

Dohoda o narovnání
dle ust. § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
na základě usnesení Rady městské části Praha 4 č. 13R-750/2016 ze dne 19. 6. 2016

Účastníci:

Městská část Praha 4
se sídlem Antala Staška 8/2059/80b, 140 46 Praha 4
IČ: 00063584
zastoupená starostou Mgr. Petrem Štěpánkem, CSc.
(dále jen městská část)

a

Jiří Sztacho,
IČ: 10143807

Praha

(dále jen pan Sztacho)

I.
Souhlasná tvrzení

1. Účastníci této dohody uzavřeli dne 4. 10. 2010 nájemní smlouvu, dle které byl předmětem nájmu nebytový prostor situovaný v suterénu domu č.p. 423, kat území Michle, pod adresou Týmlova 423/2, Pod Stárkou 423/25 (jedná se o rohový dům se dvěma vchody) sestávající ze dvou místností a WC, o celkové výměře 89,3 m², používaný jako provozovna pro podnikání v oboru klempířství, provádění stavebních prací ve výškách pomocí horolezecké techniky, elektroinstalatérství a pokrývačství. Nebytový prostor je u pronajímatele evidován pod č. 802, pronajímatelem byla městská část Praha 4 a pan Sztacho byl nájemcem. Pro neplacení nájemného a úhrady za služby byla nájemní smlouva pronajímatelem vypovězena výpovědí ze dne 22. 10. 2013. Výpověď byla nájemci doručena dne 31. 10. 2013. Nájem skončil uplynutím pětidenní výpovědní doby dnem 5. 11. 2013.

2. Účastníci dále dne 4. 10. 2010 uzavřeli smlouvu budoucí o nájmu a stavebních úpravách nebytových prostor, dle které měl být předmětem budoucího nájmu nebytový prostor situovaný v přístavku téhož domu o celkové výměře 58,41 m², u kterého měl být změněn stavebně technický účel užívání z původního – krám, pokoj, kuchyň – na sklad. Nebytový prostor je evidován pod č. 801, budoucím pronajímatelem byla městská část Praha 4 a pan Sztacho byl budoucím nájemcem. Dne 8. 8. 2011 byl mezi stranami k této smlouvě uzavřen dodatek č. 1, ve kterém bylo sjednáno posunutí termínu k podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu stavebnímu úřadu. Od této smlouvy budoucí pronajímatel odstoupil z důvodu neplacení úplaty za užívání. Odstoupení od smlouvy bylo žalobci doručeno dne 31. 10. 2013.

3. Oba nebytové prostory nebyly panem Sztachem vyklizeny a vráceny v souladu s citovanými smlouvami a městská část se musela domáhat jejich vyklizení žalobou. K vyklizení došlo až v průběhu řízení vedeného před Obvodním soudem pro Prahu 4 pod sp. zn. 60 C 208/2014, a to nebytového prostoru 802 dne 10. 2. 2015 a nebytového prostoru 801 dne 20. 1. 2015. Městská část proto mohla vzít žalobu zpět a pan Sztacho byl zavázán k úhradě nákladů řízení v nevratné výši zaplaceného soudního poplatku, tj. částky 1.000,- Kč, protože žaloba byla podána důvodně.

4. Městská část podala proti panu Sztachovi kromě žaloby uvedené pod bodem 3 výše ještě další 2 žaloby - u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 13 C 353/2014 žalobu o zaplacení 90.688,- Kč s příslušenstvím a pod sp. zn. 42 C 367/2015 žalobu o zaplacení 103.511,- Kč s příslušenstvím.

5. Zažalovaný dluh na nájemném a službách, úplatě za užívání a po skončení smluvního vztahu bezdůvodného obohacení ve výši nájemného a úplaty za užívání činí 123.402,- Kč, celkový dluh pak 143.192,- Kč, protože část za období od listopadu 2014 do vyklizení zažalována zatím nebyla (19.790,- Kč). Rozdíl do částky celkem zažalované (70.797,- Kč) představují smluvní pokuty, u obou prostor za neplacení nájemného a úplaty za užívání řádně a včas a u nebytového prostoru 801 ještě za prodlení s kolaudačním souhlasem se změnou v účelu užívání a za pozdní doložení kopie žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.

II.

Sporná tvrzení

Mezi stranami je sporné, jestli a jak byly nebytové prostory stavebním úpravami, které pan Sztacho provedl, zhodnoceny, když výši zhodnocení navrhoval pan Sztacho v řízení vedeném pod sp. zn. 13 C 353/2014 na dluh započítat, dále důvod a výše smluvních pokut.

III.

Narovnání

A. Řízení vedené u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 13 C 353/2014

1. S výši zhodnocení nebytového prostoru 801 určenou znaleckým posudkem č. 006/256/16 ze dne 25. 1. 2016 znalce Ing. Petra Procházky jmenovaného soudem ve výši 57.750,- Kč oba účastníci souhlasí.
2. Tato částka se odečítá od jistiny žaloby ve výši 74.769,- Kč (dlužné nájemné a úplata za užívání a bezdůvodné obohacení ve výši téhož), takže pan Sztacho zaplatí městské části 17.019,- Kč.
3. Pan Sztacho zaplatí městské části zákonný úrok z prodlení z jednotlivých dlužných částek nájemného a úplaty za užívání a bezdůvodného obohacení tak, jak byly žalovány, za období od jejich splatnosti do vyklizení nebytových prostor, tj. u nebytového prostoru 802 do 10. 2. 2015 a u nebytového prostoru 801 do 20. 1. 2015. Úrok činí za nebytový prostor 802 6.449,- Kč a za nebytový prostor 801 1.680,- Kč, celkem 8.129,- Kč.
4. Městská část nebude požadovat po panu Sztachovi zaplacení smluvních pokut.
5. Pan Sztacho zaplatí státu znalečné přiznané znalci za vypracování znaleckého posudku ve výši 5.992,- Kč, dle pokynu soudu.
6. Pan Sztacho zaplatí městské části část soudního poplatku, která se nevrací, pokud je ve věci uzavřen smír, tj. částku 906,- Kč, a nese ze svého náklady svého právního zastoupení.

7. Ve smyslu bodů A.1. až A.6. uzavřou strany následně smír, který podepsaný oběma stranami bude předložen Obvodnímu soudu pro Prahu 5 ke schválení. Za městskou část je oprávněna smír v tomto znění uzavřít která jako pověřený zaměstnanec tento spor zastupuje a pověřený k tomu má založeno v soudním spise.

B. Řízení vedené u Obvodního soudu pro Prahu 5 pod sp. zn. 42 C 367/2015

1. Pan Sztacho zaplatí městské části část žalované jistiny ve výši 48.633,- Kč (dlužné nájemné a úplata za užívání a bezdůvodné obohacení ve výši téhož).
2. Pan Sztacho zaplatí městské části zákonný úrok z prodlení z jednotlivých zažalovaných dlužných částek od jejich splatnosti do vyklizení. Ten činí u nebytového prostoru 802 1.909,- Kč a u nebytového prostoru 801 318,- Kč, celkem 2.227,- Kč.
3. Městská část nebude požadovat po panu Sztachovi zaplacení smluvních pokut.
4. Městská část vezme žalobu následně v plném rozsahu zpět.
5. Pan Sztacho zaplatí městské části část soudního poplatku, která se nevrací, tj. částku 1.035,- Kč, a nese ze svého náklady svého právního zastoupení.

C. Nezažalovaný zůstatek dluhu a náhrada nákladů řízení

1. Pan Sztacho zaplatí městské části nezažalovaný zůstatek dluhu, a to bezdůvodné obohacení za užívání nebytového prostoru 802 za období od 1. listopadu 2014 do 10. února 2015 ve výši 17.494,- Kč a za užívání nebytového prostoru 801 za období od 1. listopadu 2014 do 20. ledna 2015 ve výši 2.296,- Kč, tj. celkem 19.790,- Kč.
2. Pan Sztacho zaplatí městské části zákonný úrok z prodlení z jednotlivých dlužných částek od jejich splatnosti do vyklizení. Úrok činí za nebytový prostor 802 137,- Kč a za nebytový prostor 801 21,- Kč, celkem 158,- Kč.
3. Městská část nebude požadovat po panu Sztachovi zaplacení smluvních pokut.
4. Pan Sztacho zaplatí městské části 1.000,- Kč na základě výroku II usnesení Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 23. 2. 2015, č.j. 60 C 208/2014-22, které nabylo právní moci dne 25. 3. 2015 (povinnost k náhradě nákladů řízení v řízení o vyklizení nebytových prostor).

IV.

Společná ustanovení k narovnání

1. Celková částka, kterou je pan Sztacho podle výše uvedeného narovnání povinen zaplatit městské části, činí 98.897,- Kč a bude zaplacena na účet městské části č. , variabilní symbol do 5 pracovních dnů ode dne uzavření této dohody o narovnání. Provedení platby pan Sztacho městské části telefonicky nebo e-mailem oznámí.

2. Současně s touto dohodou o narovnání bude uzavřen v řízení pod sp. zn. 13 C 353/2014 smír dle části IIIA této dohody o narovnání.

3. Smír podepsaný oběma účastníky doručí Obvodnímu soudu pro Prahu 5 městská část ve lhůtě 2 pracovních dnů po té, co bude platba od pana Sztacha připsána na její účet. Současně ve stejné lhůtě doručí městská část témuž soudu v řízení pod sp. zn. 42 C 367/2015 zpětvzetí žaloby v celém rozsahu. Oba dokumenty s otiskem prezentačního razítka Obvodního soudu pro Prahu 5 městská část zašle e-mailem právnímu zástupci pana Sztacha.

