

Dodatek č. 1
ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a nájmu nemovitostí

Smluvní strany:



Městská část Praha 7
se sídlem Praha 7, kap. Jaroše 1000
IČ: 063754
zastoupená starostou Ing. Tomášem Dubem
(dále jen **pronajímatel**)

NONET s.r.o.
se sídlem Praha 7, Letenské sady 341
IČ: 14890194
jednající Milanem Janků, jednatelem společnosti
(dále jen **nájemce**)

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku, tento
dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor
a o nájmu nemovitostí ze dne 29. 5. 1998
(dále jen „Dodatek č. 1“)

I.

1.1. Smluvní strany sjednávají tento Dodatek č. 1 za účelem úpravy vzájemných vztahů vyplývajících ze Smlouvy o nájmu nebytových prostor a o nájmu nemovitostí uzavřené dne 29. 5. 1998 (dále jen „Smlouva,“) v souvislosti se zamýšlenou obnovou původního vzhledu hlavního průčelí Letenského zámečku - nemovitosti č.p. 341 a částečnou rekonstrukcí objektu na náklady nájemce.

II.

2.1. Smluvní strany konstatují, že v souladu s čl. 3.1. Smlouvy, odepisuje nájemce v současné době technické zhodnocení nemovitosti č.p. 341, v hodnotě skutečně vynaložených nákladů při rekonstrukci provedené v letech 1992 až 1993. Hodnota této rekonstrukce - technického zhodnocení nemovitosti – činila 19.052.063,-Kč a na základě souhlasu pronajímatele daného v čl. 3.1. Smlouvy podle § 28 odst. 3 zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP,“), je odepisována nájemcem počínaje rokem 1993 po dobu 30 let.

2.2. Výše uplatněných daňových odpisů technického zhodnocení nájemcem v jednotlivých letech nájmu je uvedena v **příloze č.1** (tzv. „odpisový kalendář,“) tohoto Dodatku č. 1, a je tedy nedílnou součástí Smlouvy.

III.

3.1. Dne 8.8.2000 byla usnesením OR č. 0744/00 - OR odsouhlasena obnova původního vzhledu hlavního průčelí Letenského zámečku - nemovitosti č.p. 341 dle plánu arch. I.V. Ullmanna za podmínky tepelně - fyzikálního a technického prověření možnosti navrženého zasklení průčelí osazeného za líc vnějších sloupů a při respektování následujících připomínek k rekonstrukci objektu:

- „Pro obnovu Letenského zámečku dle znaleckého posudku, je v první řadě nutné provést, pro zamezení nadměrné vlhkosti suterénního a soklového zdiva objektu, odizolování těchto prostor. Způsob sanace je dostatečně popsán v elaborátu, vypracovaném firmou CUBUS.
- Dále je zapotřebí provést opravu žlabů, kde v současné době, vadným provedením teče po objektu. Současně se musí provést oprava střechy. Rozrušená omítka se musí opravit, aby nedocházelo k dalšímu poškození.
- S prováděním sanace suterénního a soklového zdiva bude nutno důkladné vyspádování ploch směrem od objektu, rekonstruovat venkovní kanalizaci, zejména přípojky od dešťových svodů se střechy.
- Další nutné opravy se budou provádět po zpracování projektové dokumentace, včetně vystavení stavebního povolení, které musí být nedílnou součástí oprav Letenského zámečku.,,

3.2. Rekonstrukci a opravu této nemovitosti (dále jen „rekonstrukce,“) provede nájemce na své náklady.

IV.

4.1. Smluvní strany nechají po dokončení rekonstrukce vyhotovit znalecký posudek ke zjištění hodnoty provedených oprav a hodnoty provedeného technického zhodnocení nemovitosti č.p. 341 - Letenského zámečku (znalecký posudek č. 1). Tento posudek bude **přílohou č. 2** tohoto Dodatku č. 1 a bude tvořit nedílnou součást Smlouvy. Nájemce i pronajímatel se dohodli, že znalec, který tento posudek vypracuje, bude vybrán k tomuto úkonu zplnomocněnými zástupci smluvních stran.

4.2. Nájemce se zavazuje poskytnout znalci požadované podklady a nezbytnou součinnost pro vypracování znaleckého posudku č. 1.

V.

5.1. V souladu s čl. 3.1. Smlouvy uděluje tímto pronajímatel nájemci souhlas s prováděním daňových odpisů technického zhodnocení nemovitosti po dokončení povolené rekonstrukce podle platných právních předpisů (podle § 28 v režimu § 30 odst. 7 ZDP).

5.2. Výše uplatněných odpisů - „odpisový kalendář“ bude tvořit **přílohu č. 3** tohoto Dodatku č. 1 a nedílnou součást Smlouvy.

VI.

6.1. Původně sjednaná doba nájmu uvedená v čl. II Smlouvy se v závislosti na výši prostředků investovaných do rekonstrukce mění takto:



- V případě, že celková hodnota oprav a technického zhodnocení nemovitosti zjištěná znaleckým posudkem č. 1 bude v rozmezí 15.000.000,--Kč – 20.000.000,--Kč, prodlužuje se původně sjednaná doba nájmu o dalších 10 let. Nájem za splnění výše uvedené podmínky skončí dnem 29.5.2031.
- V případě, že celková hodnota oprav a technického zhodnocení nemovitosti zjištěná znaleckým posudkem č. 1 přesáhne částku 20.000.000,--Kč, prodlužuje se původně sjednaná doba nájmu o dalších 12 let. Nájem za splnění výše uvedené podmínky skončí dnem 29.5.2033.

6.2. Případné prodloužení nájmu podle tohoto článku nemá vliv na možnost jeho ukončení ve smyslu čl. V Smlouvy.

6.3. Výše nájemného bude počínaje měsícem červnem roku 2021 na návrh jedné ze smluvních stran předložený nejpozději do 31. 3. 2021 upravena tak, aby odpovídala výši nájemného v místě obvyklé. Výši nájemného v místě a čase obvyklou prokáže navrhovatel při předložení návrhu na úpravu smluvního nájemného posudkem znalce („znalecký posudek č. 2,“), který stanoví tuto výši s přihlédnutím k druhu předmětu nájmu, rozloze pronajímané plochy nebytových prostor, době trvání nájmu a účelu využití nebytových prostor. Tento znalecký posudek bude tvořit **přílohu č.4** tohoto Dodatku č. 1 a nedílnou součástí Smlouvy. Způsob výběru znalce pro stanovení výše nájemného v místě a čase obvyklé bude stejný jako v případě výběru znalce upraveného v čl. IV. tohoto Dodatku č. 1.

6.4. Ostatní podmínky Smlouvy, jak byly sjednány pro původní dobu nájmu, včetně vymezení předmětu nájmu, práv a povinností smluvních stran, se nemění.

VII.

7.1. Při skončení nájmu má nájemce nárok pouze na náhradu „protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota věci,“ ve smyslu věty čtvrté odstavce 1 § 667 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

7.2. Za účelem zjištění protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota věci, se smluvní strany zavazují nechat vyhotovit na náklady nájemce znalecký posudek č. 3, který bude tvořit **přílohu č. 5** tohoto Dodatku č. 1 a nedílnou součástí Smlouvy. Na základě tohoto posudku dojde mezi smluvními stranami nejpozději do 3 měsíců ode dne skončení nájmu k vypořádání vzájemných závazků.

VIII.

8.1. Smluvní strany prohlašují, že pro účely odpisů zhodnocení se od počátku nájemního vztahu vždy mělo a stále má za to, že předmětem nájmu je **celá nemovitost** – budova čp. 341 na pozemku parc. č. 2106 v Praze 7, Letenské sady a že smluvní strany považovaly souhlas pronajímatele k odpisům vyjádřený v ustanovení 3.1. Smlouvy za písemnou smlouvu o odpisech technického zhodnocení pronajatého majetku nájemcem ve smyslu ustanovení § 28 odst. 3 ZDP.

8.2. Pronajímatel prohlašuje, že dosud nezvýšil vstupní cenu nemovitosti o výdaje na změny a úpravy nemovitosti a předmětu nájmu vynaložené nájemcem a tyto neodepisoval. Pronajímatel se zavazuje, že vstupní cenu nemovitosti nezvýší o výdaje vynaložené na technické zhodnocení nemovitosti a tyto nebude odepisovat po celou dobu nájmu.



IX.

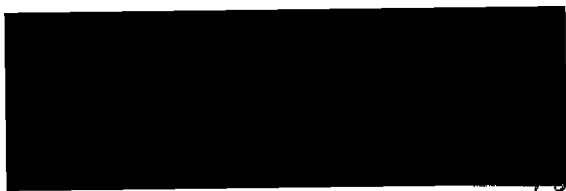
9.1. Dodatek č. 1 se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží dva originály.

9.2. Tento Dodatek č.1 je platný a nabývá účinnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.

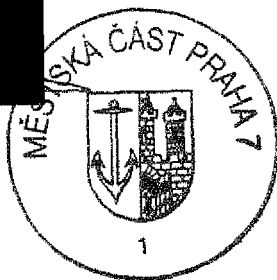
9.3. Smluvní strany prohlašují, že si Dodatek č. 1 přečetly a s jeho zněním souhlasí. Na důkaz své pravé a svobodné vůle připojují níže své podpisy.

V Praze dne 21.3.2007

V Praze dne 1.3.2007



Městská část Praha 7



NONET s.r.o.

Ověřujeme, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního aktu MČP 7 podle § 43 z	
Ověřovatelé	
1.	
2.	

891

NONET s.r.o.

IK č. 71 - technické zhodnocení budovy

Příloha č. 1

Zrychlené odepisování

Rok	Ceny, zrychlené odepisování				Koefficient			
	VC / ZC / ZZC	tech.zh.	ZC / ZZC	daňový odpis	ZC / ZZC	koef.	p.l.	upl. koef.
1993	19 052 063,00		19 052 063,00	381 042	18 671 021,00	50	0	50
1994	18 671 021,00	237 941,00	18 908 962,00	756 359	18 152 603,00	50	0	50
1995	18 152 603,00		18 152 603,00	825 119	17 327 484,00	45	1	44
1996	17 327 484,00		17 327 484,00	805 930	16 521 554,00	45	2	43
1997	16 521 554,00		16 521 554,00	786 741	15 734 813,00	45	3	42
1998	15 734 813,00		15 734 813,00	767 552	14 967 261,00	45	4	41
1999	14 967 261,00		14 967 261,00	1 197 381	13 769 880,00	30	5	25
2000	13 769 880,00		13 769 880,00	1 147 490	12 622 390,00	30	6	24
2001	12 622 390,00		12 622 390,00	1 097 600	11 524 790,00	30	7	23
2002	11 524 790,00		11 524 790,00	1 047 709	10 477 081,00	30	8	22
2003	10 477 081,00		10 477 081,00	997 818	9 479 263,00	30	9	21
2004	9 479 263,00		9 479 263,00	947 927	8 531 336,00	30	10	20
2005	8 531 336,00		8 531 336,00	898 036	7 633 300,00	30	11	19
2006	7 633 300,00		7 633 300,00	848 145	6 785 155,00	30	12	18
2007	6 785 155,00		6 785 155,00	798 254	5 986 901,00	30	13	17
2008	5 986 901,00		5 986 901,00	748 363	5 238 538,00	30	14	16
2009	5 238 538,00		5 238 538,00	698 472	4 540 066,00	30	15	15
2010	4 540 066,00		4 540 066,00	648 581	3 891 485,00	30	16	14
2011	3 891 485,00		3 891 485,00	598 690	3 292 795,00	30	17	13
2012	3 292 795,00		3 292 795,00	548 800	2 743 995,00	30	18	12
2013	2 743 995,00		2 743 995,00	498 909	2 245 086,00	30	19	11
2014	2 245 086,00		2 245 086,00	449 018	1 796 068,00	30	20	10
2015	1 796 068,00		1 796 068,00	399 127	1 396 941,00	30	21	9
2016	1 396 941,00		1 396 941,00	349 236	1 047 705,00	30	22	8
2017	1 047 705,00		1 047 705,00	299 345	748 360,00	30	23	7
2018	748 360,00		748 360,00	249 454	498 906,00	30	24	6
2019	498 906,00		498 906,00	199 563	299 343,00	30	25	5
2020	299 343,00		299 343,00	149 672	149 671,00	30	26	4
2021	149 671,00		149 671,00	99 781	49 890,00	30	27	3
2022	49 890,00		49 890,00	49 890	0,00	30	28	2
2023	0,00		0,00	0	0,00	30	29	1
CELKEM								