

Faktura číslo		25005	
Dodavatel Jaroslav Kříž IČ 15867153 Lázecká 66 26101 Příbram		Odběratel Fyziobody Prof.I.K s.r.o. Zdabořská 97 Příbram 261 01	
		IČ	21689024
		DIČ	
		Den splatnosti	17.03.2025
		Datum vystavení dokladu	10.03.2025
		HOTOVĚ	
Označení dodávky	Množství	Cena	Částka

INSTALACE A ZAPOJENÍ STROPNÍCH SVÍTIDEL 23.600Kč

INSTALACE A ZAPOJENÍ LED OSVĚTLENÍ STĚN A PRAC.KOUTŮ
V ORDINACÍCH, LINKY V DENNÍ MÍSTNOSTI, ZRCADEL V SÁLE 5.520Kč

INSTALACE A ZAPOJENÍ SPOTŘEBIČŮ A PŘIPOJENÍ BOJLERU 1.380Kč

Celkem 30.500Kč

Nejsem plátce DPH

Podnikatel je zapsán v živnostenském rejstříku

Razítko a podpis

Doklad číslo

V250087

Doklad číslo

Datum uskutečnění

19.03.2025

IČO odběratele 21689024

Jiří Spěvák

Jana Drdy 502, Příbram VII

Prov: Čs. armády 143, Příbram IV

261 01 Příbram IV

Sklad číslo 1

Peněžní ústav Komerční banka

Účet: 51-1876590257 / 0100

Regist. údaj: zapsan v ŽR u MěÚ v Příbrami

Odběratel

Fyziobody PROF.I.K s.r.o.
Zdabořská 97

261 01 Příbram

Popis dodávky

Název	Katalog číslo	Množství	Cena/mj DPH	Cena s DPH	Celkem
Silikon HENKEL manhatan	0007000/19	8,00 ks	203,30 21%	246,00	1968,00
Lišta nerez	0003012/75	2,00 ks	271,07 21%	328,00	656,00
Ceresit CE40 bílá 5 kg	0003006/50	1,00 ks	357,02 21%	432,00	432,00
Ceresit CE40 šedá 5 kg	0003006/64	2,00 ks	357,02 21%	432,00	864,00

Sumarizace podle DPH		Základ	DPH	Celkem (vč. DPH)
Základní sazba	21%	3239,67	680,33	3920,00
Celkem		3239,67	680,33	3920,00

Celkem(Kč): 3 920,00

Vystavil: Jiří Spěvák

Telefon: 318618038

Fax

E-mail: koupelny.spevak@volny.cz

Jiří Spěvák
261 01 Příbram VII
Prov: Čs. armády 143, 261 01 Příbram IV
IČO: 638 03 160 DIČ: CZ604191111
tel., fax: 318 618 038

Razítko, podpis dodavatele

VYDAJOVÝ POKLADNÍ DOKLAD
PRIJMOVÝ POKLADNÍ DOKLAD č.

022025

ZE DPH

19.9.2025

Firma:	Ivan Balan
	A. Křížka 135, Vodňany, 385 01
ICO	17724325
DIČ	není plátcem

Cena bez DPH

% DPH

Celkem Kč

91.240,-

Slovy: devadesátisícovětštyřicet

Vypláceno komu*

Přijato od: Fyziotopy PROFIL s.r.o. Zdobovská 97 Příbram 261 01
DIČ

Učel platby: Faktura č. 0225

* NEHODÍ SE ŠKRTNĚTE

Vydal

Přijal

Příbram, 261 01

Fakturuji Vám za provedenou stavební práce s vlastní dopravou na akci: Pokládka obkladů a dlažeb, rekonstrukce rehabilitace Školní 144, Příbram

Na částku:

Celkem K úhradě:

91.240,-

91.240,-

FAKTURA Č.022025

Dodavatel

Dodavatel Ivan Balan
IČ 17724325
DIČ Není plátce
Adresa A. Křížka 135, Vodňany 389 01
Telefon 776239375

Příjemce

Fyziobody PROF.I.K s r o
IČ: 21689024
DIČ: není plátce
Adresa: Zdabořská 97, Příbram, 261 01

Datum vystavení 19.03. 2025
Datum zdan. plnění 19.03. 2025
Datum splatnosti 19.03.2025
Způsob platby Hotově

Datum dodání
Způsob dopravy Vlastní
Dodací podmínky

Fakturuji Vám za provedenou stavební práci s vlastní dopravou na akci: Pokládka obkladů a dlažeb, rekonstrukce rehabilitace Školní 144, Příbram

Na Částku:

91.240,-

Celkem K úhradě:

91.240,-

DAŇOVÝ DOKLAD



KOBERCE

Číslo dokladu 61250056
Variabilní symbol: 61250056

Dodavatel:

SOFTFLOOR.CZ s.r.o.

110 00

Haštalská 760/27, Staré město
Praha 1
ČR

DIČ:

CZ24791431

IČO: 24791431

OR:

Městský soud v Praze Spis.zn. C 174564

Období:

Fyziobody PROF.I.K s.r.o.

Zdabořská 97

261 01 Příbram V-Zdaboř

DIČ:

IČO: 21689024

Bankovní spojení:

Číslo účtu: 6944002/0800

IBAN: CZ09080000000000006944002

BIC(Swift): GIBACZPX

P.ústav: Česká spořitelna

Smluvní pokuta/den: 0,000

Číslo smlouvy:

Objednávka:

Ze dne:

Fakturujeme Vám za dodání PVC a příslušenství



QR Platba s.r.

Dodací adresa:

dtto

Datum uskutečnění plnění:

09.04.2025

Datum vystavení:

09.04.2025

Datum splatnosti:

16.04.2025

Způsob platby:

převodem

Kč

13 875,21

DPH 21 %

2 913,79

Celková částka (Kč):

16 789,00

Rozpis DPH:

Sazba	Základ DPH	Výše daně	Cena s DPH
21 %	13 875,21	2 913,79	16 789,00

Vystavil: Kozáček

Vystavil: Kozelová



Smlouva o nájmu prostor
A 885/OSM/2024
(RM 16 09.2024, usn. č. 0913/2024)

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: 7200004695
na straně jedné jako **pronajímatel**

a

Fyziobody PROF.I.K. s.r.o.

se sídlem: Zdabořská 97, Příbram V-Zdaboř, 261 01 Příbram
zastoupená Mgr. Ivanou Cízovou a Bc. Karolínou Uhlíř, jednatečkami
IČO: 21689024
bankovní spojení: 658224359/0800
zapsaná u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 405064

na straně druhé jako **nájemce**

**Článek I.
Úvodní ustanovení**

Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p. č. 4239/20 o výměře 288 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti, č. p. 144, to vše v k. ú. Příbram, to vše vedené v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Příbram, na listu vlastnictví č. 10001.

**Článek II.
Předmět a účel nájmu**

- 2.1. Předmětem nájmu, který je upraven touto smlouvou, je dočasné užívání objektu č. p. 144, který je součástí pozemku p. č. 4239/20 o výměře 288 m², zastavěná plocha a nádvoří, v němž se nacházejí prostory sloužící k podnikání (dále jen prostor k podnikání), vše v k. ú. Příbram (dále jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu je blíže specifikován v situačním snímku, který je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy.
- 2.2. Pronajímatel pronajímá nájemci výše uvedený předmět nájmu za účelem provozu rehabilitačního centra, centra fyzioterapie a jiných regeneračních a rekondičních procedur.
- 2.3. Nájemce bere na vědomí současný stavebnětechnický stav pronajatého prostoru. Předmětný nebytový prostor je v současnosti podle kolaudačního rozhodnutí č. j. 2036/78/výst/A1 ze dne 12.01.1979, určen k užívání jako pavilon jesli.
- Účelem této smlouvy je tak mimo jiné zajištění změny účelu užívání předmětu nájmu tak, aby bylo možné předmět smlouvy užívat k vymezenému účelu a aby vyhovoval potřebě nájemce. Získání nového rozhodnutí, na jehož základě bude možné předmět pronájmu užívat k účelu nájmu, je věcí nájemce, bude tak konat za součinnosti s pronajímatelem. Do doby vydání takového rozhodnutí není nájemce oprávněn v předmětu nájmu vyvíjet jakoukoliv podnikatelskou činnost, k níž není předmět nájmu určen. Případné stavební úpravy, které by v pronajatém prostoru nájemce provedl za účelem jeho 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 však nesmí převýšit cenu nájemného

Článek III.

Výše nájemného a poskytování služeb

3.1. Nájemce se zavazuje hradit za užívání předmětu nájmu pronajímateli roční nájemné ve výši 292.644,00 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 zaplácena splátka nájemného na daný měsíc. 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 počíná dnem předání předmětu nájmu nájemci na základě předávacího protokolu.

3.3. 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 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. Pronajímatel bude nájemci poskytovat služby spojené s nájmem prostor - studená voda, elektrická energie, teplo, srážková voda - viz výpočtový list v příloze č. 2 této smlouvy. Za poskytování uvedených služeb se nájemce zavazuje hradit měsíčně zálohy za cenu dle výpočtového listu. Zálohy budou splatné spolu s měsíčními splátkami nájemného tak, že k 20. dni v měsíci bude zaplácena příslušná záloha na daný měsíc. Pronajímatel bude každoročně oprávněn v závislosti na objemu spotřeby či využití takových služeb takto dohodnuté zálohy adekvátně zvýšit nebo snížit a odůvodnit, a to písemným oznámením nájemci s účinností od prvního dne měsíce následujícího po doručení takového oznámení.

3.7. Smluvní strany se dohodly, že cena dodaných služeb spojených s užíváním předmětu nájmu tak, jak jsou vyspecifikovány ve výpočtovém listu, bude pronajímatelem nájemci každoročně vyúčtována. Pronajímatel je povinen skutečné náklady za ceny služeb nájemci vyúčtovat vždy do čtvrtého měsíce po skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se považuje za fakturu. Přeplatek a nedoplatek z vyúčtování je splatný do 7. měsíce po skončení zúčtovacího období.

Článek IV.

Doba nájmu a zánik nájmu

4.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou do 30.09.2029 s možností opce na dalších 5 let. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce oznámí pronajímateli nejpozději do 6 měsíců před uplynutím sjednané pětileté doby nájmu, že má zájem na jejím prodloužení, prodlouží se sjednaná doba nájmu automaticky o dalších 5 let. V případě, že takové oznámení nájemce učiní, prodlouží se sjednaná doba nájmu pouze v případě, že nájemce nebude mít vůči pronajímateli ke dni skončení původní sjednané doby nájmu finanční závazky po splatnosti nebo v případě, že po dobu trvání původní sjednané doby nájmu bude jiným způsobem opakovaně přes písemné upozornění pronajímatele porušovat své povinnosti dle této smlouvy.

- 4.2. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím sjednané doby nájmu, dohodou nebo písemnou výpovědí.
- 4.3. V případě, že nájemce bude hrubě 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 po doručení písemné výzvy k nápravě v přiměřené lhůtě, bude pronajímatel oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu písemně s výpovědní dobou 90 dní, s počátkem jejího běhu dnem následujícím ode dne doručení výpovědi nájemci.
- 4.4. V případě ukončení smluvního vztahu je nájemce povinen vyklidit a protokolárně odevzdat předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájemního vztahu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případným stavebním úpravám, dohodnutým oběma smluvními stranami, pokud pronajímatel nepodmíní poskytnutí souhlasu se stavebními úpravami následným odstraněním těchto stavebních úprav při skončení nájmu. O vrácení předmětu nájmu pronajímateli bude mezi smluvními stranami sepsán protokol (včetně pořízení fotodokumentace).
- 4.5. Bude-li nájemce v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po dobu delší než 30 dnů, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce předmět nájmu vyklidit a na náklady nájemce vhodně uskladnit. Místo uskladnění oznámí pronajímatel nájemci písemně dle dohodnutých pravidel pro doručování v této smlouvě. Pokud si nájemce uskladněné věci nevyzvedne do 30-ti dnů ode dne doručení oznámení, je pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky vůči nájemci, a to v pořadí jako první náklady na uskladnění a vyklizení, jako druhé dlužné nájemné a platby za služby a jako další ostatní pohledávky za nájemcem. Případný přebytek použije pronajímatel nájemci na bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy.

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. Pronajímatel se zavazuje vyvarovat se šikanózního výkonu takového svého práva.
- 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 dle potřeb nájemce.
- 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 (zákonu, 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 činnosti 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, ale i za jednání třetích osob, jímž 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 škodlivé 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 projeví 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 ode dne podpisu smlouvy 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. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol (včetně pořízení fotodokumentace), podepsaný zástupci obou smluvních stran, který se stane nedílnou součástí této smlouvy – příloha č. 3.

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 v elektronické úřední desce MěÚ Příbram od 30.07.2024 do 20.08.2024.

7.8. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Příbram dne 16.09.2024 usnesením R. usn. č. 0913/2024.

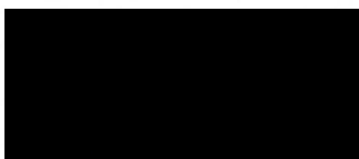
7.9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí, a že tato smlouva je sepsána určitě, svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují níže svými podpisy.

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

Přílohy:

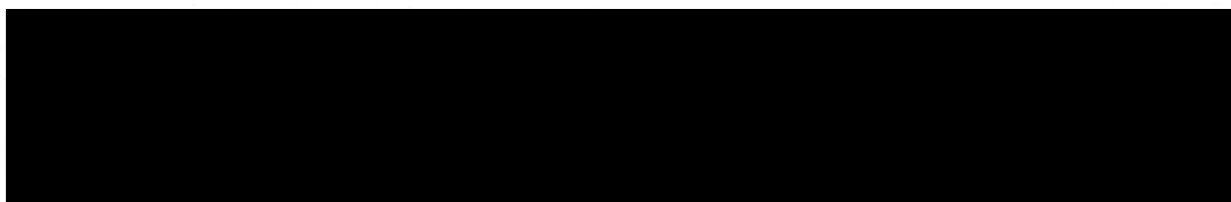
- 1) Situační plán se zákresem předmětu nájmu
- 2) Výpočtový list
- 3) Předávací protokol

Za pronajímatele v Příbrami dne 18.10.2024



starosta

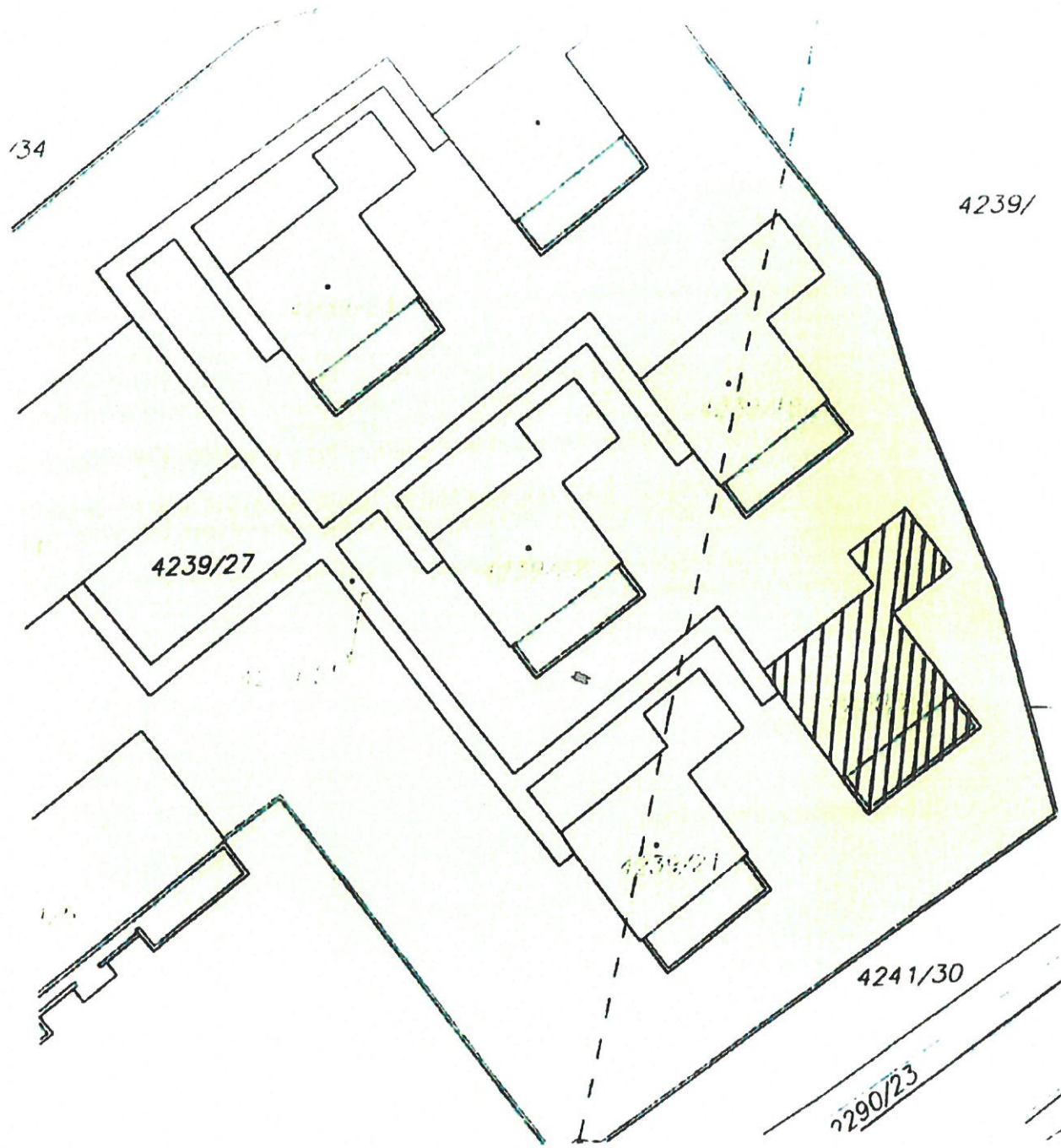
Za nájemce v Příbrami dne 18.10.2024



jednatelka

Situační snímek

ok. Píbram



LEGENDA: vlastnictví pozemků

-  město Píbram
-  předmět pronájmu

Výpočtový list k úhradě služeb ke smlouvě o nájmu prostor A 885/OSM/2024

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: 7200004695
na straně jedné jako **pronajímatel**

a

Fyziobody PROF.I.K s.r.o.
se sídlem: Zdabořská 97, Příbram V-Zdaboř, 261 01 Příbram
zastoupená Mgr. Ivanou Cizovou a Bc. Karolínou Uhlíř, jednatečkami
IČO: 21689024
bankovní spojení: 658224359/0800
zapsaná u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 405064

na straně druhé jako **nájemce**

Pronajímaná plocha: 288,00 m²
Otápěná plocha: 190,90 m²

Měsíční zálohy za služby v uvedeném prostoru:

vodné, stočné	1.800,00 Kč
srážková voda	200,00 Kč
elektrická energie	3.000,00 Kč
teplo	9.000,00 Kč
CELKEM	14.000,00 Kč

V Příbrami dne

10.10.2024

V Příbrami dne

24.10.2024

starosta

Mgr. Ivana Cizová a Bc. Karolína Uhlíř
jednatelky

Fyziobody PROF.I.K s.r.o.
Zdabořská 97
26101 Příbram
IČO 21689024

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

Ing. Jiřina Dubcová, tel. 318 402 456
Č.j. MeUPB 31953/2025

jiřina.dubcova@pribram.eu

Vyjádření ve věci zápočtu vynaložené investice oproti nájemnému

Samostatné oddělení kontroly a vnitřního auditu („SOKVA“) bylo dne 12.03.2025 požádáno Odborem správy majetku o „vyjádření k posouzení schválení proinvestovaných výdajů na rekonstrukci v objektu č.p. 144 za rok 2024. Společnost Fyziobody PROF.I.K s.r.o. předkládá k posouzení tři faktury za provedené stavební práce v roce 2024 v celkové hodnotě 420.115,00 Kč bez DPH a žádá o vyjádření města Příbram, zda souhlasí se započtením faktur proti nájemnému, případně s jiným způsobem vypořádání.

Faktury jsou předkládány samostatně s ohledem na ukončení daňového období 2024, přičemž žadatel potřebuje znát stanovisko města k jejich případnému uplatnění v daňových příjmech. O celkovém vypořádání rozhodne Rada města Příbram po ukončení stavebních prací a doložení všech faktur za provedenou rekonstrukci.

Kontrolu fakticky provedených prací zajistí technik OIRM, přičemž OSM nyní shromažďuje potřebná stanoviska k možnosti schválení těchto faktur jako započitatelných nákladů, které budou nájemci zpětně proplaceny - buď formou započtení proti nájemnému, nebo dohodou o způsobu financování.“

V příloze žádosti jsou faktury a usnesení Rady města, kterým byly stavební úpravy schváleny.“

Žadatel, společnost Fyziobody PROF.I.K., IČ 21689024, se sídlem Zdabořská 97, Příbram V (dále jen „nájemce“) užívá předmětné prostory (budova č.p. 144, Příbram VIII, která je součástí pozemku parc. číslo 4239/20, k.ú. Příbram) na základě Smlouvy o nájmu prostor A 885/OSM/2024, kterou schválila RM dne 16.09.2024, č. usn. 0913/2024; datum podpisu druhé strany 21.10.2024.

Dne 21.10.2024 požádal nájemce o souhlas s provedením úprav na předmětu nájmu a současně žádá o spoluúčast města Příbram, jako pronajímatele, a to částkou ve výši Kč 640.000,-, což představuje méně než 50% investice nájemce (č.j. MeUPB 113926/2024).

Dne 11.11.2024 udělila RM souhlas s provedením stavebních úprav vnitřních prostor objektu (č. us. 1069/2024).

SOKVA prostudovala přiložené písemné materiály - 3 faktury na provedené práce vč. příloh, žádost nájemce o souhlas s provedením prací a finanční spoluúčast města; stejně tak materiály k jednání RM dne 11.11.2024.

Stanovisko SOKVA:

Žadatel/nájemce chce znát budoucí postup vlastníka objektu/ města PB, neboť to bude mít vliv daňový režim obou stran. Možnost uplatnění výdajů na technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku upravuje ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění p.p. V tomto případě je významné, zda či jakou částkou se zamýšlí vlastník na provedených stavebních úpravách podílet; co nastane po ukončení nájmu objektu - zda bude „oduzíváno“, zda budou odstraněny úpravy pro tento účel používání - zda bude uvedeno do původního stavu. Na straně pronajímatele/města Příbram lze uvažovat o nepeněžním příjmu a na straně nájemce o povinnosti odvést DPH při ukončení nájmu.

Další, významnější, stranou této věci je **způsob obnovy majetku města Příbram**; a to v obecné rovině. Město PB, jako veřejnoprávní korporace, je povinno dbát na řádné využívání, rozvoj a ochranu svého majetku dle ust. § 38 odst. 1,2 Sb., zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění p.p. („péče řádného hospodáře“). Je žádoucí, aby z pozice města byla prováděna *průběžná kontrola* prováděných stavebních prací z hlediska jejich rozsahu, kvality a ceny. Tedy, aby byla naplňována základní kritéria zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě (§ 2 písm. m),n),o)) – zde: hospodárnost, efektivnost, účelnost vynakládaných veřejných finančních prostředků.

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

V Příbrami 14.03.2025

Vyjádření k věci žádosti o zápočet nájemného na investici – Příbram VIII/144

1. Základem každého rozhodnutí by mělo být správné právní vyhodnocení řešené věci.
2. Autor tohoto rozboru zpracoval jiný posudek ve věci restaurace Na Marii. Situace tohoto rozboru je věcně podobná, ale jsou zde hodně jiné okolnosti.
3. Město uzavřelo jako pronajímatel nájemní smlouvu s korporací Fyziobody PROF.I.K s.r.o.
4. RM udělila nájemci souhlas s provedením stavebních úprav vnitřních prostor pronajaté nemovitosti. Nájemce požádal o souhlas v souladu s nájemní smlouvou, před započítáním těchto úprav. V nájemní smlouvě je uvedeno, že tyto úpravy budou provedeny nákladem nájemce. Zároveň se mohou smluvní strany dohodnout na finanční spoluúčasti města.
5. Není sjednáno, že by byla prokázaná investice započítána proti nájemnému.
6. Nájemce má k dispozici rozpočet stavebních úprav, ke kterým dalo město souhlas. Rozpočet je na částku 1.283.904,26 Kč. Nájemce požádal město o jeho spoluúčast ve výši 640.000 Kč, tedy asi 50 % rozpočtu.
7. Nájemce předložil městu 3 faktury v hodnotě asi 420.000 Kč + DPH. Nájemce zřejmě není plátcem DPH, proto jsou faktury s DPH a nájemce nemá možnost odpočtu DPH, takže je nutno vycházet z ceny včetně DPH.
8. Faktury jsou vydány v prosinci 2024. Stavební akce ještě není dokončena a nájemce by měl vědět, jak má o fakturovaných částkách účtovat. Nemá-li svolení města k zápočtu na nájemné, musí účtovat na účet nedokončených investic, typicky účet 042. Nájemce nemůže proinvestované částky za rok 2024 nijak nákladově uplatnit.
9. Nájemce mailem z 24.2.25 „posílá 3 faktury k posouzení, jak je zařadit do účetnictví“. Nemám informaci, zda proběhla nějaká dovysvětlující komunikace, ale samotný mail je dosti nejasný. Je potřeba jednáním zjistit, o čem nájemce žádá. Každopádně se jedná o pozdní aktivitu nájemce, která může mít za následek opravy účetnictví nájemce za rok 2024 (záleží na tom, jak bylo účtováno).
10. Město může rozhodnout o (třeba částečném) zápočtu na nájemné, nebo o poskytnutí investiční dotace, nebo nájemci písemně povolí jím vybudovanou investici odpisovat. Případná dotace by u nájemce snížila hodnotu budované investice.
11. Nájemce musí pronajímateli prokázat, kolik peněz vynaložil na jím vybudované zhodnocení pronajaté nemovitosti. RM musí rozhodnout, zda na nějakou formu spoluúčasti přistoupí a pokud ano, tak jaký mechanismus výpočtu spoluúčasti zvolí (pevná částka, procento z prokázané investice...).
12. Výše uvedené vychází z předpokladu, že nájemce vybuduje technické zhodnocení (nebudou to opravy). Pro případ oprav by musel nájemce zvolit jiné účetní a daňové postupy. Pro město jako pronajímatele by se ale při jeho rozhodování o spoluúčasti nic nezměnilo.
13. Závěr: Nájemce dodržel pravidla sjednaná ve smlouvě, jen pozdě a nejasně vyzval město k jednání. Doporučil bych postup, kdy nájemce bude trvale platit sjednané nájemné (v letech valorizované) a město mu povolí jeho investici odpisovat. Pokud mu město případně poskytne „investiční spoluúčast“, tedy vlastně investiční dotaci, tak si o ni nájemce sníží hodnotu jím vybudované investice ve svém účetnictví. Město bude stále účtovat o výnosovém nájemném v plné výši. Alternativou je zápočet prokázaných výdajů nájemce na investici na nájemné, kdy město bude časově rozlišovat výnosy a nájemce náklady.

V Příbrami dne 25.3.2025



Ing. [redacted]

