



MC18P0004L6L

S-2023/95/0315

## Dohoda o narovnání závazku

podle § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „občanský zákoník“)

### Městská část Praha 18

se sídlem Bechyňská 639, 199 00 Praha 9 - Letňany

IČO: 00231321

DIČ: CZ00231321

zastoupena: Mgr. Zdeňkem Kučerou, MBA, starostou

(dále jen „Pronajímatel“ nebo „MČ Praha 18“)

a

### VIKING HAUS s. r. o.

se sídlem Rychnovská 124, 199 00 Praha 9 - Letňany

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 115106

zastoupena: Robertem Lisem, jednatelem

IČO: 27577198

DIČ: CZ27577198

(dále jen „Nájemce“ nebo „Společnost“)

(dále společně označovány také jako „Smluvní strany“)

### PREAMBULE

Pronajímatel dne 12. 11. 2010 uzavřel s Nájemcem Smlouvu o nájmu č. S-2010/05/0240 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 15. 6. 2011, Dodatku č. 2 S-2016/05/0037 ze dne 9. 5. 2016, Dodatku č. 3 S-2017/95/0131 ze dne 6. 12. 2017 a Dodatku č. 4 S-2018/95/0012 ze dne 23. 1. 2018 (dále jen „Nájemní smlouva“). Předmětem nájmu byl pozemek parc. č. 181 o výměře 589 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova č. p. 124 (rodinný dům) a pozemek parc. č. 182/1 o výměře 253 m<sup>2</sup> (zahrada), to vše zapsané na LV č. 455, k. ú. Letňany, obec Praha (dále jen „Nemovitosti“). Nemovitosti jsou ve výlučném vlastnictví hlavního města Praha, přičemž Pronajímateli je svěřena správa Nemovitostí.

## ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Nájemní smlouva byla ukončena na základě výpovědi dané Pronajímatelem dne 4. 5. 2022, a to z důvodu prodlení Nájemce s úhradou nájemného delším 60 dnů. Výpovědní doba uplynula ke dni 30. 6. 2022. Vzhledem k tomu, že Nájemce Nemovitosti do dne 30. 6. 2022 nevyklidil a Pronajímátele nepředal, a to ani přes opakované výzvy, bylo ve věci vyklizení Nemovitostí na základě žaloby Pronajímátele ze dne 22. 8. 2022 zahájeno soudní řízení vedené u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 17 C 176/2022. Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 2. 1. 2023 č. j. 17 C 176/2022-24 (dále jen „**Rozsudek**“) bylo žalobě vyhověno a Nájemci byla uložena povinnost Nemovitosti do 15 dnů od nabytí právní moci Rozsudku vyklidit a předat Pronajímátele a dále na nákladech soudního řízení zaplatit Pronajímátele částku 13.712,- Kč do 3 dnů od právní moci Rozsudku.
- 1.2 Pronajímátele ke dni uzavření této Dohody o narovnání eviduje za Nájemcem tyto neuhrazené peněžní závazky: dlužné nájemné dle čl. 4. 1. Nájemní smlouvy v celkové výši 250.000,- Kč za období od měsíce února roku 2022 do měsíce června roku 2022, smluvní úrok z prodlení dle čl. 4. 4. Nájemní smlouvy kapitalizovaný na částku 64.650,- Kč a neuhrazené náklady soudního řízení dle Rozsudku v částce 13.712,- Kč (dále jen „**Nesporný závazek Nájemce**“). Nad rámec Nesporného závazku Nájemce Nájemci dle Pronajímátele dále vzniká dluh v podobě bezdůvodného obohacení za užívání Nemovitostí po skončení Nájemní smlouvy, a to od 1. 7. 2022 až do předání Nemovitostí Pronajímátele, když Nájemce užívání Nemovitostí po uvedeném datu rozporuje (dále jen „**Sporný závazek Nájemce**“).
- 1.3 Mezi Smluvními strany je dále rozpor také ohledně finančního vypořádání nákladů vynaložených Nájemcem na další stavební úpravy a změny, které Nájemce realizoval nad rámec stavebních úprav již sjednaných v čl. III. Nájemní smlouvě, a to bez předchozího písemného souhlasu Pronajímátele. Nájemce realizoval stavební úpravy investičního charakteru spočívající v rekonstrukci objektu skladu včetně zateplení fasády a výměny vrat, vestavbě sociálního zařízení, úpravy elektrorozvodů, stavební úpravy sklepních prostor, osazení branky, výplní plotových polí, vybudování elektro přípojky a osazení elektropohonu vjezdové brány (dále jen „**Stavební úpravy investičního charakteru**“), v celkové hodnotě vyčíslené Nájemcem ve výši 681.058,- Kč. Dále Nájemce realizoval stavební úpravy neinvestičního charakteru spočívající v instalaci kuchyňské linky, digestoře, ohříváče vody a výměny křídel vnitřních dveří

(dále jen „**Stavební úpravy neinvestičního charakteru**“), v celkové hodnotě vyčíslené Nájemcem ve výši 78.912 Kč.

- 1.4 Zájmem MČ Praha 18 je převzít Nemovitosti, aby byly k dispozici pro další využití v co možná nejkratší době, bez dalších časových průtahů, které by byly způsobeny pokračujícím soudním sporem. Zájmem Nájemce je dosažení dohody, jejíž součástí bude alespoň částečná finanční kompenzace vynaložených nákladů na technické zhodnocení Nemovitostí.

## II.

### ÚČEL A PŘEDMĚT DOHODY O NAROVNÁNÍ

- 2.1 Smluvní strany uzavřením této Dohody o narovnání shodně projevují zájem narovnat mezi sebou dosud sporná práva a povinnosti vzniklá v souvislosti s provedenými Stavebními úpravami investičního charakteru a Stavebními úpravami neinvestičního charakteru blíže specifikovanými v čl. I. Dohody o narovnání a pohledávek Městské části Praha 18 za Společností.
- 2.2 Městská část Praha 18 vyslovuje dodatečný souhlas se Stavebními úpravami investičního charakteru a Stavebními úpravami neinvestičního charakteru, které Nájemce realizoval na Nemovitostech nad rámec stavebních úprav dle čl. III. Nájemní smlouvy.
- 2.3 Městská část Praha 18 souhlasí s finančním vypořádáním nákladů vynaložených Nájemcem za technické zhodnocení Nemovitostí (Stavební úpravy investičního charakteru a Stavební úpravy neinvestičního charakteru) ve výši 510.793,- Kč.
- 2.4 Smluvní strany mají zájem vypořádat vzniklou situaci tak, že uznané finanční vypořádání náhrady nákladů vynaložených Nájemcem za technické zhodnocení Nemovitostí ve výši 510.793,- Kč bude započteno na Nesporný závazek Nájemce ve výši 328.362,- Kč a zbývající část takové uznané náhrady nákladů vynaložených Nájemcem za technické zhodnocení Nemovitostí ve výši 182.431,-Kč uhradí Městská část Praha 18 na bankovní účet Společnosti uvedený v záhlaví Dohody o narovnání za předpokladu, že Společnost Městské části Praha 18 řádně předá vyklizené Nemovitosti, a to nejpozději do 10 kalendářních dnů ode dne uzavření této Dohody o narovnání. O předání Nemovitostí bude mezi Smluvními stranami sepsán **Předávací protokol**.

- 2.5 Úhrada zbývající části náhrady nákladů ve výši 182.431,- Kč bude provedena do 10 kalendářních dnů ode dne předání Nemovitostí MČ Praha 18.
- 2.6 Společnost se zavazuje nepodávat odvolání proti Rozsudku, resp. zavazuje se Obvodnímu soudu pro Prahu 9 do 3 dnů ode dne uzavření Dohody o narovnání oznámit, že se svého práva na podání odvolání proti Rozsudku vzdává, čímž bude soudní řízení vedené u Obvodního soudu pro Prahu 9 pod sp. zn. 17 C 176/2022 pravomocně ukončeno.
- 2.7 Smluvní strany se dohodly, že sporné nároky uvedené v odst. 1. 2 a 1. 3 čl. I. této Dohody o narovnání s účinností této Dohody o narovnání zanikají a jsou v plném rozsahu nahrazeny novým závazkem upraveným v tomto článku Dohody o narovnání.
- 2.8 Započtením a uhrazením částky uvedené v odst. 2. 4 tohoto článku Dohody o narovnání a vyklizením a předáním Nemovitostí dle odst. 2. 4 tohoto článku Dohody o narovnání budou vzájemné závazky Smluvních stran uvedené v odst. 1. 2 a 1. 3 čl. I. této Dohody o narovnání vyrovnány.
- 2.9 Poruší-li Společnost své povinnosti sjednané v odst. 2. 4 a/nebo 2. 5 tohoto čl. Dohody o narovnání, ztrácí právo na jakoukoliv náhradu za Stavební úpravy investičního charakteru a Stavební úpravy neinvestičního charakteru, Městské části Praha 18 bez dalšího náleží právo na náhradu za Sporný závazek Nájemce a počátkem uplynutí lhůty k vyklizení Nemovitostí dle odst. 2. 4 tohoto čl. Dohody o narovnání vznikne Městské části Praha 18 právo na úhradu smluvní pokuty 2.500,- Kč za každý započatý den, kdy nebudou vyklizené Nemovitosti předány Městské části Praha 18.

### III.

#### SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 3.1 Tato Dohoda o narovnání nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu Smluvními stranami, nejdříve však uveřejněním v registru smluv.
- 3.2 Dohoda o narovnání je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.
- 3.3 Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této Dohody o narovnání řádně seznámily, tato Dohoda o narovnání byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a nepřičí se dobrým mravům.

- 3.4 Smluvní strany berou na vědomí, že MČ Praha 18 je subjektem, na něhož se vztahuje uveřejňovací povinnost dle zákona 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, a tato Dohoda o narovnání podléhá zveřejnění dle tohoto zákona. Zveřejnění v registru smluv provede MČ Praha 18 bez zbytečného odkladu po uzavření této Dohody o narovnání.
- 3.5 V souladu s ustanovením § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto MČ Praha 18 potvrzuje, že uzavření této Dohody o narovnání schválila Rada městské části Praha 18 svým usnesením č. 029/03/23 ze dne 26.1.2023
- 3.6 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Dohoda o narovnání byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené MČ Praha 18, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení, datum podpisu a text.
- 3.7 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Dohodě o narovnání nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 3.8 Pokud některé ustanovení této Dohody o narovnání je nebo se stane neplatným, nevymahatelným či zdánlivým, nebudou tím dotčena ostatní ustanovení této Dohody o narovnání. Ukáže-li se některé z ustanovení této Dohody o narovnání zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Dohody o narovnání obdobně podle § 576 občanského zákoníku. Smluvní strany si v takovém případě vzájemně poskytnout veškerou potřebnou součinnost k tomu, aby takovéto problematické ustanovení nahradily ustanovením platným, vymahatelným a nikoli zdánlivým, které bude co nejlépe odpovídat smyslu a účelu ustanovení původního.
- 3.9 Změny a dodatky mohou být provedeny jen se souhlasem Smluvních stran, a to písemnou formou.

27. 01. 2022

V Praze dne .....

V Praze dne 30. 1. 2023