

## Dohoda o narovnání a o ukončení Podnájemní smlouvy

uzavřená v souladu s ustanovením § 1903 a násl. a § 2201 a násl., zejména § 2215 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

### 4 – Majetková, a.s.

se sídlem Plamínkové 1592/4, 140 00 Praha 4

IČO: 28477456

DIČ: CZ28477456

Zastoupená Ing. Radkem Svobodou, předsedou představenstva a

Ing. Bohumilem Machem, místopředsedou představenstva

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 14768

bankovní spojení:

(dále jen „Nájemce“)

a

### Soukromá vyšší odborná škola zdravotnická MEDEA, s.r.o.

IČO: 250 52 241

se sídlem Na Chodovci 2700/54, 141 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 45520

zastoupená Mgr. Lukášem Kindlem, prokuristou

bankovní spojení:

(dále jen „Podnájemce“)

(nájemce a podnájemce dále též jako „Smluvní strany“)

Smluvní strany vědomy si svých závazků obsažených v Podnájemní smlouvě, kterou mezi sebou uzavřely dne 6. 5. 2009 pod ev. č. 74/09/NAJE/4-MAJ (dále také i jen „Podnájemní smlouva“) a po vzájemné dohodě narovnat mezi s sebou sporná práva a povinnosti vyplývající z Podnájemní smlouvy a současně tuto Podnájemní smlouvu ukončit uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Dohodu o narovnání a o ukončení Podnájemní smlouvy (dále také i jen „Dohoda“) takto:

### Článek I.

#### Úvodní ustanovení

1.1 Smluvní strany činí nesporným, že uzavřely mezi sebou dne 6. 5. 2009 Podnájemní smlouvu na jejímž základě získal Podnájemce od Nájemce právo užívat prostory sloužící podnikání (nebytové prostory) nacházející se ve 4. nadzemním podlaží pavilonu B budovy č.p. 2700, umístěné na pozemku parc.č. 2848/158, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 3086 pro Katastrální území Záběhllice, umístěné na adrese Na Chodovci 2700, Praha 4 – Záběhllice (dále jen „Předmět podnájmu“).

1.2 Smluvní strany činí nesporným, že Předmět podnájmu byl Podnájemci podnajat za účelem provozování výchovně vzdělávací činnosti v rozsahu studia vyšší odborné školy.

1.3 Smluvní strany činí nesporným, že Podnájemní smlouva byla sjednána na dobu neurčitou s počátkem podnájmu od 1. 9. 2009.

1.4 Smluvní strany činí nesporným, že Podnájemce složil za podmínek Podnájemní smlouvy na účet Nájemce kauci (jistotu) ve výši trojnásobku měsíční splátky podnájemného, tj. ve výši 161.787,- Kč (dále jen „Kauce“), a to k zajištění peněžitých pohledávek Nájemce z Podnájemní smlouvy, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození Předmětu podnájmu, dále na zajištění úhrad pohledávek na podnájemném a úhrad pohledávek Nájemce z titulu zákonných či smluvních sankcí či pohledávek vzniklých v důsledku nesplnění povinností Podnájemce dle článku 7 odst. 7.15 Podnájemní smlouvy. Kauce nebyla Nájemcem za celou dobu platnosti Podnájemní smlouvy čerpána, resp. použita k úhradě neuhrazených splatných dluhů Podnájemce.

1.5 Smluvní strany činí nesporným, že Podnájemce oznámil Nájemci svým dopisem ze dne 8. 4. 2021 čj. MEDEA-261/2021 doručený datovou schránkou dne 8. 4. 2021 záměr ukončení Podnájemní smlouvy s tím, že obsahem tohoto dopisu je Podnájemcem navrhovaná preferovaná volba ukončení smluvního vztahu založeného Podnájemní smlouvou, a to dohodou o ukončení smlouvy ke dni 31. 7. 2021.

1.6 Smluvní strany činí nesporným, že mezi nimi proběhla jednání za účelem možné dohody o termínu ukončení Podnájemní smlouvy s tím, že Nájemce neakceptoval navrhovaný termín ukončení Podnájemní smlouvy dohodou ke dni 31. 7. 2021 ve smyslu předchozího odstavce. Obsahem jednání smluvních stran byla i možnost ukončení Podnájemní smlouvy výpovědí ze strany Podnájemce bez uvedení důvodu dle článku 5. odst. 5.5 a 5.8 Podnájemní smlouvy.

1.7 Smluvní strany činí nesporným, že mají odlišný výklad článku 5 odst. 5.8. Podnájemní smlouvy týkající se možnosti Smluvních stran vypovědět Podnájemní smlouvu bez udání důvodu, resp. týkající se běhu výpovědní doby, a tedy okamžiku ukončení Podnájemní smlouvy.

## **Článek II. Sporná práva a povinnosti**

2.1 Nájemce s odkazem na obsah Podnájemní smlouvy a zejména na obsah článku 5. Podnájemní smlouvy upravující možnosti ukončení Podnájemní smlouvy, a to konkrétně formou výpovědi bez udání důvodu pro obě smluvní strany (odst. 5.5.) a tomu odpovídající sjednaná výpovědní doba v odst. 5.8. má za to, že Podnájemní smlouva může být ukončena výpovědí bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době tak, že její platnost a účinnost skončí 30. června běžného roku. Tomuto výkladu Nájemce svědčí skutečnost, že Podnájemní smlouva v kontextu celého obsahu je smlouvou, jejímž účelem je provozování výchovně vzdělávací činnosti v rozsahu studia vyšší odborné školy. S ohledem na zákon č 561/2004 Sb., školský zákon, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s vyhláškou č. 16/2005 Sb., o organizaci školního roku, ve znění pozdějších předpisů, je zřejmé, že období školního vyučování končí dnem 30. 6. běžného roku. Dle výkladu Nájemce tedy Smluvní strany při uzavírání Podnájemní smlouvy v roce 2009 zamýšleli tento právní následek a ukončení pro shora specifikovaný způsob právě ke konci období školního vyučování tedy k 30.6. běžného roku. Při jiném výkladu, kdy běh tříměsíční výpovědní lhůty by teprve začínal od 30.6. resp. od 1.7. běžného roku by platnost a účinnost Podnájemní smlouvy skončila 30.9. předmětného roku, tedy v období, kdy již od 1.9. začíná nejenom nové období školního vyučování, ale též nový školní rok.

2.2 Podnájemce s odkazem na obsah Podnájemní smlouvy a zejména na obsah článku 5. Podnájemní smlouvy upravující možnosti ukončení Podnájemní smlouvy, a to konkrétně formou výpovědi bez udání důvodu pro obě smluvní strany (odst. 5.5.) a tomu odpovídající sjednání výpovědní doby v odst. 5.8. má za to, že Podnájemní smlouva může být ukončena podáním výpovědi bez udání důvodu ke dni 30. 6. běžného roku tak, že platnost a účinnost Podnájemní smlouvy skončí uplynutím tříměsíční výpovědní doby, tj. skončí dne 30.9. předmětného roku. Tzn., že platnost a účinnost Podnájemní smlouvy by skončila až v novém období školního vyučování a školního roku.

2.3 Smluvní strany si přejí touto Dohodou narovnat mezi nimi sporná a pochybná práva a povinnosti ve vztahu k ukončení Podnájemní smlouvy, a to jak v termínu ukončení Podnájemní smlouvy, tak i způsobu ukončení Podnájemní smlouvy a současně si přejí touto Dohodou narovnat finanční vztahy mezi sebou vzniklé z důvodu předčasného ukončení Podnájemní smlouvy formou dohody – více viz níže odstavec 2.4.

2.4 Nájemce s ohledem na shora uvedené předpokládal a oprávněně se domníval, že bude mít výnos za podnájem minimálně do 30. 6. 2022 s tím, že v rámci rozpočtu hospodaření roku 2021 počítal s výnosem za podnájem v rozpočtovaném roce, tj. do 31. 12. 2021.

2.5 Smluvní strany sjednávají, že uzavřením této Dohody a splnění všech podmínek této Dohody budou vzájemně vyrovnány a nebudou proti sobě vznášet žádné jiné nároky v souvislosti s Podnájemní smlouvou.

### **Článek III. Narovnání**

3.1 Smluvní strany sjednávají za účelem narovnání mezi nimi sporných práv a povinností uvedených v článku II. této Dohody, že mají za podmínek této Dohody zájem Podnájemní smlouvu ukončit, a to tak, že

a) podnájemní vztah skončí dohodou Smluvních stran ke dni 30. 9. 2021 s tím, že specifikace ukončení Podnájemní smlouvy je uvedena níže v článku IV. této Dohody;

b) finanční vyrovnání bude zohledňovat předpokládané výnosy Nájemce v roce 2021, tj. výnos podnájemného do 31. 12. 2021 (dle článku 2 odst. 2.4 této Dohody) a tedy Podnájemce uhradí Nájemci finanční vyrovnání odpovídající výši třech měsíčních splátek podnájemného v celkové výši 161.787 Kč (slovy: jedno sto šedesát jedna tisíc sedm set osmdesát sedm korun českých) ke dni ukončení podnájemního vztahu, tj. ke dni 30. 9. 2021;

c) částka složené Kauce ve výši 161.787 Kč, kterou by Nájemce měl vrátet Podnájemci ke dni ukončení podnájemního vztahu, tj. ke dni 30. 9. 2021, bude započtena dohodou Smluvních stran na úhradu finančního vyrovnání, které by měl zaplatit Podnájemce Nájemci dle písm. b) tohoto odstavce.

3.2 Smluvní strany sjednávají, že veškeré pohledávky a nároky, a to včetně případných pohledávek vzniklých z titulu náhrady škody, úroku z prodlení, úroku či smluvních pokut, které vůči sobě Smluvní strany ke dni uzavření této Dohody mají okamžikem účinnosti této Dohody v celém rozsahu zanikají, s výjimkou pohledávky na úhradu smluvní pokuty ve výši 1.000 Kč za každý byt jen započatý den prodlení Podnájemce s vyklizením a předáním Předmětu podnájemmu Nájemci ke dni ukončení

Podnájemní smlouvy, tj. ke dni 30. 9. 2021, včetně práva Nájemce na případnou náhradu škody s tímto spojenou.

#### **Článek IV. Ukončení Podnájemní smlouvy**

- 4.1 Smluvní strany se dohodly na ukončení Podnájemní smlouvy ke dni 30. 9. 2021.
- 4.2 Podnájemce je povinen Předmět podnájmu vyklidit a protokolárně předat Nájemci nejpozději ke dni 30. 9. 2021.
- 4.3 Podnájemce je povinen nejpozději ke dni vyklizení a protokolárního předání Předmětu podnájmu ukončit platnost všech smluv o dodávkách služeb souvisejících s užíváním Předmětu podnájmu jím sjednaných, a to zejména smlouvy o dodávkách služeb spojených s užíváním Předmětu podnájmu sjednané se Základní školou, Praha 4, Na Chodovci 2700, IČ: 613 84 704 a smlouvy o svozu komunálního odpadu.
- 4.4 Nevyklidí-li a nepředá-li Podnájemce Předmět podnájmu protokolárně Nájemci ve lhůtě do 30. 9. 2021, je Nájemce oprávněn vstoupit do Předmětu podnájmu bez souhlasu a vědomí Podnájemce a při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci tento na náklady Podnájemce vyklidit, vyklizené věci řádně uskladnit a Předmět podnájmu protokolárně převzít.
- 4.5 Smluvní strany se dohodly, že na vrácení Kauce Podnájemci se neužije článek 8. odst. 8.4 Podnájemní smlouvy s tím, že tato částka bude ponechána Nájemci jako finanční vyrovnání dle článku III. odst. 3.1 této Dohody, s čím Smluvní strany výslovně souhlasí a podpisem této Dohody potvrzují.
- 4.6 Nájemce podpisem této Dohody potvrzuje, že je seznámen s aktuálním technickým stavem Předmětu podnájmu, konstatuje, že ze strany Podnájemce nedošlo k jeho neoprávněným stavebním úpravám a s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení jej shledává odpovídajícím řádnému užívání. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce předá Nájemci Předmět podnájmu ke dni protokolárního předání ve stavu odpovídajícím stavu, v jakém se nachází při podpisu této Dohody, aniž by musel Předmět podnájmu uvést do původního stavu.
- 4.7 Nájemce ponese veškeré náklady na uvedení Předmětu podnájmu do původního stavu, resp. do stavu technicky způsobilého pro další užívání Nájemcem, vlastníkem nebo jinou osobou s tím, že se výslovně vzdává všech nároků za Podnájemcem na náhradu škod vzniklých na Předmětu podnájmu po dobu podnájmu, jakož i veškerých nároků na náhradu nákladů, jež Nájemci za Podnájemcem případně vzniknou při uvedení Předmětu podnájmu do původního stavu resp. do stavu technicky způsobilého pro další užívání Nájemcem, vlastníkem či jinou osobou.
- 4.8 Smluvní strany se dále dohodly, že při skončení podnájmu na základě této Dohody se nepoužije ustanovení odst. 7.15 Podnájemní smlouvy, tedy, že Podnájemce nebude povinen uvést plochy dotčené umístěním svých reklamních a jiných označení na fasádě objektu č.p. 2700 na své náklady do původního stavu.

**Článek V.  
Závěrečná ujednání**

5.1 Nestanoví-li tato Dohoda jinak, užije se na ukončení podnájmu ustanovení Podnájemní smlouvy. Smluvní strany současně pro vyloučení všech pochybností sjednávají, že práva a povinnosti Smluvních stran vyplývající z Podnájemní smlouvy se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

5.2 Tato Dohoda je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží Podnájemce a dvě vyhotovení obdrží Nájemce.

5.3 Tato Dohoda je platná dnem podpisu oběma Smluvními stranami stran a účinností uveřejněním v registru smluv MVČR 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), ve znění pozdějších předpisů, které zajistí Nájemce.

V Praze dne .....26.5.2021.....

V Praze dne .....26.5.2021.....

Za Nájemce:

Za Podnájemce:

.....  
Ing. Raděk Svoboda  
předseda představenstva

.....  
Mgr. Lukáš Kindl  
prokurista

Ing. Bohumil Mach  
místopředseda představenstva