

# DOHODA O NAROVNÁNÍ

(DÁLE JEN „DOHODA“)

BYLA UZAVŘENA PODLE § 1903 A NÁSL. NOZ NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU MEZI  
TĚMITO SMLUVNÍMI STRANAMI

**1. Městská část Praha 13,**

Sluneční náměstí 2580/13, 158 00 Praha 5 – Stodůlky

IČ: 002 41 687, DIČ: CZ00241687,

zastoupená Ing. Davidem Vodrážkou, starostou

(dále jako „**Prodávající**“),

a

**2. Společnost IKON spol. s r.o.,**

Nehvizdská 22/8, 190 00 Praha 9

IČ: 458 00 031, DIČ: CZ45800031

zastoupená Radimem Chourou, jednatelem společnosti

(dále jako „**Správce**“),

a

**3. Pavel Ryska,**

r.č. [REDACTED]

bytem: [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jako „**Kupující**“),

(Prodávající, Správce a Kupující společně dále jako „**Strany**“ nebo každá jednotlivě jako „**Strana**“),

## STRANY UJEDNÁVAJÍ NÁSLEDUJÍCÍ:

### 1 Preambule

- 1.1 Prodávajícím jsou na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a Obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, svěřeny do správy vybrané nemovitosti ve vlastnictví Hlavního města Prahy, k nimž vykonává práva a povinnosti vlastníka.
- 1.2 Prodávající uzavřel se Správcem Mandátní smlouvu o výkonu správy nemovitostí ze dne 24.6.2010 (dále jen „**Smlouva o správě**“), na jejímž základě je Správce oprávněn provádět správu nemovitostí uvedených ve Smlouvě o správě (včetně Jednotky, jak je vymezena níže), včetně realizace kroků související s prodejem jednotlivých jednotek na základě objednávky ze dne 11.11.2013 a zastoupení v souvisejícím řízení před katastrálním úřadem, a zároveň Prodávající udělil Správci plnou moc za účelem plnění jednotlivých povinností dle Smlouvy o správě.
- 1.3 Prodávající, zastoupený Správcem, uzavřel s Kupujícím Smlouvu o převodu vlastnictví jednotky a spoluvlastnického podílu k pozemku č. smlouvy 2204103, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k nebytové jednotce č. 2204/103, definované jako sklad osobních věcí (dále jen „**Jednotka**“) nacházející se v bytovém domě sestávajícím se z budovy č.p. 2201 na pozemku parc. č. 2342/31, budovy č.p. 2202 na pozemku parc. č. 2342/30, budovy č.p. 2203 na pozemku parc. č. 2342/29, budovy č.p. 2204 na pozemku parc. č. 2342/28 a budovy č.p. 2205 na pozemku parc. č. 2342/27, v katastrálním území Stodůlky, zapsané na LV 18536, spolu s podílem na společných částech výše uvedených budov a pozemků.
- 1.4 Mezi Stranami vznikl spor o vymezení Jednotky a její předání Kupujícím a o náhradu škody, která měla Kupujícím v souvislosti s převodem Jednotky a jejím předáním vzniknout.
- 1.5 Strany mají zájem na tom narovnat touto Dohodou veškerá sporná práva a povinnosti všech Stran v souvislosti s převodem a předáním Jednotky.

### 2 Předmět sporu

- 2.1 Prodávající, zastoupený Správcem, a Kupující uzavřeli Smlouvu o převodu vlastnictví jednotky a spoluvlastnického podílu k pozemku č. smlouvy 2204103, jejímž předmětem je převod Jednotky, původně dne 5.8.2020 (dále jen „**Kupní smlouva 1**“). Vzhledem k tomu, že tato smlouva podléhá povinnému zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a že k jejímu zveřejnění nedošlo ani ve lhůtě 3 měsíců, došlo automaticky ke zrušení

## Kupní smlouvy 1.

- 2.2 Po delším jednání mezi Stranami a po jednání s magistrátem Hlavního města Prahy byla dne 18.8.2021 mezi Prodávajícím, zastoupeným Správcem, a Kupujícím uzavřena nová Smlouva o převodu vlastnictví jednotky a spoluvlastnického podílu k pozemku č. smlouvy 2204103 shodného znění (dále jen „**Kupní smlouva 2**“).
- 2.3 Na základě Kupní smlouvy 2 byl převod vlastnického práva k Jednotce na Kupujícího zapsán do katastru nemovitostí k 21.12.2021.
- 2.4 Přílohou obou kupních smluv byl plánek jednotlivých podlaží, který je zároveň součástí prohlášení vlastníka vztahující se k předmětnému bytovému domu a v němž je vyznačeno umístění jednotlivých jednotek v bytovém domě, vč. dotčené Jednotky (dále jen „**Původní plánek**“).
- 2.5 Dne 2.2.2022 mělo dojít k předání Jednotky Kupujícím. Kupující však převzetí Jednotky odmítl s tím, že se nejedná o Jednotku vyznačenou na Původním plánu, který je přílohou Kupní smlouvy 2, a domáhal se předání jiné – vedlejší jednotky, což Prodávající, resp. rovněž Správce odmítli s tím, že předmětem převodu dle Kupní smlouvy 2 je Jednotka, kterou Kupujícímu nabízí k převzetí, a nikoliv sousední jednotka.
- 2.6 Na základě výše uvedeného Prodávající a Správce zjistili, že při vyhotovení Původního plánu Správcem došlo v části zobrazující 1.PP k chybě, kdy Jednotka č. 2204/103, která je předmětem Kupní smlouvy 2, je v Původním plánu chybně vyznačena v místě, kde se ve skutečnosti nachází místnost, která je společnou částí domu ve správě Společenství vlastníků domu Kurzova/Borovanského 2201-2205 (dále jen „SVJ“), a naopak na místě, kde se skutečně Jednotka č. 2204/103 nachází je v Původním plánu chybně vyznačena jednotka č. 2204/101. Původní plánek, který byl přílohou Kupní smlouvy 2, a opravený plánek, který odpovídá skutečnosti (dále jen „**Opravený plánek**“), jsou přílohou č. 1a a 1b této Dohody.
- 2.7 Kupující následně dopisem ze dne 4.2.2022 uplatnil požadavek na předání Jednotky dle Původního plánu a zároveň uvedl, že je Prodávající v prodlení s předáním Jednotky, a to od 3.11.2020, v důsledku čehož Kupujícímu vznikla (k 4.2.2022) škoda spočívající v ušlém zisku z nájemného a zbytečně uhrazeném úroku v celkové výši 55.298,- Kč, jejíž náhradu v dopise požadoval po Prodávajícím.
- 2.8 Prodávající Kupujícímu odpověděl dopisem ze dne 18.2.2022, v němž mu vysvětlil, že došlo k administrativní chybě při přípravě Původního plánu a že jednotka, jejíž předání požaduje, (oproti popisu převáděné Jednotky uvedenému v Kupní smlouvě 2) není kolaudována jako sklad, ale jedná se o společnou část domu. V tomto dopise Prodávající Kupujícího opakovaně

vyzval k převzetí Jednotky dle Opraveného plánu.

2.9 Kupující převzetí Jednotky dopisem ze dne 9.3.2022 opakovaně odmítl a dožadoval se předání Jednotky dle Původního plánu. Tento svůj požadavek spolu s požadavkem na náhradu škody zopakoval rovněž v dopise ze dne 24.3.2022.

2.10 V dopise ze dne 5.4.2022 Kupující vzniklou škodu vyčíslil následovně:

- ušlý zisk z nájemného Jednotky od 3.11.2020 do 3.4.2022 – 36.185,- Kč;
- úrok – 26.031,- Kč;
- rozdílná cena jednotek (nová elektroinstalace včetně revize a přípojného místa atd.) – 7.000,- Kč;
- cena právních služeb zbytečně vynaložených, a to i v budoucnu (revize nových smluv, kontrola právního stavu jednotek, kontrola dodatků k prohlášení atd.) – 15.000 až 20.000,- Kč;

tj. celkem 84.216 až 89.216,- Kč

2.11 Na základě dalšího vzájemného jednání se Strany dohodly, že mají zájem na tom, výše popsany spor (dále jen „Spor“) vyřešit touto Dohodou o narovnání.

### 3 Předmět Dohody

3.1 Na základě výše uvedeného skutkového popisu Sporu je mezi Stranami sporné zejména:

(i) která jednotka má být Kupujícímu předána:

- Kupující tvrdí a trvá na tom, že mu má být předána Jednotka, která je zakreslena v Původním plánu, který je přílohou Kupní smlouvy 2;
- Prodávající a Správce tvrdí, že při přípravě Původního plánu došlo k evidentní chybě a Kupujícímu má být předána Jednotka dle Opraveného plánu, neboť tato Jednotka je kolaudována jako sklad (jak je uvedeno v Kupní Smlouvě 2), zatímco jednotka, kterou požaduje Kupující jako sklad kolaudována není a je společnou částí budovy (a tedy jí Prodávající nemůže prodat třetí osobě), a Kupující si Jednotku dle Opraveného plánu byl prohlédnout a věděl, že předmětem Kupní smlouvy 2 je tato Jednotka;

(ii) zda jsou Prodávající nebo Správce povinni Kupujícímu zaplatit jakoukoliv částku na náhradě škody, která mu měla vzniknout v důsledku prodlení s předáním Jednotky:

- Kupující tvrdí, že v důsledku pochybení nikoliv na straně Kupujícího došlo k prodlení s předáním Jednotky, které trvá od 3.11.2020, které přičítá Prodávajícímu, resp.

Správci a z něhož dovozuje nárok na náhradu škody spočívající v ušlém zisku z nájemného, zbytečně uhrazeném úroku, rozdílné ceny jednotek a zbytečně vynaložených nákladů na právní zastoupení v celkové výši ke dni 5.4.2022 84.216,- až 89.216,- Kč;

- Prodávající tvrdí, že k prodlení s předáním Jednotky nedošlo z důvodu na straně Prodávajícího; Prodávající a Správce dále tvrdí, že Kupující nese odpovědnost za prodlení zejména s ohledem na to, že odmítal podepsat Kupní smlouvu 2 a odmítá převzít Jednotku, a Prodávající nebo Správce tak nejsou povinni hradit Kupujícímu případně vzniklou škodu, a dále že Kupující svůj nárok na zaplacení škody, resp. jednotlivé částky Kupující ani nijak nespécifikoval a nedoložil, a že Kupující věděl, kterou jednotku kupuje, a tedy nemůže požadovat nahrazení rozdílu v ceně jednotek.

3.2 Účelem této Dohody je odstranit veškerá sporná nebo pochybná práva vzniklá mezi Stranami v souvislosti se Sporem a nahradit je novou soubornou úpravou právních vztahů mezi Stranami.

3.3 Strany se dohodly na narovnání a vyřešení sporu, jak následuje. Narovnáním se v maximálním rozsahu dovoleném právními předpisy ke dni účinnosti této Dohody ruší veškerá sporná a pochybná práva a závazky mezi Stranami týkající se Sporu, a nahrazují se následujícími novými právními vztahy.

- (i) Strany shodně prohlašují, že předmětem Kupní smlouvy 2 je Jednotka č. 2204/103, která je vyznačena na Opraveném plánu (nikoliv jednotka č. 2204/103 vyznačená na Původním plánu).
- (ii) Prodávající a Kupující spolu s podpisem Dohody podepíší dodatek č. 1 ke Kupní smlouvě 2 (dále jen „**Dodatek č. 1**“), v němž bude postaveno na jisto, že předmětem Kupní smlouvy 2 je Jednotka dle Opraveného plánu, a k němuž bude Opravený plán přiložen jako jeho nedílná součást a bude nahrazovat Původní plán. Vzájemně odsouhlasený návrh Dodatku č. 1 je přílohou č. 2 této Dohody.
- (iii) Kupující se zavazuje převzít Jednotku vyznačenou na Opraveném plánu a prohlašuje a souhlasí s tím, že nemá nárok na předání jakékoliv jiné jednotky, a pokud by takový nárok existoval, tak se jej tímto výslovně vzdává.
- (iv) Prodávající a Kupující spolu s podpisem Dohody podepíší společné prohlášení k opravě prohlášení vlastníka (dále jen „**Společné prohlášení**“), jehož předmětem a účelem je oprava prohlášení vlastníka spočívající v nahrazení Původního plánu Opraveným plánem. Vzájemně odsouhlasený návrh Společného prohlášení je přílohou č. 3 této

Dohody. Kupující se zároveň zavazuje poskytnout Prodávajícímu, resp. Správci veškerou další nezbytnou součinnost pro opravu prohlášení vlastníka ve smyslu výše uvedeného, její oznámení katastru nemovitostí (provedení záznamu) a její uložení (resp. uložení Společného prohlášení) do sbírky listin katastru nemovitostí, resp. jakoukoliv jinou další součinnost směřující k tomu, aby Původní plánec byl v prohlášení vlastníka nahrazen Opraveným plánkem a takto upravené prohlášení vlastníka bylo řádně oznámeno a uloženo v katastru nemovitostí.

- (v) Správce zaplatí Kupujícímu částku ve výši 70.000,- Kč. Strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že účelem této platby je kompenzace Kupujícím tvrzené škody a že v souvislosti s převodem a předáním Jednotky, resp. v souvislosti se Sporem nemá žádná ze Stran nárok na zaplacení jakékoliv jiné částky, ať již z titulu náhrady vzniklé škody, nebo z jiného titulu, a pokud by jí náležel nárok na zaplacení jakákoliv jiné částky, tak se jej tímto výslovně vzdává.

3.4 Strany se dohodly, že ohledně jednotlivých bodů narovnání uvedených v předchozím odstavci této dohody budou postupovat následovně:

- (i) Tato Dohoda, Dodatek č. 1 a Společné prohlášení budou Stranami podepsány ve stejný den bezprostředně po sobě.
- (ii) Nejpozději do 5 pracovních dní od podpisu Dohody a Dodatku č. 1 dle předchozího odst. (i) dojde k předání Jednotky Kupujícímu, o čemž bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.
- (iii) Nejpozději do 5 pracovních dní od předání Jednotky dle předchozího odst. (ii) Správce zaplatí Kupujícímu částku dle čl. 3.3. odst. (v) této Dohody, tj. částku ve výši 70.000,- Kč, a to na bankovní účet Kupujícího uvedený v záhlaví této Dohody.
- (iv) Bezprostředně po podpisu této Dohody, Dodatku č. 1 a Společného prohlášení Správce zahájí nezbytné kroky pro oznámení opravy prohlášení vlastníka ve smyslu čl. 3.3 odst. (iv) této Dohody katastru nemovitostí (podání návrhu na záznam) a její uložení (resp. uložení Společného prohlášení) do sbírky listin katastru nemovitostí, resp. další kroky směřující k tomu, aby byl Původní plánec v prohlášení vlastníka nahrazen Opraveným plánkem, a Kupující Správci, případně Prodávajícímu poskytne nezbytnou součinnost ve smyslu čl. 3.3 odst. (iv), zejména v případě, že by katastr nemovitostí v této souvislosti vyžadoval jakékoliv doplnění, úpravu nebo narazení předloženého Společného prohlášení nebo dalších dokumentů a informací.

- 3.5 Strany se vůči sobě navzájem zavazují vyvinout nejvyšší úsilí, aby splnily tuto Dohodu a narovnáni nabylo účinnosti, a v tomto rámci se zavazují zejména poskytnout si veškerou nutnou součinnost k tomu, aby byly splněny podmínky nabytí účinnosti a splnění této Dohody a narovnáni. Strany se dále dohodly, že veškerou dokumentaci potřebnou k naplnění této smlouvy (tj. i dokumentaci pro katastr nemovitostí) zajistí Prodávající či Správce svým nákladem; to nevylučuje povinnost Kupujícího poskytnout Prodávajícímu nebo Správci pro získání nebo přípravu potřebné dokumentace veškerou nezbytnou součinnost. Správce a Prodávající se zavazují vždy nejméně 10 pracovních dnů dopředu informovat písemně Kupujícího o všech budoucích nezbytných úkonech vyplývajících z této Smlouvy (vyjma těch jejichž časový harmonogram vyplývá z této smlouvy) a zároveň mu ve stejné lhůtě zaslat k odsouhlasení veškeré nezbytné písemnosti, dokumenty, listiny či jejich návrhy.
- 3.6 Popis skutkového základu Sporu v této Dohodě je podáván pouze pro účely vymezení Sporu a jeho dílčích částí pro účely narovnáni, a proto v této Dohodě uváděné nebo odkazované skutkové okolnosti nebo skutková tvrzení jakékoliv strany neznamenají, že takovou skutkovou okolnost či skutkové tvrzení činí Strany nespornými nebo je přejímají za své.
- 3.7 Tato Dohoda nepředstavuje přiznání jakékoliv odpovědnosti nebo uznání jakéhokoliv závazku jakoukoliv Stranou vůči jiné Straně nebo třetí osobě. Pokud bude Dohoda jakýmkoliv způsobem zrušena, určena za neplatnou nebo nenabude účinnosti, Strany se zavazují, že tuto Dohodu nepoužijí v řízení před soudem nebo v jiném řízení jako důkazní prostředek prokazující přiznání jakékoliv odpovědnosti nebo uznání závazku jinou Stranou.

## 4 Prohlášení a záruky

- 4.1 Strany vůči sobě navzájem prohlašují, že před podpisem této Dohody nepostoupily žádné své právo, nárok nebo pohledávku související se Sporem na třetí osobu. Pro případ, že je toto prohlášení nepravdivé, zavazuje se prohlašující Strana vůči té Straně, která je subjektem postoupeného práva, nároku nebo pohledávky, uhradit jí celou výši postoupené pohledávky nebo peněžité ekvivalent postoupeného práva nebo nároku, a nad to i nahradit jí veškerou škodu nebo újmu, která takové Straně vznikla v důsledku nepravdivosti tohoto prohlášení.

## 5 Odstoupení od této dohody a smluvní pokuty

- 5.1 Prodávající a Správce můžou od této Dohody odstoupit (1) v případě, že Kupující nepodepíše Dodatek č. 1 dle čl. 3.4 odst. (i) této Dohody nebo nepřevzme Jednotku dle čl. 3.4. odst. (ii) této Dohody, a to ani v dodatečné lhůtě 10-ti dní poté, kdy tak měl učinit, (2) v případě, že Kupující nepodepíše Společné prohlášení dle čl. 3.4 odst. (i) této Dohody, a to ani v dodatečné lhůtě 10-ti dní poté, kdy tak měl učinit (3) v případě, že Kupující neposkytne potřebou

součinnost pro oznámení opravy prohlášení vlastníka katastru nemovitostí (provedení záznamu) a uložení Společného prohlášení do sbírky listin katastru nemovitostí ve smyslu čl. 3.3 odst. (iv) této Dohody, a to ani v dodatečné lhůtě 10-ti dní poté, kdy k tomu bude Prodávajícím nebo Správcem písemně vyzván.

- 5.2 Kupující může od této Dohody odstoupit v případě, že Správce nezaplatí částku dle čl. 3.3 odst. (v) této Dohody, a to ani v dodatečné lhůtě 10-ti dní poté, kdy tak měl učinit. Kupující je dále oprávněn odstoupit v případě, pokud mu nebude Jednotka bez jeho zavinění předána ani do dvou měsíců od podpisu této smlouvy.
- 5.3 V případech uvedených v čl. 5.1 a 5.2, kdy může některá ze Stran od této Dohody odstoupit, má dotčená strana rovněž nárok na smluvní pokutu ve výši 300,- Kč (slovy: tři sta korun českých) za každý den prodlení; právo na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu tím není dotčeno. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuta může činit maximálně 10.000,- Kč.

## **6 Závěrečná ustanovení**

- 6.1 Tato Dohoda se řídí právním řádem České republiky, zejména pak ustanoveními občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.2 Nevymahatelnost či neplatnost kteréhokoliv ustanovení této Dohody nemá vliv na vymahatelnost či platnost zbývajících ustanovení této Dohody, pokud z povahy nebo obsahu takového ustanovení nevyplývá, že nemůže být odděleno od ostatního obsahu této Dohody.
- 6.3 Tato Dohoda představuje úplné ujednání mezi Stranami ve vztahu k předmětu této Dohody a nahrazuje veškerá předchozí ujednání ohledně předmětu této Dohody.
- 6.4 Tato Dohoda může být změněna písemnými dodatky podepsanými všemi Stranami.
- 6.5 Tato Dohoda je vyhotovena v 6 stejnopisech. Každá Strana obdrží 2 stejnopisy.
- 6.6 Seznam příloh:
- Příloha č. 1a – Původní plánec
  - Příloha č. 1b – Opravený plánec
  - Příloha č. 2 - Vzájemně odsouhlasený návrh Dodatku č. 1
  - Příloha č. 3 - Vzájemně odsouhlasený návrh Společného prohlášení
- 6.7 Tato Dohoda nabývá platnosti v okamžiku jejího podpisu všemi Stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv.



- 6.8 Tato Dohoda se uzavírá na základě usn. RMČ č. UR 0201/2022 ze dne 23.05.2022.
- 6.9 Strany si Dohodu přečetly, souhlasí s jejím obsahem a prohlašují, že je ujednána svobodně a vážně.

**NA DŮKAZ ČEHOŽ STRANY PŘIPOJUJÍ SVÉ PODPISY**

V Praze dne 1.6. 2022

[Redacted signature]

Městská část Praha 13  
Ing. David Vodrážka, starosta



[Redacted signature]

IKON spol. s r.o.  
Radim Choura, jednatel

[Redacted signature]

Pavel Ryska

Po věcné stránce:

*M. A. H.*  
*A.*

Po právní stránce:



**DOLOŽKA**




Potvrzujeme ve smyslu §43 z.č.131/2000Sb. v platném znění,  
že byly splněny podmínky pro platnost právního úkonu  
v souladu s usnesením MČ č. 0201 ze dne 23.5.2022

v Praze dne: 27.5.2022

*[Signature]*  
  
*[Signature]*

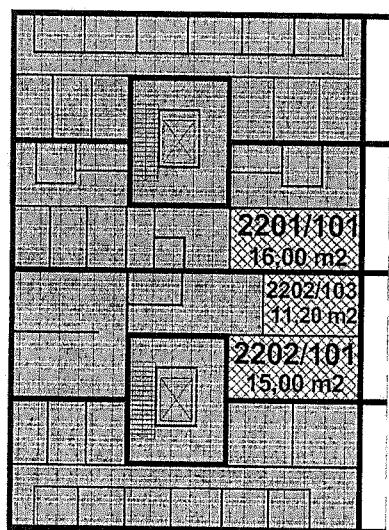
Pověření členové zastupitelstva MČ Praha 13

**LEGENDA :**

-  bytová jednotka
-  nebytová jednotka
-  společný prostor

2201

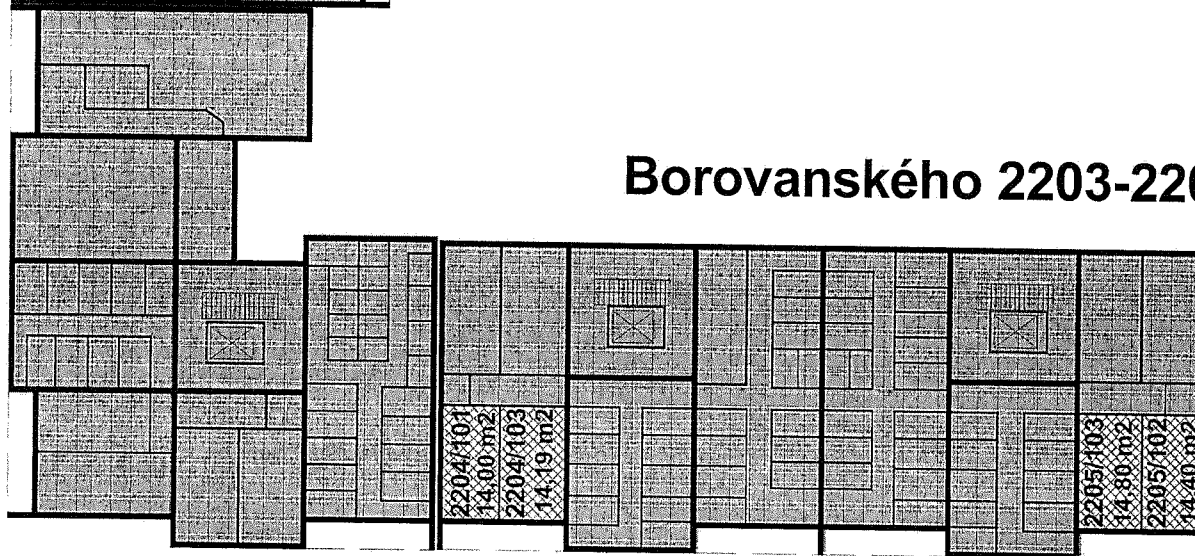
2202



**Kurzova 2202-2201**

Katastrální území : Stodůlky  
Adresa : Kurzova 2201-2202  
Borovanského 2203-2205  
Číslo popisné: 2201-2205  
Číslo parcelní : 2342/27, 2342/28, 2342/29, 2342/30 a 2342/31

**Borovanského 2203-2205**






2203

2204

2205

**1.PP**

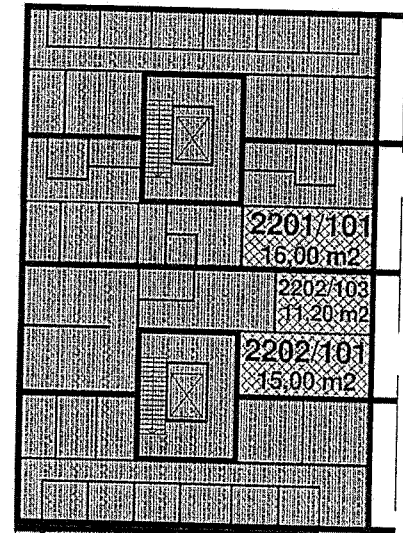
**LEGENDA :**

-  bytová jednotka
-  nebytová jednotka
-  společný prostor

2201

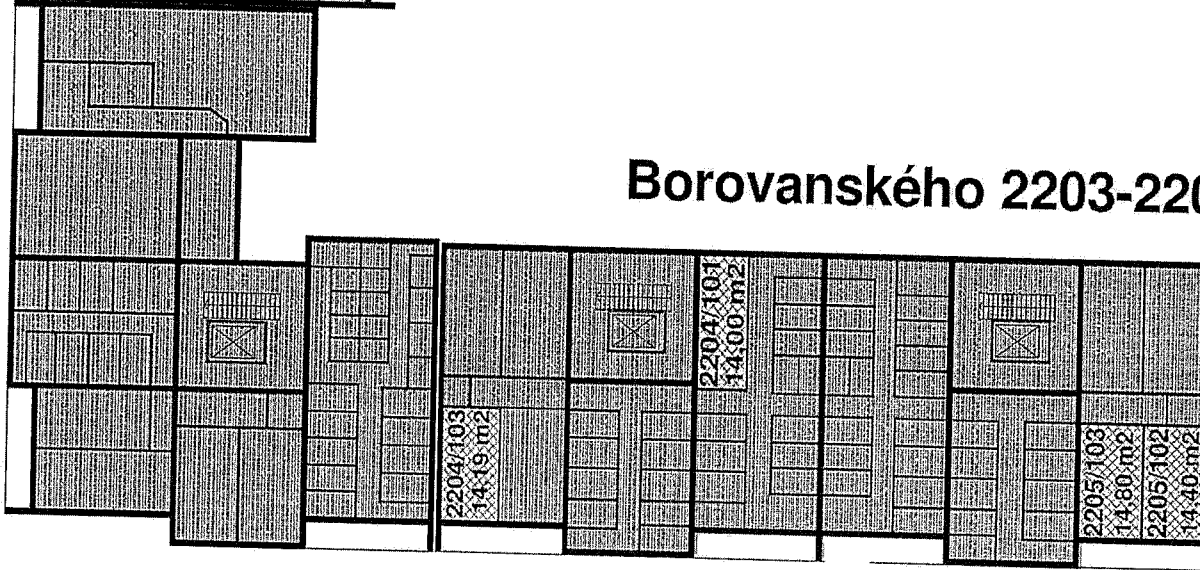
2202

**Kurzova 2202-2201**



Katastrální území : Stodůlky  
Adresa : Kurzova 2201-2202  
Borovanského 2203-2205  
Číslo popisné: 2201-2205  
Číslo parcelní : 2342/27, 2342/28, 2342/29, 2342/30 a 2342/31

**Borovanského 2203-2205**



2203

2204

2205

**1.PP**