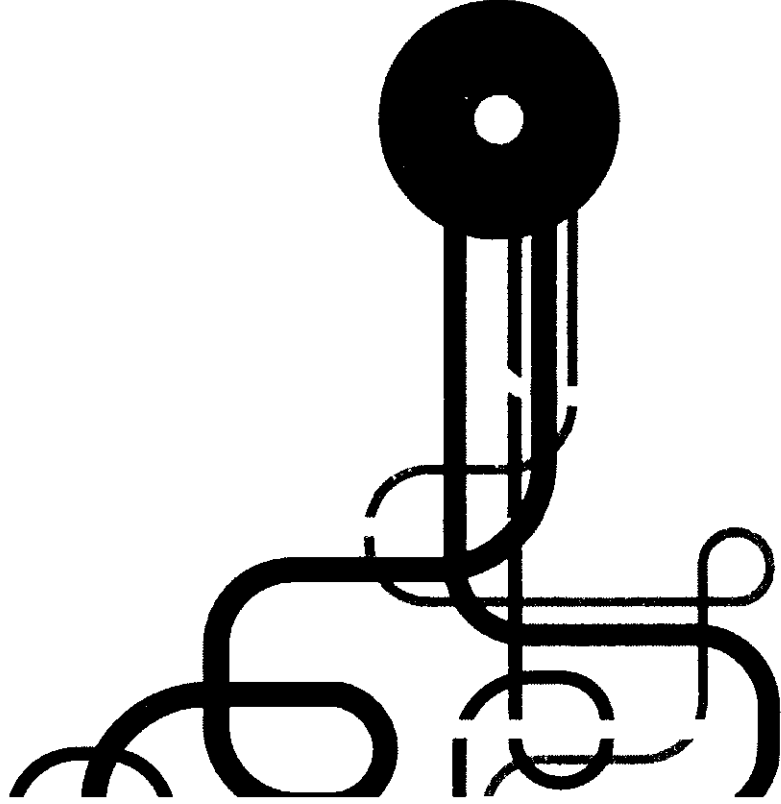


Postup pro akvizici Androva stadionu a nastavení souvisejících provozních vztahů - aktualizace

Zpracováno pro Statutární město Olomouc

4. října 2017





Grant Thornton

An instinct for growth™

DRAFT

Důvěrné

JUDr. Martin Major, MBA

Statutární město Olomouc

Horní náměstí 583

779 11 Olomouc

Projekt Andruv stadion

4. října 2017

Vážený pane Majoro,

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

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

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 Andruv stadion,
- a analýza nájemného.

Samoostatným výstupem v rámci této zakázky je dokument Odborné stanovisko ke znaleckému posudku č. 4482-281/2015 vypracovaném Ing. Janem Šimou 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.

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

Grant Thornton Advisory s.r.o.

Member firm within Grant Thornton International Ltd

Grant Thornton Advisory s.r.o. is a limited liability company registered in the Czech Republic No. CZ28513960
Registered office: Jindřišská 16, Praha 1, 110 00

© 2017 Grant Thornton Advisory s.r.o. | Andruv stadion | 4. října 2017

Obsah

Kapitola	Strana	Přílohy	Strana
1. Shrnutí projektu	4	A. Glosář	30
2. Posouzení transakce v kontextu aktuální finanční situace Společnosti	8	B. Prodeje majetku Společnosti v roce 2017	31
3. Návrh provozního modelu	19	C. Výsledky hospodaření Společnosti v posledních 2 účetní období	32
4. Analýza nájemného	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 Společosti
- 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

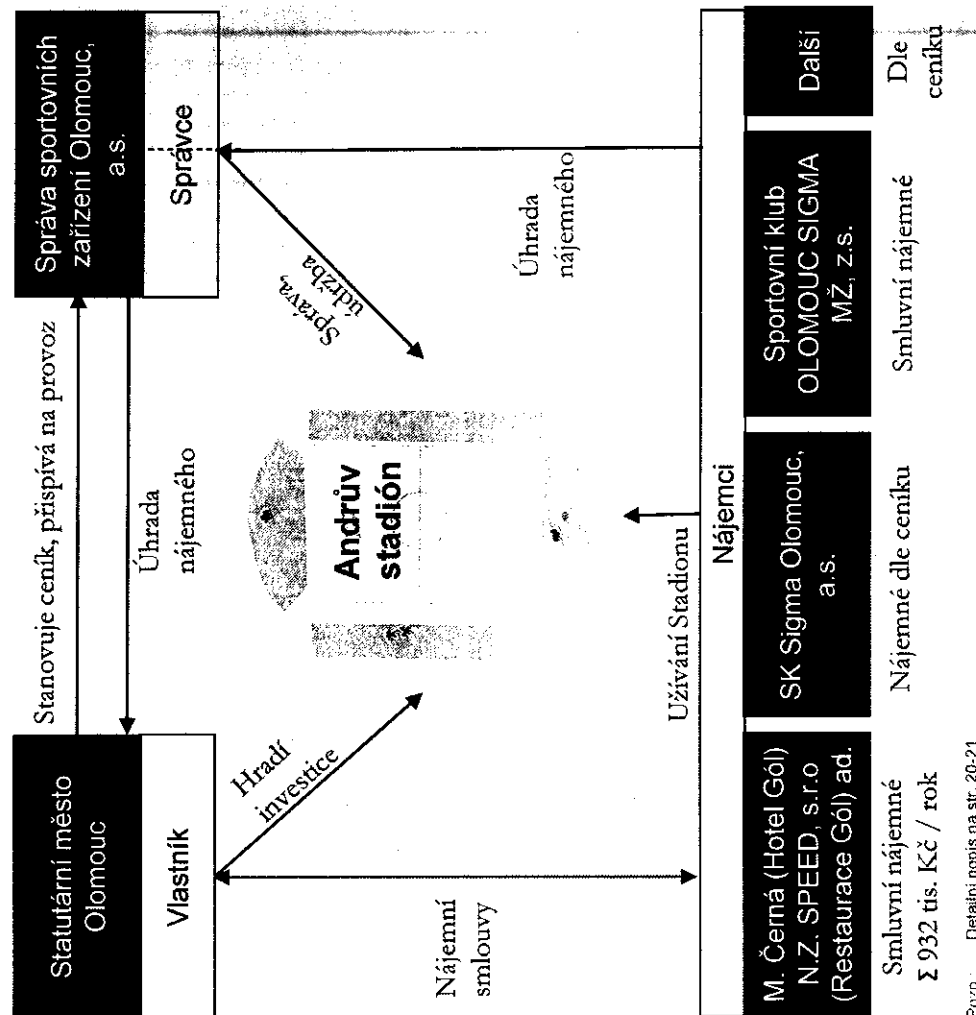
- Město zamýšlí získat od Společnosti vybrané části Stadionu tak, aby oddělilo funkční provoz Stadionu od hospodaření Společnosti a chránilo kontinuitu sportovních aktivit.
- Dále má Město zájem nabýt přilehlé nemovitosti, které nesouvisí se sportovní činností Společnosti a jsou užívány širokou veřejností.
- 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
Společnost Znalec	Nové ocenění Perimetru A jako celku		
Společnost Město	Příprava kupní smlouvy k Perimetru A		
Společnost Spolek	Příprava smluvní dokumentace ke směně akcií za Perimetr B, případně akcionářské smlouvy		
Spolek MŠMT, Olomoucký kraj	Získání povolení od MŠMT a Olomouckého kraje k převodu Perimetru B na Město		
Spolek Město	Příprava smlouvy o převodu Perimetru B		
Společnost Město		Uzavření kupní smlouvy k Perimetru A	
Spolek Město		Uzavření smlouvy o převodu Perimetru B a akcií Společnosti, případně akcionářské smlouvy	
Spolek Město			Uzavření nájemní smlouvy
Společnost Město			Uzavření nájemní smlouvy
Společnost Město			Splátky kupní ceny

Doporučený provozní model – schéma

Město pověří SSZO správou Stadionu a běžnou údržbu Stadionu. SSZO vybírá jménem a na účet Města nájemné a zajišťuje výše uvedené služby přímo nebo skrze subodavatele. 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 nářecím 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

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

03. Návrh provozního modelu

04. Analýza nájemného



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.

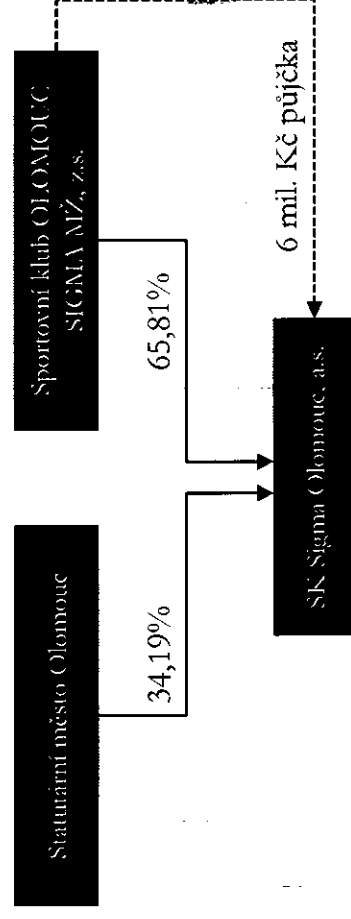
Akcionáři

- 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
Dlouhodobá aktiva	190 615	179 119
Dlouhodobý hmotný majetek	190 443	179 000
Dlouhodobý nehmotný majetek	172	119
Oběžná aktiva	12 490	4 924
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
Casové rozlišení	823	161
AKTIVA	203 928	184 204
Vlastní kapitál	122 098	169 893
Základní kapitál	273 500	273 500
HV minulých let	(125 039)	(151 402)
HV běžné období	(26 369)	47 795
Cizí zdroje	78 261	13 499
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
Casové rozlišení	3 569	812
PASIVA	203 928	184 204

Zdroj: Finanční výkazy SK Sigma Olomouc a.s.

© 2017 Grant Thornton Advisory s.r.o. | Andrav stadion | 4. října 2017

Společnost za poslední rok prodala část pozemků tvořící tréninkové hřiště naproti Androvu stadionu. Z příjmů z prodeje umožnila 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 nastrobu tělocvičny v hodnotě 1 008 tis. Kč a příložku STL plynovou v hodnotě 444 tis. Kč.
 - Příložka 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. Lébroví a SNYZE, spol. s r.o.
 - Celková výše zbyvajících 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.

Posouzení transakce v kontextu aktuální finanční situace Společnosti

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

Perimetr A

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 Šimy 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 [1000 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.			
Celková cena včetně podíliů na pozemcích a budově dle Posudku I			19 434

Jižní Tribuna (č.p. 1319 na LV 10380)

Jednotka	Popis jednotky	Funkčnost	Cena - Posudek [1000 CZK]
1319/26	Archiv	Technické zázemí	139
1319/28	Skybox	Komerční	369
1319/43	Skybox	Komerční	361
1319/56	Skybox	Komerční	365
1319/58	Skybox	Komerční	2 783
1319/59	Sklad nabytku 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.			
Celková cena včetně podíliů na pozemcích a budově dle Posudku I			20 754

Zřívodnění 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 příslušné 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. Lěbrem, vlastníkem jednotky 1319/55, zasmulvnění vztahu vzhledem k čerpání užitků hlediště (bliže 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 infrastruktura 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)

Jednotka	Popis jednotky	Funkčnost	Cena - Posudek I [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

Zúvodnění 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 Mílo 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.

Ostatní budovy a pozemky (LV 1579)

Parcelní číslo	Popis	Funkčnost	Cena - Posudek I [000 CZK]
p.č. 452/1	Hlavní hřiště	Hřiště	55 156
p.č. 1425	Pozemek pod budovou FAN SHOP	Technické zázemí	403
nevidovaná	Budova FAN SHOP - prodejna	Komerční	1 624
nevidovaná	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 - Legionářka 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 Mílo	Veřejné prostranství	170
p.č. 452/8	Plocha u Zory	Veřejné prostranství	581
nevidováno	ostatní příslušenství Androv a stadionu	Blíže v příloze	616
Celková cena dle znaleckého posudku			113 779

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

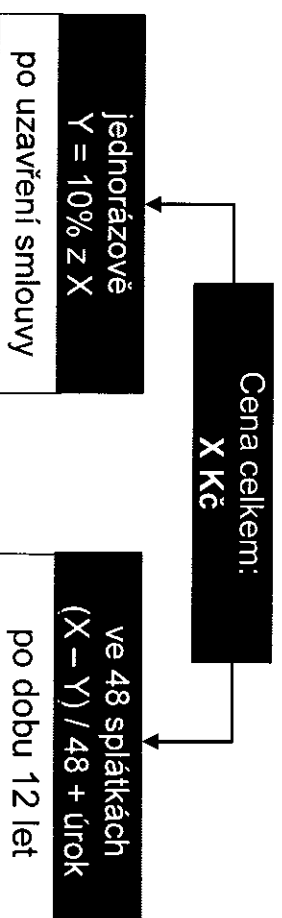
- Město je jakožto územní samosprávný celek od úhrady daně z nabytí nemovitosti osvobozeno. Případná změna kupní ceny tedy dopad na městský rozpočet nemá.
- DPH v transakci nebude hrát roli, neboť veškeré nemovitosti v splnění některou z následujících podmínek pro osvobození od DPH:
 - pozemek, který 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 pozastavení 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 dlíčích 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.

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 / Parcelní číslo	Popis	Funkčnost	Cena [000 CZK]
p.č. st. 1666	Pozemek pod západní tribunou	Pozemek na Stadionu	Posudek II
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	Dotace
č.p. 1165	Západní tribuna	Technické zázemí	49 800
Cena nemovitosti podle Posudku II a po odečtení dotace z veřejných rozpočtů			29 350

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 částí Stadionu sloužící ke sportovním účelům.

Popis mechanismu

Kompence Města vůči Spolku za převod Perimetru B bude mít formu repeněžitého 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 akcii Společnosti, aby mu zůstal symbolický vlastnický podíl. Zbývající podíl je připraveno smění 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 ml. 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 trojčích tří základní skupiny:
- **Metody založené na analýze výnosů** jsou vhodné v případě, že hodnotu trojí budoucí výnosy či užítky. Společnost dlouhodobě generuje ztrátu (výjimky trojí 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 ml. Kč. Rozumíme, že akcionáři v letech 2016 a 2017 obdrželi neformální nabídky v řádu jednotek ml. 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)

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

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

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

Kapitola 3: Návrh provozního modelu

- | | |
|--|----------------------------|
| 01. Shrnutí projektu | Provozní model |
| 02. Posouzení transakce v kontextu aktuální finanční situace Společnosti | Navrhovany ceník nájemného |
| 03. Návrh provozního modelu | |
| 04. Analýza 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 cenku 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 pokytnuje 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 cenku;
- Město s předstihem informuje nájemce o plánované změně cenku 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 cenkem přímo regulovat cenovou dostupnost Stadionu společnostem 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 / m² rok

Skladové prostory (a archivy) 500 Kč / m² rok

Klubovna 500 Kč / m² rok

Šatny 500 Kč / m² 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 zápas část Stadionu dle potřebné kapacity

Pronájem prostor Společnosti celkem Fixní složka: **ca. 500 000 Kč** rok

Variabilní složka: 125 000 Kč * počet zápasů za rok (min. 15) = **min. 1 875 000 Kč**

Celkem minimálně 2 375 000 Kč

*Ceník na každou sezónu Město na návrh Spolku. Pronájem stadionu na zápasy může být doplněn o určité procento z vybraného vstupného (v Plzni obsahuje číni 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	číska (Kč)
Osobní náklady údržby (venkovní i budov)	elektr., zámeč., těvnickář + 4	(3 000 000)
Osobní náklady recepcie	2 zaměstnanci + výpomoc	(360 000)
Osobní náklady úklid	2 zaměstnanci + výpomoc	(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 (dodavatecký)	odborné opravy strojů a zařízení	(500 000)
Materiál na opravy ve vlastní režii	náhradní díly, nářadí	(300 000)
Náklady vyhřívání a osvětlení	E.ON energie, a.s.	(300 000)
Elektrická energie bez osvětlení hřiště	Veolia energie ČR, a.s.	(370 000)
Teplo		(230 000)
Plyn	Inogy energie, s.r.o.	(100 000)
Vodné, spěně	Moravská vodárenská, a.s.	(180 000)
Počštění	GENERALI pojišťovna, a.s.	(95 000)
Očista objektu	ELSIENERO, s.r.o.	(40 000)
Service whirlpoolu	INOX, s.r.o.	(120 000)
Odvaz 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	MÁXservis	(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)
Předpokládané roční náklady		(7 800 000)
Roční příjmy ze slevajících najemních smluv		932 000
Odhadované roční příjmy z najemného od Spolku		66 000
Odhadované roční příjmy z najemného od Společnosti		2 375 000
Předpokládané čisté roční výdaje na provoz Stadionu		(4 433 000)

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 optimalizační nákladů a případnou součásti subdodavatelů.
 - Dále bude možné zvážit přenechání nákladů na telekomunikace (internet, telefony) Spolku / Společnosti.
- ### Příjmy z najemného
- 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	Shrnutí analýzy nájemného
02. Posouzení transakce v kontextu aktuální finanční situace Společnosti	Srovnatelné objekty HET liga
03. Návrh provozního modelu	Srovnatelné objekty FNL liga
04. Analýza nájemného	Městský fotbalový stadion SMB Doosan Arena SMP

Shrnutí analýzy nájemného

Analýza forem a cen pronájemů potvrdila hypotézu, že jednotná tržní cena nájmu fotbalových stadionů neexistuje. Vzhledem k možným problémům při pronájemů obchodním společností, doporučujeme Pronajmout stadionu Spolku a stanovit jej správcem, který dále bude objekt pronajmávat třetím stranám. Při stanovování 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 pronájemů 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 pronájemů i nájemní mechanismus se liší napříč městy a rozdíly v nájemech neodpovídají rozdílům v parametrech jednotlivých stadionů.

V obou zkoumaných soutěžích se roční nájemné pohybuje v intervalech 70 tis. Kč až 1,5 mil. Kč (HETJ), respektive 70 tis. Kč – 1,2 mil. Kč (FNLD).

- Přehled nájmu ukazuje, že města pronajímají stadiony obchodním společností a 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 (HETJ 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 pronajmávat 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 výstavby	Majitel	Princip pronájmu	Cena pronájmu
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	n/a	Statutární město Olomouc	Specifický systém	Specifický systém
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	360 mil. 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	Město z.s. & z.s. klubu	n/a
10. 1. FC Slovácko	Uherské Hradiště	Stadion M. Valenty	8 000	2003	n/a	n/a	Město Uherské Hradiště	Město s.r.o. & s.r.o. klubu	n/a
11. FK Jablonec	Jablonec n. Nisou	Sřetínice	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.	Město přímo klubu	70 tis. Kč/rok
13. Bohemians 1905	Praha	Dojlíček	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	Město přímo klubu	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 nejčastěji 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 nejbliže Androvo 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

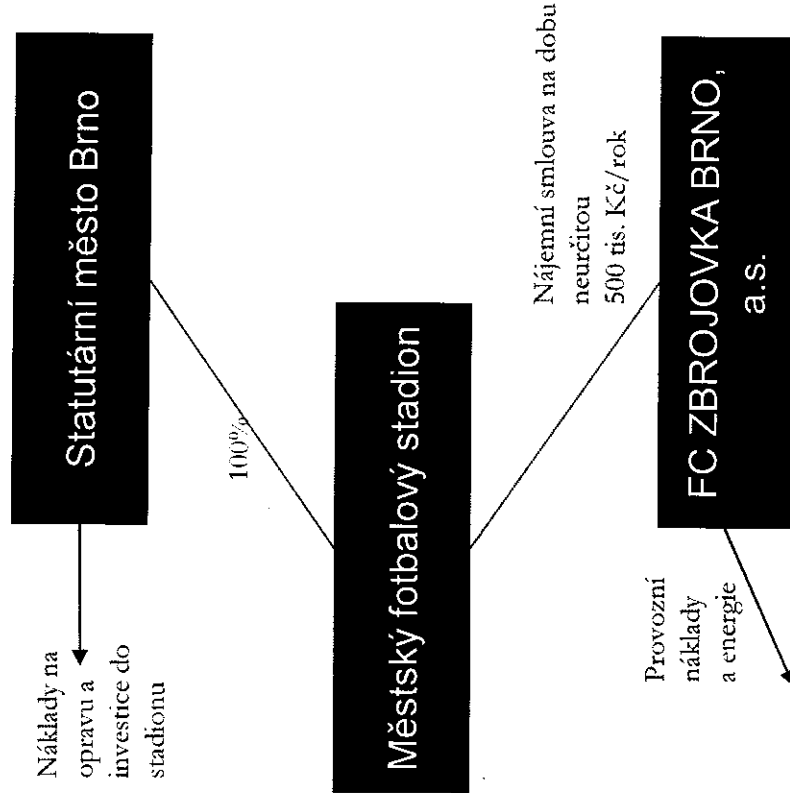
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.
Klub	Město	Název	Kapacita	Otevřeno	Poslední modernizace	Majitel	Princip pronájmu	Cena pronájmu							
							Specifický systém	Specifický systém							
Vitkovice	Ostrava	Městský stadion	15 123	n/a		Statutární město Ostrava	Město přímo klubu								
MFK Frydek-Místek, Frydek-Místek		Stadion Slovky	12 400	n/a		Statutární město Frydek-Místek	Město z.s.	107 tis. Kč/rok							
1. FK Příbram	Příbram	Na Lišavce	9 100	1955		n/a 1. FK Příbram									
SFC Opava	Opava	Městský stadion Opava	7 758	1973		n/a Statutární město Opava	Město přímo klubu	70 tis. Kč/rok							
Hradec Králové	Hradec Králové	Mašovický stadion	7 100	1960		2007 Statutární město Hradec Králové	Město přímo klubu	n/a							
SK Dynamo České Budějovice	České Budějovice	Stelecký ostrov	6 681	1940		2008 Statutární město České Budějovic	Město p.o. & p.o. klubu	n/a							
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 energie							
Bankk Sokolov	Sokolov	Stadion FK Bankk Sokolov	5 000	n/a		n/a Město Sokolov	Město s.r.o. & s.r.o. klubu	cca 100 tis. Kč/měs							
1. SC Znojmo	Znojmo	Městský stadion Znojmo	5 000	n/a		n/a Město Znojmo		n/a							
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							
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 (travník)							
FK Pardubice	Pardubice	Pod Vlnicí	3 000	n/a		2012 TJ Tesla Pardubice	n/a	n/a							
Fotbal Třinec	Třinec	Stadion Rudolfa Labaje	2 200	n/a		n/a	n/a	n/a							
MAS Tábovsko	Tábor	Sportovní areál Soukeník	1 550	n/a		n/a	n/a	n/a							
FC Vlašim	Vlašim	Kolářova ulice	1 200	n/a		n/a	n/a	n/a							
FK Varnsdorf	Varnsdorf	Městský stadion v Kollíně	900	n/a		n/a	n/a	n/a							

Srovnání majetkových a smluvních vztahů (FNL liga)

- Z šestiadvaceti 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 nejčastěji 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 travník 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

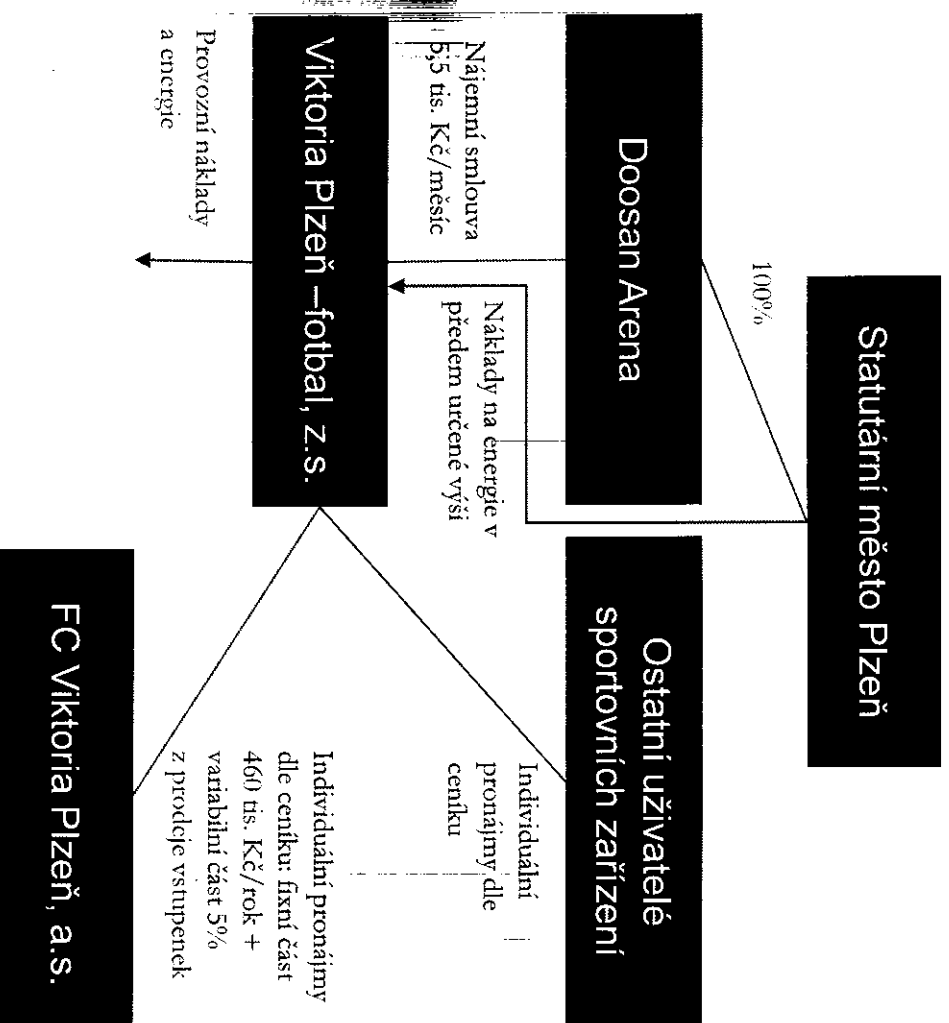
- Městský fotbalový stadion v Brně je pronajímán Statutárním městem Brno (SMB) přímo FC Zbrojovka Brno, a.s. (původně FC STAVO ARTIKEL BRNO, a.s) na základě Nájemní smlouvy na dobu neurčitou z roku 2001.
- Pronajímáný objekt tvoří hlavní tribuna, hlavní hrací plocha (o výměře 15 814 m²) a ostatní plochy (o celkové výměře 6 371 m²)
 - 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 energii 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 energii, 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 m² 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

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

B. Prodeje majetku Společnosti v roce 2017

Rozdělení pozemku 451/1

nová parcela	výměra (m ²)	účelní cena k 30.6.2016	účelní cena na m ²
451/1	31 734	19 516 410	615
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
celkem	31 734	19 516 410	

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 přílehlými 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.

Prodané nemovitosti

parcela	výměra (m ²)	účelní cena k 30.6.2016	účelní cena na m ²	prodejní cena (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	
	13 586	8 340 510		71 501 600

Zůstavy

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

C. Výsledky hospodaření Společnosti v posledních 2 účetních obdobích

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)
Obchodní marže	242	232
Výkony	43 697	35 264
Výkonová spotřeba	(54 409)	(41 130)
Spotřeba materiálu a energie	(6 222)	(3 600)
Služby	(48 187)	(37 530)
Přidaná hodnota	(10 470)	(5 634)
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)
EBITDA	(20 306)	51 210
Odpsy	(2 508)	(2 514)
EBIT	(22 814)	48 696
Ostatní finanční výnosy	2	-
Ostatní finanční náklady	(3 559)	(901)
EBT	(26 370)	47 795
Daně	-	-
Čistý zisk / ztráta	(26 370)	47 795

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, úroveňní výsledek Společnosti by bez tržeb z prodeje majetku byl takéž záporný.

D. Vliv akvizice Perimetru A na strukturu majetku Společnosti

Rozvaha Společnosti - předpoklad

000 CZK	06/2017	po zdanění	po prodeji Perimetru A
Dlouhodobá aktiva	179 119	179 119	62 665
Dlouhodobý hmotný majetek	179 000	179 000	62 546
Dlouhodobý nehmotný majetek	119	119	119
Oběžná aktiva	4 924	4 924	37 448
Zásoby	163	163	163
Krátkodobé pohledávky	4 140	4 140	18 079
z toho pohledávky z obchodního syku	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
Dlouhodobé pohledávky	-	-	153 326
Časové rozlišení	161	161	161
AKTIVA	184 204	184 204	253 599
Vlastní kapitál	169 893	160 812	230 207
Základní kapitál	273 500	273 500	273 500
HV minulých let	(151 402)	(151 402)	(112 888)
HV běžné období	47 795	38 714	69 395
Cizí zdroje	13 499	22 580	22 580
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
Časové rozlišení	812	812	812
PASIVA	184 204	184 204	253 599
KP's			
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 (rozdílní 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	výměra [m ²]	účetní cena [000 CZK]
Severní tribuna			
1212/5	fitness centrum	540	3 829
1212/6	kasino	529	3 754
Callem ST		1 069	7 583
Majetek v katastrálním území Nová Ulice			
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
Callem Nová Ulice		15 837	39 720
Majetek v katastrálním území Řepčín			
Sklady údržby Řepčín-umíobunka			
zpevněné plochy v Řepčíně kolem tr.			
Jižní tribuna (stará kovová) v Kovostalu			
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
Callem Řepčín		13 743	13 743

jednotka	účetní cena [000 CZK]
Movité majetek s kladnou zůstatkovou účetní hodnotou	
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 vrátenová Jacobsen použita	233
Plošina pro kameru Řepčín	70
LED obrazovka FB27A 235*100	40
Software pro FAN shop	119
Callem majetek mimo transakční perimetr	
	1 471
	62 517

F. Příslušenství a břemena - detail

Příslušenství - detail

přířazení	Majetek	reference - Posudek I	Přirážená cena [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	Výhřívání 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 vč. 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 vč. 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 Omě	3.7	2 088
p.č. 451/27	Zpevněná plocha mezi hlavní tribunou a centrem Omě	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 Omě	3.7	816
p.č. 451/30	Zpevněná plocha mezi hlavní tribunou a centrem Omě	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	Přjezdová 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

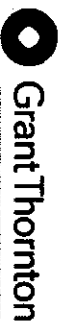
Příslušenství - detail

přířazení	Majetek	reference - Posudek I	Přirážená cena [000 CZK]
bez přiřazení	Oplacení	3.11	137
bez přiřazení	Oplacení	3.12	35
bez přiřazení	Vrátka ocelová plechová nebo z profilů vč. Sloupků	3.13	6
bez přiřazení	Vrátka ocelová plechová nebo z profilů vč. Sloupků	3.14	24
bez přiřazení	Vrátka ocelová plechová nebo z profilů vč. Sloupků	3.15	12
bez přiřazení	Opěrné zdi monolitické ze železobetonu	3.16	28
bez přiřazení	Betonová dlažba - šedá	3.17	147
bez přiřazení	Opěrné zdi montované z prefa dílců	3.18	67
bez přiřazení	Plot z ocelových rámu na zděné nebo betonové sloupi	3.19	21
bez přiřazení	Schodiště betonové	3.20	26
bez přiřazení	Betonová dlažba zámková - šedá	3.21	114
Příslušenství Androva stadionu			56 507

Věcná břemena

pozemek	reference - Posudek I	Snižovací ceny [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)
Věcná břemena celkem		(810)

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.“



An instinct for growth™

© 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