

DOHODA O VZÁJEMNÉM VYPOŘÁDÁNÍ NÁROKŮ
na úhradu nájemného a nároků na úhradu nájemcem účelně vynaložených
a pronajímatelem předem písemně odsouhlasených nákladů na stavební a
technické úpravy, případně rekonstrukce pronajatých nebytových prostor
s přihlédnutím k opotřebení a amortizaci

Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu

Město Nový Jičín

IČ: 00298212

se sídlem Masarykovo nám. 1/1, 741 01

zastoupeno PhDr. Jaroslavem Dvořákem, starostou

- dále jen *pronajímatel*

a

společnost RUSTY´S, s.r.o. „v likvidaci“

IČ: 267 99 146

se sídlem Kaprova 42/14, 110 00 Praha 1 – Staré Město

zastoupena likvidátorem společnosti Markem Hanákem

- dále jen *nájemce*

(společně také jen jako „účastníci“)

uzavřeli dohodu o narovnání (dále jen „dohoda“) následujícího znění:

I.

Preambule

1. Účastníci konstatují, že dne 1.8.2008 spolu uzavřeli Smlouvu o nájmu nebytových prostor ve znění dodatku č. 1 ze dne 19.1.2009 a dodatku č. 2 ze dne 30.6.2010 (dále jen „smlouva“), jejímž předmětem byl nájem objektu – budovy občanské vybavenosti Zimního stadionu Nový Jičín na ul. U Stadionu 2180/1, 741 01 Nový Jičín (dále jen „nebytový prostor“).
2. Účastníci v rámci čl. II. odst. 2 smlouvy souhlasně prohlásili, že „*pronajaté prostory nejsou ke dni uzavření této smlouvy po stavebně-technické stránce způsobilé k plnění účelu nájmu a je proto nutno je stavebně a technicky upravit (případně rekonstruovat) tak, aby byly z provozního, hygienického i bezpečnostního hlediska způsobilé k užívání ke shora sjednanému účelu. Veškeré stavební i technické úpravy, případně rekonstrukce pronajatých nebytových prostor se zavazuje provést nájemce, a to svým jménem a na své náklady, přičemž veškeré nájemcem účelně vynaložené a pronajímatelem předem*

pisemně odsouhlasené náklady na stavební a technické úpravy, případně rekonstrukce nebytových prostor budou smluvními stranami považovány za finanční prostředky vložené do zhodnocení majetku (nebytových prostor) pronajímatele, a jako takové budou započteny oproti nároku pronajímatele na úhradu nájemného, případně považovány za platby nájemného předem.“

3. V čl. IV. odst. 10 smlouvy bylo účastníky dohodnuto, že „*V případě skončení nájmu nebytových prostor z důvodu na straně nájemce, zavazují se smluvní strany uzavřít dohodu o vzájemném narovnání nároků na úhradu nájemného a nároků na úhradu nájemcem účelně vynaložených a pronajímatelem předem písemně odsouhlasených nákladů na stavební a technické úpravy, případně rekonstrukci pronajatých nebytových prostor s přihlédnutím k opotřebení a amortizaci. V takovém případě bude dohoda obsahovat závazek pronajímatele uhradit nájemci účelně vynaložené pronajímatelem předem písemně odsouhlasené náklady na stavební a technické úpravy, případně rekonstrukce pronajatých nebytových prostor s právem pronajímatele rozložit tyto náklady do ročních splátek, jejichž výše bude rovna výši ročního nájemného za pronájem nebytových prostor sjednaného touto smlouvou, pokud obě smluvní strany nedohodnou jinak..“*
4. V čl. IV. odst. 11 smlouvy bylo účastníky dohodnuto, že: „*V případě skončení nájmu z důvodů na straně pronajímatele, zavazují se smluvní strany uzavřít dohodu o vzájemném vypořádání nároků na úhradu nájemného a nároků na úhradu nájemcem účelně vynaložených a pronajímatelem předem písemně odsouhlasených nákladů na stavební a technické úpravy, případně rekonstrukce pronajatých nebytových prostor s přihlédnutím k opotřebení a amortizaci. V takovém případě bude dohoda obsahovat závazek pronajímatele uhradit nájemci účelně vynaložené a pronajímatelem předem písemně odsouhlasené náklady na stavební a technické úpravy, případně rekonstrukce pronajatých nebytových prostor s právem pronajímatele rozložit tyto náklady do splátek, nejdéle však na tři roky ode dne skončení nájmu, pokud se obě smluvní strany nedohodnou jinak. Výše amortizace a opotřebení bude stanovena nestranným znalcem v oboru, který musí být odsouhlasen oběma smluvními stranami.“*
5. Výše ročního nájmu byla účastníky specifikována v rámci dodatku č. 1 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor uzavřené dne 1.8.2008, konkrétně v čl. I. odst. 2 ve výši 344.790,-Kč za předmět nájmu ročně.
6. Účastníci – smluvní strany smlouvy, se dále dohodli, že „*Výše amortizace a opotřebení bude stanovena nestranným znalcem v oboru, který musí být odsouhlasen oběma smluvními stranami“*
7. Nájemce dne 17.12.2013 vypověděl pronajímateli nájemní vztah založený smlouvou o nájmu nebytových prostor ze dne 1.8.2008. Nájemce nájem vypověděl písemností nazvanou: „*Výpověď nájmu nebytových prostor“* ze dne 17.12.2013 z důvodů jak na straně nájemce, tak i na straně pronajímatele.

8. Účastníci souhlasně konstatují, že se shodli na osobě znalce, kterým byl vybrán Ing. Jiří Lampa, autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby a soudní znalec pro základní obor stavebnictví a ekonomika, který stanovil hodnotu amortizace a opotřebení.

II.

Účel dohody

1. Ke dni uzavření této dohody existují mezi účastníky určité závazky a práva vyplývající ze smlouvy specifikované v čl. I odst. 1 této dohody, které jsou účastníky považovány za sporné a pochybné. Spornými je mezi účastníky „*částka účelně vynaložených a pronajímatelem předem písemně odsouhlasených*“ nákladů na stavební a technické úpravy, případně rekonstrukce pronajatých nebytových prostor, kdy nájemce považuje za výchozí částku ve výši 6.956.805,-Kč, která byla pronajímatelem odsouhlasena dodatkem č. 1 ke smlouvě jakožto: „*výše nákladů vynaložených na stavebně technické úpravy a započitatelných oproti nájemnému (jako platba nájemného předem), tedy tzv. hodnota technického zhodnocení*“, a rovněž pronajímatelem schválena, a to konkrétně usnesením Rady pronajímatele č. 2778/33/2008, bodem 5 ze dne 9.12.2008.
2. Částku specifikovanou v odst. 1 tohoto článku pronajímatel neuznává, jelikož má za to, že se nejedná o „*účelně vyložené*“ náklady na stavební a technické úpravy, případně rekonstrukce pronajatých nebytových prostor, kdy tato skutečnost vyplývá dle názoru pronajímatele z vypracovaného znaleckého posudku č. 2014 1006 - s Ing. Jiřího Lampy ze dne 31.7.2014 a dodatku ke znaleckému posudku č. 2014 1036 - s ze dne 22.11.2014.
3. Účastníci považují za nespornou výši amortizace, která byla stanovena dodatkem ke znaleckému posudku č. 2014 1036 - s ze dne 22.11.2014 a dále výši nájmu, která činí s ohledem na trvání nájemního vztahu částku v celkové výši 2.424.649,20 Kč. Po odečtu amortizace, která dle dodatku ke znaleckému posudku č. 2014 1036 – s, činí k částce 6.965.805,-Kč částku 131.347,85 Kč ročně, a nájmu ve výši 2.424.649,20 Kč, což je mezi účastníky nesporné, požaduje nájemce úhradu částky ve výši 3.824.443,75 Kč, jakožto „*účelně vynaložené a předem písemně odsouhlasené*“ náklady na stavební a technické úpravy, případně rekonstrukce pronajatých nebytových prostor. Pronajímatel má však za to, že výše „*účelně vynaložených a pronajímatelem předem písemně odsouhlasených*“ nákladů na stavební a technické úpravy, případně rekonstrukce pronajatých nebytových prostor, se rovná 1.735.731,80 Kč, a nikoliv 3.824.443,75 Kč, neboť náklady vlastním rozhodnutím pronajímatele písemně odsouhlasené nepovažuje pronajímatel za zároveň účelně vynaložené.
4. Cílem obou účastníků je touto dohodou vypořádat a narovnat vzájemné závazky a práva, které oba účastníci uznají nespornými, přičemž tato dohoda nemá vliv na existenci či neexistenci dalších sporných či nesporných práv a závazků vyplývajících ze smlouvy specifikované v čl. I odst. 1 této dohody.

III.

Předmět dohody

1. Nájemce dne 17.12.2013 vypověděl pronajímateli smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 1.8.2008, přičemž následně vyzval pronajímatele k vypořádání vzájemných nároků na úhradu nájemného a nároků na úhradu nájemcem účelně vynaložených nákladů na stavební a technické úpravy a rekonstrukci.
2. Účastníci navzájem považují za spornou celkovou výši nároku nájemce na úhradu „účelně vynaložených a pronajímatelem předem písemně odsouhlasených“ nákladů na stavební a technické úpravy a rekonstrukci. Pronajímatel má za to, že částka „účelně vynaložených a pronajímatelem předem písemně odsouhlasených“ nákladů na stavební a technické úpravy, případně rekonstrukce pronajatých nebytových prostor, dosahuje po odpočtu nájmu a amortizace, které jsou mezi stranami nespornými, výši 1.735.731,80 Kč; pronajímatel v tomto ohledu vychází ze znaleckého posudku č. 2014 1006 - s Ing. Jiřího Lamy ze dne 31.7.2014, který si mimo rámec smlouvy nechal vypracovat, a ze kterého dle názoru pronajímatele vyplývá, že po provedení posouzení skutečně provedených stavebních úprav s uvedenými ve „Vyúčtování technického zhodnocení nebytových prostor“, a posouzení souladu ceny provedených prací s obvyklými cena prací a materiálů v době jejich provedení, po odečtení amortizace, činí cena stavebních úprav 4.160.381,- Kč. Tato cena byla stanovena s odkazem na výsledek znaleckého posouzení, kdy podle názoru pronajímatele bylo zjištěno, že určité práce, jež byly nájemcem vyúčtovány, nebyly skutečně provedeny a dále, že práce skutečně provedené, nebyly provedeny za cenu obvyklou, tedy se nejedná o účelně vynaložené náklady, tak jak bylo stranami dohodnuto v rámci smlouvy. S výše uvedeným názorem pronajímatele nájemce nesouhlasí, neboť má za to, že částka „účelně vynaložených a pronajímatelem předem písemně odsouhlasených“ nákladů na stavební a technické zhodnocení, případně rekonstrukce pronajatých prostor, se rovná částce ve výši 6.965.805,- Kč, kdy tato částka byla pronajímatelem schválena, a to konkrétně usnesením Rady pronajímatele č. 2778/33/2008, pod bodem 5 dne 9.12.2008.
3. Účastníci výslovně prohlašují, že částku ve výši 1.735.731,80 Kč uznávají jako nespornou část „účelně vynaložených a pronajímatelem předem písemně odsouhlasených“ nákladů na stavební a technické úpravy, případně rekonstrukce nebytových prostor.
4. Nároky části „účelně vynaložených a pronajímatelem předem písemně odsouhlasených“ nákladů na stavební a technické úpravy, případně rekonstrukce nebytových prostor, které jsou mezi účastníky stále sporné, se rovnají částce ve výši 2.088.711,95 Kč, kdy se jedná o rozdíl mezi celkovou částkou požadovanou nájemcem ve výši 3.824.443,75 Kč (částka po odečtu nesporné amortizace a nájmu) a částkou 1.735.731,80 Kč, která je navrhována pronajímatelem jakožto celková částka „účelně vynaložených a pronajímatelem předem písemně odsouhlasených“ nákladů na stavební a technické úpravy, případně rekonstrukce nebytových prostor.
5. V souladu s čl. IV. odst. 10 smlouvy se účastníci dohodli, že pronajímatel uhradí nájemci částku ve výši 1.735.731,80 Kč, a to v souvislosti s vyrovnáním nároků dle smlouvy specifikované v čl. I. odst. 1 této dohody, a to formou pravidelných splátek na účet

nájemce č. 27-7605520297/0100 vedený u Komerční banky a.s., a to následujícím způsobem:

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| 1. Splátka ve výši 433.932,95 Kč | do 30.4. 2017 |
| 2. Splátka ve výši 433.932,95 Kč | do 31.12.2017 |
| 3. Splátka ve výši 433.932,95 Kč | do 31.12.2018 |
| 4. Splátka ve výši 433.932,95 Kč | do 31.12.2019 |
6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že dostane-li se pronajímatel do prodlení s úhradou některé ze splátek tak, že tato nebude uhrazena ani do dne splatnosti následující splátky, stává se tímto dnem splatný celý dluh.

IV.

Závěrečná ustanovení

1. Účastníci konstatují, že tato dohoda se týká pouze částky ve výši 1.735.731,80 Kč, která je mezi stranami nespornou a nemá vliv na další případnou existenci či neexistenci práv a závazku vyplývajících ze smlouvy specifikované v čl. I. odst. 1 této dohody. Oba účastníci berou výslovně na vědomí, že zbývající, tj. sporná část „*účelně vynaložených a pronajímatelem předem písemně odsouhlasených*“ nákladů na stavební a technické úpravy, případně rekonstrukce nebytových prostor bez amortizace a opotřebení v částce 2.088.711,95 Kč, případně její část, bude předmětem soudního řízení.
2. Účastníci se dále dohodli, že tato dohoda bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněna v registru smluv. Účastníci se dále dohodli, že elektronický obraz dohody a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv Město Nový Jičín, a to nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření. Účastníci prohlašují, že tato dohoda neobsahuje žádné informace ve smyslu § 3 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., a proto souhlasí se zveřejněním celého textu dohody.
3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této dohody neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost či neúčinnost ostatních ustanovení této dohody. Účastníci se zavazují nahradit do čtrnácti (14) pracovních dnů po doručení výzvy druhého účastníka neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným se stejným nebo obdobným právním smyslem, případně uzavřít novou dohodu.
4. Účastníci souhlasně prohlašují, že si tuto dohodu řádně přečetli, jejímu obsahu porozuměli, že je pro ně její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato dohoda nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této dohody, a rovněž, že tato dohoda je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při jejich plné svéprávnosti, a dále že tato dohoda nebyla ujednána v tísní, a že veškerá prohlášení v této dohodě odpovídají skutečnosti, což níže stvrzují svými podpisy.

5. Město Nový Jičín stvrzuje, že uzavření této dohody bylo v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, schváleno usnesením Zastupitelstva města Nový Jičín č. 375/15/2017. ze dne 9.3.2017.
6. Tato dohoda je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každý z účastníků. Tuto dohodu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky, podepsanými oběma účastníky.
7. Tato dohoda nabývá účinnosti dnem podpisu posledního z účastníků.

V Novém Jičíně dne 15.3.2017

V Novém Jičíně dne: 15.3.2017

Za Město Nový Jičín:

Za společnost RUSTY´S, s.r.o. „v likvidaci“

.....
PhDr. Jaroslav Dvořák – starosta

.....
likvidátor Marek Hanák