do původního stavu (stavu při předání Pronajímateli pro konání akce) a úhradu veškerých s tím spojených nákladů Pronajímatelem.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 8.1 Smluvní strany se dohodly, že každé oznámení, potvrzení nebo výzva, jež mají být podle této Smlouvy učiněny, se budou považovat za řádně učiněné, jestliže budou učiněny písemně, podepsány oprávněným zástupcem odesílatele a doručeny osobně,

kurýrem nebo doporučenou poštou s „dodejkou“ a zaslány na aktuální adresu sídla dané smluvní strany uvedenou ve veřejných registrech.

- 8.2 Veškeré údaje a informace, které si smluvní strany sdělily při uzavírání této Smlouvy, jsou považovány za důvěrné, přičemž žádná ze smluvních stran je nesmí zpřístupnit či sdělit třetí osobě ani je použít v rozporu s jejich účelem pro vlastní potřeby, s výjimkou jejího povinného zveřejnění dle příslušných právních předpisů. Poruší-li některá smluvní strana tuto povinnost a obohatí-li se tím, vydá druhé smluvní straně to, oč se obohatila.
- 8.3 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv. Uveřejnění v Registru smluv zajistí Pronajímatel.
- 8.4 Pokud není Smlouvou výslovně ujednáno jinak, řídí se práva a povinnosti z ní vyplývající zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Případné spory z této Smlouvy budou rozhodovány obecnými soudy České republiky.
- 8.5 Případné změny této Smlouvy je možné činit pouze v písemné formě číslovanými dodatky podepsanými všemi smluvními stranami.
- 8.6 Každá smluvní strana je oprávněna postoupit práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy třetímu subjektu pouze a jen na základě písemného souhlasu zbývajících smluvních stran. Pro vyloučení veškerých pochybností smluvní strany prohlašují, že na udělení souhlasu s postoupením (převodem) práv a povinností vyplývajících ze Smlouvy nemá ani jedna ze stran výslovný právní nárok a současně, že odmítnutí souhlasu s tímto postoupením (převodem) práv a povinností nemusí příslušná smluvní strana zdůvodňovat.
- 8.7 Je-li některé ustanovení Smlouvy neplatné, odporovatelné nebo nevynutitelné, či stane-li se takovým v budoucnu, nedotýká se to platnosti, případně vynutitelnosti ustanovení ostatních, pokud z povahy nebo obsahu nebo okolností, pro něž bylo takovéto ustanovení vytvořeno, nevyplývá, že tuto část nelze od ostatního obsahu této Smlouvy oddělit. Smluvní strany se pro tento případ zavazují vadné ustanovení bezodkladně nahradit bezvadným, které bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu ustanovení vadného.
- 8.8 Smluvní strany nebudou odpovědny za prodlení s plněním či nesplněním povinnosti podle Smlouvy nebo za škody nebo sankce jinak splatné, pokud toto prodlení či nesplnění bylo způsobeno vyšší mocí. Zásahem vyšší moci se rozumí zejména silné

bouře, epidemie, povodně a jiné přírodní katastrofy, zpoždění dopravy, přerušení dodávky elektrické energie, teroristické útoky, sabotáž, občanské nepokoje, změny legislativy nebo zákonných nařízení platných v současné době v České republice.

8.9 Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.

8.10 Nedílnou součástí této Smlouvy je Příloha č. 1 – soupis a plán potřebných investic a prací do Fotbalového stadionu.

Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s textem a obsahem Smlouvy, který je projevem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho Smlouvu podepisují.

V Praze dne 2021

V Praze dne 2021

.....
Městská část Praha 3

.....
FK VIKTORIA ŽIŽKOV a.s.

Milan Richter, předseda představenstva

Důvodová zpráva

Zpracoval: Odbor majetku

MČ P3 obdržela dne 12.5.2020 od FK VIKTORIA ŽIŽKOV 1903 žádost o prodej fotbalového stadionu na Seifertově ulici. RMČ P3 usnesením č. 330 ze dne 29.5.2020 přijala následně prohlášení k citované nabídce na prodej stadionu. Neboť je fotbalový stadion Viktoria Žižkov přirozeně spojen se stejnojmenným fotbalovým klubem má Praha 3 zájem na tom, aby tomu tak bylo i v budoucnosti a fotbal zde dlouhodobě zůstal. V rámci spolupráce s fotbalovým klubem byla ze strany MČ P3 navržena následující řešení: 1) Městská část je připravena ve spolupráci s fotbalovým klubem a magistrátem připravit harmonogram oprav na následující dva roky dle požadavků FAČR. Investice by měly pokrýt především opravu jižní tribuny, která se nachází v havarijním stavu. Předpokládaný objem investic z veřejných rozpočtů je 25 mil. Kč. 2) Fotbalovému klubu FK VIKTORIA ŽIŽKOV byla nabídnuta možnost uzavření nové nájemní smlouvy a to na dobu 10 let za symbolickou jednu korunu. Oproti stávající nájemní smlouvě se pro klub jedná o celkovou úsporu 12 mil. korun. Tato smlouva by definovala i podmínky dalšího prodloužení a to po celou dobu, kdy zde FK bude hrát fotbal. 3) Klub bude jediným výhradním nájemcem a správcem, který bude mít možnost uzavírat podnájemní smlouvy, přičemž příjmy z těchto smluv půjdou ve prospěch fotbalového klubu. Nezbytným předpokladem pro výše uvedenou spolupráci je, že po celou dobu platnosti nájemního vztahu bude stadion sloužit k fotbalovým utkáním FK VIKTORIA ŽIŽKOV a fotbalový klub převezme kompletní správu stadionu včetně vyřízení potřebné licence dle požadavků FAČR. S ohledem na symbolické nájemné bude muset fotbalový klub zajistit i případné vyvolané investice nad rámec uvedené sumy v bodě "1". Dne 1.6.2020 obdržela MČ P3 reakci majitele klubu, ze kterého vyplývalo odmítnutí nabídky pronájmu na dobu 10 let za symbolické nájemné 1 Kč. Důvodem bylo nepřijetí podmínky, dle které by klub měl převzít odpovědnost za plnění licenčních podmínek UEFA/FAČR a tím byl nucen investovat prostředky do majetku, který mu nepatří. Dne 15. června 2020 bylo vydáno stanovisko o společném postupu na základě usnesení RMČ č. 361, ve kterém jako vhodné řešení vzniklé situace je zvažována například možnost založení společného podniku nebo prodej stadionu s povinností vybudovat do 10 let nový stadion a tréninkové zázemí s možností zpětného odkupu při nesplnění podmínek. Na základě shora uvedeného stanoviska předložila FK VIKTORIA ŽIŽKOV a.s. nabídku směrem k vedení radnice MČ P3 o budoucích investicích, závazcích a podmínkách převodu stadionu v Seifertově ulici do majetku fotbalového klubu. Tuto nabídku vzalo na vědomí dne 17.12.2020 ZMČ P3 usnesením č. 220, a to včetně s tím související korespondence a dokumentace. Usnesením ZMČ P3 č. 219 ze dne 17.12.2020 byla vzata na vědomí také nabídka k odkupu stadionu od společnosti CTR Holding GmbH. Dne 9.4.2021 obdržela MČ P3 Žádost o souhlas se zahájením rekonstrukce fotbalového stadionu a Souhrn indikativních podmínek.

Následně probíhala mezi MČ P3 a fotbalovým klubem vzájemná jednání, na základě kterých je nyní RMČ P3 předkládán k seznámení návrh smlouvy o nájmu fotbalového stadionu na adrese Seifertova, 130 00 Praha 3, představujícího soubor movitých a nemovitých věcí, nacházejících se na pozemcích parc.č. 163/1, 163/5, 163/8, 163/11, 163/19, 163/20, 163/21, 166/7, 166/8, 166/9, 166/21, vedených na LV 1636 pro k.ú. Žižkov, obec Praha, Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, **se zřízením předkupního práva ve prospěch nájemce - fotbalového klubu FK VIKTORIA ŽIŽKOV a.s., IČ 63080818**, vypracovaný Advokátní kancelář Šenkýř Pánik, jehož soulad s právním řádem ČR je potvrzen právní doložkou Advokátní kanceláře Šenkýř Pánik, která je neveřejnou přílohou.

Na základě výše uvedeného je ZMČ P3 předkládán k projednání tento materiál.