č.s.: 0541/2019/SMP14/1070

Dohoda o změně Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. j. 14/SMP/09 ze dne 18.12.2009

(dále jen „**Dohoda**")

Smluvní strany:

Městská část Praha 14
se sídlem: Bratří Venclíků 1073, 198 00 Praha 9
IČO: 002 31 312
zastoupená: Mgr. Radkem Vondrou, starostou
(dále jen „**Pronajímatel**")

a

B. Braun Avitum s.r.o.
se sídlem: V Parku 2335/20, 148 00 Praha 4
IČO: 618 56 827
DIČ: CZ61856827
zastoupená: Ing. Petrem Macounem, Ph.D. a MUDr. Martinem Kunckem, jednateli
(dále jen „**Nájemce**")

a

Správa majetku Praha 14, a.s.
se sídlem: Metujská 907, 198 00 Praha 9
IČO: 256 22 684
DIČ: CZ25622684
zastoupená: Vladimírem Mitášem, předsedou představenstva a Pavlem Maškem, členem představenstva
(dále jen „**Podnajímatel**")

Pronajímatel, Nájemce a Podnajímatel budou dále v této dohodě společně citováni jako *„smluvní strany"* nebo jednotlivě jako *„smluvní strana"*.

1. Úvodní ustanovení

1.1 Smluvní strany konstatují, že mezi Pronajímatelem a Nájemcem byla dne 18.12.2009 uzavřena nájemní smlouva č. 14/SMP/09 ve znění dodatku č. 1 ze dne 17.5.2010 (dále jen „**Nájemní smlouva**"), na základě které přenechal Pronajímatel Nájemci k dočasnému užívání část nebytových prostor o výměře 301,06 m^2, celkem 19 místností, nacházejících se v 4. NP budovy č. p. 902 (stavba občanského vybavení – Poliklinika Parník), která je součástí pozemku parc. č. 221/148 a stojící na pozemcích, parc. č. 221/550, 221/551, vše zapsané na LV č. 116 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, katastrální území Černý Most, obec Praha (dále jen „**předmět nájmu**"), a to za účelem provozování ambulantního zdravotnického zařízení pro pacienty s onemocněním ledvin. Nájem byl sjednán na dobu určitou 15 let od 1.10.2009 do 30.9.2024 s možností prodloužení.

1.2 Nájemce provedl v předmětu nájmu se souhlasem Pronajímatele rekonstrukci. Náklady na

tuto rekonstrukci činily celkem částku ve výši 19.303.751,69 Kč. Z toho částku 4.877.172,- Kč považují Pronajímatel a Nájemce za částečnou úhradu nájemného naturální formou, které je dle tabulky uvedené v čl. IV odst. 1 Nájemní smlouvy předplaceno do 30.9.2024 (dále jen „**předplacené nájemné**"). Předplacené nájemné eviduje Pronajímatel na účtu časového rozlišení.

1.3 Zbylou částku ve výši 14.426.579,69 Kč včetně DPH Nájemce se souhlasem Pronajímatele počínaje 1.1.2010 odepisoval jako technické zhodnocení hmotného majetku ve smyslu ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb. o dani z příjmů, v platném znění (dále jen „**zákon o dani z příjmu**"), a to v roční výši dle odpisového plánu technického zhodnocení předmětu nájmu, který tvoří Přílohu č. 1 této Dohody a je její nedílnou součástí Ke dni uzavření této Dohody Nájemce odepsal částku ve výši 7.020.937,- Kč. Přehledný rozpis daňových odpisů technického zhodnocení předmětu nájmu Nájemcem za jednotlivé roky trvání nájemního vztahu, včetně zbývající částky (daňové zůstatkové ceny) je rovněž uveden v Příloze č. 1 této Dohody.

1.4 Mandátní smlouvou ze dne 2.1.2007 pověřil Pronajímatel Podnajímatele správou pronajímaného majetku, mj. i předmětu nájmu. Mezi Pronajímatelem a Podnajímatelem byla posléze dne 30.5.2019 uzavřena Smlouva o nájmu budovy č. 0226/2019/OSM/1070 (dále jen „**Smlouva o nájmu budovy**"), na základě které Pronajímatel přenechal Podnajímateli k dočasnému užívání výše specifikovanou budovu č. p. 902 za účelem provozování podnikatelské činnosti Podnajímatele uvedené v živnostenském či jiném obdobném oprávnění, za což se Podnajímatel zavázal platit sjednané nájemné. Podnajímatel se Smlouvou o nájmu zavázal zachovat účel využití budovy vzhledem k tomu, že se v ní převážně nacházejí zdravotnická zařízení, v nichž jsou poskytovány lékařské a související služby. V čl. 3.5. Smlouvy o nájmu budovy udělil Pronajímatel Podnajímateli souhlas k tomu, aby s třetími osobami, kterým byly dány Pronajímatelem do nájmu jednotlivé nebytové prostory nacházející se v budově (mj. i s Nájemcem) uzavřel podnájemní smlouvy týkající se těchto nebytových prostor. Pokud třetí osoby nebudou s takovým postupem souhlasit, účinky Smlouvy o nájmu budovy nastanou až po skončení nájemních vztahů s třetími osobami.

1.5 S ohledem na výše uvedené mají smluvní strany zájem na tom, aby do smluvního vztahu mezi Pronajímatelem a Nájemcem týkajícího se předmětu nájmu vstoupil Podnajímatel a nájemní vztah se změnil na vztah podnájemní.

2. Předmět dohody

2.1 Na základě této Dohody vstupuje Podnajímatel s účinností od 1.11.2019 do smluvního vztahu založeného Nájemní smlouvou na místo Pronajímatele a přebírá všechna práva a povinnosti Pronajímatele z této Nájemní smlouvy vyplývající. Nájemce vyslovuje souhlas se změnou v osobě Pronajímatele, kterého nahradí Podnajímatel a také se změnou smluvního vztahu, který se ze vztahu nájemního mění na vztah podnájemní. Nájemce souhlasí se změnou svého právního postavení na podnájemce.

2.2 V souladu s čl. 6.1.4 Smlouvy o nájmu budovy strany touto Dohodou provádí finanční vypořádání Pronajímatele a Podnajímatele s Nájemcem v souvislosti s technickým zhodnocením předmětu nájmu a předplaceným nájmem do 30.9.2024.

3. Práva a povinnosti stran vyplývající ze změny nájemního vztahu

3.1 Od 1.11.2019 se Nájemce zavazuje hradit nájemné a zálohy na služby ve čtvrtletních splátkách splatných předem, na účet Podnajímatele č. ú.: 2006560008/6000, variabilní symbol 902406. Tímto se mění čl. IV odst. 3 věta 3 Nájemní smlouvy, s čímž smluvní strany vyslovují souhlas. Nájemné za poslední čtvrtletí roku 2019 již zaplatil Nájemce na účet Pronajímatele s tím, že Podnajímatel a Pronajímatel si toto nájemné mezi sebou vypořádají.

3.2 Dle přechodných ustanovení zákona č. 170/2017 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní, se ust. § 28 odst. 7 zákona o dani z příjmu použije na technické zhodnocení dokončené a uvedené do stavu způsobilého k obvyklému užívání ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Vzhledem k tomu, že k technickému zhodnocení předmětu nájmu Nájemcem došlo v roce 2009, tedy před nabytím účinnosti novely zákona dani z příjmu, a v důsledku této Dohody se právní postavení Nájemce mění na podnájemce, nemá Nájemce právo odepisovat technické zhodnocení předmětu nájmu. Z tohoto důvodu se Podnajímatel se zavazuje s účinností od 1.11.2019 poskytovat Nájemci finanční kompenzaci za nemožnost odpisu zbývající částky (daňové zůstatkové ceny) ve výši 7.405.642,69 Kč (odpovídající rozdílu mezi původní částkou určenou k odpisu ve výši 14.426.579,69 Kč včetně DPH a dosud odepsanou částkou 7.020.937,-Kč),. Kompenzace bude Nájemci poskytnuta formou slevy na nájemném, přičemž výše slevy se v jednotlivých letech mění. Sleva bude nájemci poskytnuta naposledy za rok 2024. Výše nájemného, slevy na nájemném a jeho úhrada v naturální formě i penězích, před a po slevě v jednotlivých letech je uvedena v tabulce níže.

Rok	Nájemné před slevou	Výše slevy	Nájemné po slevě	Nájemné v naturální formě	Úhrada před slevou	Úhrada po slevě
1.10.-31.12.2009	270 954,00	0,00	270 954,00	81 286,20	189 667,80	189 667,80
2010	1 083 816,00	0,00	1 083 816,00	325 144,80	758 671,20	758 671,20
2011	1 083 816,00	0,00	1 083 816,00	325 144,80	758 671,20	758 671,20
2012	1 083 816,00	0,00	1 083 816,00	325 144,80	758 671,20	758 671,20
2013	1 083 816,00	0,00	1 083 816,00	325 144,80	758 671,20	758 671,20
2014	1 083 816,00	0,00	1 083 816,00	325 144,80	758 671,20	758 671,20
2015	1 083 816,00	0,00	1 083 816,00	325 144,80	758 671,20	758 671,20
2016	1 083 816,00	0,00	1 083 816,00	325 144,80	758 671,20	758 671,20
2017	1 0838 16,00	0,00	1 083 816,00	325 144,80	758 671,20	758 671,20
2018	1 083 816,00	0,00	1 083 816,00	325 144,80	758 671,20	758 671,20
2019	1 083 816,00	31 978,90	1 051 837,10	325 144,80	758 671,20	726 692 30
2020	1 083 816,00	121 824,39	961 991,61	325 144,80	758 671,20	636 846,81
2021	1 083 816,00	115 733,18	968 082,82	325 144,80	758 671,20	642 938,02
2022	1 083 816,00	109 641,97	974 174,03	325 144,80	758 671,20	649 029,23
2023	1 083 816,00	103 550,76	980 265,24	325 144,80	758 671,20	655 120,44
1.1. - 30.9.2024	812 862,00	97 459,55	715 402,45	243 858,60	569 003,40	471 543,85
SOUČET	**16 257 240,00**	**580 188,75**	**15 677 051,25**	**4 877 172,00**	**11 380 068,00**	**10 799 879,25**

3.3 Nájemce se zavazuje předat Pronajímateli ke dni ukončení původního nájemního vztahu opis karty majetku technického zhodnocení předmětu nájmu a kopie účetních dokladů, jež

zachycují provedené technické zhodnocení předmětu nájmu.

3.4 Podnajímatel se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o skončení nájmu mezi Podnajímatelem a Pronajímatelem a o podání výpovědi kteroukoliv smluvní stranou dle čl. 9 Smlouvy o nájmu budovy, a také o podání výpovědi Pronajímatelem bez výpovědní doby dle čl. 10 Smlouvy o nájmu budovy. Smluvní strany sjednávají, že dnem skončení nájmu budovy dochází automaticky k obnovení nájemního vztahu mezi Pronajímatelem a Nájemcem, který vstupuje zpět do všech práv a povinností vyplývajících mu z Nájemní smlouvy. K obnovení nájemního vztahu mezi Pronajímatelem a Nájemcem dochází v tom okamžiku, kdy zaniká nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Podnajímatelem dle Smlouvy o nájmu budovy. Výše nájmu však bude ve výši, jak byla posledně stanovena v podnájemní smlouvě uzavřené mezi podnajímatelem a nájemcem. K automatickému obnovení nájemního vztahu mezi Pronajímatelem a Podnajímatelem dochází také v okamžiku, kdy sice Smlouva o nájmu budovy neskončí, ale Podnajímatel přestane být oprávněn podnajímat prostory, které jsou předmětem Nájemní smlouvy.

3.5 Původní nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem se po splnění podmínek dle předchozího odstavce automaticky obnovuje i v případě, že bude vypovídanou smluvní stranou vznesena žádost o přezkum oprávněnosti výpovědi dle čl. 9.6. Smlouvy o nájmu budovy a to dříve, než bude o takové žádosti příslušným soudem rozhodnuto.

3.6 V případě obnovení nájemního vztahu dle předchozích dvou odstavců zaniká nárok nájemce na kompenzaci dle odst. 3.2.

3.7 Pronajímatel a nájemce dále uzavírají dohodu, že veškeré náklady spojené se stavebními úpravami na rekonstrukci předmětu nájmu (odst. 1.2.) hradil nájemce vlastním nákladem. Nájemce prohlašuje, že provedené stavební úpravy se staly součástí předmětu nájmu a nájemce nemá nárok na úhradu vynaložených nákladů (včetně náhrady za zhodnocení předmětu nájmu).

3.8 Pronajímatel a nájemce dále uzavírají dohodu, že v případě, dojede k ukončení nájemního či podnájemního vztahu k předmětu nájmu, nebude zůstatková hodnota technického zhodnocení proplacena pronajímatelem nájemci a na straně nájemce se bude jednat o zmařenou investici.

3.9 Výše nájemného může být upravována dle dohody podnajímatele a nájemce.

4. Závěrečná ustanovení

4.1 Tato Dohoda nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.11.2019 Tato dohoda podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění (dále jen „**registr smluv**"). Zveřejnění Dohody v registru smluv zajistí pronajímatel.

4.2 Účinnost ustanovení odst. 3.4. a 3.5. zaniká dne 30.9.2024.

4.3 Ostatní ustanovení Smlouvy, nedotčená touto Dohodou, zůstávají v původním a nezměněném znění.

4.4 Tato Dohoda je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

4.5 Tato dohoda byla schválena usnesením Rady městské části Praha 14 č. 626/RMČ/2019 dne 21.10.2019

4.6 Smluvní strany shodně prohlašují, že tato Dohoda byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho jí opatřují svými podpisy.

4.7 Nedílnou součástí této Dohody je Příloha č. 1 obsahující přehled daňových odpisů technického zhodnocení předmětu nájmu provedených Nájemcem za jednotlivé roky trvání nájemního vztahu.

V Praze dne 4. 11. 2019

Pronajímatel:

[redacted]

Městská část Praha 14, Mgr. Radek Vondra

V Praze dne

[redacted]

B.Braun Avitum s.r.o., Ing. Petr Macoun, Ph.D., MUDr. Martin Kuncek

V Praze dne 1.11.2019

B|BRAUN

B. Braun Avitum s.r.o.
V Parku 2335/20
CZ-148 00 Praha 4
Tel. +420-271 091 111
Tel. +420-271 091 912

[redacted]

Správa majetku Praha 14, a.s., Vladimír Mitáš, Pavel Masek

[redacted]

1.11.19

TZ Budova Černý Most (Parník)

200018		daňová úspora - výše roční kompenzace
Pořizovací cena	14 426 580	
daň. odpisy 10	**480 886**	
ZC 2010	13 945 694	
daň. odpisy 11	**929 713**	
ZC 2011	13 015 981	
daň. odpisy 12	**897 654**	
ZC 2012	12 118 327	
daň. odpisy 13	**865 595**	
ZC 2013	11 252 732	
daň. odpisy 14	**833 536**	
ZC 2014	10 419 196	
daň. odpisy 15	**801 477**	
ZC 2015	9 617 720	
daň. odpisy 16	**769 418**	
ZC 2016	8 848 302	
daň. odpisy 17	**737 359**	
ZC 2017	8 110 944	
daň. odpisy 18	**705 299**	
ZC 2018	7 405 644	
daň. odpisy 19	**673 240**	127915,60
ZC 2019	6 732 404	
daň. odpisy 20	**641 181**	31978,90
ZC 2020	6 091 223	
daň. odpisy 21	**609 122**	115733,18
ZC 2021	5 482 100	
daň. odpisy 22	**577 063**	109641,97
ZC 2022	4 905 037	
daň. odpisy 23	**545 004**	103550,76
ZC 2023	4 360 033	
daň. odpisy 24	**512 945**	97459,55
ZC 2024	3 847 088	**586279,96** celková úspora
daň. odpisy 25	**480 886**	**97713,33** průměrná roční úspora
ZC 2025	3 366 202	
daň. odpisy 26	**448 827**	
ZC 2026	2 917 375	
daň. odpisy 27	**416 768**	
ZC 2027	2 500 607	
daň. odpisy 28	**384 709**	
ZC 2028	2 115 898	
daň. odpisy 29	**352 650**	
ZC 2029	1 763 249	
daň. odpisy 30	**320 591**	
ZC 2030	1 442 658	
daň. odpisy 31	**288 532**	
ZC 2031	1 154 126	
daň. odpisy 32	**256 473**	
ZC 2032	897 654	
daň. odpisy 33	**224 413**	
ZC 2033	673 240	
daň. odpisy 34	**192 354**	
ZC 2034	480 886	
daň. odpisy 35	**160 295**	
ZC 2035	320 591	
daň. odpisy 36	**128 236**	
ZC 2036	192 354	
daň. odpisy 37	**96 177**	
ZC 2037	96 177	
daň. odpisy 38	**64 118**	
ZC 2038	32 059	
daň. odpisy 39	**32 059**	
ZC 2039	0	