

Toto pověření nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu a je vystaveno na dobu neurčitou.

Toto pověření v plném rozsahu nahrazuje pověření vystavené dne 25.09.2009 tehdejšímu starostou města Příbram panem MVDr. Josefem Řihákem tehdejšímu vedoucímu právního odboru Ing. Jaromíru Volnému, k vydávání vyjádření z hlediska vlastníka sousedního pozemku dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

MĚSTO PŘÍBRAM
PŘÍ
SEKRETÁŘ

Ing. Jindřich Vařeka
starosta města



Toto pověření v plném rozsahu přijímám:
Dne:



21.05.2018



Smlouva o nájmu nebytových prostor
A OSM/2024
(RM2024, usn. č. /2024)

kterou níže uvedeného dne uzavřely následující smluvní strany:

město Příbram

se sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram I
zastoupené Mgr. Janem Konvalinkou, starostou
IČO: 00243132, DIČ: CZ00243132
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., okresní pobočka Příbram
č. ú.: 60011-521689309/0800, variabilní symbol:

na straně jedné jako **pronajímatel**

a

společnost Česká pivnice spol. s.r.o.

se sídlem: Slunná 551, Příbram V — Zdaboř, 261 01 Příbram
zastoupená panem Miroslavem Kadičem, jednatelem
IČO: 45145636
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.,
č. ú.: 525327399/0800
vedená u Městského soudu v Praze, sz: C 7765

na straně druhé jako **nájemce**

Článek I.
Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p. 653, Příbrami VI — Březové Hory, která je součástí pozemku p. č. st. 115/5 a dále pozemku p. č. st. 115/6, vše v k. ú. Březové Hory, vše vedené v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Příbram a katastrální území Březové Hory.

Článek II.
Předmět a účel nájmu

2.1. Předmětem nájmu, který je upraven touto smlouvou, je dočasné užívání prostor o výměře cca 255 m² v části budovy č. p. 653, jiná stavba, který je součástí pozemku p. č. st. 115/5, zastavěná plocha a nádvoří a dále užívání části pozemku p. č. st. 115/6, zastavěná plocha a nádvoří, to vše v k. ú. Březové Hory (dále jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu je blíže specifikován ve znaleckém posudku č. 34/2024 ze dne 06.09.2024 znalce pana Ladislava Řehořka, jehož kopie je přílohou č. 1 této smlouvy. Do nájmu jsou jako pronajímané příslušenství zahrnuta také vestavěná kachlová kamna, která pronajímatel nabyl darem od spolku Spolek Prokop Příbram, se sídlem nádvoří Msgre. Korejse 155, Příbram VI – Březové Hory, IČO 47074337 (viz usnesení rady města č. 575/2017 ze dne 29.05.2017).

2.2. Pronajímatel pronajímá nájemci výše uvedený předmět nájmu za účelem provozování restaurace „Na Marii“ a společenského sálu, a to s podmínkou, že nájemce umožní využívat prostory také pro setkávání spolků, sdružení a organizací pro pořádání odborných přednášek, burz, zábavní a kulturní činnosti a podobně, to vše spojené s udržováním hornických tradic města.

2.3. Nájemce bere na vědomí současný stavebnětechnický stav pronajatých prostor a považuje jej pro účel užívání dle této smlouvy za přiměřeně způsobilý. Případné stavební úpravy prostor, které by v pronajatých prostorech nájemce provedl za účelem jejich dalšího uzpůsobení k užívání za sjednaným účelem nájmu, je nájemce oprávněn provést pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

2.4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelům vymezeným touto smlouvou.

2.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část přenechat do užívání další osobě. Obdrží-li nájemce souhlas pronajímatele s podnájmem předmětu nájmu či jeho části, zavazuje se podnajmout předmět nájmu nebo jeho část za stejnou nebo nižší částku nájemného uvedenou v čl. III. této smlouvy, cena podnájemného nesmí převýšit cenu nájemného.

Článek III. Výše nájemného a poskytování služeb

3.1. Nájemce se zavazuje uhradit za užívání předmětu nájmu pronajímateli roční nájemné ve výši 306.540,00 Kč.

3.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit nájemné v měsíčních splátkách odpovídajících 1/12 ročního nájemného. Platba nájemného bude probíhat tak, že k 20. dni v měsíci bude zaplacená splátka nájemného na daný měsíc.

3.3. Nájemce provedl na své náklady zhodnocení předmětu nájmu prostřednictvím stavebních úprav v rozsahu: Rekonstrukce strojovny dolu Marie a rekonstrukce sociálního zázemí restaurace na Marii. Provedení stavebních úprav schválila rada města dne 05.09.2022 usnesením č. 0861/2022 s tím, že stavba bude prováděna v souladu se schválenou projektovou dokumentací a dle podmínek stanovených platnou právní úpravou a dotčenými orgány.

Užívání stavby nazvané: stavební úpravy restaurace na Marii, Příbram VI, Důl Marie č.p. 653, bylo povoleno kolaudačním rozhodnutím vydaným Odborem Stavební úřad a územní plánování Městského úřadu Příbram dne 17.04.2023 pod č.j. MeUPB 40620/2023.

Nájemce doložil Krycí list rozpočtu s rozpočtovými náklady celkem 1.932.444,05 Kč bez DPH.

K prokázání výše vynaložených finančních prostředků bylo zadáno zpracování znaleckého posouzení. Cena obvyklá stavebních úprav strojovny Důl Marie č.p. 653, Příbram VI – Březové Hory stanovená znaleckým posudkem č. 69/08/2024 zpracovaným dne 27.08.2024 panem Ing. Milanem Kulíkem, znalcem z oboru: Ekonomika – odvětví Řízení, plánování a organizace ekonomiky – se specializací Rozpočtování, ceny a fakturace ve stavebnictví, potvrdila výši rozpočtových nákladů uváděných nájemcem.

3.4. Smluvní strany se dohodly, že investice nájemce bude započítána oproti nároku pronajímatele na úhradu sjednaného nájemného každoročně navyšovaného o míru inflace dle bodu 3.8. této smlouvy. Každý měsíc bude z nároku pronajímatele na sjednané měsíční nájemné započtena částka v celkové výši 21.500,00 Kč až do doby úplného započtení celkové výše investice. Po dobu zápočtu investice je nájemce povinen hradit pronajímateli sjednané měsíční nájemné ponížené o částku ve výši 21.500,00 Kč. Po započtení investice je nájemce povinen hradit nájemné dle podmínek nájemní smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že započtením investice budou veškeré pohledávky nájemce z investic stavebních úprav řádně vypořádány. Smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení nebytových prostor v rámci stavebních úprav se stalo dnem jeho dokončení výlučným majetkem pronajímatele.

3.5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit nájemné v měsíčních splátkách odpovídajících 1/12 ročního nájemného. Platba nájemného bude probíhat tak, že k 20. dni v měsíci bude zaplacená splátka nájemného na daný měsíc, přičemž se tato splátka nejprve započítá na umořování částky rekonstrukce dle bodu 3.3. této smlouvy. Po úplném umoření částky rekonstrukce bude nájemce povinen hradit nájemné v plné výši dle bodu 3.1. s navýšením o míru inflace. Nájemné bude poukazováno z účtu nájemce na účet pronajímatele tak, jak je uvedeno v záhlaví této smlouvy, nesdělí-li si strany písemně jiné údaje o bankovním spojení. Povinnost hradit nájemné dle bodu 3.1 počiná dnem umoření celé částky rekonstrukce.

3.6. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že nájemce bude povinen pronajímateli uhradit v případě prodlení s platbou nájemného nebo zálohy či vyúčtování ceny služeb spojených s užíváním předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.7. Dojde-li k ukončení užívání předmětu nájmu v průběhu zúčtovacího období, má se vždy pro účely úhrady podle bodu 3.1 tohoto článku za to, že užívání skončilo poslední den měsíce, kdy k této skutečnosti došlo.

3.8. V průběhu trvání nájmu je pronajímatel oprávněn dohodnuté nájemné jednostranně zvyšovat, a to na základě písemného oznámení nájemci vždy nejpozději do 30.6. běžného roku se zpětnou účinností k 1.1. takového roku, a to o procentní míru inflace průměrných spotřebitelských cen za období předchozího kalendářního roku dle údajů Českého statistického úřadu. V případě, že pronajímatel takového práva v daném kalendářním roce nevyužije, bude v následujícím kalendářním roce pronajímatel oprávněn takovou inflaci zohlednit přičtením k údajům o průměrné inflaci za období takového dalšího kalendářního roku. Nedoplatek zvýšeného nájemného za období od 1.1. daného roku do doby oznámení o zvýšení nájemného bude nájemce povinen uhradit pronajímateli do tří měsíců ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného.

3.9. Všechny služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude nájemce hradit ze svých nákladů přímo dodavatelům jednotlivých služeb.

Článek IV.

Doba nájmu a zánik nájmu

4.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

4.2. Nájem sjednaný touto smlouvou končí dohodou nebo písemnou výpovědí.

4.3. Každá smluvní strana je oprávněna tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí i bez udání důvodu. Oboustranná výpovědní doba, vyjma případů uvedených v následujícím bodě, je šestiměsíční, počínající běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4.4. V případě, že nájemce bude porušovat své povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy, a to zejména pokud se dostane do prodlení s úhradou nájemného o více jak 30 dnů nebo pokud umožní jiné osobě užívání předmětu nájmu nebo jeho části bez písemného souhlasu pronajímatele nebo pokud bude v (nebo na) předmětu nájmu provádět stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude pronajímatel oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu písemně s výpovědní dobou 90 dní, s počátkem jejího běhu dnem následujícím ode dne doručení výpovědi nájemci.

4.5. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat předmět nájmu vyklizený, uklizený a vymalovaný, a to ve stavu, v jakém ho převzal od pronajímatele s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným stavebním úpravám, dohodnutým oběma stranami.

4.6. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy je nájemce pronajímateli skutečně odevzdá.

Článek V.

Všeobecná ustanovení

5.1. Nájemce přejímá předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím do užívání ve stavu, který je mu dobře znám.

5.2. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Nájemce je povinen toto právo pronajímatele respektovat a umožnit pronajímateli přístup k předmětu nájmu. A to vždy za přítomnosti nájemce, po předchozím písemném oznámení a nikoli častěji než jednou za tři měsíce.

5.3. Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i speciální kusy nábytku, pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.

5.4. Nájemce je oprávněn umístit na předmět nájmu na své náklady reklamní tabuli, k jejímuž umístění je povinen podle právních předpisů.

5.5. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat pouze ke smlouvenému účelu a k provozování podnikání/činnosti, ke kterým je oprávněn dle živnostenského zákona a/nebo zvláštních právních předpisů, to způsobem obvyklým a přiměřeným povaze předmětu nájmu, při dodržování veškerých právních předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

5.6. Nájemce je v předmětu nájmu a prostorech užívaných společně s předmětem nájmu povinen udržovat čistotu a pořádek. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu klid, dobré mravy a obecně závazné právní předpisy.

Článek VI.

Vady a opravy předmětu nájmu

6.1. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav předmětu nájmu a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě, a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět. Bude-li po dobu trvání opravy předmětu nájmu předmět nájmu nezpůsobilý ke smlouvenému užívání nájemcem, má nájemce právo požádat pronajímatele o poskytnutí slevy z nájemného, a to písemnou žádostí adresovanou OSM MěÚ Příbram. O žádosti rozhoduje Rada města Příbram. Sleva z nájemného bude vypočtena v závislosti na počtu dnů, kdy nebyl předmět nájmu způsobilý ke smlouvenému užívání.

6.2. Nájemce má právo na slevu z nájmu v případě důvodů, ležících mimo vliv nájemce, zejména z důvodu vlivu vyšší moci, případně z důvodu legislativního opatření (zákona, nařízení vlády, vyhlášky ministerstva), stanovující povinnost předmět nájmu uzavřít nebo přerušit provozování činnosti, za jejímž účelem je předmět nájmu pronajít. Sleva z nájemného bude vypočtena v závislosti na počtu dnů, kdy nemohl nájemce předmět nájmu užívat.

6.3. V případě, že v průběhu nájmu vznikne potřeba provedení oprav předmětu nájmu, které by měl zajišťovat pronajímatel, případně pokud bude mít nájemce zájem provést stavební úpravy vedoucí ke zhodnocení předmětu nájmu, mohou se strany písemně dohodnout na tom, že takové úpravy provede na své náklady nájemce. Smluvní strany se současně dohodnou na finančním vyrovnání za provedené vynaložené investice, jejichž účel a výše bude předem odsouhlasena pronajímatelem.

6.4. Nájemce je povinen provádět v předmětu nájmu na své náklady běžnou údržbu. Běžnou údržbou se pro potřeby této smlouvy rozumí údržba podle věcného vymezení v obdobném rozsahu stanoveném v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, kterým se provádí občanský zákoník.

6.5. Nájemce je povinen dodržovat platné požární, bezpečnostní, hygienické a ostatní – právní předpisy a zajistit proškolení svých pracovníků v dodržování těchto předpisů. Za tím účelem je nájemce povinen vypracovat a vést dokumentaci stanovenou těmito předpisy v rozsahu dle provozovaných činností a ve vztahu k předmětu nájmu a dále zajistit plnění povinností vyplývajících z těchto předpisů v souvislosti s provozovanými činnostmi v předmětu nájmu. Plnění těchto povinností zajišťuje nájemce na svůj náklad a nese za ně plnou odpovědnost. Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany a ostatních povinností vyplývajících z platné legislativy pro výkon činností a provoz předmětu nájmu, je nájemce.

6.6. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, odpovídá za poškození předmětu nájmu, je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání a za jednání třetích osob, jimž umožnil přístup k předmětu nájmu. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby bylo dosaženo jeho maximální životnosti. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody na předmětu nájmu způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod., a v případě vzniku havárie či škodní události ihned vyrozumět pronajímatele.

6.7. Pronajímatel prohlašuje, že je předmět nájmu řádně pojištěn, a to pojištěním nemovitosti.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

7.1 Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, jakož i dalšími ustanoveními ostatních obecně závazných právních předpisů, které se na tento smluvní vztah vztahují nebo smluvní strany projevíly touto smlouvou vůli, aby se na tento vztah vztahovaly.

7.2. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě.

7.3. Smluvní strany se výslovně shodly na tomto způsobu doručování: Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou účastníkovi tohoto smluvního vztahu je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemnosti odmítl. Písemnosti do vlastních rukou nájemce se rovněž mají za řádně doručené zasláním doporučeného dopisu s doručením vhozením do schránky po skončení úložní doby písemnosti u poskytovatele poštovních služeb.

7.4. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti ode dne jeho zveřejnění prostřednictvím registru smluv, přičemž smluvní strany se dohodly, že za období od 01.01.2025 do dne nabytí účinnosti této smlouvy, budou práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající mezi smluvními stranami vypořádány ve smyslu této smlouvy. S tím, že zveřejnění v registru smluv provede město Příbram, a to do 30 dnů od podpisu této smlouvy.

7.5. Nájemce ke dni podpisu této smlouvy předmět nájmu užívá na základě předchozích smluvních vztahů, stav předmětu nájmu je mu znám. I přes tuto skutečnost bude mezi smluvními stranami po podpisu této smlouvy pořízen písemný protokol o stavu předmětu nájmu, který se stane nedílnou součástí této smlouvy – příloha č. 2.

7.6. Smluvní strany berou na vědomí, že pronajímatel je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., a souhlasí s tím, aby veškeré informace obsažené v této smlouvě a z této smlouvy vyplývající byly bez výjimky poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě a s touto smlouvou související nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

7.7. V souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů, byl záměr pronajmout předmět pronájmu uvedený v čl. I této smlouvy zveřejněn na elektronické úřední desce MěÚ Příbram od do.

7.8. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Příbram dne usnesením č.

7.9. Tato smlouva v plném rozsahu nahrazuje Smlouvu o nájmu A 830/OSM/2017 ze dne 24.08.2017 a Smlouvu o nájmu nebytových prostor č. A 626/OSM/2021 ze dne 20.07.2021.

7.9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí, a že tato smlouva je sepsána určitě, svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují níže svými podpisy.

7.10. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

Přílohy:

- 1) Znalecký posudek číslo položky: 34/2024 ze dne 06.09.2024
- 2) Protokol o stavu předmětu nájmu

V Příbrami dne

V Příbrami dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:





Váš dopis:
Spisová značka: MeUPB/25270/2023/SÚÚP/Ku
Číslo jednací: MeUPB 40620/2023
Datum: 17.04.2023

Vyřizuje: Hana Kunová
E-mail: hana.kunova@pribram.eu
Telefon: 318 402 471

1000 rozhodnutí nabylo právní moci

18. 4. 2023

ROZHODNUTÍ KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Městský úřad Příbram, Stavební úřad a územní plánování, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v kolaudačním řízení přezkoumal podle § 122a stavebního zákona žádost o vydání kolaudačního souhlasu, kterou dne 06.03.2023 podal stavebník

Česká pivnice, spol. s r.o., IČO 45145636, Slunná č.p. 551, Příbram V-Zdaboř, 261 01 Příbram 1

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání:

- I. Podle § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

povoluje užívání

stavby nazvané:

stavební úpravy restaurace na Marii, Příbram VI, Důl Marie č.p. 653 (dále jen "stavba") na pozemku st. p. 115/5 v katastrálním území Březové Hory.

Stavba obsahuje:

- v předmětné stavbě se vybudovala školící a zasedací místnost, která naváže na vnitřní prostory restaurace v přilehlé stavbě. S tím souvisí také úprava stávajících sociálních zařízení restaurace. Původně zazděné okenní a dveřní otvory budou obnoveny. Nové výplně otvorů budou dřevěné. Jedná se o historické repliky v rozměrech, tvarech, dělení výplní i způsobu otevírání shodné jako u původních výplní. Vjezdový otvor v jižní stěně byl zazděn a ostění původních dvou oken bylo obnoveno. Otvory budou zazděny
 - Byly provedeny nové rozvody elektro rozšířením ze stávajícího rozvaděče restaurace, zdroj tepla se nemění (původní návrh předpokládal osazení tepelného čerpadla)
- II. Stanoví podmínky pro užívání stavby podle § 122a odst. 4 stavebního zákona a § 18i odst. 3 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu:
1. Odstranění nedostatků skutečného provedení stavby zjištěných při kolaudačním řízení, zejména v návaznosti na podmínky závazného stanoviska, které vydal Městský úřad Příbram, SÚÚP, odd. památková péče, ze dne 18.10.2022 SZ MeUPB/95343/2022/SÚÚP/Syk budou dokončeny do 31.12.2023, jedná se zejména o:

- a) Doplnované kamenné zdivo i doplňovaná ostění v jižním průčelí budou stavivem, skladbou i úpravou spár odpovídat původnímu řešení, které se zachovalo v úpravami nezasažených částech obvodových stěn
 - b) Před zahájením dokončovacích stavebních prací bude svolána na místě konzultační schůzka za účasti projektanta a realizační firmy se zástupci památkové péče, kde budou upřesněny a dořešeny technologické postupy se všemi potřebnými architektonickými a pohledovými stavebními detaily.
2. Nepodstatné odchylky skutečného provedení stavby od projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení jsou v projektové dokumentaci vyznačeny. Tyto odchylky nevyžadují řízení o změně stavby.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Česká pivnice, spol. s r.o., Slunná č.p. 551, Příbram V-Zdaboř, 261 01 Příbram 1
Město Příbram, Tyršova č.p. 108, Příbram I, 261 19 Příbram 1

Odůvodnění:

Dne 06.03.2023 podal stavebník žádost o vydání kolaudačního souhlasu na výše uvedenou stavbu. Stavební úřad rozhodl o provedení kolaudačního řízení. Žádost o kolaudační souhlas se považuje za žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí.

Stavební úřad oznámil zahájení kolaudačního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. K projednání návrhu současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na 11.04.2023, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Stavební úřad v provedeném kolaudačním řízení přezkoumal předloženou žádost na kolaudaci, projednal ji s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že stavba je provedena v souladu s § 81 odst. 1 stavebního zákona a jejím užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Při provádění stavby došlo ke změnám oproti projektové dokumentaci ověřené ve stavebním řízení. Zjištěné drobné nedostatky nebrání řádnému a nerušenému užívání stavby, a proto bylo užívání stavby povoleno ještě před jejich odstraněním.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení užívání stavby.

Stanoviska sdělili:

- Krajská hygienická stanice Stř. kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště Příbram, ze dne 12.04.2023 č.j. KHSSC 18380/2023

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy, zabezpečil plnění požadavků vlastníků sítě technického vybavení k napojení na ně a tato stanoviska a požadavky zahrnul do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

Město Příbram, DIAMO, s.p., o.z. SUL Příbram

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

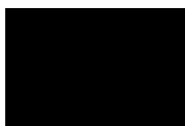
Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí Krajskému úřadu Středočeského kraje podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Stavba nesmí být užívána, dokud kolaudační rozhodnutí nenabude právní moci.

otisk úředního razítka



referent Stavebního úřadu a územního plánování

Obdrží:

Účastníci řízení (případně zástupci)

Česká pivnice, spol. s r.o., IDDS: fuixhdy

sídlo: Slunná č.p. 551, Příbram V-Zdaboř, 261 01 Příbram 1

Město Příbram, Tyršova č.p. 108, Příbram I, 261 19 Příbram 1

DIAMO, s.p., o.z. SUL Příbram, IDDS: sjfywke

sídlo: 28. října č.p. 184, Příbram VII, 261 01 Příbram 1

Dotčené orgány

Krajská hygienická stanice Stč. kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště Příbram, IDDS: hhcai8e

sídlo: U Nemocnice č.p. 85, Příbram I, 261 01 Příbram 1

Městský úřad Příbram, SÚÚP, památková péče, Tyršova č.p. 108, Příbram I, 261 19 Příbram 1

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, IDDS: ixaaduf

sídlo: Kozl č.p. 748/4, Staré Město, 110 00 Praha 1

spis

**Město Příbram, Samostatné oddělení kontroly a vnitřního auditu
Tyršova 108, 261 19 Příbram**

Ing. Jiřina Dubcová, tel. 318 402 456

jirina.dubcova@pribram.eu

Č.j. MeUPB 10768/2025

Vyjádření ve věci zápočtu vynaložené investice oproti nájemnému

Samostatné oddělení kontroly a vnitřního auditu („SOKVA“) bylo dne 22.1.2025 požádáno Odborem správy majetku o vyjádření k možnosti provést zápočet investice vynaložené nájemcem oproti nájemnému.

Věc se týká nájemce, společnosti **Česká pivnice s.r.o.**, IČ 45145636, se sídlem Slunná 551, Příbram V - Zdaboř. Nájemce má v pronájmu část objektu Příbram VI - Březové Hory, č.p. 653, jiná stavba, která je součástí pozemku p.č. st. 115/5, ve vlastnictví města Příbram.

Shora uvedené prostory jsou využívány k provozování **restaurace „Na Marii“ a společenského sálu** s cílem udržovat hornické tradice města Příbram. Nájem je upraven Smlouvou č. A 830/OSM/2017 ze dne 24.08.2017, ve znění pozdějších dodatků 1 - 3 a dále Smlouvou o nájmu nebytových prostor č. A 626/OSM/2021, jejíž text byl schválen RM dne 28.06.2021, č. usn. 642/2021 (dále jen „Smlouva“). Článek II, bod 2.2 Smlouvy stanoví, že nájemce je oprávněn provést případné stavební úpravy pronajatého prostoru „*pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele*“. Bod č.5.4 Smlouvy hovoří o tom, že „*veškeré stavební a jiné úpravy je nájemce oprávněn provádět po předchozím souhlasu pronajímatele, výhradně na své náklady, případné odchylení od způsobu financování podléhá schválení pronajímatelem*“. Souhlas pronajímatele, města Příbram, nebyl v době zahájení prací 18.01.2022 vysloven. Souhlas s prováděnými pracemi poskytl vlastník objektu *následně*, usnesením RM č. 0861/2022 dne 05.09.2022.

Dne 18.04.2023 nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí č.j. MeUPB 40620/2023.

Dne 26.06.2023 požádal jednatel společnosti Česká pivnice s.r.o., pan Miroslav Kadič, o zápočet finančních prostředků vynaložených na rekonstrukci sociálního zařízení restaurace a prostor bývalé strojovny dolu Marie, která je konstrukčně součástí stavby a navazuje na vnitřní prostory restaurace, vůči pravidelně placenému nájmu, jehož výše je stanovena platnou nájemní Smlouvou. V žádosti o zápočet (č.j. MeUPB 66873/2023) uvádí pan Kadič částku přesahující Kč 169.400,- (rekonstrukce soc. zařízení restaurace) a minimálně Kč 1.106.545,- (rekonstrukce bývalé strojovny). V dopisu je oproti položkovému rozpočtu nepřesnost; a to: částka Kč 169.400,- je bez DPH; rekonstrukce sálu Kč 745.100,- bez DPH; **vše celkem včetně DPH 21% Kč 1.106.545,-**. Jednostránkový rozpočet s touto částkou je přílohou č. 1 Žádosti.

Město Příbram (Odbor správy majetku - dále jen „OSM“), jako vlastník a pronajímatel, opakovaně/třikrát - 17.08.2023, 18.09.2023, 08.11.2023 - vyzval jednatele společnosti (nájemce) k doložení/prokázání částek navrhovaných k zápočtu. Toto nebylo doloženo.

Dne 02.01.2024 obdržel OSM žádost starosty města o vyhotovení znaleckého posudku na skutečnou výši technického zhodnocení nemovitosti. Jako podklad pro vyhotovení posudku byl nájemcem dodán m.j. i stavební rozpočet s krycím listem rozpočtu, ve kterém byly **celkové náklady na rekonstrukci stanoveny v částce Kč 1.932.444,05 bez DPH (2.338.257,30 včetně 21% DPH)**. Tato písemnost byla městu Příbram doručena dne 30.01.2024 pod č.j. MeUPB 12383/2024. Doložený krycí list rozpočtu uvádí datum zahájení výstavby 18.01.2022, konec výstavby 04.04.2023. Krycí list rozpočtu zpracoval p. Petr Míka dne 01.01.2022 - na doloženém materiálu není podepsán. Projektant, Ing. Jindřich Kába, není na krycím listu rozpočtu podepsán (není uveden ani datum). Doložený krycí list rozpočtu podepsal za objednatele jednatel společnosti p. Miroslav Kadič dne 21.01.2024. Podpisy projektanta i zpracovatele krycího listu rozpočtu potvrzující správnost údajů/částek tedy v podkladovém materiálu (ke znaleckému posudku na vloženou částku investice) chybí. Z doloženého materiálu není zřejmé, kdo vykonával dozor investora při realizaci stavby.

OSM na základě rozpočtu doloženého dne 30.01.2024 zadal zpracování znaleckého posudku pro cenu provedených stavebních prací. Ing. Milan Kulík, znalec v oboru ekonomika - odvětví řízení, plánování a organizace ekonomiky se specializací na rozpočtování, ceny a fakturaci ve stavebnictví,

dne 27.08.2024 potvrdil výši nákladů předloženou žadatelem ve stavebním rozpočtu /viz výše/. Znalecký posudek je evidován pod č. 69/08/2024.

Zároveň byl zadán a vyhotoven znalecký posudek na cenu obvyklého nájmu. Znalec z oboru, p. Ladislav Řehořek, zpracoval dne 06.09.2024 znalecký posudek č. 34/2024. Zde je uvedeno nájemné obvyklé v částce Kč 307.140,-/rok; tedy Kč 25.245,-/měsíc plus venkovní sezení Kč 350,-/měsíc.

Při jednání p. Kadiče na OSM dne 06.01.2025 bylo sděleno, že **část nákladů na rekonstrukci byla již v předchozích letech uplatněna jako daňově uznatelné náklady nájemce; a to přibližně ve výši jedné třetiny celkových nákladů (tedy dle jeho vyjádření „vše na co měl faktury“).** Jednatel dále uvedl, že **žádné jiné/další faktury k doložení nemá.** O případném uplatnění DPH na vstupu u provedených stavebních prací se nájemce nezmiňuje. Z uvedeného je zřejmé, že **není známa / nebyla doklady prokázána / konkrétní částka, která má být předmětem zápočtu.** Není ani zřejmé, jaká konkrétní částka již byla uplatněna v daňovém řízení, ani jakých rozpočtovaných položek se týkala. Bez znalosti těchto údajů nemůže orgán samosprávy v této věci kvalifikovaně rozhodnout a jednat s péčí řádného hospodáře ve smyslu ust. § 38 odst. 1,2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení).

Závěr:

SOKVA nesouhlasí se shora uvedenou argumentací jednatele (neexistence dokladů), nesouhlasí s navrhovaným provedením zápočtu, neboť dosud nebyly prokázány nájemcem požadované částky za provedenou rekonstrukci majetku města Příbram.

Restaurace je provozována v režimu „podnikání“ ve smyslu zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění p.p. Podnikající společnost (Česká pivnice s.r.o.) je *účetní jednotkou* ve smyslu ust. § 1 odst. 2 písm. a) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění p.p. (dále jen „ZoÚ“). Tato účetní jednotka má dle ust. § 6 odst. 1 ZoÚ povinnost zachycovat skutečnosti, které jsou *předmětem účetnictví* (účetní případy) účetními doklady; a tyto pak zaznamenávat v účetních knihách. Účetní jednotky jsou povinny vést účetnictví *správné, úplné, průkazné, srozumitelné* (viz § 8 odst. 1 ZoÚ). Při jednání dne 06.01.2025 navrhl p. Kadič k zápočtu částku Kč 1.932.444,05 bez DPH, tedy *celý základ daně* vyplývající z doloženého položkového rozpočtu. (Není zohledněno již částečné uplatnění v daňových nákladech a případné uplatnění odpočtu DPH na vstupu; celá DPH 21% činí Kč 405.813,25). Tento odpočet lze uplatnit *vylučně na základě daňového dokladu*. Obecnou dobu archivace *účetních dokladů* upravuje ust. § 31 odst. 2 písm. b) ZoÚ - zde: 5 let počínaje koncem účetního období, jehož se doklad týká; v případě daňových dokladů je doba úschovy 10 let od konce zdaňovacího období, ve kterém se plnění uskutečnilo - viz ust. § 35 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH.

Na materiál, který schvalovala RM dne 05.09.2022 (dodatečný souhlas s rekonstrukcí), je uveden odhad rozpočtových nákladů (sál plus úprava zázemí restaurace) - sál = Kč 1.045.000,- plus úprava zázemí restaurace = Kč 185.000,- bez DPH (dohromady včetně 21% DPH Kč 1.488.300,-).

Dne 06.01.2025 navrhl jednatel, p. Kadič, k zápočtu částku Kč 1.932.444,05 (bez DPH). SOKVA nedoporučuje provést zápočet v navrhované výši. V průběhu jednání o případném zápočtu vložené investice se postupně vyskytuje různá výše požadované částky, přičemž žádná z nich nebyla podložena doklady.

Zpracovala Ing. Jiřina Dubcová, vedoucí Samostatného oddělení kontroly a vnitřního auditu

V Příbrami 28.01.2025

Šetřené listiny:

- 1) Nájemní smlouvy č. A 830/OSM/2017 (včetně tří dodatků) a č. A 626/OSM/2021
- 2) Návrh nového smluvního vztahu
- 3) Kolaudační rozhodnutí č.j. MeUPB 40620/2023
- 4) Žádost pana Kadiče (č.j. MeUPB 66837/2023 došla dne 26.06.2023; zápis z jednání dne 06.01.2025)
- 5) Žádost pana starosty z 02.01.2024 (vyhotovení znal. posudku)
- 6) Stavební rozpočet č.j. 12383/2024 došlý dne 30.01.2024
- 7) Znalecký posudek č. 69/08/2024 od Ing. Milana Kulíka ze dne 27.08.2024
- 8) Znalecký posudek č. 34/2024 od pana Ladislava Řehořka ze dne 06.09.2024
- 9) Část zápisu z jednání KRMM (Komise pro realizaci majetku města) ze dne 08.01.2024

Od: tomas.samek@holasamek.cz
Odesláno: 16. února 2025 21:39
Komu: Jana Vašková
Předmět: RE: Žádost o vyjádření ve věci umoření nájemného proti vynaloženým investicím

Dobrý den,

na základě Vaší žádosti jsem si prostudoval veškeré materiály, které mi k věci byly předány, a níže uvádím stanovisko naší advokátní kanceláře k celé věci.

Podle našeho názoru je primárně zapotřebí vycházet z obsahu uzavřených nájemních smluv. Konkrétně jde o Smlouvu o nájmu č. A830/OSM/2017 ze dne 24.08.2017, uzavřenou mezi městem Příbram a panem Kadičem. Předmět nájmu je ve smlouvě vymezen tak, že se lze domnívat, že předmětem nájmu jsou prostory určené k podnikání nacházející se v budově čp. 653 v Příbrami VI a dále venkovní plochy k posezení o výměře 35 m², vše podrobněji popsáno ve znaleckém posudku č. 51/6625/2017 zpracovaném Ladislavem Řehořkem dne 20.03.2027. Dále byla dne 20.07.2021 uzavřena ještě Smlouva o nájmu nebytových prostor č. A626/OSM/2021 mezi městem a společností Česká pivnice spol. s r.o., jejímž předmětem je pronájem dalších prostor určených k podnikání v téže budově.

Společným účelem obou uzavřených nájemních smluv, byť byly uzavřeny s různými nájemci, je provozování restaurace „Na Marii“, která se v pronajatých prostorech, a to dle obou nájemních smluv, nachází.

Musím předně podotknout, že nepovažuji za zcela šťastné, že byla restaurace fakticky pronajata ve dvou částech dvěma různými subjekty, které by měly oba zajišťovat její provoz. Není mi totiž zřejmé, který z nájemců uvedenou restauraci fakticky provozuje, a tedy, na základě jakého právního titulu pak užívá zbylé části restaurace, jejichž není nájemcem. Z předložené dokumentace není zřejmé, že by město vydalo ve smyslu čl. 2.4. kterékoliv z uzavřených smluv písemný souhlas s tím, aby nájemce přenechal předmět nájmu do podnájmu jiné osobě (tedy buď pan Kadič společnosti Česká pivnice spol. s r.o., nebo obráceně). Také není zřejmé, zda jednotlivé předměty nájmu tvoří nějaké samostatně existující a oddělitelné prostory, nebo jde o organický celek jediné restaurace.

Jak vyplývá z podané žádosti ze dne 10.06.2023, rekonstrukce měla být zřejmě provedena společností Česká pivnice spol. s r.o. (být žadatelem je pan Kadič, nicméně uvádí, že jako jednatel uvedené společnosti a odkazuje na smlouvu o nájmu nebytových prostor č. A626/OSM/2021), není však zřejmé, zda se týkala skutečně té části restaurace, kterou má uvedená společnost v nájmu, nebo zbylých částí restaurace. Tuto skutečnost bude potřeba ověřit, neboť žádný posudek takovou otázku neřešil a odpověď na ní není patrná ani z doložené dokumentace.

Pro potřeby dalšího posouzení proto budu vycházet z toho, že společnost Česká pivnice, spol. s r.o. prováděla stavební úpravy předmětu nájmu, který by měla užívat na základě uzavřené nájemní smlouvy (viz výše), tedy části prostor restaurace, které má pronajaty. Pro takový případ je třeba vycházet z ust. čl. 5.8 nájemní smlouvy, podle kterého platí, že pokud nájemce provede v předmětu nájmu stavební úpravy se souhlasem pronajímatele, avšak bez předchozí dohody o způsobu financování takových úprav, nemá nárok na náhradu vynaložených investic ani nárok na náhradu za zhodnocení předmětu nájmu nebo budovy, kde se předmět nájmu nachází.

Jinak řečeno, pokud se strany nedohodnou písemně jinak, vždy platí, že jakékoliv stavební úpravy předmětu nájmu jdou, co se týče financování, plně k tíži nájemce.

Na druhou stranu je třeba zdůraznit, že uvedené ujednání má město chránit před nesmyslnými či personalizovanými úpravami pronajatých nemovitostí či prostor ze strany nájemců tak, aby k tíži města nebyly prováděny úpravy, které fakticky nepovedou ke zvýšení užitnosti či atraktivity budovy či předmětného

prostoru. Čl. 5.8 nájemní smlouvy stanoví, že na způsobu financování stavebních úprav se strany mohou předem dohodnout. Avšak i za situace, pokud k dohodě nedošlo předem, nelze vyloučit, aby se strany na způsobu financování stavebních úprav dohodly dodatečně. Nešlo by o dohodu o narovnání, neboť zde není sporu o tom, že nájemce na náhradu nákladů na provedené stavební úpravy nárok nemá, ale mohlo by jít o dohodu o způsobu financování stavebních úprav se zpětnou účinností, která by v tomto případě mohla být dle našeho názoru sjednána.

V této souvislosti je však třeba zdůraznit, že provádění jakýchkoliv stavebních úprav na majetku města, které město přímo či nepřímo financuje, je veřejnou zakázkou, případně koncesí na stavební práce. Je proto vždy zapotřebí řešit otázku, zda uzavřená dohoda nebude odporovat kogentním ustanovením zákona č. 134/2016 Sb., v platném znění (dále jen „ZZVZ“). V této souvislosti se nabízí dvě řešení ve formě přímé či nepřímé úplaty ceny stavebních prací (respektive účelně vynaložených nákladů na ně) městem přímo nájemci – v takovém případě jde o veřejnou zakázku na stavební práce a možnost přímého zadání takových stavebních prací nájemci je limitována jednak směrnicí města pro zadávání veřejných zakázek (zde, pokud vím, existuje možnost v odůvodněných případech zadat takovou zakázku napřímo), jednak ust. § 31 ZZVZ, podle kterého v zadávacím řízení podle ZZVZ není zapotřebí zadávat veřejné zakázky na stavební práce s předpokládanou hodnotou do 6 mil. Kč bez DPH. Jelikož hodnota předmětných prací uvedené limity nepřekračuje, domnívám se, že by bylo možné zpětně uzavřít dohodu, na základě které by město uhradilo nájemci veškeré náklady nebo část nákladů, které byly účelně vynaloženy na rekonstrukci objektu, a to maximálně do výše obvyklé ceny. Jak jsem však pochopil, nájemce žádá částku výrazně nižší, než by byla obvyklá cena takových stavebních prací. Lze se samozřejmě bavit i o tom, že město uhradí nájemci částku, odpovídající zhodnocení celé nemovitosti v důsledku provedených stavebních prací (taková náhrada by mu příslušela dle občanského zákoníku v případě, že by nájemní smlouva neobsahovala čl. 5.8). Znalecké posouzení míry zhodnocení nemovitosti však, jak jsem pochopil z předložených materiálů, prováděno nebylo.

V každém případě, pokud by se město rozhodlo, a to zcela dobrovolně a na základě vlastního uvážení, ocenit přínos nájemce ve vztahu k faktickému zhodnocení a zlepšení užitných vlastností budovy a uhradit nájemci vynaložené náklady nebo jejich část, pak takovou náhradu lze učinit buď přímou platbou, nebo formou postupného započítávání vůči nájemnému. Časté také bývá řešení, kdy se na určitou dobu dohodnuté nájemné sníží, čímž se náklady nájemci alespoň částečně kompenzují.

Pokud budou náklady na zhodnocení nemovitosti nájemci plně nahrazeny, pak jistě dává smysl i ujednání o tom, že se zvýší nájemné (neboť úpravu pak fakticky financuje město jako pronajímatel a zvyšuje tím užitné vlastnosti předmětu nájmu).

Pokud mohu doporučit, rozhodně bych preferoval, aby se v souvislosti s případnou dohodou ohledně řešení úhrady nákladů na provedené stavební úpravy vyřešila i otázka sjednocení nájemce uvedených nebytových prostor tak, aby nájemcem celé restaurace byl jediný subjekt.

S pozdravem

JUDr. Tomáš Samek
advokát

JUDr. Tomáš Samek
advokát

Dovolujeme si Vás upozornit, že naše advokátní kancelář průběžně přechází na nové e-mailové adresy. Prosíme Vás, abyste nadále s odesílatelem tohoto e-mailu využívali novou e-mailovou adresu:

tomas.samek@holasamek.cz



Holá, Samek, advokátní kancelář s.r.o.

Vyjádření k věci žádosti o zápočet nájemného na investici – restaurace Na Marii

1. Základem každého rozhodnutí by mělo být správné právní vyhodnocení řešené věci.
2. Město Příbram vstoupilo do obchodního vztahu s panem Miroslavem Kadičem nájemní smlouvou ze dne 24.8.2017, dále 1.NS. Touto smlouvou byla panu Kadičovi pronajata za standardních podmínek většina prostor nemovitosti, která je známa jako restaurace Na Marii.
3. Město uzavřelo dne 20.7.2021 další nájemní smlouvu týkající se stejné restaurace, tentokrát s korporací Česká pivnice s.r.o., dále 2.NS. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou prostory sousedící s prostory pronajatými panu Kadičovi dle 1.NS, přičemž prostory dle 1.NS a 2.NS tvoří funkční celek celé restaurace Na Marii.
4. V obou smlouvách je shodně uvedeno, že pokud by nájemce poskytl pronajaté prostory k užívání jinému uživateli bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je to důvod k okamžitému ukončení nájemního vztahu. S ohledem na skutečnost, že prostory pronajaté různým nájemcům (byť spojeným osobám) tvoří jeden provozní celek, není zřejmé, proč byl druhý smluvní vztah uzavřen s jiným nájemcem, ani jak město řešilo užívání pronajatých prostor jiným uživatelem, než je smluvní nájemce (neboť jinak to prakticky nejde). Ve 2.NS je podivně uvedeno, že účelem smlouvy je „rozšíření stávajícího využívaného prostoru“, ačkoliv nájemce Česká pivnice s.r.o. zatím Na Marii žádný prostor nevyužívala a ani nemohla.
5. Obě smlouvy řeší práva a povinnosti nájemce ohledně zásahů do pronajatých nemovitostí shodně:
 - Oba nájemci prohlašují, že považují pronajaté prostory za přiměřeně způsobilé ke sjednanému účelu užití.
 - Veškeré stavební zásahy a jiné úpravy je nájemce oprávněn provádět:
 - až po předchozím souhlasu pronajímatele
 - a výhradně na vlastní náklady.
6. Je prokázáno, že nájemce porušil své povinnosti týkající se stavebních zásahů do městského majetku způsobem, že to městu jako pronajímateli umožňovalo okamžitě ukončit nájemní vztah.
7. Tyto stavební zásahy byly RM legalizované až dodatečně, a byly takového rozsahu, že podléhaly kolaudačnímu rozhodnutí.
8. Z dostupných podkladů usuzují, že stavební zásahy byly provedeny jak v prostorách pronajatých panu Kadičovi, tak České pivnici s.r.o.
9. Město obdrželo žádost podepsanou „Miroslavem Kadičem, jednatelem České pivnice s.r.o.“ o zápočet nájemného na „prostředky vynaložené do rekonstrukce“. Je vlastně otázkou, kdo finanční prostředky na stavbu vynaložil, a zda je žadatelem pan Kadič - OSVČ, nebo Česká pivnice s.r.o. Klouby by se k druhé variantě, z čehož by vyplývalo, že jednatel České pivnice s.r.o. žádá o zápočet na nájemné z 2.NS. V této žádosti se uvádí, že prostředky vynaložené na rekonstrukci sociálního zařízení činily 169.400 Kč. Tyto prostory jsou pronajaty panu Kadičovi. Domnívám se, že druhému nájemci (a žadateli o zápočet) byl pronajat prostor bývalé strojovny, o němž žadatel tvrdí, že zde bylo na rekonstrukci vynaloženo 1.106.545 Kč. Ostatně na konci první strany žádosti je uvedeno, že se rekonstrukce týkala obou předmětů nájmu. Je možné konstatovat, že zmatků kolem obou smluv, jejich porušování, i žádosti o zápočet je dost.
10. Údaje uvedené v žádosti jsou navíc nesprávné. Žadatel mluví o „nákladech na rekonstrukci“ a to v dělení viz bod 9. Položkový rozpočet ale mluví o částce na rekonstrukci strojovny ve výši 745.100 Kč a až celková částka včetně DPH činí 1.106.545 Kč. Protože žadatel je plátcem DPH, které si mohl odečíst, tak je na místě mluvit o částce bez DPH, tedy o 914.500 Kč. Navíc je pořád nutno mít na zřeteli, že položkový rozpočet je jen rozpočet, a skutečnost vynaložených prostředků může být jiná. Skutečnost se dokládá přijatými a proplacenými doklady. To žadatel ani přes výzvy neprovedl.

11. Oba nájemci jsou podnikateli, kteří jsou povinni o svých výdajích či nákladech vést příslušnou evidenci. Oba nájemci, pokud plní své povinnosti, by měli být schopni jimi vynaložené prostředky na rekonstrukci restaurace prokázat. Žadatel říká, že má z prováděných prací fotodokumentaci. To je správné. Hlavně by ale měl mít k dispozici potřebné účetní a daňové doklady.
12. Je faktem, že v objektu Na Marii vznikla krásná restaurace. Nelze ale souhlasit s tvrzením žadatele, že se to stalo v souladu s platnými pravidly, viz výše. Všechny smluvní strany také měly jasno v tom, že se může stavět jenom na náklady nájemců – a za těchto podmínek bylo budováno a dokončeno. Pokud chtěli oba nájemci využít spoluúčasti města, měli povinnost nejdříve požádat o povolení ke stavebním zásahům a rovněž o tuto spoluúčast. Není-li sjednáno jinak, platí uzavřená smlouva.
13. Pan Kadič se měl dne 6.1.25 při jednání na OSM vyjádřit, že část vynaložených prostředků byla již v předchozích letech uplatněna do daňových nákladů. Nevím, zda mluvil za sebe jako OSVČ nebo za Českou pivnici s.r.o., ale v obou případech se jedná o podivné vyjádření. V prostorách byly provedeny zásahy vyžadující kolaudační rozhodnutí. Nemohlo být tudíž účtováno o nákladech, ale o technickém zhodnocení, které se odpisuje. Je-li pravda co řekl pan Kadič, tak nepostupoval správně z pohledu účetních ani daňových zákonů. Ve vztahu pronajímatel – nájemce je možné realizovat dva vhodné přístupy, samozřejmě praktikované na základě uzavřených smluv:
- Pronajímatel bude souhlasit se zápočtem výdajů vynaložených nájemcem na stavební úpravy na nájemné. Potom nájemce účtuje o vynaložených prostředcích na rekonstrukci jako o předplaceném nájemném (správně časově rozlišeným). Účtující pronajímatel bude účtovat o časově rozlišeném výnosovém nájemném a zároveň o zhodnoceném majetku, vše na základě doložených výdajů ze strany nájemce.
 - Provedené zásahy budou nad rámec nájemného (tak hovoří v tomto případě smlouvy). Potom dá slušný pronajímatel nájemci písemný souhlas s tím, aby nájemce mohl zhodnocení vybudované jeho nákladem odepisovat. Pronajímatel o zhodnoceném majetku zatím neúčtuje. Další kroky se potom provádějí ke dni ukončení nájmu.
- Vše mezi těmito variantami (navíc pokud se rozhoduje zpětně) jsou nestandardní situace plodící nestandardní následky. Vycházet při rozhodování z něčeho jiného, než z prokazatelných výdajů nájemce na jím provedené stavební úpravy (např. nepřesných posudků), nemá ekonomickou, účetní ani daňovou logiku.
14. Vyjadřuji souhlas s vyjádřeními SOKVA a JUDr. Samka, které ve svém vyjádření jen doplňuji.
15. Závěr: pravidla se mají dodržovat. Zde nedošlo k nějakému pochopitelnému drobnému přešlapu, ale k násobnému porušení smluv, byť je na konci krásně zrekonstruovaná restaurace. Žádost obsahuje nepravdivé informace. Porušení se netýká jen stavebních zásahů, ale i provozního režimu dvou nájemců. V současnosti vlastně není zřejmé, kdo restauraci provozuje, když každou část restaurace má pronajatý jiný nájemce a jistě by to bylo zajímavé pro správce daně. O možný zápočet prokazatelně vynaložených výdajů mělo být žádáno předem.
16. Doporučuji uzavřít jedinou smlouvu s jedním nájemcem, stanovit nájemné dle posudku a povolit nájemci, aby jím vybudované technické zhodnocení odpisoval. Jak si stavební zásahy oba nájemci mezi sebou vypořádají a proučtují není věcí pronajímatele. Provedení zápočtu ve výši prokázaných výdajů považuji za nevhodný precedens vytvářející dojem, že není potřeba dodržovat pravidla. Provedení zápočtu v nějaké jiné výši než prokázané považuji za vyloženě špatný postup.

V Příbrami dne 24.3.2025



Ing. Václav Dvořák MBA, daňový poradce ev.č. 3693



Ing. Milan Kulík
stavební rozpočty

Vinné 20
412 01 Ploskovice
tel. 603 841 286
IČO 62925873 CZ-6711130250

Faktura č.

2024025

FAKTURA

Odběratel

Jméno Město Příbram
Adresa Tyršova 108
PSČ 261 19 Město PŘÍBRAM I
Telefon
IČO 00243132
DIČ CZ 00243132

Datum

Vystavení 02.09.2024
Zdanitel. plnění 27.08.2024
Splatnosti 02.10.2024

Objednávka č. Objednávka č.
Vystavil OBJ2424579

	Popis	Cena / hod.	Sazba DPH	DPH	Cena vč. DPH
	Za zpracování znaleckého posudku 69/08/2024				
1	Vám fakturuji Přílohou faktury je * vyúčtování * technický průkaz vozidla	33 640,07 Kč	21%	7 064,42 Kč	40 704,49 Kč

Způsob platby

- ☐ Hotově
☐ Šekem
☐ Kredit. kartou
☒ Běžný účet

Číslo účtu / kreditní karty 224490379
Kód banky / Platí do 0800

Rozpis DPH:

Sazba	Základ	Daň
21%	33 640,07 Kč	7 064,42 Kč
	0,00 Kč	0,00 Kč
CELKEM K ÚHRADĚ		40 704,49 Kč

Pro vnitřní potřebu

Živnostenský list vydal:
MÚ Litoměřice
Ev.č.: 310028-2865816



Ing. Milan Kulík
stavební rozpočty

Vinné 20, 412 01 Ploskovice
milan@rozpocety-kulik.cz
www.rozpocety-kulik.cz
+420 603 841 286

IČ: 629 25 873
DIČ: CZ6711130250

Příloha k faktuře 2024025

Město Příbram
Tyršova 108
261 19 PŘÍBRAM I
OBJEDNÁVKA ČÍSLO: OBJ2424579
Znalečné - vyúčtování

Úkony znalce (vyúčtování dle vyhlášky 370/2022 Sb.

	hodiny	JC	Celkem
Místní šetření	3	1000	3 000,00
Zpracování rozpočtu	17	1000	17 000,00
Zpracování znaleckého posudku	8	1000	8 000,00
Kompletace	4	800	3 200,00
Čas strávený na cestě (1/4 hod á 50,- Kč)	7	50	350,00
Celkem			31 550,00

Náhrada za použití soukromého vozidla

Řidič: **Kulík Milan**
Vozidlo: **Škoda Superb 2.0 TDI, 3T**
SPZ: **5AV 0871**
Spotřeba: **4,6**
PHM: **diesel**

Bydliště: Vinné 20, 412 01 Ploskovice

cena nafty dle vyhl. č. 398/2023 Sb. 38,70

datum	odkud - kam	účel cesty	ujeto km	náhr/k m	náhrada	čerpáno l	spotř. l
04.08.2024	Vinné 20, 412 01 Ploskovice - Důl Marie č. p. 653, Příbram VI-Březové Hory	Místní šetření	141,6	5,60	792,96		6,51
	Důl Marie č. p. 653, Příbram VI-Březové Hory - Vinné 20, 412 01 Ploskovice	Místní šetření	141,6	5,60	792,96		6,51
	celkem		283,2		1 585,92	0,00	13,03

Dle - **VYHLÁŠKY Vyhláška č. 398/2023 Sb.**

náhrada za použití osobního vozidla
náhrada za spotřebované pohonné hmoty

1 585,92
504,15

Náhrada za použití soukromého vozidla

2 090,07

Celkem znalečné bez DPH

33 640,07

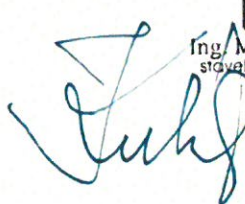
DPH 21%

7 064,42

Celkem znalečné

40 704,49

Vyhotovil:


Ing. Milan Kulík
stavební rozpočty



Vinné 20, 412 01 Ploskovice
milan@rozpocety - kulik.cz
www.rozpocety-kulik.cz
+420 603 841 286
IČ: 629 25 873
DIČ: CZ6711130250

Dne: 2.9.2024