

Dohoda o vzájemném započtení pohledávek

Česká republika - Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy
Sídlo: Karmelitská 529/5, Malá Strana, 118 12 Praha 1
IČO: 00022985
Právně jednající: Mgr. Eva Vondráčková, ředitelka Odboru majetkoprávního a veřejných zakázek, na základě Pověření ministra školství, mládeže a tělovýchovy ze dne 18. ledna 2018, č.j.: MSMT-1416/2018-1
(dále jen „pronajímatel“)

a

Omikron Group a.s.
Sídlo: Vinohradská 1597/174, 13000 Praha 3
IČO: 49710427
Zastoupená: Gabriela Janíková – předsedkyně představenstva
Zápis ve veřejném rejstříku: společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14462
(dále jen „nájemce“)

pronajímatel a nájemce označeni společně též jako „smluvní strany“.

Smluvní strany se dohodly na finančním vypořádání zhodnocení předmětu nájmu – nebytových prostor v budově čp. 977 v k.ú. Nové Město, na adrese Senovážné nám. 977/24, Praha 1, Nové Město, vzájemným zápočtem takto:

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Česká republika – Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy jako pronajímatel je příslušný hospodařit s nemovitou věcí ve vlastnictví České republiky – pozemkem parc. Č. 142, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Nové Město, jeho součástí je stavba čp. 977, na adrese Senovážné nám. 977/24, Praha 1, Nové Město.
2. Nájemní vztah mezi nájemcem a původním pronajímatelem Hl.m. Prahou – Městskou částí Praha 1, založený Smlouvou o nájmu nebytových prostor č. N-2010/0626 ze dne 30.06.2010, ve znění Dodatku č.N-2010/0626/D1 ze dne 11. 11 .2011 a Dodatku č.N-2010/0626/D2 ze dne 14. 5. 2012, přešel na nynějšího pronajímatele Českou republiku – Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy na základě ustanovení § 2221 zákona č. 89/2012 Sb.
3. Dodatkem č.3 výše uvedené nájemní smlouvy obě smluvní strany potvrdily, že v souladu s ustanovením článku 3. bod 3.8 nájemní smlouvy uzavřené s předchozím pronajímatelem Městskou částí Praha 1 dne 30. 6. 2010, realizoval nájemce vlastním nákladem změnu pronajatého nebytového prostoru spočívající v jeho technickém zhodnocení, a to za písemného souhlasu předchozího pronajímatele, který byl doložen dopisem Městské části Praha 1 č.j. UMCP1 071688/2010 ze dne 5. 8. 2010. Rozsah změn pronajatého nebytového prostoru včetně finančního vyčíslení je podrobně uveden ve znaleckém posudku č. 1676-2019 ze dne 31. 5. 2019, který vypracovala soudní znalkyně Ing. Ivana Markovská.

Čl. II.
Předmět zápočtu pohledávek

1. Finanční vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu bude mezi smluvními stranami realizováno následujícím způsobem:
 - a) Celková výše zhodnocení předmětu nájmu (odpovídající s ohledem na běžné opotřebení neodepsané části technického zhodnocení odepisovaného nájemcem ke dni 31. 12. 2021, tedy k době předpokládaného ukončení nájemního vztahu) činí celkem částku **1 970 159 Kč (slovy jeden milion devět set sedmdesát tisíc stopadesát devět korun českých)** Tato částka představuje pohledávku nájemce za pronajímatelem z titulu zhodnocení pronajaté věci podle ustanovení § 2220 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník. Další pohledávku nájemce za pronajímatelem představuje kauce ve výši **110 000,- Kč (slovy stodeset tisíc korun českých)**, která byla složena na účet původního pronajímatele Městské části Praha 1. Celková výše za obě pohledávky tak činí **2 080 159,- Kč (slovy dva milion y osmdesát tisíc stopadesát devět korun českých)**.
 - b) Pronajímatel má za nájemcem budoucí pohledávku na nájemném ve výši **2 125 200 Kč (slovy dva milion y sto dvacet pět tisíc dvě stě korun českých)** měsíčně počínaje datem 1. 2. 2020 do doby ukončení nájmu k 31. 12. 2021.
 - c) Vzájemné pohledávky uvedené pod písmeny a) a b) budou vzájemně započítávány tak, že nájemce uhradí v únoru 2020 částku ve výši 45 041,- Kč a od března se na nájemné ve výši 92 400 Kč/měsíc bude pravidelně každý měsíc započítávat zbyvající část zhodnocení předmětu nájmu (v poměrné části listopadu a v prosinci 2021 pak kauce) a nájemné. Nájemné tak v této době nebude zasíláno pronajímateli až do úplného vyrovnání vzájemných pohledávek.
 - d) Pokud dojde k ukončení nájmu před úplným vyrovnáním vzájemných pohledávek, bude zbyvající, dosud neuhrazená část zhodnocení nebytového prostoru, uhrazena pronajímatelem nájemci za předpokladu, že k ukončení nájmu nedošlo v důsledku hrubého porušení smlouvy nájemcem, zejména v případě, že by došlo ke znehodnocení pronajatého prostoru výlučným zaviněním nájemce.
 - e) Nájemce se zavazuje po celou dobu nájmu hradit v plném rozsahu služby spojené s nájmem a to ve výši podle Dodatku č. 3 nájemní smlouvy.

Čl. III.

Odpisy technického zhodnocení

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce ke dni 31. 1. 2020 ukončí odepisování technického zhodnocení pronajatého nebytového prostoru a sdělí nájemci zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení. Odepisování již nadále bude provádět pronajímatel.

Čl. IV.

Platnost dohody

1. Tato dohoda se uzavírá na dobu určitou po dobu trvání nájemního vztahu pronajímatele a nájemce k předmětným nebytovým prostorám.
2. Dohodu lze ukončit po vzájemné písemné dohodě obou smluvních stran. Od dohody lze jednostranně odstoupit v případě jejího hrubého porušení jednou ze smluvních stran po předchozím písemném upozornění s uvedením přiměřené lhůty k nápravě. Za hrubé porušení této dohody se považuje zejména prodlení nájemce s platbou záloh za služby spojené s nájmem po dobu delší než 2 měsíce.
3. V případě odstoupení od této dohody se obnovuje povinnost nájemce zasílat pronajímateli na jeho účet měsíční nájemné ve výši sjednané Dodatkem č. 3 původní nájemní smlouvy ze dne 30.6.2010. Zbývající neuhrazená část zhodnocení předmětu nájmu bude v tomto případě mezi smluvními stranami vyrovnána až ke dni ukončení nájmu v souladu s ustanovením § 2220 zák.č. 89/2012 Sb. Pronajímatel si v tomto případě vyhrazuje možnost nechat nově posoudit skutečnou aktuální hodnotu zhodnocení soudním znalcem s ohledem na možnou míru jeho opotřebení ke dni ukončení nájmu.

Čl. V.

Závěrečné ustanovení

1. Veškeré účetní a daňové dopady v souvislosti s uzavřením této dohody se smluvní strany zavazují vypořádat v souladu s příslušnou právní úpravou.
2. Tato dohoda je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom.
3. Změny a doplňky dohody jsou možné pouze písemnou formou po dohodě obou smluvních stran.
4. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomi v době uzavření této dohody žádných dalších pohledávek či jiných nároků vůči druhé smluvní straně.
5. Dohoda vstupuje v platnost dnem jeho podpisu oběma stranami a nabývá účinnosti ke dni 1. 2. 2020 za předpokladu jejího předchozího zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Pronajímatel zašle tuto dohodu společně s původní nájemní smlouvou a jejími dodatky správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 31. 1. 2020. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění dohody v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru

