

**DODATEK Č. 5**  
**KE SMLouvĚ O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A PŘÍSLUŠENSTVÍ**  
**ZE DNE 29. 4. 2004**

uzavřený podle ustanovení § 1902 Občanského zákoníku níže uvedeného dne mezi

obchodní společností  
**Czech British School, s.r.o.**  
se sídlem: Praha 4, Kamýk, K Lesu 558/2, PSČ: 142 00  
IČO 27653048  
zapsaná v Obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 121766  
zastoupená Ing. Michalem Bočanem, jednatelem  
(dále jen „Nájemce“)

a

**městskou částí Praha 12**  
se sídlem: Praha 4 - Modřany, Písková 830/25  
IČO 00231151  
zastoupená Milanem Marušítkem, starostou  
(dále jen „Pronajímatel“)

Nájemce a Pronajímatel dále společně též „**Strany**“ a každý z nich též „**Strana**“

## 1 DEFINICE A VÝKLAD POJMŮ

### 1.1 Definice

Pokud není výslovně uvedeno jinak nebo z kontextu jednoznačně nevyplývá něco jiného, mají v Dodatku níže uvedené pojmy, pokud začínají velkým písmenem, následující význam:

<b>Dosavadní technické zhodnocení</b>	znamená stavební úpravy na předmětu nájmu dle Smlouvy o nájmu, které v průběhu účinnosti Smlouvy o nájmu realizoval Nájemce vlastním nákladem, které jsou uvedeny v příloze č. 1 tohoto Dodatku č. 5 spolu s uvedením vstupní ceny těchto úprav v době jejich uvedení do provozu
<b>Smlouva o nájmu</b>	znamená Smlouvu o nájmu nebytových prostor a příslušenství ze dne 29.4.2004, ve znění dodatku č. 1 až 4 uzavřenou mezi Nájemcem na straně jedné a Pronajímatelem na straně druhé, jejímž předmětem je právo nájmu k nebytovým prostorům v objektu K Lesu č.p. 558, č. or. 2 o výměře 7 186 m <sup>2</sup> a přilehlý pozemek p.č. 891/3 o výměře 33 904 m <sup>2</sup> v k.ú. Praha 4 – Kamýk
<b>Občanský zákoník</b>	znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
<b>Dodatek č. 5</b>	znamená ujednání Stran o změně svých závazků založených jím Smlouvou ve znění jejich pozdějších dodatků, obsažené na této listině, včetně všech jejích příloh
<b>Žaloba</b>	znamená návrh na vydání platebního rozkazu k úhradě částky 15 191 100 Kč (s příslušenstvím) – vydání bezdůvodného obohacení vzniklého z užívání pozemků bez právního důvodu podaný Pronajímatelem jako žalobcem proti Nájemci jako žalovanému k Obvodnímu soudu pro Prahu 4, který je tímto soudem veden pod sp. zn 18 C 175/2016

## 2 ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 2.1 Mezi Pronajímatelem a právním předchůdcem Nájemce byla dne 29. 4. 2004 uzavřena Smlouva o nájmu nebytových prostor. V průběhu výkonu práv a povinností stran ze Smlouvy o nájmu k ní byly uzavřeny dodatky č. 1 ze dne 24. 5. 2005, č. 2 ze dne 30. 8. 2007, č. 3 ze dne 21. 9. 2010 a č. 4 ze dne 24. 10. 2014, kterými strany dodatečně upravily svoje práva a povinnosti z nájemní smlouvy.
- 2.2 Uzavření Smlouvy o nájmu navazovalo na výběrové řízení vyhlášené Pronajímatelem usnesením rady MČ Praha 12, ev. č. 27.27.03.
- 2.3 S ohledem na změny ve vlastnických právech k pozemkům pod prostorami celého areálu a změnu v přecíslování pozemků uzavřely strany dne 21. 9. 2010 dodatek č. 3, kterým deklarovaly svoji vůli, že předmětem nájmu mají být soubor budov s číslem popisným 558, ulice K Lesu, Praha, Praha 4- Kamýk, objekt občanské vybavenosti, na pozemcích 891/2, 891/16, 891/17, 891/18, 891/19 a pozemky: p.č. 891/2, 891/3, 891/16, 891/17, 891/18, 891/19, 891/20, 891/21, 891/22, 891/23, 891/24, 891/25, 891/26 a 894/2, vše k.ú. Kamýk o celkové výměře 38 590 m<sup>2</sup>. Pronajímatel vychází z toho, že z důvodu nesplnění zákonné podmínky zveřejnění záměru uzavřít dodatek č. 3 na úřední desce, je dodatek č. 3 v části týkající se nájmu pozemků neplatný; Nájemce vychází z toho, že všechny zákonné podmínky pro uzavření dodatku byly splněny a považuje dodatek č. 3 za platný. Uzavřením tohoto dodatku č. 5 dojde k odstranění sporného stavu.
- 2.4 Nájemce obdržel od pronajímatele výzvu ze dne 29. 3. 2016, kterou jej vyzval k vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemků tvořících areál školy K Lesu v Praze 4 -

Kamýku bez právního důvodu v období od 10. 6. 2012 do 10. 6. 2016. Výše bezdůvodného obohacení a tomu korespondující tvrzený nárok Pronajímatele na jeho vydání Nájemcem byla Pronajímatelem vyčíslena na částku 15 191 100 Kč.

- 2.5 Na shora uvedenou výzvu k vydání bezdůvodného obohacení reagoval Nájemce tak, že tento Pronajímatelem tvrzený nárok odmítl jako nedůvodný. V návaznosti na toto sdělení Nájemce podal Pronajímatel na Nájemce Žalobu. Na základě podané Žaloby vydal Obvodní soud pro Prahu 4 dne 14. 7. 2016 platební rozkaz čj. 18C 175/2016-16, kterým Nájemci uložil povinnost uhradit žalovanou částku a náklady řízení, proti tomuto platebnímu rozkazu podal Nájemce odpor.
- 2.6 Mezi stranami tak existuje v době uzavření tohoto dodatku sporné právo spočívající v tom, zda Nájemce užívá od uzavření Smlouvy o nájmu do uzavření tohoto Dodatku č. 5 pozemky p.č. 891/2, 891/3, 891/16, 891/17, 891/18, 891/19, 891/20, 891/21, 891/22, 891/23, 891/24, 891/25, 891/26 a 894/2, vše k.ú. Kamýk o celkové výměře 38 590 m<sup>2</sup> po právu či nikoliv (dále jen „Sporné právo“).
- 2.7 Nájemce provedl na předmětu nájmu řadu stavebních úprav, které představují Dosavadní technické zhodnocení. Strany mají zájem tímto Dodatkem č. 5 sjednat pravidla pro vypořádání nákladů na provedení Dosavadního technického zhodnocení, jakož i technického zhodnocení předmětu nájmu, ke kterému dojde v průběhu dalšího trvání Smlouvy o nájmu, pro případ, že dojde k zániku Smlouvy o nájmu. Pronajímatel vychází z toho, že dosavadní technické zhodnocení bylo Nájemcem provedeno bez řádného souhlasu pronajímatele (a že Nájemce nemá nárok na náhradu za provedené technické zhodnocení a že by byl povinen je na své náklady odstranit, kdyby jej pronajímatel k tomu vyzval); Nájemce naopak vychází z toho, že měl platné souhlasy (a že Nájemce má nárok na náhradu za provedené technické zhodnocení a že by nebyl povinen je na své náklady odstranit, kdyby jej pronajímatel k tomu vyzval). Uzavřením tohoto dodatku č. 5 dojde k odstranění sporného stavu.
- 2.8 Nájemce má zájem na vytvoření stavu, kdy nebude sporné, zda předmětem nájmu jsou či nejsou také pozemky uvedené výše v čl. 2.6 (zájem na vyřešení Sporného práva); dále má zájem na dodatečném souhlasu s odepisováním provedeného dosavadního technického zhodnocení, a dále na vytvoření jistoty užívání předmětu nájmu po dobu nejméně do 31. 8. 2040 — zejména s ohledem na rozvoj svého podnikání a s ohledem na provedené a plánované investice.
- 2.9 Pronajímatel má zájem na tom, aby za užívání předmětu nájmu dle Smlouvy o nájmu obdržel vyšší výnos (nájemné)., tak, aby mj. zahrnuilo i nájem pozemků, dosud podle jeho názoru užívaných Nájemcem bezdůvodně a bez placení nájemného. Pronajímatel má dále zájem, aby získal i náhradu za užívání pozemků v minulosti a z tohoto důvodu podal pronajímatel žalobu k Obvodnímu soudu pro Prahu 4, kterou se domáhá náhrady bezdůvodného obohacení. Pronajímatel má dále zájem na jistotě užívání předmětu Nájemcem po dobu nejméně do 31. 8. 2040 a tomu odpovídající výnos z nájemného.
- 2.10 S ohledem na výše uvedené uzavírají Strany tento Dodatek č. 5, kterým upravují svoje vzájemné závazky ze Smlouvy o nájmu, jakož i Sporné právo, a to formou mimosoudního vyrovnání tak, jak je uvedeno v dalších ujednáních tohoto Dodatku č. 5.

### **3 PŘEDMĚT DODATKU Č. 5**

- 3.1 Tímto Dodatkem č. 5 Strany mění své vzájemné závazky založené jím Smlouvou o nájmu a v souvislosti s výkonem práv a povinností ze Smlouvy o nájmu, jak je uvedeno v dalších ustanoveních tohoto Dodatku č. 5 a sporné právo formou mimosoudního vyrovnání.

### **4 PŘEDMĚT NÁJMU, VYPOŘÁDÁNÍ SPORNÉHO PRÁVA**

- 4.1 Strany se dohodly, že předmětem nájmu dle Smlouvy o nájmu jsou veškeré budovy

a pozemky, které tvoří školní areál „K Lesu č.p. 558, č. or. 2“, tj. konkrétně pozemek parc. č. 891/2, jehož součástí je soubor budov s číslem popisným 558, ulice K Lesu, Praha 4 – Kamýk — objekty občanské vybavenosti, dále pozemek parc. č. 896/3, jehož součástí je stavba technického vybavení bez č.p. dále pozemky parcelní č. 891/3, 891/20, 891/21, 891/22, 891/23, 891/24, 891/25, 891/26, jejichž součástí jsou sportoviště a rekreační plochy a pozemek parc. č. 894/2, jehož součástí je ostatní komunikace, to vše zapsáno na listu vlastnictví LV 366 pro katastrální území Kamýk, obec Praha, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Předmět nájmu“).

- 4.2 Uzavřením tohoto Dodatku č. 5 mezi stranami zaniká shora uvedené Sporné právo, které se bez dalšího nahrazuje závazky stran uvedenými dále v tomto Dodatku č. 5, zejména mimosoudní vyrovnání viz 5.2, a strany činí nesporným, že okamžikem uzavření tohoto Dodatku č. 5 již Pronajímateli nemůže náležet právo na jakékoliv plnění od Nájemce za užívání pozemků p.č. 891/2, 891/3, 891/16, 891/17, 891/18, 891/19, 891/20, 891/21, 891/22, 891/23, 891/24, 891/25, 891/26 a 894/2, vše k.ú. Kamýk za období před podpisem tohoto dodatku.

## **5 NÁJEMNÉ, DOHODA O MIMOSOUDNÍM VYROVNÁNÍ**

- 5.1 Strany se dohodly, že výše nájemného za užívání Předmětu nájmu Nájemcem činí s účinností od 1. 9. 2017 částku 10. 000.000 Kč (slovy: desetmilionů korun českých) ročně, v tomto smyslu se mění ustanovení článku V. odst. 1 Smlouvy o nájmu, ostatní ustanovení článku V. Smlouvy o nájmu zůstávají nezměněna.
- 5.2. Smluvní strany se dohodly na mimosoudním vyrovnání, a to tak, že Nájemce zaplatí pronajímateli částku ve výši 10.151.911 Kč (slovy deset milionů sto padesát jeden tisíc devět set jedenáct korun českých) jako vypořádání Sporného práva, a to ve třech splátkách:
- 1. splátka ve výši 5.151.911 Kč (slovy pět milionů sto padesát jeden tisíc devět set jedenáct korun českých) do 15 kalendářních dnů ode dne uzavření tohoto dodatku,
  - 2. splátka ve výši 2.500.000 Kč (slovy dva miliony pět set tisíc korun českých) do jednoho roku ode dne uzavření tohoto dodatku a
  - 3. splátka ve výši 2.500.000 Kč (slovy dva miliony pět set tisíc korun českých) do dvou let ode dne uzavření tohoto dodatku.
- 5.3 Pronajímatel se zavazuje ve lhůtě 10 pracovních dnů po připsání 1. splátky uvedené v bodu 5.2. na účet městské části Praha 12 doručit Obvodnímu soudu pro Prahu 4 podání, kterým vezme Žalobu v plném rozsahu zpět. Nájemce se zavazuje vyslovit souhlas s tímto procesním postupem.

## **6 DOBA NÁJMU**

- 6.1 Smluvní strany se dále dohodly, že doba, po kterou může Pronajímatel Smlouvu vypovědět toliko z důvodů uvedených v čl. III odst. 3 Smlouvy, je sjednána do 31. 8. 2040.
- 6.2 Nájemce projevuje vůli užívat předmět nájmu minimálně do 31. 8. 2040. Nájemce však může tuto smlouvu vypovědět dříve a to s roční výpovědní dobou. Nájemce může dát výpověď nejdříve 31. 8. 2021.

## **7 TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

- 7.1 Strany činí nesporným, že Nájemce, resp. jeho právní předchůdce, provedli v průběhu účinnosti Smlouvy o nájmu zhodnocení pronajatých nemovitostí formou realizace

Dosavadních technických zhodnocení (viz příloha č. 1 – Popis dosavadních technických zhodnocení).

- 7.2 Pronajímatel uděluje Nájemci souhlas s realizací Dosavadních technických zhodnocení realizovaných před uzavřením tohoto Dodatku č. 5, uvedených v příloze č. 1 a současně uděluje Nájemci souhlas s odepisováním jednotlivých položek Dosavadního technického zhodnocení podle příslušných daňových předpisů. Daňové odepisování (zejména to, že zda je zrychlené či lineární, nebo zda Nájemce přeruší odepisování či sníží odpisy v určitém roce) nemá vliv na výši sjednané náhrady za technické zhodnocení, jak je ujednána dále v čl. 7.4 až 7.8 tohoto dodatku.
- 7.3 Strany se shodly, že hodnota dosavadního technického zhodnocení činila ke dni 6. 12. 2016 částku, která je uvedena v příloze č. 1 tohoto Dodatku č. 5.
- 7.4 Strany se dohodly, že při ukončení účinnosti Smlouvy o nájmu provedou mezi sebou vypořádání zůstatkové ceny dosavadního technického zhodnocení, a to podle následujících principů.
- 7.5 Zůstatkovou cenou Dosavadního technického zhodnocení se pro účely výpočtu náhrad za realizované technické zhodnocení bude rozumět daňová zůstatková cena technického zhodnocení ve výši odpovídající zařazení technického zhodnocení do 5. odpisové skupiny, zrychlenému odepisování bez přerušování odepisování či snížení výše odpisů.
- 7.6 V závislosti na tom, kdy nastane zánik Smlouvy o nájmu, bude náležet Nájemci náhrada nákladů na dosavadní realizované technické zhodnocení takto:
- 7.6.1 v případě, že Smlouva o nájmu skončí před datem 1. 9. 2026, nenáleží Nájemci žádná náhrada nákladů na provedení dosavadního technického zhodnocení;
- 7.6.2 v případě, že Smlouva o nájmu skončí v období 1. 9. 2026 až 31. 8. 2031, náleží Nájemci náhrada nákladů na provedení dosavadního technického zhodnocení ve výši 25 % zůstatkové ceny dle odst. 7.5 tohoto Dodatku č. 5 ke dni skončení účinnosti smlouvy o nájmu;
- 7.6.3 v případě, že Smlouva o nájmu skončí v období 1. 9. 2031 až 31. 8. 2036, náleží Nájemci náhrada nákladů na provedení dosavadního technického zhodnocení ve výši 50 % zůstatkové ceny dle odst. 7.5 tohoto Dodatku č. 5 ke dni skončení účinnosti smlouvy o nájmu;
- 7.6.4 v případě, že Smlouva o nájmu skončí v období 1. 9. 2036 až 31. 8. 2041, náleží Nájemci náhrada nákladů na provedení dosavadního technického zhodnocení ve výši 75 % zůstatkové ceny dle odst. 7.5 tohoto Dodatku č. 5 ke dni skončení účinnosti smlouvy o nájmu;
- 7.6.5 v případě, že Smlouva o nájmu skončí po 31. 8. 2041, náleží Nájemci náhrada nákladů na provedení dosavadního technického zhodnocení ve výši 100 % zůstatkové ceny dle odst. 7.5 tohoto Dodatku č. 5 ke dni skončení účinnosti smlouvy o nájmu;
- 7.6.6 Tabulka s výpočtem výše náhrady nákladů na technické zhodnocení, vždy k 31. 8. běžného roku za roky 2026 až 2042 je přílohou č. 2 tohoto Dodatku č. 5. V případě pochybností o výši náhrady má tato tabulka přednost.
- 7.7 V případě, že Smlouva o nájmu skončí z důvodu úpadku Nájemce (v důsledku prohlášení insolvence Nájemce), nenáleží Nájemci žádná náhrada nákladů na dosavadní technické zhodnocení; pronajímatel nebude v takovém případě uplatňovat náhradu škody za ušlé nájemné.
- 7.8 Pronajímatel uzavřením tohoto Dodatku č. 5 dává předběžný souhlas s přístavbou jednoho patra na pavilony E a G, propojovacího koridoru mezi pavilony H a E a s rozšířením jídelny v pavilonu E a vstupního pavilonu A. Nájemce bere na vědomí, že

budoucí technické zhodnocení (stavební úpravy) bude muset schvalovat příslušný orgán pronajímatele podle dostatečně konkrétního popisu záměru a podle úplného rozpočtu na jeho provedení.

- 7.9 Náhrada případného budoucího technického zhodnocení bude vypořádána obdobně podle výše uvedených principů; konkrétní podmínky budou případně dohodnuty při udělení souhlasu pronajímatele s jeho provedením.

## **8 OPRAVY PŘEDMĚTU NÁJMU**

- 8.1 Nájemce se zavazuje, že nad rámec povinností uvedených v čl. VII. 1 smlouvy o nájmu bude na své náklady provádět opravy, které by jinak byl povinen provést pronajímatel, a to v rozsahu v hodnotě do 0,5 milionu Kč bez DPH ročně (roční limit), v případě, že by tyto opravy prováděl pronajímatel, poskytne Nájemce pronajímateli příspěvek na jejich provedení a to maximálně do uvedeného ročního limitu. Část ročního limitu (příspěvku Nájemce), která není v daném roce vyčerpána (využita), a to ani Nájemcem a ani pronajímatelem, může být vyčerpána (využita) ještě v následujících dvou letech (převádí se do nich) a to vedle ročního limitu pro dané roky; nebude-li vyčerpána (využita) ani v těchto následujících dvou letech, propadá. Strany se shodly, že v případě existence převedené části ročního limitu (příspěvku Nájemce) se nejprve čerpá (využívá) tato převedená část ročního limitu (příspěvku Nájemce).

## **9. PLATNOST A ÚČINNOST DODATKU Č. 5**

- 9.1 Tento Dodatek č. 5 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu, ne však dříve než zveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Zveřejnění zajistí Pronajímatel.

## **10 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 10.1 Tento Dodatek č. 5 je sepsán ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž Nájemce obdrží jedno vyhotovení a Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení.
- 10.2 Strany výslovně souhlasí s tím, aby tento Dodatek č. 5 byl veřejně přístupný.
- 10.3 Strany prohlašují, že tento Dodatek č. 5 byl sepsán podle jejich skutečné, svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Současně prohlašují, že si jej přečetly, souhlasí s jeho obsahem, což stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 13. 3. 2017

V Praze dne 13. 3. 2017



**městská část Praha 12**  
Milan Marušík  
starosta

**Czech British School, s.r.o**  
Ing. Michal Bočan  
jednatel

**PŘÍLOHA Č. 1 – DOSAVADNÍ TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ  
113.431.279,55 Kč**

(tj. slovy: jednototřináctmilionů čtyřistatřicetjednatisíc dvěstěsedmdesátdevět korun českých, 55 haléřů) ke dni 6. 12. 2016

**REKAPITULACE**

C	<b>"TZ2"</b> Dostavba areálu školy K Lesu 558, Praha 4 – Kamýk, provedená v roce 2011	23 121 752,48
D		16 132 533,16
H		24 691 482,10
G		1 870 871,19
B		215 864,76
E		417 444,00
F		324 690,00
A		124 826,60
TZ		300 807,00
PA		4 353 970,72
<b>(r. 2011) MEZISOUČET TZ2</b>		<b>71 554 242,01</b>
F	<b>"TZ3"</b> Technická zhodnocení areálu školy K Lesu 558, Praha 4 – Kamýk, provedená nájemcem od 1.5. 2012 do 6.12.2016	317 820,00
H		245 501,60
D		152 572,00
E		28 805,00
VST		89 494,00
B		51 237,14
<b>(r. 2012 - 2016) MEZISOUČET TZ3</b>		<b>885 429,74</b>
3	<b>"TZ1"</b> Dostavba areálu školy K Lesu 558, Praha 4 – Kamýk, provedená do roku 2010	12 759 286,80
4		57 476,00
7		9 842 369,00
5		10 621 930,00
8		7 283 989,00
9		426 557,00
<b>(do r. 2010) MEZISOUČET TZ1</b>		<b>40 991 607,80</b>
<b>CELKEM: TZ1 + TZ2 + TZ3</b>		<b>113 431 279,55</b>

## PŘÍLOHA Č. 2 – TABULKA S VÝPOČTEM VÝŠE NÁHRADY NÁKLADŮ NA TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ

(vždy k 31. 8. běžného roku za roky 2026 až 2042)

Datum	Hodnota	Náhrada
	113 431 279,55 Kč	- Kč
31.8.2017	110 501 007,55 Kč	- Kč
31.8.2018	104 530 712,55 Kč	- Kč
31.8.2019	98 714 696,55 Kč	- Kč
31.8.2020	93 052 960,55 Kč	- Kč
31.8.2021	87 545 504,55 Kč	- Kč
31.8.2022	82 192 327,55 Kč	- Kč
31.8.2023	76 993 430,55 Kč	- Kč
31.8.2024	71 948 813,55 Kč	- Kč
31.8.2025	67 058 475,55 Kč	- Kč
31.8.2026	62 322 417,55 Kč	- Kč
31.8.2027	57 740 639,55 Kč	14 435 159,89 Kč
31.8.2028	53 313 140,46 Kč	13 328 285,12 Kč
31.8.2029	49 039 921,55 Kč	12 259 980,39 Kč
31.8.2030	44 920 981,55 Kč	11 230 245,39 Kč
31.8.2031	40 956 321,55 Kč	10 239 080,39 Kč
31.8.2032	37 145 941,55 Kč	18 572 970,78 Kč
31.8.2033	33 489 840,55 Kč	16 744 920,28 Kč
31.8.2034	29 988 019,55 Kč	14 994 009,78 Kč
31.8.2035	26 640 478,55 Kč	13 320 239,28 Kč
31.8.2036	23 447 216,55 Kč	11 723 608,28 Kč
31.8.2037	20 408 234,55 Kč	15 306 175,91 Kč
31.8.2038	17 523 532,55 Kč	13 142 649,41 Kč
31.8.2039	14 793 109,55 Kč	11 094 832,16 Kč
31.8.2040	12 216 966,55 Kč	9 162 724,91 Kč
31.8.2041	9 795 103,55 Kč	7 346 327,66 Kč
31.8.2042	7 527 520,55 Kč	5 645 640,41 Kč