
**DOHODA O UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY
A NAROVNÁNÍ A VYPOŘÁDÁNÍ VZÁJEMNÝCH PRÁV A POVINNOSTÍ
Č. 2023/0279/OSM.DOBCH**

1) **Městská část Praha 8**, IČO: 000 63 797, se sídlem Praha 8 – Libeň, Zenklova, 1/35, PSČ 180 00 („**Městská část**“)

a

2) **Olga Zdráhalová**, nar. [REDAKCE] 1987, trvale bytem [REDAKCE] 186 00 Praha 8 – Karlín („**Nájemce**“)

(Městská část a Nájemce dále jednotlivě jen jako „**Strana**“ a společně jen jako „**Strany**“)

uzavírají v souladu s ust. § 1981 a § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**OZ**“), tuto dohodu o ukončení nájemní smlouvy a o narovnání a vypořádání vzájemných práv a povinností

(„**Dohoda**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Městská část má ve svěřené správě pozemek parc. č. 2277 („**Pozemek**“), jehož součástí je budova s č. p. 510 („**Bytový dům**“) nacházející se na adrese Vosmikových 510/18, 180 00 Praha 8 - Libeň, to vše v k. ú. Libeň, obec Praha 8, zapsané na LV č. 1711 vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, který je ve vlastnictví hlavního města Prahy, IČO: 000 64 581, se sídlem Praha 1, Staré Město, Mariánské náměstí 2/2, PSČ 110 00.
- 1.2. Usnesením Zastupitelstva Městské části č. Usn ZMC 026/2019 ze dne 25.9.2019 byl schválen Seznam vybraných bytových domů navržených k prodeji spolu se zastavěnými a funkčně spjatými pozemky právníkům osobám založeným stávajícími oprávněnými nájemci bytů („**Seznam bytových domů k prodeji**“), dle Zásad postupu prodeje bytových domů ve vlastnictví obce, tj. Hlavního města Prahy, svěřených do správy Městské části Praha 8, schválených usnesením Zastupitelstva Městské části č. Usn ZMC 025/2019 ze dne 25.9.2019 („**Zásady prodeje bytových domů**“). Bytový dům byl zařazen na Seznam bytových domů k prodeji.
- 1.3. Dne 16.6.2021 uzavřela Městská část s Nájemcem Nájemní smlouvu č. 59-V/2021/510/07 („**Nájemní smlouva**“), kterou se Městská část zavázala přenechat Nájemci do užívání byt č. 7 ve 3. NP Bytového domu („**Byt**“) určený k rekonstrukci na náklady Nájemce, a to od 1.7.2021 na dobu neurčitou. Nájemce se zavázal hradit Městské části za užívání Bytu měsíční nájemné ve výši 2.100.008 Kč za první měsíc nájmu („**První nájemné**“) a dále za každý další měsíc nájmu ve výši 7.710 Kč („**Obvyklé nájemné**“). Spolu s Obvyklým nájemným se Nájemce zavázal hradit

měsíční zálohy na služby spojené s užíváním Bytu ve výši 615 Kč, navýšené na 695 Kč od srpna 2022 („Záloha na služby“).

- 1.4. V září 2021 vyzvala Městská část nájemce bytů v Bytovém domě k projevení zájmu o koupi Pozemku s Bytovým domem za kupní cenu ve výši 8.200.000 Kč.
- 1.5. Nájemce projevils zájem o koupi Pozemku s Bytovým domem a za účelem jeho privatizace v souladu se Zásadami prodeje bytových domů založil spolu s ostatními nájemci bytů v Bytovém domě Bytové družstvo Vosmíkových 18, IČO: 139 58 291, se sídlem Vosmíkových 510/18,
Libeň,
180 00 Praha 8 („Bytové družstvo“).
- 1.6. Dne 18.1.2022 Rada Městské části odsouhlasila usnesením č. Usn RMC 0031/2022 návrh prodeje Pozemku s Bytovým domem Bytovému družstvu za aktualizovanou kupní cenu ve výši 16.254.000 Kč.
- 1.7. Dopisem ze dne 28.3.2022 Bytové družstvo odvolalo zájem účastnit se privatizace Pozemku s Bytovým domem z důvodu tvrzeného prodlení Zastupitelstva Městské části při rozhodování o prodeji Pozemku s Bytovým domem Bytovému družstvu.
- 1.8. Dopisem ze dne 28.3.2022 Nájemce oznámil Městské části, že Nájemní smlouvu považuje za neplatnou ve smyslu § 580 odst. 1 OZ pro rozpor s dobrými mravy a se zákonem. Z důvodu právní jistoty Nájemce současně uplatnil požadavek na zrušení Nájemní smlouvy pro neúměrné zkrácení dle § 1793 OZ a oznámil, že od Nájemní smlouvy s účinky ex tunc odstupuje pro tvrzené podstatné porušení smlouvy ze strany Městské části.
- 1.9. Nájemce současně vyzval Městskou část k vrácení veškerého plnění poskytnutého v souvislosti s Nájemní smlouvou, tj. Prvního nájemného ve výši 2.100.008 Kč a Obvyklého nájemného a Záloh na služby za měsíce srpen 2021 až březen 2022 ve výši 66.040 Kč, jakož i k náhradě škody odpovídající podílu Nájemce na nákladech na založení Bytového družstva ve výši 11.967,25 Kč, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení výzvy.
- 1.10. Dne 30.3.2022 vyzval Nájemce Městskou část k převzetí vyklizeného Bytu.
- 1.11. Městská část Nájemci dopisem ze dne 8.4.2022 oznámila, že trvá na platnosti Nájemní smlouvy a veškeré nároky uplatněné Nájemcem v souvislosti s Nájemní smlouvou odmítla jako nedůvodné.
- 1.12. Mezi Městskou částí a Nájemcem tak vznikl spor zejména o to, zda (i) byla Nájemní smlouva platně uzavřena, zda (ii) trvá, nebo skončila na základě odstoupení ze strany Nájemce, zda (iii) vznikl Nájemci nárok na vrácení (byť částečného) plnění poskytnutého v souvislosti s Nájemní smlouvou, zda (iv) vznikl Nájemci nárok na odškodnění ze strany Městské části v souvislosti s uzavřenou Nájemní smlouvou a záměrem prodeje Pozemku s Bytovým domem Bytovému družstvu, jehož je Nájemce členem.

- 1.13. Strany, vedeny snahou o racionální a mimosoudní řešení, nemají zájem na pokračování Nájemní smlouvy a přejí si na základě této Dohody a za podmínek zde stanovených narovnat svá vzájemná práva a povinnosti související s Nájemní smlouvou a s nerealizovaným záměrem prodeje Pozemku s Bytovým domem Bytovému družstvu.

2. PŘEDMĚT DOHODY

- 2.1. Předmětem této Dohody je ukončení Nájemní smlouvy a narovnání práv a povinností Městské části a Nájemce souvisejících s Nájemní smlouvou a s nerealizovaným záměrem prodeje Pozemku s Bytovým domem Bytovému družstvu, které Městská část, nebo Nájemce, nebo obě Strany považují za sporné či pochybné, a to bez ohledu na objektivní míru spornosti takových práv a povinností či na míru zavinění kterékoli ze Stran na spornosti či pochybnosti příslušného práva či povinnosti, a s tím spojené vypořádání mezi Stranami vzniklých, vznesených či uplatněných nároků.
- 2.2. Městská část a Nájemce mají zájem postavit rozsah svých závazků souvisejících s Nájemní smlouvou a s nerealizovaným záměrem prodeje Pozemku s Bytovým domem Bytovému družstvu najisto s tím, že tímto narovnáním založená práva a povinnosti mezi nimi budou (namísto Narovnávaných závazků) za podmínek stanovených touto Dohodou existovat poté, co tato Dohoda nabude účinnosti.

3. VYMEZENÍ NAROVNÁVANÝCH ZÁVAZKŮ

Pohledávky Městské části

- 3.1. Městská část eviduje za Nájemcem pohledávku z titulu dlužného Obvyklého nájemného za měsíce duben 2022 až květen 2023, nedoplatku z vyúčtování skutečných nákladů na služby spojené s užíváním Bytu za rok 2022 („Vyúčtování služeb za rok 2022“) a Záloh na služby za měsíce leden až květen 2023 v celkové výši 111.431 Kč („Pohledávky Městské části“), která se skládá z níže uvedených dílčích pohledávek:

| Předmět pohledávky | Dlužná jistina | Splatnost |
|----------------------------------|----------------|------------|
| Obvyklé nájemné za duben 2022 | 7.710 Kč | 15.5.2022 |
| Obvyklé nájemné za květen 2022 | 7.710 Kč | 15.6.2022 |
| Obvyklé nájemné za červen 2022 | 7.710 Kč | 15.7.2022 |
| Obvyklé nájemné za červenec 2022 | 7.710 Kč | 15.8.2022 |
| Obvyklé nájemné za srpen 2022 | 7.710 Kč | 15.9.2022 |
| Obvyklé nájemné za září 2022 | 7.710 Kč | 15.10.2022 |
| Obvyklé nájemné za říjen 2022 | 7.710 Kč | 15.11.2022 |
| Obvyklé nájemné za listopad 2022 | 7.710 Kč | 15.12.2022 |

| | | |
|--|----------|-----------|
| Obvyklé nájemné za prosinec 2022 | 7.710 Kč | 15.1.2023 |
| Obvyklé nájemné a Záloha na služby za leden 2023* | 8.405 Kč | 15.2.2023 |
| Obvyklé nájemné a Záloha na služby za únor 2023* | 8.405 Kč | 15.3.2023 |
| Obvyklé nájemné a Záloha na služby za březen 2023* | 8.405 Kč | 15.4.2023 |
| Obvyklé nájemné a Záloha na služby za duben 2023* | 8.405 Kč | 15.5.2023 |
| Obvyklé nájemné a Záloha na služby za květen 2023* | 8.405 Kč | 15.6.2023 |
| Nedoplatek z Vyúčtování služeb za rok 2022 | 16 Kč | 31.7.2023 |

* Obvyklé nájemné 7.710 Kč a Záloha na služby 695 Kč

Příslušenstvím Pohledávek Městské části je zákonný úrok z prodlení se zaplacením výše uvedených dílčích pohledávek

- (i) Obvyklého nájemného za měsíce duben 2022 až duben 2023 ode dne následujícího po dni splatnosti dílčích pohledávek a
- (ii) Záloh na služby za měsíce duben 2022 až prosinec 2022 ode dne následujícího po dni splatnosti záloh (tj. spolu s Obvyklým nájemným za příslušný měsíc) do Vyúčtování služeb za rok 2022 dne 26.4.2023,

počítaný se sazbou 11,75 % p. a. v případě pohledávek splatných v 1. pololetí 2022, resp. 15,00 % p. a. v případě pohledávek splatných ve 2. pololetí 2022 a v 1. pololetí 2023.

Pohledávky Nájemce

- 3.2. Nájemce prohlašuje, že má za Městskou částí pohledávku z titulu bezdůvodného obohacení vyplývajícího z plnění poskytnutého Nájemcem Městské části na základě neplatné / zrušené Nájemní smlouvy v celkové výši 2.166.048 Kč, sestávající z Prvního nájemného ve výši 2.100.008 Kč a Obvyklého nájemného a Záloh na služby za měsíce srpen 2021 až březen 2022 ve výši 66.040 Kč, splatnou dne 12.4.2022 („**Pohledávka Nájemce č. 1**“). Příslušenstvím této pohledávky je zákonný úrok z prodlení počítaný ode dne 13.4.2022 se sazbou 11,75 % p. a.
- 3.3. Nájemce prohlašuje, že má za Městskou částí pohledávku z titulu náhrady škody odpovídající podílu Nájemce na nákladech na založení Bytového družstva ve výši 11.967,25 Kč, splatnou dne 12.4.2022 („**Pohledávka Nájemce č. 2**“). Příslušenstvím této pohledávky je zákonný úrok z prodlení počítaný ode dne 13.4.2022 se sazbou 11,75 % p. a.

(Pohledávka Nájemce č. 1 a Pohledávka Nájemce č. 2 společně jen jako „**Pohledávky Nájemce**“)

- 3.4. Předmětem narovnání podle této Dohody jsou sporné a pochybné závazky mezi Městskou částí a Nájemcem zahrnující („**Narovnávané závazky**“):
 - a) sporné či pochybné okolnosti:
 - i. zda byla Nájemní smlouva platně uzavřena;

- ii. zda byla Nájemní smlouva platně ukončena odstoupením ze strany Nájemce ze dne 28.3.2022 a s jakými právními účinky;

b) sporná či pochybná práva a povinnosti:

- i. povinnost Městské části zaplatit Nájemci výše vyčíslené Pohledávky Nájemce s příslušenstvím a tomu odpovídající právo Nájemce na takovéto plnění;
- ii. povinnost Nájemce zaplatit Městské části výše vyčíslené Pohledávky Městské části s příslušenstvím a tomu odpovídající právo Městské části na takovéto plnění.

4. DOHODA O UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY A NAROVNÁNÍ

- 4.1. Městská část a Nájemce tímto sjednávají, že veškeré Narovnávané závazky se dnem účinnosti této Dohody mění tak, že v plném rozsahu zanikají a nahrazují se závazky (právy a povinnostmi) upravenými v čl. 4 této Dohody.
- 4.2. Pro vyloučení pochybností se stanoví, že předmětem narovnání podle této Dohody jsou i veškerá práva a povinnosti Stran, které po dni uzavření této Dohody z Narovnávaných závazků nebo v souvislosti s nimi teprve vzniknou.
- 4.3. V důsledku uzavření této Dohody nevzniknou Městské části a Nájemci v rozsahu Narovnávaných závazků žádná jiná práva a povinnosti než ty, které jsou výslovně stanoveny či předpokládány v této Dohodě.
- 4.4. Není-li u kterékoli z plateb uvedených v této Dohodě výslovně stanoveno, že je hrazena spolu s příslušenstvím, bude každá taková platba hrazena pouze v její nominální výši uvedené v této Dohodě, a to bez jakéhokoli navýšení.

Dohoda o ukončení Nájemní smlouvy

- 4.5. Strany souhlasně prohlašují, že Nájemní smlouvu považují za platně uzavřenou.
- 4.6. Strany se dohodly na ukončení Nájemní smlouvy dohodou ke dni 31.3.2022.
- 4.7. Pro vyloučení pochybností Strany souhlasně prohlašují, že mají zato, že ke dni 31.3.2022 Nájemní smlouva trvala a nedošlo k jejímu platnému skončení na základě odstoupení ze strany Nájemce ze dne 28.3.2022.
- 4.8. Strany výslovně sjednávají, že na základě ukončení Nájemní smlouvy ke dni 31.3.2022 nevznikne Nájemci jakýkoliv dodatečný nárok na vrácení přeplatku z vyúčtování služeb spojených s užíváním Bytu za rok 2022 a Městské části nevznikne dodatečný nárok na úhradu nedoplatku z vyúčtování služeb spojených s užíváním Bytu za rok 2022.

Narovnání Pohledávek Městské části

- 4.9. S ohledem na dohodu Stran ohledně ukončení Nájemní smlouvy ke dni 31.3.2022 zaniká povinnost Nájemce zaplatit Městské části Pohledávky Městské části včetně zákonného úroku z prodlení specifikovaného v čl. 3 odst. 3.1 této Dohody.

Narovnání Pohledávek Nájemce

- 4.10. Městská část se na základě této Dohody zavazuje vrátit Nájemci První nájemné ve výši **2.100.008 Kč** bezhotovostním bankovním převodem na bankovní účet Nájemce č. 182325446/0300 vedený u Československé obchodní banky a.s., a to do 30.6.2023. Platba se považuje za uhrazenou v okamžiku jejího odepsání z bankovního účtu Městské části.
- 4.11. Nájemce se vzdává nároku na jakékoliv příslušenství Prvního nájemného, zejména zákonného úroku z prodlení specifikovaného v čl. 3. odst. 3.2 této Dohody.
- 4.12. Nájemce uznává nárok Městské části na úhradu Obvyklého nájemného a Záloh na služby za měsíce srpen 2021 až březen 2022 ve výši 66.040 Kč a vzdává se nároku na jejich vrácení, a to včetně jakékoliv jejich příslušenství, zejména zákonného úroku z prodlení specifikovaného v čl. 3. odst. 3.2 této Dohody.
- 4.13. Nájemce se vzdává nároku na zaplacení Pohledávky Nájemce č. 2 a nároku na jakékoliv její příslušenství, zejména zákonného úroku z prodlení specifikovaného v čl. 3. odst. 3.3 této Dohody.

5. PROHLÁŠENÍ

- 5.1. Strany shodně prohlašují, že po splnění závazku uvedeného v čl. 4 odst. 4.10 této Dohody budou veškerá vzájemná práva a nároky související s Nájemní smlouvou a s nerealizovaným záměrem prodeje Pozemku s Bytovým domem Bytovému družstvu zcela vypořádané. Strany nebudou mít vůči sobě navzájem dalších nároků, pohledávek a závazků (zejména na náhradu jakékoliv újmy, nároků souvisejících s vyúčtováním služeb spojených s užíváním Bytu, nákladů na rekonstrukci Bytu, nákladů na právní služby, nákladů spojených s existencí a se zrušením Bytového družstva), resp. každá ze Stran se jakýchkoliv takových dalších případných pohledávek či jiných nároků vůči druhé Straně výslovně vzdává.

6. JEDNOSTRANNÉ UKONČENÍ DOHODY

- 6.1. Žádná Strana není oprávněna od této Dohody odstoupit, vypovědět ji nebo ji jinak jednostranně předčasně ukončit (či žádat o její ukončení soudem či jiným orgánem veřejné moci). Strany tímto výslovně vylučují použití všech dispozitivních ustanovení zákona, která by jinak mohla založit právo kterékoli ze Stran odstoupit od této Dohody nebo ji jinak jednostranně předčasně ukončit (či žádat o její ukončení soudem či jiným orgánem veřejné moci).

7. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1. Tato Dohoda nabývá platnosti a účinnosti ke dni podpisu oběma Stranami.

- 7.2. Nájemce bere na vědomí, že Městská část je za určitých podmínek povinna na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a souhlasí s tím, že veškeré informace týkající se plnění této Dohody mohou být poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají.
- 7.3. Tato Dohoda je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý je považován za prvopis. Městská část obdrží dva stejnopisy a Nájemce obdrží jeden stejnopis.
- 7.4. Záležitosti touto Dohodou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními právních předpisů, zejména OZ.
- 7.5. Tato Dohoda může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma Stranami. Změna ohledně formy změn této Dohody může být provedena výlučně v písemně formě.
- 7.6. V případě, že se některé ustanovení této Dohody stane neplatným, nevymahatelným, zdánlivým nebo neúčinným, neovlivní tato neplatnost, nevymahatelnost, zdánlivost nebo neúčinnost platnost nebo účinnost ostatních ustanovení této Dohody ani jejich jednotlivých ustanovení. Strany nahradí takové neplatné, nevymahatelné nebo zdánlivé ustanovení novým, platným a vymahatelným ustanovením, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního ustanovení.
- 7.7. Pokud by došlo ke zrušení, případně ke shledání neplatnosti, nicotnosti nebo neúčinnosti této Dohody nebo její části, nebude žádné ustanovení této Dohody považováno za jakékoli uznání dluhu ve smyslu § 2053 a následujících OZ, a ani za jakékoli uznání porušení smluvní nebo zákonné povinnosti a Strany se nebudou v žádném řízení odkazovat na existenci této Dohody nebo na okolnosti jednání vedoucí k jejímu uzavření, nebudou se v této souvislosti po příslušných orgánech ničeho domáhat a ani jinak zneužívat tyto okolnosti ve svůj prospěch na úkor druhé Strany.
- 7.8. Strany prohlašují, že si tuto Dohodu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní a za nenápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

8. DOLOŽKA PODLE § 43 ODS. 1 ZÁKONA O HLAVNÍM MĚSTĚ PRAZE

- 8.1. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto Městská část potvrzuje, že uzavření této Dohody bylo schváleno usnesením Rady Městské části čUsn RMC 0164/2023 ze dne 2. 5. 2023 a usnesením Zastupitelstva Městské části č. Usn ZMC 013/2023 ze dne 17. 5. 2023.

[NÁSLEDUJE PODPISOVÁ STRÁNKA]

[PODPISOVÁ STRÁNKA]

V Praze dne 15. 6. 2023

Městská část Praha 8

Podpis: _____

Jméno: Radomír Nepil

Funkce: místostarosta



V Praze dne 12. 6. 2023

Nájemce

Podpis: _____

Jméno: Olga Zdráhalová