

Posouzení dlouhodobého pronájmu areálu Zimního stadionu Olomouc

Připraveno pro Statutární město Olomouc

9. srpna 2019



Obsah

1	Záměr SMO a zadání posouzení	3
1.1	Současný záměr	3
1.2	Zadání posouzení	3
2	Metodologie	4
2.1	Hodnota a cena	4
2.2	Cena obvyklá	4
2.3	Tržní hodnota	5
2.4	Uplatněný postup	6
3	Benchmark nájemného a provozních modelů	7
3.1	Určení zimních stadionů relevantních k porovnání	7
3.1.1	<i>Model vlastního provozu (bez pronájmu)</i>	7
3.1.2	<i>Model přímého pronájmu mezi městem a klubem</i>	7
3.1.3	<i>Model pronájmu stadionu mezi městem a městskou společností</i>	7
3.1.4	<i>Model koncesního provozu</i>	7
3.2	Přehled porovnávaných zimních stadionů	8
4	Záměr Statutárního města Olomouc	9
4.1	Porovnání relevantních zimních stadionů	9
5	Komentář k provoznímu modelu a veřejné podpoře	11
5.1	Obecné	11
5.2	Veřejná podpora	11
6	Shrnutí	12

1 Záměr SMO a zadání posouzení

1.1 Současný záměr

Statutární město Olomouc (dále také „**Město**“ nebo „**SMO**“) zamýšlí revidovat a přenastavit současný provozní a nájemní model Zimního Stadionu Olomouc (dále také „**Stadion**“). Hlavní cíle záměru jsou:

- zajištění chodu Stadionu a formalizace nastavení provozních a nájemních vztahů SMO s dalšími subjekty,
- nastavení příznivého prostředí k zachování hokejové extraligy a výchovy hokejové mládeže,
- dostupnost Stadionu pro dalšího užívání sportovními oddíly (sledge hokej, krasobruslení ad.) a širokou veřejností pro sportovní anebo kulturní akce.

V kontextu těchto cílů zvažuje SMO svěřeni provozu a údržby Stadionu společnosti HC Olomouc s.r.o. (dále také „**HCO**“) a zároveň uzavření smlouvy o dotaci na provoz Stadionu pro období 2020-2022.

1.2 Zadání posouzení

Předmětem této zprávy je odborné vyjádření k tržní výši nájemného za celý areál Stadionu vlastněného Statutárním městem Olomouc včetně vyhledání relevantního tržního benchmarku a stručné vyjádření k provoznímu modelu. Zpráva je vypracována za účelem podpory Rady Města při jednání a rozhodování o podobě budoucí nájemní smlouvy.

Zimní stadion Olomouc se sestává z následujícího souboru nemovitostí v Katastrálním území Nová Ulice zapsaných na listu vlastnictví č. 10001:

- budova „velká hala“ (zapsaná v Katastru nemovitostí pod čísel st.. 895/1),
- budova „strojovna“ (zapsaná v Katastru nemovitostí pod číslem 1290),
- budovy „malá hala“ (zapsaná v Katastru nemovitostí pod číslem 2002),
- parkoviště (zapsané v katastru nemovitostí pod čísly 449/2 a 449/38),
- a dále ze zpevněných ploch, ploch s asfaltem nebo travnatých plocha (zapsaných v katastru nemovitostí pod čísly 449/3; 449/31; 449/36; 449/37; 449/43; 1663; 2134 a 2231).

Zadavatelem této zprávy je Statutární město Olomouc, jeho zpracovatelem je Grant Thornton Advisory s.r.o.

2 Metodologie

2.1. Hodnota a cena

Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou, nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to fakt veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Může, nebo nemusí mít nějaký vztah k hodnotě, která je zboží, nebo službám, připisována jinými, a proto je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Hodnota je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. Pokud hodnota není objektivní vlastnost, nelze sestavit jednoznačný algoritmus, který by umožňoval hledanou hodnotu určit. Hodnota je závislá na účelu ocenění a na subjektu, z jehož hlediska je určována.

2.2 Cena obvyklá

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů se obvyklou cenou rozumí taková cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího (nebo poskytovatele služby), nebo kupujícího (příjemce služby), ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřádaná majetku nebo službě, vyplývající z osobního vztahu k nim.

Žádná z těchto mimořádných okolností není pro uzavření nájmu dle dostupných informací o záměru města relevantní. V případě, že obvyklou cenu nelze přímo určit (resp. neexistuje) z důvodů absence běžných transakcí s obdobnými službami a věcmi, lze se pokusit o odhad tržní hodnoty jako obsahově zpravidla ekvivalentního standardu hodnoty.

2 Metodologie

2.3 Tržní hodnota

V následující části je definována kategorie tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů – Standardu 1 IVS 2017¹:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Pojmy v definici tržní hodnoty dle IVS²:

- „...*odhadnutá částka*...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- „...*by měl být majetek směněn*...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- „...*k datu ocenění*...“ - požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- „...*mezi ochotným kupujícím*...“ - kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- „...*ochotným prodávajícím*...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- „...*při transakci samostatných a nezávislých partnerů*...“ - určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- „...*po náležitém marketingu*...“ - majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- „...*ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně*...“ - kupující i prodávající byly k datu ocenění dostatečně informovány o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
- „...*a bez nátlaku*...“ - žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

Výše uvedené definice platí podobně pro uzavření nájemního vztahu jako pro směnu majetku obecně pro prakticky jakékoliv aktivum.

Odhad tržní hodnoty lze provést různými metodami, včetně metody tržního srovnání, metody výnosové či nákladové.

¹ International Valuation Standards 2017, str. 18-20; ² MAŘÍK, Miloš. Metody oceňování podniku: proces ocenění – základní metody a postupy. 3., upr. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2011. ISBN 978-80-86929-67-5. s. 22–24.

2 Metodologie

2.4 Uplatněný postup

V případě pronájmu zimních stadionů zpravidla není plně dodržena podmínka nezávislosti: hokejový klub má ke stadionu zvláštní vztah a závislosti na něm (mimo jiné skrze licenci pro hraní soutěže) a nájemní smlouvy zpravidla odrážejí specifickou roli sportovního klubu pro danou lokalitu.

Určení obvyklé ceny respektive tržní hodnoty pro nájemné zimního stadionu v ČR je problematické nejen kvůli často specifické povaze vztahů mezi pronajímateli a nájemci, ale také kvůli relativně nízkému počtu srovnatelných objektů. V případě zimních stadionů nelze hovořit o existenci plnohodnotného trhu: jak ukazuje naše analýza na následující straně, vlastníky stadionů jsou zpravidla města, nájemci jsou pak velmi často neziskové organizace s vysokou mírou zapojení do provozu a stadiony mají specifické parametry a podmínky užívání, které mnohdy podstatně ovlivňují ekonomiku provozu i nájemního vztahu.

Z výše uvedeného vyplývá, že odhad ceny obvyklé může být obtížný kvůli absenci plně srovnatelných případů (specifika stadionu a specifika vztahu mezi subjekty). Pohled na sjednané výše nájemného u zimních stadionů na straně 8 ukazuje, že uplatněné nájemné je nejčastěji symbolické. Výnosová metoda by zřejmě došla k výrazně vyšším hodnotám, čímž by se výrazně odchyliła od skutečnosti. Důvodem je zejména fakt, že se jedná o objekty veřejného zájmu a veřejné obslužnosti, plnící nejen čistě tržní podnikatelskou roli, ale zejména celospolečenské zájmy. Toto je i případ Zimního stadionu Olomouc.

V tomto ohledu je proto na místě hovořit spíše o spravedlivé hodnotě, respektive přiměřené výši kompenzace, již lze vnímat pro daný účel jako ekvivalent obvyklé ceny. V případě takového postupu by odhad nájemného vycházel, vedle dalších pro nájemné podstatných skutečností, mj. z pořizovací či reprodukční hodnoty stadionu a rovněž požadované návratnosti investovaného kapitálu. Odhad přiměřené výše nájemného s ohledem na uvedená omezení stanovíme jako rozmezí zohledňující srovnatelnost předmětu nájmu a uspořádání provozních vztahů.

3 Benchmark nájemného a provozních modelů

3.1 Určení zimních stadionů relevantních k porovnání

Zimní stadiony jsou provozovány v několika rozdílných režimech, relevance jednotlivých porovnání pak záleží na režimu, který k provozování Zimního stadionu Olomouc SMO zvolí. Je nutné podotknout, že pravděpodobně ne všechny pozorované existující provozní modely jsou v souladu se zákonem. V některých případech existuje riziko nedovolené veřejné podpory či rozporu se zákonem o zadávání veřejných zakázek. Celkový přehled porovnávaných stadionů lze nalézt na další straně.

3.1.1 Model vlastního provozu (bez pronájmu)

První z provozních režimů spočívá v systému, kdy zimní stadion vlastní jeho provozovatel, ať už se jedná o městskou společnost (Karlovy Vary, Kolín, Ostrava a Pardubice), o klub jako takový (Třinec, Zlín) nebo o nezávislou obchodní společnost (O2 aréna). Výhodou tohoto nastavení je nižší administrativní zátěž (absence pronájmu) a jednoduchá struktura. Nejedná se nicméně o případ srovnatelný se situací Stadionu a SMO.

3.1.2 Model přímého pronájmu mezi městem a klubem

Druhý režim je v současnosti využíván i městem Olomouc a spočívá v systému, kdy město pronajímá zimní stadion přímo hokejovému klubu (Děčín, Jihlava, Hradec Králové, Opava a Plzeň). Podobný systém se pak nachází v Brně, kde zimní stadion vlastní městská společnost, která jej pronajímá klubu. SMO aktuálně zvažuje nastavení modelu podobného typu. Z tohoto důvodu je nastavení pronájmu zimního stadionu ve zmíněných městech nejvíce relevantní. Nevýhodou zmíněného nastavení může být menší využití potenciálu stadionu, ať už se jedná o pořádání kulturních akcí či veřejné bruslení.

V režimu pronájmu stadionu přímo hokejovému klubu se mezi jednotlivými případy objevují značné rozdíly. Z hlediska právní formy může být klub spolkem či společností. Většina klubů má dokonce obě tyto entity (zejména za účelem oddělit mládežnický hokej a profesionální hokej). V případě Brna, Jihlavy, Opavy a Hradce Králové, jsou stadiony pronajímány obchodní společností, v případě Děčína a Plzně jsou pak pronajaty spolku. Z hlediska majetkové účasti pak může město působit jako společník či akcionář klubu.

3.1.3 Model pronájmu stadionu mezi městem a městskou společností

Třetí provozní režim spočívá v situaci, kdy je zimní stadion vlastněn městem a spravován městskou společností (Chomutov, Kladno, Mladá Boleslav, Sokolov a Ústí nad Labem). Výhodou tohoto systému je vliv města na provoz stadionu, respektive zajištění akcí jako například bruslení pro veřejnost. V některých případech (Kladno) pak městská společnost celý areál dále pronajímá, čímž de-facto přenáší správcovství na třetí stranu.

3.1.4 Model koncesního provozu

Samostatnou kategorií pak zůstává případ Liberce, kdy stadion vlastní městská společnost, od které si stadion pronajímá město. Správu dále zajišťuje třetí strana za koncesionářský poplatek. Jedná se o transparentní systém s vysoutěženou koncesí, je však pro město nákladný a omezuje jeho kontrolu nad provozem zimního stadionu. Zde je třeba podotknout, že úroveň městské kontroly nad stadionem lze v pachtovní smlouvě významně ovlivnit.

3 Benchmark nájemného a provozních modelů

3.2 Přehled porovnávaných zimních stadionů

Porovnávané zimní stadiony

	Klub	Správce	Název	Kapacita	Otevřeno	Rekonstrukce	Princip pronájmu	Cena pronájmu
1	Mountfield HK	Mountfield HK, a.s.	ČPP Aréna	6 890	1957	2007	Město přímo klubu	950 tis. Kč
2	HC Dukla Jihlava	HC Dukla Jihlava, s.r.o.	Horácký zimní stadion	7 500	1956	2013	Město přímo klubu	2 mil. Kč
3	HC Děčín	HC Děčín, z.s.	Zimní stadion Děčín	5 100	1969	n/a	Město přímo klubu	1 Kč
4	HC Škoda	HC Plzeň 1929, z.s.	Home Monitoring	8 236	1950	1969	Město přímo klubu	66 tis. Kč
5	HC Slezan Opava	Hokejový klub Opava s.r.o.	Zimní stadion Opava	5 500	1953	2003	Město výpůjčka klubu	bezplatně
6	HC Kometa Brno	Kometa Group a.s.	DRFG	7 700	1982	2010	Městská a.s. pronájem klubu	5 mil. Kč
7	HC Dynamo	Rozvojový fond Pardubice, a. s.	ČSOB Pojišťovna	10 194	1947	2001	a.s. vlastní stadion	-
8	HC Oceláři	HC Oceláři Třinec, a.s.	WERK ARENA	5 200	1967	2014	Klub vlastní stadion	-
9	HC Slovan Ústí nad Labem	Městské služby Ústí nad Labem, p.o.	Zimní stadion Ústí nad Labem	6 500	1956	2010	p.o. založena za účelem správy	-
10	Rytíři Kladno	Sportovní areály města Kladna s.r.o.	ČEZ stadion Kladno	5 200	1949	2014	Město pronájem s.r.o.	1 Kč
11	HC Baník Sokolov	Správa sportovních zařízení Sokolov, s.r.o.	Zimní stadion Sokolov	5 000	1961	2010	Město pronájem s.r.o.	730 tis. Kč
12	BK Mladá Boleslav	Městská společnost sportovní a rekreační areály, s.r.o.	ŠKOENERGO Aréna	4 200	1956	1980	Město výpůjčka s.r.o.	bezplatně
13	Piráti Chomutov	KULTURAASPORT CHOMUTOV s.r.o.	ROCKNET ARÉNA	5 250	2011	n/a	Město výpůjčka s.r.o.	bezplatně
14	HC Energie	KV Arena, s.r.o.	KV Arena	6 000	1975	2009	s.r.o. vlastní stadion	-
15	SC Kolín	Správa městských sportovišť Kolín, a.s.	Zimní stadion města Kolín	5 500	1932	1979	s.r.o. vlastní stadion	-
16	Bílí Tygři Liberec	SFM Liberec, a.s.	Home Credit	7 500	2005	n/a	s.r.o. pronájem Městu Město koncese s.r.o.	12,7 mil. Kč
17	Aukro Berani Zlín	HC Berani Zlín, z. s.	Stadion Ludka Čajky	7 000	1957	2020*	Klub vlastní stadion	-

*Statutární město Zlín aktuálně řeší rekonstrukci stadionu a jeho odkup do majetku města.

4 Vyjádření k výši nájemného

4.1 Porovnání relevantních zimních stadionů

Za účelem analýzy očekávané tržní ceny zimních stadionů v ČR je nutné, aby ve vztahu mezi majitelem a provozovatelem existoval nájemní vztah. Stadiony ve vlastnictví společností, které je provozují, a stadiony provozované přímo městem nemají nájemní vztah a nejsou pro analýzu relevantní.

Porovnávaný vzorek stadionů je tedy omezen na stadiony vlastněné městem, kde město není současně provozovatelem (stadiony v Mladé Boleslavi, Hradci Králové, Kladně, Opavě, Sokolově, Ústí nad Labem, Chomutově a Jihlavě), a stadiony ve vlastnictví městských obchodních společností, které jsou spravované další entitou (Brno). Jako výjimku pak vnímáme Home Credit Arenu v Liberci, kde si město pronajímá stadion od městské obchodní společnosti. Správu pronajatého zimního stadionu město předává třetí straně skrze koncesní smlouvu, za kterou město platí nad rámec nájmu koncesní poplatek dalších 12,8 mil Kč/rok.

Řada městem vlastněných stadionů uplatňuje systém pronájmu bez nájemného skrze bezúplatné výpůjčky, případně se symbolickým nájmem za 1 Kč / rok. V těchto případech správce hradí pouze provozní náklady zimního stadionu (Děčín, Chomutov, Kladno, Mladá Boleslav, Opava a Ústí nad Labem). Je evidentní, že se jedná o speciální vůli zúčastněných smluvních stran, které sdílejí zájem na hokejovém, případně i jiném využití stadionu, jako předmětu veřejného zájmu. Obdobná situace je i v případech, kdy město nájem vybírá. Zde se částka zpravidla pohybuje v rozmezí 66 000 - 2 000 000 Kč za rok bez DPH. I takové nájemné považujeme v kontextu reálných nákladů spojených s majetkem za symbolické, jelikož jeho výše zřejmě nereflektuje hodnotu stadionu a spíše odráží zvláštní vůli smluvních stran ve formě sdíleného zájmu na provozu stadionu.

V případě stadionů, které vlastní městská společnost a dále je pronajímá, jsou ceny významně vyšší. V případě DRFG arény v Brně se jedná o částku 5 mil Kč bez DPH za rok. V Liberci město hradí za pronájem stadionu své (městské) společnosti dokonce 43,3 mil Kč/rok bez DPH. Oba stadiony jsou multifunkční, v případě Liberce jsou v areálu stadionu další trvalá sportoviště (např. střelnice). Z tohoto důvodu lze očekávat, že ceny nájemného těchto stadionů budou významně vyšší, než tomu je v případě Zimního stadionu Olomouc.

Z porovnávaných stadionů považujeme za nejbližší referenční stadion pro zvažovaný model SMO stadion v Hradci Králové (parametry stadionu, podobností klubu i systémem nájemného). Stadion v Hradci Králové je klubu pronajímán za 950 tis. Kč za rok. Je však třeba vzít v úvahu, že Hradecký zimní stadion prošel v roce 2007 významnou modernizací a že Hradecký hokejový klub je v 50% vlastnictví města.

4 Vyjádření k výši nájemného

Z analýzy benchmarku nájmu za zimní stadiony lze konstatovat, že obvyklá cena za pronájem celého stadionu (včetně areálu, viz definice v kapitole 1.2) se převážně pohybuje **v rozmezí 0 - 2 mil. Kč ročně** (výjimkou je pak i 5 mil. Kč či 43 mil. Kč ročně). Rozumíme, že nájemné mezi městy a nájemci stadionů odráží konkrétní podobu strategických záměrů měst a nastavené modely sdílení nákladů na provoz a údržbu, spíše než požadavek na dosahování tržního výnosu z nemovitosti. Tyto faktory by proto měly být zohledňovány při stanovování ceny nájmu.

Domníváme se, že přesné vymezení souboru nemovitostí k pronájmu, nemá zásadní vliv na stanovení výše nájemného za následujících předpokladů:

- Jedná se o soubor nemovitostí tvořící funkční celek, který zahrnuje veškeré nemovitosti nutné pro provoz stadionu jako celku,
- Jedná se o funkční celek nezahrnující navíc žádné nemovitosti, které by samy o sobě (při vyčlenění z takového souboru) měly významný komerční potenciál mimo hokejovou činnost.

5 Komentář k provoznímu modelu a veřejné podpoře

5.1 Obecné

Zvažovaný model provozu Stadionu a financování strany SMO jeho chodu je zejména právní problematika. Bez dalšího právního posouzení nemůžeme potvrdit či vyvrátit, zda je zvažovaný model plně v souladu se zákonem. Doporučujeme, aby SMO přístup zkonzultovalo s právním poradcem.

5.2 Veřejná podpora

SMO zamýšlí uzavřít s HCO veřejnoprávní smlouvu o poskytnutí dotace, a to za podmínek provedení veřejně prospěšných činností spojených s provozem Stadionu, zejména zajištění fungování profesionálního klubu ledního hokeje, rozvoje mládežnického hokeje a realizace veřejného bruslení. Úprava veřejné podpory EU umožňuje, aby byly náklady na provozování sportovní infrastruktury – Stadionu, podporovány z veřejných prostředků za určitých podmínek stanovených v nařízení Komise EU č. 651/2014 (pokud jsou tyto podmínky splněny, není třeba notifikovat Evropské komisi a lze podporu poskytnout).

Pokud by došlo k naplnění těchto podmínek, mohly by být provozní náklady dotovány:

- Podpora musí mít motivační účinek. Podpora vykazuje motivační účinek, jestliže její příjemce zahájí dotované činnosti, které by bez poskytnutí podpory nevykonával nebo by ji vykonával omezeným nebo jiným způsobem nebo v jiném umístění. Podpora však není motivační, pokud vyrovnává běžná rizika činnosti. Podpora se považuje za podporu s motivačním účinkem, pokud příjemce předložil dotyčnému členskému státu písemnou žádost o podporu před zahájením prací na projektu nebo činnosti a doloží, že bez dotace by nemohly být provozovány. Motivační účinek je posuzován případ od případu.
- Budou uveřejněny podmínky veřejné podpory (výše, účel, podmínky, subjekty, cíl podpory atd.).
- Sportovní infrastrukturu nesmí výhradně využívat jediný uživatel v oblasti profesionálního sportu. Jiní uživatelé v oblasti profesionálního nebo amatérského sportu musí ročně využívat danou sportovní infrastrukturu alespoň z 20 % její kapacity.
- Přístup ke sportovní či multifunkční rekreační infrastruktuře musí být umožněn více uživatelům za transparentních a nediskriminačních podmínek.
- Pokud by HCO chtělo pověřit jakoukoliv třetí osobu provozem stadionu nebo související infrastruktury (které by se dotýkala dotace), musel by výběr této osoby podléhat pravidlům vynakládání veřejných prostředků. Měly být respektovány pravidla pro zadávání veřejných zakázek (tedy příjemce dotace bude muset v souladu s výše uvedenými pravidly vybírat např. externí poskytovatele služeb v rámci provozu Stadionu).

Dotace jako taková může být provedena jedním z následujících způsobů:

- Provozní podpory na sportovní infrastrukturu nesmí přesáhnout provozní ztrátu spojenou s provozem infrastruktury za příslušné období. Splnění tohoto požadavku se zajistí *ex ante* na základě odůvodněných předpokladů nebo uplatněním mechanismu zpětného vymáhání podpory.
- Pokud celková podpora nepřesáhne výši 2 milionů EUR za rok, lze dotovat 80 % způsobilých provozních nákladů, zbylých 20 % musí subjekt zaplatit z vlastních zdrojů. Při využití tohoto způsobu dotace doporučujeme způsobilé provozní náklady definovat ve smlouvě.

Mezi provozní náklady patří např. osobní náklady, náklady na materiál, služby, komunikaci, energii, údržbu, nájemné, správní náklady a další náklady **přímo související s údržbou a provozem.**

6 Shrnutí

V této zprávě upozorňujeme, že nájemní trh s hokejovými stadiony je velmi omezený. Stadionů se srovnatelnými parametry jako má Zimní stadion Olomouc je pouze několik a vztah mezi pronajímatelem a nájemcem je zpravidla specifický. Stanovení konkrétní výše nájemného by pak mělo odpovídat

- 1) povaze a hodnotě pronajímaného majetku,
- 2) nákladům, které s provozováním jsou spojeny,
- 3) smluvním ujednáním o tom, kdo tyto náklady hradí,
- 4) výnosům, které dokáže pronajímaný majetek generovat svému nájemci,
- 5) užitku, který provoz zimního stadionu městu a jeho občanům přináší,
- 6) případným dalším faktorům, které jsou pro posouzení takového vztahu relevantní.

Na základě analýzy porovnatelných nájemních vztahů odhadujeme přibližné rozmezí pro přiměřenou výši nájemného pro celý areál Zimního stadionu Olomouc mezi **1 Kč ročně až 2 mil. Kč bez DPH ročně**. Ze všech posuzovaných stadionů se pro srovnání jeví jako nejbližší porovnatelný zimní stadion v Hradci Králové (ČPP Aréna), kde nájemné placené provozovatelem městu činí **950 tis. Kč za rok bez DPH**.

Za tým Grant Thornton

S úctou

Mgr. Nela Gábrišová

Team Leader, Transaction Advisory Services

T +420 721 684 446

E nela.gabrisova@cz.gt.com

