

Statutární město Kladno
Odbor správy majetku
Vyřizuje: Hönigerová

Č.j.: N-07/027/04
RM: 1.3.2004
31.5.2004

S M L O U V A O N Á J M U N E M O V I T O S T Í

Statutární město Kladno, zastoupené primátorem Ing. Danem Jiránkem
se sídlem v Kladně, nám. Starosty Pavla 44, 272 52
IČ: 00234516
dále jen pronajímatel

a

Anna Ledrová, bytem Na Kovárně 567, Kladno, IČ: 672 97 382, [REDACTED]
dále jen nájemce

uzavřeli dnešního dne tuto smlouvu podle zák. 116/90 Sb. v platném znění
o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy čp. 1981 s parcelou p.č. 5172/1, budovy čp. 1169 s parcelou p.č. 5173 a pozemku p.č. 5180 v ul. J. Hory, kat. území Kladno, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Kladno, katastrální území Kladno.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání pozemek p.č.5180, k.ú. Kladno a nebytové prostory, které se nacházejí v budovách uvedených v odst.1 zakreslené a specifikované v příloze č. 1 této smlouvy:

a) celý objekt čp. 1981:

- Divadelní klub.....676,15 m²
- Malá scéna.....243,58 m²

b) nebytové prostory v části čp. 1169:

- Divadelní kavárna107,50 m²
- prostory po Romském centru 96,98 m²

c) pozemek p.č. 5180 o výměře514,00 m²

Výměra pronajímaných nebytových prostor1 124,21 m²

Výměra pronajímaného pozemku p.č. 5180..... 514,00 m²

3. Nájemce je oprávněn touto smlouvou pronajaté nemovitosti užívat výhradně za účelem provozování restaurace a kulturních a společenských aktivit.

II. Nájemné

1. Smluvní strany sjednaly nájemné za užívání pronajatých nemovitostí uvedených v čl. 1, odst. 2 této smlouvy ve výši 180 000,- Kč ročně.
2. Úhrady za služby spojené s užíváním pronajatých nemovitostí (el. energie, vodné a stočné, plyn, svoz domovního odpadu apod.) bude nájemce hradit přímo poskytovatelům těchto služeb.
3. Nájemce uhradil nájemné ve výši 900 000,- Kč předem formou investic do pronajatých nemovitostí pronajatých. Seznam těchto investic je uvedený v příloze č. 2 této smlouvy.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo valorizovat úhradu za pronájem tak, že smluvené nájemné je možné upravit každý rok vždy od 1. dubna s přihlédnutím k míře státem uznané inflace za předchozí rok. V tomto případě bude změna nájemného nájemci jednostranně oznámena. Pronajímatel si dále vyhrazuje právo upravovat nájemné s přihlédnutím ke změnám na trhu v regionu města.

III. Práva a povinnosti

1. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem pronajímaných nemovitostí, které jsou ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání, a v tomto stavu je bude užívat. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu (ve smyslu nařízení vlády č. 258/1995 Sb.) pronajatých nemovitostí včetně drobných oprav.
2. Nájemce je povinen provádět čištění chodníků a prostranství před pronajatými nemovitostmi tak, aby byla zejména v zimním období zajištěna bezpečná chůze chodců. Nájemce odpovídá za škody vzniklé nesplněním této povinnosti.
3. Nájemce je povinen zajistit splnění všech podmínek požární ochrany a dodržovat všechny předpisy související s provozem a zabezpečením pronajatých prostor. Za veškeré škody, které by vznikly nesplněním těchto podmínek, nese plnou odpovědnost nájemce.
4. Nájemce je povinen za základě předchozí výzvy (oznámení nájemci alespoň tři dny předem) umožnit zástupci pronajímatele přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich užívání a podmínek této smlouvy. V případě havárie, popř. jiné situace vyžadující okamžitý přístup do pronajatých prostor, odpovídá za zpřístupnění těchto míst nájemce nebo jeho zástupce.

Martin Brádka, adresa: [REDACTED] Kladno, tel.: [REDACTED]

5. Nájemce je oprávněn provádět jakékoliv úpravy, rekonstrukce a stavební práce v pronajatých nemovitostech pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

6. Pronajímatel se zavazuje udržovat pronajaté nemovitosti v takovém stavu, aby nájemce mohl pronajaté nebytové prostory řádně užívat v souladu s touto smlouvou.
7. Opravy a úpravy pronajatých nemovitostí nad rámec běžné údržby provádí a hradí pronajímatel.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby. Pronajímatel se zavazuje posoudit nutnost provedení těchto oprav do 5 dnů po jejich oznámení a v případě nezbytnosti opravu zajistit. V případě, že pronajímatel rozhodne, že opravu nezajistí, je nájemce oprávněn provést takovou opravu sám na náklady pronajímatele za podmínky, že prokáže oprávněnost, nutnost a účelnost vynaložených nákladů. V případě havarijní situace, která nesnese odkladu, je nájemce oprávněn zajistit provedení nezbytných kroků pro zabránění vzniku dalších škod na náklady pronajímatele i bez jeho předchozího souhlasu a neprodleně projednat s pronajímatelem způsob provedení následných oprav. Pronajímatel uhradí nájemci jím účelně a oprávněně vynaložené náklady na řešení havarijní situace do 14 dnů ode dne, kdy bude k jejich úhradě nájemcem písemně vyzván.
9. Na nutnost provést adaptační a stavební práce většího rozsahu v pronajatých nemovitostech je pronajímatel povinen písemně upozornit nájemce nejméně 1 měsíc před začátkem provádění těchto prací, nejde-li o odstranění havarijních závad.
10. Nájemce je oprávněn uzavřít podnájemní vztahu s třetí osobou pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
11. Nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli uspořádat v pronajatých nebytových prostorách volby (parlamentní, komunální apod.) bez nároku na náhradu nájemného. Pronajímatel oznámí nájemci termín konání akce vždy nejméně 1 měsíc předem.
12. Pronajímatel prohlašuje, že na budovy uvedené v čl. I, odst. 1 této smlouvy má uzavřené živelné pojištění. Pojištění věcí umístěných v pronajatých nebytových prostorách si nájemce zajišťuje sám vlastním jménem a na vlastní náklady.
13. Nájemce je oprávněn provést investice do pronajatých nemovitostí, avšak s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a v celkové výši do 500 tis. Kč. Investice se ocení znaleckým posudkem znalcem určeným pronajímatelem. Nájemce bude mít právo započítat takto provedenou investici do nájemného.

IV. Časové určení

1. Nájem pozemků a nebytových prostor uvedených v čl. 1, odst. 2 této smlouvy se sjednává na dobu určitou v trvání 5 let, počínaje dnem 1.3.2004 a konče dnem 28.2.2009.
2. Smluvní strany dohodly zřízení práva opce nájmu ve prospěch nájemce, a to na dobu 5 let. Právo opce je nájemce povinen vykonat tak, že nejpozději ve lhůtě 2 měsíců před uplynutím doby nájmu oznámí písemně pronajímateli, že uplatňuje právo opce. V takovém případě se doba nájmu prodlužuje o dalších 5 let s tím, že ostatní podmínky této smlouvy zůstávají zachovány. Smluvní strany jsou v tomto případě povinny uzavřít k této smlouvě písemnou formou dodatek s prodloužením doby nájmu o uplatněnou opci.

3. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
- a) uplynutím sjednané doby pronájmu
 - b) výpovědí pouze z důvodů a za podmínek stanovených v § 9 zák. č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Výpověď musí být písemná. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
 - c) písemnou dohodou smluvních stran
4. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli pronajaté nemovitosti ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Zápis o převzetí nemovitostí zpět pronajímateli se okamžikem podpisu stává součástí této smlouvy s následkem uplatnění nároku na náhradu škody. V případě prodloužení nájmu se s vyklizením pozemku a nebytových prostor se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli za každý den prodloužení smluvní pokutu ve výši 500,- Kč.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi účastníky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a dalšími obecně platnými právními předpisy.
2. Veškeré změny a doplňky jednotlivých ustanovení této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného zástupci obou smluvních stran.
3. Práva a povinnosti upravené touto smlouvou přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.
4. Záměr města Kladna uzavřít tuto smlouvu byl v souladu s ustanoveními zák. č. 128/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce v době od 12.2. 2004 do 27.2.2004 a uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Kladna dne 1.3.2004 a 31.5.2004.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.3.2004.

V Kladně dne: 1.4.2004

V Kladně dne: 6.7.2004

Pronajímatel:
Statutární město Kladno

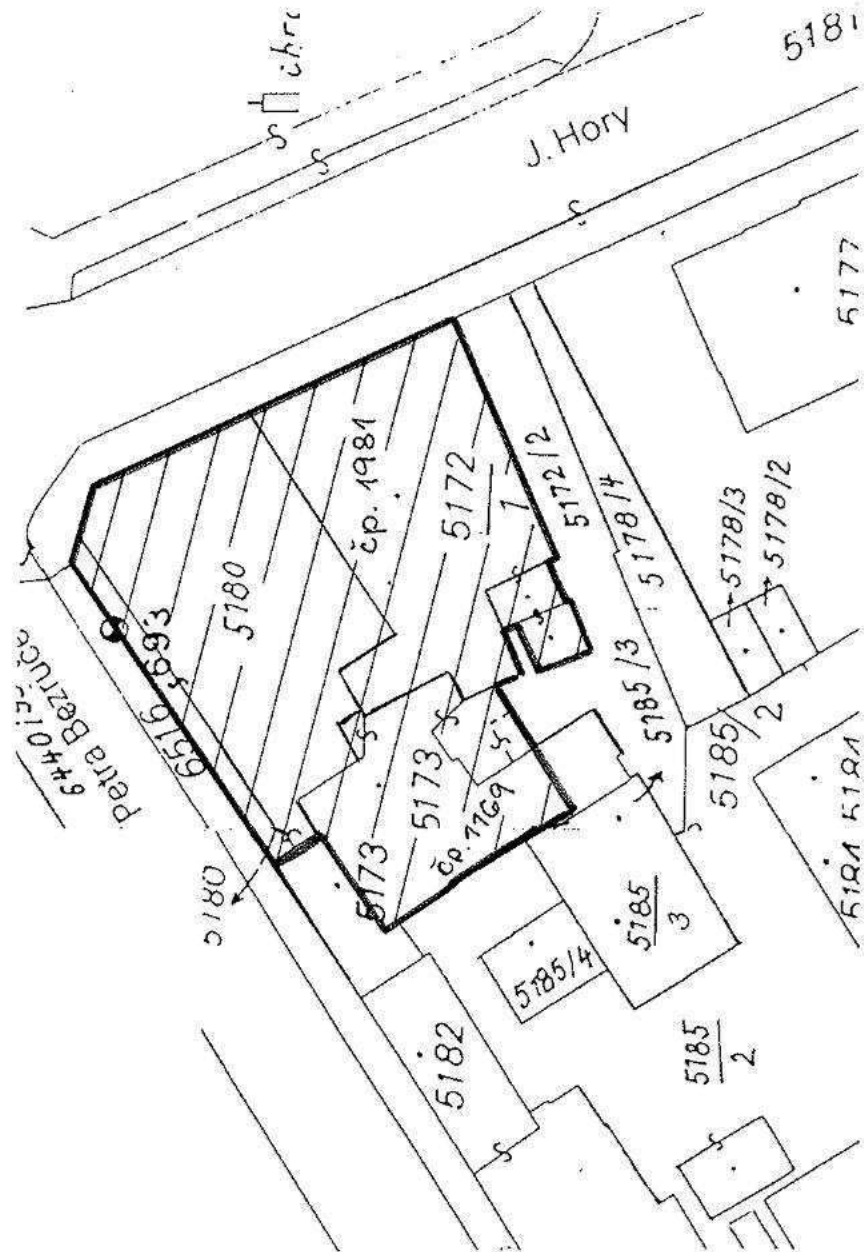
Nájemce:

Ing. Dan Jiránek
primátor města Kladna

Anna Ledrová

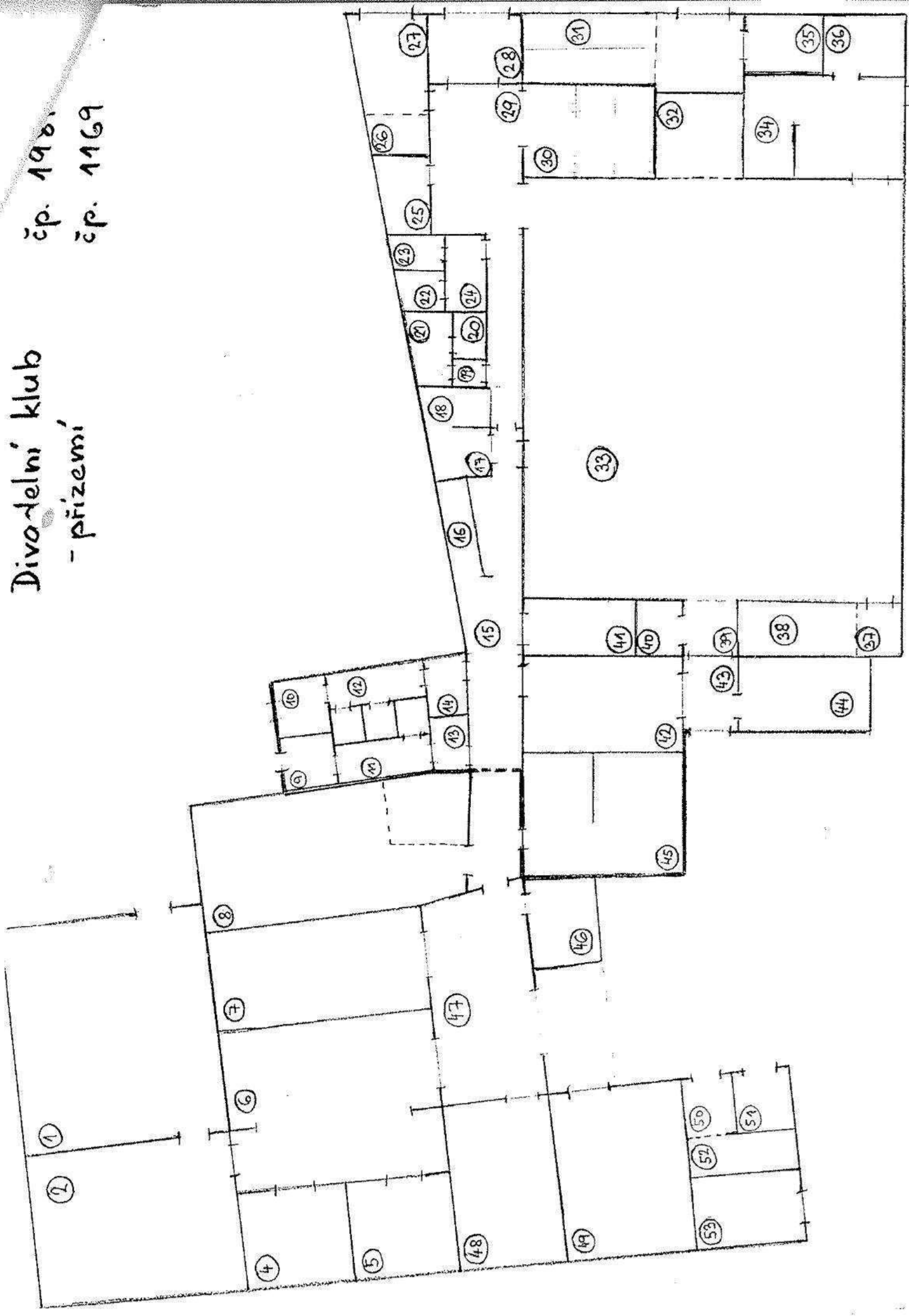
Příloha č. 1

smlouvy o nájmu nemovitostí č.j. N-07/027/04



Divadelní klub
- přízemí

čp. 198,
čp. 1169



Divadelní kavárna

č.	druh místnosti	plocha (m ²)
1	kavárna	29,06
2	kulečnick	22,05
4	sklad	6,25
5	kuchyň	7,3
6	bar	26,52
7	sklad	16,32
	celkem	107,5

Divadelní klub (přízemí)

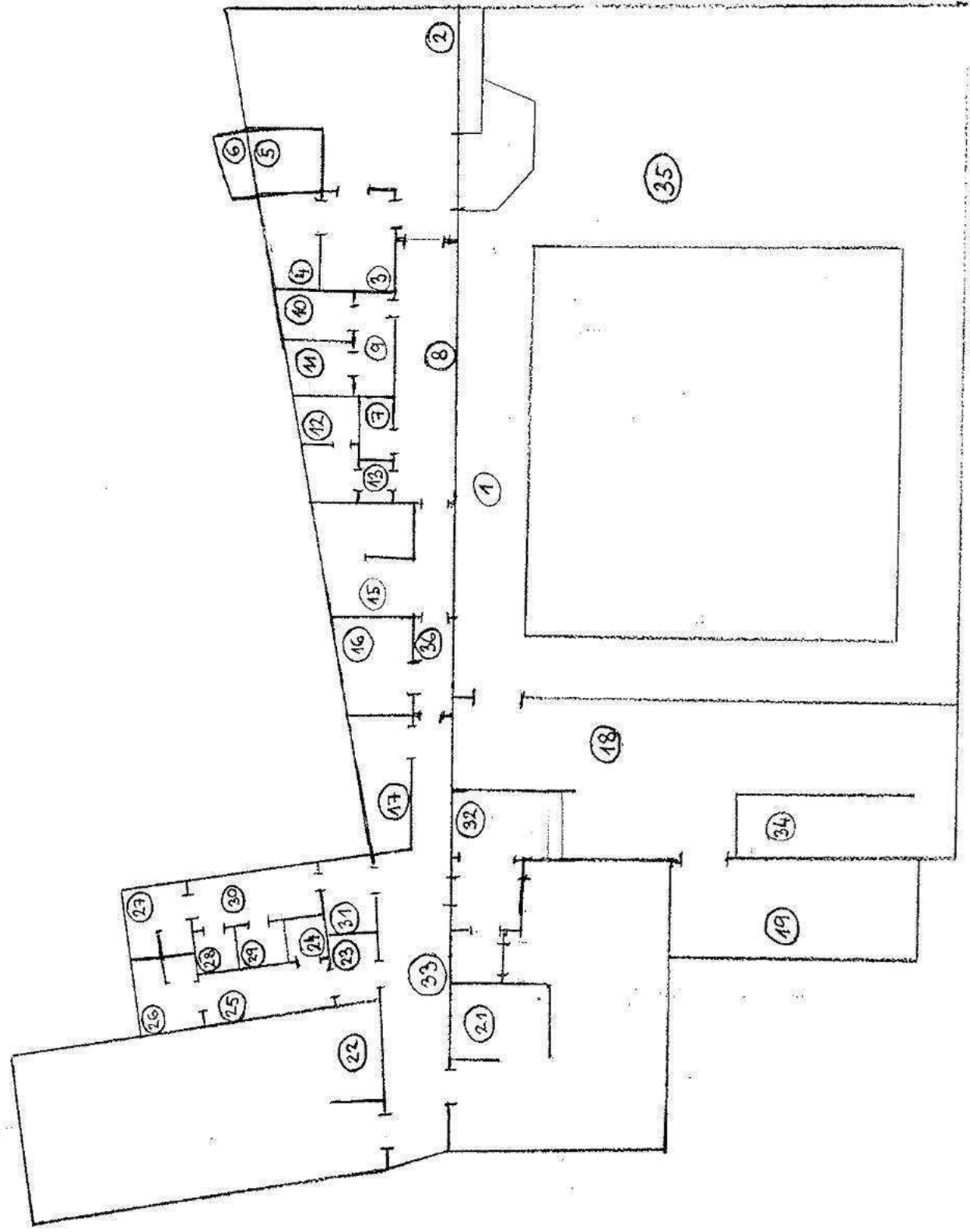
č.	druh místnosti	plocha (m ²)
8	šatna účinkujících	26,95
9	sprechy zaměst. muži	2,52
10	sprechy zaměst. ženy	2,52
11	WC muži	3,46
12	WC ženy	4,33
13	předsín	1,52
14	předsín	1,6
15	chodba	29,53
16	schodiště - účink.	
17	úklid	2,64
18	schodiště - návštěv.	
19	WC muži - předsín	0,8
20	WC muži	1,18
21	WC muži	2,99
22	WC ženy	1,12
23	WC ženy	1,28
24	WC ženy - předsín	1,7
25	WC pro invalidy	2,7
26	výtah	1,08
27	příjem zboží	6
28	zádveří	4,56
29	vestibul - chodba	21,86
30	šatna pro diváky	7,28
31	vstup do Malé scény	viz suterén
32	orchestr	5,38
33	sál divadelního klubu	145,1
34	osvětlovač, zvukař	9,03
35	pokladna Malé scény	viz suterén
36	tyristory	2,67
37	sklad nábytku	3,84

38	schodiště - účinkující	
39	příchod na scénu	2,72
40	inspicient	1,56
41	vzduchotechnika	4,14
42	obchvatová chodba	11,06
43	vestibul	9,12
44	vzduchotechnika	
45	šatna herců	17,3
46	vrátnice	3,52
47	zádveří	19,19
48	strojovna, vzduchotech.	15,88
49	plynová kotelna *)	(23,97)
50	předsíň	2,26
51	rozvodna, el. odpočet	2,3
52	akubaterie (náhr. osvětł.)	4,8
53	plynoměry (2x) *)	(5,52)
	celkem	387,49

*) není předmětem pronájmu

Divadelní klub

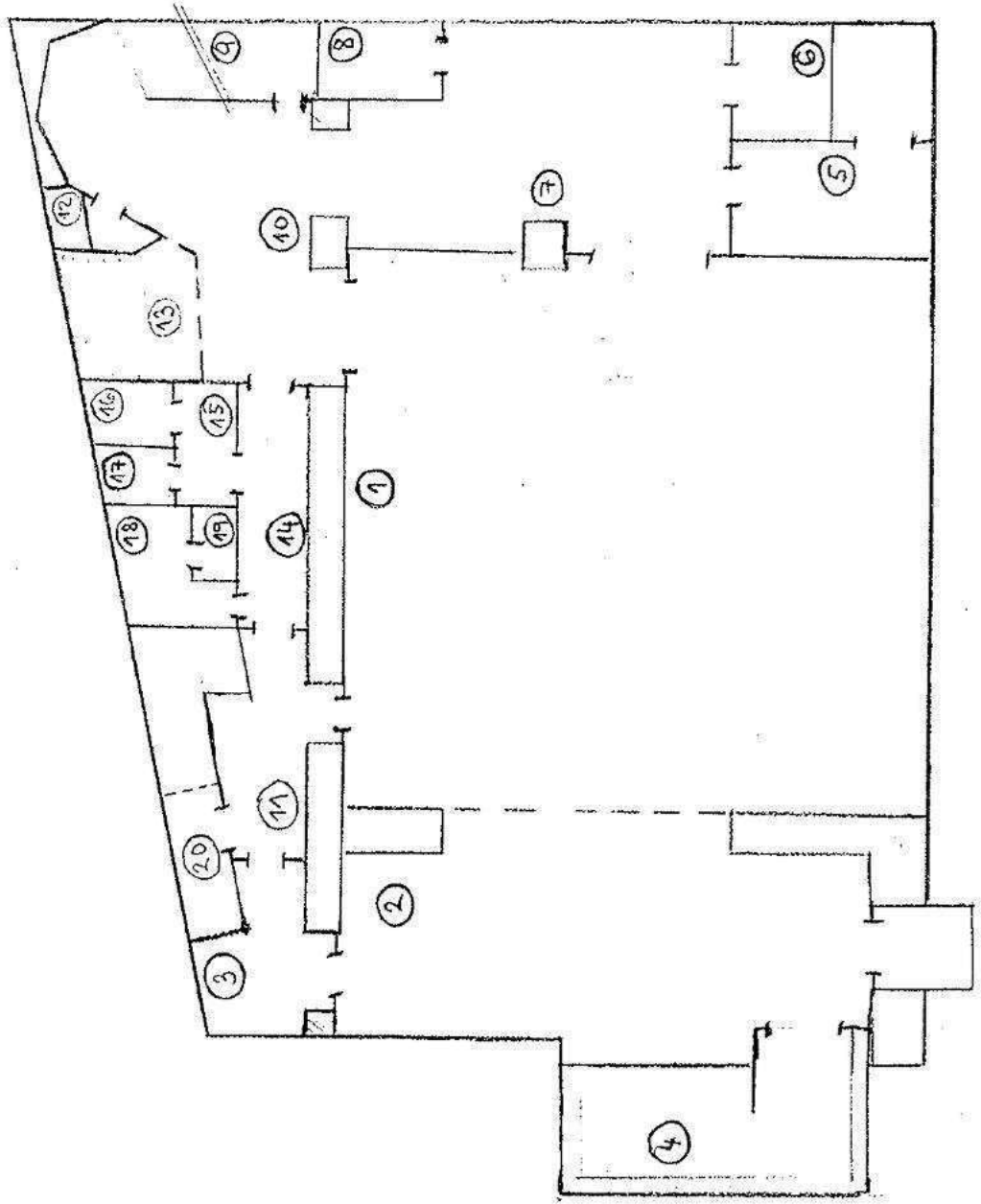
- 1. patro



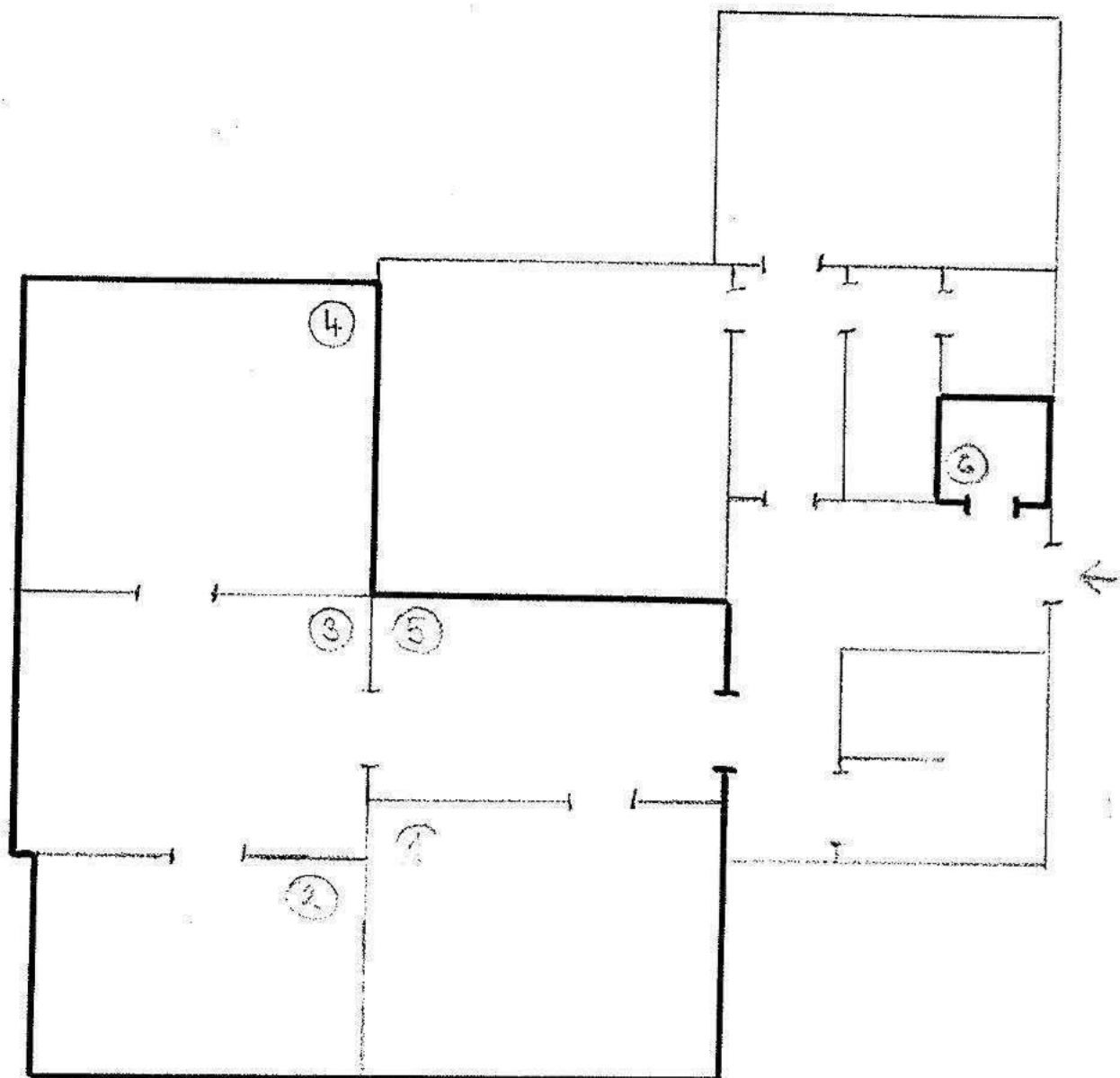
Divadelní klub - 1. patro

č.	druh místnosti	plocha (m2)
1	ochoz - balkon	50,32
2	klub - bar	19,87
3	zázemí baru	2,6
4	sklad	3,57
5	výtah	1,08
6	strojovna výtahu	0,72
7	WC zaměst. baru	1,04
8	chodba	11,72
9	WC ženy - předsíň	1,9
10	WC ženy	1,28
11	WC ženy	1,2
12	WC muži	1,2
13	WC muži - předsíň	0,72
14	WC muži	1,26
15	schodiště - návštěvníci	
16	šatna zaměst. baru	3,2
17	sklad garderoby	5,17
18	shromaždiště herců	19,3
19	strojovna vzduchotech.	17,64
20	propojené s č. 21	9,36
21	šatna účinkujících	18,43
22	šatna účinkujících	24,01
23	WC muži - předsíň	1,44
24	WC muži - účinkující	0,96
25	WC muži - účinkující	2,5
26	sprchy - muži	2,52
27	sprchy - ženy	2,52
28	WC ženy - účinkující	0,96
29	WC ženy - účinkující	0,96
30	WC ženy - chodba	2,25
31	WC ženy - předsíň	1,62
32	schodiště - účinkující	
33	chodba	29,28
34	schodiště do sálu (únik)	3,54
35	bar - kozumace	42
36	chodbička	2,52
	celkem plocha	288,66

Divadelní klub - suterén



P. Bezruč 1169 - přízemí



Malá scéna (suterén)

č.	druh místnosti	plocha (m ²)
1	hlediště	109,3
2	jeviště	34,37
3	shromaž. herců	6,18
4	obchvatné schodiště	
5	osvětlovači, zvukaři	9,88
6	zázemí bufetu	2,7
7	foaer	21,79
8	sklad bufetu	2,34
9	úklid - vodoměr	3,08
10	vestibul	13,35
11	chodba	9,86
12	výtahová šachta	1,08
13	šatna	5,4
14	chodba	4,68
15	WC ženy - předsíň	1,87
16	WC ženy	1
17	WC ženy	0,88
18	WC muži	3,48
19	WC muži	1,12
20	technický prostor (jímka)	5
21	vstup, schodiště (1. patro)	4,46
22	pokladna (1. patro)	1,76
	celkem	243,58

čp. 1169, NP v přízemí

č.	druh místnosti	plocha (m ²)
1	pokoj	22,57
2	pokoj	17,03
3	pokoj	17,36
4	pokoj	26,32
5	kuchyň	11,69
6	soc. zařízení	2,01
	celkem	96,98

CELKEM

1124,21

Příloha č. 2

smlouvy o nájmu nemovitostí č. j. N-07/027/04

uzavřené mezi

Statutárním městem Kladnem, zastoupeným primátorem Ing. Danem Jiránkem
se sídlem v Kladně, nám. Starosty Pavla 44, 272 52
IČ: 00234516
jako pronajímatelem

a

Annou Lederovou, bytem Na Kovárně 567, Kladno, IČ: 672 97 382, XXXXXXXXXX
jako nájemcem

Znalecký posudek č. 3552-092/2004

O ceně investic vložených nájemcem na opravu „Divadelního klubu“ čp. 1981 a čp. 1169 na parc.č. 5172, 5173, 5174, 5175 a 5180; v obci Kladno, ulice J.Hory, katastrální území Kladno.



Objednatel posudku:

Magistrát města Kladna
Odbor správy majetku
Náměstí Starosty Pavla 44
272 52 Kladno

Účel posudku:

Vyčíslení investic vložených nájemcem-paní Annou Ledrovou, na opravu pronajaté nemovitosti.

Podle stavu ke dni 23.4.2004 posudek vypracoval:

Ing. Karel Bursík

Kladno

Posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Kladně, 30.4.2004



A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně stavebních nákladů na opravu „Divadelního klubu“

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: "Divadelní klub" čp. 1981 a čp. 1169 na parc.č. 5172, 5173, 5174, 5175 a
5180
J.Hory
272 01 Kladno

Region: Středočeský

Okres: Kladno

Katastrální území: Kladno

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 23.4.2004 za přítomnosti pana Martina Brádka a pana Vlastimila Jahody-vedoucího odboru správy majetku statutárního města Kladna.

4. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN Katastrálního úřadu
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace městského úřadu
- snímek pozemkové mapy
- katalogy popisů a směrných cen stavebních prací
- projektová dokumentace
- smlouva o nájmu nemovitosti

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Výpis z Katastru nemovitostí: (LVč.10001): V části „A“ uveden jako vlastník Statutární město Kladno, nám. Starosty Pavla 44, Kladno. V části „B“ zapsána parc.č. 5172-zast.plocha s budovou čp. 1981, parc.č. 5173-zast.plocha s budovou čp. 1169, parc.č. 5174-zbořeniště, parc.č. 5175-zahrada, parc.č. 5180-ostatní plocha. Katastrální území Kladno.

6. Dokumentace a skutečnost:

Archivní dokumentace nesouhlasí se skutečností v dispozičním řešení.

B. POSUDEK:

Ocenění je provedeno podle „Katalogů popisů a směrných cen stavebních prací, vydaných ÚRS Praha, a.s., Pražská 18, 102 00 Praha 10.

Nemovitost sestává ze dvou vzájemně propojených budov, a to budovy Divadelního klubu čp. 1981 a polyfunkční budovy čp. 1169 s byty, restaurací a bývalým rómským centrem. Obě budovy mají společný stavební vývoj-byly postaveny v roce 1907 a kompletně rekonstruovány v letech 1983-86.

V roce 2003 si celou nemovitost za účelem podnikání pronajala paní Anna Brádková-Ledrová na dobu 5 let, a to za podmínky, že nájemce uhradí nájemné za toto období formou investic prokazatelně vložených do nemovitosti. S ohledem na značně zanedbanou údržbu byly výše zmíněné investice vloženy zejména do opravy či výměny podlah, vytápění, zařizovacích předmětů, vnitřních povrchů, rozvodů vody i kanalizace, maleb, nátěrů a zřízení venkovní zámkové dlažby.

STAVEBNÍ ROZPOČET:

113.274.- Kč

Zemní práce a bourání:

1. Hloubení rýh šířka do 600 mm v hornině 4, do 100 m³ pro položení kabelů venkovního osvětlení před restaurací, včetně zpětného zásypu
 $5,85 \text{ m}^3 \times 1.010.- \text{ Kč/m}^3 = 5.908.- \text{ Kč}$
2. Odkopávky v hornině 4, do 100 m³, pro položení zámkové dlažby přístupového chodníku k restauraci
 $12,80 \text{ m}^3 \times 239.- \text{ Kč/m}^3 = 3.059.- \text{ Kč}$
3. Vybourání podkladní betonové mazaniny v sále, baru, chodbách a restauraci
 $24,15 \text{ m}^3 \times 1.360.- \text{ Kč/m}^3 = 32.844.- \text{ Kč}$
4. Otlučení vnitřních omítek kleneb a stěn v restauraci a baru, do 100 %
 $336,58 \text{ m}^2 \times 98.- \text{ Kč/m}^2 = 32.985.- \text{ Kč}$
5. Vnitrostaveništní doprava sutě a vybouraných hmot, do 50 m
 $69,96 \text{ t} \times 220.- \text{ Kč/t} = 15.391.- \text{ Kč}$
6. Odvoz sutě a vybouraných hmot na skládku, do 10 km
 $69,96 \text{ t} \times 330.- \text{ Kč/t} = 23.087.- \text{ Kč}$

Zdi a příčky: **51.239.- Kč**

7. Zazdívky otvorů o ploše přes 1 do 4 m² ve zdivu jakýmikoliv cihlami nebo kamenem, včetně vybourání dveřních zárubní, jde o zrušení okenních a dveřních otvorů v restauraci, kuchyni a skladech
9,20 m³ x 3.970.- Kč/m³ = 36.524.- Kč
8. Příčky oddělovací z pórabetonových příčkových YTONG tloušťky do 150 mm, barový pult, nálevní pult v restauraci, pracovní pult v kuchyni
27,00 m² x 545.- Kč/m² = 14.715.- Kč

Úpravy povrchů: **38.244.- Kč**

9. Omítka rýh ve stěnách, o šířce rýh do 150 mm omítkou štukovou, po rozvodech nové elektroinstalace
22,50 m² x 412.- Kč/m² = 9.270.- Kč
10. Nové vnitřní omítky stěn a stropů, štukové ze suchých směsí, v sále, baru, části restaurace, včetně začištění kolem oken a dveří
145,60 m² x 199.- Kč/m² = 28.974.- Kč

Podlahy a izolace: **127.711.- Kč**

11. Mazanina z betonu prostého hlazená dřevěným hladítkem, tl. přes 50 do 80 mm, třída B20
24,15 m³ x 2.820.- Kč/m³ = 68.103.- Kč
12. Stěrka na betonové povrchy polystyrenová s tmelením a napuštěním - sál, bar, chodby
114,13 m² x 196.- Kč/m² = 22.369.- Kč
13. Izolace podlah proti zemní vlhkosti pásy SKLOBIT přitavením, sál, bar, restaurace
41,50 m² x 118.- Kč/m² = 4.897.- Kč
14. Dodávka a montáž podlah parketových lepených, včetně olištování a lakování - nová část - firma MUDRA
59,10 m² x 420.- Kč/m² = 24.822.- Kč
15. Oprava stávajících podlah parketových v sále, tj. doplnění, přebroušení a lakování - firma MUDRA
30,94 m² x 243.- Kč/m² = 7.520.- Kč

Vnitřní instalace:

419.023.- Kč

16. Výměna částí zařizovacích předmětů (klozet COMBI, umyvadlo, dodávka a montáž zásobníků rolí a ručníků, dávkovačů mýdla apod.
1 komplet x 27.241.- Kč/komplet = 27.241.- Kč
17. Oprava částí vnitřních rozvodů vody a kanalizace na WC, rozvod teplé vody
1 komplet x 31.842.- Kč/komplet = 31.842.- Kč
18. Elektromontážní práce – silnoproud, tj. výměna kabelových rozvodů, svítek, zásuvek, rozvaděčů, rozvodnic, včetně revize
1 komplet x 46.712.- Kč/komplet = 46.712.- Kč
19. Vzduchotechnika – odvětrání prostor ventilátory
4 ks ventilátor x 2.224,50 Kč/ks = 8.898.- Kč
20. Ústřední teplovodní vytápění-3 ks kotle plynové DAKON DUA B včetně ohřevu vody, trubkové rozvody v mědi, výměna části otopných těles
1 komplet x 304.330.- Kč/komplet = 304.330.- Kč

Výplně otvorů:

4.948.- Kč

21. Dodávka osazení vnitřních dveří včetně ocelové zárubně a dveřního kování
1 ks x 2.750.- Kč/ks = 2.750.- Kč
22. Dodávka a montáž dveřních štítků
4 ks x 149.- Kč/ks = 596.- Kč

23. Zakrytí otvoru v plechové střeše nad galerií sálu
1 ks x 1.602.- Kč/ks = 1.602.- Kč

Nátěry a malby: **18.582.- Kč**

24. Nátěry truhlářských výrobků – obložení barového pultu,
dřevěného obložení a sloupů v sále, syntetické, dvojnásobné
145,10 m² x 59,50 Kč/m² = 8.633.- Kč

25. Malby stěn a stropů latexové jednobarevné, dvojnásobné
301,48 m² x 33.- Kč/m² = 9.633.- Kč

Ostatní: **84.185.- Kč**

26. Venkovní úpravy – provedení zámkové dlažby včetně podkladního
lože, barva šedá, na přístupovém chodníku k restauraci
32,00 m² x 1.000.- Kč/m² = 32.000.- Kč

27. Montáž těsnění do oken v sále
63,60 m x 69.- Kč/m = 4.388.- Kč

28. Provedení rozvodů reprotchniky
1 komplet x 4.848.- Kč/komplet = 4.848.- Kč

29. Dodávky a osazení (zazdění) trezoru
1 ks x 2.980.- Kč/ks = 2.980.- Kč

30. Dodávka a montáž trubek pro rozvod piva v podlaze restaurace
1 komplet x 1.995.- Kč/komplet = 1.995.- Kč

31. Přesun hmot pro opravy a údržbu dosavadních objektů	
<u>87,70 t x 433.- Kč/t =</u>	<u>37.974.- Kč</u>
součet:	857.206.- Kč
<u>DPH 5 %:</u>	<u>42.860.- Kč</u>
Celkem:	900.066.- Kč

INVESTIČNÍ NÁKLADY VLOŽENÉ NÁJEMCEM DO PRONAJATÉ NEMOVITOSTI PO ZAOKROUHLENÍ ČINÍ:

900.070.- Kč

slovy: devětsetšedesát a sedm tisíc Kč

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 9.6. 1978 č.j. Spr.1032/77-K pro základní obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3552-092/2004 znaleckého deníku.

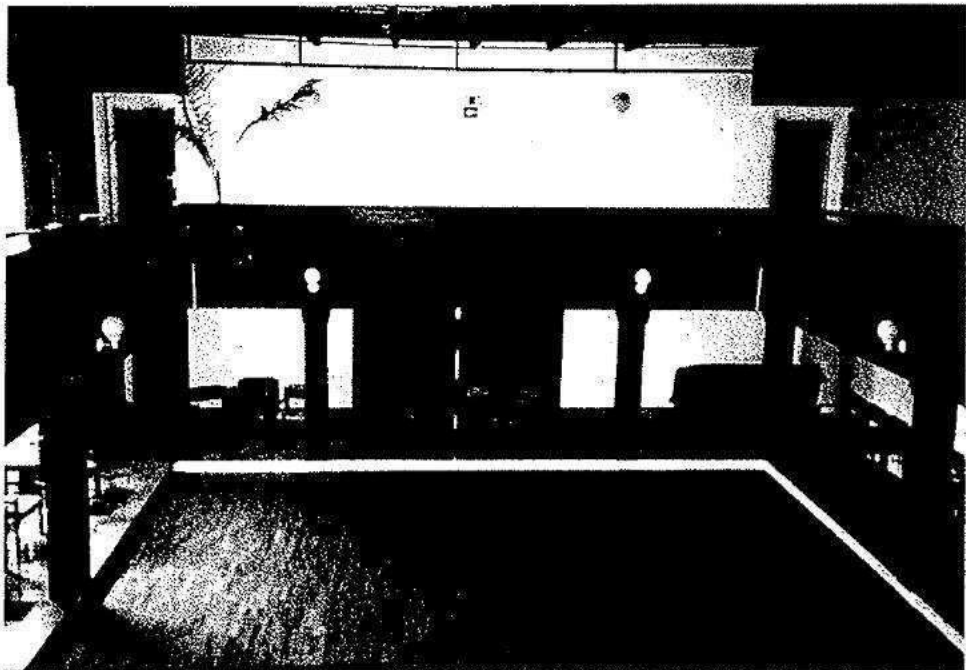
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 092/2004.

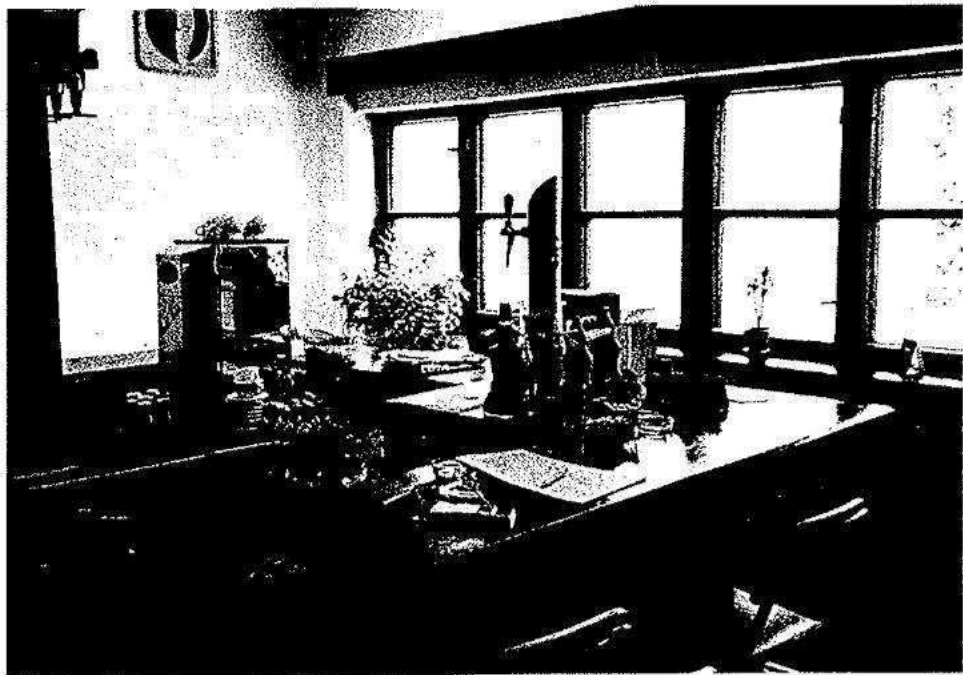
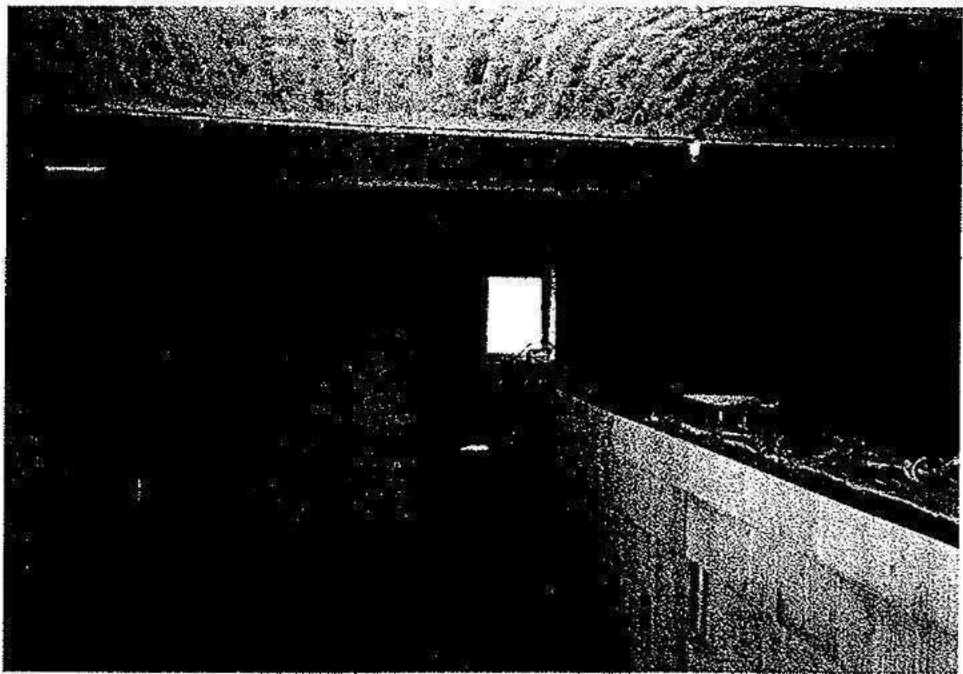
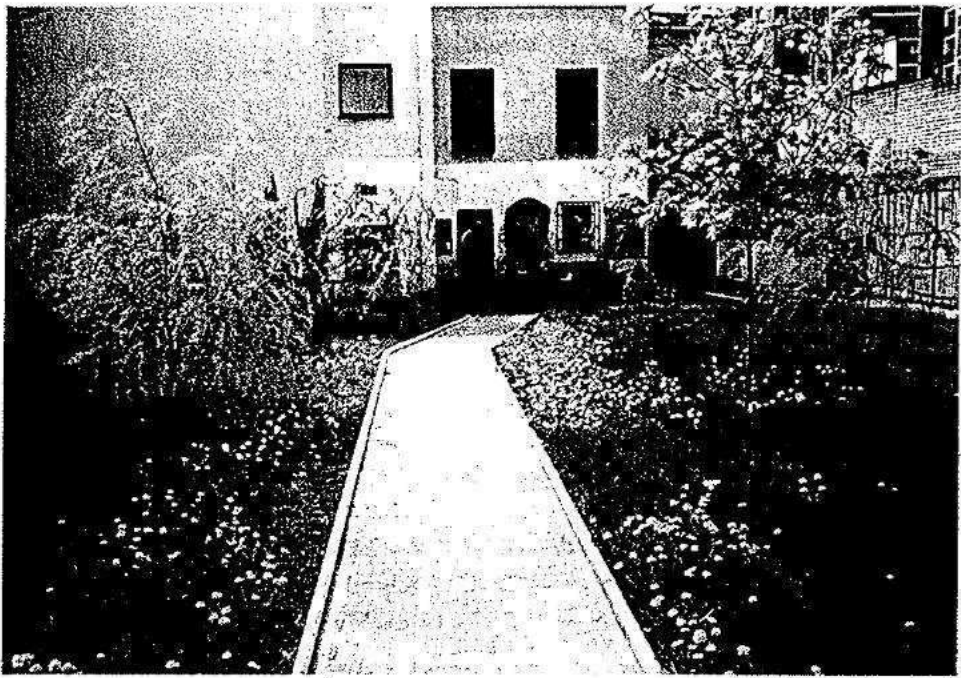
V Kladně, dne 30.4.2004

Dipl. Ing. Karel BURSÍK
autorizovaný inženýr

KLADNO







MAGISTRÁT MĚSTA KLADNA – odbor výstavby

Náměstí Starosty Pavla 44, Kladno 272 52

tel.: [REDACTED]

Čj.: Výst. 4123/03/Vá/330

Kladno, dne 17.7.2003

Vyřizuje: VÁŠA MAREK

Anna Brádková, [REDACTED] Kladno

SDĚLENÍ
K OHLÁŠENÍ STAVEBNÍCH ÚPRAV

Odbor výstavby Magistrátu města Kladna, jako stavební úřad příslušný podle § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) posoudil podle § 13 odst. 1 vyhlášky č. 132/1998 Sb. stavební úpravy, které dne 16.7.2003 ohlásila

Anna Brádková, [REDACTED] Kladno

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto posouzení podle § 57 odst. 2 stavebního zákona sděluje, že

n e m á n á m í t e k

proti provedení stavebních úprav

objektů č.p. 1981 a č.p. 1169

Kladno, ul. J. Hory,

(dále jen "stavba") v rozsahu uvedeném v ohlášení.

Stavba obsahuje:

- oprava popř. výměna rozvodů vytápění, elektro, plynu včetně revize stávajících zařízení
- provedení nových podlahových krytin
- oprava opadaného zdiva a omítek
- snížení stropů (podhledy)
- výměna vchodových dveří a vnitřních dveřních křídel včetně zárubní
- výměna oken stávajících oken za okna plastová při zachování rozměrů a členění
- provedení zateplení
- instalace elektronického zabezpečení
- oprava parketových podlah v sálech
- položení zámkové dlažby na pozemku zahradní restaurace

Upozornění:

- Upozorňujeme Vás, že svépomocí, popřípadě za výpomoci dalších občanů, můžete stavbu uvedenou v ohlášení provádět jen tehdy, jestliže zabezpečíte podle § 44 odst. 3 stavebního zákona přiměřené technické vybavení a odborný dozor nad prováděním stavby nebo odborné vedení stavby.
- Toto sdělení podle § 11 odst. 2 vyhlášky č. 132/1998 Sb. nenahrazuje rozhodnutí, stanovisko, vyjádření, souhlas, posouzení, popřípadě jiné opatření dotčeného orgánu státní správy vyžadované zvláštním předpisem.

[REDACTED]
Marék V Á Š A

vedoucí odboru výstavby

Magistrát města Kladna
ODBOR VÝSTAVBY

-9-

Obdrží:

účastníci (doručenky)

Anna Brádková, [REDACTED] Kladno

Statutární město Kladno - zastoupené odborem správy majetku MMK, nám. Starosty Pavla 44, 272 01 Kladno

DODATEK č. 1 smlouvy o nájmu nemovitostí

Smlouva o nájmu nemovitostí – **J. Hory 1981 a 1169, Kladno**, č.j. N-07/027/04
uzavřená mezi

Statutárním městem Kladnem, zastoupeným primátorem Ing. Danem Jiránekem
se sídlem v Kladně, nám. Starosty Pavla 44,
IČ: 00234516. DIČ: CZ00234516
jako pronajímatelem

a

Annou Ledrovou, bytem Na Kovárně 567, Kladno, IČ: 672 97 382
jako nájemcem

se mění a doplňuje takto:

Čl. I. – předmět smlouvy - odst. 3 - se mění:

3. Nájemce je oprávněn touto smlouvou pronajaté nemovitosti užívat výhradně za účelem provozování restaurace a kulturních a společenských aktivit a provozování relaxačního a kosmetického centra.

Čl. III. – práva a povinnosti - se doplňuje o odstavec 14:

14. Nájemce je oprávněn pro provoz relaxačního a kosmetického centra užívat výhradně místnosti č. 19, 21 a 23-31 v 1. patře „Divadelního klubu“ dle přílohy č. 1 nájemní smlouvy.

Čl. V. – závěrečná ustanovení - se doplňuje o odstavec 6:

6. Rozšíření účelu podnikání o relaxační a kosmetické centrum schválila rada města dne 20.12.2004.

Ostatní ustanovení smlouvy zůstává beze změn.

Tento dodatek nabývá účinnosti dnem **1.1.2005** a platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

V Kladně dne: - 6 -01- 2005

Pronajímatel:
Statutární město Kladno

Ing. Dan Jiránek
primátor města Kladna

V Kladně dne: 10 -01- 2005

Nájemce:

Anna Ledrová

D O D A T E K č. 2 smlouvy o nájmu nemovitosti

Smlouva o nájmu nemovitostí – **J. Hory 1981 a 1169, Kladno**, č.j. N-07/027/04,
ve znění pozdějších změn, uzavřená mezi

Statutárním městem Kladnem, se sídlem v Kladně, nám. Starosty Pavla 44,
zast. 1. náměstkem primátora Ing. Miroslavem Bernáškem
IČ: 00234516, DIČ: CZ00234516
jako pronajímatelem

a

Annou Ledrovou, bytem Na Kovárně 567, Kladno, IČ: 672 97 382
jako nájemcem

se mění a doplňuje takto:

Čl. I. – předmět smlouvy - odst. 2 - se mění:

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání pozemek p.č. 5180, k.ú. Kladno a nebytové prostory, které se nacházejí v budovách uvedených v odst. 1 zakreslené a specifikované v příloze č. 1 této smlouvy:

a) celý objekt čp. 1981:

- Divadelní klub..... 700,12 m²
- Malá scéna..... 243,58 m²

b) nebytové prostory v části čp. 1169:

- Divadelní kavárna 107,50 m²
- prostory po Romském centru 96,98 m²

c) pozemek p.č. 5180 o výměře514,00 m²

Výměra pronajímaných nebytových prostor 1 148,18 m²

Výměra pronajímaného pozemku p.č. 5180514,00 m²

Čl. II. – nájemné - odst. 2 se mění - doplňuje se o odst. 5:

1. Úhrada za pronájem nebytových prostor ve výši 185 040,- Kč/rok se valorizuje o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za rok 2006 ve výši 2,5 %, tj na částku 189 666,- Kč ročně. Nájemné za užívání bývalé plynové kotelny o výměře 23,97 m² činí 491,- Kč/m²/rok, tj. 11 796,- Kč ročně. Celkem činí nájemné za užívání pronajatých nemovitostí uvedených v čl. 1, odst. 2 této smlouvy **201 462,- Kč ročně.**

5. Doplatek nájemného ve výši **21 462,- Kč** ročně bude hradit nájemce čtvrtletními splátkami ve výši **5365,50 Kč** vždy do 1. dne měsíce prvního ve čtvrtletí, tj. ledna, dubna, července a října, na účet pronajímatele č. [REDACTED] vedený u Komerční banky a.s., variabilní symbol: **9290000117**.
Poslední splátku nájemného uhradí nájemce v poměrné části ročního nájemného.

Čl. V. – závěrečná ustanovení - se doplňuje o odstavec 7:

7. Záměr města pronajmou část nebytového prostoru v objektu čp. 1169 (bývalá plynová kotelna o výměře 23,97 m²) byl zveřejněn na úřední desce v termínu od 25.7. – 8.8.2005 a schválen radou města dne 22.8.2005.

Všechna ostatní ujednání smlouvy zůstávají v platnosti.

Tento dodatek nabývá účinnosti dnem **1.4.2007** a platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

V Kladně dne:

19-03-2007

V Kladně dne:

17.4.2007

Pronajímatel:
Statutární město Kladno

Nájemce:

[REDACTED]
Ing. Miroslav Bernášek
1. náměstek primátora

[REDACTED]
Anna Ledrová



Statutární město Kladno
Odbor investic a správy majetku
Vyřizuje: Hönigerová

Č.j.: N-07/027/04
RM: 15.12.2008

DODATEK č. 3

smlouvy o nájmu nemovitostí

Smlouva o nájmu nemovitostí – **J. Hory 1981 a 1169, Kladno**, č.j. N-07/027/04,
ve znění pozdějších změn, uzavřená mezi

Statutárním městem Kladnem, se sídlem v Kladně, nám. Starosty Pavla 44,
zast. 1. náměstkem primátora Ing. Miroslavem Bernáškem
IČ: 00234516, DIČ: CZ00234516
jako pronajímatelem

a

Annou Ledrovou, bytem Na Kovárně 567, Kladno, IČ: 672 97 382
jako nájemcem

se mění a doplňuje takto:

Čl. II. – nájemné - odst. 1 a 5 se mění:

1. Nájemné za užívání pronajatých nemovitostí uvedených v čl. 1, odst. 2 této smlouvy činí ke dni účinnosti tohoto dodatku **207 102,- Kč** ročně.
5. Nájemné se zavazuje nájemce hradit čtvrtletními splátkami ve výši **51 775,50 Kč**, vždy předem do 1. dne měsíce prvního ve čtvrtletí, tj. ledna, dubna, července a října na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený u Komerční banky a.s., variabilní symbol: **9290000117**. Splátku za březen 2009 ve výši **17259,- Kč** uhradí nájemce ke dni podpisu smlouvy na výše uvedený účet pronajímatele.

Čl. IV. – časové určení – odst. 1 se mění:

1. Nájemce uplatnil právo opce dle čl. IV, odst. 2 této smlouvy (viz příloha č. 1 tohoto dodatku) a nájem pozemků a nebytových prostor uvedených v čl. I, odst. 2 této smlouvy se prodlužuje o 5 let, tj. do 28.2.2014.

Všechna ostatní ujednání smlouvy zůstávají v platnosti.

Tento dodatek nabývá účinnosti dnem **1.3.2009** a platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

V Kladně dne: 17 -02- 2009

V Kladně dne: 26.2.2009

Pronajímatel:
Statutární město Kladno

Nájemce:

[REDAKCE]
Ing. Miroslav Bernášek
1. náměstek primátora

[REDAKCE]
Anna Ledrová



Statutární město Kladno
Odbor správy majetku
Nám. Starosty Pavla 44
272 52 K l a d n o

Magistrát města Kladna		
Došlo dne:	4. 12. 2008	Uživatel: OIaSM
Příloha:	Č. dopor.:	
Ev.č.: 207/237/08	Ukl. znak:	
Č.j.:	Skart. znak:	
Zodpovídá:	Kontrolovat:	

V Kladně, dne 31. října 2008

Věc: Uplatnění práva opce dle smlouvy o nájmu nemovitostí

Vážený,

na základě smlouvy o nájmu nemovitostí č.j.: N-07/027/04, ze dne 6.7.2004, ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 10.1.2005 a dodatku č. 2 ze dne 19.3.2007, mám jako nájemce pronajaté nemovitosti blíže specifikované v článku I. této smlouvy právo opce nájmu předmětných nemovitostí.

V souladu s článkem IV.2. citované smlouvy uplatňuji své právo opce a dovoluji si požádat o vypracování a předložení dodatku ke smlouvě, kterým bude sjednaná doba nájmu prodloužena o dalších pět let.

Děkuji a jsem s pozdravem

Theatre -1-
kladenské divadélko
Anna Ledrová - Ledrová
J. Hory 1981, 272 01 Kladno
IČO: 67297382, DIČ: CZ505622076
Anna Ledrová
IČ: 67297382
Kladno, Na Kovárně 567, PSČ 272 01

Statutární město Kladno
Odbor investic a správy majetku
Vyřizuje: Hönigerová

Č.j.: N-07/027/04
RM: 8.6.2009

DODATEK č. 4 smlouvy o nájmu nemovitostí

Smlouva o nájmu nemovitostí – **J. Hory 1981 a 1169, Kladno**, č.j. N-07/027/04,
ve znění pozdějších změn, uzavřená mezi

Statutárním městem Kladnem, se sídlem v Kladně, nám. Starosty Pavla 44,
zast. 1. náměstkem primátora Ing. Miroslavem Bernáškem
IČ: 00234516, DIČ: CZ00234516
jako pronajímatelem

a

Annou Ledrovou, bytem Na Kovárně 567, Kladno, IČ: 672 97 382
jako nájemcem

se mění a doplňuje takto:

Čl. II. – nájemné - odst. 5 se mění:

5. Nájemné za období od 1.3.2009 do 28.2.2014 ve výši 1.099.653,- Kč uhradil nájemce formou investic do pronajatých nemovitostí. Vyčíslení investic vložených nájemcem je uvedeno ve znaleckém posudku č. 4453-133/2008 ze dne 11.12.2008 vypracovaném Ing. Karlem Bursíkem. Uvedený znalecký posudek (bez příloh) tvoří přílohu č. 1 tohoto dodatku.

Čl. V. – závěrečná ustanovení – se doplňuje o odst. 8:

8. Započtení investic do nájemného dle čl. II odst. 5 této smlouvy schválila Rada města Kladna dne 8.6.2009.

Všechna ostatní ujednání smlouvy zůstávají v platnosti.

Tento dodatek nabývá účinnosti a platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

V Kladně dne: 22-06-2009

V Kladně dne: 1.7.2009

Pronajímatel:
Statutární město Kladno

Nájemce:

.....
Ing. Miroslav Bernášek
1. náměstek primátora

.....
Anna Ledrová



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4453-133/2008

o ceně investic, vložených nájemcem do oprav budovy „Divadelního klubu“ čp. 1981 na parc.st.č. 5172/1, budovy čp. 1169 na parc.st.č. 5173 a pozemku parc.č. 5180, v obci a katastrálním území Kladno, ulice J.Hory, okres Kladno.



Objednatel posudku:

Statutární město Kladno odbor investic
a správy majetku
náměstí Starosty Pavla 44
272 52 Kladno

Účel posudku:

**Vyčíslení investic, vynaložených nájemcem
na opravy pronajaté nemovitosti.**

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb., podle stavu ke dni 18.11.2008 posudek vypracoval:

Ing. Karel Bursík

Velká Dobrá

e-mail:

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 66 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Velké Dobré 11.12.2008

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně stavebních prací, provedených nájemcem v letech 2004-2008.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Investice, vložené nájemcem do oprav budovy "Divadelního klubu" čp. 1981 na parc.st.č. 5172/1, budovy čp. 1169 na parc.st.č. 5173 a pozemku parc.č. 5180, v obci a kat.území Kladno, ulice J.Hory, okres Kladno.

Adresa nemovitosti: J.Hory 1981

272 01 Kladno

Kraj: Středočeský

Okres: Kladno

Obce: Kladno

Katastrální území: Kladno

Počet obyvatel: 69 276

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. g) : 500,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 18.11.2008 za přítomnosti pana Vlastimila Jahody - vedoucího odboru investic a správy majetku Statutárního města Kladna, a pana Bc, Martina Brádka - zástupce nájemce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- faktury předložené nájemcem
- stavební deník
- smlouva o nájmu nemovitosti čj. N-07/027/04
- sborníky potřeb a nákladů ÚRS Praha, a.s.
- projektová dokumentace skutečného stavu nemovitosti

5. Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí (LVč. 10001): V části „A” uvedeno jako vlastník Statutární město Kladno, nám.Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno. V části „B” zapsány parc.č. 5172/1 - zastavěná plocha a nádvoří, s budovou čp. 1981, parc.č. 5173 - zastavěná plocha a nádvoří, s budovou čp. 1169, parc.č. 5180 - ostatní plocha-manipulační plocha. Katastrální území Kladno.

6. Dokumentace a skutečnost

Původní archivní dokumentace z roku 1907 je neúplná a neodpovídá současnému stavu. Nájemce pořídil dokumentaci skutečného provedení stavby, která je včetně popisu prací provedených v rámci oprav nemovitosti, uvedena v příloze.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětná nemovitost sestává ze dvou vzájemně propojených budov, a to z celého objektu čp. 1981, o podlahové ploše 943,37 m², z nebytové části objektu čp. 1169, o podlahové ploše 204,48 m², a z pozemku parc.č. 5180, druhu ostatní plocha - manipulační plocha, o výměře 515 m².

Budovy byly postaveny v roce 1907, rekonstrukce proběhla v letech 1983-1986. S ohledem na zanedbanou údržbu byla jejich částečná oprava provedena v roce 2003. **V letech 2004 až 2008 proběhla další etapa oprav a modernizace.** Opravy byly prováděny na základě „ohlášení stavebních úprav“, evidovány ve „stavebním deníku“, a doloženy „seznamem faktur i fotodokumentací průběhu prací“.

8. Obsah posudku

- a) Kontrola faktur
- b) Stanovení počtu odpracovaných hodin
- c) Kontrolní propočet normohodin
- d) Stanovení hodinové sazby normohodin
- e) Výpočet mzdových nákladů

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podle **zákona o cenách** se stavební práce oceňují vždy volnými tržními cenami. Obě smluvní strany se musí dohodnout o výši ceny nebo alespoň o sice libovolném, ale jednoznačném způsobu ocenění stavební zakázky. Žádný předpis neurčuje závazné členění cenové nabídky ani závazné způsoby tvorby cen. Pokud jsou někde takové údaje uvedeny, mají jen charakter nezávazného doporučení.

Ve smlouvě o nájmu nemovitosti čj. N-07/027/04 není specifikován způsob ocenění investic do předmětné nemovitosti, pouze v článku III odst. 13 citované smlouvy je uvedeno, že investice se ocení znaleckým posudkem.

Nájemcem prováděné investice v letech 2004 až 2008 zpětně ocenit položkovým rozpočtem je prakticky nemožné, neboť značná část provedených prací je zakryta a tudíž nepřezkoumatelná. **Vodítkem pro ocenění zůstává stavební deník, v němž jsou uvedeny odpracované hodiny a počty pracovníků, včetně popisu prováděných prací.**

Z celkového objemu investic bylo přibližně 27 % provedeno dodavatelsky (tj. dodávka materiálu s montáží) a 73 % svépomocí nájemcem. Znalec provedl kontrolu předložených faktur, vykázaných normohodin ve stavebním deníku včetně jejich porovnání se „Sborníkem potřeb a nákladů“, a stanovil hodinové sazby normohodin srovnáním s obvyklými cenami. Výsledné údaje jsou shrnuty v rekapitulaci tohoto posudku.

8.a. Kontrola faktur:

Nájemce předložil faktury za období od 3.11.2004 do 15.7.2008, a to za dodavatelsky provedené práce (tedy materiál + montáž), nákup materiálu pro práce prováděné svépomocí a dopravu **v celkové hodnotě 1,282.796,90 Kč.**

Tuto částku lze rozdělit následovně:

1. Faktury za dodávky stavebních prací:

Tyto faktury za dílčí dodávky profesně odborných stavebních prací (např. vytápění, instalace) představují částku **818.225,50 Kč (v seznamu faktur označeny červeně D+M).** Jde o stavební práce, které nelze provádět svépomocí, neboť vyžadují revizní zprávu, nebo se jedná o dodávku lehkých dřevěných objektů (pergola, dětské hřiště se skluzavkou a domkem - na parc.č. 5180 - zahrada).

2. Faktury za dopravu materiálu a odvoz sutě:

Jedná se o faktury za dopravní výkony a bikranové vany, **v celkové výši 11.408.- Kč (seznamu faktur označeny zelenou barvou).** Tyto výkony prováděly specializované firmy a hradil je nájemce.

3. Faktury za nákup materiálu:

Jde o faktury za materiál nakupovaný nájemcem pro odborné práce prováděné svépomocí, které celkem činí částku 453.163,40 Kč, a z níž je následně odvozen počet normohodin a tudíž i mzdové náklady.

4. Kontrola faktur:

Znalec provedl kontrolu jednotlivých faktur dle přiloženého seznamu s konstatováním, že dle svého obsahu byly skutečně určeny na opravy pronajaté nemovitosti. Ceny v nich uvedené přitom odpovídají obvyklým cenám za stavební práce a materiály v daném místě i čase.

8.b. Stanovení počtu odpracovaných hodin:

Ve stavebním deníku za období 2004 až 2008, vedeným nájemcem, jsou uvedeny odpracované hodiny včetně počtu zúčastněných pracovníků a popisu prováděných prací. Zápisy ve stavebním deníku jsou členěny po měsíčních dekadách.

Celkový počet odpracovaných hodin uvedený v deníku je 12.310, z toho připadá na odborné svépomocné práce 4.600 hodin a na pomocné práce (neodborné, s minimální spotřebou materiálu, tj. např. bourání, manipulace apod) 7.710 hodin.

Tyto údaje znalec převzal, a jak je níže uvedeno, kontrolně přepočtl.

8.c. Kontrolní propočet normohodin:

Pracovní hodiny, uvedené ve stavebním deníku, byly přepočteny dvojitým způsobem. **Jednak pomocí známého vzorce pro vzájemný hrubý poměr nákladů na materiál k nákladům mzdovým, což u běžných stavebních prací činí 40 : 60.**

Takto lze však odvodit potřebný počet pracovních hodin pouze v tom případě, kdy jsou známy náklady na materiál. V našem případě lze takto postupovat **pouze v případě odborné svépomocné práce**, kde jsou známy faktory za nákup materiálu ve výši 453.163,40 Kč.

U pomocných svépomocných prací takto postupovat nelze, a proto zde je provedeno kontrolní porovnání se "Sborníky potřeb a nákladů,, vydaných Ústavem racionalizace ve stavebnictví Praha, a.s.

V těchto sbornících je pro jednotlivé položky stavebních prací uváděna spotřeba času na jejich provedení - normohodiny. Kontrolní propočet byl stanoven na viditelné a fotodokumentací doložené pomocné práce, provedené nájemcem v I.N.P. - místnost č. 1,2,3,4, a 5.

1. Počet normohodin svépomocných odborných prací:

Jak je výše uvedeno, materiálové náklady odborných svépomocných prací činí 453.163,40 Kč. Při poměru materiálu ke mzdám 40 : 60, představují mzdové náklady částku:

$$\text{MZDY: } (453.163,40 : 40) \times 60 = \underline{679.745,10 \text{ Kč}}$$

Po vydělení této sumy hodinovou sazbou 150.- Kč/hod. dostáváme přibližný počet normohodin za odbornou svépomocnou práci, tj.:

$$679.745,10 \text{ Kč} : 150.- \text{ Kč/hod} = \underline{4.532 \text{ Nh}}$$

Počet hodin ve stavebním deníku: 4.600 Nh

Porovnáním s odpracovanými hodinami uvedenými ve stavebním deníku, konstatuji, že tyto údaje **odpovídají skutečnosti. Rozdíl mezi hrubým propočtem a údajem ve stavebním deníku činí 68 hodin.**

2. Počet normohodin pomocných prací:

V případě určení počtu hodin pomocných prací provedl znalec porovnání vybraného a fotodokumentací doloženého vzorku níže uvedených prací s normohodinami uvedenými ve "Sborníku potřeb a nákladů,, a to následovně:

1.N.P. místnost č. 1, 2, 3, 4 a 5:

1) **97802-3251**

Vysekání, vyškrábání a vyčištění spár zdiva kamenného (stěny)

$$201,00 \text{ m}^2 \times 1,90 \text{ Nh/m}^2 = \underline{381,90 \text{ Nhodin}}$$

2) **978 02-3411**

Vysekání, vyškrábání a vyčištění spár stropů
cihelných (klenby)

$$280,20 \text{ m}^2 \times 0,22 \text{ Nh/m}^2 = \underline{61,64 \text{ Nhodin}}$$

3) **97908 - 2111**

Vnitrostaveništní doprava suti a vybouraných hmot do 10 m

$$29,68 \text{ t} \times 0,942 \text{ Nhodin/t} = \underline{27,96 \text{ Nhodin}}$$

4) **62745 - 2101**

Spárování maltou cementovou zdí z kamene

$$280,20 \text{ m}^2 \times 1,248 \text{ Nhodin/m}^2 = \underline{349,69 \text{ Nhodin}}$$

5) **627 45 - 2141**

Spárování maltou cementovou kleneb cihelných
 $201,00 \text{ m}^2 \times 0,881 =$

177,08 Nhodin

6) 62249 - 1131

Nátěr stěn a stropů dvojnásobný LUKOFOBEM
(hydrolizace)

$481,20 \text{ m}^2 \times 0,06 =$

28,88 Nhodin

Součet hodin - místnost č. 1 až 5:

1.027,15 Nhodin

Počet hodin za shodné práce uvedené ve
stavebním deníku:

1.030,00 Nhodin

Na základě výše uvedeného dílčího výpočtu konstatuji, že údaje ve stavebním deníku se s ním zhruba shodují. Rozdíl činí pouhých 2,85 Nh, je tedy zanedbatelný. Z tohoto rozdílu byl vypočítán koeficient 0,997233, kterým je korigován údaj ze stavebního deníku tj.

$7.710 \text{ hodin} \times 0,997233 =$

7.689 Nhodin

8.d. Stanovení hodinové sazby normohodin:

Hodinovou sazbu je nutno stanovit za práce odborné u běžných stavebních prací (např. omítky, betonové mazaniny, obklady, dlažby apod.) a za práce pomocné (bourání, otlučení omítek, vysekání spár, přípomoce u řemesel PSV, vnitrostaveništní přesun materiálu a vybouraných hmot atd.)

S hodinovými sazbami za řemeslné práce PSV se neuvažuje, tyto jsou samozřejmě vyšší. Z databáze znalce a statistických údajů stavebních firem vyplývá, že výše obvyklých hodinových sazeb je následující:

1. HZS za práce odborné: 150 - 180.- Kč/hod.

2. HZS za práce pomocné: 130 - 150.- Kč/hod.

Pro výpočet jsou zvoleny spodní hranice sazeb.

8.e. Výpočet mzdových nákladů:

Z výše uvedeného vyplývá, že objektivní mzdové náklady svépomocných prací jsou následující:

1. Práce odborné:

4.532 Nhodin x 150.- Kč/hod = 679.800.- Kč

2. Práce pomocné:

7.689 Nhodin x 130.- Kč/hod = 999.570.- Kč

Celkové mzdové náklady: 1,679.390.- Kč

C. REKAPITULACE

Investice, vynaložené nájemcem v letech 2004 - 2008 na opravy pronajaté nemovitosti, tj. budovy "Divadelního klubu,, čp. 1981 na parc.st.č. 5172/1, budovy čp. 1169 na parc.st.č. 5173 a pozemku parc.č. 5180 - zahrada, zapsané na listu vlastnictví č. 10 001 pro obec a katastrální území Kladno, jsou následující:

1. Faktury za dodávky stavebních prací: 818.225,50 Kč

2. Faktury za dopravu materiálu a odvoz sutě: 11.408,00 Kč

3. Faktury za materiál pro svépomocné práce: 453.163,40 Kč

4. Mzdové náklady za odborné svépomocné práce: 679.800,00 Kč

5. Mzdové náklady za pomocné svépomocné práce: 999.570,00 Kč

Výsledná cena investic činí celkem: 2,962.166,90 Kč

VÝSLEDNÁ CENA INVESTIC PO ZAOKROUHLNÍ: 2,960.000.- Kč

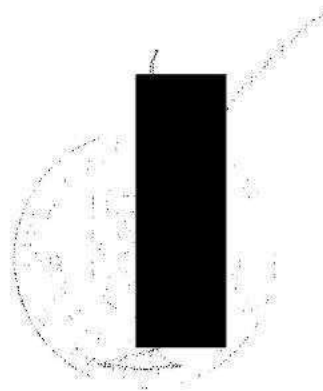
slvy:dvamilionydevětsetšedesáttisícKč

Ing.Karel Bursík

Velká Dobrá

mobil:

e-mail:



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 9.6. 1978 č.j. Spr.1032/77-K pro základní obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

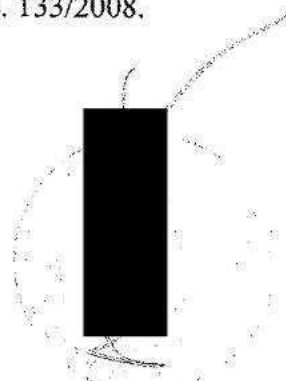
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4453-133/2008 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 133/2008.

Ve Velké Dobré, 11.12.2008

Ing. Karel Bursík

Velká Dobrá



Statutární město Kladno
Odbor investic a správy majetku
Vyřizuje: Hönigerová

Č.j.: N-07/027/04
RM: 1.2.2010

DODATEK č. 5

smlouvy o nájmu nemovitostí

Smlouva o nájmu nemovitostí – **J. Hory 1981 a 1169, Kladno**, č.j. N-07/027/04,
ve znění pozdějších změn, uzavřená mezi

Statutárním městem Kladnem, se sídlem v Kladně, nám. Starosty Pavla 44,
zast. 1. náměstkem primátora Ing. Miroslavem Bernáškem
IČ: 00234516, DIČ: CZ00234516
jako pronajímatelem

a

Annou Ledrovou, bytem Na Kovárně 567, Kladno, IČ: 672 97 382
jako nájemcem

se mění a doplňuje takto:

Čl. II. – nájemné - odst. 4 se ruší a nahrazuje tímto novým zněním:

4. Pronajímatel si vyhrazuje právo valorizovat úhradu za pronájem tak, že smluvené nájemné je možné upravit každý rok vždy od 1. dubna dle průměrné meziroční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok nebo jako součet průměrné meziroční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem v jednotlivých letech za maximálně 10 let zpětně. V tomto případě bude změna nájemného nájemci jednostranně písemně oznámena.

Čl. II odst. 5 se ruší a nahrazuje tímto novým zněním:

5. Nájemné za období od 1.3.2014 do 12.8.2022 ve výši 1.860.347,- Kč uhradil nájemce formou investic do pronajatých nemovitostí. Vyčíslení investic vložených nájemcem je uvedeno ve znaleckém posudku č. 4453-133/2008 ze dne 11.12.2008 vypracovaném Ing. Karlem Bursíkem. Uvedený znalecký posudek (bez příloh) tvoří přílohu č. 1 dodatku č. 4 této smlouvy.
Nájemné za období od 13.8.2022 do 30.9.2022 ve výši 30.362,- Kč uhradí nájemce nejpozději do 1.9.2022. Dále bude nájemné placeno čtvrtletními splátkami ve výši **55.037,- Kč** vždy předem do 1. dne měsíce prvního ve čtvrtletí, tj. ledna, dubna, července a října na účet pronajímatele [REDAKCE] vedený u Komerční banky a.s., variabilní symbol: **9290000117**.

Čl. II se doplňuje o odstavec 6 v tomto znění:

6. V případě prodloužení s úhradou nájemného má pronajímatel právo požadovat od nájemce úroky z prodloužení stanovené dle nařízení vlády č. 142/1994 Sb. v platném znění, t.j. ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů.
V každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodloužení dlužníka, je výše úroků z prodloužení závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí.

Čl. IV. – časové určení - odst. 1 se mění:

1. Nájem pozemků a nebytových prostor uvedených v čl. I, odst.2 této smlouvy se prodlužuje do 29.2.2024.

Čl. III. – práva a povinnosti – odst. 5 se doplňuje o tuto větu:

„Záměr každé další investice do předmětu nájmu musí odsouhlasit rada města.“

Čl. V. – závěrečná ustanovení – se doplňuje o odst. 9:

9. Prodloužení doby nájmu a započtení investic do nájemného schválila Rada města Kladna dne 1.2.2010.
Změnu čl. II, odst. 4 této smlouvy schválila Rada města Kladna dne 9.3.2009.
Doplnění nájemní smlouvy článkem o zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci schválila Rada města Kladna dne 10.8.2009.

Nájemní smlouva se dále doplňuje o čl. VI. - **Zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci**

VI.

Zajištění požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci

1. Nájemce je povinen zajišťovat ve všech prostorách dle této nájemní smlouvy plnění úkolů v oblasti PO ve smyslu aktuálních platných obecně závazných předpisů, souvisejících vyhlášek a závazných norem.
2. Nájemce je povinen zajišťovat a dokladovat potřebné revize, kontroly a opravy všech zařízení a prostředků požární ochrany, které jsou součástí jemu pronajatých prostor a to v souladu s termíny danými obecně závaznými předpisy PO a pokyny výrobců.
3. Nájemce je povinen v souladu s obecně závaznými předpisy PO na základě jím prováděných činností, vnitřních dispozičních a komunikačních změn v objektu dovybavit jemu pronajaté prostory potřebným množstvím a typy hasících přístrojů.
V souladu s obecně závaznými předpisy PO nájemce zajišťuje odborné kontroly, údržbu a opravy všech hasících přístrojů instalovaných v jemu pronajatých prostorech.
4. Prostory pronajaté dle této nájemní smlouvy jsou předaným pracovištěm nájemci po celou dobu trvání nájmu.
5. Nájemce je povinen ve všech prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy zajišťovat pro všechny osoby, které se s jeho vědomím v těchto prostorách zdržují, BOZP ve smyslu obecně závazných právních předpisů.
6. Nájemce je povinen pravidelně kontrolovat na svých pracovištích úroveň BOZP.

7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání vstup do pronajatých prostorů za účelem provedení kontroly zajištění BOZP.
8. Nájemce je povinen zajistit organizaci své činnosti a práce svých zaměstnanců tak, aby současně nebyli ohroženi zaměstnanci pronajímatele, případně dalších nájemců.
9. O všech činnostech a změnách v prostorách pronajatých dle této nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na BOZP, je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele a ostatní nájemce v objektu.
10. Revize a kontroly technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele zajišťuje pronajímatel.
11. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.

Všechna ostatní ujednání smlouvy zůstávají v platnosti.

Tento dodatek nabývá účinnosti a platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

V Kladně dne: 12.3.2010

V Kladně dne: 1.9.2010

Pronajímatel:
Statutární město Kladno

Nájemce:

Ing. Miroslav Bernášek
1. náměstek primátora

Anna Ledrová





č.j. N-07/027/04
VS: 929 0000174

Dodatek č. 6 ke smlouvě o nájmu nemovitostí

Dnešního dne uzavřeli

Statutární město Kladno

IČ: 00 23 45 16, DIČ: CZ 00 23 45 16

se sídlem Kladno, nám. Starosty Pavla 44, PSČ 272 52

zastoupeno MUDr. Marcelou Malcovou, statutární náměstkyní primátora města

dále jen pronajímatel

a

Anna Ledrová

IČ 67297382

bytem Na Kovárně 567, 272 01 Kladno

dále jen nájemce

tento dodatek č. 6 ke smlouvě o nájmu nemovitostí

1.

Úvodní ustanovení

1. Dne 7. června 1994 uzavřeli pronajímatel a nájemce smlouvu o nájmu nemovitostí, jejímž předmětem byl nájem budovy čp. 1981 s parcelou parc.č. 5172/1, podstatné části budovy čp. 1169 s parcelou parc.č. 5173 a parcely parc.č. 5180, k.ú. Kladno, obec Kladno (dále jen „**Předmětné nemovitosti**“). Následně strany uzavřely dodatky č. 1 až 5 ke Smlouvě. Uvedená smlouva ve znění následně uzavřených dodatků je v tomto dodatku dále označována jen jako „**Smlouva**“.
2. Nájemce realizoval v roce 2003 opravu pronajatých nemovitostí, přičemž dle znaleckého posudku Ing. Karla Bursíka č. 3552-092/2004 o ceně investic vložených nájemcem na opravu „Divadelního klubu“ vynaložil nájemce na tyto opravy částku **900.070,- Kč**. V letech 2004 – 2008 realizoval nájemce další opravu pronajatých nemovitostí, přičemž dle znaleckého posudku Ing. Karla Bursíka č. 4453-133/2008 o ceně investic vložených nájemcem do oprav budovy „Divadelního klubu“ byla do těchto oprav nájemcem investována částka **2.960.000,- Kč**.
3. V souladu se Smlouvou a dodatky č. 1 až 5 byla, resp. má být hodnota těchto investic dohodou stran započtena na nájemné dle Smlouvy.

Strany činí nesporným, že investice na první opravy ve výši 900.070,- Kč již byla v plné výši započtena na nájemné splatné v minulosti.

Investice na další opravy ve výši 2.960.000,- Kč byly započteny na již splatné nájemné pouze částečně. Ke dni 30. 6. 2016 činila výše investic (z celkové částky 2.960.000,- Kč), které již byly započteny na nájemné, celkem 1.615.267,17 Kč. Strany činí nesporným, že

ke dni 30. 6. 2016 ještě zbývala k započtení na nájemné částka realizovaných investic z let 2004 – 2008 ve výši 1.344.732,83 Kč.

4. Nájemce a pronajímatel uzavírají kupní smlouvu, kterou budou Předmětné nemovitosti nájemci prodány. Strany předpokládají, že návrh na vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy bude podán 5. 8. 2016, ke dni 5. 8. 2016 se tedy nájemce stane vlastníkem Předmětných nemovitostí. Z toho důvodu také ke dni 5. 8. 2016 zanikne smlouva o nájmu nemovitostí.

Část kupní ceny ve výši 1.344.732,83 Kč za Předmětné nemovitosti je dle kupní smlouvy zaplacená na základě započtení vzájemných pohledávek stran, a to peněžité pohledávky prodávajícího vůči kupující ve výši 1.344.732,83 Kč na zaplacení části kupní ceny za předmět převodu proti pohledávce kupující vůči prodávajícímu ve výši 1.344.732,83 Kč z titulu investic vynaložených kupující do předmětu převodu, které jsou popsány výše.

5. Započtením vzájemných pohledávek podle kupní smlouvy zanikne peněžitá pohledávka nájemce ve výši 1.344.732,83 Kč z titulu investic vynaložených nájemcem do Předmětných nemovitostí. Z uvedeného důvodu již nelze tuto pohledávku nájemce započíst na nájemné dle Smlouvy. Proto strany uzavírají tento dodatek, který řeší platbu nájemného za období od 1. 7. 2016 do 4. 8. 2016.

2.

Změna Smlouvy

Čl. II. odst. 5 se ruší a nahrazuje následujícím zněním:

5. *Nájemné do 30. 6. 2016 uhradil nájemce formou investic do pronajatých nemovitostí blíže popsanych ve znaleckém posudku Ing. Karla Bursíka č. 4453-133/2008 o ceně investic vložených nájemcem do oprav budovy „Divadelního klubu“. Ke dni 30. 6. 2016 činila výše investic (z celkové částky 2.960.000,- Kč), které již byly započteny na nájemné, celkem 1.615.267,17 Kč.*

Částka realizovaných investic z let 2004 – 2008, která ke dni 30. 6. 2016 zbyla k započtení, činila celkem 1.344.732,83 Kč. Tato částka však bude započtena na kupní cenu za pronajaté nemovitosti, nikoli na nájemné.

Strany činí nesporným, že aktuální roční nájemné po valorizacích provedených v souladu s nájemní smlouvou činí 227.890,- Kč.

Poměrnou část ročního nájemného připadající na období od 1. 7. 2016 do 4. 8. 2016 ve výši 21.793,- Kč se nájemce zavazuje zaplatit do 15 dnů ode dne uzavření tohoto dodatku na účet č. [redacted] u Komerční banky Kladno.

Čl. V. se doplňuje o odstavec 10.:

10. *Uzavření tohoto dodatku bylo řádně schváleno v orgánech Statutárního města Kladna a byly splněny všechny zákonné podmínky pro platnost tohoto právního jednání.*

Nájemní smlouva se doplňuje o čl. VII.:

Čl. VII.

Nájemní smlouva zanikne v důsledku splnutí ke dni 5. 8. 2016.


3.


Závěrečná ustanovení

1. Tento dodatek se uzavírá ve dvou vyhotoveních, po jednom pro každého z účastníků.
2. Tento dodatek nabývá účinnosti dnem uzavření.
3. Účastníci prohlašují, že jsou s obsahem tohoto dodatku seznámeni, odpovídá jejich vůli a tak jej podepisují.

V KLADNĚ dne 24. 08. 2016 2016

V Kladně dne 2. 8. 2016


Pronajímatel


Nájemce

DOLOŽKA

Zveřejněno od do
Schváleno na zasedání RM/ZM dne 8. 8. 2016