



Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy  
Karmelitská 529/5, Malá Strana  
118 12 Praha 1

## Dohoda o narovnání

Č.j.: MSMT- 4582/2020-2

### 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

Bankovní spojení:

(dále jen „pronajímatel“ či „MSMT“)

a

### Discreetly, s.r.o

Sídlo: Jablonecká 706/26, 190 00, Praha 9

IČO: 24795283

Zastoupená: Alešem Prouzou, jednatelem

Bankovní spojení:

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce označeni společně též jako „smluvní strany“)

Smluvní strany se dohodly s ohledem na skutečnost, že mezi nimi byla dnešního dne uzavřena nájemní smlouva, která nahrazuje předchozí ujednání smluvních stran resp. původní nájemní smlouvu uzavřenou mezi nájemcem a původním vlastníkem nemovitosti, na narovnání ve smyslu § 1930 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“) ohledně vypořádání technického zhodnocení nebytových prostor v domu čp. 977, na adrese Senovážné nám. 977/24, Praha 1, Nové Město takto:

### Čl. I.

#### Vývoj vlastnických práv k objektu

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. Pronajímatel nabyl příslušnost hospodařit s nemovitou věcí uvedenou v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy na základě zákona č. 364/2000 Sb., o zrušení Fondu dětí a mládeže a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a Smlouvy o převodu příslušnosti hospodařit s majetkem ve vlastnictví státu uzavřené dne 30. 11. 2004 s Fondem dětí a mládeže „v likvidaci“.



3. Na základě Rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 1 o určení právního vztahu čj. 12 C-70/2007-271 (ve spojení s rozsudkem Městského soudu v Praze 20Co 376, 377/2008 - 328 ze dne 29. 1. 2009, právní moc dne 13. 2. 2009) nabylo vlastnické právo k výše uvedené nemovité věci Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 01 Praha, a svěřenou správu nemovitosti ve vlastnictví obce vykonávala Městská část Praha 1, Vodičkova 681/18, Nové Město, 115 68 Praha
4. Na základě Nálezu Ústavního soudu Sp.zn.: IV. ÚS 600/11, ze dne 9. července 2013, pravomocného rozsudku Městského soudu v Praze, čj. 20 Co 185/2014-521, ze dne 12. června 2014 a vkladu Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, čj. V-68148/2014-101 (právní účinky vkladu dnem 20. 10. 2014, zápis proveden dne 19. 05. 2015), nabyla vlastnictví nemovité věci uvedené v odstavci 1 tohoto článku dohody opětovně Česká republika a příslušnost hospodařit s majetkem státu nabyl pronajímatel.
5. Shora uvedená nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitosti vedeném Katastrálním úřadem pro Hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 6550 pro k.ú. Nové Město, obec Praha, okres Hlavní město Praha. Nájemní vztah mezi nájemcem a původním pronajímatelem Hl. m. Prahou - Městskou částí Praha 1, založený Smlouvou o nájmu nebytových prostor č. N-2012/2252 ze dne 25.04.2013 (dále jen „původní nájemní smlouva“), přešel na nynějšího pronajímatele ČR - Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy na základě ustanovení § 2221 NOZ.
6. Pronajímatel a nájemce současně uzavřeli Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č.: MSMT-4582/2020-1 (dále jen „nová nájemní smlouva“), která nově upravuje podmínky nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem a dává je do souladu se zákonem č. 219/2000 Sb. Tato smlouva tak nahrazuje Smlouvu o nájmu nebytových prostor č. N-2012/2252 ze dne 25.04.2013.

## Čl. II.

### Vymezení nejasných práv a povinností

1. Nájemce v rámci nájemního vztahu založeného s předcházejícím vlastníkem, městskou částí Praha 1, respektive v souladu s původní nájemní smlouvou, provedl stavebnětechnické úpravy jím užívaných prostor. Tyto úpravy byly provedeny na základě ustanovení 3.8 původní nájemní smlouvy, které mimo jiné uložilo nájemci: „Nájemce se zavazuje provést vlastním nákladem Změnu Nebytového prostoru, spočívající v Technickém zhodnocení Nebytového prostoru včetně jeho nové kolaudace tak, aby jeho nové stavební určení umožňovalo využití Nebytového prostoru k novému stavebně technickému určení Nebytového prostoru, tj. k účelu restaurace (italská kuchyně).“
2. V době přechodu vlastnického práva na nového pronajímatele, Českou republiku – Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy, dle § 2221 odst. 1 NOZ nebylo technické zhodnocení zavedeno v účetní evidenci nájemce a následně tak ani z hlediska účetních předpisů nedošlo k jeho odepisování. Mezi pronajímatelem a nájemcem tak



vznikla pochybnost ohledně oprávněnosti a výše provedeného technického zhodnocení.

### Čl. III Narovnání

1. S ohledem na snahu smluvních stran odstranit výše uvedené pochybnosti, bylo smluvními stranami zadáno vypracování znaleckého posudku. Jak vyplývá ze *Seznamu dokladů pro vypracování znaleckého posudku ocenění investic v nebytových prostorách v domě č.p. 977, Senovážné náměstí Praha 1 – prostory restaurace v 1. NP ze dne 24. 7. 2019*, byly úpravy předmětných prostor učiněny v součinnosti s příslušnými odbory MČ Praha 1, tak aby mohl být ve výsledku udělen kolaudační souhlas pro užívání předmětných prostor. Na základě těchto dokladů je patrné, že k technickému zhodnocení prostor došlo se souhlasem pronajímatele ve smyslu čl. „8 - *Změny nebytového prostoru Nájemcem*“ původní nájemní smlouvy a v souladu s ustanovením § 2220 odst. 1 NOZ.
2. Celková hodnota provedené úpravy prostor, respektive technického zhodnocení, byla dle znaleckého posudku č. 1691-2019 ze dne 19. 7. 2019, vypracovaném znalkyní Ing. Ivanou Markovskou, stanovena k 30. 6. 2019 na částku **1 630 000,- Kč (slovy jedenmilionšestsetřicetisíc korun českých)**. V této částce je však zahrnuta i cena bouracích prací v hodnotě **139 680,- Kč (slovy stotřicetdevět tisíc šestsetosmdesát korun českých)**. Smluvní strany se tak s ohledem na odstranění pochybností ohledně výše zhodnocení, které je pevně spojené s objektem, shodli na tom, že zhodnocení prostor k 30. 6. 2019 představuje částku **1 490 320,- Kč (slovy jedenmiliončtyřistadevadesát tisíc třicetadvacet korun českých)**.
3. Strany se dohodly na tom, že po 01. 03. 2020 převezme do své majetkové a účetní evidence technické zhodnocení pronajímatel a nadále bude odpisy provádět pronajímatel. S ohledem na předpoklad, že bude nájemce užívat pronajímané prostory v souladu s novou nájemní smlouvou minimálně do konce roku 2023, shodly se smluvní strany na tom, že očekávaná zůstatková cena technického zhodnocení v době předpokládaného ukončení nájmu s ohledem na běžné opotřebení a účetní odpisy činí **1 354 703,- Kč (slovy jedenmiliontřistapadesátčtyřtisíc sedmsetřicet korun českých)**.
4. Pohledávku nájemce dále tvoří kauce (jistota) složená na účet původnímu pronajímateli Městské části Praha 1 ve výši **153 000,- Kč (slovy stopadesát tisíc korun českých)**. V souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu (zejména rozsudek 26 Cdo 652/2013 ze dne 29. 5. 2013 a rozsudek 29 Cdo 4627/2010 ze dne 9. 7. 2013) se nejedná o dluh předchozího pronajímatele (neaplikuje se tak § 41 zákona č. 219/2000 Sb.), ale o závazek pronajímatele v rámci právního nástupnictví, kdy pronajímatel je povinen vrátit nájemci složenou kauci za podmínek sjednaných původními účastníky nájemního vztahu v souladu § 2254 odst. 2 NOZ. Smluvní strany prohlašují, že na základě ustanovení § 2254 odst. 2 NOZ ve spojení s § 1802 NOZ bude kauce (jistota) vrácena nájemci v době ukončení nájemního vztahu s nulovými úroky. Pronajímatel coby organizační složka státu výrazně omezená ve svém nakládání s finančními prostředky kogentními právními předpisy drží finanční



prostředky, které mají zajišťovací účel, na zvláštním účtu, nejedná se tak o situaci obdobnou poskytnutí bezúročného úvěru. Smluvní strany navíc při narovnání práv a povinností v této věci vycházejí z původních podmínek vypořádání kauce, které byly ujednány předchozím pronajímatelem a za platnosti starého občanského zákoníku (zákon č. 40/1964, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů). Smluvní strany tak souhlasně prohlašují, že toto ujednání není v neprospěch nájemce a nepředstavuje jednostranné zhoršení jeho právního postavení.

5. Pohledávka pronajímatele za dobu nájmu v celkové délce trvání 3 let a 10 měsíců při výši měsíčního nájemného 62 400,- Kč celkově činí **2.870.400,- Kč (slovy dvěmiliony osm set sedmdesát tisíc čtyřista korun českých)**. Pohledávka nájemce činí v souladu s čl. III. 3 této Dohody částku **1 354 703,- Kč (slovy jeden milion tři set padesát čtyř tisíc sedm set třicet korun českých)**.
6. Rozdíl vzájemných pohledávek pak představuje částku ve výši **1.515.697,- Kč (slovy jeden milion pět set patnáct tisíc šest set devadesát sedm korun českých)**. Pravidelná měsíční splátka nájemného po odečtu poměrné částky z technického zhodnocení pak činí **32.950,- Kč (slovy třicet dva tisíc devět set padesát korun českých)**. Tato měsíční splátka nájemného bude placena, pokud nedojde ke změně dle následujícího odstavce, po celou dobu předpokládaného trvání nájmu, tj. od 01. 03. 2020 do 31. 12. 2023.
7. Pokud by došlo ke změně ceny nájemného v souladu s ustanovením čl. III odst. 5 nové nájemní smlouvy, případně pokud by nastaly skutečnosti mající dopad z hlediska výše nájemného ve smyslu § 2210 NOZ, zavazují se strany zahájit jednání o dodatku k této dohodě, kterým by patřičně modifikovaly konkrétní výši a způsob vzájemného započtení v jednotlivých měsících.
8. Pokud by došlo k ukončení nájmu, respektive ukončení nové nájemní smlouvy, před úplným vyrovnáním vzájemných pohledávek, bude zbývající, dosud neuhrazená část zhodnocení nebytového prostoru, uhrazena pronajímatelem nájemci.
9. V případě odstoupení od této dohody v době, kdy by mělo docházet ke vzájemnému zápočtu pohledávek, se obnovuje povinnost nájemce zasílat pronajímateli na jeho účet měsíční nájemné ve výši stanovené na základě nové nájemní smlouvy. Zbývající neuhrazená část zhodnocení předmětu nájmu bude v tomto případě mezi smluvními stranami vyrovnána až ke dni ukončení nájmu v souladu s ustanovením § 2220 NOZ.

#### Čl. IV.

##### Závěrečná ustanovení

1. Tato Dohoda, jakož i práva a povinnosti vzniklé na jejím základě nebo v souvislosti s ní se řídí NOZ, s přihlédnutím k zákonu č. 219/2000 Sb.
2. Dohoda vstupuje v platnost dnem jeho podpisu oběma stranami a nabývá účinnosti ke dni 01. 03. 2020 za předpokladu jejího předchozího zveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých



Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy  
Karmelitská 529/5, Malá Strana  
118 12 Praha 1

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 29. 02. 2020. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění dohody v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že nabyla účinnosti. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že tato dohoda neobsahuje žádné obchodní tajemství.

3. Veškeré změny či doplnění této Dohody lze provést jen formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
4. Dohoda je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Dohodu před jejím podepsáním přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že je výrazem jejich pravé, svobodné a vážné vůle a na důkaz toho ji níže podepisují.

V Praze dne 16.1.2020

V Praze dne 19.2.2020

.....  
Mgr. Eva Vondráčková,  
ředitelka Odboru majetkoprávního  
a veřejných zakázek

.....  
Discreetly, s.r.o.  
Aleš Prouza  
jednatel