

# MĚSTO TRUTNOV – MĚSTSKÝ ÚŘAD

## NÁVRH NA USNESENÍ

Datum projednání v PV	20.07.2020	Odbor majetku města	Zpracoval	Ing. Blanka Machová
Datum projednání v RM	<b>27.07.2020</b>		Předkládá	Mgr. Tomáš Eichler
Datum projednání v ZM	-			
Název materiálu	<b>Smlouva o vypořádání technického zhodnocení: Krakonošovo nám. čp. 72 v Trutnově</b>			
Vyjádření komise				
Předchozí usnesení	RM 2020-450/10, ZM 2020-89/3			
Návrh na usnesení PV	Porada vedení doporučuje 01.01 radě města přijmout níže uvedené usnesení.			
Návrh na usnesení RM	<b>Rada města Trutnova schvaluje 01.01 Smlouvu o vypořádání technického zhodnocení, která bude uzavřena mezi městem Trutnov a společností PRATR a. s., IČ 25265687, se sídlem Náchodská 524, 541 03 Trutnov v předloženém znění</b>			
Návrh na usnesení ZM				
Důvodová zpráva: Viz níže.				
Přílohy:				
<i>Výdaje jsou kryty schváleným rozpočtem – ORJ 39 , položka 5171 a 6121</i>				
Kontrola materiálu právníkem před PV:			<i>Mgr. Jiří Ratajík</i>	
Datum: 20.07.2020		Podpis vedoucí odboru Ing. Štěpánka Musilová		

Důvodová zpráva:

Jedná se o prostory sloužící podnikání v čp. 72 Krakonošovo nám. v Trutnově (restaurace, kavárna a bar - vchod z ulice Horská) umístěné v suterénu a 1. NP o celkové výměře 418,70 m<sup>2</sup> (v suterénu - restaurace o výměře 121,20 m<sup>2</sup>, 2 salóanky o celkové výměře 48,50 m<sup>2</sup>, 5 chodeb o celkové výměře 78,20 m<sup>2</sup>, 1 kuchyň 23,40 m<sup>2</sup>, 3 sklady o celkové výměře 23,30 m<sup>2</sup>, 1 šatna 8,50 m<sup>2</sup>, 2 sociální zařízení o celkové výměře 21,20 m<sup>2</sup>, 1 výměník 18,80 m<sup>2</sup>, 1 bar 45,80 m<sup>2</sup>, v 1. NP: 1 kancelář 23,60 m<sup>2</sup> a 1 šatna 6,20 m<sup>2</sup>), předzahrádka na části p.p. 2675 (207 m<sup>2</sup>) v k.ú. Trutnov.

Tyto prostory měla na základě usnesení RM č. 2015-391/9 ze dne 20.04.2015 a Smlouvy o převodu nájmu v pronájmu společnost PRATR a. s., IČ 25265687, na dobu určitou, do 30.05.2020, za nájemné za prostory sloužící podnikání a předzahrádku ve výši 447.612,00 Kč/rok, včetně uplatnění meziročního inflačního nárůstu nájemného, za účelem provozování restaurace, kavárny a baru.

Dne 30.12.2019 jsme obdrželi od Ing. Michala Havla, předsedy představenstva společnosti PRATR a. s. žádost o ukončení nájemní smlouvy dohodou k datu 31.01.2020. Současně jsme dne 30.12.2019 obdrželi výpověď z nájemní smlouvy. Rada města Trutnova usnesením č. RM 2020-1/1 ze dne 13.01.2020 neschválila ukončení nájemní smlouvy dohodou, vzala na vědomí výpověď z nájemní smlouvy. Nájemní smlouva byla tedy ukončena 30.05.2020.

**Dne 20.04.2020 pan Ing. Havel zaslal Odboru majetku města výpis technického zhodnocení, které v pronajatých prostorech vybudoval a požádal město Trutnov o jejich odkoupení.**

Poznámka OMM: Úvodní cena pro jednání v dané lokalitě města: 708.303,00 Kč/rok,  
2.223,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok za restauraci, salóanky, bar, kancelář,  
1.111,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok za sklady, kuchyň, chodby,  
695,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok za soc. zařízení, šatny,  
558,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok za výměník.

V nájemní smlouvě č. 349/15/M ze dne 29.07.2013 je v čl. V. – Zvláštní ustanovení sjednáno:

„Nájemce provede na vlastní náklady úpravy nebytových prostor, aby mohly být užívány k sjednanému účelu s tím, že v případě ukončení nájemní smlouvy nebude zhodnocení nebytového prostoru nájemci uhrazeno. Toto ustanovení platí i pro případ nařízených požadavků OHS Trutnov nebo jiných správních orgánů příp. požadavků, které vyplývají z právních předpisů pro provoz k požadovanému způsobu využití nebytových prostor.“

Jedná se o smlouvu, která se vázala k počátku podnikání, která byla původně uzavřena s panem Bc. Vojtěchem Králíčkem. Na základě smlouvy o převodu nájmu mezi Bc. Králíčkem a společností PRATR a. s., schváleném radou města dne 20.04.2015 (usnesení č. RM 2015-391/9 došlo od 01.06.2015 k převodu této smlouvy na společnost PRATR a. s. Dne 25.08.2015 vydal Odbor výstavby MěÚ Trutnov souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, tím město Trutnov souhlasilo s tím, že majetek města bude zhodnocen.

Na základě místního šetření, konaného dne 29.04.2020 za účasti zástupců Odboru rozvoje města (Ing. Miroslava France a Ing. Davida Jelínka) a Odboru majetku města (Ing. Štěpánky Musilové) bylo i přes ujednání sjednané v nájemní smlouvě doporučeno, aby město zvážilo odkup stavebních úprav a rozvodů, které zůstávají v prostoru pevně zabudované. Jedná se o kvalitní provedení těchto úprav a kdyby město Trutnov trvalo na odstranění těchto úprav (uvedení do původního stavu), mohlo by dojít k jejich poškození a tím k obrovským nákladům na jejich opravy.

Jednalo se o odkup tohoto zařízení:

- centrální boiler kombinovaný
- dveře a obložení dveří
- topné konvektory
- dvě klimatizační jednotky
- digestoř a rozvody VZT
- provedení podlah (bambusová a břidlicová podlaha)
- zabudovaná ZTI na WC

Předmětem jednání nebylo vybavení restaurace.

Požizovací hodnota technického zhodnocení činila dle předložených dokladů od společnosti PRATR a. s. 988.159,00 Kč. Zastupitelstvo města Trutnova dne 23.06.2020 rozhodlo usnesením č. ZM 2020-89/3 o úhradě části těchto nákladů ve výši 70%, t. j. o úhradě ve výši 691.711,00 Kč.

Odbor majetku města předkládá návrh textu Smlouvy o vypořádání technického zhodnocení radě města k odsouhlasení.

## Smlouva o vypořádání technického zhodnocení

uzavřená dle příslušných ustanovení občanského zákoníku v platném a účinném znění

mezi smluvními stranami

1. **Městem Trutnov**  
se sídlem Slovanské nám. 165, Trutnov, PSČ 541 16  
IČ 00278360  
zastoupené starostou Mgr. Ivanem Adamcem  
(dále jen „**město**“)

a

  2. **společností PRATR a. s.** IČ 25265687, DIČ CZ2526568  
se sídlem Náchodská 524, 541 03 Trutnov-Poříčí  
zastoupená Ing. Michalem Havlem, předsedou představenstva  
(dále jen „**společnost PRATR**“)
- společně také „**smluvní strany**“

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Dne 01.06.2015 spolu smluvní strany uzavřely nájemní smlouvu o nájmu nebytových prostor v čp. 72 Krakonošovo náměstí o výměře 418,70 m<sup>2</sup> a části pozemku p. p. 2675 o výměře 207 m<sup>2</sup>, vše v obci a k. ú. Trutnov, v části obce Vnitřní Město.

### II.

#### Předmět smlouvy

1. V průběhu roku 2016 provedla společnost PRATR na základě souhlasu města Trutnov a Odboru výstavby – oddělení územního řízení a stavebního řádu ze dne 25.08.2015 technické zhodnocení pronajatého majetku – restaurace Radnice. Rozsah technického zhodnocení a jeho pořizovací hodnota jsou uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

### III.

#### Výše vypořádání a platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly na vypořádání technického zhodnocení následovně:  
Město zaplatí společnosti PRATR za technické zhodnocení částku 691.711,00 Kč včetně DPH. (70% z pořizovací hodnoty-dle předložených dokladů).  
Město zaplatí společnosti PRATR částku 691.711,00 Kč včetně DPH v souladu s daňovým dokladem, který bude zaslán společností PRATR městu po podpisu této smlouvy.
2. Společnost PRATR vystaví fakturu na vrub města Trutnov bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy, se splatností do 30 dnů od jejího doručení.

### IV.

#### Další ustanovení

1. Společnost PRATR prohlašuje, že technické zhodnocení bylo provedeno řádně a je plně funkční – t. j. bez závad.

2. Město Trutnov prohlašuje, že se seznámilo se stavem technického zhodnocení a v tomto stavu jej přijalo.
3. Smluvní strany prohlašují, že finanční vyrovnání za technické zhodnocení předmětu nájmu je konečné ke dni uzavření této dohody.

## V. Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy mezi smluvními stranami neupravené zněním této smlouvy se řídí platným zněním příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž město Trutnov obdrží 2 vyhotovení a 1 vyhotovení je určeno pro společnost PRATR.
3. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemně.
4. Smluvní strany prohlašují, že se pečlivě seznámily s obsahem této smlouvy, smlouvě rozumí, souhlasí se všemi jejími částmi a jsou si vědomy veškerých práv a povinností, z této smlouvy vyplývajících, na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření, t. j. podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění obsahu této smlouvy ve smyslu zákona 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Uveřejnění v registru smluv zajistí město Trutnov.
6. Úhradu částky ve výši 691.711,00 Kč společnosti PRATR za technické zhodnocení schválilo Zastupitelstvo města Trutnova dne 23.06.2020 usnesením č. RM 2020-89/3.
7. Souhlas s uzavřením této smlouvy a souhlas s jejím textem vyjádřila Rada města Trutnova svým usnesením č. RM 2020- /14 ze dne 27.07.2020.

V Trutnově dne .....

V Trutnově dne .....

.....  
Město Trutnov  
Mgr. Ivan Adamec, starosta

.....  
PRATR a. s.  
Ing. Michal Havel, předseda představenstva

### Přílohy:

- 1. Daňové doklady