

Název bodu jednání:

Informace o užívání prostor v Příbram VII, Legionářů č. p. 400, bez právního důvodu, s přehledem žadatelů o pronájem

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 30.10.2023, č. usn. 0956/2023

Text usnesení RM: Rada města

1. bere na vědomí

informaci o užívání prostor v Příbram VII, Legionářů č. p. 400, ze strany pana J. Starky, bytem Lazec 60, 261 01, Příbram, IČO 12370878, bez právního důvodu, s přehledem žadatelů o uzavření řádného smluvního vztahu na pronájem prostor o celkové výměře 3.595 m², v členění restaurace, kavárna, salónek a administrativní prostory o výměře 730 m², méně exponované administrativní prostory o výměře 70 m², samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše vybavené administrativní prostory o výměře 641 m², hostinské pokoje 870 m², venkovní terasa 250 m², schodiště, chodby, výtahy o výměře 1.034 m², to vše umístěné v pěti nadzemních a jednom podzemním podlaží v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400 v ulici Legionářů v Příbrami VII (Kulturní dům Příbram), která je součástí pozemku p. č. st. 1306 v k. ú. Březové Hory.

2. ukládá

OSM předložit materiál na jednání ZM dne 06.11.2023

Napsala: Věra Nováková, DiS

Návrhy na usnesení:

ZM bere na vědomí

informaci o užívání prostor v Příbram VII, Legionářů č. p. 400, ze strany pana J. Starky, bytem Lazec 60, 261 01, Příbram, IČO 12370878, bez právního důvodu, s přehledem žadatelů o uzavření řádného smluvního vztahu na pronájem prostor o celkové výměře 3.595 m², v členění restaurace, kavárna, salónek a administrativní prostory o výměře 730 m², méně exponované administrativní prostory o výměře 70 m², samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše vybavené administrativní prostory o výměře 641 m², hostinské pokoje 870 m², venkovní terasa 250 m², schodiště, chodby, výtahy o výměře 1.034 m², to vše umístěné v pěti nadzemních a jednom podzemním podlaží v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400 v ulici Legionářů v Příbrami VII (Kulturní dům Příbram), která je součástí pozemku p. č. st. 1306 v k. ú. Březové Hory.

Důvodová zpráva

Dne 03.12.2019 uzavřelo město Příbram jako pronajímatel s nájemcem Jaroslavem Starkou, bytem Lazec 60, 261 01, Příbram, IČO 12370878, smlouvu o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019, jejímž předmětem je užívání prostor o celkové výměře 3.595 m², v členění restaurace, kavárna, salónek a administrativní prostory o výměře 730 m², méně exponované administrativní prostory o výměře 70 m², samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše vybavené administrativní prostory o výměře 641 m², hostinské pokoje 870 m², venkovní terasa 250 m², schodiště, chodby, výtahy o výměře 1.034 m², to vše umístěné v pěti nadzemních a jednom podzemním podlaží v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400 v ulici Legionářů v Příbrami VII (Kulturní dům Příbram), která je součástí pozemku p. č. st. 1306 v k. ú. Březové Hory. Smluvní vztah byl uzavřen na dobu určitou 10 let do 31.12.2029, za účelem provozování ubytovacího a stravovacího zařízení, společenské zábavy a pohostinské činnosti.

Rada města Příbram na svém jednání konaném dne 14.11.2022 usnesením č. 1137/2022 schválila ukončení předmětné nájemní smlouvy, a to výpovědí z důvodu porušení povinností vyplývajících ze smluvního vztahu.

Pan Jaroslav Starka se dostal do prodlení s úhradou nájemného a záloh za dodávané služby o více jak 30 dnů. A tento závadný stav nebyl odstraněn ani po výzvě k nápravě v termínu maximálně 30 dnů od doručení výzvy, k čemuž došlo dne 26.09.2022.

V souladu s ustanovením článku VII. Zánik nájmu, odst. 7.2. předmětné smlouvy, je pronajímatel v takovém případě oprávněn vypovědět nájemní smlouvu písemnou výpovědí s okamžitou účinností.

Na základě této skutečnosti město Příbram vypovědělo shora uvedený smluvní vztah.

Smluvní vztah skončil okamžikem doručení výpovědi, tj. dne 08.01.2023. Nejzazší termín pro předání předmětu smluvního vztahu na základě předávacího protokolu, byl stanoven dne 31.03.2023 (viz příloha č. 2).

Jen pro informaci je uváděn přehled dlužných částek za nájem a poskytování služeb ke dni zaslání výpovědi.

Dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 03.12.2019, ve znění pozdějších dodatků č. 1 a č. 2, Článku III., bodu 3.2., by měl nájemce hradit nájemné v měsíčních splátkách odpovídajících 1/12 ročního nájemného. Platba nájemného by měla probíhat tak, že k 20. dni v měsíci bude zaplácena splátka nájemného na daný měsíc. Aktuální dlužné částky za nájem jsou specifikovány v tabulce č. 1.

Tabulka č. 1

Říjen 2022	splatnost k 20.10.2022	39.676,00 vč. DPH, tj. 32.790,00 Kč bez DPH
Listopad 2022	splatnost k 20.11.2022	116.655,00 vč. DPH, tj. 96.409,00 Kč bez DPH
Prosinec 2022	splatnost k 20.12.2022	116.655,00 vč. DPH, tj. 96.409,00 Kč bez DPH
CELKEM		272.986,00 vč. DPH, tj. 225.608,00 Kč bez DPH

Za poskytování elektrické energie se nájemce dle smlouvy č. A 1039/OSM/2019 ze dne 03.12.2019, ve znění pozdějších dodatků č. 1 a č. 2, Článku IV., bodu 4.1., zavázal hradit měsíčně zálohu za cenu dle výpočtového listu. Zálohy jsou splatné spolu s měsíčními splátkami nájemného tak, jak je uvedeno v Článku III., bodu 3.2. Aktuální dlužné částky za poskytování služeb jsou specifikovány v tabulce č. 2.

Tabulka č. 2

Červen 2022	splatnost k 20.06.2022	76.979,00 Kč
Červenec 2022	splatnost k 20.07.2022	100.000,00 Kč
Srpen 2022	splatnost k 20.08.2022	100.000,00 Kč
Září 2022	splatnost k 20.09.2022	100.000,00 Kč
Říjen 2022	splatnost k 20.10.2022	100.000,00 Kč
Listopad 2022	splatnost k 20.11.2022	100.000,00 Kč
Prosinec 2022	splatnost k 20.12.2022	100.000,00 Kč
CELKEM		676.979,00 Kč

Po zaslání písemné výpovědi smlouvy o nájmu prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 03.12.2019, ve znění pozdějších dodatků panu J. Starkovi, zaplatil na účet města tyto platby:

dne 17.01.2023	14.520,00 Kč	jednostranný zápočet částky 14.520,00 Kč, FA č. 20221223 přefakturace úklidu za 4. Q/2022 a záloh za služby
dne 17.01.2023	10.426,00 Kč	jednostranný zápočet částky 10.426,00 Kč, FA č. 20221222 přefakturace studené vody za 4. Q/2022 a záloh za služby
v lednu 2023 celkem	24.946,00 Kč	
dne 17.02.2023	116.655,00 Kč	nájemné r. 2022
dne 21.02.2023	116.655,00 Kč	nájemné r. 2022
dne 24.02.2023	116.655,00 Kč	nájemné r. 2022, zálohy na služby 2022
v únoru 2023 celkem	349.965,00 Kč	
dne 22.03.2023	116.655,00 Kč	nájemné 1/2023
dne 23.03.2023	100.000,00 Kč	zálohy na služby 2022
v březnu 2023 celkem	216.655,00 Kč	

dne 27.04.2023	58.328,00 Kč	½ nájemného za měsíc duben 2023
v dubnu 2023 celkem	58.328,00 Kč	
dne 03.05.2023	50.000,00 Kč	zálohy na služby 2022
dne 03.05.2023	43.477,00 Kč	zálohy na služby 2022
dne 14.05.2023	14.520,00 Kč	jednostranný zápočet částky 14.520,00 Kč, FA č. 230058 přefakturace úklidu za 1. Q/2023 a záloh za služby
dne 16.05.2023	17.057,00 Kč	jednostranný zápočet částky 17.057,00 Kč, FA č. 230057 přefakturace studené vody za 1. Q/2023 a záloh za služby
dne 16.05.2023	2.139,00 Kč	jednostranný zápočet částky 2.139,00 Kč, FA č. 230081 přefakturace studené vody za 1. Q/2023 a záloh za služby
dne 30.05.2023	150.000,00 Kč	zálohy na služby 2022
dne 31.05.2023	58.328,00 Kč	½ nájemného za měsíc květen 2023
v květnu 2023 celkem	335.521,00 Kč	
dne 15.06.2023	60.000,00 Kč	zálohy na služby 2022
dne 16.06.2023	140.000,00 Kč	zálohy na služby 2022,2023
dne 25.06.2023	58.328,00 Kč	½ nájemného za měsíc červen 2023
v červnu 2023 celkem	258.328,00 Kč	
dne 17.07.2023	14.520,00 Kč	jednostranný zápočet částky 14.520,00 Kč, FA č. 230136 přefakturace úklidu za 2. Q/2023 a vyúčtovací faktury za služby r. 2022 č. 3170001644
dne 17.07.2023	16.959,00 Kč	jednostranný zápočet částky 16.959,00 Kč, FA č. 230135 přefakturace úklidu za 2. Q/2023 a vyúčtovací faktury za služby r. 2022 č. 3170001644
dne 27.07.2023	100.000,00 Kč	zálohy na služby 2023
dne 31.07.2023	134.614,00 Kč	doplatek vyúčtovací faktury za služby r. 2022 č. 3170001644
v červenci 2023 celkem	266.093,00 Kč	
dne 02.08.2023	58.328,00 Kč	½ nájemného za měsíc červenec 2023
dne 30.08.2023	100.000,00 Kč	zálohy na služby 2023
v srpnu 2023 celkem	158.328,00 Kč	
dne 04.09.2023	58.328,00 Kč	½ nájemného za měsíc srpen 2023
v září 2023 celkem	58.328,00 Kč	
dne 03.10.2023	10.767,00 Kč	jednostranný zápočet částky 10.767,00 Kč, FA č. 230206 přefakturace studené vody za 3. Q/2023 a záloh za služby
dne 03.10.2023	14.520,00 Kč	jednostranný zápočet částky 14.520,00 Kč, FA č. 230207 přefakturace úklidu za 3. Q/2023 a záloh za služby
dne 12.10.2023	58.328,00 Kč	½ nájmu za měsíc září 2023

Od 13.10.2023 ke dni 31.10.2023, nebyla od J. Starkey na účet města Příbram připsána žádná platba.

Aktuální dlužné částky za nájemné a zálohy za poskytované služby po započtení připsaných plateb na účet jsou v specifikovány v tabulkách níže.

Aktuální dlužné nájemné

Únor 2023	splatnost k 20.02.2023	116.655,00 Kč vč. DPH, tj. 96.409,00 Kč bez DPH
Březen 2023	splatnost k 20.03.2023	116.655,00 Kč vč. DPH, tj. 96.409,00 Kč bez DPH
Duben 2023	splatnost k 20.04.2023	58.327,00 Kč vč. DPH, tj. 48.204,00 Kč bez DPH
Květen 2023	splatnost k 20.05.2023	58.327,00 Kč vč. DPH, tj. 48.204,00 Kč bez DPH
Červen 2023	splatnost k 20.06.2023	58.327,00 Kč vč. DPH, tj. 48.204,00 Kč bez DPH
Červenec 2023	splatnost k 20.07.2023	58.327,00 Kč vč. DPH, tj. 48.204,00 Kč bez DPH
Srpen 2023	splatnost k 20.08.2023	58.327,00 Kč vč. DPH, tj. 48.204,00 Kč bez DPH
Září 2023	splatnost k 20.09.2023	58.327,00 Kč vč. DPH, tj. 48.204,00 Kč bez DPH
Říjen 2023	splatnost k 20.10.2023	116.655,00 Kč vč. DPH, tj. 96.409,00 Kč bez DPH
CELKEM		699.927,00 Kč vč. DPH, tj. 578.451,00 Kč bez DPH

Aktuální dlužné zálohy za poskytované služby

Březen 2023	splatnost k 20.03.2023	72.574,00 Kč
Duben 2023	splatnost k 20.04.2023	100.000,00 Kč
Květen 2023	splatnost k 20.05.2023	100.000,00 Kč
Červen 2023	splatnost k 20.06.2023	100.000,00 Kč
Červenec 2023	splatnost k 20.07.2023	100.000,00 Kč
Srpen 2023	splatnost k 20.08.2023	100.000,00 Kč
Září 2023	splatnost k 20.09.2023	100.000,00 Kč
Říjen 2023	splatnost k 20.10.2023	100.000,00 Kč
CELKEM		772.574,00 Kč

Dále dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 03.12.2019, ve znění pozdějších dodatků č. 1 a č. 2, Článku III., bodu 3.3., se nájemce a pronajímatel dohodli, že nájemce bude povinen pronajímateli uhradit v případě prodloužení s platbou nájemného nebo zálohy či vyúčtování ceny služby spojené s užíváním předmětu nájmu, smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodloužení. Smluvní pokuta bude doložena po úhradě dlužné částky.

Dne 02.03.2023 pan J. Starka zaslal prostřednictvím datové zprávy na město Příbram k rukám Mgr. Jana Konvalinky, starosty města, žádost o zpětvzetí výpovědi smlouvy o nájmu prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 03.12.2019 (viz příloha č. 3).

V dopise zdůvodnil platební neschopnost za nájemné a zálohy za poskytované služby. Informuje o zaplacení dlužného nájemného za rok 2022. Co se týče dluhu na zálohách za poskytované služby, sdělil, že během měsíce března 2023 uhradil na účet města Příbram částku 300.000,00 Kč, zbylou část dluhu, tj. 275.054,00 Kč, požádal započítat do ročního rozúčtování nákladů za poskytované služby (elektrickou energii). Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem žádal o zpětvzetí výpovědi smlouvy o nájmu prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 03.12.2019.

Stanovisko JUDr. T. Samka k žádosti o zpětvzetí smlouvy o nájmu prostor pana J. Starky:

Vzhledem k tomu, že smluvní vztah skončil okamžikem doručení výpovědi, tj. 08.01.2023, není již možné s ohledem na ust. § 572 o.z. podanou výpověď odvolat (k tomu viz kupř. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2004, sp. zn. 32 Odo 442/2003 nebo ze dne 28. 2. 2008, sp. zn. 33 Odo 142/2006).

V případě, že by se strany chtěly dohodnout na obnovení nájemní smlouvy nebo zániku účinků podané výpovědi, lze tak učinit výhradně formou písemné smlouvy (dohody) obou smluvních stran. S ohledem na to, že v mezidobí již došlo k zániku původní nájemní smlouvy, je při tom nutné případně postupovat podle ust. § 39 zákona o obcích a zveřejnit případný záměr obnovení původní nájemní smlouvy (či uzavření smlouvy nové).

Rada města Příbram na svém jednání konaném dne 20.03.2023 usnesením č. 0252/2023 přijala usnesení: RM bere na vědomí předloženou žádost pana Jaroslava Starky ze dne 02.03.2023, o zpětvzetí výpovědi smlouvy o nájmu prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 03.12.2019, ve znění pozdějších dodatků č. 1 – č. 2.

Výpis usnesení byl panu J. Starkovi zaslán prostřednictvím datové zprávy dne 22.03.2023.

Odbor správy majetku řešil s JUDr. Samkem zaslání dopisu J. Starkovi, týkajícího se sdělení termínu předání nebytových prostor v Příbrami VII č. p. 400 (smlouva 1039/OSM/2019). JUDr. Samek telefonicky sdělil: „Žádný dopis neposílat“, a to z důvodu plánované osobní schůzky s panem J. Starkou. Dne 30.03.2023 JUDr. Samek telefonicky sdělil, že proběhla schůzka s panem J. Starkou a že pan J. Starka zašle na město Příbram žádost o řešení nároků nájemce v souvislosti s nájmem prostor v objektu č. p. 400 v Příbrami VII.

Vzhledem k tomu, že pan J. Starka prostory, které užíval na základě smlouvy č. 1039/OSM/2019, ve znění pozdějších dodatků, městu Příbram nepředal ke dni 31.03.2023, dne 06.04.2023 Odbor správy majetku zaslal JUDr. Samkovi prostřednictvím datové zprávy podklady k soudní žalobě na vyklizení.

Dne 24.04.2023 pan J. Starka zaslal (datovou schránkou) na město Příbram k rukám Mgr. Jana Konvalinky, starosty města, žádost o řešení nároků nájemce v souvislosti s nájmem budovy č. p. 400 (viz příloha č. 4).

Tato žádost byla dne 24.04.2023 předána na Odbor správy majetku. V žádosti pan J. Starka poukazuje na špatný technický stav pronajatých prostor a uplatňuje od října 2022 slevu na nájemném za předmět nájmu ve výši 50 %, a to do doby, než bude stav budovy opraven. Současně žádá o úhradu újmy, která mu byla jako provozovateli způsobena tím, že město jako pronajímatel nepečovalo řádně o předmět nájmu a neprovedlo opravy předmětu nájmu, aby jej bylo možné využívat v souladu s nájemní smlouvou. Újma v případě nevyužitelných pokojů byla vyčíslena za poslední tři roky na částku 5.616.000,00 Kč. Uvedený nárok požaduje započítat vůči všem uplatněným nárokům města z titulu uzavřené nájemné smlouvy (nájem, cena za dodávané služby).

Vzhledem ke skutečnosti, že opravy a údržbu zajišťuje pro město Příbram Odbor investic a rozvoje města, byla žádost J. Starky postoupena k vyjádření na Odbor investic a rozvoje města k rukám paní Ing. M. Pavlišťové Havlové a pana J. Gyárfáse.

Žádost pana J. Starky byla předána i JUDr. Samkovi.

Dne 28.04.2023 byla panu J. Starkovi, prostřednictvím datové zprávy zaslána žádost o prokázání vyčíslení újmy.

Dne 17.05.2023 zaslal pan J. Starka na město Příbram do datové schránky prokázání vyčíslení újmy (viz příloha č. 5).

V dopise uvádí, že se jedná o újmu za nemožnost ubytování klientů na 16 rohových pokojích hotelu (4 rohové pokoje na každém patře) v chladných měsících, a to každý rok od ledna do března a následně od října do prosince. Při 50 % obsazenosti pokojů, která vychází z bilance hotelu a průměru ubytování během roku, se jedná o újmu ve výši 1.872.000,00 Kč/rok, tj. za tři roky zpětně 5.616.000,00 Kč.

(Výpočet: 16 pokojů x 1300 Kč x 30 dnů x 6 měsíců = 3.744.000 Kč / 50 % obsazenost = 1.872.000,00 Kč)

Dne 18.05.2023 Odbor správy majetku obdržel e-mailem od pana J. Gyárfáse, technika Odboru investic a rozvoje města, vyjádření k žádosti o řešení nároků pana J. Starky (viz příloha č. 6).

Dne 19.05.2023 Odbor správy majetku předal panu JUDr. Samkovi výše uvedená vyjádření k žádosti pana J. Starky, týkající se řešení nároků nájemce v souvislosti s nájmem budovy č. p. 400 v Příbrami VII (KD Příbram). Dále byl upozorněn, že v roce 2020 a 2021 v souvislosti s pandemií onemocnění COVID-19 nemohl pan J. Starka hotel provozovat, tudíž nemá nárok na úhradu újmy za určité období. V souvislosti s pandemií ze strany města Příbram došlo k dočasnému snížení nájemného o 30 % smluvně stanovené výše za pronájem nebytových prostor, a to za období 01.04.2020 – 30.06.2020 a následně za období 01.10.2020 – 31.03.2021 (viz příloha č. 1 - dodatek č. 1 a dodatek č. 2 Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 03.12.2019).

Dále Odbor správy majetku informuje, že dne 10.05.2023 pan J. Starka zaslal (datovou schránkou) na město Příbram k rukám Mgr. Jana Konvalinky, starosty města, žádost o započtení nákladů na kamerový systém v prostorách KD Příbram. V žádosti poukazuje na problematiku pořádku a bezpečnosti ve společných prostorách foyer a před budovou kulturního domu. Kdy nepřizpůsobiví občané ruší návštěvníky kulturních akcí nebo ničí stávající movité věci. Z výše uvedeného důvodu oslovil firmu pana R. Milského, se sídlem Plzeňská 77, Příbram I, IČO 05242355 a nechal zpracovat cenovou nabídku na pořízení kamerového systému, který by snímal prostor foyer, zákoutí kolem vnitřního schodiště, venkovní terasy a venkovních prostor před vstupem do objektu. Cena za pořízení kamerového systému dle předložené cenové nabídky byla ve výši 50.117,27 Kč včetně 21 % DPH. Zároveň žádá o uznání tohoto nákladu, jako náklad započitatelný oproti závazkům vůči městu Příbram.

Na tuto žádost Odbor správy majetku reagoval dopisem ze dne 22.05.2023, ve kterém bylo konstatováno, že Rada města Příbram na svém jednání konaném dne 14.11.2022 usnesením č. 1137/2022 schválila ukončení nájemní smlouvy na pronájem prostor v KD Příbram, kterou s panem J. Starkou město Příbram jako s nájemcem uzavřelo, a to výpovědí z důvodu porušení povinností vyplývajících ze smluvního vztahu. Bohužel pan J. Starka se dostal do prodlení s úhradou nájemného

a záloh za dodávané služby o více jak 30 dnů. Tento závadný stav nebyl odstraněn ani po výzvě k nápravě v termínu maximálně 30 dnů od doručení výzvy, k čemuž došlo dne 26.09.2022. V souladu s ustanovením článku VII. Zánik nájmu, odst. 7.2. Smlouvy o pronájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 03.12.2019, ve znění pozdějších dodatků, pronajímatel vypověděl nájemní smlouvu písemnou výpovědí s okamžitou účinností. Smluvní vztah skončil okamžikem doručení výpovědi, tj. dne 08.01.2023. V současné době je původní předmět nájmu užíván bez právního důvodu a není tedy možné provádět na majetku města jakékoliv úpravy.

Postup cestou předchozího souhlasu města s obsahem žádosti je vyloučen na základě neexistence písemného smluvního vztahu.

Podnět k zabezpečení společných prostor foyer v objektu KD Příbram byl postoupen v záležitosti kompetentnímu Odboru investic a rozvoje města.

Dne 24.05.2023 prostřednictvím e-mailu byl JUDr. Samek upozorněn na skutečnost, že Odbor správy majetku provedl místní šetření v prostorách KD Příbram a zjistil, že J. Starka i když v současné době užívá původní předmět nájmu bez právního důvodu, tak prostory v 1. PP v části „C“ budovy č. p. 400 v Příbrami VII (KD Příbram) přenechal do užívání bez předchozího písemného souhlasu města panu B. Sládkovi, který zde provozuje Music club Peklo, IČO 74926624. Na facebooku byl dokonce dohledán i program pořádaných akcí klubu v měsíci květnu 2023. O této skutečnosti byl JUDr. Samek informován z důvodu, že mu byla předána k řešení soudní žaloba na vyklizení prostor.

Dne 01.06.2023 v kanceláři starosty v budově č. p. 108 v Příbrami I proběhlo jednání za účasti pana starosty Mgr. J. Konvalinky, pana místostarosty M. Peterky, zástupců OSM paní Mgr. Ž. Vaverkové, paní V. Novákové a dále pana JUDr. T. Samka. Na jednání bylo dohodnuto, že před podáním soudní žaloby na vyklizení, proběhne jednání s panem J. Starkou a jeho právním zástupcem, dále z jednání vzešel úkol pro Odbor správy majetku, zajistit vypracování znaleckého posudku na pronájem prostor užívaných panem J. Starkou.

Osobní schůzka s panem J. Starkou byla naplánována v termínu dne 09.06.2023 v 11:00 hodin v kanceláři starosty.

Dne 07.06.2023 Odbor správy majetku kontaktoval paní Ing. K. Štěpánkovou, znalkyni v oboru a požádal ji o vypracování znaleckého posudku pro stanovení ceny v místě a čase ocenění obvyklé za pronájem prostor v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400 v ulici Legionářů v Příbrami VII (Kulturní dům Příbram).

Dne 09.06.2023 od 11:00 hodin v kanceláři pana starosty v budově č. p. 108 v Příbrami I proběhlo jednání za účasti starosty Mgr. Konvalinky, pana místostarosty Peterky, zástupců OSM paní Mgr. Vaverkové, paní Novákové, právního zástupce města pana JUDr. Samka, dále pana Starky, paní Hurtigové a právního zástupce pana Starky pana JUDr. Davida.

Na jednání paní Mgr. Vaverková podrobně zrekapitulovala vývoj dané kauzy.

Pan J. Starka se vyjádřil k dané situaci, upozornil na špatný technický stav pronajatých prostor, a to zejména zatékání do budovy, na špatné izolace, netěsnost oken, nemožnost ubytování klientů v 16 rohových pokojích v období zimních měsíců od října do března, dále poukázal na vysokou energetickou náročnost pronajatých prostor, na základě těchto skutečností požaduje po městu Příbram slevu z nájemného, dále město požádal o možnost uzavření dohody o narovnání a uzavření nové nájemní smlouvy, jelikož by rád pokračoval v provozování hotelu Belveder na adrese Příbram VII, č. p. 400 (KD Příbram). Pokud se týká „podnájemce“ pana Sládka, k tomu sdělil, že se nejedná v jeho případě o institut podnájmu, nýbrž o spolupráci.

Z důvodu předejití dlouholetého soudního sporu bylo na jednání dohodnuto následující:

- pan J. Starka nechá vypracovat odborný posudek na vyčíslení újmy za znemožnění užívání části předmětu nájmu,
- pan J. Starka podá žádost o pronájem předmětných prostor,
- Odbor správy majetku zajistí vypracování nového znaleckého posudku na pronájem prostor, který stanoví cenu nájemného v místě a čase ocenění obvyklou.

Dne 29.06.2023 pan J. Starka zaslal prostřednictvím datové zprávy na město Příbram k rukám Mgr. J. Konvalinky, starosty města, žádost o pronájem nebytových prostor v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400 v ulici Legionářů v Příbrami VII (Kulturní dům Příbram – hotel Belveder). Žadatel má zájem pokračovat ve své podnikatelské činnosti v objektu zejména z tohoto důvodu, objekt funguje a poskytuje kontinuálně práci mnoha občanům města. V žádosti dále sděluje, že veškeré vybavení prostor budovy, tedy vnitřní vybavení hotelu, restaurace, atd., je v jeho vlastnictví, z ekonomického

pohledu je tedy oboustranně vhodné, aby dál pokračoval jako smluvní partner. Navrhuje jednání o narovnání vzájemných závazků, řešení případných nedoplatků a rovněž kompenzaci za nemožnost užívání část předmětu nájmu (viz příloha č. 7,8).

Dne 17.08.2023 byla panu JUDr. Samkovi prostřednictvím datové zprávy zaslána informace o zaslané žádosti ze dne 29.06.2023 od pana J. Starky.

Na základě zaslané žádosti pana J. Starky Odbor správy majetku objednal u paní Ing. Kamily Štěpánkové, soudní znalkyně v oboru, znalecký posudek pro stanovení ceny v místě a čase ocenění obvyklé za pronájem prostor, které se nachází v části "C" a "D" budovy č. p. 400 v ul. Legionářů v Příbrami VII (Kulturní dům Příbram - hotel Belvedere). Dále byla požádána o stanovení částky za bezesmluvní užívání předmětných prostor, které v současné době pan J. Starka užívá bez právního důvodu.

Dne 02.08.2023 byl paní Ing. K. Štěpánkovou zpracován znalecký posudek č. 042144/2023 o ceně obvyklého nájemného nebytových prostor Kulturního domu Příbram. Dle tohoto posudku obvyklé nájemné za užívání nebytových prostor činí 105.000,00 Kč/měsíc, tj. 1.260.000,00 Kč/rok. Částka za bezesmluvní užívání nebytových prostor byla vyčíslena na částku 105.000,00 Kč/měsíc. Tento posudek paní Ing. K. Štěpánková předala na Odbor správy majetku dne 21.08.2023 (viz příloha č. 9).

Dne 17.08.2023 Odbor správy majetku prostřednictvím e-mailové zprávy vyžádal od pana J. Starky prokázání vyčíslení újmy, a to doložení znaleckého posudku na stanovení ušlého zisku. Dále byl požádán o sdělení, zda-li v případě schválení nové nájemní smlouvy bude nadále zajišťovat úklid prostor objektu za stejných podmínek, tak jak bylo dáno původní nájemní smlouvou. Načež paní Hurtigová písemně konstatovala, že posudek o stavu pokojů bude možné doložit až v zimních měsících, tak jak již bylo uvedeno při osobním jednání s panem starostou a zástupci města Příbram dne 09.06.2023, dále sdělila, že s úklidem prostor souhlasí.

Dne 22.08.2023 Odbor správy majetku vyžádal u JUDr. Samka návrh nové nájemní smlouvy na pronájem nebytových prostor v Kulturním domě Příbram, s nutností do návrhu smlouvy zakomponovat finanční vypořádání smluvních stran, bezesmluvní užívání prostor a ušlý zisk pana J. Starky.

Záměr pronajmout prostory o celkové výměře 3.595 m², které se nachází v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400, ul. Legionářů, 261 01 Příbram VII (Kulturní dům Příbram), který je součástí pozemku p. č. st. 1306, v k. ú. Březové Hory, byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Příbram od 07.07.2023 do 25.07.2023.

Pro úplnost Odbor správy majetku uvádí, že v současné době eviduje jednu žádost na výše uvedené prostory, a to od pana J. Starky.

Dne 29.08.2023 kontaktoval pan JUDr. Samek vedoucí Odboru správy majetku a požádal o vyvolání osobního jednání s vedením města ohledně upřesnění podstatných náležitostí v návrhu smlouvy o pronájmu nebytových prostor v Příbrami VII, č. p. 400, ul. Legionářů.

Osobní schůzka s panem JUDr. Samkem, vedením města a zástupcem Odboru správy majetku byla naplánována v termínu dne 05.09.2023 v 14:30 hodin v kanceláři starosty.

Dne 30.08.2023 byl Komisi pro realizaci majetku předložen k vyjádření materiál, týkající se záměru pronájmu nebytových prostor v Příbrami VII, ul. Legionářů 400.

Komise pro realizaci majetku města na svém jednání konaném dne 30.08.2023 nedoporučila

- schválit záměr pronájmu prostor o celkové výměře 3 595 m², v členění restaurace, kavárna, salónky a administrativní prostory o výměře 730 m², méně exponované administrativní prostory o výměře 70 m², samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše vybavené administrativní prostory o výměře 641 m², hostinské pokoje 870 m², venkovní terasa 250 m², schodiště, chodby, výtahy o výměře 1 034 m² (vše blíže specifikováno ve znaleckém posudku č. 042144/2023 ze dne 2. 8. 2023 v příloze tohoto materiálu), které se nachází v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400, ul. Legionářů, 261 01 Příbram VII (Kulturní dům Příbram), která je součástí pozemku p. č. st. 1306, k. ú. Březové Hory.

Hlasovalo: pro 6, proti 0, zdržel se 0

Komentář: KRMM doporučuje podat neprodleně žalobu na vystěhování a žalobu na vzniklou škodu za bezesmluvní užívání. Vyčíslení nájemného za užívání nebytových prostor dle znaleckého posudku považuje KRMM za příliš nízké.

Do budoucna KRMM doporučuje městu zvážit možnost pronájmu objektu ne jako celku, ale rozdělit ho na jednotlivé části, např. vinárna, restaurace s kavárnou a hotel. Nabízí se i možnost spolupráce se SZM, případně i s ISS.

Dne 05.09.2023 v kanceláři starosty v budově č. p. 108 v Příbrami I proběhlo jednání za účasti pana starosty Mgr. J. Konvalinky, pana místostarosty M. Peterky, pana 1. místostarosty Bc. V. Karpíška, zástupce OSM paní Mgr. Ž. Vaverkové a dále pana JUDr. T. Samka. Na jednání bylo dohodnuto, že pan JUDr. T. Samek okamžitě podá na Okresní soud v Příbrami žalobu na vyklizení a Odbor správy majetku zajistí opětovné zveřejnění záměru pronájmu, který bude medializován celorepublikově.

Dne 06.09.2023 Odbor správy majetku zpracoval záměr pronájmu prostor o celkové výměře 3.595 m², které se nachází v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400, ul. Legionářů, 261 01 Příbram VII (Kulturní dům Příbram), který je součástí pozemku p. č. st. 1306, v k. ú. Březové Hory, a nechal ho prostřednictvím paní J. Buraltové, referentky Odboru komunikace a cestovního ruchu, zveřejnit na úřední desce Městského úřadu Příbram a dále požádal paní Bc. Z. Kučerovou, vedoucí Odboru komunikace a cestovního ruchu, o celorepublikovou medializaci tohoto záměru.

Dne 07.09.2023 paní Bc. Z. Kučerová zaslala na Odbor správy majetku písemné sdělení, že se pokusí navrhnout optimální formu inzerce. Spíše než Příbramský deník a Metro zkusí odborné časopisy týkající se cestovního ruchu (např. Sreality.cz). Dále připraví tiskovou zprávu, která půjde do médií. Na závěr uvedla, že nás budou o všem informovat.

Dne 08.09.2023 JUDr. Samek zaslal prostřednictvím paní Žaludové, asistentky advokátní kanceláře Holá, Samek, advokátní kancelář s.r.o., vyrozumění, že dne 08.09.2023 byla podána u Okresního soudu v Příbrami žaloba o vyklizení. Jako důkaz zaslal doručenkou z datové zprávy (viz příloha č. 10).

Dne 19.09.2023 JUDr. Samek zaslal na Odbor správy majetku prostřednictvím e-mailové zprávy usnesení Okresního soudu v Příbrami ze dne 12.09.2023, č. j. 16 C 138/2023-34, kterým soud vyzývá k zaplacení soudního poplatku za podání žaloby, a to nejpozději do 30.09.2023. Poplatek byl ze strany žalobce města Příbram uhrazen dne 25.09.2023.

Na základě nově zveřejněného záměru o pronájem prostor v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400, ul. Legionářů, 261 01 Příbram VII, byly na město Příbram doručeny tyto žádosti:

Dne 15.09.2023 pan Dominik Halmoši, předseda správní rady společnosti LDM Group Development a. s., se sídlem Na Flusárně 168, Příbram III, 261 01 Příbram, IČO 17277833, zaslal prostřednictvím datové zprávy na město Příbram, žádost o pronájem výše uvedených prostor (viz příloha č. 11). Svou žádost doplnil o další skutečnosti dopisem zasláným prostřednictvím datové zprávy dne 18.09.2023 (viz příloha č. 12). V žádosti navrhuje pronájem prostor na dobu 20 let s následnou možností uplatnění opce na prodloužení doby trvání nájmu o stejnou dobu, jako je původní doba nájmu. Počítá se zachováním provozu hotelu a stejným využitím komerčních prostor, které objekt nabízí, tedy provoz restaurace, kavárny, diskotéky i využití všech ostatních prostor. Dále pan D. Halmoši ve své žádosti uvádí, že by chtěl vnitřní prostory hotelu postupně kompletně zmodernizovat a zatraktivnit pro návštěvníky našeho města, přičemž by chtěl využít služeb renovovaných architektů, neboť naše město si zaslouží reprezentativní prostory.

Dne 24.10.2023 společnost LDM Group Development a.s. doručila na Městský úřad Příbram doplnění informací ohledně založení společnosti určené k provozování restaurace a hotelu (viz příloha č. 13).

Dne 21.09.2023 na Městský úřad Příbram doručil pan Karel Lašek, jednatel společnosti Zahrady bez starosti s. r. o., se sídlem č. p. 102, 263 01 Obory, IČO 13991680, žádost o pronájem výše uvedených prostor (viz příloha č. 14). Žadatel ve své žádosti uvádí, že by měl zájem o pronájem prostor od 01.01.2024 na dobu minimálně 5 let, ideálně 10 let. Rád by rozšířil rozsah své činnosti právě o pohostinství. Hotel Belvedere a k němu přilehlé prostory by chtěl využívat pro gastronomii a cestovní ruch. Věří, že tato oblast mu není cizí, tudíž by byl schopen, jak uvádí v žádosti, vést ku prospěchu firmy a potažmo města Příbram. Dále pan K. Lašek v žádosti uvádí, že jeho společnost vykonává své

činnosti řádně a v souladu s platnými zákony a nemá žádné nesplacené závazky vůči státu ani vůči soukromému sektoru a že jeho společnost se bude snažit převzít chod provozu ihned po ukončení činnosti současného nájemce, aby nevznikla žádná „uzávírka“ objektu. Chtěl by se dohodnout se současným nájemcem na odkoupení vnitřního vybavení a ideálně i převzít současné zaměstnance provozovny, a to z důvodu nenarušení chodu a provozu hotelu Belvedere a přilehlých prostor kavárny, restaurace apod.

Dne 30.09.2023 zaslal pan J. Starka prostřednictvím datové zprávy na město Příbram k rukám Mgr. Jana Konvalinky, starosty města, opětovně žádost o pronájem nebytových prostor v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400 v ulici Legionářů v Příbrami VII (Kulturní dům Příbram – hotel Belveder), a to z důvodu splnění řádného termínu podání dle vývěsky (viz příloha č. 15). V žádosti uvedl, že by tyto prostory i nadále využíval k účelu, za jakým byly vybudovány, tedy k provozování ubytovacích a stravovacích služeb, pohostinské činnosti a společenské zábavy. Uvádí mnoholetou praxi v oboru.

Dne 03.10.2023 na Městský úřad Příbram doručil pan Robert Djačenko, jednatel společnosti EVITEL s. r. o., se sídlem Blanická 772/6, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 17764777, žádost o pronájem výše uvedených prostor (viz příloha č. 16). Žadatel ve své žádosti navrhuje pronájem prostor na dobu neurčitou. Vzhledem k tomu, že žádost neobsahovala účel pronájmu ani nabízenou výši nájemného, byl žadatel Odborem správy majetku vyzván k doplnění žádosti. Pan Djačenko telefonicky sdělil, že chce i nadále pokračovat ve stejných službách jako předešlý nájemce a měl by zájem provést opravy na hotelu.

Jen pro informaci uvádíme, že dne 03.10.2023 proběhla za účasti zástupce Odboru správy majetku paní Bc. I. Kupčíkové a provozní hotelu Belvedere paní P. Hurtigové, prohlídka výše uvedených prostor. Na uvedenou prohlídku dorazili pouze dva zájemci, a to pan K. Lašek, jednatel společnosti Zahrady bez starosti s. r. o. a pan R. Djačenko, jednatel společnosti EVITEL s. r. o. Paní P. Hurtigová při prohlídce uvedla, že je pro pana J. Starku nejdůležitější prosperita hotelu Belvedere.

Na závěr předkládáme tabulku s přehledem podaných žádostí o pronájem prostor o celkové výměře 3.595 m², které se nachází v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400, ul. Legionářů, 261 01 Příbram VII (Kulturní dům Příbram) viz tabulka č. 3.

Tabulka č. 3 – Přehled podaných žádostí o pronájem prostor

Žadatel	Výše nabízeného nájemného	Doba nájmu	Účel nájmu	Ostatní skutečnosti
Jaroslav Starka, bytem Lazec 60, 261 01, Příbram, IČO 12370878			Provozování ubytovacích a stravovacích služeb, pohostinské činnosti a společenské zábavy.	Dlouholetý provozovatel hotelu Belvedere, v současné době užívá prostory bez právního důvodu, u soudu podána žaloba na vyklizení.
LDM Group Development a.s., se sídlem Na Flusárně 168, Příbram III, 261 01 Příbram, IČO 17277833	106.000,00 Kč /měsíčně	Na dobu určitou 20 let s možností uplatnění opce na prodloužení doby trvání nájmu o 20 let	Provozování ubytovacích a stravovacích služeb, pohostinské činnosti a společenské zábavy.	Nabízí kompletní modernizaci vnitřních prostor hotelu.
Zahrady bez starosti s. r. o., se sídlem č. p. 102, 263 01 Obory, IČO 13991680	106.000,00 Kč /měsíčně	Na dobu určitou minimálně 5 let, ideálně 10 let od 01.01.2024	Prostory využít pro gastronomii a cestovní ruch (rozšíření své činnosti o pohostinství).	Možnost domluvy o odkoupení současného vybavení provozovny a převzetí současných zaměstnanců.

EVITEL s.r.o., se sídlem Blanická 772/6, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 17764777	105.000,00 Kč /měsíc	Na neurčitou dobu	Provozování ubytovacích a stravovacích služeb, pohostinské činnosti a společenské zábavy	Zájem provést opravy prostor.
---	-------------------------	-------------------------	---	----------------------------------

Dne 25.10.2023 byl Komisi pro realizaci majetku předložen k vyjádření materiál, týkající se záměru pronájmu nebytových prostor v Příbrami VII, ul. Legionářů 400.

Komise pro realizaci majetku města na svém jednání konaném dne 25.10.2023

1. nedoporučuje

schválit pronájem prostor o celkové výměře 3.595 m², v členění restaurace, kavárna, salónek a administrativní prostory o výměře 730 m², méně exponované administrativní prostory o výměře 70 m², samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše vybavené administrativní prostory o výměře 641 m², hostinské pokoje 870 m², venkovní terasa 250 m², schodiště, chodby, výtahy o výměře 1.034 m² (vše blíže specifikováno ve znaleckém posudku č. 042144/2023 ze dne 02.08.2023v příloze tohoto materiálu), to vše umístěné v pěti nadzemních a jednom podzemním podlaží v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400, ul. Legionářů, 261 01 Příbram VII (Kulturní dům Příbram), která je součástí pozemku p. č. st.1306, k. ú. Březové Hory, žadatel č. 1 (Jaroslav Starka, bytem Lazec 60, 261 01, Příbram, IČO 12370878).

Hlasovalo: pro 7, proti 0, zdržel se 0

2. doporučuje

schválit pronájem prostor o celkové výměře 3.595 m², v členění restaurace, kavárna, salónek a administrativní prostory o výměře 730 m², méně exponované administrativní prostory o výměře 70 m², samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše vybavené administrativní prostory o výměře 641 m², hostinské pokoje 870 m², venkovní terasa 250 m², schodiště, chodby, výtahy o výměře 1.034 m² (vše blíže specifikováno ve znaleckém posudku č. 042144/2023 ze dne 02.08.2023v příloze tohoto materiálu), to vše umístěné v pěti nadzemních a jednom podzemním podlaží v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400, ul. Legionářů, 261 01 Příbram VII (Kulturní dům Příbram), která je součástí pozemku p. č. st. 1306, k. ú. Březové Hory, žadatel č. 2 (LDM Group Development a.s., se sídlem Na Flusárně 168, Příbram III, 261 01 Příbram, IČO 17277833).

Hlasovalo: pro 6, proti 0, zdržel se 1

3. nedoporučuje

schválit pronájem prostor o celkové výměře 3.595 m², v členění restaurace, kavárna, salónek a administrativní prostory o výměře 730 m², méně exponované administrativní prostory o výměře 70 m², samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše vybavené administrativní prostory o výměře 641 m², hostinské pokoje 870 m², venkovní terasa 250 m², schodiště, chodby, výtahy o výměře 1.034 m² (vše blíže specifikováno ve znaleckém posudku č. 042144/2023 ze dne 02.08.2023v příloze tohoto materiálu), to vše umístěné v pěti nadzemních a jednom podzemním podlaží v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400, ul. Legionářů, 261 01 Příbram VII (Kulturní dům Příbram), která je součástí pozemku p. č. st. 1306, k. ú. Březové Hory, žadatel č. 3 (Zahrady bez starosti s. r. o., se sídlem č. p. 102, 263 01 Obory, IČO 13991680).

Hlasovalo: pro 6, proti 0, zdržel se 1

4. nedoporučuje

schválit pronájem prostor o celkové výměře 3.595 m², v členění restaurace, kavárna, salónek a administrativní prostory o výměře 730 m², méně exponované administrativní prostory o výměře 70 m², samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše vybavené administrativní prostory o výměře 641 m², hostinské pokoje 870 m², venkovní terasa 250 m², schodiště, chodby, výtahy o výměře 1.034 m² (vše blíže specifikováno ve znaleckém posudku č. 042144/2023 ze dne 02.08.2023v příloze tohoto materiálu), to vše umístěné v pěti nadzemních a jednom podzemním podlaží v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400, ul. Legionářů, 261 01 Příbram VII (Kulturní dům Příbram), která je součástí pozemku p. č. st. 1306, k. ú. Březové Hory, žadatel č. 4 (EVITEL s.r.o., se sídlem Blanická 772/6, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČO 17764777).

Hlasovalo: pro 6, proti 0, zdržel se 1

Komentář: KRMM doporučuje oslovit renomovanou právníkou kancelář na přípravu sepsání nájemní smlouvy.

Dne 30.10.2023 Odbor správy majetku předložil Radě města Příbram k projednání informaci o užívání prostor v Příbrami VII, Legionářů č. p. 400, ze strany pan J. Starky, bytem Lazec 60, 01, Příbram, IČO 370878, bez právního důvodu s přehledem žadatelů o uzavření řádného smluvního vztahu na pronájem prostor o celkové výměře 3.595 m², v členění restaurace, kavárna, salónek a administrativní prostory o výměře 730 m², méně exponované administrativní prostory o výměře 70 m², samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše vybavené administrativní prostory o výměře 641 m², hostinské pokoje 870 m², venkovní terasa 250 m², schodiště, chodby, výtahy o výměře 1.034 m², to vše umístěné v pěti nadzemních a jednom podzemním podlaží v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400 v ulici Legionářů v Příbrami VII (Kulturní dům Příbram), která je součástí pozemku p. č. st. 1306 v k. ú. Březové Hory.

Rada města Příbram na svém jednání konaném dne 30.10.2023 vzala předložený materiál na vědomí a uložila OSM předložit materiál na jednání Zastupitelstva města Příbram dne 06.11.2023.

Dne 01.11.2023 v kanceláři starosty v budově č. p. 108 v Příbrami I proběhlo jednání za účasti pana starosty Mgr. J. Konvalinky, pana místostarosty M. Peterky, vedoucí Odboru práva a veřejných zakázek paní Mgr. R. Škubalové, zástupců OSM paní Mgr. Ž. Vaverkové a V. Novákové a dále právního zástupce města pana JUDr. T. Samka. Na jednání Odbor správy majetku zrekapituloval celý vývoj kauzy pronájmu prostor v Kulturním domě v Příbrami VII, Legionářů č. p. 400.

Bylo konstatováno, že podoba zaslaných nabídek neumožňuje detailnější porovnání, z toho důvodu Odbor správy majetku vyzve všechny zúčastněné subjekty k doplnění nabídek o další informace důležité pro kompetentní rozhodování, a to:

- 1) účel pronájmu;
- 2) finální stanovení nabízeného nájemného;
- 3) doba pronájmu;
- 4) předpoklad investic do prostor objektu, jejich výše a zajištění závazků;
- 5) zhodnocení rizik realizace pronájmu prostor, to vše případně doplněné o projektový záměr.

Jakmile Odbor správy majetku obdrží od jednotlivých zájemců požadované, bude zpracován materiál pro jednání Komise pro realizaci majetku k přijetí doporučení nejvhodnějšího zájemce o pronájem prostor radě města s odůvodněním.

Na závěr předkládaného materiálu Odbor správy majetku přikládá dokument JUDr. A. Janáka ze dne 24.10.2023 nazvaný: „Vyklizení hotelu Belveder“, zaslaný dne 01.11.2023 prostřednictvím mailové zprávy paní K. Žaludovou, asistentkou advokátní kanceláře Holá, Samek, advokátní kancelář s.r.o. (viz příloha č. 17).

Dále je předkládáno vyjádření od Mgr. J. Slaby, ředitele SZM Příbram (viz příloha č. 18) a MgA. P. Bednáře, ředitele Divadla A. Dvořáka Příbram (viz příloha č. 19), pro doplnění informací k interpelaci vznesené ze strany Ing. V. Dvořáka na 11. zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 09.10.2023.

Přílohy:

- 1) Smlouva o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 03.12.2019, ve znění pozdějších dodatků č. 1 a č. 2
- 2) Výpověď smlouvy o nájmu prostor č. A 1039/OSM/2019
- 3) Žádost o zpětvzetí výpovědi smlouvy o nájmu prostor č. A 1039/OSM/2019
- 4) Žádost o řešení nároků nájemce v souvislosti s nájmem budovy č. p. 400
- 5) Prokázání vyčíslení újmy ze dne 17.05.2023
- 6) Vyjádření OIRM k žádosti o řešení nároků nájemce
- 7) Žádost o pronájem nebytových prostor ze dne 29.06.2023
- 8) Pronájem, hotel Belveder ze dne 29.06.2023
- 9) Znalecký posudek č. 042144/2023 zpracovaný Ing. K. Štěpánkovou
- 10) Žaloba o vyklizení včetně doručky
- 11) Žádost o pronájem prostor od společnosti LDM Group Development, a. s. ze dne 15.09.2023
- 12) Doplnění žádosti od společnosti LDM Group Development, a. s. ze dne 18.09.2023
- 13) Doplnující informace od společnosti LDM Group Development, a.s. ze dne 24.10.2023
- 14) Žádost o pronájem prostor od společnosti Zahrady bez starosti, s. r. o. ze dne 21.09.2023
- 15) Žádost o pronájem prostor od J. Starky ze dne 30.09.2023
- 16) Žádost o pronájem prostor od společnosti EVITEL s. r. o. ze dne 03.10.2023
- 17) E-mailová zpráva od Holá, Samek, advokátní kancelář s.r.o. ze dne 01.11.2023
- 18) Vyjádření Mgr. J. Slaby, ředitele SZM Příbram
- 19) Vyjádření MgA. P. Bednáře, ředitele Divadla A. Dvořáka Příbram



Smlouva o nájmu nebytových prostor

A 1039/OSM/2019
(RM 30.09.2019, usn. č. 960/2019)

kteřá byla uzavřena níže uvedeného dne v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi:

městem Příbram

se sídlem: Tyršova 108, 261 01 Příbram I

zastoupeném: panem Mgr. Janem Konvalinkou, starostou města

IČO: 00243132

DIČ: CZ00243132

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., okresní pobočka Příbram

č. ú.: 60011-521689309/0800, variabilní symbol: 7200004666

na straně jedné jako „pronajímatel“

a

panem **Jaroslavem Starkou**

narozen: 02.10.1955

bytem: Lazec 60, 261 01, Příbram

IČO: 12370878

bankovní spojení: Komerční banka a.s.

č. ú.: 6445211/0100

na straně druhé jako „nájemce“

(Pronajímatel a nájemce dále společně jen jako „Smluvní strany“ a jednotlivě jen jako „Smluvní strana“).

Článek I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p. 400 v ul. Legionářů v Příbrami VII, která je součástí pozemku p. č. st. 1306 v k. ú. Březové Hory, to 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 užívání prostor o celkové výměře 3.595 m², v členění restaurace, kavárna, salóňky a administrativní prostory o výměře 730 m², méně exponované administrativní prostory o výměře 70 m², samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše vybavené administrativní prostory o výměře 641 m², hostinské pokoje 870 m², venkovní terasa 250 m², schodiště, chodby, výtahy o výměře 1.034 m², to vše umístěné v pěti nadzemních a jednom podzemním podlaží v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400 v ul. Legionářů v Příbrami VII (Kulturní dům Příbram), která je součástí pozemku p. č. st. 1306 v k. ú. Březové Hory (dále jen „předmět nájmu“). V suterénu předmětu nájmu převažují plochy jednoduchých skladovacích prostor, v přízemí je provozována kavárna a restaurace, zbylá poschodí slouží k ubytování v hostinských pokojích.

2.2. Pronajímatel pronajímá nájemci výše uvedený předmět nájmu za účelem provozování ubytovacího a stravovacího zařízení, společenské zábavy a pohostinské činnosti.

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

2.4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý prostor nebo jeho část přenechat do užívání další osobě.

Článek III. Výše nájemného

3.1. Nájemce se zavazuje uhradit za užívání předmětu nájmu pronajímateli roční nájemné ve výši **1.306.800,00 Kč vč. DPH**, (tj. 108.900,00 Kč/měsíc vč. DPH).

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. Nájemné bude poukazováno z účtu nájemce na účet pronajímatele tak, jak je uvedeno v záhlaví této smlouvy, nesdělí – li si smluvní strany písemně jiné údaje o bankovním spojení.

3.3. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že nájemce bude povinen pronajímateli uhradit v případě prodlení s platbou nájemného nebo zálohy či vyúčtování ceny služby spojené s užíváním předmětu nájmu, smluvní pokutu ve výši 0,5% 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.

Článek IV. Úhrada poskytovaných služeb

4.1. Pronajímatel bude nájemci poskytovat službu spojenou s nájmem prostor - elektrická energie, viz výpočtový list (příloha č. 1 této smlouvy). Za poskytování uvedené služby se nájemce zavazuje hradit měsíčně zálohu za cenu dle výpočtového listu. Záloha bude splatná spolu s měsíčními splátkami nájemného tak, jak je stanoveno v čl. III, odst. 3.2. této smlouvy. Pronajímatel bude každoročně oprávněn v závislosti na objemu spotřeby či využití této služby takto dohodnutou zálohu adekvátně zvýšit nebo snížit, a to písemným oznámením nájemci s účinností od prvního dne měsíce následujícího po doručení takového oznámení.

4.2. Smluvní strany se dohodly, že cena dodané služby spojené s užíváním předmětu nájmu tak, jak je vyspecifikována ve výpočtovém listu, bude pronajímatelem nájemci každoročně vyúčtována. Vyúčtování ceny dodané služby bude pronajímatel provádět vždy minimálně jednou za rok, a to následujícím způsobem:

- Vyúčtování odběru el. energie bude provedeno z podružných měřidel nájemce.

4.3. Pronajímatel je povinen skutečné náklady za cenu služby nájemci každoročně 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.

4.4. Všechny ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude nájemce hradit přímo dodavatelům jednotlivých služeb. Jde především o tyto služby:

- dodávka pitné vody,
- odvádění odpadních vod,
- svoz komunálního odpadu,
- úklid,
- popřípadě další.

4.5. Nájemce je povinen zajistit na své náklady úklid vstupního foyeru a WC v přízemí objektu „C“ včetně venkovního vstupního schodiště, schodiště v přízemí do vinárny a schodiště do 1. patra, prostory v přízemí zadního vstupu do objektu „D“ (schodišťový prostor) a přístup, vč. dvora za hotelem, v přízemí hlavního vchodu do Kulturního domu Příbram – levá část až k prostoru zadních vchodových dveří, ukončeném mříží. Za provedení úklidu specifikovaného výše, bude nájemce oprávněn účtovat pronajímateli část nákladů ve výši 4.000,00 Kč + DPH měsíčně.

Článek V. Doba nájmu

Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou 10 let od 01.01.2020 do 31.12.2029 s tím, že každá ze smluvních stran je oprávněna po uplynutí doby nájmu v délce 5 let, tj. k 31.12.2024, jednorázově nájemní vztah ukončit, a to tak, že minimálně 12 měsíců před tímto termínem, tj. do 31.12.2023, doručí druhé smluvní straně písemnou výpověď nájemní smlouvy k 31.12.2024. Pokud tak ani jedna smluvní strana neučiní, smlouva se automaticky prodlužuje do 31.12.2029, kdy její platnost skončí.

Článek VI. Všeobecná ustanovení

6.1. Nájemce je seznámen se současným stavebnětechnickým stavem předmětu nájmu a považuje jej pro účel užívání dle této smlouvy za přiměřeně způsobilý. Případné stavební úpravy, 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.

6.2. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorách 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 běžné údržby a drobné opravy související s užíváním bytu, kterým se provádí občanský zákoník. Jedná se zejména o:

- opravy a nátěry dveří, oken, ostatních truhlářských a zámečnických výrobků,
- malování a opravy omítek,
- udržování a opravy jednotlivých podlah a podlahových krytin,
- opravy uvolněných a poškozených dlažeb, obkladů, prahů a lišt,
- opravy a výměna vložek zámků, klíčů, klik, štítků, apod.,
- opravy oken, jejich součástí a výměny parapetů,
- provedení desinfekce, dezinfekce a deratizace,
- údržbu instalované zdravotní techniky včetně výměny kohoutů, ventilů, baterií, umyvadel, klozetových mís a nádržek WC včetně příslušenství, dále údržbu a čištění odpadních kanalizačních potrubí až k napojení na svislé potrubí,
- opravy radiátorů,
- opravy elektroinstalace po hlavní rozvaděč v objektu „D“ včetně výměny vypínačů, pojistek, jističů, zásuvek, tlačítek, objímek, osvětlovacích těles, včetně jejich příslušenství, domácích telefonů,
- opravy a výměny vložek do zámků, klíčů, klik, štítků, nárazníků, mezidveřních spojů, západek, závěsů, kladek, ventilací, řetízků, táhel a mříží, apod.,
- údržbu vzduchotechniky, která tvoří součást předmětu nájmu.

6.3. Nájemce je povinen provádět na své náklady opravy předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce. Nájemce je v předmětu nájmu a prostorech užívaných společně s předmětem nájmu povinen udržovat čistotu a pořádek.

6.4. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit z vlastních nákladů revize, zkoušky, apod., které jsou povinné v souladu s platnými předpisy, v souvislosti s předmětem nájmu.

6.5. Veškeré stavební a jiné úpravy je nájemce oprávněn provádět výhradně na své náklady a po předchozím souhlasu pronajímatele.

6.6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebné opravy, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V opačném případě zodpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

6.7. Nájemce je povinen dodržovat platné požární, bezpečnostní, hygienické a ostatní – právní předpisy a zajistit proškolení svých pracovníků v dodržování těchto předpisů. 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.

6.8. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce provede v předmětu nájmu stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebude mít nárok na náhradu takto vynaložených investic ani na náhradu za zhodnocení předmětu nájmu nebo budovy, kde se předmět nájmu nachází. Stejně tak nebude mít nájemce obdobný nárok vůči pronajímateli i v případě, že provede stavební úpravy s jeho souhlasem, avšak bez předchozí dohody o způsobu financování takových úprav.

6.9. Smluvní strany se dohodly, že pokud pronajímatel schválí nájemci investiční akci a její náklady, je možné, aby tyto náklady nájemce do zhodnocení majetku pronajímatele v plné výši započítal, a to proti nájemnému v dalším zúčtovacím období, počínaje vždy začátkem následujícího čtvrtletí poté, co byly investice řádně dokončeny (v případě stavebního řízení také zkolaudovány apod.). Rovněž musí být nájemcem doloženo, že tyto investice byly již uhrazeny v plné výši dodavatelům (třetím stranám), aby pronajímatel předešel případným budoucím sporům z neuhrazení zhodnocení pronajatého majetku nájemcem.

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

6.11. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na jeho požádání přístup do pronajatých prostor, a to nejdéle do 10 pracovních dnů od data doručení žádosti nájemci.

6.12. Nájemce je oprávněn účastnit se spolu s pověřeným pracovníkem pronajímatele provádění odpočtu spotřeb energií.

6.13. Změní – li se vlastník předmětu nájmu, přechází práva a povinnosti z předmětu nájmu automaticky na nového vlastníka.

Článek VII. Zánik nájmu

7.1. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím sjednané doby.

7.2. V případě, že nájemce bude porušovat své povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy, tj. pokud se dostane do prodlení s úhradou nájemného nebo zálohy za dodanou službu, popřípadě jejich částí, o více jak 30 dnů, pokud umožní jiné osobě užívání předmětu nájmu nebo jeho části bez písemného souhlasu pronajímatele nebo pokud bude v předmětu nájmu provádět stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude nájemce pronajímatelem vyzván k nápravě. Pokud ani po této výzvě nájemce nezjedná nápravu, a to v termínu maximálně 30 dnů od doručení výzvy k nápravě, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět s okamžitou účinností.

7.3. 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 smluvními stranami. O předání bude sepsán předávací protokol.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

8.1. Není – li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran občanským zákoníkem.

8.2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou stran.

8.3. V den uzavření smlouvy a předání předmětu nájmu nájemci bude pronajímatelem zaznamenán stav v předávacím protokolu o stavu předmětu nájmu, jež tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

8.4. Záměr pronajmout předmět nájmu dle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Příbram, Tyršova 108 v době od 07.08.2019 do 23.08.2019.

8.5. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

8.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění v Registru smluv zajistí pronajímatel do 30 dnů od podpisu smlouvy.

8.7. Smluvní strany tímto potvrzují, že si podmínky obsažené v této smlouvě přečetly a rozumějí jim, jakož se zavazují ze své pravé a vážné vůle akceptovat závazky vznikající pro ně z této smlouvy, na důkaz čehož připojují k této smlouvě své podpisy. Smluvní strany tímto potvrzují převzetí příslušných stejnopisů této smlouvy.

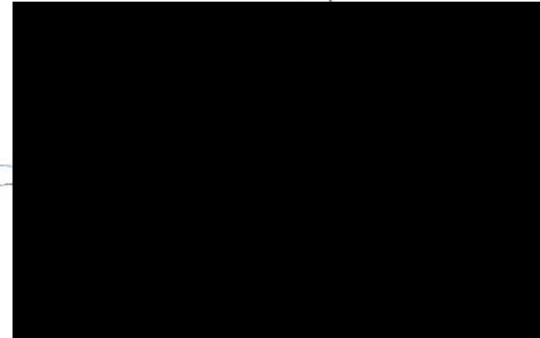
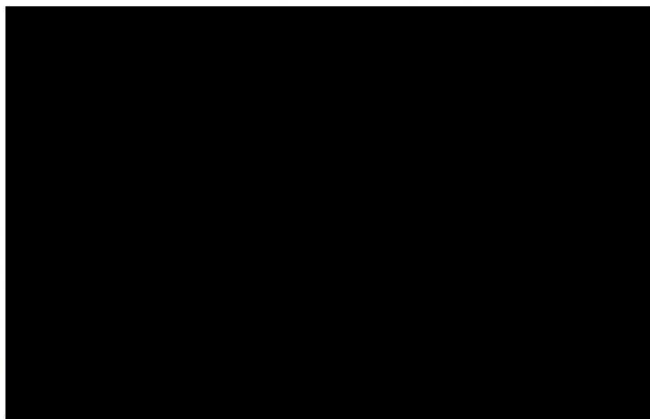
8.8. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Příbram dne 30.09.2019 usnesením č. 960/2019.

Přílohy:

1. Výpočtový list dle textu čl. IV odst. 4.1. této smlouvy.
2. Předávací protokol dle textu čl. VIII odst. 8.3. této smlouvy.

Dne 25 - 11 - 2019

Dne 3. 12. 2019



**Výpočtový list k úhradě služeb ke
smlouvě o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019
v Příbrami VII, č. p. 400 v ul. Legionářů**

město Příbram

se sídlem: Tyršova 108, 261 01 Příbram I

zastoupené: panem Mgr. Janem Konvalinkou, starostou města

IČO: 00243132

DIČ: CZ00243132

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., okresní pobočka Příbram

č. ú.: 60011-521689309/0800, variabilní symbol: 7200004666

na straně jedné jako „pronajímatel“

a

pan **Jaroslav Starka**

narozen: 02.10.1955

bytem: Lazec 60, 261 01, Příbram

IČO: 12370878

bankovní spojení: Komerční banka a.s.

č. ú.: 6445211/0100

na straně druhé jako „nájemce“

Pronajímaná plocha: 3.595 m²

Měsíční zálohy za služby v uvedeném prostoru:

Elektrická energie: 50.000,00 Kč

Dne 25 - 11 - 2019

Dne 3. 12. 2019

Zápis o stavu předmětu nájmu a předávací protokol

o předání a převzetí níže uvedené nemovité věci sepsaný na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor

A 1039/OSM/2019
(RM 30.09.2019, usn. č. 960/2019)

město Příbram

se sídlem: Tyršova 108, 261 01 Příbram I
zastoupené: panem Mgr. Janem Konvalinkou, starostou města
IČO: 00243132
DIČ: CZ00243132
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., okresní pobočka Příbram
č. ú.: 60011-521689309/0800, variabilní symbol: 7200004666

na straně jedné jako „předávající“

a

pan Jaroslav Starka

narozen: 02.10.1955
bytem: Lazec 60, 261 01, Příbram
IČO: 12370878
bankovní spojení: Komerční banka a.s.
č. ú.: 6445211/0100

na straně druhé jako „přebírající“

Předávající předává předmět nájmu, prostor o celkové výměře 3.595 m², v členění restaurace, kavárna, salóanky a administrativní prostory o výměře 730 m², méně exponované administrativní prostory o výměře 70 m², samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše vybavené administrativní prostory o výměře 641 m², hostinské pokoje 870 m², venkovní terasa 250 m², schodiště, chodby, výtahy o výměře 1.034 m², to vše umístěné v pěti nadzemních a jednom podzemním podlaží v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400 v ul. Legionářů v Příbrami VII (Kulturní dům Příbram), která je součástí pozemku p. č. st. 1306 v k. ú. Březové Hory.

Předávající a přebírající svým podpisem potvrzují, že předmět nájmu byl přebírajícímu řádně předán a byl jím bez výhrad řádně převzat, neboť je ve stavu, který umožňuje jeho užívání v souladu se smlouvou, jejíž nedílnou součástí tento dokument tvoří.

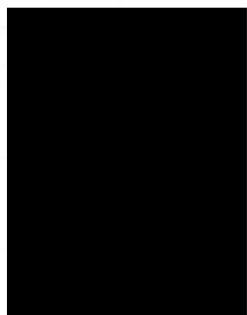
Dne 25 -11- 2019

Dne 3.12. 2019

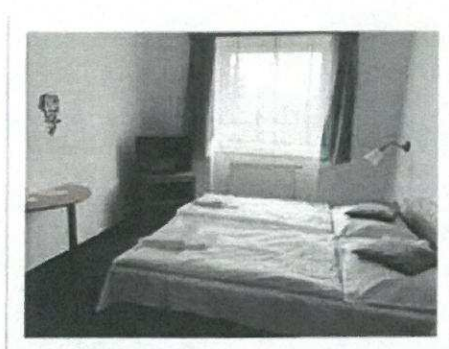
Fotodokumentace – Kulturní dům Příbram (část „C“ a „D“ budovy)

Hotel Belvedere, současný stav:

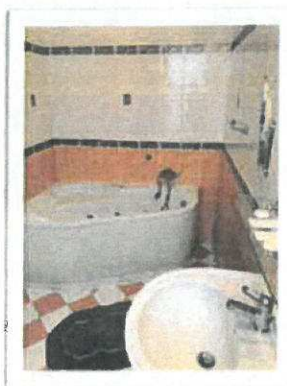
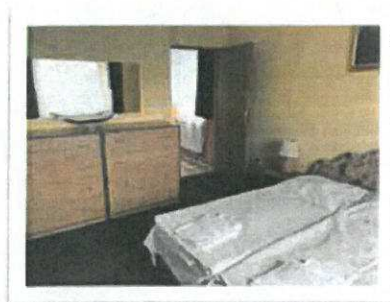




1) chodba, hostinský pokoj



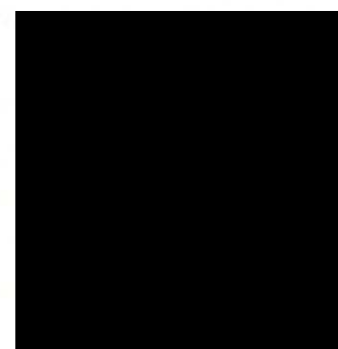
2) apartmán – 4. patro



3) výtah, přístupové chodby vedoucí k hostinským pokojům



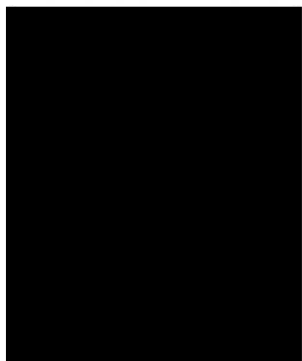
4) bezbariérové pokoje (pokoj č. 101 a 201)



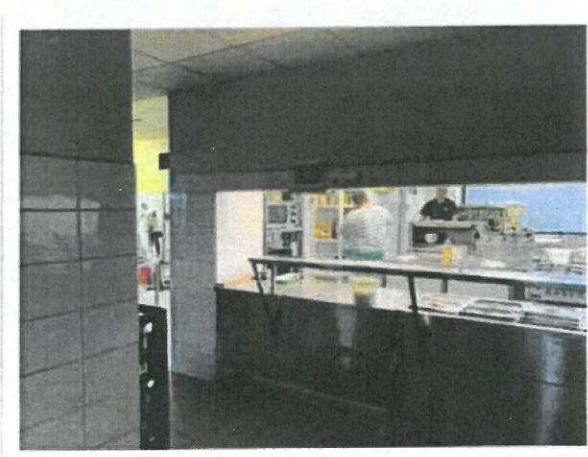
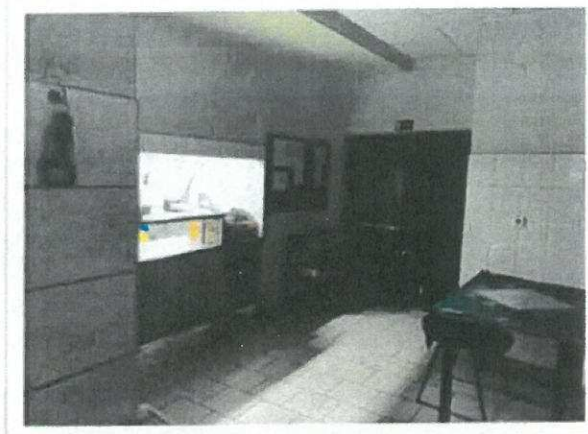
5) recepce hotelu – přízemí



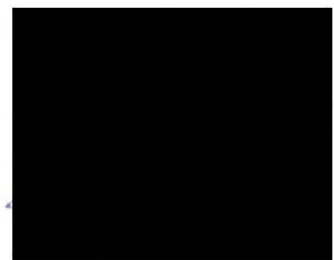
6) kavárna - přízemí



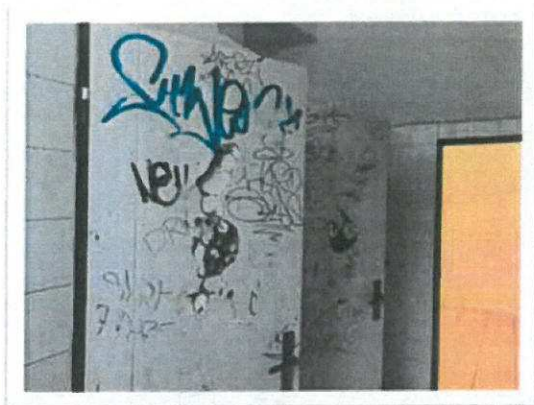
7) kuchyně – přízemí



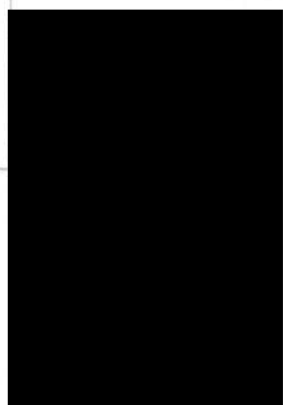
8) restaurace - přízemí

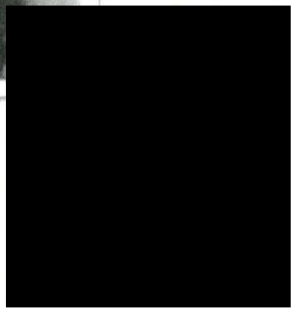
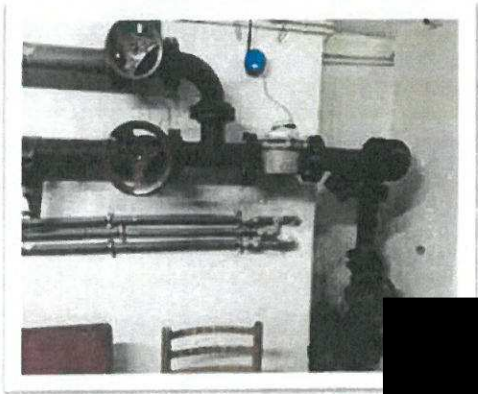
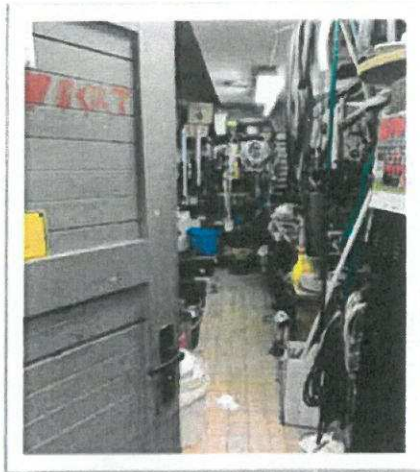
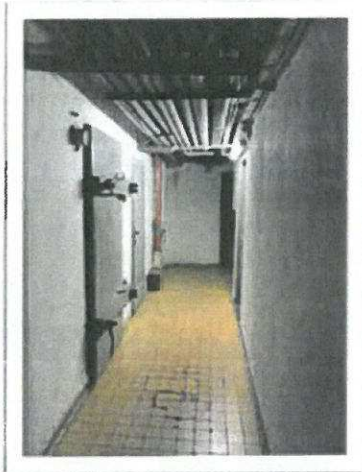
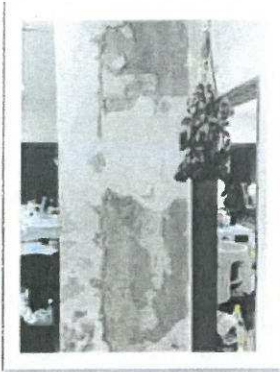


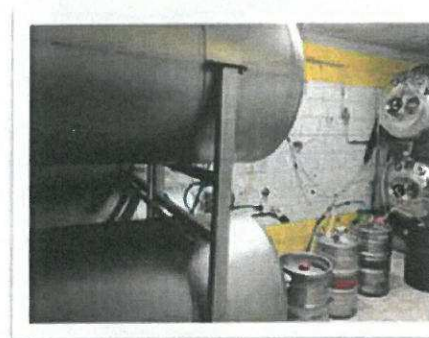
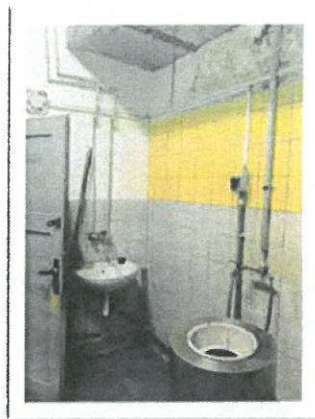
9) foyer, wc



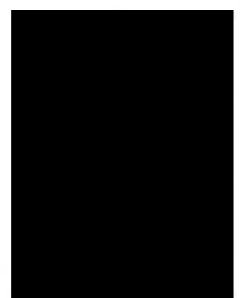
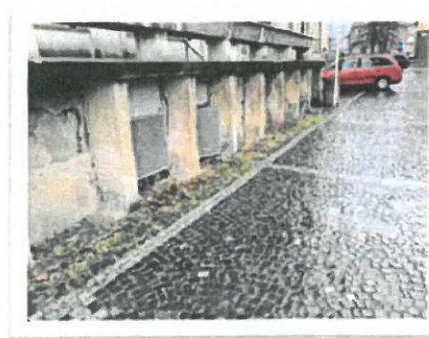
10) schodiště, suterén (sklady, prádelna, ..)







11) venkovní terasa, okolí hl. vchodu do hotelu



Poznámky k současnému stavu:

Suterén: podmáčené stěny, plíseň, zápach.

Přízemí: foyer – potřeba rekonstrukce wc (muži, ženy), vstupních dveří do KD, v kuchyni potřeba vyměnit pět oken (jsou nefunkční, nelze jimi větrat).

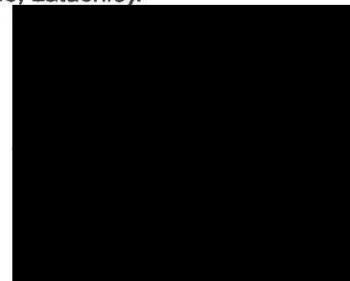
1. *patro:* celkem 10 pokojů, pokoj č. 101 bezbariérový.

2. *patro:* celkem 10 pokojů + 1 místnost zázemí personálu, pokoj č. 201 bezbariérový.

3. *patro:* celkem 12 pokojů.

4. *patro:* celkem 10 pokojů + 1 apartmán, (2 rohové pokoje listopad – únor studené, zatuchlé).

Terasa: katastrofální stav, při dešti či sněžení zatéká do vnitřních prostor.







Dodatek č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 03.12.2019
(RM 27.07.2020, usn. č. 620/2020)

město Příbram

se sídlem: Tyršova 108, 261 01 Příbram I
zastoupené na základě pověření paní Mgr. Žanetou Vaverkovou, vedoucí Odboru správy majetku
IČO: 00243132
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., okresní pobočka Příbram
číslo účtu: 60011-521689309/0800, variabilní symbol: 7200004666

dále jen „pronajímatel“

a

pan Jaroslav Starka

narozeny: 02.10.1955
bytem: Lazec 60, 261 01 Příbram
IČO: 12370878
DIČ: CZ5510021396
bankovní spojení: Komerční banka a.s.
číslo účtu: 6445211/0100

dále jen „nájemce“

(dále jen smluvní strany)

uzavírají tento dodatek k výše uvedené smlouvě o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 03.12.2019.

I.

Předmět dodatku

Na základě usnesení Rady města Příbram č. 620/2020 ze dne 27.07.2020 se smluvní strany dohodly na dočasném snížení nájemného o 30% smluvně stanovené výše za pronájem nebytových prostor za období od 01.04.2020 do 30.06.2020, jako důsledku za omezení užívacího práva nájemce z důvodu vyhlášení nouzového stavu – krizových a mimořádných opatření v ČR, které bránilo šíření onemocnění COVID-19.

Pronajímateli náleží v období od 01.04.2020 do 30.06.2020 dočasně snížené nájemné z částky 90.000,00 Kč + DPH/měsíčně na výši 63.000,00 Kč + DPH/měsíčně.

Smluvní strany se dohodly, že za období od 01.04.2020 do 30.06.2020 nájemce uhradí měsíční doplatek ve výši 63.000,00 Kč + DPH/měsíčně, tj. celkem za stanovené období 189.000,00 Kč + DPH. Tento doplatek bude nájemcem uhrazen na účet pronajímatele nejpozději do 31.12.2020.

II.

Závěrečná ustanovení

Smluvní strany shodně konstatují, že od 01.07.2020 je opět v platnosti znění článku III "Výše nájemného" smluvního vztahu ve znění v plném rozsahu vymezeném smlouvou č. A 1039/OSM/2019 ze dne 03.12.2019.

Nedílnou součástí tohoto dodatku je Čestné prohlášení, které bude sloužit jako dokument pro upřesnění doby trvání omezení a prohlášení o schopnosti prokázat výrazné snížení příjmů jako důsledek mimořádných opatření vydaných v souvislosti s ochranou obyvatel proti výskytu koronaviru.

Ostatní ustanovení smlouvy zůstávají beze změny.

Záměr dočasného (krátkodobého) snížení nájemného nebyl zveřejněn na úřední desce pronajímatele, neboť dle judikatury Nejvyššího soudu ČR dočasné (krátkodobé) snížení nájemného není svým charakterem podstatná změna nájemní smlouvy, a proto není nutné záměr zveřejnit.

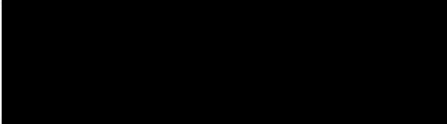
Dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu a účinnosti ode dne jeho uveřejnění prostřednictvím registru smluv, přičemž smluvní strany se dohodly, že za období od 01.04.2020 do dne nabytí účinnosti tohoto dodatku budou práva a povinnosti z tohoto dodatku vyplývající mezi smluvními stranami vypořádány ve smyslu tohoto dodatku. S tím, že zveřejnění v registru smluv provede město Příbram, a to do 30 dnů od podpisu tohoto dodatku.

Dodatek je vyhotoven ve třech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

Příloha č. 1: Čestné prohlášení

Příloha č. 2: Pověření paní Mgr. Žanety Vaverkové, vedoucí Odboru správy majetku

Dne 26 -08- 2020


za pronajímatele
Mgr. Žaneta Vaverková
vedoucí Odboru správy majetku

Čestné prohlášení

Jméno/název subjektu: JAROSLAV STARKA, zapsaný u MĚÚPI, živnostenský úřad
 sídlo: LAZEC 60, PŘÍBRAM 261 01
 zastoupení:
 IČO: 123 70 878
 DIČ: CZ5510021396
 bankovní spojení: 6445211 / 0100
 e-mail: ave.hurtigova@volny.cz
 telefon: 318625 223
 nájemní smlouva č. A 1039/054/2019 ze dne 3.12.2019, ve znění dodatků č.

já, níže podepsaný JAROSLAV STARKA tímto čestně prohlašuji,

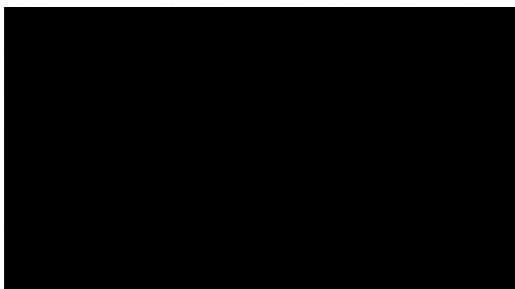
- 1) že v období od 01.04.2020 do 30.06.2020 jsem byl prokazatelně dotčen zákazem provozu – a to konkrétně uzavřením provozovny z důvodu nařízení vlády (nouzový stav),
- 2) že jsem schopen na výzvu pronajímatele prokázat výrazné snížení příjmů v důsledku mimořádných opatření vlády (nouzový stav).

- Blížší vymezení dopadu současné situace spojené s nouzovým stavem na předmět nájemního vztahu:

.....

Prohlašuji, že veškeré uvedené údaje jsou pravdivé a jsem si vědom důsledků uvedení nepravdivých údajů. Zejména beru na vědomí, že v případě uvedení nepravdivých informací nebo zamlčení podstatných skutečností, které mají vliv na uzavření dodatku k nájemní smlouvě na základě usnesení RM č. 620/2020 ze dne 27.07.2020, se mohu dopustit trestného činu podvodu dle § 209 zák. č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, spáchaného v době ohrožení státu, života nebo zdraví lidí, což odůvodňuje uložení trestní sazby odnětí svobody na 2 až 8 let podle odstavce 4 písm. c) citovaného ustanovení.

v PŘÍBRAMĚ dne 5.10.2020





21-05-2019

V Příbrami dne

POVĚŘENÍ

Pověřuji tímto dokumentem vedoucí Odboru správy majetku Městského úřadu Příbram (OSM) paní Bc. Žanetu Vaverkovou, nar. 01.06.1975, k podepisování níže vymezených dokumentů poté, kdy příslušný orgán města Příbram rozhodne o jejich uzavření nebo vydání (vystavení). Konkrétně se jedná o smlouvy o výpůjčce movitých a nemovitých věcí ve vlastnictví města, smlouvy o pronájmu movitých a nemovitých věcí v majetku města, pachtovní smlouvy, smlouvy o smlouvách budoucích o zřízení věcných břemen, smlouvy o právu provést stavbu, smlouvy o dodávkách materiálu, služeb a prací pro město, veškeré dodatky k výše specifikovaným smluvním vztahům, dohody o ukončení výše uvedených smluv, výpovědi smluv, souhlasné prohlášení o shodě na průběhu hranic pozemků, stanovené či vyžádané souhlasy, stanoviska města Příbram jako vlastníka nemovité věci k uskutečnění plánovaného záměru žadatele. Dále k podpisu dokumentů požadovaných pro vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků za vlastníka město Příbram v případě, kdy příslušné orgány města předtím učinily nějaké meritorní rozhodnutí, jehož realizace následně vyžaduje dělení nebo scelení pozemků, k podpisu dokumentů požadovaných Odbory MěÚ Příbram - Odborem životního prostředí, Odborem investic a rozvoje města a Odborem Stavební úřad a územní plánování, v rámci prováděných administrativních činností nebo řízení vedených těmito Odbory v návaznosti na konkrétní rozhodnutí orgánu města ve vztahu k majetku města spravovaného OSM.

Dále, a to bez podmínky předchozího schválení kompetentním orgánem města, k podpisu zveřejňovaných záměrů města disponovat s nemovitým majetkem dle ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a to na základě žádostí o provedení příslušné majetkoprávní dispozice doručených městu Příbram (MěÚ Příbram), dále k vydávání vyjádření z hlediska vlastníka sousedních nemovitých věcí dle stavebního zákona.

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

Toto pověření v plném rozsahu nahrazuje pověření vystavené dne 25.09.2009 tehdejším 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.

Ing. Jindřich Vafeke
starosta města

Toto pověření v plném rozsahu přijímám:
Dne:

21.05.2019



Dodatek č. 2

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019
ze dne 03.12.2019, ve znění dodatku č. 1.
(RM 08.02.2021, usn. č. 113/2021)

město Příbram

se sídlem: Tyršova 108, 261 01 Příbram I
zastoupené na základě pověření paní Mgr. Žanetou Vaverkovou, vedoucí Odboru správy majetku
IČO: 00243132
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., okresní pobočka Příbram
číslo účtu: 60011-521689309/0800, variabilní symbol: 7200004666

dále jen „pronajímatel“

a

pan Jaroslav Starka

narozeny: 02.10.1955
bytem: Lazec 60, 261 01 Příbram
IČO: 12370878
DIČ: CZ5510021396
bankovní spojení: Komerční banka a.s.
číslo účtu: 6445211/0100

dále jen „nájemce“

(dále jen smluvní strany)

uzavírají tento dodatek k výše uvedené smlouvě o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019
ze dne 03.12.2019, ve znění dodatku č. 1.

I.

Předmět dodatku

Na základě usnesení Rady města Příbram č. 113/2021 ze dne 08.02.2021 se smluvní strany dohodly na dočasném snížení nájemného o 30% smluvně stanovené výše za pronájem nebytových prostor za období od 01.10.2020 do 31.03.2021, jako důsledku přijatých mimořádných opatření vydaných v souvislosti s ochranou obyvatel proti výskytu koronaviru SARS-CoV-2 na území ČR.

Pronajímateli náleží v období od 01.10.2020 do 31.03.2021 dočasně snížené nájemné z částky 90.000,00 Kč + DPH/měsíčně na výši 63.000,00 Kč + DPH/měsíčně.

Smluvní strany se dohodly, že za období od 01.10.2020 do 31.03.2021 nájemce uhradí měsíční doplatek ve výši 63.000,00 Kč + DPH/měsíčně, tj. celkem za stanovené období 378.000,00 Kč + DPH.

V případě, že nájemcem byla provedena úhrada nájemného za měsíce říjen, listopad, prosinec 2020 a leden, únor, březen 2021, dojde k započtení poměrné části tohoto nájemného připadající na období od 01.10.2020 do 31.03.2021, na úhradu nájemného od 01.04.2021.

II.

Závěrečná ustanovení

Smluvní strany shodně konstatují, že od 01.04.2021 bude opět v platnosti znění článku III "Výše nájemného" smluvního vztahu ve znění v plném rozsahu vymezeném smlouvou č. A 1039/OSM/2019 ze dne 03.12.2019, ve znění dodatku č. 1.

Nedílnou součástí tohoto dodatku je Čestné prohlášení, které bude sloužit jako dokument pro upřesnění doby trvání omezení a prohlášení o schopnosti prokázat výrazné snížení příjmů jako důsledek přijatých mimořádných opatření vydaných v souvislosti s ochranou obyvatel proti výskytu koronaviru.

Ostatní ustanovení smlouvy zůstávají beze změny.

Záměr dočasného (krátkodobého) snížení nájemného nebyl zveřejněn na úřední desce pronajímatele, neboť dle judikatury Nejvyššího soudu ČR dočasné (krátkodobé) snížení nájemného není svým charakterem podstatná změna nájemní smlouvy, a proto není nutné záměr zveřejnit.

Dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu a účinnosti ode dne jeho uveřejnění prostřednictvím registru smluv, přičemž smluvní strany se dohodly, že za období od 01.10.2020 do dne nabytí účinnosti tohoto dodatku budou práva a povinnosti z tohoto dodatku vyplývající mezi smluvními stranami vypořádány ve smyslu tohoto dodatku. S tím, že zveřejnění v registru smluv provede město Příbram, a to do 30 dnů od podpisu tohoto dodatku.

Dodatek je vyhotoven ve třech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatele a jeden nájemce.

Příloha č. 1: Čestné prohlášení

Příloha č. 2: Pověření paní Mgr. Žanety Vaverkové, vedoucí Odboru správy majetku

23-02-2021

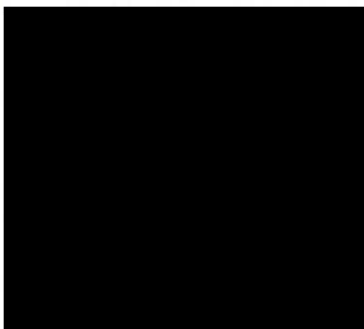
Dne



za pronajímatele
Mgr. Žaneta Vaverková
vedoucí Odboru správy majetku

Dne

29.3.2021



Čestné prohlášení

Jméno/název subjektu: JAROSLAV ŠTARKA, zapsaný u Žu Měli Příbram
 sídlo: LAZEC 60, 261 01 PŘÍBRAM
 zastoupení: PETRA HURTIKOVÁ
 IČO: 12370878
 DIČ: CZ 5510021396
 bankovní spojení: 6445211/0100
 e-mail: ave.hurkigova@volny.cz
 telefon: 602 213 703
 nájemní smlouva č. A1039/OSM/2019 ze dne 3. 12. 2019, ve znění dodatků č.

Já, níže podepsaný/á JAROSLAV ŠTARKA tímto čestně prohlašuji,

- 1) že v období od 1. 10. 2020 do 31. 3. 2021 jsem byl/a prokazatelně dotčen/a zákazem provozu – a to konkrétně uzavřením provozovny z důvodu nařízení vlády (nouzový stav).
- 2) že jsem schopen/a na výzvu pronajímatele prokázat výrazné snížení příjmů v důsledku mimořádných opatření vlády (nouzový stav).

- Bližší vymezení dopadu současné situace spojené s nouzovým stavem na předmět nájemního vztahu:

NUCENÉ UZAVŘENÍ PROVOZU

Prohlašuji, že veškeré uvedené údaje jsou pravdivé a jsem si vědom/a důsledků uvedení nepravdivých údajů. Zejména beru na vědomí, že v případě uvedení nepravdivých informací nebo zamlčení podstatných skutečností, které mají vliv na uzavření dodatku k nájemní smlouvě na základě usnesení RM č. 113/2021 ze dne 08.02.2021, se mohu dopustit trestného činu podvodu dle § 209 zák. č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, spáchaného v době ohrožení státu, života nebo zdraví lidí, což odůvodňuje uložení trestní sazby odnětí svobody na 2 až 8 let podle odstavce 4 písm. c) citovaného ustanovení.

v PŘÍBRAMI dne 29. 3. 2021



21.05.2019

V Příbrami dne

POVĚŘENÍ

Pověřuji tímto dokumentem vedoucí Odboru správy majetku Městského úřadu Příbram (OSM) paní Bc. Žanetu Vaverkovou, nar. 01.06.1975, k podepisování níže vymezených dokumentů poté, kdy příslušný orgán města Příbram rozhodne o jejich uzavření nebo vydání (vystavení). Konkrétně se jedná o smlouvy o výpůjčce movitých a nemovitých věcí ve vlastnictví města, smlouvy o pronájmu movitých a nemovitých věcí v majetku města, pachtovní smlouvy, smlouvy o smlouvách budoucích o zřízení věcných břemen, smlouvy o právu provést stavbu, smlouvy o dodávkách materiálu, služeb a prací pro město, veškeré dodatky k výše specifikovaným smluvním vztahům, dohody o ukončení výše uvedených smluv, výpovědi smluv, souhlasné prohlášení o shodě na průběhu hranic pozemků, stanovené či vyžádané souhlasy, stanoviska města Příbram jako vlastníka nemovité věci k uskutečnění plánovaného záměru žadatele. Dále k podpisu dokumentů požadovaných pro vydání rozhodnutí o dělení nebo scelení pozemků za vlastníka město Příbram v případě, kdy příslušné orgány města předtím učinily nějaké meritorní rozhodnutí, jehož realizace následně vyžaduje dělení nebo scelení pozemků, k podpisu dokumentů požadovaných Odbory MěÚ Příbram - Odborem životního prostředí, Odborem investic a rozvoje města a Odborem Stavební úřad a územní plánování, v rámci prováděných administrativních činností nebo řízení vedených těmito Odbory v návaznosti na konkrétní rozhodnutí orgánu města ve vztahu k majetku města spravovaného OSM.

Dále, a to bez podmínky předchozího schválení kompetentním orgánem města, k podpisu zveřejňovaných záměrů města disponovat s nemovitým majetkem dle ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a to na základě žádostí o provedení příslušné majetkoprávní dispozice doručených městu Příbram (MěÚ Příbram), dále k vydávání vyjádření z hlediska vlastníka sousedních nemovitých věcí dle stavebního zákona.

MĚSTO P
SEKO



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

Toto pověření v plném rozsahu nahrazuje pověření vystavené dne 25.09.2009 tehdejšíh. 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.

Ing. Jindřich Vařek
starosta města



Toto pověření v plném rozsahu přijímám:
Dne:

21.05.2019



Váš dopis:
Spisová značka:
Číslo jednací: MeUPB 01021/2023
Datum: 04.01.2023

Jaroslav Starka
Lazec 60
261 01 PŘÍBRAM

Vyřizuje: Věra Nováková, DiS.
E-mail: vera.novakova@pribram.eu
Telefon: 318 402 523

Výpověď smlouvy o nájmu prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 03.12.2019, ve znění pozdějších dodatků

Vážený pane Starko,

dne 03.12.2019 uzavřelo město Příbram jako pronajímatel s nájmcem Jaroslavem Starkou, bytem Lazec 60, 261 01, Příbram, IČO 12370878, smlouvu o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019, jejímž předmětem je užívání prostor o celkové výměře 3.595 m², v členění restaurace, kavárna, salónek a administrativní prostory o výměře 730 m², méně exponované administrativní prostory o výměře 70 m², samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše vybavené administrativní prostory o výměře 641 m², hostinské pokoje 870 m², venkovní terasa 250 m², schodiště, chodby, výtahy o výměře 1.034 m², to vše umístěné v pěti nadzemních a jednom podzemním podlaží v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400 v ulici Legionářů v Příbrami VII (Kulturní dům Příbram), která je součástí pozemku p. č. st. 1306 v k. ú. Březové Hory. Smluvní vztah byl uzavřen na dobu určitou 10 let do 31.12.2029, za účelem provozování ubytovacího a stravovacího zařízení, společenské zábavy a pohostinské činnosti.

Rada města Příbram na svém jednání konaném dne 14.11.2022 usnesením č. 1137/2022 schválila ukončení předmětné nájemní smlouvy, a to výpovědí z důvodu porušení povinností vyplývajících ze smluvního vztahu.

Dostal jste se do prodlení s úhradou nájemného a záloh za dodávané služby o více jak 30 dnů. A tento závadný stav nebyl odstraněn ani po výzvě k nápravě v termínu maximálně 30 dnů od doručení výzvy, k čemuž došlo dne 26.09.2022.

V souladu s ustanovením článku VII. Zánik nájmu, odst. 7.2. předmětné smlouvy, je pronajímatel v takovém případě oprávněn vypovědět nájemní smlouvu písemnou výpovědí s okamžitou účinností.

Na základě této skutečnosti město Příbram tímto vypovídá shora uvedený smluvní vztah.

Smluvní vztah končí okamžikem, kdy Vám bude výpověď doručena.

Nejzazší termín pro předání předmětu smluvního vztahu na základě předávacího protokolu, je 31.03.2023.

Mgr. Jan Konvalinka
starosta města

Doručenka datové zprávy

ID zprávy: 1124520072

Odesílatel: *MěÚ Příbram, Tyršova 108, 261 19 Příbram I*
Vypravil: *Oddělení správy majetku*
osm-ref2 (Věra Nováková, DiS.)

ČJ: **MeUPB 01021/2023**
SZ: **SZ MeUPB 74162/2022/3**

Věc: **Jaroslav Starka - Výpověď smlouvy č. 1039/OSM/2019 o nájmu prostor**

Do vl.rukou: *Ano*

Dodejka: *05.01.2023 15:00*

Doručenka: 08.01.2023 12:02

Stav: *DZ byla doručena přihlášením (zapsán čas doručení)*

Pozn.: Je-li příjemce v postavení orgánu veřejné moci (OVM), byla datová zpráva doručena okamžikem dodání.

Příjemce: *ID schránky: 4payqib*

Jaroslav Starka, IČ:12370878, DS: 4payqib, č.p. 60, 261 01 Příbram, Czech Republic

Jaroslav Starka
Lazec 60, 261 01 Příbram
IČO: 12370878

- 2 -03- 2023 Dle j. 24522/24

- 3 -03- 2023 OSM

Mgr. Jan Konvalinka
Starosta města Příbram
Tyršova 108
261 01 Příbram

Věc: Žádost o zpětvzetí výpovědi smlouvy o nájmu prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 3.12.2019

Vážený pane starosto,

Jsem si plně vědom skutečností, které vedly Vás a celou Radu města Příbram k výpovědi z nájemní smlouvy č. A 1039/OSM/2019 ze dne 3.12.2019, ve znění pozdějších dodatků.

Bohužel jsem se dostal do prodlevy s úhradou nájemného a záloh na energie pro rok 2022 za pronajaté prostory, tedy Hotel Belvedere Příbram, adresa Legionářů 400, a další prostory vyplývající z nájemní smlouvy výše uvedené.

Dlužné nájemné jsem již doplatil.

Co se týče záloh na elektrickou energii, během měsíce března 2023 doplatím zálohy ve výši Kč 300000.- a zároveň si Vás dovoluji požádat, zda by zbylá částka za energie byla vyčíslena v řádné roční faktuře za elektrickou energii, kterou vždy obdržím od ekonomického oddělení města Příbram v dubnu následujícího roku (tedy v dubnu 2023). O tuto nestandardní cestu vyúčtování pro rok 2022 jsem se rozhodl požádat z důvodů nárůstů všech vstupních cen (režie i energie) týkajících se podnikání v pohostinství v prostorách výše uvedených, zvláště potom v zimních měsících.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem si Vás tímto dovoluji požádat o zpětvzetí výpovědi smlouvy o nájmu prostor č. A 1039/OSM/2019, která mi byla doručena dne 4. ledna 2023.

Během celého roku se snažím o udržení dosti nestandardního stavu budovy, která by si již zasloužila rekonstrukci. Stav budovy si vyžaduje prakticky stálé „drobné“ opravy, které vznikají špatnou izolací a opotřebením (zatékání do všech sklepních prostor, plíseň, údržba foyer KD Příbram apod.) Již několikrát jsme byly nuceni opravit sklepní prostory (zednické práce apod.) Krajskou hygienickou stanicí, která nám opravu zadala z důvodu, abychom mohli dále na dané adrese vykonávat činnost. Avšak tyto opravy vydrží vždy několik měsíců (v létě v období sucha). Další rok je to stejné, jako před opravou.....

Doslova v kritickém stavu se nachází terasa, která je taktéž součástí nájmu, a kde již dáváme cedule pro nebezpečí úrazu. O stavu terasy jsme již několikrát informovali odbor investic – opravy a údržba, konkrétně jsme ve spojení s panem Janem Gyárfásem. Kritický stav pronajatých prostor je zdokumentován i ve výše uvedené nájemní smlouvě.

Pro příklad: Již řadu let není možné v chladných měsících (říjen – březen) ubytovávat hosty na rohové hotelové pokoje, a to z důvodu nemožnosti vytopení pokoje. Toto je zapříčiněno chybějící izolací a

zateplením budovy. Celkem se jedná o 16 pokojů, kdy ušlá tržba za dvoulůžkový pokoj s průměrnou obsazeností v těchto měsících 50%, činí Kč 1 872 000.- Kč/za rok. Avšak vypnout topení v těchto pokojích nelze, jelikož by mrazem popraskaly, takže navíc z prázdných pokojů hradíme náklady spojené s teplem, což zvedá další náklady spojené s pronajatou částí budovy.

Díky těmto skutečnostem jsem nucen zajistit nutné opravy a údržbu, jejichž náklady mnohdy znemožní uhradit nájemné a služby v řádném termínu.

Vzhledem ke všem mnou uvedeným skutečnostem bych však rád na této adrese dále provozoval svou činnost a rád bych požádal město Příbram, tedy Vás, pane Starosto, i celou Radu města Příbram o součinnost při dalších opravách a údržbě části budovy, kterou mám pronajatou.

Děkuji za kladné vyřízení mé žádosti.

S pozdravem

Jaroslav Starka

V Příbrami dne 2.3.2023

Odesláno datovou schránkou

7 (doplnění)

21-04-2023

okl. č. 42851/2023

1789

24-04-2023

Jaroslav Starka

Lazec 60 – Příbram

DIČ: 5510021396

Město Příbram

K rukám starosty města

Mgr. Jan Konvalinka

Tyršova 108 – Příbram

Věc: Žádost o řešení nároků nájemce v souvislosti s nájmem budovy čp. 400 (KD Příbram)

Vážený pane starosto,

Tímto si Vás i v reakci na dosavadní přístup města Příbram vůči mé osobě dovoluji oslovit ve věci řešení mých nároků jakožto nájemce budovy č.p. 400 v ul. Legionářů v Příbrami VII, souvisejících se zanedbaným stavem předmětu nájmu dle nájemní smlouvy A1039/OSM/2019, podepsané dne 25.11.2019.

I.

V současné době je ze strany města Příbram tvrzeno, že městu dlužím na úhradě nájemného nebo záloh na dodávané služby, nicméně město již dlouhou dobu zcela pomíjí mé žádosti a podněty k provedení opatření nutných k tomu, abych mohl předmět nájmu řádně užívat.

Na základě výše uvedené smlouvy, článek II. jsem totiž nájemcem prostor o celkové výměře 3595 m². Avšak část pronajatých prostor nelze využívat vůbec a u části prostor je značně omezena možnost jejich využití, a to vesměs díky špatnému nebo přímo havarijnímu technickému stavu těchto částí budovy. Konkrétně:

- Suterén pronajatých prostor je kompletně podmáčen, odpadá zdivo, v době dešťů či tání sněhu, je suterén vytopen. (stav byl zapsán i v nájemní smlouvě). Čímž je prakticky nemožné tyto prostory využívat. Stav podmáčení již zasahuje i do strojovny vzduchotechniky a do hlavních rozvodů. Již několikrát jsme byli nuceni volat hasiče či opraváře, abychom předešli vyhoření prostor.
- Prostor šaten pro zaměstnance není možno využívat, jelikož díky zatékání jsou zdi kompletně mokré a plesnivé. V případě dešťů již „prší“ i ze stropu. Tento stav byl zapsán i do závad zjištěných na základě kontroly Okresní hygieny Příbram. Díky tomuto stavu jsme byli nuceni zajistit šatny personálu v prostorách na hotelu, čímž se snížil počet pokojů, které lze pronajímat.
- V suterénu, v prostoru prádelny, byl osobně zkontrolovat stav pan Jan Gyrfas z odboru správy budov MěÚ Příbram, v říjnu 2022. Byl přizván i odborný pracovník a byla mj. zjištěna závada na kanalizaci pod částí prádelny. Tento problém měl být opraven ještě na podzim 2022. K dnešnímu dni se tak nestalo.

- Dále jsme byli nuceni v říjnu 2022 vyměnit nouzová osvětlení, která má kontrolovat a opravovat město, v celkové výši Kč 11593.- + DPH.
- Na základě kontroly hasičů a revize firmy ČIP Plus, s.r.o. byla zjištěna nefunkčnost EPS, hlásičů, tlačítek a vestavěných sirén. Tuto zprávu, cenovou kalkulaci, jsme dne 12.12.2022 poslali panu Janu Gyarfasovi do mailu, aby byla zajištěna oprava. Dodnes se tak nestalo.
- V prostorách kuchyně jsou nefunkční (stále původní) okna, která již řadu let nelze otevírat a tudíž je problém s větráním kuchyně. Takže cokoliv se v kuchyni vaří, jdou vůně a výpary na restauraci, kde to obtěžuje hosty. Bohužel stále tento typ stížností od hostů řešíme, ale dokud se neopraví, nevymění okna, tak je tento stav neřešitelný.

II.

Jak jsme již psali v předešlé korespondenci, vzhledem ke stavu budovy, není možné v chladných měsících (říjen – březen) ubytovávat hosty na rohové hotelové pokoje, a to z důvodu nemožnosti vytopení pokoje. Toto je zapříčiněno chybějící izolací a zateplením budovy. Celkem se jedná o 16 pokojů, kdy ušlá tržba za dvouúžkový pokoj s průměrnou obsazeností v těchto měsících 50%, činí Kč 1 872 000.- Kč / za rok. Za dobu plynutí stávající nájemní smlouvy je tato částka ve výši 18 720 000.- Kč. (2020 – 2029).

III.

Další technický problém komplikující možnost užívání předmětu nájmu je stav terasy před restaurací. Terasy chybí správná izolace a správný stavební sklon podlahové plochy terasy. Je narušená dlažba, odpadají a zvedají se dlaždice, čímž by mohlo dojít i ke zranění hostů. Díky těmto skutečnostem je funkčnost a kompletní využitelnost terasy omezena.

IV.

Dále musím znovu upozornit na fakt, že v prostorách foyer Kulturního domu se nachází toalety restaurace, avšak díky veřejnému „procházení“ přes prostory foyer Kulturního domu jsou neustále toalety devastovány „místními vandaly a jim podobným“. Toto se stále dokola snažíme opravit na vlastní náklady, přestože za uvedená poškození odpovědnost neneseme a opravy by mělo zajišťovat město.

V prostorách foyer se rovněž nachází topení, kde náklady na vytápění jsou součástí našeho měsíčního vyúčtování od společnosti Energo Příbram, s.r.o.. Toto vytápění je však ve 100% ztrátové, a to vzhledem k chybějícím izolacím a katastrofálním stavu vstupu do Kulturního domu. Navíc takto financujeme vytápění veřejně přístupných prostor KD, které nemáme v nájmu, z našich finančních prostředků, což se v poslední době v souvislosti s energetickou krizí jeví jako dále neúnosné (ostatně, je mi ze strany města kladeno k tíži, že dlužím právě na zálohách za služby, a to i přesto, že část uvedených služeb spotřebovává samo město ve svých prostorech).

Veškeré uvedené skutečnosti byly v letech 2020 – 2021 umocněny nemožností provozování činnosti díky omezením spojených s pandemií Covid-19 a v současnosti jsou navíc ještě zatíženy zvýšenou energetickou náročností budovy, která se v roce 2022 několikanásobně zvedla, a to díky enormnímu nárůstu cen energií. Za dané situace, kdy město nijak nepečuje o svůj majetek a nemá zájem na tom, aby jej bylo možné využívat v souladu s uzavřenou

nájemní smlouvou, případně právě s ohledem na současnou energetickou krizi snížit energetickou náročnost provozu budovy právě opravou okenních výplní či ještě zateplením fasád, mi přijde absurdní, že město na jednu stranu vidí jen mé nedoplatky na zálohách za energie, ale samo své povinnosti ohledně péče o předmět nájmu zcela ignoruje.

Z tohoto důvodu uplatňuji počínaje říjnem 2022 slevu na nájemném za předmět nájmu ve výši 50%, a to do doby, než bude stav budovy opraven. Současně žádám o náhradu újmy, která mi byla jako provozovateli způsobena tím, že město jako pronajímatel nepečovalo řádně o předmět nájmu a neprovádělo opravy předmětu nájmu tak, aby jej bylo možné využívat v souladu s nájemní smlouvou. Taková újma jen v případě nevyužitelných pokojů činí v posledních 3 letech 5 616 000 Kč. Uvedený nárok také výslovně započítávám vůči všem uplatněným nárokům města z titulu uzavřené nájemní smlouvy (nájem, cena dodaných služeb, zálohy) tak, jak mi byly doposud vyčísleny.

Z tohoto pohledu se nedomnívám, že reálně existovalo či existuje na mé straně porušování nájemní smlouvy, které by mohlo být důvodem pro ukončení nájmu výpovědí.

Na druhou stranu nemám zájem na tom, aby se mezi mnou a městem Příbram vedly spory a proto jsem i nadále připraven jednat o konstruktivním způsobu narovnání našich právních vztahů. Současně upozorňuji, že by bylo vhodné jasně definovat, jakým způsobem bude město o předmět nájmu pečovat tak, aby do budoucna nevznikaly podobné situace.

S pozdravem

Jaroslav Starka

Odesláno datovou schránkou dne 21.4.2023

16

17-05-2023

DK č.j. 51696/2023

+ příloha

→ OSM

Jaroslav Starka

Lazec 60

261 01 Příbram

IČO: 12370878

Město Příbram

K rukám starosty města

Mgr. Jan Konvalinka

Tyršova 108 – Příbram

Věc: Prokázání vyčíslené újmy, SZ MeUPB 74162/2022

Vážený pane starosto,

na základě žádosti o prokázání vyčíslené újmy, kterou mi poslala paní Věra Nováková, DiS., vedoucí oddělení správy majetku dne 28.4.2023, Vám zasilám prokázání vyčíslení újmy v podnikání mé osoby v prostorách hotelu Belvedere Příbram, Legionářů 400, 261 01 Příbram.

Jedná se o újmu za nemožnost ubytování klientů na hotelových pokojích v chladných měsících, a sice každý rok leden – březen a říjen – prosinec. Ohledně nemožnosti vytápění těchto rohových pokojích Vás momentálně nemohu fyzicky přesvědčit, jelikož již přišly teplé měsíce, kdy není potřeba topit.

Nicméně kalkulace je vyčíslena při průměrné obsazenosti 50%, která i vychází z bilance hotelu a průměru ubytování během roku.

Konkrétní výpočet:

(16 pokojů x Kč 1300.- x 30 dnů) x 6 měsíců = Kč 3 744 000.-

50% obsazenost = Kč 1 872 000.-

Jedná se o 16 rohových pokojů (vždy 4 rohové pokoje na každém patře).

Pokoje jsou dvoulůžkové, čili cena je Kč 1300.-/noc, což lze ověřit na našich webových stránkách www.belvedere-hotel.cz nebo na booking.com, kde máme rovněž inzerci pokojů.

Zároveň jako doložení ceny za dvoulůžkový pokoj Vám v příloze zasilám kopii vystavené faktury zákazníkovi.

Věřím, že tímto je prokázání vyčíslené újmy dostačující.

S pozdravem

Jaroslav Starka

Sepsáno dne 17.5.2023 a odesláno do datové schránky Města Příbram

Dodavatel: IČO: 12370878 DIČ: CZ5510021396

Jaroslav Starka
Hotel Belvedere - provozovna
Lazec 60
261 01 Příbram

DAŇOVÝ DOKLAD (FAKTURA)

číslo: 230080

Variabilní symbol: 230080
Konstantní symbol:

Odběratel: IČO: 49864611 DIČ:

Základní škola Dr. Miroslava Tyrše, Česká Lípa,
Mánesova 1526, příspěvková organizace
Mánesova 1526
47001 Česká Lípa

Banka / SWIFT: Komerční banka, a.s. / KOMBCZPP
Číslo účtu: 6445211 / 0100
IBAN (BIC): CZ23 0100 0000 0000 0644 5211

Číslo obj. / datum:
Původní číslo obj.:
Dodací list:

Tel.:
E-mail:

Forma úhrady: převodem
Způsob dopravy:
Číslo zakázky: 0 Středisko: 0

Datum vystavení: 08.05.2023
Datum splatnosti: 22.05.2023
Datum uskutečnění plnění / přijetí platby: 08.05.2023

Fakturujeme Vám

MJ	Počet MJ	Cena MJ s DPH	DPH (%)	Celkem (CZK) s DPH
----	----------	------------------	------------	-----------------------

Fakturujeme Vám rekreační pobyt za Vaší zaměstnankyni p. Janu Zelenkovou
v Hotelu Belvedere Příbram 2.-4.5.2023 (2x 1300.-)

1	2 600,00	10%	2 600,00
---	----------	-----	----------

Rozpis DPH (CZK):	Základ DPH	DPH	Celkem
V sazbě 10%	2 363,70	236,30	2 600,00
Součet	2 363,70	236,30	2 600,00

Celkem k úhradě CZK **2 600,00**

Vystavil: Hurtigová Petra, E-mail: ave.hurtigova@volny.cz
Telefon: 318625223

Vyjádření OIRM k žádosti o řešení nároků nájemce v souvislosti s nájmem budovy čp. 400 (KD Příbram).

Do prostoru suterénu zatéká přes terasu restaurace a schodiště u recepcce. OIRM nechá na opravu poruch terasy vypracovat projektovou dokumentaci. Problém se zatékáním vody do strojovny byl provizorně řešen instalací ochranných plechových van nad rozvaděči.

Do suterénu proniká také vlhkost ze západní strany budovy, kde je patrně porušena izolace kolem anglických dvorků. Stav celého objektu KD odpovídá jeho stáří, opravy jednotlivých částí probíhají vzhledem k finanční náročnosti postupně.

Kontrola odpadního potrubí v suterénu hotelu byla provedena na základě žádosti o odstranění výskytu zápachu v prádelně a recepci. Po pročištění potrubí při, kterém byla kamerovým záznamem zjištěna porucha, došlo ke zlepšení stavu (odstranění zápachu). S paní recepční jsme se dohodli, že oprava zjištěné poruchy není akutní a provedeme ji v letošním roce.

Výměna nouzového osvětlení nám byla bohužel hlášena až po jejím provedení a zaplacení faktury, kde byl jako objednatel uveden hotel Belvedere. Tato oprava mohla být zajištěna prostřednictvím naší objednávky.

Oprava EPS je u firmy ČIP již objednána. V únoru letošního roku proběhla výměna sirén a hlásičů v jiných prostorách Kulturního domu, neuvědomil jsem si, že se jedná o dvě různé akce.

Původní kovová okna v kuchyni restaurace jsme plánovali vyměnit v roce 2017. Jejich výměnu však neschválili památkáři s tím, že vydané závazné stanovisko, na jehož základě probíhala výměna oken v Kulturním domě se vztahuje pouze na okna dřevěná a další výměny již nebudou možné. Začátkem letošního roku jsme provedli opravu agregátů VZT na větvi určené pro odvětrání kuchyně restaurace.

V prostorách Kulturního domu dochází nejen ke zmíněným škodám na toaletách, ale i ve foyeru, (opakovaně poškozená zrcadla, výplně vstupních dveří, odpadkové koše, osvětlení apod.). Tento prostor nemůžeme zamykat ve večerních hodinách právě proto, že je v něm vstup pro hosty restaurace a diskotéky. Nepamatuji si, že by nám byly ze strany hotelu hlášeny nějaké požadavky na opravu poškozených zařízení WC.

O zateplení budovy jsme zatím neuvažovali. S největší pravděpodobností by ho neschválili památkáři. Jejich souhlasem je podmíněna také výměna vstupních výplní. Nevím, zda ji bude vůbec možné provést, (např. od roku 2021 s nimi jednáme o výměně velkoplošných oken ve foyeru divadla a dosud jsme se nedohodli na možném řešení).

Jestli je vytápění prostor foyeru účtováno firmou Energo Příbram, s.r.o. hotelu nevím, ze strany hotelu jsme za celou dobu trvání nájmu neobdrželi žádnou žádost na řešení tohoto problému. Dle informace od zaměstnanců divadla nejsou v těchto prostorách radiátory používány. 4

Jan Gyárfás
technik OIRM

Věra Nováková, DiS.

Od: Jan Gyárfás
Odesláno: 18. května 2023 11:11
Komu: Věra Nováková, DiS.
Předmět: vyjádření k dopisu pana Starky
Přílohy: Vyjádření OIRM Belvedere.docx

Dobrý den,
v příloze Vám posílám slíbené vyjádření.

S pozdravem

Jan Gyárfás

technik Odboru OIRM
T: 318 402 551 | M: 770 102 539
E: jan.gyarfas@pribram.eu

Městský úřad Příbram
Tyršova 108, 261 19 Příbram I
FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

Jaroslav Starka
Lazec 60
261 01 Příbram

Město Příbram
Zast. Mgr. Jan Konvalinka, starosta města
Tyršova 108, Příbram

Věc: Pronájem, hotel Belveder

Vážený pane starosto,

vyjadřuji tímto svůj záměr provozovat i nadále hotel Belveder (Příbrami VII, Legionářů, č.p. 400 na pozemku p.č. 1306 v k.ú. Březové Hory, Příbram). Navrhuji zahájit jednání v tomto smyslu a proto i současně s tímto dopisem podávám žádost o nové nájemné výše uvedených prostor. Obsahem jednání by bylo narovnání vzájemných závazků, plynoucích z předchozí nájemní smlouvy a z něho pramenící dohody by měl být jednak samotný pronájem nemovitosti, dále řešení případných nedoplatků na energiích z naší strany, pokud již nebyly uhrazeny, a rovněž můj nárok na kompenzaci za nemožnost užívat část předmětu nájmu v uplynulých letech, který jsem s Odborem správy majetku MÚ Příbram komunikoval v průběhu letošního roku. Stavebně-technický stav budovy totiž nedosahuje standardu běžného v současné době pro budovy obdobného charakteru. A to i přes mou řádnou údržbu a dílčí opravy, které v zájmu zachování užitelnosti objektu průběžně provádím a hradím dosud bez nároku na kompenzaci. Tento nárok na náhradu újmy resp. vydání bezdůvodného obohacení činí z mého pohledu celkem 1.872.000,- Kč (slovy jeden milion osmsetsedmdesát dva tisíc korun českých)/ročně.

Předmětem samotného nájmu je užívání prostor hotelu Belveder o celkové výměře 3.959 m² za účelem provozování ubytovacího a stravovacího zařízení, pohostinské činnosti a společenské zábavy. Mám zájem na pokračování podnikatelské činnosti v objektu zejména z toho důvodu, že objekt funguje a poskytuje kontinuálně práci mnoha občanům města. Dále, veškeré vybavení budovy, tedy vnitřní vybavení hotelu, restaurace atd., je v mém vlastnictví, z ekonomického pohledu je tedy oboustranně vhodné, abych dále pokračoval jako smluvní partner.

Děkuji a jsem s pozdravem,

Jaroslav Starka

Sepsáno v Příbrami dne 29.6.2023 a odesláno datovou schránkou

1
29-06-2023 DL č. 69133/2023

→ 09

Jaroslav Starka

Lazec 60

261 01 Příbram

Město Příbram

Zast. Mgr. Jan Konvalinka, starosta města

Tyršova 108

261 01 Příbram

Žádost o pronájem nebytových prostor – hotel Belvedere

Vážený pane starosto,

tímto si dovoluji podat žádost o pronájem prostor budovy č.p.400 v ul. Legionářů v Příbrami VII, která je součástí pozemku p.č.st. 1306 v k.ú. Březové Hory, to vše vedené v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Příbram a katastrální území Březové Hory.

Předmětem nájmu by bylo užívání prostor o celkové výměře 3595 m², v členění hotelu, recepce, restaurace, vinárna, kavárna, salonky a administrativní prostory, venkovní terasa. Tyto prostory bych i nadále využíval k účelu, za jakým byly vybudovány, tedy k provozování ubytovacích a stravovacích služeb, pohostinské činnosti a společenské zábavy.

Vzhledem k mé mnohaleté praxi v oboru věřím, že žádosti bude ze strany města vyhověno.

S pozdravem

Jaroslav Starka

Sepsáno v Příbrami dne 29.6.2023 a odesláno datovou schránkou

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 042144/2023



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. st. 1306 jehož součástí je budova č.p. 400 v k.ú. Březové Hory a obci Příbram

Znalec: Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

Zadavatel: Město Příbram
Tyršova 108
261 19 Příbram I

Počet stran: 18 (10 stran příloh)

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 12.07.2023

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 02.08.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklého nájemného

1.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.07.2023 za přítomnosti paní Hurtigové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 25.7.2023
- kopie katastrální mapy z internetu
- stavební část projektové dokumentace z 07/95
- údaje z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace účastníků prohlídky

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno "určením obvyklé ceny" ve smyslu definice uvedené v § 2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. st. 1306 jehož součástí je budova č.p. 400 v k.ú. Březové Hory a obci Příbram
Adresa předmětu ocenění:	Legionářů 400 261 01 Příbram VII
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Brod u Příbramě
Počet obyvatel:	31 651

Vlastnické a evidenční údaje

Město Příbram, Tyršova 108, 261 19 Příbram I, podíl 1 / 1

- 2 -

Dokumentace a skutečnost

Z předložené dokumentace je zřejmé, že právní stav se od stavu skutečného neliší.

Celkový popis nemovité věci

Hotel Belvedere se nachází v části Příbram VII, v ulici Legionářů, v širším centru nové části města, t.j. v blízkosti nám. 17. listopadu s obchody a poštou, naproti bazén a zimní stadion, nemocnice. Je součástí budovy č.p. 401, kde se dále nachází i Divadlo a společenský sál.

Část budovy „C“ a „D“ s hotelem je podsklepená, má pět nadzemních podlaží. V suterénu se nachází skladové a provozní prostory, kotelna, prádelna. V prvním nadzemním podlaží je vstupní prostor do hotelu, na který navazuje hotelová kavárna a dále přízemní část budovy s restaurací se zázemím a terasou, z hlavního vchodu do sálu je přístupný suterénní prostor klubu, který je užíván jako vinárna a otevřený ve večerních hodinách jen některé dny v týdnu. Ve 2.NP - 5.NP je 43 hotelových pokojů s vlastním sociálním zařízením. V této části budovy se dále nachází administrativní prostory. Velkou část objektu pak zaujímají „pomocné plochy“ - schodiště, chodby, výtahy atd. Rozpis jednotlivých prostor s velikostí ploch je uveden v příloze (mail od paní Krupčíkové z MěÚ Příbram), tak jak je v nájemních smlouvách.

3.2. Obsah

1. Kulturní dům Příbram – Hotel Belvedere

4. POSUDEK

4.1. Stanovení obvyklého nájemného za užívání nebytových prostor

1. Kulturní dům Příbram – Hotel Belvedere

Část budovy „C“ a „D“ s hotelem je podsklepená, má pět nadzemních podlaží. V suterénu se nachází skladové a provozní prostory, kotelna, prádelna. V prvním nadzemním podlaží je vstupní prostor do hotelu, na který navazuje hotelová kavárna a dále přízemní část budovy s restaurací se zázemím a terasou, z hlavního vchodu do sálu je přístupný suterénní prostor klubu, který je užíván jako vinárna a otevřený ve večerních hodinách jen některé dny v týdnu. Ve 2.NP - 5.NP je 43 hotelových pokojů s vlastním sociálním zařízením. V této části budovy se dále nachází administrativní prostory. Velkou část objektu pak zaujímají „pomocné plochy“ - schodiště, chodby, výtahy atd. Rozpis jednotlivých prostor s velikostí ploch je uveden v příloze (mail od paní Krupčíkové z MěÚ Příbram), tak jak je v nájemních smlouvách.

Budova je z roku 1959, v průběhu byla postupně částečně rekonstruována a modernizována. V roce 1998 rekonstrukce kuchyně, v roce 2001 částečná rekonstrukce hotelové části - rozvody instalací, nové koupelny a WC, okna. Suterénní prostory v původním, převážně velmi špatném stavu, silně se projevuje vztlínající vlhkost a plíseň i zatékání v prostorech stropní konstrukce a obvodových zdí, pravděpodobně ze špatné zemní izolace, při deštích na mnoha místech zatéká. Omítka opadává, některé prostory jsou zcela bez možnosti používání. Podle vyjádření provozovatele jsou krajní pokoje (celkem 16 pokojů) v hotelové části v zimních měsících v podstatě nepoužitelné, nelze je vytopit na požadovanou provozní teplotu.

Soupis pronajímáných ploch:

Restaurace se zázemím, kavárna, salonky, admin. prostory - 730 m²

Méně exponované administrativní prostory - 70 m²

Samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše zařízené admin. prostory - 641 m²

Hostinské pokoje - 870 m²

Venkovní terasa - 250 m² (využitelná pouze sezónně, zvláště neuvažují)

Pomocné plochy (schodiště, chodby, výtahy atd.) - 1 034 m²

Analýza zjištění obvyklé ceny obvyklého nájemného

Jako podklady pro analýzu zjištění obvyklého nájemného za užívání nebytového prostoru v dané lokalitě byly použity údaje z vlastní databáze, databáze spolupracujících odhadců, informace z nabídek z internetových stránek.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době nabízeny v oblasti, kde se oceňovaná nemovitost nachází, tyto nájmy:

I. Nemovitost

Lokalita: Příbram II, ul. Pražská

Charakter: restaurace

Užitná plocha: 300 m²

Požadovaná cena nájmu 20 000 Kč/měsíc (67,- Kč/m²/měsíc = 804,- Kč/m²/rok)



Zdrojem informací – internetové stránky

Přenechání pronájmu zaběhnuté pizzerie v historickém centru města. Prostor je vybavený a připravený k provozu. V roce 2021 nákladnou rekonstrukcí. Prostor je rozdělen do 3 sektorů. Vybavena je mimo jiné krbem, promítacím plátnem s projektořem či dětským koutkem. Přenechává se vybavení baru, zařízení kuchyně a další. Vedle kuchyně je umístěna zděná pec na pizzu. Míst k sezení je 70 uvnitř a 30 na terase. Parkování bez problémů přímo u restaurace. Nájem: 20.000 Kč/měsíc, Elektřina + plyn: cca 30.000 Kč/měsíc, Odstupné: 850.000 Kč.

II. Nemovitost

Lokalita: Písek, ul. Hradiště

Charakter: restaurace

Užitná plocha: 497 m²

Požadovaná cena nájmu 23 000 Kč/měsíc (46,- Kč/m²/měsíc = 552,- Kč/m²/rok)

- A -



Objekt má 3 podlaží – suterén (sklep, WC pro venkovní terasu, sklady a přípravná zeleniny), 1.NP (taneční sál s podiem, restaurace, výčep, kuchyně s příslušenstvím po celkové rekonstrukci v květnu 2022, WC, úklidová místnost), 2.NP/podkroví (prostor kavárny, denní místnost/šatna personálu, WC personálu, navazující půdní prostor). Venkovní terasa je umístěna ve dvoře objektu – přístupná průchodem ze sálu. Na dvoře se ještě nachází přístřešek – bývalá kuželna, nyní využíván jako sklad nábytku. Sál lze využít pro společné akce, je zde i prostor na dva šipkové automaty, s možností šipkového turnaje. Restaurace je o rozloze 415 m², kuchyň o rozloze 49 m², WC 7 m².

III. Nemovitost

Lokalita: Orlík nad Vltavou – Staré Sedlo

Charakter: ubytovací zařízení

Užitná plocha: 817 m²

Požadovaná cena nájmu 60 000 Kč/měsíc (73,- Kč/m²/měsíc = 881,- Kč/m²/rok)



Čtyřpodlažní budova s přílehlou zahradou o rozloze 1238 m² v těsné blízkosti vyhledávané přehrady Orlík a stejnojmenného zámku z 13. století. V suterénu (167 m²) se nachází sklepy, sklady a technické zázemí. V 1.NP (202 m²) je komerční prostor, kanceláře a sociální zázemí. 2.NP (194 m²) zahrnuje čtyři samostatné apartmány s vlastní kuchyní, koupelnou a WC. Na posledním podlaží je prostorný půdní prostor (234 m²). Součástí je také samostatná garáž (20 m²). Vytápění je zajištěno elektrickým kotlem, ohřev TUV elektrickým bojlerem.

IV. Nemovitost

Lokalita: Příbram I, ul. Gen. R. Tesaříka

Charakter: kancelářské prostory

Užitná plocha: 83 m²

Požadovaná cena nájmu 9 000 Kč/měsíc (108,- Kč/m²/měsíc = 1 296,- Kč/m²/rok)



Nově vybudovaný komerční prostor, dvě kanceláře s příslušenstvím (sklad, kuchyně s jídelnou, 2x toalety, sprchový kout) se nacházejí v podkroví dvoupatrového, cihlového domu po kompletní, nákladné rekonstrukci. Budova je kompletně rekonstruovaná, nová střešní okna, zateplení, střecha, podlahy, rozvody energií. V kancelářích klimatizace, vytápění je pomocí vlastního plynového kotle.

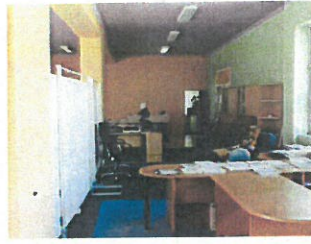
V. Nemovitost

Lokalita: Sedlčany, ul. Nádražní

Charakter: kancelářské a obchodní prostory

Užitná plocha: 328 m²

Požadovaná cena nájmu 23 200 Kč/měsíc (71,- Kč/m²/měsíc = 852,- Kč/m²/rok)



Obchodní prostor s kanceláří a samostatným sociálním zázemím v 2. NP budovy pošty Sedlčany, dále 4 administrativní místnosti ve 3. NP budovy. Cena uvedena za všechny prostory, ale je možný nájem i jednotlivých prostor. Prostor je centrálně vytápěný z kotelny na zemní plyn. Okna jsou nová plastová.

Závěr analýzy:

Porovnání nájemného bylo provedeno s pěti nabídkami pronájmu nebytových obchodních prostor. I. nemovitost je lokalitou i provedením podobná, II. nemovitost je v jiném, ale také okresním městě, je v podobném stavu. III. Nabídka je ubytovací zařízení v lukrativní rekreační lokalitě, využitelné ale spíše v sezóně, je v podobném stavu. IV. Nabídka jsou menší kancelářské prostory v podobné lokalitě, podobně zařízené a V. nemovitost jsou kancelářské a obchodní prostory v multifunkční budově, lokalita mírně horší, stav podobný.

Všechny nabízené nemovitosti jsou ale podstatně menší (tím i vyšší cena), mnohem lépe využitelné samostatně, nejedná se o prostory s rozdílným způsobem využití.

5. ZÁVĚR

Hotel Belvedere se nachází v části Příbram VII, v ulici Legionářů, v širším centru nové části města, t.j. v blízkosti nám. 17. listopadu s obchody a poštou, naproti bazén a zimní stadion, nemocnice. Je součástí budovy č.p. 401, kde se dále nachází i Divadlo a společenský sál.

Část budovy „C“ a „D“ s hotelem je podsklepená, má pět nadzemních podlaží. V suterénu se nachází skladové a provozní prostory, kotelna, prádelna. V prvním nadzemním podlaží je vstupní prostor do hotelu, na který navazuje hotelová kavárna a dále přízemní část budovy s restaurací se zázemím a terasou, z hlavního vchodu do sálu je přístupný suterénní prostor klubu, který je užívaný jako vinárna a otevřený ve večerních hodinách jen některé dny v týdnu. Ve 2.NP - 5.NP je 43 hotelových pokojů s vlastním sociálním zařízením. V této části budovy se dále nachází administrativní prostory. Velkou část objektu pak zaujímají „pomocné plochy“ - schodiště, chodby, výtahy atd. Rozpis jednotlivých prostor s velikostí ploch je uveden v příloze (mail od paní Krupčikové z MěÚ Příbram), tak jak je v nájemních smlouvách.

Budova je z roku 1959, v průběhu byla postupně částečně rekonstruována a modernizována. V roce 1998 rekonstrukce kuchyně, v roce 2001 částečná rekonstrukce hotelové části - rozvody instalací, nové koupelny a WC, okna. Suterénní prostory v původním, převážně velmi špatném stavu, silně se projevuje vztlínající vlhkost a plíseň i zatékání v prostorech stropní konstrukce a obvodových zdí, pravděpodobně ze špatné zemní izolace, při deštích na mnoha místech zatéká. Omítka opadává, některé prostory jsou zcela bez možnosti používání. Podle vyjádření provozovatele jsou krajní pokoje (celkem 16 pokojů) v hotelové části v zimních měsících v podstatě nepoužitelné, nelze je vytopit na požadovanou provozní teplotu.

Po provedeném podrobném porovnání všech čtyř případů s oceňovanou nemovitostí, na základě vlastních zkušeností se situací na trhu s nemovitostmi obdobných typů, po konzultaci s realitními kanceláři v regionu, a **především s ohledem na to, že se jedná o rozsáhlé prostory s rozdílným účelem užití a na velmi špatný technický stav suterénních prostor**, stanovují:

Restaurace se zázemím, kavárna, salonky, admin. prostory - 800 m² á 50 Kč/m²

Samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše zařízené admin. prostory - 641 m² á 15 Kč/m²

Hostinské pokoje - 870 m² á 40 Kč/m²

Venkovní terasa - 250 m² (využitelná pouze sezóně, zvláště neuvažují)

Pomocné plochy (schodiště, chodby, výtahy atd.) - 1 034 m² á 20 Kč/m²

V případě rozdělení plochy na menší celky by bylo toto obvyklé nájemné vyšší.

Obvyklé nájemné za užívání nebytových prostor: 105 000,- Kč/měsíc

Částka za bezsmluvní užívání nebytových prostor: 105 000,- Kč/měsíc

- ~~4~~ -

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1356-65/23.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 042144/2023.

V Dolních Břežanech 31.07.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

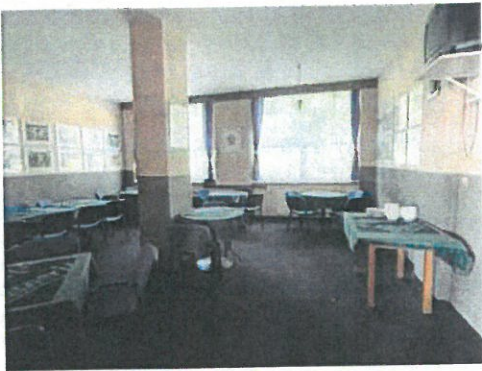
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

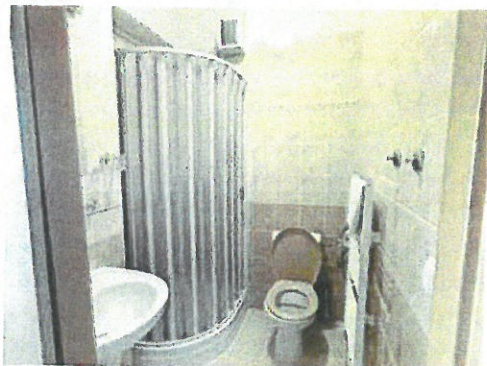
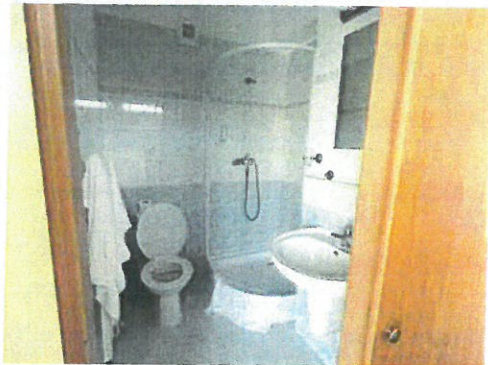
č: 042144/2023

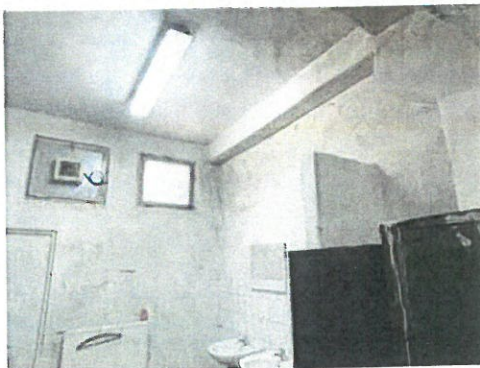
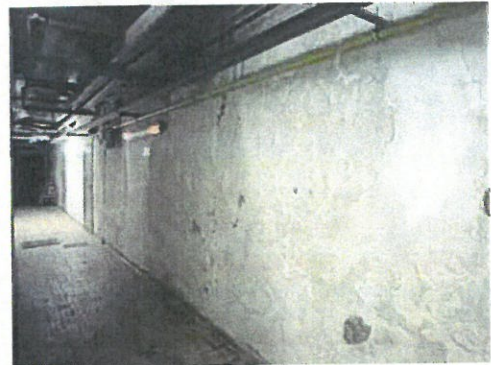
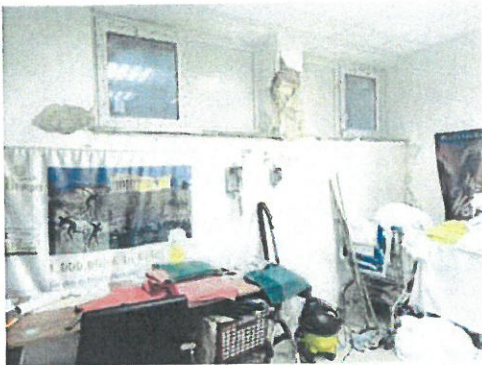
	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	5
Výpis z KN	2
Katastrální mapa	1
Rozpis pronajímaných ploch	1
Mapa oblasti	1

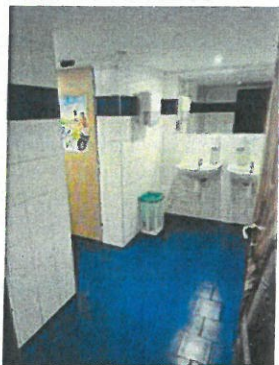
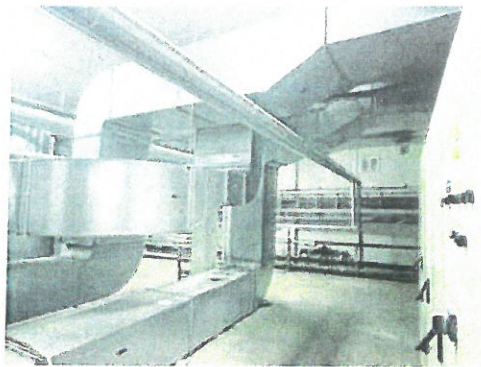


- 8 -









VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2023 17:45:02

Okres: CZ020B Příbram Obec: 539911 Příbram
 Kat.území: 735515 Březové Hory List vlastnictví: 10001
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	00243132	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

E Nemovitosti				
Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1306	4331	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památka
Součástí je stavba: Příbram VII, č.p. 400, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1306				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu				

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:147/1992	Z-300147/1992-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	RČ/IČO: 00243132
- o Jiná listina číslo 2906/1993 Rozhodnutí OÚ Příbram - RRR-OHR 162/93/TS dle zák. 172/91 Sb

POLVZ:39/1994	Z-300039/1994-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	RČ/IČO: 00243132
- o Velká privatizace - smlouva o převodu 112/1995 jen stavba
 Smlouva o bezúplatném převodu majetku z 1.12.1995.

POLVZ:54/1996	Z-300054/1996-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	RČ/IČO: 00243132
- o Osvědčení notáře o prohlášení o vlastnictví věci NZ 70/1996.

POLVZ:118/1996	Z-300118/1996-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	RČ/IČO: 00243132
- o Velká privatizace - smlouva o převodu 1110/1996 Smlouva o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce.

POLVZ:263/1996	Z-300263/1996-211
Pro: Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	RČ/IČO: 00243132

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2023 17:15:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 735515 Březové Hory

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.07.2023 17:21:14

Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

strana 2



Pozemek p.č. 1306 v k.ú. č. 735515

IK

Iveta Kupčiková iveta.kupcikova@pribram.eu

7. 6. 2023, 9:37

Komu: posudky@seznam.cz

RE: Poptávka cen. nabídky - zn. posudek Pb VII/č. p. 400 C, D

E-mail byl zařazen do složky MěÚ Pb na základě ručního přesunu.

Vážená paní inženýrko, dle pokynu paní vedoucí oddělení, paní Věry Novákové vytvořím objednávku.

Bude se jednat o prostory o celkové výměře 3.595 m², které se nachází v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400 v ul. Legionářů v Příbrami VII (Kulturní dům Příbram). Budova je součástí pozemku p. č. st. 1306 v k. ú. Březové Hory.

Předmětné prostory jsou rozloženy do pěti nadzemních a jednoho podzemního podlaží. V suterénu převažují plochy jednoduchých skladovacích prostor, v přízemí je provozována kavárna, restaurace, zbylá poschodí slouží k ubytování v hostinských pokojích.

Výměra komerčně využitelné plochy činí 2.561 m², z toho:

restaurace, kavárna, salónky a administrativní prostory zaujímají 730 m²,

méně exponované administrativní prostory zaujímají 70 m²,

samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše vybavené administrativní prostory zaujímají 641 m²,

hostinské pokoje zaujímají 870 m²,

venkovní terasa zaujímá 250 m².

Pomocné plochy – schodiště, chodby, výtahy, atd. zaujímají zbývající výměru 1.034 m².

Kontakt na paní Hurtigovou, aby Vám prostory zpřístupnila – 777 882 051.

Cena 12 tis. Je i v případě, že chceme nájem celkem za nebyt. prostory a také variantu noční bar (vinárnu v suterénu) zvlášť?

S pozdravem

Bc. Kupčiková Iveta

referent oddělení správy majetku

T: 318 402 568 | M: 771 130 121

E: iveta.kupcikova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web

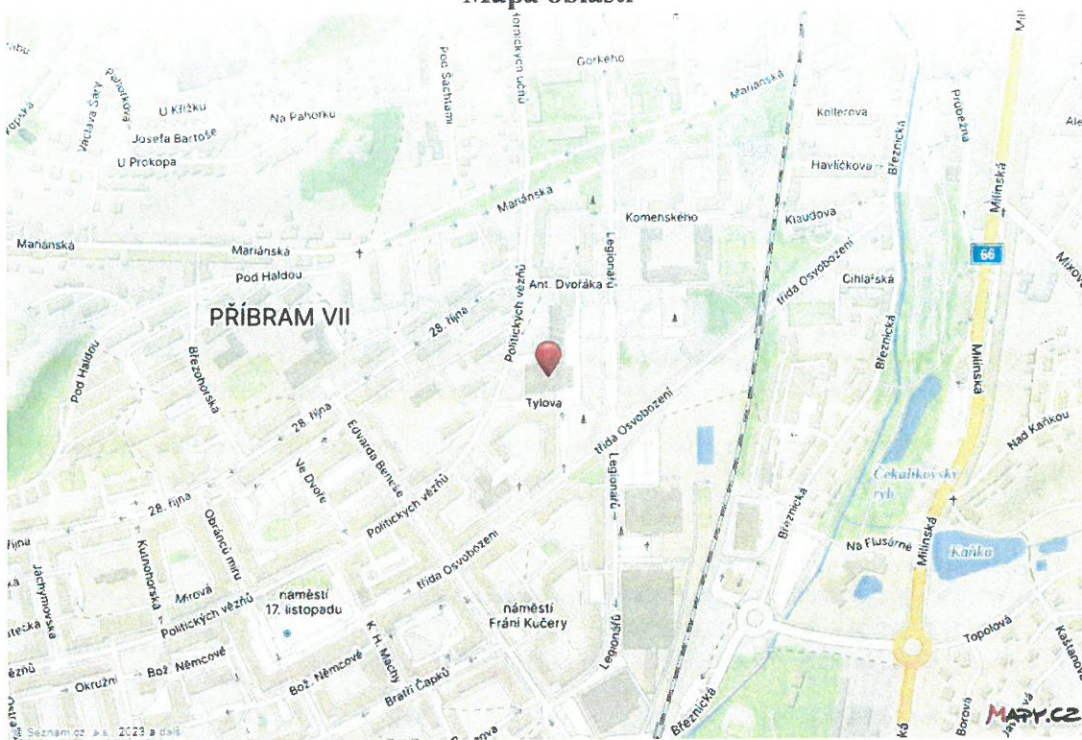


MĚSTO PŘÍBRAM

- 17 -

70

Mapa oblasti



- 18 -

71



Holá Samek
advokátní kancelář

Okresní soud v Příbrami
Milínská 167
261 28 Příbram III

V Příbrami dne 8. 9. 2023

Žalobce: **Město Příbram**
se sídlem Tyršova 108, 261 01 Příbram I
IČO: 00243132
zastoupené Mgr. Janem Konvalinkou, starostou

právně zast.: **JUDr. Tomášem Samkem, advokátem**
číslo osvědčení České advokátní komory 10584
Holá, Samek, advokátní kanceláře s.r.o.
se sídlem Pražská 140, Příbram I, 261 01 Příbram

JUDr. Digitálně
Tomáš podepsal JUDr.
Samek Tomáš Samek
Datum:
2023.09.08
09:22:07 +02'00'

Žalovaný: **Jaroslav Starka**
IČO: 12370878
se sídlem Lazec 60, 261 01 Příbram

o vyklizení
Žaloba

Datovou schránkou

Přílohy: plná moc

výpis z katastru nemovitostí
Smlouva o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 3. 12. 2019
Dodatek č. 1 ze dne 26. 8. 2020 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 3. 12. 2019
Dodatek č. 2 ze dne 29. 3. 2021 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 3. 12. 2019, ve znění dodatku č. 1
Výpověď smlouvy o nájmu prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 3. 12. 2019, ve znění pozdějších dodatků (výpověď ze dne 4. 1. 2023)
Doručenka datové zprávy – výpověď smlouvy o nájmu prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 3. 12. 2019, ve znění pozdějších dodatků
Výzva ke zjednání nápravy ze dne 23. 9. 2022 včetně předchozí e-mailové komunikace (e-mail ze dne 5. 8. 2022 včetně odpovědi paní Hurtigové ze dne 7. 8. 2022, e-mail ze dne 16. 8. 2022, e-mail ze dne 17. 8. 2022, e-mail ze dne 18. 8. 2022, e-mail ze dne 24. 8. 2022, e-mail ze dne 7. 9. 2022, e-mail ze dne 19. 9. 2022)
Doručenka datové zprávy – výzva ke zjednání nápravy ze dne 23. 9. 2022
Nájem – přehled předpisů a úhrad ze dne 17. 5. 2023
Služby – přehled předpisů a úhrad ze dne 17. 5. 2023
2x Přehled předpisů a úhrad za zvolené období od 1. 1. 2020 do 31. 5. 2023 (1x nájem, 1x služby)
Příloha č. 2 k faktuře č. 3170001644 – aktuální výše dluhu na nájemném a zálohách na službách, ze dne 26. 4. 2023

Holá, Samek, advokátní kancelář s.r.o.
IČO: 032 50 202
Sídlo: Pražská 140, 261 01 Příbram I
Spis. zn.: C 229170 vedená u Městského soudu v Praze

Tel.: + 420 318 635 220
E-mail: kancelar@holasamek.cz
www.holasamek.cz
Dat. schránka: btymr3q

I.

Žalobce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavby občanského vybavení č. p. 400, postaveného na pozemku parc. č. st. 1306, v katastrálním území Březové Hory, v obci Příbram, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Příbram, na LV č. 10001 pro katastrální území Březové Hory, obec Příbram.

Žalobce uzavřel jakožto pronajímatel s žalovaným jakožto nájemcem dne 3. 12. 2019 smlouvu o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019 (dále též jako „smlouva“), kterou žalobce přenechal žalovanému do užívání prostory o celkové výměře 3.595 m², v členění restaurace, kavárna, salónek a administrativní prostory o výměře 730 m², méně exponované administrativní prostory o výměře 70 m², samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše vybavené administrativní prostory o výměře 641 m², hostinské pokoje o výměře 870 m², venkovní terasu o výměře 250 m², schodiště, chodby, výtahy o výměře 1.034 m², to vše umístěné v pěti (5) nadzemních a jednom (1) podzemním podlaží v části „C“ a „D“ stavby občanského vybavení č. p. 400, postavené na pozemku parc. č. st. 1306, v katastrálním území Březové Hory, v obci Příbram, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Příbram, na LV č. 10001 pro katastrální území Březové Hory, obec Příbram. Dále též jako „předmět nájmu“. V suterénu předmětu nájmu převažují plochy jednoduchých skladovacích prostor, v přízemí je provozována kavárna a restaurace, zbylá poschodí slouží k ubytování v hostinských pokojích.

Žalovaný se shora uvedenou smlouvou zavázal řádně hradit nájemné včetně záloh na služby spojených s předmětem nájmu, a to vždy k 20. dni v měsíci, za které je nájemné placeno. Smlouva byla uzavřena na dobu 10 let, tedy na dobu určitou, a to počínaje dnem 1. 1. 2020 a konče dnem 31. 12. 2029.

Důkaz: Výpis z katastru nemovitostí

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 3. 12. 2019

Dodatek č. 1 ze dne 26. 8. 2020 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 3. 12. 2019

Dodatek č. 2 ze dne 29. 3. 2021 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 3. 12. 2019, ve znění dodatku č. 1

II.

Vzhledem k tomu, že žalovaný porušil povinnosti nájemce, ke kterým se shora uvedenou smlouvou zavázal, tj. neplatil řádně a včas nájemné a náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to i přes výzvy žalobce k nápravě, rozhodl se žalobce, jakožto pronajímatel, tento nájemní vztah se žalovaným, jakožto nájemcem, ukončit, a to, když výkonný orgán žalobce v oblasti samostatné působnosti, tj. Rada města Příbram, schválila na svém jednání, konaném dne 14. 11. 2022, ukončení předmětné smlouvy, a to usnesením č. 1137/2022. Na základě skutečností uvedených v tomto čl. II. odst. prvním žaloby byla žalobcem žalovanému zaslána výpověď smlouvy o nájmu nebytových prostor č. A 1039/OSM/2019. Výpověď byla žalovanému doručena dne 8. 1. 2023 a nájem dle uzavřené nájemní smlouvy tedy ve smyslu čl. VII. bodu 7.2. nájemné smlouvy skončil dnem 8. 1. 2023.

Žalovaný tedy aktuálně nemá k předmětu nájmu žádné užívací právo, kdy není jeho vlastníkem ani spoluvlastníkem, nemá sjednanu nájemní smlouvu ani jiný titul užívání, tedy užívá předmět nájmu bez právního důvodu.

Žalobce žalovaného k opuštění předmětu nájmu, tj. k jeho vyklizení, vyzval, avšak žalovaný na jeho výzvu adekvátním způsobem nereagoval a předmět nájmu neopustil. Žalovaný tedy aktuálně užívá předmět nájmu přes odpor žalobce.

Důkaz: Výpověď smlouvy o nájmu prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 3. 12. 2019, ve znění pozdějších dodatků (výpověď ze dne 4. 1. 2023)

Doručenka datové zprávy – výpověď smlouvy o nájmu prostor č. A 1039/OSM/2019 ze dne 3. 12. 2019, ve znění pozdějších dodatků

Výzva ke zjednání nápravy ze dne 23. 9. 2022 včetně předchozí e-mailové komunikace (e-mail ze dne 5. 8. 2022 včetně odpovědi paní Hurtigové ze dne 7. 8. 2022, e-mail ze dne 16. 8. 2022, e-mail ze dne 17. 8. 2022, e-mail ze dne 18. 8. 2022, e-mail ze dne 24. 8. 2022, e-mail ze dne 7. 9. 2022, e-mail ze dne 19. 9. 2022)

Doručenka datové zprávy – výzva ke zjednání nápravy ze dne 23. 9. 2022

Nájem – přehled předpisů a úhrad ze dne 17. 5. 2023

Služby – přehled předpisů a úhrad ze dne 17. 5. 2023

2x Přehled předpisů a úhrad za zvolené období od 1. 1. 2020 do 31. 5. 2023 (1x nájem, 1x služby)

Příloha č. 2 k faktuře č. 3170001644 – aktuální výše dluhu na nájmemném a zálohách na službách, ze dne 26. 4. 2023

III.

Vzhledem ke skutečnostem shora uvedeným žalobce navrhuje, aby Okresní soud v Příbrami, po provedení důkazního řízení, vydal následující

r o z s u d e k:

I. Žalovaný je povinen vyklidit prostory o celkové výměře 3.595 m², v členění restaurace, kavárna, salóňky a administrativní prostory o výměře 730 m², méně exponované administrativní prostory o výměře 70 m², samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše vybavené administrativní prostory o výměře 641 m², hostinské pokoje o výměře 870 m², venkovní terasu o výměře 250 m², schodiště, chodby, výtahy o výměře 1.034 m², to vše umístěné v pěti (5) nadzemních a jednom (1) podzemním podlaží v části „C“ a „D“ stavby občanského vybavení č. p. 400, postavené na pozemku parc. č. st. 1306, v katastrálním území Březové Hory, v obci Příbram, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Příbram, na LV č. 10001 pro katastrální území Březové Hory, obec Příbram, a tyto předat vyklizené žalobci, to vše do 15 dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku.

II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení, a to k rukám právního zástupce žalobce, JUDr. Tomáše Samka, advokáta, a to do 3 dnů ode dne právní moci tohoto rozsudku.

Město Příbram

na základě plné moci
JUDr. Tomáš Samek, advokát

Doručenka datové zprávy

Předmět: Město Příbram x Jaroslav Starka - žaloba o vyklizení
ID zprávy: 1239148416
Typ zprávy: Veřejná datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 8.9.2023 v 10:17:31

Odesílatel: Tomáš Samek - Samek Tomáš, JUDr., advokát, Pražská 140, Příbram I,
26101 Příbram, CZ
ID schránky: npbgfkw
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba
Odesílající osoba: Oprávněná osoba

Adresát: Okresní soud v Příbrami, Milínská 167, Příbram III, 26101 Příbram, CZ
ID schránky: gdqabw6
Typ schránky: Orgán veřejné moci

Zmocnění: Nezádáno
Naše čís. jednací: Nezádáno
Naše spisová zn.: Nezádáno
Vaše čís. jednací: Nezádáno
Vaše spisová zn.: Nezádáno
K rukám: Nezádáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

8.9.2023 v 10:14:51 EV0: Datová zpráva byla podána.
8.9.2023 v 10:14:51 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce. Je-li příjemcem datové zprávy orgán veřejné moci vystupující v postavení orgánu veřejné moci, byla datová zpráva tímto okamžikem doručena.
8.9.2023 v 10:17:31 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí nebo doručení dodáním do schránky orgánu veřejné moci není dotčeno.

MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM
Odbor správy majetku
K rukám paní Mgr. Žanety Vavrkové, vedoucí odboru
E-mail: zaneta.vavrkova@pribram.eu

MeU Pribram
Doruceno: 15.09.2023 09:55
Listy: 1 Prilohy:
li/sv: Druh priloh:
MeUPB 95278/2023



V Příbrami 15. 09. 2023

Věc: Zájem o nabízený pronájem prostor

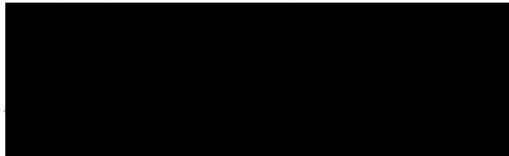
Dobrý den, vážená paní Vavrková,

dne 06. 09. 2023 byl zveřejněn pod číslem jednacím MeUPB 91235/2023 záměr pronajmout prostory o celkové výměře 3.595 m², které se nachází v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400 v ulici Legionářů v Příbrami VII (Kulturní dům Příbram). Budova je součástí pozemku p. č. st. 1306 v k. ú. Březové Hory.

O pronájem těchto prostor máme vážný zájem.

Prosíme o sdělení dalšího postupu ohledně vyřízení pronájmu výše uvedených prostor.

Dominik Halmoši
Zakladatel a CEO



LDM Group Development a.s.
Na Flusárně 168, Příbram, 26101
mobil: +420 721 719 985
halmosi@ldmgroup.cz
www.ldmgroup.cz





mepmes8c13240f

MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM

Odbor správy majetku

K rukám paní Mgr. Žanety Vaverkové, vedoucí odboru

E-mail: zaneta.vaverkova@pribram.eu

V Příbrami 18. 09. 2023

Věc: Doplnění záměru s pronájmem prostor (zájem o nabízený pronájem prostor)

Dobrý den, vážená paní Vaverková,

dne 06. 09. 2023 byl zveřejněn pod číslem jednacím MeUPB 91235/2023 záměr pronajmout prostory o celkové výměře 3.595 m², které se nachází v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400 v ulici Legionářů v Příbrami VII (Kulturní dům Příbram). Budova je součástí pozemku p. č. st. 1306 v k. ú. Březové Hory.

Protože jsme dne 15. 09. 2023 projevíli vážný zájem o pronájem výše nabízený prostor, tak jej doplňujeme o náš záměr:

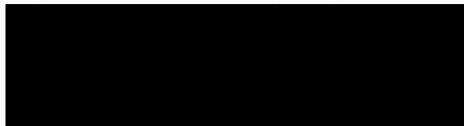
-navrhujeme pronájem na období 20 let s následnou obcí na prodloužení doby pronájmu o stejnou dobu, jako je původní doba nájmu (jsme otevřeni k jednání o pronájmu na delší období, například 30 let s následnou obcí),

-nabízíme nájemné ve výši 106.000,- Kč (slovy: jedno sto šest tisíc korun českých),

-počítáme se zachováním provozu hotelu a stejným využitím komerčních prostor, které objekt nabízí, tedy provoz restaurace, kavárny, diskotéky, i využití všech ostatních prostor

-počítáme s tím, že hotel, jeho vnitřní prostory, postupně zmodernizujeme a zatraktivníme pro návštěvníky našeho města, modernizací projdou i ostatní prostory, přičemž využijeme služeb renomovaných architektů, neboť naše město si zaslouží reprezentativní prostory.

Dominik Halmoši
Zakladatel a CEO



LDM Group Development a.s.

Na Flusárně 168, Příbram, 26101

mobil: +420 721 719 985

halmosi@ldmgroup.cz

www.ldmgroup.cz



MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM
Odbor správy majetku
K rukám paní Mgr. Žanety Vaverkové, vedoucí odboru
E-mail: zaneta.vaverkova@pribram.eu

V Příbrami 24. 10. 2023

Věc: Doplnění informace ohledně založení společnosti určené k provozu restaurace a hotelu k našemu záměru ohledně pronájmu prostor (zájem o nabízený pronájem prostor)

Dobrý den, vážená paní Vaverková,

dne 18. 09. 2023 jsme upřesnili náš záměr ohledně zájmu o pronájem prostor, který byl zveřejněn pod číslem jednacím MeUPB 91235/2023 „záměr pronajmout prostory o celkové výměře 3.595 m², které se nachází v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400 v ulici Legionářů v Příbrami VII (Kulturní dům Příbram). Budova je součástí pozemku p. č. st. 1306 v k. ú. Březové Hory“.

Pro vyloučení pochybností ohledně našeho oprávnění k provozování restaurace a hotelu doplňujeme náš zájem o následující sdělení: Na provozování pronajatých prostor bude založena dceřiná společnost naší akciové společnosti LDM Group Development, která bude splňovat veškeré podmínky k provozu restaurace a hotelu, které ukládá zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání neboli živnostenský zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Pro řemeslnou živnost ohlašovací - pohostinství a restaurátérství (hostinská činnost) doložíme žádané doklady, tedy včetně dokladu o odborné způsobilosti. V rámci živnosti je možno poskytovat ubytování ve všech ubytovacích zařízeních, tedy i v hotelu. Pokud bude na základě rady právního zástupce naší společnosti nutná také živnost ohlašovací volná - ubytovací služby, tak ji zřídíme také.

Čestně prohlašujeme, že založíme společnost, která bude disponovat veškerými potřebnými oprávněními k provozování výše uvedených prostor.

Dominik Halmoši
Zakladatel a CEO

LDM Group Development a.s.
Na Flusárně 168, Příbram, 26101
mobil: +420 721 719 985
halmosi@ldmgroup.cz
www.ldmgroup.cz



Zahrady bez starostí s.r.o.

Zastoupená: Karel Lašek – jednatel

Obory 102

263 01 Obory

IČO: 13991680

Městský úřad Příbram

Odbor správy majetku

Mgr. Žaneta Vaverková

Vedoucí Odboru správy majetku

Tyršova 108, 261 01 Příbram

Věc: Žádost o pronájem prostor – Kulturní dům, Hotel Belvedere

Dobrý den,

Na základě vývěsky na úřední desce města Příbram v kategorii Byty, nebytové prostory, pozemky si Vás tímto dovoluji oslovit ve věci zájmu naší společnosti o pronájem nebytového prostoru č.p.400, k.ú. Březové Hory (Kulturní dům – Belvedere), vedené pod číslem jednacím MeUPB 91235/2023 2023/OSM/KUP. O nájem prostor bychom měli zájem od 1.ledna 2024 na dobu minimálně 5 let, ideálně 10 let.

Rádi bychom rozšířili rozsah činnosti právě o pohostinství.

Hotel Belvedere a k němu přilehlé prostory bychom nadále využívali pro gastronomii a cestovní ruch, věříme, že tato oblast nám není cizí a byli bychom schopni ji správně vést ku prospěchu firmy i potažmo Města Příbram.

Cenu za nájem prostor si dovoluji vyčíslit na částku Kč 106000.-/měsíčně + náklady na energie spojené s provozem.

Naše společnost se bude snažit převzít chod provozu ihned po ukončení činnosti současného nájemce, a to tak, aby nevznikla žádná „uzavírka“ objektu. Rádi bychom se i se současným nájemcem dohodli na odkoupení vnitřního vybavení provozu a ideálně i převzetí současných zaměstnanců hotelu Belvedere, a to právě z důvodu nenarušení provozu hotelu Belvedere a přilehlých prostor kavárny, restaurace apod.

Naše společnost vykonává své činnosti řádně a v souladu s platnými zákony a nemá žádné nesplacené závazky vůči státu ani vůči soukromému sektoru.

Děkuji a věřím, že naše žádost bude posouzena a schválena ku prospěchu všech stran.

Těším se na budoucí spolupráci

S pozdravem

Karel Lašek – jednatel

Sepsáno 21.9.2023 a podáno datovou schránkou

Zahrady bez starosti, s.r.o.

Jaroslav Starka

Lazec 60

261 01 Příbram

Město Příbram

Zast. Mgr. Jan Konvalinka, starosta města

Tyršova 108

261 01 Příbram

Žádost o pronájem nebytových prostor – hotel Belvedere

Vážený pane starosto,

tímto si dovoluji opětovně podat žádost o pronájem prostor budovy č.p. 400 v ul. Legionářů v Příbrami VII, která je součástí pozemku p.č.st. 1306 v k.ú. Březové Hory, to vše vedené v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Příbram a katastrální území Březové Hory.

Žádost byla podána dne 29.6.2023. Avšak z důvodu podání záměru pronájmu výše uvedeného objektu na úřední desce Města Příbram ze dne 6.9.2023, dovoluji si tedy svou žádost podat znovu, abych splnil řádný termín podání dle vývěsky.

Předmětem nájmu by bylo užívání prostor o celkové výměře 3595 m², v členění hotelu, recepce, restaurace, vinárna, kavárna, salonky a administrativní prostory, venkovní terasa. Tyto prostory bych i nadále využíval k účelu, za jakým byly vybudovány, tedy k provozování ubytovacích a stravovacích služeb, pohostinské činnosti a společenské zábavy.

Vzhledem k mé mnohaleté praxi v oboru věřím, že žádosti bude ze strany města vyhověno.

S pozdravem

Jaroslav Starka

Sepsáno v Příbrami dne 30.9.2023 a odesláno datovou schránkou



mepmes8c133a06

Město Příbram - Městský úřad Příbram
Odbor správy majetku, odd. správy majetku
Tyršova 108
261 01 PŘIBRAM I
☎ 318 402 211

Žádost

I. Žadatel:

- Fyzická osoba:

Jméno a příjmení: _____ Datum narození: _____ RČ: _____

Bydliště: _____

Telefon: _____ E-mail: _____

Je-li více žadatelů, uveďte jejich data v příloze.

- Právnícká osoba nebo fyzická osoba podnikající:

Název firmy: EVITEL S.R.O.

Adresa (sídlo): BLANICKA 772/6; PRAHA 2-VINOHRADY; 12000

IČO: 17764777 DIČ: _____ Telefon: 773304002 E-mail: robert.djachenko@gmail.com

Zastupující osoba: Robert Diačenko RČ: XXXXXXXXXX Funkční zařazení: JEDNATEL
jméno a příjmení

Korespondenční adresa: BLANICKA 772/6; PRAHA 2; 12000

Plátce DPH*): ANO NE

II. Předmět žádosti *):

pronájem prostor (objektu) prodej prostor (objektu) výpůjčka prostor (objektu)

Nemovitá věc – čtvrť, ulice a č. p., parcela č., katastrální území: KULTURNÍ DŮM PŘIBRAM,

-HOTEL BELVEDERE) UL. LEGIONÁŘŮ č.p. 400 v části "C" A, D"

Výměra prostor 3595 m²

Výměra pozemku p. č. ST. 1306 o výměře cca m² z celkové výměry m²,

katastrální území Ú BRZOVÉ HORY

Účel: _____

Počet osob v nebytovém prostoru: _____

V případě uzavření nájemní smlouvy/ smlouvy o výpůjčce *)

Uzavření smlouvy žádáme na dobu:

- neurčitou
 určitou do

z důvodu: _____

Kupní cena, výše nájemného bude stanovena znaleckým posudkem, jehož zpracování zadá město Příbram. Žadatel uhradí cenu za vypracování znaleckého posudku. V případě potřeby vypracování geometrického plánu na rozdělení pozemku, žadatel – kupující zároveň uhradí i náklady spojené s vypracováním předmětného plánu.

Žadatel bere na vědomí, že nájemné bude každoročně valorizováno.

Stavební úpravy v nebytovém prostoru

V nebytovém prostoru mám (e) v úmyslu provádět následující stavební úpravy:

v celkové výši Kč:

Tyto stavební úpravy provedu (-eme) se souhlasem pronajímatele:

- na vlastní náklady v plném rozsahu, bez finanční spoluúčasti pronajímatele jak v průběhu nájmu, tak po jeho skončení
 na vlastní náklady s požadavkem finanční spoluúčasti pronajímatele ve výši _____ Kč

Prohlášení žadatele

Prohlašuji, že nemám vůči městu Příbram žádné neuhrazené závazky plynoucí ze samosprávy ani nedoplatky na pokutách a místních poplatcích.

Souhlasím s prověřením této skutečnosti v jednotlivých databázích města.

Dále dávám v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, svolení s nakládáním s údaji o mé osobě, ve věci projednání mé záležitosti, a to jen po dobu nezbytně nutnou k vyřízení této věci.

Žadatel prohlašuje, že celý formulář vyplnil podle pravdy.

Seznam příloh (nedoložené přílohy škrtněte):

- kopie výpisu z obchodního rejstříku
- kopie výpisu ze živnostenského rejstříku
- kopie osvědčení o registraci k DPH
- situační plánec se zákresem poptávané části objektu včetně části pozemku
- zmocnění k uzavření nájemní smlouvy
- jiné:

V Příbrami dne: 27. 09. 2023

Podpis, příp. razítko žadatele:

*) Zaškrtněte

From: robert.djachenko@gmail.com <robert.djachenko@gmail.com>

Sent: Monday, October 9, 2023 11:47 AM

To: Iveta Kupčíková <Iveta.Kupcikova@prijram.eu>

Subject: Re: Průkaz energ. náročnosti

Dobrý den.

Podle naší telefonické domluvy posíláme tento dodatek do žádosti.

"II. Předmět žádosti

× pronájem prostor (objektu)

Účel: pokračovat v provozu hotelu a restauraci Belvedere, diskotéky, kavárny á t.d.

Platnost smlouvy: doba neurčitá;

Výše nájemného: souhlasím s návrhem od Městského úřadu - 105 000 Kč.

Stavební úpravy provedeme se souhlasem pronajímatele NA VLASTNÍ NÁKLADY V PLNÉM ROZSAHU V PRŮBĚHU NÁJMU.

S pozdravem Svitlana Diachenko

EVITEL s.r.o

tel. 

GENERÁLNÍ PLNÁ MOC

Já, níže podepsaná k právním úkonům plně způsobilá osoba pan/paní Robert Diačenko datum narození [redacted] jako jednatel společnosti Evitel s.r.o., se sídlem Blanická 772/6, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ: 17764777, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle C, vložka 375924 (dále jen „Zmocnitel“)

zmocňuji tímto

paní
Svitlana Diachenko, [redacted]
(dále jen „Zmocněnec“)

k tomu, aby mě v plném rozsahu zastupoval při jednáních s právníky či fyzickými osobami z ČR i ze zahraničí, tak i se všemi úřady státní správy (např. OÚ, MÚ, Magistrát, Katastrální úřad, Stavební úřad, SSSZ, FÚ, Úřad práce atd.), pojišťovny, banky, soudy na všech úrovních, atd. Bez jakýchkoliv omezení činil veškeré právní či obchodní úkony za mě mým jménem (jménem jednatele) kromě těch, které vyžadují ze zákona nebo z jiných obecně závazných právních předpisů zvláštní plnou moc. Dále uděluji, bez jakýchkoliv omezení právo podepisovat mým jménem všechny typy obchodních či jiných smluv a dokumentů a právních listin.

Předmětná plná moc uděluje zmocněnci právo zcela samostatně jednat ve všech obchodních věcech (viz rozsah předmětu podnikání společnosti Evitel s.r.o.) v rámci obchodního styku s třetí osobou, a to jak s právníkou tak i fyzickou (z ČR i ze zahraničí) pro společnost Evitel s.r.o., se sídlem Blanická 772/6, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ: 17764777. Plná moc uděluje zmocněnci právo samostatně jednat za společnost Evitel s.r.o., činit různé nabídky, vystavovat objednávky, faktury, či jiné účetní doklady, uzavírat všechny druhy obchodních smluv, realizovat nákup či prodej movitých či nemovitých věcí, vymáhat pohledávky této společnosti, které má, nebo budu mít za třetí osobou.

Zmocněnec je dále oprávněn zejména k podání příslušných návrhů a žádosti příslušným správním orgánům, přijímání a doručování písemností, nahlížení do spisu a činění opisů a výpisů, podepisování jakýchkoliv listin, jakož i podávání řádných i mimořádných opravných prostředků proti rozhodnutí správního orgánu, a případně činění jakýchkoliv dalších úkonů, které jsou nezbytné, a to vše ve stejném rozsahu, v jakém by byl zmocnitel sám k těmto úkonům a jednáním oprávněn. Zmocněnec je dále oprávněn k přebírání veškeré korespondence, včetně doporučené i té do vlastních rukou, zasílané poskytovatelem poštovních služeb a doručené na adresu sídla Zmocněnce Blanická 772/6, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Tuto plnou moc uděluji na dobu neurčitou, tj. na dobu potřebnou pro realizaci konkrétního úkolu či dlouhodobého pracovního, či obchodního zadání, jenž je uděleno nadepsanému zmocněnci v rámci společnosti Evitel s.r.o., se sídlem Blanická 772/6, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ: 17764777

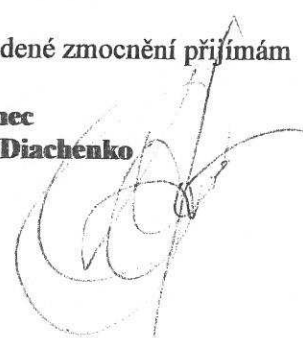
v PRAZE dne 28. 2. 2023

Zmocnitel
Robert Diačenko

[redacted]

Výše uvedené zmocnění přijímám

Zmocněnec
Svitlana Diachenko



Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 2
Vlastnoručně podepsal: Robert Djačenko

Poř.č.: 12000-0440-0028

Datum a místo narození: 26.01.2004, Praha 2, CZ

Adresa pobytu: Chodov, Jiráskova 779, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz
212456956

Praha 2 dne 28.02.2023
Maniak Jiří

Podpis, úřední razítko



Ověřovací doložka pro vidimaci
Podle ověřovací knihy pošty: Příbram 1

Poř.č.: 26101-0478-0002

Tato úplná kopie, obsahující 2 stran souhlasí doslovně
s předloženou listinou, z níž byla pořizena a tato listina je
prvopis, obsahující 2 stran.

Listina, z níž je vidimovaná listina pořizena, neobsahuje
viditelný zajišťovací prvek.

Příbram 1 dne 03.10.2023
Krátová Martina

Podpis, úřední razítko



Věra Nováková, DiS.

Od: Žaneta Vaverková
Odesláno: 1. listopadu 2023 12:14
Komu: Věra Nováková, DiS.
Předmět: FW: vyklizení x Jaroslav Starka
Přílohy: vyjádření JUDr. Janáka ze dne 24.10.2023.pdf

Mgr. Žaneta Vaverková

vedoucí Odboru správy majetku
T: 318 402 297 | M: 777 099 191
E: zaneta.vaverkova@pribram.eu

Městský úřad Příbram
Tyršova 108, 261 01 Příbram I
FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Holá Samek - kancelář <kancelar@holasamek.cz>
Sent: Wednesday, November 1, 2023 12:04 PM
To: Žaneta Vaverková <Zaneta.Vaverkova@pribram.eu>
Subject: vyklizení x Jaroslav Starka

Vážená paní Vaverková,

na pokyn JUDr. Samka Vám v příloze ve věci vyklizení hotelu Belvedere zasílám přípis JUDr. Antonína Janáka, právního zástupce pana Jaroslava Starky, ze dne 24.10.2023.

S přáním příjemného dne,

Kristýna Žaludová

asistentka
Tel.: +420 602 365 476



Holá, Samek, advokátní kancelář s.r.o.
Pražská 140, 261 01 Příbram

Tel.: +420 318 635 220
Dat. schr.: btymr3q
www.holasamek.cz

UPOZORNĚNÍ O DŮVĚRNOSTI: Obsah této e-mailové zprávy a všech příloh je určen výhradně pro adresáta (adresáty), může obsahovat důvěrné informace a může být právně chráněn před zveřejněním. Pokud nejste zamýšleným příjemcem této zprávy nebo jeho zástupcem, nebo pokud vám byla tato zpráva adresována omylem, upozorněte na to prosím neprodleně odesílatele prostřednictvím e-mailové odpovědi a poté tuto zprávu se všemi přílohami smažte. Pokud nejste zamýšleným příjemcem, upozorňujeme Vás, že jakékoli použití, šíření, kopírování nebo uchovávání této zprávy nebo jejích příloh je přísně zakázáno.

JUDr. Tomáš Samek
Holá Samek, advokátní kanceláře s.r.o.
Pražská 140 Příbram I

Datovou schránkou

Vyřizuje:	E-mail:	Naše značka:	Praha
JUDr. Antonín Janák	antonin.janak@mjzlegal.cz	JTS002_dz_to_JUDr.Samek	24. 10. 2023

Věc: vyklizení hotelu Belvedere.

Vážený pane kolego,

dnešního dne jsem vykázal soud plnou moc pana Starky ve věci vyklizení hotelu Belvedere a požádal o 14 ti denní lhůtu k podání vyjádření.

Po prostudování potřebných materiálů jsem zjistil, že žaloba na vyklizení je podávána na základě podané výpovědi, vůči které měl pan Starka výhrady, ovšem prozatím jsem nezjistil nic, co by mohlo výpověď zpochybňovat.

Zamýšlím se ale nad praktickým dopadem vyklizení jako takovým. Veškerý mobiliář hotelu je totiž ve vlastnictví pana Starky a jeho odvoz a odstranění by způsobilo nemožnost kontinuálního provozu a způsobilo by zbytečné náklady na opětovné zprovoznění hotelu, nehledě ke ztrátám na příjmech v době nového vybavení hotelu.

Pan Starka by rád ukončil vzájemné vztahy vyplývající z nájmu tak, aby nevznikly jedné či druhé straně zbytečné škody.

Žádá proto o jednání, v rámci něhož navrhne, aby v bezesmluvním režimu mu bylo umožněno hotel provozovat do doby, než bude nalezen nový nájemce a v mezičase by se řešily otázky vzájemného vyrovnání.

Pan Starka již absolvoval s městem několik jednání, v rámci kterých se řešily věci pro vypořádání ukončovaného užívání jako:

- zaplacení dlužného nájemného
- sleva na nájmu v důsledku stížené možnosti předmět nájmu užívat
- výše úplaty za dobu od skončení nájmu do vyklizení.

Proti nároku na dlužné nájemné a to jak za hotel Belvedere, tak za Snack bar by pan Starka postavil svůj nárok na:

- náhradu škody za stíženou možnost užívání
- nárok na slevu z nájmu
- přenechání mobiliáře



Každopádně by dohodou byly vyřešeny veškeré nároky, které by bylo možno vyřešit, aniž by bylo zapotřebí absolvovat soudní spor.

Pan Starka požádal o slevu z nájemného, na tuto žádost dodnes neobdržel žádnou odpověď. Proběhla též na toto téma jednání, z kterých patrně nebyl pořízen žádný zápis.

Záležitost je tedy v současné době taková, že pan Starka marně čeká na rozhodnutí města, jak se postaví k uplatněnému nároku na slevu a náhradu škody.

V případě jakýchkoli doplňujících dotazů jsme Vám rádi k dispozici.

S přátelským pozdravem

JUDr. Antonín Janák
advokát v plné moci

Věra Nováková, DiS.

Od: Žaneta Vaverková
Odesláno: 1. listopadu 2023 11:49
Komu: Věra Nováková, DiS.
Předmět: FW: Interpelace, podněty a dotazy vznesené na 11. zasedání ZM dne 09.10.2023

Důležitost: Vysoká

Mgr. Žaneta Vaverková

vedoucí Odboru správy majetku
T: 318 402 297 | M: 777 099 191
E: zaneta.vaverkova@prijram.eu

Městský úřad Příbram
Tyršova 108, 261 01 Příbram I
FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Ivana Makošová <Ivana.Makosova@prijram.eu>
Sent: Tuesday, October 31, 2023 12:18 PM
To: Žaneta Vaverková <Zaneta.Vaverkova@prijram.eu>
Subject: FW: Interpelace, podněty a dotazy vznesené na 11. zasedání ZM dne 09.10.2023
Importance: High

Ahoj Žaneto,

zasílám na vědomí.
S pozdravem

Ivana Makošová

referent Odboru vnitřních věcí
T: 318 402 237
E: ivana.makosova@prijram.eu

Městský úřad Příbram
Tyršova 108, 261 19 Příbram I
FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

From: slaba@pb.cz <slaba@pb.cz>
Sent: Tuesday, October 31, 2023 9:58 AM
To: Ivana Makošová <Ivana.Makosova@prijram.eu>
Cc: Žaneta Vaverková <Zaneta.Vaverkova@prijram.eu>
Subject: RE: Interpelace, podněty a dotazy vznesené na 11. zasedání ZM dne 09.10.2023
Importance: High

Vážená paní Makošová,

v rámci zasílaného musím doplnit, že koncem minulého týdne bylo ze strany státního exekutora vymožena částka 43 118,25 Kč, která nám byla zaslána na účet SZM Příbram, p.o.

S pozdravem

Mgr. Jan Slaba
Ředitel
Sportovní zařízení města Příbram

Tel: 601 126 956
Slaba@pb.cz



SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ MĚSTA PŘÍBRAM

From: slaba@pb.cz <slaba@pb.cz>
Sent: Tuesday, October 24, 2023 2:23 PM
To: 'Ivana Makošová' <Ivana.Makosova@prijbram.eu>
Subject: RE: Interpelace, podněty a dotazy vznesené na 11. zasedání ZM dne 09.10.2023

Dobrý den,

Dovoluji si zaslat odpověď ve věci požadovaných informací týkající aktuálních pracovně právních vztahů mezi SZM Příbram, p.o. a panem J. Starkou.

„Dne 10.08.2023 byla ze strany pověřeného soudního exekutora zahájena exekuce na povinného J. Starku (dlužník), kdy v této exekuci SZM Příbram, p.o., IČO 71217975, plní roli oprávněného (vymáhající věřitel). Dne 15.08.2023 byl doručen Exekuční příkaz k provedení exekuce srážkami ze mzdy a jiných příjmů (vymáhaná peněžitá povinnost: 3.260.419,17 Kč – pohledávka navýšená o pravděpodobné náklady exekuce a pravděpodobné náklady oprávněného ke dni vydání exekučního příkazu).

Dne 15.08.2023 byl doručen Exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitých věcí (vymáhaná peněžitá povinnost: 3.260.419,17 Kč – pohledávka navýšená o pravděpodobné náklady exekuce a pravděpodobné náklady oprávněného ke dni vydání exekučního příkazu).

Dne 25.08.2023 byl doručen Exekuční příkaz k provedení exekuce příkázáním pohledávky povinného z účtu u peněžitého ústavu (vymáhaná peněžitá povinnost: 3.275.263,41 Kč – pohledávka navýšená o pravděpodobné náklady exekuce a pravděpodobné náklady oprávněného ke dni vydání exekučního příkazu).

Pro doplnění uvádím, že ke dni 25.08.2023 byla vymáhaná peněžitá povinnost ve výši 2.768.527,51 Kč (jistina: 864.086,- Kč, úroky z prodlení, smluvní pokuta atd.: 1.655.092,51 Kč, náklady předchozího řízení: 249.349,- Kč).“

S pozdravem

Mgr. Jan Slaba
Ředitel
Sportovní zařízení města Příbram

Tel: 601 126 956
Slaba@pb.cz



SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ MĚSTA PŘÍBRAM

From: Ivana Makošová <Ivana.Makosova@pribram.eu>

Sent: Tuesday, October 24, 2023 11:01 AM

To: vedodb <vedodb@pribram.eu>; Jan Konvalinka <Jan.Konvalinka@pribram.eu>; slaba@pb.cz; MgA. Petr Bednář <pbagentura@seznam.cz>; Miroslav Peterka <Miroslav.Peterka@pribram.eu>

Cc: Lucie Smolková <Lucie.Smolkova@pribram.eu>; Věra Kubínová <Vera.Kubinova@pribram.eu>

Subject: Interpelace, podněty a dotazy vznesené na 11. zasedání ZM dne 09.10.2023

Vážené dámy,
Vážení pánové,

v příloze Vám zasílám „Interpelace, podněty a dotazy vznesené na 11. zasedání ZM dne 09.10.2023“. Žádám Vás o zaslání kopie odpovědi na interpelace (podněty a dotazy) na moji e-mailovou adresu.

Děkuji a s pozdravem

Ivana Makošová

referent Odboru vnitřních věcí

T: 318 402 237

E: ivana.makosova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

Věra Nováková, DiS.

Od: Ivana Makošová
Odesláno: 1. listopadu 2023 12:06
Komu: Věra Nováková, DiS.
Předmět: FW: FW: Interpelace, podněty a dotazy vznesené na 11. zasedání ZM dne 09.10.2023

Vážená paní kolegyně,

zasílám na vědomí.

S pozdravem

Ivana Makošová

referent Odboru vnitřních věcí

T: 318 402 237

E: ivana.makosova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Petr Bednář <pbagentura@seznam.cz>
Sent: Wednesday, November 1, 2023 11:08 AM
To: Ivana Makošová <Ivana.Makosova@pribram.eu>
Subject: Re: FW: Interpelace, podněty a dotazy vznesené na 11. zasedání ZM dne 09.10.2023

Divadlo A.Dvořáka Příbram nemá s panem Starkou žádnou spolupráci.

S pozdravem Pebe

--

Petr Bednář, Divadlo A. Dvořáka Příbram ředitel telefon: +420 326 531 252 www.divadlopribram.eu

----- Původní e-mail -----

Od: Ivana Makošová <Ivana.Makosova@pribram.eu>

Komu: MgA. Petr Bednář <pbagentura@seznam.cz>

Datum: 31. 10. 2023 12:54:35

Předmět: FW: Interpelace, podněty a dotazy vznesené na 11. zasedání ZM dne 09.10.2023

Vážený pane řediteli,

žádám Vás o zaslání stanoviska k interpelaci, která je uvedena pod bodem č. 10 za Divadlo A. Dvořáka Příbram.

Děkuji

Ivana Makošová

referent Odboru vnitřních věcí

T: 318 402 237

E: ivana.makosova@pribram.eu

Městský úřad Příbram

Tyršova 108, 261 19 Příbram I

FB | IG | YT | web



MĚSTO PŘÍBRAM

From: Ivana Makošová
Sent: Tuesday, October 24, 2023 11:01 AM
To: vedodb <vedodb@pribram.eu>; Mgr. Jan Konvalinka <jan.konvalinka@pribram.eu>; 'Mgr. Jan Slaba' <slaba@pb.cz>; MgA. Petr Bednář <pbagentura@seznam.cz>; Miroslav Peterka <miroslav.peterka@pribram.eu>
Cc: Lucie Smolková <lucie.smolkova@pribram.eu>; Věra Kubínová <vera.kubinova@pribram.eu>
Subject: Interpelace, podněty a dotazy vznesené na 11. zasedání ZM dne 09.10.2023

Vážené dámy,

Vážení pánové,

v příloze Vám zasílám „Interpelace, podněty a dotazy vznesené na 11. zasedání ZM dne 09.10.2023“. Žádám Vás o zaslání kopie odpovědi na interpelace (podněty a dotazy) na moji e-mailovou adresu.

Děkuji a s pozdravem

Ivana Makošová

referent Odboru vnitřních věcí

T: 318 402 237

E: ivana.makosova@pribram.eu