

# Postup pro akvizici Androva stadionu a nastavení souvisejících provozních vztahů - aktualizace

Zpracováno pro Statutární město Olomouc

4. října 2017

JUDr. Martin Major, MBA  
Statutární město Olomouc  
Horní náměstí 583  
779 11 Olomouc

## Projekt Andrův stadion

4. října 2017

Vážený pane Majore,

v souladu se smlouvou ze 4. srpna 2017, předkládáme souhrnnou zprávu v rámci zakázky „Postup pro akvizici Androva stadionu a nastavení souvisejících provozních vztahů“

Předkládaná zpráva se skládá z následujících částí:

- shrnutí projektu,
- posouzení transakce v kontextu aktuální finanční situace Společnosti,
- návrh provozního modelu pro Andrův stadion,
- a analýza nájemného.

Samostatným výstupem v rámci této zakázky je dokument Odborné stanovisko ke znaleckému posudku č. 4482-281/2015 vypracovaném Ing. Janem Šímou dne 28.8.2015 a jeho aktualizaci ze dne 1.4.2016 vyhotovené ke dni 10.8.2017 znaleckým ústavem Grant Thornton Valuations, a.s.

Grant Thornton Advisory s.r.o.  
Jindřišská 16  
Praha  
110 00

T +420 224 813 299  
F +420 222 312 587  
<http://www.grantthornton.cz>

Předkládaný materiál zohledňuje znalecké posudky z 21.8.2017 oceňující nemovitosti, které jsou předmětem transakce v rámci navrhovaného řešení.

Tato zpráva je předávána v elektronické podobě ve formátu PDF.

Tato zpráva má být čtena jako celek a její jednotlivé části musí být interpretovány s ohledem na celek.

Tato zpráva je důvěrná a byla připravena výhradně pro Statutární město Olomouc.

S pozdravem

Grant Thornton Advisory s.r.o.

V případě jakýchkoli otázek k této zprávě a jejímu obsahu se obraťte na:

**Michal Cvejn**

Manager

T +420 776 213 595

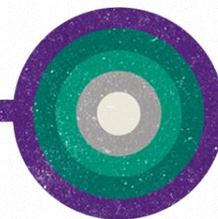
E [michal.cvejn@cz.gt.com](mailto:michal.cvejn@cz.gt.com)

# Obsah

## Kapitola

1. Shrnutí projektu
2. Posouzení transakce v kontextu aktuální finanční situace Společnosti
3. Návrh provozního modelu
4. Analýza nájemného

| Strana | Přílohy                                                          | Strana |
|--------|------------------------------------------------------------------|--------|
| 4      | A. Glosář                                                        | 30     |
| 8      | B. Prodeje majetku Společnosti v roce 2017                       | 31     |
| 19     | C. Výsledky hospodaření Společnosti v posledních 2 účetní období | 32     |
| 23     | D. Vliv akvizice Perimetru A na strukturu majetku Společnosti    | 33     |
|        | E. Majetek Společnosti mimo transakční perimetr                  | 34     |
|        | F. Příslušenství a břemena – detail                              | 35     |



# Kapitola 1: Shrnutí projektu

01. Shrnutí projektu

02. Posouzení transakce v kontextu aktuální finanční situace  
Společnosti

03. Návrh provozního modelu

04. Analýza nájemného

Andrův stadion – východiska a strategický záměr

Doporučený postup transakce – posloupnost dílčích kroků

Doporučený provozní model – schéma

# Andrův stadion – východiska a strategický záměr

Hospodářská situace SK Sigma Olomouc, vlastníka významných částí Androva stadionu, byla prozatím stabilizována, a netrvá tak bezprostřední potřeba odprodeje dalšího majetku. Záměrem Statutárního města Olomouc je získat od Sigmy Andrův stadion jako funkční celek a dále přilehlé nemovitosti, které jsou užívány širokou veřejností.

## Výchozí situace

- Andrův stadion (dále také „Stadion“) je areál sloužící sportovním a jiným komerčním účelům s rozdrobenou vlastnickou strukturou a komplexními smluvními vztahy mezi jednotlivými entitami.
- Statutární město Olomouc (dále také „Město“) drží podíl v SK Sigma Olomouc, a.s. (dále také „Společnost“), která je vlastníkem významných částí Stadionu.
- Společnost hospodařila v minulých letech se ztrátou, která byla umocněna v souvislosti s následným opakovaným sestupem do druhé ligy a provázena rostoucím zadlužením Společnosti.
- V posledním roce se podařilo nepříznivou hospodářskou finanční situaci Společnosti zlepšit díky prodeji některých pozemků a umoření většiny dluhů. Zaniklo tak bezprostřední riziko, že by Společnost byla nucena přistoupit k odprodejům majetku, které by mohlo vést k dalšímu rozdrobení majetkové struktury Stadionu a ztráty veřejné kontroly nad sportovní infrastrukturou.

## Strategický záměr Statutárního města Olomouc

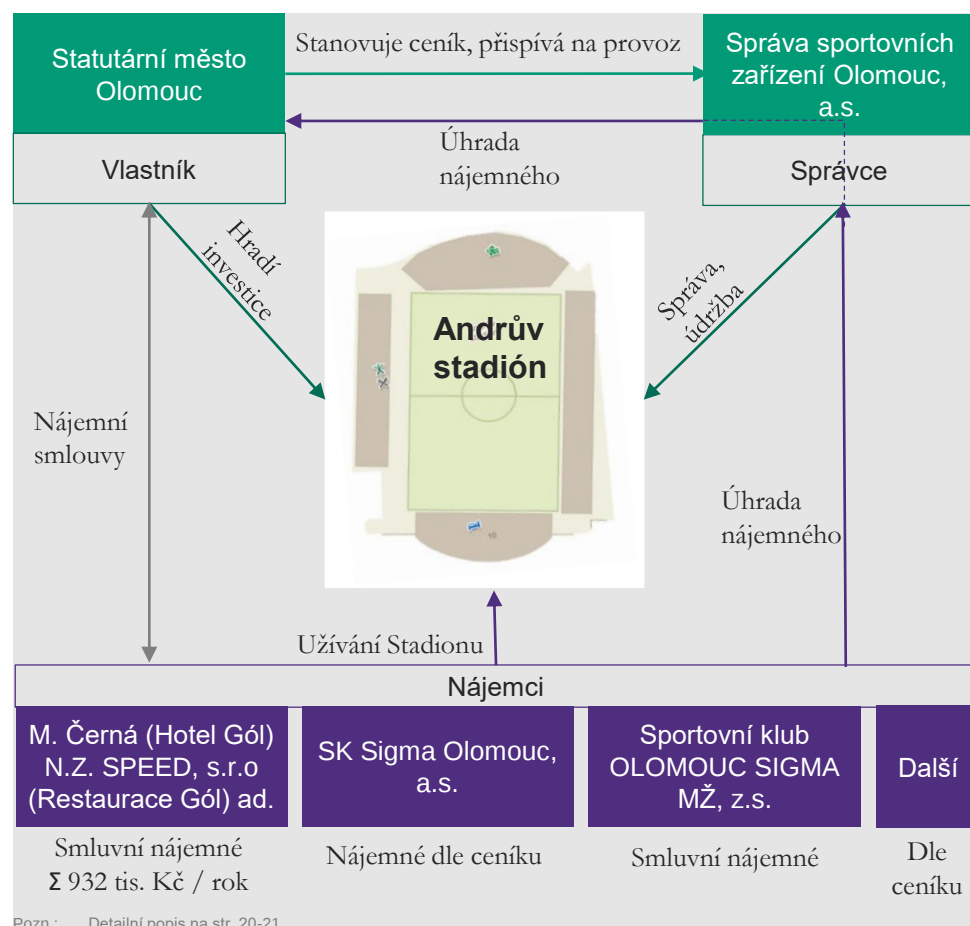
- Město zamýšlí získat od Společnosti vybrané části Stadionu tak, aby oddělilo funkční provoz Stadionu od hospodaření Společnosti a chránilo kontinuitu sportovních aktivit.
- Dále má Město zájem nabýt přilehlé nemovitosti, které nesouvisí se sportovní činností Společnosti a jsou užívány širokou veřejností.
- Město hledá takové řešení, které by splňovalo následující kritéria:
  - Město převezme od Společnosti vlastnictví části Stadionu, které přímo slouží sportovním účelům (hřiště, tribuny, sportovní a technické zázemí);
  - Činnosti Společnosti a Sportovního klubu OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s. (dále také „Spolek“) nebudou transakcí ohroženy.
  - Transakce nebude pro Město představovat nepřiměřený výdaj.
- Město je připraveno v rámci řešení snížit či ukončit svou akcionářskou účast ve Společnosti.

# Doporučený postup transakce – posloupnost dílčích kroků

| Zúčastněné strany                            | Před transakcí – přípravné kroky                                                        | Zesmluvnění transakce                                                                    | Po transakci             |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Společnost</b><br><b>Znalec</b>           | Nové ocenění Perimetru A jako celku                                                     |                                                                                          |                          |
| <b>Společnost</b><br><b>Město</b>            | Příprava kupní smlouvy k Perimetru A                                                    |                                                                                          |                          |
| <b>Společnost</b><br><b>Spolek</b>           | Příprava smluvní dokumentace ke směně akcií za Perimetr B, případně akcionářské smlouvy |                                                                                          |                          |
| <b>Spolek</b><br><b>MŠMT, Olomoucký kraj</b> | Získání povolení od MŠMT a Olomouckého kraje k převodu Perimetru B na Město             |                                                                                          |                          |
| <b>Spolek</b><br><b>Město</b>                | Příprava smlouvy o převodu Perimetru B                                                  |                                                                                          |                          |
| <b>Společnost</b><br><b>Město</b>            |                                                                                         | Uzavření kupní smlouvy k Perimetru A                                                     |                          |
| <b>Spolek</b><br><b>Město</b>                |                                                                                         | Uzavření smlouvy o převodu Perimetru B a akcií Společnosti, případně akcionářské smlouvy |                          |
| <b>Spolek</b><br><b>Město</b>                |                                                                                         |                                                                                          | Uzavření nájemní smlouvy |
| <b>Spolek</b><br><b>Společnost</b>           |                                                                                         |                                                                                          | Uzavření nájemní smlouvy |
| <b>Společnost</b><br><b>Město</b>            |                                                                                         |                                                                                          | Splátky kupní ceny       |

# Doporučený provozní model – schéma

Město pověří SSZO správou Stadionu a poskytuje SSZO finanční příspěvek na provoz, správu a běžnou údržbu Stadionu. SSZO vybírá jménem a na účet Města nájemné a zajišťuje výše uvedené služby přímo nebo skrze subdodavatele. Nájem jednotlivých částí Stadionu je odvozen od dlouhodobých smluv či dle ceníku. Dle ceníkových cen lze pronajmout sportovní infrastrukturu pro zápasy jiných týmů (včetně národních) případně pro jiné sportovní a kulturní akce.



## Provozní model

- Město pověří Správu sportovních zařízení Olomouc, a.s. (SSZO) správou Stadionu.

## Výhody

- Město může flexibilně nastavovat a měnit ceník nájemného.
- Náklady na provoz Stadionu má plně pod kontrolou, řešení je transparentní.

## Alternativní řešení

- Město jmenuje správcem Stadionu Spolek, který dále pronajímá Stadion třetím subjektům podle Městem stanoveného ceníku.
  - S ohledem na negativní zkušenost se správou olomouckého hokejového stadionu skrze zapsaný spolek Městu tuto variantu nedoporučujeme.
- Město pronajímá Stadion fotbalovému klubu a dalším subjektům napřímo. Správce Stadionu není oprávněn k uzavírání nájemních smluv.
  - Město při aplikaci tohoto modelu může čelit nařčení z nedovolené podpory, pokud by nájemné, které fotbalový klub jako akciová společnost hradí, neodpovídalo tržní ceně nájemného.

# Kapitola 2: Posouzení transakce v kontextu aktuální finanční situace Společnosti

01. Shrnutí projektu

02. Posouzení transakce v kontextu aktuální finanční situace Společnosti

03. Návrh provozního modelu

04. Analýza nájemného

Nová struktura akcionářů a věřitelů Společnosti

Finanční situace Společnosti v posledních 2 účetních obdobích

Doporučený transakční perimetr a stávající vlastníci

Detail Perimetru A

Mechanismus úhrady kupní ceny za Perimetr A

Detail Perimetru B

Mechanismus kompenzace za Perimetr B

Postup vedoucí k nabytí Perimetru A a B do majetku Města

# Nová struktura akcionářů a věřitelů Společnosti

SK Sigma Olomouc, a.s. je vlastněna ze 65,81 % Spolkem a ze 34,19 % Městem. Společnost čerpá půjčku od Spolku ve výši 6 mil. Kč.

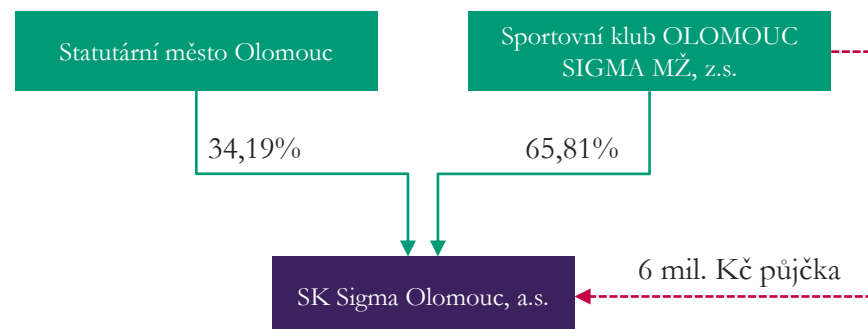
## Akcionáři

- Společnost má po prodeji všech akcií Ing. Josefa Lébra a První olomoucké investiční Spolku dva akcionáře:
  - Město ve Společnosti drží 34,19% podíl akcií;
  - Spolek drží 65,18% podíl akcií.
- Stávající Stanovy Společnosti obsahují klauzuli o tzv. blokační minoritě, která znemožňuje převod akcií v případě, že by podíl Spolku a Města na základním kapitálu Společnosti klesl pod 51%.
  - Pokud je strategickým záměrem budoucí prodej většinového podílu akcií Společnosti třetímu subjektu (investorovi), bylo by vhodné přistoupit ke změně Stanov a odstranění této klauzule.

## Věřitelé

- V průběhu účetního období 2016/17 se Společnosti díky prodeji některých nemovitostí podařilo splatit významnou část dluhů a stabilizovat finanční situaci.
- Celková výše přijatých půjček k 30.6.2017 činila 6 mil. Kč: půjčky od Spolku byly poskytnuty ve třech tranších na dobu neurčitou s úrokovými sazbami 6% p.a., 4,5% p.a. + PRIBOR a 3,8% p.a.
  - Rozumíme, že Společnost využije první splátky z prodeje Perimetru A k uhrazení těchto závazků vůči Spolku.

## Struktura akcionářů a věřitelů Společnosti k 30.6.2017



# Finanční situace Společnosti v posledních 2 účetních obdobích

## Rozvaha 06/2016 - 06/2017

| 000 CZK                                     | 06/2016        | 06/2017        |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                    | <b>190 615</b> | <b>179 119</b> |
| Dlouhodobý hmotný majetek                   | 190 443        | 179 000        |
| Dlouhodobý nehmotný majetek                 | 172            | 119            |
| <b>Oběžná aktiva</b>                        | <b>12 490</b>  | <b>4 924</b>   |
| Zásoby                                      | 142            | 163            |
| Krátkodobé pohledávky                       | 10 698         | 4 140          |
| z toho pohledávky z obchodního styku        | 9 477          | 2 879          |
| z toho stát                                 | 2              | 405            |
| z toho zálohy                               | 440            | 535            |
| z toho ostatní                              | 779            | 321            |
| Krátkodobý finanční majetek                 | 1 650          | 621            |
| <b>Časové rozlišení</b>                     | <b>823</b>     | <b>161</b>     |
| <b>AKTIVA</b>                               | <b>203 928</b> | <b>184 204</b> |
| <b>Vlastní kapitál</b>                      | <b>122 098</b> | <b>169 893</b> |
| Základní kapitál                            | 273 500        | 273 500        |
| HV minulých let                             | (125 033)      | (151 402)      |
| HV běžné období                             | (26 369)       | 47 795         |
| <b>Cizí zdroje</b>                          | <b>78 261</b>  | <b>13 499</b>  |
| Dlouhodobé závazky                          | 70 650         | 6 000          |
| Krátkodobé závazky                          | 7 611          | 7 499          |
| z toho závazky z obchodního styku           | 3 666          | 4 759          |
| z toho závazky k zaměstnancům               | 1 018          | 602            |
| z toho závazky se soc. a zdrav. zabezpečení | 154            | 154            |
| z toho stát - dotace, daně                  | 837            | 539            |
| z toho zálohy                               | 827            | 422            |
| z toho dohadné účty pasivní                 | 109            | 23             |
| z toho jiné závazky                         | 1 000          | 1 000          |
| <b>Časové rozlišení</b>                     | <b>3 569</b>   | <b>812</b>     |
| <b>PASIVA</b>                               | <b>203 928</b> | <b>184 204</b> |

Zdroj: Finanční výkazy SK Sigma Olomouc, a.s.

Společnost za poslední rok prodala část pozemků tvořící tréninkové hřiště naproti Androvu stadionu. Z příjmů z prodeje umořila většinu svých dluhů a vygenerovaný hospodářský zisk (v tuto chvíli před zdaněním) významně zvýšil hodnotu vlastního kapitálu Společnosti. Aktuální finanční situaci lze v krátkodobém horizontu označit za stabilizovanou.

## Meziroční změny ve struktuře majetku

- Společnost v lednu a dubnu 2017 prodala část pozemků tréninkového hřiště v celkové účetní hodnotě 10,8 mil. Kč za kupní cenu ve výši 71,6 mil. Kč.
- Společnost získala do svého majetku od Spolku úplatným vkladem nástavbu tělocvičny v hodnotě 1 008 tis. Kč a přeložku STL plynovou v hodnotě 444 tis. Kč.
  - Přeložka plynovodu se nachází na pozemku před Západní tribunou a je jeho logickou součástí. Tento pozemek je veřejnou komunikací a předpokládá se jeho prodej Městu.

## Meziroční změny ve vlastním kapitálu a cizích zdrojích

- Z příjmu z prodeje pozemků Společnost splatila své dluhy vůči věřitelům Ing. Lébrovi a SNYZE, spol. s r.o.
- Celková výše zbývajících přijatých půjček od Spolku k 30.6.2017 činila 6 mil. Kč.
- Poměr vlastního kapitálu k celkovým aktivům vzrostl ze 60 % na 92 %. Aktuální finanční situaci Společnosti lze proto považovat v krátkodobém horizontu za stabilizovanou.

# Doporučený transakční perimetr a stávající vlastníci

S ohledem na strategický záměr Města doporučujeme nabýt do vlastnictví veškeré části Androva stadionu, které přímo slouží sportovním účelům a také ty, které jsou od Stadionu jako funkčního a katastrálně vymezeného celku obtížně oddělitelné. Dále doporučujeme získat do vlastnictví veškerou infrastrukturu užívanou širokou veřejností. Na následujících stranách je k dispozici detailní soupis všech jednotek doporučených k akvizici.

| Vlastník                                           | Sportovní                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Komerční                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Infrastrukturní                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Společnost</b><br><b>SK Sigma Olomouc, a.s.</b> | <b>Severní tribuna</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Hlediště</li><li>Sklady, bufety, toalety</li></ul> <b>Jižní tribuna</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Hlediště</li><li>Technické zázemí, skyboxy, sklady</li></ul> <b>Východní tribuna</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Hlediště</li><li>Technické zázemí</li></ul> <b>Hlavní hřiště</b> <b>Nová ulice</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Pozemky u TJ Milo a Zory</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>Jiné drobné pozemky</li></ul> <b>Sportovní hala</b> <b>Tréninkové hřiště</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Část pozemku, vyhříváný trávník</li></ul> <b>Řepčín</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Pozemky, zpevněné plochy, sklady</li></ul> | <b>Severní tribuna</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Fitness studio</li><li>Kasino</li></ul> <b>Jižní tribuna</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Garáže</li></ul> <b>Východní tribuna</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Hotel Gól</li></ul> <b>FAN shop</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Prodejna sportovních suvenýrů</li><li>Technické zázemí Stadionu</li></ul> | <b>Severní tribuna</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Parkoviště</li><li>Zpevněná plocha a schodiště</li></ul> <b>Jižní tribuna</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Parkoviště</li><li>Příjezdová cesta a vstup</li></ul> <b>Východní tribuna</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Zpevněná plocha</li><li>Veřejné prostranství</li></ul> <b>FAN shop</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Parkoviště</li></ul> <b>Legionářská ulice</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Parkoviště</li><li>Veřejná prostranství</li></ul> |
| <b>Spolek</b><br><b>SK Sigma Olomouc MŽ, z.s.</b>  | <b>Západní tribuna</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Hlediště</li><li>Vstupní prostory (foyer, chodby, pokladna)</li><li>Zázemí Spolku</li><li>Zázemí Společnosti</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Západní tribuna</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Restaurace Gól</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Západní tribuna</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Zpevněné plochy</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## Detail Perimetru A (1/2)

Jednotky doporučené k akvizici tvoří funkční celky Severní a Jižní tribunu Androva stadionu. Hodnota těchto jednotek dle posudku Ing. Jana Šímy ze dne 21.8.2017 (dáke také Posudek I) činí **19,4 mil. a 20,8 mil. Kč.**

### Severní tribuna (č.p. 1212 na LV 9698)

| Jednotka                                                                                   | Popis jednotky                                         | Funkčnost        | Cena - Posudek I<br>[‘000 CZK] |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|
| 1212/1                                                                                     | Chodba, bufet, kuchyň, toalety, úklidová místnost      | Technické zázemí | 5 508                          |
| 1212/2                                                                                     | Sklad                                                  | Technické zázemí | 1 661                          |
| 1212/12                                                                                    | Sklad                                                  | Technické zázemí | 256                            |
| 1212/14                                                                                    | Bufety, toalety, sklady, schodiště, vstupy do hlediště | Technické zázemí | 10 004                         |
| Neevidována                                                                                | Hlediště                                               | Hlediště         | 2 005                          |
| Podíly na budově a pozemcích p.č. st. 2269, st. 2283, st. 2284 náležící k těmto jednotkám. |                                                        |                  |                                |
| <b>Celková cena včetně podílů na pozemcích a budově dle Posudku I</b>                      |                                                        |                  | <b>19 434</b>                  |

### Jižní Tribuna (č.p. 1319 na LV 10380)

| Jednotka                                                              | Popis jednotky            | Funkčnost        | Cena - Posudek I<br>[‘000 CZK] |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|--------------------------------|
| 1319/26                                                               | Archiv                    | Technické zázemí | 139                            |
| 1319/28                                                               | Sky box                   | Komerční         | 369                            |
| 1319/43                                                               | Sky box                   | Komerční         | 361                            |
| 1319/56                                                               | Sky box                   | Komerční         | 365                            |
| 1319/58                                                               | Sky box                   | Komerční         | 2 783                          |
| 1319/59                                                               | Sklad nábytku a materiálu | Technické zázemí | 139                            |
| 1319/102                                                              | Prostor údržby a sklad    | Technické zázemí | 8 297                          |
| 1319/103                                                              | Sklad                     | Technické zázemí | 213                            |
| 1319/104                                                              | Sklad                     | Technické zázemí | 364                            |
| 1319/105                                                              | Technické prostory        | Technické zázemí | 249                            |
| 1319/106                                                              | Provozovna                | Technické zázemí | 4 783                          |
| 1319/107                                                              | Garáž (podíl 1/29)        | Garáže           | 417                            |
| 1319/108                                                              | Sklad                     | Technické zázemí | 162                            |
| 1319/109                                                              | Sklad                     | Technické zázemí | 48                             |
| Neevidována                                                           | Hlediště                  | Hlediště         | 2 062                          |
| Podíly na budově a pozemku p.č. 1699 náležící k těmto jednotkám.      |                           |                  |                                |
| <b>Celková cena včetně podílů na pozemcích a budově dle Posudku I</b> |                           |                  | <b>20 754</b>                  |

### Zůvodnění doporučení a potřebné kroky před akvizicí

#### • Severní tribuna

- Jednotky technického zázemí a k nim příslušející podíly na budově (včetně hlediště) tvoří funkční celek potřebný pro běžný provoz Androva stadionu.
- Prostory fitness studia a kasina jsou přístupné vlastními oddělenými vchody z vnější části budovy Severní tribuny. Jejich funkčnost nijak nesouvisí s provozem Stadionu.

#### • Jižní tribuna

- Hlediště Jižní tribuny není vedeno v katastru nemovitostí jako samostatná jednotka. V kupní smlouvě mezi Společností a Ing. Josefem Lébrem k jednotce 1319/55 je však stanoveno jako podíl na budově náležící vlastníkům jednotek č. 1319/28 (4%), 1319/43 (3,9%), 1319/55 (4%), 1319/56 (3,96%), 1319/58 (32,39%) a 1319/106 (51,76%).
- Doporučujeme proto akvizici všech jednotek ve vlastnictví Společnosti, na které je hlediště navázáno, a po dohodě s Ing. Lébrem, vlastníkem jednotky 1319/55, zasmluvnění vztahu vzhledem k čerpání užitků hlediště (blíže na str. 17).
- Garáž doporučujeme Městu k akvizici, neboť je pronajímána společně s hotelem Gól paní Monice Černé. Zbývající jednotky tvoří technické zázemí Stadionu.

## Detail Perimetru A (2/2)

Jednotky doporučené k akvizici tvoří funkční celek Východní tribunu, jejíž cena byla v Posudku I stanovena na **31,9 mil. Kč**. Pozemky přímo související se Stadionem a další veřejná infastruktura mají dle Posudku I hodnotu **113,8 mil. Kč**. Celková cena za Perimetr A dle Posudku I činí **185,85 mil. Kč**.

### Východní tribuna (LV 1597)

|                            |                               |                  | Cena - Posudek I |
|----------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| Jednotka                   | Popis jednotky                | Funkčnost        | [‘000 CZK]       |
| Neevidovaná                | Budova východní tribuny       | Technické zázemí | 13 914           |
| Neevidovaná                | Hotel Gól                     | Komerční         | 13 647           |
| Neevidovaná                | Hlediště                      | Hlediště         | 1 884            |
| p.č. st. 1697              | Pozemek pod Východní tribunou | Technické zázemí | 2 507            |
| Celková cena dle Posudku I |                               |                  | 31 952           |

### Ostatní budovy a pozemky (LV 1579)

|                                     |                                                  |                        | Cena - Posudek I |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------|------------------|
| Parcelní číslo                      | Popis                                            | Funkčnost              | [‘000 CZK]       |
| p.č. 452/1                          | Hlavní hřiště                                    | Hřiště                 | 55 158           |
| p.č. 1425                           | Pozemek pod budovou FAN SHOP                     | Technické zázemí       | 403              |
| neev idovaná                        | Budova FAN SHOP - prodejna                       | Komerční               | 1 624            |
| neev idovaná                        | Budova FAN SHOP - technické zázemí               | Technické zázemí       | 1 915            |
| p.č. 2193                           | Parkoviště u FAN SHOPu                           | Parkoviště             | 429              |
| p.č. 451/27                         | Zpevněná plocha a parkoviště - Legionářská ulice | Veřejná infrastruktura | 20 134           |
| p.č. 451/30                         | Cesta, chodníky, plynovod - Legionářská ulice    | Veřejná infrastruktura | 9 609            |
| p.č. 452/10                         | Zpevněná plocha u Východní tribuny               | Zpevněné plochy        | 4 338            |
| p.č. 452/11                         | Parkoviště před Jižní tribunou                   | Parkoviště             | 6 630            |
| p.č. 452/14                         | Příjezdová cesta ke stadionu                     | Veřejná infrastruktura | 3 453            |
| p.č. 2125                           | Parkoviště u Severní tribuny                     | Parkoviště             | 129              |
| p.č. 2126                           | Parkoviště u Severní tribuny                     | Parkoviště             | 444              |
| p.č. 452/9                          | Parkoviště u Severní tribuny                     | Parkoviště             | 5 959            |
| p.č. 452/20                         | Zpevněná plocha a schodiště Severní tribuny      | Parkoviště             | 2 054            |
| p.č. 452/21                         | Zpevněná plocha a schodiště Severní tribuny      | Parkoviště             | 135              |
| p.č. 452/16                         | Zpevněná plocha u TJ Milo                        | Veřejné prostranství   | 170              |
| p.č. 452/8                          | Plocha u Zory                                    | Veřejné prostranství   | 581              |
| neev idováno                        | ostatní příslušenství Androva stadionu           | Bliže v příloze        | 616              |
| Celková cena dle znaleckého posudku |                                                  |                        | 113 779          |

### Zůvodnění doporučení

- Východní tribuna**
  - Hotel Gól není v Katastru nemovitostí evidován jako samostatná jednotka, proto doporučujeme do transakce zahrnout Západní tribunu jako celek včetně hotelu a pozemku pod tribunou.
- FAN shop**
  - Doporučujeme koupit budovy FAN shopu i pozemku pod ním, jelikož část budovy FAN shopu tvoří technické zázemí stadionu.
- Ostatní pozemky**
  - Doporučujeme akvizici všech pozemků, které přímo náleží ke Stadionu. Zejména se jedná o parkoviště a příjezdové cesty a veškeré „příslušenství“ (porosty, zídky, studny, dlažby, zpevněné plochy apod.), které je jejich součástí.
  - Dále doporučujeme ke koupi veřejně využívanou infrastrukturu, Legionářskou ulici a plochy u TJ Milo a Zory.
  - Součástí převáděného pozemku 451/30 by měl být i plynovod.

### Nemovitý majetek Společnosti nezařazený do Perimetru

- Nemovitý majetek Společnosti, který nezahrnujeme do Perimetru A, sestává ze Sportovní haly, zbývající neprodané části tréninkového hřiště, drobných pozemků v Nové Ulici a pozemků a skladů v Řepčíně.
  - Tyto nemovitosti s Androvým stadionem nikterak nesouvisí. Detailní soupis všeho majetku s nenulovou zůstatkovou cenou, který nezahrnujeme do Perimetru A, je uveden v Příloze E.

# Mechanismus stanovení a úhrady kupní ceny za Perimetr A

Kupní cena bude stanovena dohodou mezi Městem a Společností – může být i nižší než hodnoty stanovené v posudcích. Úhradu kupní ceny doporučujeme rozložit v čase. Lze použít následující strukturu: 1. splátka bude uhrazena neprodleně po uzavření kupní smlouvy, zbývající část kupní ceny se stane jistinou pohledávky Společnosti vůči Městu, která bude kvartálně splácena po dobu 12 let a bude úročena sjednanou úrokovou sazbou.

## Stanovení kupní ceny

Kupní cena Perimetru A bude stanovena dohodou mezi Městem a Společností.

- Znaleckým posudkem stanovenou kupní cenu lze brát pouze jako indikaci, od které je možné se odchýlit, jelikož není znám jiný zájemce o koupi tohoto souboru nemovitostí, ani žádná srovnatelná transakce nebyla realizována, takže nelze stanovit určitou tržní cenu.

## Daňové dopady

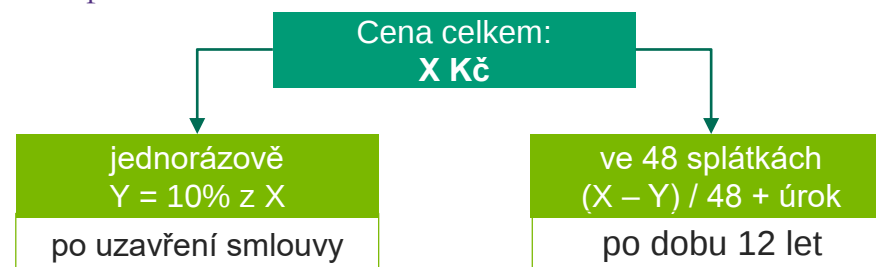
- Město je jakožto územní samosprávný celek od úhrady daně z nabytí nemovitosti osvobozeno. Případná změna kupní ceny tedy dopad na městský rozpočet nemá.
- DPH v transakci nebude hrát roli, neboť veškeré nemovitosti v splňují některou z následujících podmínek pro osvobození od DPH:
  - pozemek, který není stavebním pozemkem;
  - pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí, a uplynulo 5 let od vydání kolaudačního souhlasu;
  - jednotka, u které uplynulo 5 let od vydání kolaudačního souhlasu.

## Mechanismu úhrady kupní ceny

Kupní cenu doporučujeme rozložit v čase, neboť jednorázová splátka celé kupní ceny by nebyla v souladu se strategickým záměrem Města.

- Rozumíme, že Společnost je ochotna přistoupit na dvanáctiletý splátkový kalendář.
- Předpokládáme úhradu jedné splátky při převodu nemovitostí (např. 10% základní kupní ceny; dle dohody Města a Společnosti).
- Zbývající část kupní ceny se stane jistinou pohledávky Společnosti vůči Městu, která bude hrazena v postupných splátkách.
  - Navrhujeme splácení po dobu 12 let formou 48 kvartálních splátek se splatnostmi vždy k 31.3., 30.6, 30.9. a 31.12.
  - Jistina bude úročena úrokovou sazbou, na které se Město a Společnost dohodnou. Úroková sazba by měla odpovídat sazbě, za kterou by Městu poskytla úvěrové financování bankovní instituce.

## Návrh splátkového kalendáře



# Možné ochranné smluvní mechanismy

Pro zajištění motivace akcionářů Společnosti k udržení aktivní pozice v ligovém fotbale na očekávané úrovni doporučujeme poro případ sestupu Společnosti do nižší než 2. ligy smluvně sjednat pozastavení splatnosti splátek v kombinaci s možným snížením kupní ceny.

## Pozastavení splátek kupní ceny

V případě sestupu Společnosti do nižší než 2. ligy lze sjednat pozastavení splatnosti kupní ceny. Při sestupu do nižší než 2. ligy bude splatnost následujících splátek posunuta vždy o 12 měsíců až do opětovného návratu do 2. ligy, maximálně však o pevně stanovené celkové období.

- Po dobu pozastavené splatnosti splátek kupní ceny bude pozastaveno úročení kupní ceny.
- Po návratu do 2. ligy dojde k obnovení splácení.
- Maximální délka pozastavení musí být pevně stanovena, např. jako 3 roky či 5 let.
- Pokud k návratu do 1. nebo 2. ligy nedojde ani po uplynutí maximálního období, splácení kupní ceny bude obnoveno. Současně však může dojít ke snížení kupní ceny, a tedy i dílčích splátek, jak je popsáno dále.

## Snížení kupní ceny

Doporučujeme v kombinaci s mechanismem pozastavení kupní ceny ujednat částku, o kterou se kupní cena sníží v případě, že Společnost sestoupí pod 2. ligu a nepodaří se zajistit postup zpět do 2. ligy po maximální délce pozastavení splátek kupní ceny.

- Snížení kupní ceny lze nastavit dohodou, například o 5 % z kupní ceny za každou sezonu mimo požadovanou ligu.
- Snížení kupní ceny je vhodný nástroj i v případě úpadku prodávajícího, jelikož je možné uplatnit snížení na ještě nesplacenou kupní cenu bez dalšího i při probíhajícím insolvenčním řízení. Pokud by však kupující měl zájem uplatnit snížení na již zaplacenou kupní cenu, mohl by nárok na snížení uplatnit do insolvenčního řízení jako pohledávku, která by byla v insolvenčním řízení uspokojována poměrně.

## Daňové dopady

Společnost bude v období transakce muset zdanit případný zisk z prodeje dlouhodobého majetku odpovídající nesnížené výši kupní ceny. V případě následného snížení kupní ceny dojde ve Společnosti k odepsání části pohledávky za Městem, čímž bude vygenerován náklad, o který se sníží daňový základ v daném roce.

# Vzorové splátkové kalendáře (ilustace s kupní cenou 100)

**1. Standardní splátkový kalendář**, kdy Společnost po celou dobu splácení kupní ceny Městem hraje v 1. či 2. lize.

Splátkový kalendář bez propadu pod 2.ligu

| rok                             | 0   | 1    |      |      |      | 2    |      |      |      | ... | 12   |      |      |      | Celkový náklad<br>pro Město |
|---------------------------------|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|------|------|------|------|-----------------------------|
| období splátky                  | 0   | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | ... | 45   | 46   | 47   | 48   |                             |
| Dlužná částka na začátku období | 100 | 96   | 94   | 92   | 90   | 88   | 86   | 84   | 82   | ... | 8    | 6    | 4    | 2    |                             |
| Splátka jistiny                 | 4   | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | ... | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 100,00                      |
| Úrok                            | -   | 0,24 | 0,24 | 0,23 | 0,23 | 0,22 | 0,22 | 0,21 | 0,21 | ... | 0,02 | 0,02 | 0,01 | 0,01 | 5,88                        |
| Dlužná částka na konci období   | 96  | 94   | 92   | 90   | 88   | 86   | 84   | 82   | 80   | ... | 6    | 4    | 2    | -    |                             |

**2. Společnost ve 3.roce sestoupí pod 2. ligu na 2 roky.** Spátky jsou včetně úročení pozastaveny. Po 2 letech se Společnost dostává zpět do 2. ligy, splátky jsou obnoveny. V konečném důsledku dochází k prodloužení splatnosti na 14 let.

Splátkový kalendář s propadem pod 2.ligu na 2 roky

| rok                             | 0   | 1    |      |      |      | 2    |      |      |      | 3  |    |    |    | 4  |    |    |    | 5    |      | .. | 13   |      |      |      | 14   |      |      |      | Celkový náklad<br>Města |
|---------------------------------|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|----|----|----|----|----|----|----|----|------|------|----|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------------------|
| období splátky                  | 0   | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9  | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17   | 18   | .. | 49   | 50   | 51   | 52   | 53   | 54   | 51   | 52   |                         |
| Dlužná částka na začátku období | 100 | 96   | 94   | 92   | 90   | 88   | 86   | 84   | 82   | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80   | 78   | .. | 16   | 14   | 12   | 10   | 8    | 6    | 4    | 2    |                         |
| Splátka jistiny                 | 4   | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 2,00 | 2,00 | .. | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 100,00                  |
| Úrok                            | -   | 0,24 | 0,24 | 0,23 | 0,23 | 0,22 | 0,22 | 0,21 | 0,21 | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | -  | 0,20 | 0,20 | .. | 0,04 | 0,04 | 0,03 | 0,03 | 0,02 | 0,02 | 0,01 | 0,01 | 5,88                    |
| Dlužná částka na konci období   | 96  | 94   | 92   | 90   | 88   | 86   | 84   | 82   | 80   | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 80 | 78   | 76   | .. | 14   | 12   | 10   | 8    | 6    | 4    | 2    | -    |                         |

**Společnost ve 3. roce sestoupí pod 2. ligu a po dobu 3 let se nepodaří dostat zpět do 2.ligy.** Spátky jsou včetně úročení pozastaveny. Na konci 3. roku dochází ke snížení kupní ceny o 25 % (ze 100 na 75). Po odečtení uhrazených splátek jistiny se zůstatková jistina snižuje na 55. Splatnost je v důsledku prodloužena na 15 let.

Splátkový kalendář s propadem pod 2.ligu na 3 roky

| rok                             | 0   | 1    |      |      |      | 2    |      |      |      | 3  |    |    |    | .. | 5  | 6    |      |      |      | 15   |      |      |      | Celkový náklad<br>Města |
|---------------------------------|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|----|----|----|----|----|----|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------------------|
| období                          | 0   | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    | 7    | 8    | 9  | 10 | 11 | 12 | .. | 20 | 21   | 22   | 23   | 24   | 56   | 56   | 56   | 56   |                         |
| Dlužná částka na začátku období | 100 | 96   | 94   | 92   | 90   | 88   | 86   | 84   | 82   | 80 | 80 | 80 | 80 | .. | 80 | 55   | 54   | 52   | 51   | 6    | 4    | 3    | 1    |                         |
| Splátka jistiny                 | 4   | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | -  | -  | -  | -  | .. | -  | 1,38 | 1,38 | 1,38 | 1,38 | 1,38 | 1,38 | 1,38 | 1,38 | 75,00                   |
| Úrok                            | -   | 0,24 | 0,24 | 0,23 | 0,23 | 0,22 | 0,22 | 0,21 | 0,21 | -  | -  | -  | -  | .. | -  | 0,14 | 0,13 | 0,13 | 0,13 | 0,01 | 0,01 | 0,01 | 0,00 | 4,60                    |
| Dlužná částka na konci období   | 96  | 94   | 92   | 90   | 88   | 86   | 84   | 82   | 80   | 80 | 80 | 80 | 80 | .. | 80 | 54   | 52   | 51   | 50   | 4    | 3    | 1    | -    |                         |

## Detail Perimetru B

Západní tribuna je hlavním přístupovým bodem a zázemím Stadionu. Hodnota Západní tribuny a přilehlých pozemků dle posudku Ing. Jana Šímy z 21.8.2017 (dále také Posudek II) činí **79,0 mil. Kč** (po odečtení dotací činí 29,4 mil. Kč). Spolek je připraven převést tribunu na Město výměnou za akcie Společnosti. Pro umožnění převodu je třeba získat souhlas MŠMT a Olomouckého kraje. Rozumíme, že tyto souhlasy lze bez překážek získat.

### Západní tribuna (LV 2339)

| Jednotka /<br>Parcelní číslo                                                       | Popis                               | Funkčnost           | Cena<br>[000 CZK] |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------|
| p.č. st. 1666                                                                      | Pozemek pod západní tribunou        | Pozemek na Stadionu | <b>Posudek II</b> |
| p.č. 452/26                                                                        | Plocha před budovou Západní tribuny | Pozemek na Stadionu | 79 150            |
| p.č. 452/27                                                                        | Plocha před budovou Západní tribuny | Pozemek na Stadionu | <b>Dotace</b>     |
| č.p. 1165                                                                          | Západní tribuna                     | Technické zázemí    | 49 800            |
| <b>Cena nemovitostí podle Posudku II a po odečtení dotace z veřejných rozpočtů</b> |                                     |                     | <b>29 350</b>     |

### Zdůvodnění doporučení a potřebné kroky před akvizicí

#### • Západní tribuna

- Doporučujeme, aby Město v rámci transakce nabylo Západní tribunu včetně přilehlých pozemků v Legionářské ulici. Západní tribuna je vedle hřiště nejdůležitější součástí stadionu.
- V letech 2014 a 2015 byla Západní tribuna rekonstruována s použitím dotace od MŠMT, Olomouckého kraje a Města.
- Majetek nesmí být převeden na jiný subjekt bez souhlasu Olomouckého kraje po dobu ochranné lhůty deseti let. Totéž se vztahuje na dotaci od MŠMT.
- Souhlas obou subjektů lze bez zásadních překážek získat.
- Spolek je připraven převést Západní tribunu na Město bezúplatně. Kompenzace ze strany Města za převod nemovitostí proto může mít formu nepeněžitého plnění (blíže na str. 18).

# Způsob nabytí Perimetru B

Město smění svoje akcie ve Společnosti se Spolkem za Perimetr B, čímž splní klíčovou část svého strategického bez vynaložení peněžitého výdaje. Spolek v návaznosti získá nájemní smlouvu na části Stadionu sloužící ke sportovním účelům.

## Popis mechanismu

Kompenzace Města vůči Spolku za převod Perimetru B bude mít formu nepeněžitého plnění, konkrétně převodu akcií. Rozumíme, že Spolek je připraven takové řešení v rámci komplexní úpravy smluvních vztahů akceptovat (Spolek získá Stadion do pronájmu, viz str. 22).

- Město má ve svém vlastnictví 935 ks akcií Společnosti o jmenovité hodnotě 100 tis. Kč / ks (34,19% podíl).
- Rozumíme, že Město upřednostňuje ponechat si alespoň jednu akcií Společnosti, aby mu zůstal symbolický vlatnický podíl. Zbývající podíl je připraveno směnit za Perimetr B.
- Pro posouzení čistě ekonomické výhodnosti nabytí Perimetru B je rozhodující, zda směňované akcie nemají vyšší hodnotu než Perimetr B.
  - Vycházíme z toho, že Město i Spolek chtějí zachovat činnost Společnosti a že likvidační hodnota Společnosti není relevantní.
  - Za takového předpokladu lze hodnotu akcií bezpečně považovat za nižší než hodnotu Perimetru B (dle Posudku II 79,2 mil. Kč).
- Nabytí hlavní tribuny (Perimetru B) je klíčové pro strategický zájem Města: konsolidaci sportovní infrastruktury a zisku kontroly nad ní. Při navrhovaném řešení je zachován zájem vyhnout se nepřiměřeným výdajům (v tomto případě nabytí části Stadionu bez peněžitého výdaje).

## Určení hodnoty akcií Společnosti

- Hodnota akcií fotbalového klubu se vzhledem k nízké likviditě a typicky nízké ziskovosti stanovuje velmi obtížně. K dispozici je řada metod ocenění tvořících tři základní skupiny:
- **Metody založené na analýze výnosů** jsou vhodné v případě, že hodnotu tvoří budoucí výnosy či užítky. Společnost dlouhodobě generuje ztrátu (výjimky tvoří zisky z prodeje dlouhodobého majetku, které nejsou udržitelné) související s opakovaným propadem klubu do druhé ligy. Za předpokladu, že klub nebude dlouhodobě vykazovat výrazné úspěchy v domácích a mezinárodních soutěžích, je jeho hodnota nízká.
- **Metody založené na analýze trhu** reflektují srovnatelné transakce. Akcie Společnosti byly naposled obchodovány v roce 2017, kdy Spolek nabyl 40,58 % akcií za 1 mil. Kč. Rozumíme, že akcionáři v letech 2016 a 2017 obdrželi neformální nabídky v řádu jednotek mil. Kč za kontrolní balík akcií. Tržní analýza naznačuje velmi nízkou hodnotu akcií.
- **Metody založené na analýze majetku** vycházejí z jednotlivých složek majetku a závazků. Po prodeji Perimetru A, bude majetek Společnosti tvořit zejména finanční pohledávka za Městem a práva na jednotlivé hráče. Tento pohled vede k nejvyšší potenciální hodnotě akcií (ať už účetní metodou či likvidační metodou). Za předpokladu, že Sigma bude dál hrát fotbal, nelze takovou hodnotu zpeněžit.

## Postup vedoucí k nabytí Perimetru A a B do majetku Města (1/2)

| # | Úkon                                                             | Popis                                                                                                                                                                                                                  | Odhadovaná časová náročnost                                                                                          |
|---|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <b>Nové ocenění nemovitostí</b>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Společnost objedná od znalce ocenění nemovitostí tvořících Perimetr A a B.</li> </ul>                                                                                           | splněno, znalecké posudky byly vypracovány k 21.8.2017                                                               |
| 2 | <b>Příprava kupní smlouvy k Perimetru A</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Město a Společnost sjednají přesné podmínky týkající se mechanismu úhrady kupní ceny a od právních poradců objednájí formální textaci kupní smlouvy.</li> </ul>                 | <b>1-2 měsíce</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Závisí na rychlosti jednání a nalezení konsenzu.</li> </ul> |
| 3 | <b>Příprava smluvní dokumentace ke směně akcií za Perimetr B</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Strany připraví, případně objednájí od právních poradců formální textaci smluvní dokumentace.</li> <li>Dle dohody může být také připravena nová akcionářská smlouva.</li> </ul> | <b>1-2 měsíce</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Závisí na rychlosti jednání a nalezení konsenzu.</li> </ul> |

## Postup vedoucí k nabytí Perimetru A a B do majetku Města (2/2)

| # | Úkon                                              | Popis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Odhadovaná časová náročnost                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | <b>Získání souhlasu MŠMT a Olomouckého kraje</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Spolek získá od MŠMT a Olomouckého kraje souhlas s převodem Západní tribuny z vlastnictví Spolku do vlastnictví Města.</li> </ul>                                                                                                                                                                                | <b>1 měsíc</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Žádost na MŠMT je již připravena k odeslání a neočekávají se žádné překážky s udělením souhlasu, již v minulosti bylo MŠMT kontaktováno.</li> <li>Zpracování závisí na rychlosti vyřízení ze strany MŠMT.</li> <li>Žádost na Olomoucký kraj lze strukturovat obdobně, zatím však není známo, jaký bude postoj kraje k této záležitosti (kraj dosud nebyl kontaktován).</li> </ul> |
|   | <b>Uzavření kupní smlouvy k Perimetru A</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Uzavření kupní smlouvy mezi Městem a Společností k Perimetru A.</li> <li>Součástí kupní smlouvy bude nastavení splátkového kalendáře a souvisejících podmínek.</li> </ul>                                                                                                                                        | <b>2 měsíce</b> či v závislosti na rozhodovacích procesech Společnosti a jejích akcionářů                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6 | <b>Uzavření smluvní dokumentace k Perimetru B</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Spolek a Město uzavřou smlouvu o převodu Perimetru B na Město.</li> <li>Součástí smlouvy bude dohoda o nepeněžitém vyrovnání ve formě převodu všech akcií Společnosti ve vlastnictví Města kromě jedné na Spolek.</li> <li>Dle dohody stran může být současně také uzavřena nová akcionářská smlouva.</li> </ul> | <b>2 měsíce</b> či v závislosti na rozhodovacích procesech Společnosti a jejích akcionářů                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

# Kapitola 3: Návrh provozního modelu

01. Shrnutí projektu

02. Posouzení transakce v kontextu aktuální finanční situace  
Společnosti

03. Návrh provozního modelu

04. Analýza nájemného

Provozní model

Navrhovaný ceník nájemného

# Provozní model – Město, SSZO, Spolek a Společnost

Město stanoví Správu sportovních zařízení Olomouc správcem stadionu, SSZO vlastními silami či prostřednictvím subdodavatelů bude zajišťovat provoz a správu a na účet Města bude od nájemců vybírat nájemné. Město a Spolek uzavřou nájemní smlouvu k Západní tribuně (nájemné bude stanoveno smluvně, např. 66 tis. Kč ročně). Město a Společnost uzavřou nájemní smlouvu. Výše nájemného bude stanovována dle ceníku a dle smluvního ujednání.

## SSZO a Město

- SSZO zajišťuje správu a údržba Stadionu přímo nebo prostřednictvím vysoutěžených dodavatelů a hradí výdaje s tímto spojené;
- SSZO zajišťuje úhrady energií, tepla a vody;
- Město pokytuje finanční prostředky SSZO na základě pravidelných měsíčních kompenzací plynoucích z reálných nákladů na provoz.
- Město prostřednictvím SSZO pronajímá Stadion třetím subjektům minimálně za cenu dle stanoveného ceníku;
- Město s předstihem informuje nájemce o plánované změně ceníku nájemného;
- Město hradí investice do Stadionu, které mohou vyvstat mimo jiné v souvislosti s tím, aby kvalita Stadionu splňovala kritéria pro udržení certifikace v kategorii 4 stadionů 1. a 2. ligy (stanovená FAČR a kritéria pro kategorii A stanovená UEFA).

## Práva a povinnosti nájemců (Spolku a Společnosti)

- Užívat vymezené prostory Stadionu;
- Hradit nájemné ve stanovené výši;
- Podávat Městu návrhy potřebných investičních projektů v rámci Stadionu;
- Brát užitek z výnosů ze vstupného.

## Výhody modelu

- Náklady na provoz Stadionu má Město plně pod kontrolou, řešení je transparentní.
- Nájemné Spolku může být symbolické, neboť Spolek není obchodní společností, a tudíž se nejedná o nedovolenou podporu;
- Město může ceníkem přímo regulovat cenovou dostupnost Stadionu společností a organizacím, které vykonávají činnosti ve veřejném zájmu (zejména sportovní a kulturní činnosti);

\* Nejedná se o kompletní výčet práv a povinností subjektů, smlouva musí dále zahrnovat veškeré zákonem stanovené klauzule.

# Navrhovaný ceník nájemného

Návrh ceníku dle typu prostor

| Typ prostor                                           | Cena nájemného*                                                                                                                                                                                                           | Za časový úsek |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Kancelářské prostory                                  | 500 Kč / m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                   | rok            |
| Skladové prostory (a archivy)                         | 500 Kč / m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                   | rok            |
| Klubovna                                              | 500 Kč / m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                   | rok            |
| Šatny                                                 | 500 Kč / m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                   | rok            |
| Skyboxy                                               | Individuálně dle způsobu využití: předpokládá se kombinace dlouhodobého nájmu (jako kancelářské prostory či zázemí klubu), jednorázového pronájmu a vlastního využití Městem. Skyboxy mohou a nemusí být součástí ceníku. |                |
| Tribuny včetně hledišť a technického zázemí a trávník | 125 000 Kč, případně s možností pronajmout pouze část Stadionu dle potřebné kapacity                                                                                                                                      | zápas          |
| Pronájem prostor Společnosti celkem                   | Fixní složka: <b>ca. 500 000 Kč</b><br>Variabilní složka: 125 000 Kč * počet zápasů za rok (min. 15) = <b>min. 1 875 000 Kč</b><br><b>Celkem minimálně 2 375 000 Kč</b>                                                   | rok            |

\*Ceník na každou sezónu Město na návrh Spolku. Pronájem stadionu na zápasy může být doplněn o určité procento z vybraného vstupného (v Plzni obsahuje činí tato složka 5 % z vybrané částky). Zápasy mezinárodních soutěží mohou být zpoplatněny vyšší částkou a zápasy mládeže naopak nižší či zcela osvobozeny.

# Předpokládané čisté roční výdaje spojené s údržbou Stadionu

## Náklady na provoz Stadionu

| Náklad                                                     | dodavatel                        | částka<br>(Kč)     |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Osobní náklady údržby (venkovní i budov)                   | elektr., zámeč., trávníkář + 4   | (3 000 000)        |
| Osobní náklady recepce                                     | 2 zaměstnanci + v ýpomoc         | (360 000)          |
| Osobní náklady úklid                                       | 2 zaměstnanci + v ýpomoc         | (480 000)          |
| Osobní náklady tech. a řídicí management                   | 1 technický manažer              | (600 000)          |
| Materiál na údržbu hřiště                                  | hnojiva, písky, osivo, PHM.      | (630 000)          |
| Externí opravy (dodavatelsky)                              | odborné opravy strojů a zařízení | (500 000)          |
| Materiál na opravy ve vlastní režii                        | náhradní díly, nářadí            | (300 000)          |
| Náklady vyhřívání a osvětlení                              |                                  | (300 000)          |
| Elektrická energie bez osvětlení hřiště                    | E.ON energie, a.s.               | (370 000)          |
| Teplo                                                      | Veolia energie ČR, a.s.          | (230 000)          |
| Plyn                                                       | Innogy energie, s.r.o.           | (100 000)          |
| Vodné, stočné                                              | Moravská vodárenská, a.s.        | (180 000)          |
| Pojištění                                                  | GENERALI pojišťovna, a.s.        | (95 000)           |
| Ostraha objektu                                            | ELSI-NERO, s.r.o.                | (40 000)           |
| Servis whirlpoolu                                          | INOX, s.r.o.                     | (120 000)          |
| Odvoz odpadu                                               | Technické služby, a.s.           | (50 000)           |
| Připojení k internetu                                      | O2 Czech republik, a.s.          | (95 000)           |
| Telefony                                                   | O2 Czech republik, a.s.          | (95 000)           |
| Služby informačních technologií                            | Fadoma data, s.r.o.              | (120 000)          |
| Náklady BOZP                                               | Hudec Jiří, Ing.                 | (20 000)           |
| Revize PO                                                  | MAXservis                        | (30 000)           |
| Údržba rozhlasu                                            | Navrátil                         | (15 000)           |
| Revize EPS, hlásičů, ZDP                                   | LARGO PCO, s.r.o.                | (20 000)           |
| Revize a údržba klimatizace a VZT                          | Progresklima CZ, s.r.o.          | (50 000)           |
| <b>Předpokládané roční náklady</b>                         |                                  | <b>(7 800 000)</b> |
| Roční příjmy ze stávajících nájemních smluv                |                                  | 932 000            |
| Odhadované roční příjmy z nájemného od Spolku              |                                  | 66 000             |
| Odhadované roční příjmy z nájemného od Společnosti         |                                  | 2 375 000          |
| <b>Předpokládané čisté roční výdaje na provoz Stadionu</b> |                                  | <b>(4 433 000)</b> |

## Provozní náklady

- Tabulka vlevo sumarizuje náklady na provoz Stadionu dle podkladu od Ing. Jaromíra Gajdy, zástupce Spolku. Správnost uvedených dat jsme neověřovali.
- Odhadované roční náklady dosahují 7,8 mil Kč. Je možné, že SSZO bude schopna dosáhnout úspor optimalizací nákladů a případnou soutěží subdodavatelů.
- Dále bude možné zvážit přenechání nákladů na telekomunikace (internet, telefony) Spolku / Společnosti.

## Příjmy z nájemného

- Příjmy ze smluvních nájmu činí 932 tis. Kč ročně. Jedná se o pronájem Hotelu Gól, Restaurace Gól a parkovacích míst.
- Dále Spolek bude hradit symbolické nájemné za užívání Stadionu ve výši 66 tis. Kč ročně.
- Předpokládané příjmy od Společnosti se budou odvíjet od ceníku, minimálně by však měly dosáhnout 2,4 mil. Kč.

**Předpokládané čisté roční výdaje spojené s provozem Stadionu tak dosahují 4,4 mil. Kč.**

# Kapitola 4: Analýza nájemného

01. Shrnutí projektu

02. Posouzení transakce v kontextu aktuální finanční situace  
Společnosti

03. Návrh provozního modelu

04. Analýza nájemného

Shrnutí analýzy nájemného

Srovnatelné objekty HET liga

Srovnatelné objekty FNL liga

Městský fotbalový stadion SMB

Doosan Arena SMP

# Shrnutí analýzy nájemného

Analýza forem a cen pronájmů potvrdila hypotézu, že jednotná tržní cena nájmu fotbalových stadionů neexistuje. Vzhledem k možným problémům při pronájmu obchodním společností, doporučujeme pronajmout stadionu Spolku a stanovit jej správcem, který dále bude objekt pronajímat třetím stranám. Při stanovení výše nájemného doporučujeme vycházet z cen u srovnatelných objektů, jimiž mohou být například fotbalový stadion v Brně a Plzni.

## Stanovení výše nájemného

- Analýza vlastnictví a forem pronájmu ve dvou nejvyšších domácích soutěžích potvrzuje hypotézu, že jednotná tržní cena nájmu fotbalového stadionu neexistuje. Většina posuzovaných stadionů je ve vlastnictví měst a nájemné spíše než ekonomické faktory (cena výstavby stadionu, komerční nájemné v okolí) odráží politickou podporu sportu.
- Ceny pronájmů i nájemní mechanismus se liší napříč městy a rozdíly v nájmech neodpovídají rozdílům v parametrech jednotlivých stadionů. V obou zkoumaných soutěžích se roční nájemné pohybuje v intervalech 70 tis. Kč až 1,5 mil. Kč (HET), respektive 70 tis. Kč – 1,2 mil. Kč (FNL).
- Přehled nájmu ukazuje, že města pronajímají stadiony obchodním společností i za symbolická nájemné – to může být potenciálně problematické s ohledem na legislativní rámec veřejné podpory (viz vpravo); pronájem zapsanému spolku se jeví jako vhodná alternativa.
- S ohledem na strategický záměr města, doporučujeme stanovit nájemné v podobné výši jako u srovnatelných případů v jiných městech.
- Za nejbližší srovnatelné příklady považujeme Statutární města Brno a Plzeň, která mají ve svém majetku stadiony o srovnatelné kapacitě a stadiony jsou využívány fotbalovými kluby v nejvyšší české fotbalové soutěži (HET lize).

## Veřejná podpora

- Budoucí nastavení provozních vztahů je třeba posuzovat z hlediska veřejné podpory. Podmínky nájemní smlouvy, na základě které si Společnost bude od Města pronajímat Stadion, mohou za určitých podmínek považovány za veřejnou podporu.
- Poskytování veřejné podpory zásadně zakazuje čl. 107 Smlouvy o fungování EU („SFEU“). O veřejnou podporu jde tehdy, pokud je (i) poskytnuta z veřejných zdrojů, (ii) určitému podniku je poskytnuta selektivní výhoda a (iii) podpora je způsobilá narušit hospodářskou soutěž a mít dopady na trh v rámci EU.
- Poskytnutí dotace fotbalovému klubu je třeba vnímat jako selektivní zvýhodnění určitého podniku. Evropská Komise („Komise“) vnímá ve své rozhodovací praxi fotbalové kluby jako podniky, které se soutěží na trhu (prodávají vstupenky, nakupují a prodávají hráče, prodávají reklamu apod.), a to prostřednictvím některých soutěží též na úrovni celé EU – srov. např. rozhodnutí Komise č. SA.33754 ze dne 4. 7. 2016 ve věci státní podpory poskytnuté Španělskem fotbalovému klubu Real Madrid.
- Za veřejnou podporu není považována podpora de minimis podle nařízení Komise (EU) č. 1407/2013, o použití článků 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie. Uvedené nařízení povoluje poskytnutí podpory do částky 200 000 EUR (tedy cca 5,4 mil. Kč) v průběhu tří po sobě jdoucích účetních období.

# Srovnatelné objekty HET liga (nejvyšší česká fotbalová soutěž)

## HET liga Stadiony

| Klub                    | Město             | Název                     | Kapacita | Otevřeno | Poslední modernizace | Cena        |                                    | Princip pronájmu            | Cena pronájmu              |
|-------------------------|-------------------|---------------------------|----------|----------|----------------------|-------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
|                         |                   |                           |          |          |                      | v ý stav by | Majitel                            |                             |                            |
| 1. SK Slavia Praha      | Praha             | Eden Aréna                | 20 800   | 2008     | n/a                  | 1 mld. Kč   | CEFC                               | n/a                         | n/a                        |
| 2. AC Sparta Praha      | Praha             | Generali Arena            | 18 944   | 1917     | 2015                 | n/a         | AC Sparta Praha fotbal, a.s.       | n/a                         | n/a                        |
| 3. FK Teplice           | Teplice           | Na Stínadlech             | 18 221   | 1973     | 2005                 | n/a         | FK Teplice a.s.                    | n/a                         | n/a                        |
| 4. Baník Ostrava        | Ostrava           | Městský stadion           | 15 123   | 1938     | 2015                 | n/a         | Statutární město Ostrava           | Specifický systém           | Specifický systém          |
| 5. Sigma Olomouc        | Olomouc           | Andrův stadion            | 12 566   | 1940     | 2015                 |             |                                    |                             |                            |
| 6. FC Zbrojovka Brno    | Brno              | Městský fotbalový stadion | 12 550   | 1926     | 2016                 | n/a         | Statutární město Brno              | Město přímo klubu           | 500 tis.kč/rok             |
| 7. FC Viktoria Plzeň    | Plzeň             | Doosan Aréna              | 11 700   | 1955     | 2011                 | 360mil. Kč  | Statutární město Plzeň             | Město z.s. & z.s. klubu     | Komplexní ceník dle hodiny |
| 8. Slovan Liberec       | Liberec           | Stadion U Nisy            | 9 900    | 1934     | n/a                  | n/a         | Statutární město Liberec           | Město přímo klubu           | 100 tis.Kč/rok             |
| 9. Dukla Praha          | Praha             | Na Julisce                | 8 150    | 1960     | n/a                  | n/a         | Armáda České Republiky             |                             |                            |
| 10. 1. FC Slovácko      | Uherské Hradiště  | Stadion M. Valenty        | 8 000    | 2003     | n/a                  | n/a         | město Uherské hradiště             | Město z.s. & z.s. klubu     | n/a                        |
| 11. FK Jablonec         | Jablonec n. Nisou | Střelnice                 | 6 108    | 1955     | n/a                  | n/a         | Statutární město Jablonec na Nisou | Město s.r.o. & s.r.o. klubu | n/a                        |
| 12. Fastav Zlín         | Zlín              | Letná                     | 6 089    | n/a      | 2009                 | n/a         | Sportovní Kluby Zlín z.s.          |                             | 70 tis.Kč/rok              |
| 13. Bohemians 1905      | Praha             | Ďolíček                   | 5 000    | 1932     | 2007                 | n/a         | HL.m Praha                         | Město přímo klubu           | 1,5 mil. Kč/rok            |
| 14. FK Mladá Boleslav   | Mladá Boleslav    | Městský stadion           | 5 000    | 1968     | 2002                 | n/a         | Statutární město Mladá Boleslav    | Město přímo klubu           | n/a                        |
| 15. MFK Karviná         | Karviná           | Městský stadion Karviná   | 4 833    | n/a      | 2016                 | 300 mil. Kč | Statutární město Karviná           | n/a                         | n/a                        |
| 16. FC Vysočina Jihlava | Jihlava           | Stadion Jihlava           | 4 155    | 1955     | n/a                  | n/a         | město Jihlava                      | Město přímo klubu           | 263 tis. Kč/rok            |

## Srovnání majetkových a smluvních vztahů (HET liga)

- Ze šestnácti stadionů, které využívají fotbalové kluby HET ligy je deset v majetku příslušných měst, ostatní jsou buď přímo v majetku klubu (2.) , soukromého investora (1.), zapsaného spolku (12.) či Armády České Republiky (9.) či spoluvlastněné více subjekty (Andrův stadion).
- U stadionů v majetku města je nejčastější smluvní ujednání pronájmu přímo mezi příslušným městem a fotbalovým klubem (5 z 11), dalšími způsoby jsou pronájem zapsanému spolku či soukromému subjektu, které objekt následně pronajímají fotbalovému klubu.
- Ze stadionů vlastněných městy jsou nejbližší Androvi stadionu kapacitou i rokem poslední modernizace Městský stadion v Ostravě, Městský fotbalový stadion v Brně a Doosan Arena v Plzni.
- Výše a struktura nájemného se napříč městskými stadiony výrazně liší. Ceny jednotlivých ročních pronájmů se pohybují v rozmezí 70 tis. Kč (Statutární město Liberec) až 1,5 mil. Kč (HL.m. Praha).

# Srovnatelné objekty Fotbalová národní liga (2. nejvyšší česká fotbalová soutěž)

## FNL stadiony

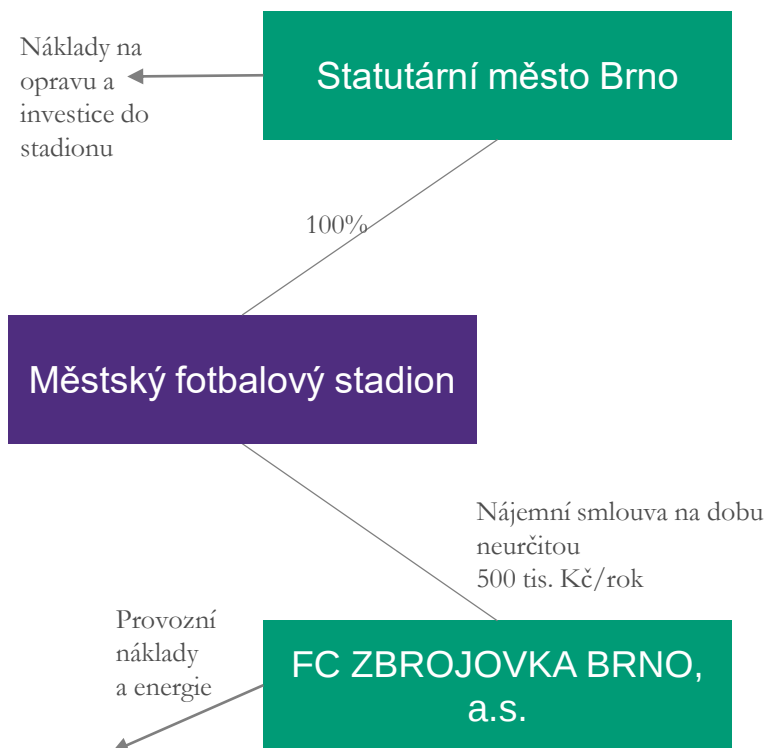
|     | Klub              | Město            | Název                       | Kapacita | Otevřeno | Poslední    |                                  | Princip pronájmu            | Cena pronájmu                                   |
|-----|-------------------|------------------|-----------------------------|----------|----------|-------------|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|
|     |                   |                  |                             |          |          | modernizace | Majitel                          |                             |                                                 |
| 1.  | Vítkovice         | Ostrava          | Městský stadion             | 15 123   |          |             | Statutární město Ostrava         | Specifický systém           | Specifický systém                               |
| 2.  | MFK Frýdek-Místek | Frýdek-Místek    | Stadion Stovky              | 12 400   | n/a      | n/a         | Statutární město Frýdek-Místek   | Město z.s.                  | 107 tis. Kč/rok                                 |
| 3.  | 1. FK Příbram     | Příbram          | Na Litavce                  | 9 100    | 1955     | n/a         | 1.FK Příbram                     |                             |                                                 |
| 4.  | SFC Opava         | Opava            | Městský stadion Opava       | 7 758    | 1973     | n/a         | Statutární město Opava           | Město přímo klubu           | 70 tis. Kč/rok                                  |
| 5.  | Hradec Králové    | Hradec Králové   | Malšovický stadion          | 7 100    | 1960     | 2007        | Statutární město Hradec Králové  | Město přímo klubu           | n/a                                             |
| 6.  | SK Dynamo České B | České Budějovice | Střelecký ostrov            | 6 681    | 1940     | 2008        | Statutární město České Budějovic | Město p.o. & p.o. klubu     | n/a                                             |
| 7.  | V. Žižkov         | Praha            | Stadion Viktoria Žižkov     | 5 037    | 1903     | 2007        | Městský obvod Praha 3            | Město p.o. & p.o. klubu     | cca 1,2mil. Kč/rok + cca 800 tis. Kč/rok energi |
| 8.  | Baník Sokolov     | Sokolov          | Stadión FK Baník Sokolov    | 5 000    | n/a      | n/a         | Město Sokolov                    | Město s.r.o. & s.r.o. klubu | cca 100 tis.Kč/měs                              |
| 9.  | 1. SC Znojmo      | Znojmo           | Městský stadión Znojmo      | 5 000    | n/a      | n/a         | Město Znojmo                     | n/a                         | n/a                                             |
| 10. | Ústí nad Labem    | Ústí nad Labem   | Městský stadion             | 3 500    | n/a      | 2014        | Statutární město Ústí nad labem  | Město přímo klubu           | 500 tis.Kč/rok                                  |
| 11. | 1. SK Prostějov   | Prostějov        | Stadion Za Místním nádražím | 3 500    | 2010     | n/a         | Statutární město Prostějov       | Město s.r.o. & s.r.o. klubu | 800Kč/hod (trávník)                             |
| 12. | FK Pardubice      | Pardubice        | Pod Vinicí                  | 3 000    | n/a      | 2012        | TJ Tesla Pardubice               | n/a                         | n/a                                             |
| 13. | Fotbal Třinec     | Třinec           | Stadión Rudolfa Labaje      | 2 200    | n/a      | n/a         | n/a                              | n/a                         | n/a                                             |
| 14. | MAS Tábořsko      | Tábor            | Sportovní areál Soukeník    | 1 550    |          |             | n/a                              | n/a                         | n/a                                             |
| 15. | FC Vlašim         | Vlašim           | Kollárova ulice             | 1 200    |          |             | n/a                              | n/a                         | n/a                                             |
| 16. | FK Varnsdorf      | Varnsdorf        | Městský stadion v Kotlině   | 900      |          |             | n/a                              | n/a                         | n/a                                             |

## Srovnání majetkových a smluvních vztahů (FNL liga)

- Z šestnácti stadionů, které využívají fotbalové kluby FNL ligy jsme se zaměřili pouze na stadiony s kapacitou alespoň 3 000 diváků (12).
- Jedenáct objektů z výše zmíněného výběru je majetkem příslušných měst.
- Ve FNL je mezi městskými stadiony s kapacitou nad 3 000 diváků nejčtenější zprostředkovaný pronájem.
- Výše a struktura nájemného se napříč městskými stadiony výrazně liší. Ceny jednotlivých ročních pronájmů se pohybují v rozmezí 70 tis. Kč (Statutární město Liberec) až 2 mil. Kč.. Výjimkou je statutární město Prostějov, kde je trávník stadionu pronajímán klubu soukromým subjektem (správcem) dle hodinové sazby (800 Kč/h) a některé části (například šatny 6 000 Kč) jsou pronajímány na celý rok.

# Městský fotbalový stadion (Statutární město Brno)

Statutární město Brno pronajímá Městský fotbalový stadion přímo FC Zbrojovka Brno, a.s. za 500 tis. Kč/rok dle nájemní smlouvy na dobu neurčitou. FC Zbrojovka Brno, a.s. hradí veškeré náklady a je zodpovědná za běžnou údržbu a provoz. Město jako majitel stadionu odpovídá za opravy nad rámec běžné údržby a investice do objektu.



## Mechanismus pronájmu

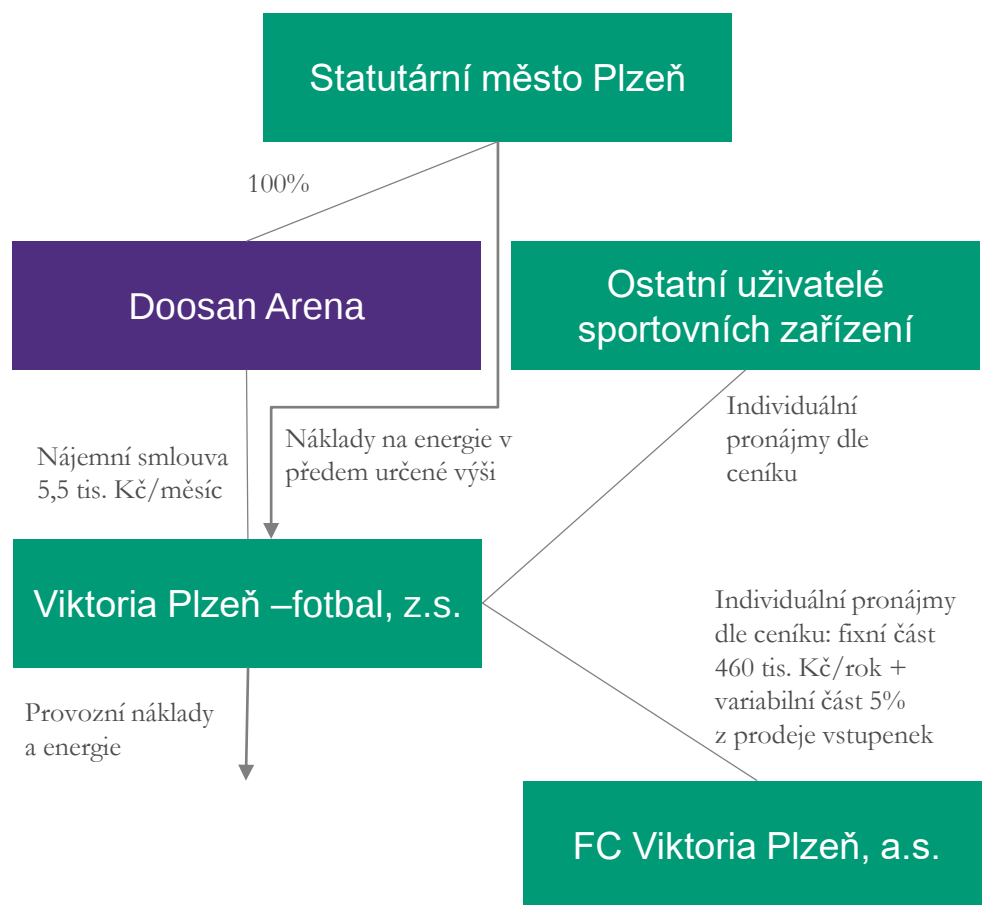
- Městský fotbalový stadion v Brně je pronajímán Statutárním městem Brno (SMB) přímo FC Zbrojovka Brno, a.s. (původně FC STAVO ARTIKEL BRNO, a.s) na základě Nájemní smlouvy na dobu neurčitou z roku 2001.
- Pronajímáný objekt tvoří hlavní tribuna, hlavní hrací plocha (o výměře 15 814 m<sup>2</sup>) a ostatní plochy (o celkové výměře 6 371 m<sup>2</sup>)
  - Součástí ostatních ploch jsou tréninková hřiště o okolí stadionu.

## Cena Pronájmu

- Cena pronájmu byla stanovena historicky na 1,5 mil. Kč/rok (2001-2002), 2 mil. Kč/rok (2002-2005) a následně byla snížena dodatkem z roku 2005 na 500 tis. Kč/rok.
- Údržba stadionu a náklady na provoz včetně veškerých nákladů na energie jsou plně hrazeny nájemcem a nejsou součástí výše zmíněného nájemného.
- Veškeré náklady na opravy, které nespádají do rámce běžné údržby a běžných oprav, jsou hrazeny SMB.

# Doosan Arena (Statutární město Plzeň)

Statutární město Plzeň pronajímá stadion za symbolické nájemné zapsanému spolku, který stadion dále pronajímá FC Viktoria Plzeň, a.s. (minimálně za 2 835 tis. Kč ročně) a jiným nájemníkům. Minimální cena pronájmu koncovým uživatelům je dána ceníkem pronájmu jednotlivých objektů, který stanovuje Statutární město Plzeň (usnesením Rady). Náklady na energie hradí Statutární město Plzeň pouze do výše určené vždy před sezónou.



## Mechanismus pronájmu

- Doosan Arena je pronajímána Statutárním městem Plzeň (SMP) spolku Viktoria Plzeň – fotbal, z.s. za symbolické nájemné, spolek dále pronajímá stadion pro různé účely dle ceníku **minimálních cen** pronájmu schváleného Radou města Plzně a dle nájemní smlouvy na dobu určitou s FC Viktoria Plzeň, a.s..

## Cena pronájmu

- Symbolické nájemné činí **5,5 tis. Kč/měsíc**. SMP předem stanovuje maximální výši nákladů na energie, které bude spolku kompenzovat. Tímto získává město kontrolu nad výdaji spojenými s provozem stadionu. Náklady na údržbu a energie hradí spolek.
- Cena za pronájem stadionu FC Viktoria Plzeň, a.s. se skládá z fixní složky (**460 tis. Kč/rok**), která je stanovena dle ceníkových hodnot pronájmů za m<sup>2</sup> a pokrývá pronájem nebytových prostor (bufety, kanceláře atd.). Na jednotlivé zápasy je stadion pronajímán dle ceníku, tj. **125 tis. Kč/zápas** – při minimálním počtu (15) domácích zápasů **1 875 tis. Kč/rok**. Další část příjmů spolku tvoří variabilní složka (**5% z tržeb** z vybraného vstupného, minimálně však **500 tis. Kč/rok**).
- Ceník stanovuje pouze minimální cenu pronájmů.
- Výnosy z pronájmu Spolkem jsou určeny pro investice do stadionu a jeho vlastní údržbu.

---

# Přílohy

- |    |                                                               |
|----|---------------------------------------------------------------|
| A. | Glosář                                                        |
| B. | Prodeje majetku Společnosti v roce 2017                       |
| C. | Výsledky hospodaření Společnosti v posledních 2 účetní období |
| D. | Vliv akvizice Perimetru A na strukturu majetku Společnosti    |
| E. | Majetek Společnosti mimo transakční perimetr                  |

## A. Glosář

|                     |                                                                                 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>FAČR</b>         | Fotbalová asociace ČR                                                           |
| <b>Město / SMOI</b> | Statutární město Olomouc                                                        |
| <b>MŠMT</b>         | Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy                                    |
| <b>p.o.</b>         | Příspěvková organizace                                                          |
| <b>Poradce</b>      | Grant Thornton Advisory, s.r.o.                                                 |
| <b>Posudek I</b>    | Posudek č. 5250-195/2017 vypracovaný Ing. Janem Šímou dne 21.8.2017             |
| <b>Posudek II</b>   | Posudek č. 5251-196/2017 vypracovaný Ing. Janem Šímou dne 21.8.2017             |
| <b>Společnost</b>   | SK Sigma Olomouc, a.s.                                                          |
| <b>Spolek</b>       | Sportovní klub OLOMOUC SIGMA MŽ, z.s.                                           |
| <b>s.r.o.</b>       | Společnost s ručením omezeným                                                   |
| <b>SMB</b>          | Statutární město Brno                                                           |
| <b>SMP</b>          | Statutární město Plzeň                                                          |
| <b>Stadion</b>      | Andrův stadion                                                                  |
| <b>UEFA</b>         | Union Européenne de Football Association (Unie evropských fotbalových asociací) |
| <b>z.s.</b>         | Zapsaný spolek                                                                  |

## B. Prodeje majetku Společnosti v roce 2017

### Rozdělení pozemku 451/1

| nová parcela  | v ýměra<br>(m2) | účetní cena k<br>30.6.2016 | účetní cena na<br>m2 |
|---------------|-----------------|----------------------------|----------------------|
| <b>451/1</b>  | <b>31 734</b>   | <b>19 516 410</b>          | <b>615</b>           |
| 451/3         | 3 959           | 2 434 785                  | 615                  |
| 451/1 A       | 13 279          | 8 166 585                  | 615                  |
| 451/1 B       | 14 496          | 8 915 040                  | 615                  |
| <b>celkem</b> | <b>31 734</b>   | <b>19 516 410</b>          |                      |

### Prodané nemovitosti

| parcela | v ýměra<br>(m2) | účetní cena k<br>30.6.2016 | účetní cena na<br>m2 | prodejní cena<br>(CZK) |
|---------|-----------------|----------------------------|----------------------|------------------------|
| 451/3   | 3 959           | 2 434 785                  | 615                  | 9 501 600              |
| 451/19  | 53              | 21 525                     | 406                  |                        |
| 451/31  | 219             | 131 400                    | 600                  |                        |
| 829/9   | 11              | 6 600                      | 600                  | 62 000 000             |
| 2141    | 24              | 14 400                     | 600                  |                        |
| 451/1 A | 13 279          | 8 166 585                  | 615                  |                        |
|         | <b>13 586</b>   | <b>8 340 510</b>           |                      | <b>71 501 600</b>      |

Zdroje:

1. Hmotný majetek Společnosti k 30.6.2016 a k 30.6.2017
2. Kupní smlouvy

### Postup prodeje

- Pozemek tréninkového hřiště p.č. 451/1 byl postupně rozdělen na tři nové parcely. V lednu došlo k prodeji první části pozemku, p.č. 451/3 za cenu 9,5 mil. Kč.
- Další část pozemku p.č. 451/1 A byla spojena s pozemkem p.č. 2141 a společně se čtyřmi přilehlými menšími parcelami v dubnu prodána za celkovou cenu 71,5 mil. Kč.
- Dále došlo k prodeji účetně již odepsaného osobního automobilu za cenu 100 tis. Kč.

## C. Výsledky hospodaření Společnosti v posledních 2 účetní období

### Výkaz zisků a ztrát 2015/16, 2016/17

| 000 CZK                                           | 2015/16         | 2016/17        |
|---------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Tržby za prodej zboží                             | 625             | 533            |
| Náklady vynaložené na prodané zboží               | (383)           | (301)          |
| <b>Obchodní marže</b>                             | <b>242</b>      | <b>232</b>     |
| Výkony                                            | 43 697          | 35 264         |
| Výkonová spotřeba                                 | (54 409)        | (41 130)       |
| Spotřeba materiálu a energie                      | (6 222)         | (3 600)        |
| Služby                                            | (48 187)        | (37 530)       |
| <b>Přidaná hodnota</b>                            | <b>(10 470)</b> | <b>(5 634)</b> |
| Osobní náklady                                    | (9 232)         | (8 098)        |
| Mzdové náklady                                    | (7 280)         | (6 237)        |
| Náklady na soc. zabezpečení a zdrav. pojištění    | (1 709)         | (1 538)        |
| Sociální náklady                                  | (243)           | (323)          |
| Daně a poplatky                                   | (1 213)         | (165)          |
| Tržby z prodeje dl. majetku a materiálu           | 15 202          | 71 616         |
| Zůstatková cena prodaného dl. majetku a materiálu | (13 722)        | (10 775)       |
| Ostatní provozní výnosy                           | 42              | 5 544          |
| Ostatní provozní náklady                          | (912)           | (1 278)        |
| <b>EBITDA</b>                                     | <b>(20 306)</b> | <b>51 210</b>  |
| Odpisy                                            | (2 508)         | (2 514)        |
| <b>EBIT</b>                                       | <b>(22 814)</b> | <b>48 696</b>  |
| Ostatní finanční výnosy                           | 2               | -              |
| Ostatní finanční náklady                          | (3 559)         | (901)          |
| <b>EBT</b>                                        | <b>(26 370)</b> | <b>47 795</b>  |
| Daň                                               | -               | -              |
| <b>Čistý zisk / ztráta</b>                        | <b>(26 370)</b> | <b>47 795</b>  |

### Výsledky Společnosti v posledních dvou letech

Tabulka vlevo znázorňuje hospodářské výsledky Společnosti za poslední 2 účetní období. Hodnoty v závorkách jsou záporné hodnoty, jedná se o nákladové položky.

- Přidaná hodnota zůstává záporná, úrovně výsledků Společnosti by bez tržeb z prodeje majetku byl také záporný.

## D. Vliv akvizice Perimetru A na strukturu majetku Společnosti

### Rozvaha Společnosti - předpoklad

| 000 CZK                                     | 06/2017        | po zdanění     | po prodeji<br>Perimetru A |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------------|
| <b>Dlouhodobá aktiva</b>                    | <b>179 119</b> | <b>179 119</b> | <b>62 665</b>             |
| Dlouhodobý hmotný majetek                   | 179 000        | 179 000        | 62 546                    |
| Dlouhodobý nehmotný majetek                 | 119            | 119            | 119                       |
| <b>Oběžná aktiva</b>                        | <b>4 924</b>   | <b>4 924</b>   | <b>37 448</b>             |
| Zásoby                                      | 163            | 163            | 163                       |
| Krátkodobé pohledávky                       | 4 140          | 4 140          | 18 079                    |
| z toho pohledávky z obchodního styku        | 2 879          | 2 879          | 16 818                    |
| z toho stát                                 | 405            | 405            | 405                       |
| z toho zálohy                               | 535            | 535            | 535                       |
| z toho ostatní                              | 321            | 321            | 321                       |
| Krátkodobý finanční majetek                 | 621            | 621            | 19 206                    |
| <b>Dlouhodobé pohledávky</b>                | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>153 326</b>            |
| <b>Časové rozlišení</b>                     | <b>161</b>     | <b>161</b>     | <b>161</b>                |
| <b>AKTIVA</b>                               | <b>184 204</b> | <b>184 204</b> | <b>253 599</b>            |
| <b>Vlastní kapitál</b>                      | <b>169 893</b> | <b>160 812</b> | <b>230 207</b>            |
| Základní kapitál                            | 273 500        | 273 500        | 273 500                   |
| HV minulých let                             | (151 402)      | (151 402)      | (112 688)                 |
| HV běžné období                             | 47 795         | 38 714         | 69 395                    |
| <b>Cizí zdroje</b>                          | <b>13 499</b>  | <b>22 580</b>  | <b>22 580</b>             |
| Dlouhodobé závazky                          | 6 000          | 6 000          | 6 000                     |
| Krátkodobé závazky                          | 7 499          | 16 580         | 16 580                    |
| z toho závazky z obchodního syku            | 4 759          | 4 759          | 4 759                     |
| z toho závazky k zaměstnancům               | 602            | 602            | 602                       |
| z toho závazky se soc. a zdrav. zabezpečení | 154            | 154            | 154                       |
| z toho stát - dotace, daně                  | 539            | 9 620          | 9 620                     |
| z toho zálohy                               | 422            | 422            | 422                       |
| z toho dohadné účty pasivní                 | 23             | 23             | 23                        |
| z toho jiné závazky                         | 1 000          | 1 000          | 1 000                     |
| <b>Časové rozlišení</b>                     | <b>812</b>     | <b>812</b>     | <b>812</b>                |
| <b>PASIVA</b>                               | <b>184 204</b> | <b>184 204</b> | <b>253 599</b>            |
| <b>KPIs</b>                                 |                |                |                           |
| Podíl VK na bilanční sumě                   | 92%            | 87%            | 91%                       |

Akvizice Perimetru A bude mít pozitivní vliv na poměr vlastního kapitálu na celkové bilanční sumě Společnosti. Dojde tak k relativnímu snížení zadlužení Společnosti.

### Změny v předběžné rozvaze Společnosti po zdanění

Sloupec „po zdanění“ znázorňuje odhadovanou strukturu rozvahy po zdanění.

- Hospodářský výsledek po zdanění klesne zhruba o 19 %. O tuto hodnotu pak vzroste krátkodobý závazek vůči státu.

### Změny v rozvaze po prodeji Perimetru A

Sloupec „po prodeji Perimetru A“ znázorňuje předpokládané dopady transakce na strukturu majetku a závazků Společnosti, pokud by splátkový kalendář byl rozložen do jednorázové okamžité splátky ve výši 10% kupní ceny a na následných 48 kvartálních splátek v průběhu 12 let.

- Dlouhodobý majetek klesne o zůstatkovou účetní cenu prodaného majetku.
- Pohledávky Společnosti vzrostou o výši kupní ceny (pohledávky za Městem).
- Hospodářský výsledek vzroste o zisk z prodeje (rozdíl kupní ceny a zůstatkových účetních hodnot). O tuto částku také naroste celkový bilanční suma.
- Poměr vlastního kapitálu na celkové bilanční sumě vzroste na cca 91 %.

## E. Majetek Společnosti mimo transakční perimetr

### Majetek Společnosti mimo transakční perimetr k 30.6.2017

| jednotka                                       | popis                        | v ý měra<br>[m2] | účetní cena<br>[000 CZK] |
|------------------------------------------------|------------------------------|------------------|--------------------------|
| <b>Severní tribuna</b>                         |                              |                  |                          |
| 1212/5                                         | fitness centrum              | 540              | 3 829                    |
| 1212/6                                         | kasino                       | 529              | 3 754                    |
| <b>Celkem ST</b>                               |                              | <b>1 069</b>     | <b>7 583</b>             |
| <b>Majetek v katastrálním území Nová Ulice</b> |                              |                  |                          |
| 451/41                                         | pozemek u sportovního hřiště | 9                | 10                       |
| 451/42                                         | pozemek u sportovního hřiště | 4                | 5                        |
| 451/32                                         | pozemek za GEMO sportem      | 14               | 8                        |
| nová parcela 451/1 B                           | plocha u tréninkového hřiště | 14 496           | 8 915                    |
| st. 1695                                       | pozemek pod Sportovní halou  | 1 314            | 2 102                    |
| Vodovod                                        |                              | N/A              | 320                      |
| Vodojem s čerpací stanicí                      |                              | N/A              | 2 691                    |
| Tréninkové hřiště GEMO                         |                              | N/A              | 14 793                   |
| č.p. 1337                                      | Sportovní hala               | N/A              | 10 875                   |
| <b>Celkem Nová Ulice</b>                       |                              | <b>15 837</b>    | <b>39 720</b>            |
| <b>Majetek v katastrálním území Řepčín</b>     |                              |                  |                          |
| Sklady údržby Řepčín-unimobuška                |                              | N/A              | 6                        |
| zpevněné plochy v Řepčíně kolem tr.            |                              | N/A              | 228                      |
| Jižní tribuna (stará kovová) v Kovostalu       |                              | N/A              | 4 918                    |
| 534                                            |                              | 389              | 350                      |
| 535                                            |                              | 325              | 293                      |
| 944/1                                          |                              | 391              | 156                      |
| 944/2                                          |                              | 316              | 126                      |
| 967/1                                          |                              | 18 280           | 7 495                    |
| 967/4                                          |                              | 112              | 45                       |
| 967/5                                          |                              | 316              | 126                      |
| <b>Celkem Řepčín</b>                           |                              |                  | <b>13 743</b>            |

| jednotka                                                    | účetní cena<br>[000 CZK] |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Movitý majetek s kladnou zůstatkovou účetní hodnotou</b> |                          |
| Citroen JUMPER , užitkový automobil                         | 177                      |
| Umělé osvětlení hřiště s um.povrchem                        | 745                      |
| Nábytek na míru prodejna Fan shop                           | 15                       |
| Víceúčelový traktor W2979                                   | 15                       |
| Čerpadlo Grundfos CR16-50                                   | 18                       |
| Zabezpečovací systém v tělocvičně                           | 38                       |
| Sekačka vřetenová Jacobsen použitá                          | 233                      |
| Plošina pro kameru Řepčín                                   | 70                       |
| LED obrazovka FB27A 235*100                                 | 40                       |
| Software pro FAN shop                                       | 119                      |
| <b>Celkem movitý majetek</b>                                | <b>1 471</b>             |
| <b>Celkem majetek mimo transakční perimetr</b>              | <b>62 517</b>            |

## F. Příslušenství a břemena - detail

### Příslušenství - detail

| přířazení   | Majetek                                            | reference - Posudek I | Přířazená cena<br>['000 CZK] |
|-------------|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| p.č. 452/1  | Stožáry umělého osvětlení                          | 2.4                   | 2 065                        |
| p.č. 452/1  | Elektrické vedení                                  | 2.5                   | 276                          |
| p.č. 452/1  | Drenáže odvodňovací                                | 2.6                   | 129                          |
| p.č. 452/1  | Plocha hřiště                                      | 2.7                   | 5 129                        |
| p.č. 452/1  | Drnování povrchu                                   | 2.8                   | 4 360                        |
| p.č. 452/1  | Zavlažovací systém                                 | 2.9                   | 1 992                        |
| p.č. 452/1  | Vyhřívání trávníku                                 | 2.10                  | 7 650                        |
| p.č. 452/1  | Světlá tabule malá                                 | 2.11                  | 79                           |
| p.č. 452/1  | Světlá tabule velká                                | 2.12                  | 1 240                        |
| p.č. 452/1  | Umělé osvětlení Philips v č. střešního             | 2.13                  | 5 800                        |
| p.č. 452/1  | Topný kanál s předávací stanicí                    | 2.14                  | 4 321                        |
| p.č. 452/1  | Přístavba hlavní tribuny                           | 2.15                  | 2 451                        |
| p.č. 452/1  | Studna vrtaná 3                                    | 2.16                  | 101                          |
| p.č. 452/1  | Studna vrtaná 2                                    | 2.17                  | 22                           |
| p.č. 452/1  | Studna vrtaná 1 v č. čerpadel                      | 2.18                  | 21                           |
| p.č. 452/1  | Objekt pokladen                                    | 2.19                  | 520                          |
| p.č. 452/1  | Nádrže pro akumulaci vody                          | 2.20                  | 91                           |
| p.č. 452/1  | Portál Androva stadionu                            | 2.21                  | 184                          |
| p.č. 451/27 | Zpevněná plocha mezi hlavní budovou a centrem Ome  | 3.7                   | 2 088                        |
| p.č. 451/27 | Zpevněná plocha mezi hlavní tribunou a centrem Ome | 3.8                   | 1 038                        |
| p.č. 451/30 | Zpevněná plocha u hlavní tribuny                   | 3.6                   | 2 245                        |
| p.č. 451/30 | Zpevněná plocha mezi hlavní budovou a centrem Ome  | 3.7                   | 816                          |
| p.č. 451/30 | Zpevněná plocha mezi hlavní tribunou a centrem Ome | 3.8                   | 406                          |
| p.č. 452/10 | Zpevněná plocha u východní tribuny                 | 3.5                   | 1 856                        |
| p.č. 452/11 | Plocha u Jižní tribuny                             | 3.9                   | 4 840                        |
| p.č. 452/14 | Přijezdová komunikace u Jižní tribuny              | 3.4                   | 716                          |
| p.č. 452/20 | Plocha u Severní tribuny                           | 3.10                  | 1 982                        |
| p.č. 452/9  | Chodníky a parkovací stání u severní tribuny       | 3.3                   | 719                          |
| p.č. 452/9  | parkoviště u severní tribuny                       | 3.2                   | 2 756                        |

### Příslušenství - detail

| přířazení                             | Majetek                                             | reference - Posudek I | Přířazená cena<br>['000 CZK] |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| bez přířazení                         | Oplocení                                            | 3.11                  | 137                          |
| bez přířazení                         | Oplocení                                            | 3.12                  | 35                           |
| bez přířazení                         | Vrátka ocelová plechová nebo z profilů v č. Sloupků | 3.13                  | 6                            |
| bez přířazení                         | Vrata ocelová plechová nebo z profilů v č. Sloupků  | 3.14                  | 24                           |
| bez přířazení                         | Vrata ocelová plechová nebo z profilů v č. Sloupků  | 3.15                  | 12                           |
| bez přířazení                         | Opěrné zdi monolitické ze železového betonu         | 3.16                  | 28                           |
| bez přířazení                         | Betonová dlažba - šedá                              | 3.17                  | 147                          |
| bez přířazení                         | Opěrné zdi montované z prefa dílců                  | 3.18                  | 67                           |
| bez přířazení                         | Plot z ocelových rámu na zděné nebo betonové sloupy | 3.19                  | 21                           |
| bez přířazení                         | Schodiště betonové                                  | 3.20                  | 26                           |
| bez přířazení                         | Betonová dlažba zámková - šedá                      | 3.21                  | 114                          |
| <b>Příslušenství Androva stadionu</b> |                                                     |                       | <b>56 507</b>                |

### Věcná břemena

| pozemek                     | reference - Posudek I | Snížení ceny<br>['000 CZK] |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| p.č. 451/27                 | 3.30, 3.100,101       | (30)                       |
| p.č. 451/30                 | 3.28-29               | (20)                       |
| p.č. 452/1                  | 3.102                 | (10)                       |
| p.č. 452/11                 | 3.22-23               | (20)                       |
| p.č. 452/11                 | 3.31-98               | (680)                      |
| p.č. 452/14                 | 3.24-27               | (40)                       |
| p.č. 452/9                  | 3.32                  | (10)                       |
| <b>Věcná břemena celkem</b> |                       | <b>(810)</b>               |

Cena příslušenství uvedeného v tabulce vlevo byla přičtena k cenám příslušných pozemků uvedených na straně 13, naopak o věcná břemena byla cena nemovitostí snížena. Příslušenství uvedené v tabulce vpravo nahoře bylo přičteno souhrnně pod položkou „ostatní příslušenství Androva stadionu.“



© 2017 Grant Thornton Advisory s.r.o., Grant Thornton Valuations, a.s.  
All rights reserved.

Grant Thornton Advisory s.r.o. is a member firm of Grant Thornton International Ltd (Grant Thornton International). Grant Thornton Valuations, a.s. is a subsidiary of Grant Thornton Advisory s.r.o. References to Grant Thornton are to Grant Thornton International or its member firms. Grant Thornton International and the member firms are not a worldwide partnership. Services are delivered independently by the member firms.

**grantthornton.cz**