

DOHODA O NAROVNÁNÍ

Č. CES: 2024/0670

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (NOZ) (dále jen „Dohoda“) mezi:

**1) JUDr. Václav Kulhavý, insolvenční správce DONLIČ INTERIER spol. s r.o.
v likvidaci**

IČ: 47679590

Se sídlem Dělnická 475/43, 170 00 Praha 7 - Holešovice,

(dále jen „Žalobce“)

a

2) Městská část Praha 1

IČ 000 64 410,

se sídlem Vodičkova 18/681, 115 68 Praha 1

zastoupena: Mgr. Terezií Radoměřskou, starostkou

(dále jen „Žalovaná“)

(dále společně jen „Účastníci“)

PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A) U Obvodního soudu pro Prahu 1 je pod sp. zn. 65 C 65/2015 veden soudní spor o žalobě, kterou se Žalobce domáhá aby soud rozhodl, že Žalovaná je povinna uhradit Žalobci částku 56.200.000 Kč s příslušenstvím (tedy úroky z prodlení ve výši 8,05% p. a. z částky 56.200.000,- Kč ode dne 27. 2. 2015 do zaplacení) coby úhradu protihodnoty, o níž se zvýšila hodnota nemovitostí Žalované (konkrétně domu č. p. 864, a pozemku parc. č. 956/3 a budově bez č. p. ležící na pozemku parc. č. 956/2) na základě rekonstrukce provedené společností DONLIČ INTERIER spol. s r.o. v likvidaci v průběhu pronájmu uvedených nemovitostí v letech 2006-2011 (dále jen „Žaloba 1“). Veškeré detaily sporných práv a povinností v rámci tohoto řízení jsou podrobně popsány v soudním spisu k řízení sp. zn. 65 C 65/2015 a Účastníci tímto potvrzují, že odkaz na toto řízení dostatečně specifikuje celkový rozsah touto Dohodou narovnávaných práv a povinností.

- B) Žalobou 1 je požadována i náhrada nákladů řízení.
- C) U Obvodního soudu pro Prahu 9 je pod sp. zn. 15 C 257/2016 veden soudní spor, o žalobě, kterou se Žalovaná domáhá, aby soud rozhodl, že insolvenční správce společnosti DONLIČ INTERIER spol. s r.o. v likvidaci je povinen uhradit Žalované částku 643.808,60 Kč, jakožto společností DONLIČ INTERIER spol. s r.o. v likvidaci neuhrazeného nájemného a úhrad za služby za dobu 1. 7. 2013 do 30. 11. 2013 (dále jen „Žaloba 2“). Veškeré detaily sporných práv a povinností v rámci tohoto řízení jsou podrobně popsány v soudním spisu k řízení sp. zn. 15 C 257/2016 a Účastníci tímto potvrzují, že odkaz na toto řízení dostatečně specifikuje celkový rozsah touto Dohodou narovnávaných práv a povinností.
- D) Žalobou 2 je požadována i náhrada nákladů řízení.
- E) Účastníci prohlašují, že mají zájem na ukončení řízení o Žalobě 1 a Žalobě 2 a za tímto účelem chtějí nahradit veškerá sporná práva a povinnosti uvedené v žalobních nárocích novým závazkem, založeným touto Dohodou.

I.

Sporný nárok a jeho narovnání

- 1.1 Mezi účastníky existuje spor o existenci nároků Žalobce uvedených v Žalobě 1 a nároků Žalované uvedených v Žalobě 2 (dále jen „Sporné nároky“).
- 1.2 Výše vymezené Sporné nároky a jim odpovídající sporné závazky tímto zanikají a nahrazují se novými právy a povinnostmi upravenými v čl. II. této Dohody.
- 1.3 Zánik Sporných nároků (účinnost této Dohody v rozsahu zániku Sporných nároků) je podmíněn úhradou částky 43.356.191,4 Kč (slovy: čtyřicet tři milionů tři sta padesát šest tisíc sto devadesát jedna korun českých a čtyřicet haléřů) ve smyslu čl. 2.1 této Dohody.
- 1.4 Účastníci dále potvrzují, že kromě v této Dohodě popsaných Sporných nároků mezi nimi neexistují žádná další nevyřádaná práva a povinnosti.

II.

Předmět Dohody a úprava nových práv a povinností

- 2.1 Za účelem úplného narovnání výše popsaných Sporných nároků a jejich vypořádání se Žalovaná zavazuje uhradit Žalobci částku celkem ve výši 43.356.191,4 Kč (slovy: čtyřicet tři milionů tři sta padesát šest tisíc jedno sto devadesát jedna korun českých a čtyřicet haléřů) na [REDAKCE] a to vše nejpozději do 15. 6. 2024.
- 2.2 Nejpozději do 10 dnů po úhradě částky ve smyslu čl. 2.1 této Dohody je Žalobce povinen vzít zpět Žalobu 1 a toto zpětvzetí doručit Obvodnímu soudu pro Prahu 1 ke sp. zn. 65 C 65/2015. V tomto zpětvzetí zároveň Žalobce potvrdí, že v důsledku uzavření Dohody (tedy dosažení smírného mimosoudního vyřešení sporu) nepožaduje náhradu nákladů řízení, a to tak, že se jich výslovně vzdá.
- 2.3 Zpětvzetí dle odstavce 2.2 spolu s doručenkou se Žalobce dále zavazuje bezodkladně po doručení Obvodnímu soudu pro Prahu 1 doručit Žalované.

- 2.4 Žalovaná se zavazuje do 10 dnů ode dne doručení zpětvzetí dle odstavce 2.3 zaslat Obvodnímu soudu pro Prahu 1 svůj souhlas se zpětvzetím žaloby a zároveň Žalovaná potvrdí, že v důsledku uzavření Dohody (tedy dosažení smírného mimosoudního vyřešení sporu) nepožaduje náhradu nákladů řízení, kterých se výslovně vzdá.
- 2.5 Žalovaná se zavazuje do 10 dnů ode dne doručení zpětvzetí dle odstavce 2.3 vzít Žalobu 2 zpět a toto zpětvzetí zaslat Obvodnímu soudu pro Prahu 9 ke sp. zn. 15 C 257/2016 s tím že v tomto zpětvzetí potvrdí, že v důsledku uzavření Dohody (tedy dosažení smírného mimosoudního vyřešení sporu) nepožaduje náhradu nákladů řízení, a to tak, že se jich výslovně vzdá.
- 2.6 Zpětvzetí dle odstavce 2.5 spolu s doručenkou se žalovaná dále zavazuje bezodkladně po doručení Obvodnímu soudu pro Prahu 9 doručit insolvenčnímu správci společností DONLIČ INTERIER spol. s r.o. v likvidaci.
- 2.7 Insolvenční správce společností DONLIČ INTERIER spol. s r.o. v likvidaci se zavazuje do 10 dnů ode dne doručení zpětvzetí dle odstavce 2.6 příslušnému soudu zaslat tomuto soudu svůj souhlas se zpětvzetím žaloby a zároveň potvrdí, že v důsledku uzavření Dohody (tedy dosažení smírného mimosoudního vyřešení sporu) nepožaduje náhradu nákladů řízení, kterých se výslovně vzdá.

III.

Ostatní ujednání

- 3.1 Účastníci výslovně potvrzují, že i kdyby nedošlo z jedné nebo druhé strany ke zpětvzetí Žaloby 1 či Žaloby 2, žalované Sporné nároky v důsledku uzavření této Dohody a následně nabytí účinnosti zániku Sporných nároků ve smyslu čl. 1.3 této Dohody v důsledku řádného uhrazení částky ve smyslu čl. 2.1 této Dohody zanikly.
- 3.2 Účastníci dále prohlašují, že dojde-li k pravomocnému zastavení soudního řízení o Žalobě 1 Obvodním soudem pro Prahu 1 a řízení o Žalobě 2 Obvodním soudem pro Prahu 2 (aniž by byla kterémukoliv z účastníků soudem přiznána náhrada nákladů tohoto řízení), považují Sporné nároky a veškeré s nimi spojené vzájemné nároky, včetně nároků spojených se Spornými nároky a uzavřením této Dohody, za vypořádané a v budoucnu nebudou žádný z těchto nároků více uplatňovat. Tím pro vyloučení pochybností není dotčena možnost uplatňovat práva a nároky dle této Dohody či v souvislosti s ní.
- 3.3 Žalobce tímto potvrzuje, že bude-li uhrazena částka dle ustanovení odstavce 2.1. a soudní řízení o Žalobě 1 zastaveno v souladu s touto Dohodou, nebude do budoucna uplatňovat vůči Žalované jakékoliv další nároky, z nichž byl dovozován Sporný nárok a který byl projednáván v soudním řízení o Žalobě 1.
- 3.4 Žalovaná tímto potvrzuje, že bude-li soudní řízení o Žalobě 1 zastaveno v souladu s touto Dohodou, nebude do budoucna uplatňovat vůči Žalobci (resp. společnosti DONLIČ INTERIER spol. s r.o. v likvidaci) jakékoliv další nároky, z nichž byl dovozován Sporný nárok a který byl projednáván v soudním řízení o Žalobě 2.
- 3.5 Žádný z Účastníků této Dohody po jejím uzavření nepostoupí či jinak nepřevéde na třetí osobu žádné ze svých výše specifikovaných práv bez předchozího souhlasu zbývajících účastníků.

- 3.6 Bude-li to nutné, poskytnou si Účastníci případně i další součinnost se splněním účelu této Dohody.
- 3.7 Účastníci prohlašují, že neučinili kroky k podpoře či součinnosti třetí osoby v zahájení řízení týkajícího se přímo či nepřímo předmětu této Dohody, ani nepřevedli třetí osobě žádným způsobem jakoukoliv pohledávku, nárok, právo, povinnost či závazek související přímo či nepřímo s předmětem této Dohody. Účastníci se v této souvislosti zavazují po dobu účinnosti této Dohody takové kroky nečinit. Porušení tohoto ustanovení je považováno za podstatné porušení této Dohody, které opravňuje ostatní z Účastníků k okamžitému odstoupení od Dohody, s účinností ke dni doručení písemného odstoupení tomu účastníkovi, který Dohodu porušil.
- 3.8 Účastníci považují obsah této Dohody za důvěrný a zavazují se zachovávat mlčenlivost o obsahu této dohody a o všech skutečnostech, které se dozvěděli v souvislosti s uzavřením této dohody, s výjimkou případů, kdy by povinnost poskytnout informaci o této dohodě nebo o jejím obsahu vyplývala z právních předpisů, nebo případů, kdy by nároky z této dohody byly vymáhány soudně.
- 3.9 Nedojde-li k úhradě částky ve smyslu čl. 2.1 této Dohody v termínu tam uvedeném, je Žalobce oprávněn od této Dohody odstoupit. Následně bude pokračováno v řízení vedeném Obvodním soudem pro Prahu 1 pod sp. zn. 65 C 65/2015.

IV.

Závěrečná ustanovení

- 4.1 Tato Dohoda nabývá platnosti dnem podpisu všemi Účastníky a účinnosti dnem zveřejněním v Registru smluv. Zánik Sporných nároků je nicméně podmíněn úhradou částky ve smyslu čl. 2.1 této Dohody.
- 4.2 Právní jednání vyjádřené Účastníky v této Dohodě bude vykládáno v souladu s výše specifikovaným cílem této Dohody a vyvolá právní následky pouze dle ujednání v této Dohodě výslovně vyjádřených a dle zákona, s vyloučením následků plynoucích ze zvyklostí a zavedené praxe účastníků této Dohody. Účastníci se ve smyslu ust. § 558 odst. 2 NOZ dohodli, že k obchodním zvyklostem zachovávaným obecně anebo v daném odvětví se nepřihlíží.
- 4.3 Účastníci této Dohody výslovně prohlašují a potvrzují, že plnění, které je předmětem této Dohody, odpovídá jejich zájmům. V souladu s ust. § 1794 odst. 2 NOZ prohlašují, že se vzdávají práva požadovat zrušení této Dohody a navrácení do původního stavu za podmínek dle ust. § 1793 NOZ.
- 4.4 Účastníci prohlašují a potvrzují, že si při jednání o uzavření této Dohody navzájem sdělili, ve smyslu ust. § 1728 NOZ, všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž věděli nebo vědět museli, tak, aby se mohli přesvědčit o možnosti platně uzavřít tuto Dohodu.
- 4.5 Tato Dohoda je sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž každý z Účastníků obdrží 1 vyhotovení.
- 4.6 Tato Dohoda může být doplňována nebo měněna pouze písemnými dodatky podepsanými všemi Účastníky.

4.7 Žalobce bere na vědomí, že Žalovaná je povinna na dotaz třetí osoby poskytovat informace ve smyslu zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a souhlasí s tím, aby veškeré informace v této Dohodě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají.

4.8 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byla tato dohoda uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), vedené MČ Praha 1, která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu Dohody, číselné označení Dohody a datum podpisu. Smluvní strany prohlašují, že tyto skutečnosti nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění, bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

4.9 Tato Dohoda byla schválena usnesením zastupitelstva žalované ze dne 21. května 2024, č. UZ24_0217.

Na důkaz projevu své vážné, svobodné a pravé vůle být vázáni ustanoveními této Dohody, se kterými se tímto seznámili a plně jim porozuměli, k ní účastníci připojují své podpisy.

V Praze dne 23. května 2024

[Redacted signature]

JUDr. Václav Kulhavý, insolvenční správce DONLIČ INTERIER spol. s r.o. v likvidaci

V Praze dne 23. 5. 2024

[Redacted signature]

Městská část Praha 1, zastoupena starostkou, Mgr. Terezií Radoměřskou

Přílohy:

1/ Žaloba sp. zn. 65 C 65/2015 vedená u Obvodního soudu pro Prahu 1

2/ Žaloba sp. zn. 15 C 257/2016 vedená u Obvodního soudu pro Prahu 9

A vyhořovení převzal dne 23. 5. 2024

[Redacted signature]

PŘÍLOHA č. 1
K CES 2024/0640
65 C 65/2015

vrána & partners
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Obvodní soud pro Prahu 1
Ovocný trh 587/14, Praha 1, 112 9
na podatelnu

V Praze dne 15. dubna 2015

Žalobce: Mgr. Ing. Ivo Hala,
insolvenční správce dlužníka **DONLIČ INTERIER spol. s r.o., v likvidaci**,
IČ 476 79 590, se sídlem Dělnická 475/43, 170 00 Praha 7 – Holešovice

Právně zastoupen: Mgr. Lucii Oršulovou,
advokátkou ev. č. 0916/, společnicem ve společnosti Vrana & partners,
advokátní kancelář s.r.o., IČO: 019 28 384, sídlem Jánský vršek 13, 118
00 Praha 1,

Žalovaný: Městská část Praha 1,
IČ 00063410, se sídlem Úřad městské části Praha 1, Vodičkova 681/18,
Praha 1, PSČ 115 68

Žaloba na zaplacení částky 56.200.000,- Kč s příslušenstvím

Dvojmo

Přílohy: Plná moc právního zástupce (příloha č. 1)
Osvědčení právního zástupce o registraci k DPH (příloha č. 2)
dále dle textu

I.

Identifikace Žalobce

Žalobce je insolvenčním správcem zapsaným v seznamu insolvenčních správců.

Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 1. 7. 2013, č. j. MSPH 79 INS 2488/2013-A-18, byl zjištěn úpadek společnosti DONLIČ INTERIER spol. s.r.o. v likvidaci, IČO: 476 79 590, se sídlem Dělnická 475/43, 170 00 Praha 7 – Holešovice (dále jen „Dlužník“), a na majetek Dlužníka byl prohlášen konkurs.

Usnesením Městského soudu v Praze ze dne 1. 10. 2013, č. j. MSPH 79 INS 2488/2013-B-35, byl Žalobce potvrzen novým insolvenčním správcem Dlužníka.

V souladu s ustanovením § 246 odst. 1 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „Insolvenční zákon“) „prohlášením konkursu přechází na insolvenčního správce oprávnění nakládat s majetkovou podstatou, jakož i výkon práv a plnění povinností, které přísluší dlužníku, pokud souvisí s majetkovou podstatou.“

Pohledávka Dlužníka za Žalovaným na úhradu protihodnoty, o níž se zvýšila hodnota dotčených nemovitostí Žalovaného (v detailech popsáno níže) byla dne 30. 9. 2013 zahrnuta do majetkové podstaty Dlužníka.

Žalobce je tedy oprávněn vykonávat práva Dlužníka v souvislosti s majetkovou podstatou, zejména uplatnit tuto pohledávku soudně.

Důkaz: Výpisem Žalobce se seznamu insolvenčních správců (příloha č. 3)

Výpisem společnosti DONLIČ INTERIER spol. s r.o., v likvidaci z obchodního rejstříku (příloha č. 4)

Usnesením č. j. MSPH 79 INS 2488/2013-A-18 ze dne 1. 7. 2013 (příloha č. 5)

Usnesením č. j. MSPH 79 INS 2488/2013-B-35 ze dne 1. 10. 2013 (příloha č. 6)

Dílčím soupisem č. j. MSPH 79 INS 2488/2013-B-30 (příloha č. 7)

II.

Identifikace Žalovaného

Žalovaný je ve smyslu zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (dále jen „ZoHMP“) městskou částí, která podle ustanovení § 3 odst. 2 ZoHMP v rozsahu stanoveném zákonem a vyhláškou Hl. města Prahy č. 55/2000, kterou se vydává statut hlavního města Prahy (dále jen „Statut“) vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících.

Právní postavení Žalovaného při nakládání a výkonu hospodaření se svěřeným majetkem hlavního města Prahy vyplývá z ustanovení § 34 odst. 3 ZoHMP a § 17 Statutu, které stanoví, že městské části vykonávají při nakládání se svěřeným majetkem hlavního města Prahy všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhodují o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu, není-li ve Statutu stanoveno jinak.

Žalovanému je svěřena správa dotčených nemovitostí (identifikovaných níže) ve vlastnictví hlavního města Prahy.

Důkaz: Výpisem z katastru nemovitostí (příloha č. 8)

III.

Příslušnost soudu

V souladu s ustanovením § 85 odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“) a ustanovením § 9 OSŘ je soudem příslušným k rozhodnutí tohoto sporu Obvodní soud pro Prahu 1.

IV.

Osvobození od soudního poplatku

V souladu s ustanovením § 11, odst. 2, písm. n) zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích je Žalobce osvobozen od placení soudního poplatku.

V.

Právní vztah mezi Dlužníkem a Žalovaným

a) Užívání nebytových prostor v uličním traktu

Dne 29. 10. 1999 uzavřel Dlužník se Žalovaným smlouvu o nájmu nebytových prostor k prostorám v přízemí (jak jsou blíže specifikovány právě v nájemní smlouvě) domu č. p. 864, k. ú. Praha 1 Staré Město (dále jen „Budova“); dodatky byl předmět nájmu následně rozšířen o další prostory v přízemí a suterénu Budovy (ve znění všech dodatků dále jen „**Nájemní smlouva – nebytové prostory – 1**“). Účelem nájmu bylo původně provozování značkové prodejny interiérového zařízení a využití souvisejících skladovacích prostor, postupně bylo možné využití pronajatých prostor rozšířeno i na vinotéku a kavárnu a následně došlo též k umožnění přípravy a konzumace teplých jídel.

Nájemní smlouva – nebytové prostory – 1 byla následně 4. 1. 2012 nahrazena smlouvou o nájmu nebytových prostor č. N-2012/0035, v níž už je uvedena možnost využití pronajímaných prostor jako kavárna, bar a salonky (ve znění všech dodatků dále jen „**Nájemní smlouva – nebytové prostory – 2**“).

Důkaz: Nájemní smlouvou – nebytové prostory – 1 (včetně všech dodatků) (příloha č. 9)

Nájemní smlouvou – nebytové prostory – 2 (včetně všech dodatků) (příloha č. 10)

Pro úplnost je vhodné uvést, že Nájemní smlouva – nebytové prostory – 1 byla sice Žalovaným dne 15. 7. 2011 vypovězena (výpovědní lhůta měla uplynout k 30. 10. 2011), tuto výpověď však Dlužník okamžitě rozporoval a v užívání předmětu nájmu se souhlasem Žalovaného setrval až do uzavření Nájemní smlouvy – nebytové prostory – 2. Výpověď totiž obsahovala takové formální i materiální nedostatky, že ji nebylo možno považovat za řádně učiněný právní úkon (právní jednání), které by bylo s to způsobit požadované následky. Na toto Dlužník obratem dopisem ze dne 1. 8. 2011 Žalovaného upozornil. Žalobce shrnuje, že

hlavní nedostatky výpovědi byly spatřovány v tom, že co do rozsahu neodpovídala předcházejícímu usnesení Rady MČP1, na něž se odvolávala, uváděla výpovědní důvod, který neobstojí jak z pohledu smluvního ujednání, tak z pohledu zákona a odůvodnění výpovědi se nezakládalo na skutkovém stavu (není pravdou, že by v předmětu nájmu byly prováděny jakékoli práce bez souhlasu pronajímatele a už vůbec nedošlo k užívání v rozporu se smlouvou).

K tomu je třeba zdůraznit, že Dlužník po celou dobu až do uzavření Nájemní smlouvy – nebytové prostory – 2 předmětné nebytové prostory užíval a hradil za toto užívání Žalovanému nájemné. Žalovaný nájemné přijal a ostatně ani nikdy nevyzval Dlužníka k protokolárnímu předání předmětných nemovitostí a neučinil jakýkoli úkon, kterým by se bránil proti tomu, že Dlužník předmětné prostory užíval i nadále. Je tedy zjevné, že jak Žalobce, tak Žalovaný nepřikládali po posouzení námitek Žalobce této výpovědi žádné účinky.

Důkaz: Výpovědi ze dne 15. 7. 2011 (příloha č. 11)

Reakcí Dlužníka na výpověď ze dne 15. 7. 2011 (příloha č. 12)

b) Užívání prostor ve dvorním traktu

Dne 22. 6. 2005 uzavřel Dlužník se Žalovaným smlouvu o nájmu nemovitostí k pozemku parc. č. 956/3 a budově bez č. p. ležící na pozemku parc. č. 956/2, vše v k. ú. Praha 1 Staré Město (ve znění všech dodatků dále jen „**Nájemní smlouva - dvůr**“). Účelem nájmu bylo provedení rekonstrukce původního objektu na objekt se smíšeným využitím – výstavní prostor, konferenční sál a fotoateliér a jeho následné užívání; následně byla možnost využití rozšířena na vinotéku s možností pořádání společenských akcí a přípravy a konzumace teplých jídel.

Důkaz: Nájemní smlouvou - dvůr (včetně všech dodatků) (příloha č. 13)

c) Ukončení užívání

Jak již bylo uvedeno výše, fakticky ani právně nedošlo se souhlasem Pronajímatele k přerušení užívání nebytových prostor v uličním traktu v době mezi uzavřením Nájemní smlouvy – nebytové prostory – 1 a Nájemní smlouvy – nebytové prostory – 2.

Nájem pronajatých prostor (jak prostor v uličním traktu, tak prostor ve dvoře) tak trval od 20. 9. 1999 (v případě prostor v uličním traktu), resp. 22. 6. 2005 (v případě prostor ve dvorním traktu) a byl ukončen ke dni 30. 11. 2013, což potvrdil Žalobce i Žalovaný v dohodě o způsobu předání nebytového prostoru uzavřené mezi nimi dne 12. 3. 2014.

Důkaz: Dohodou o způsobu předání nebytového prostoru ze dne 12. 3. 2014 (příloha č. 14)

VI.

Rekonstrukce pronajatých prostor

a) Souhlas s prováděním stavebních prací

V průběhu nájmu, konkrétně pak let 2006 – 2011 došlo k rekonstrukci pronajatých nemovitostí. Potřeba rekonstrukce byla vyvolána v případě prostor v uličním traktu nájemcem požadovanou (a pronajímatelem odsouhlasenou) změnou v užívání; v případě prostor ve dvorním traktu bylo provedení rekonstrukce už samotnou podmínkou uzavření nájemní smlouvy a jedním z výslovně uvedených účelů nájemní smlouvy – zde tedy vycházel zájem o provedení rekonstrukce primárně od pronajímatele.

Rekonstrukce probíhala ve dvou fázích. Schválení první fáze rekonstrukce vyplývá z čl. V a VII Nájemní smlouvy - dvůr, kde byla zakotvena povinnost nájemce provést stavební práce dle příslušné projektové dokumentace a zároveň vyjádřen souhlas s provedením rekonstrukce v hodnotě nejméně 24 mil. Kč.

Ke schválení druhé fáze došlo uzavřením dohody o stavebních úpravách a o změně v užívání stavby č. j. S-046/10 uzavřené mezi Dlužníkem a Žalovaným dne 27. 7. 2010 (dále jen „**Dohoda - užívání**“), potažmo následně dohody o stavebních úpravách a o změně stavby před dokončením uzavřené mezi stejnými stranami dne 16. 11. 2010 (dále jen „**Dohoda – změna**“). Obě dohody předpokládaly rozsáhlé úpravy jak v nebytových prostorách v budově č. p. 864, tak v nové budově bez č. p. ve dvorním traktu.

Důkaz: Nájemní smlouvou - dvůr (příloha č. 13)

Dohodou – užívání (příloha č. 15)

Dohodou – změna (příloha č. 16)

b) Veřejnoprávní povolení

Rekonstrukce pronajatých prostor probíhaly na základě stavebního povolení vydaného Úřadem Městské části Praha 1, odborem výstavby dne 30. 5. 2006 pod č. j. Výst. 042187/2006-H-1/864 (dále jen „**Stavební povolení 1**“) – pro první fázi rekonstrukce - a stavebního povolení vydaného Úřadem Městské části Praha 1, odborem výstavby dne 30. 8. 2010 pod sp. zn. S UMCP1/073481/2010/VÝS-H-1/864 (dále jen „**Stavební povolení 2**“) – pro druhou fázi rekonstrukce.

Užívání nemovitosti po rekonstrukci bylo schváleno kolaudačním rozhodnutím vydaným Úřadem Městské části Praha 1, odborem výstavby dne 5. 11. 2008 pod č. j. Výst. 095044/2008-H-1/864 (dále jen „**Kolaudační rozhodnutí**“) – pro první fázi rekonstrukce – a kolaudačním souhlasem vydaným Úřadem Městské části Praha 1, odborem výstavby dne 17. 1. 2011 pod sp. zn. S UMCP1/113471/2010/VÝS-H-1/864 (dále jen „**Kolaudační souhlas**“).

Důkaz: Stavebním povolením 1 (příloha č. 17)

Stavebním povolením 2 (příloha č. 18)

Kolaudačním rozhodnutím (příloha č. 19)

Kolaudačním souhlasem (příloha č. 20)

c) Rozsah stavebních prací

Rozsah a průběh rekonstrukce v rámci fáze 1 je přehledně v příloženém Popisu realizace stavby dvorního objektu Bílkova 13 a 15 v letech 2006 až 2010.

Rozsah rekonstrukce v obou fázích je pak zachycen i ve znaleckém posudku zpracovaném z popudu Žalovaného společností EVROPA realitní kancelář s. r. o. dne 1. 12. 2011, tj. před uzavřením Nájemní smlouva – nebytové prostory – 2 pro účely zachycení stavu předmětných nemovitostí.

Dále také rozsah prováděné rekonstrukce vyplývá z příslušné detailní projektové dokumentace.

O tom, že toto zhodnocení provedl Dlužník, nemůže být pochyb (viz též stavební povolení a kolaudační rozhodnutí zmiňovaná výše). Tento závěr potvrzuje i kompletní účetnictví Dlužníka týkající se výstavby.

Důkaz: Notářským zápisem sepsaným dne 13. 3. 2014 JUDr. Hanou Kožiakovou – „Popis realizace stavby dvorního objektu Bílkova 13 a 15 v letech 2006 až 2010“ (příloha č. 21)

Znaleckým posudkem zpracovaným společností EVROPA realitní kancelář s. r. o. dne 1. 12. 2011 (příloha č. 22)

Projektovou dokumentací (vzhledem ke značnému rozsahu bude případně předložena v průběhu řízení)

Účetnictvím Dlužníka týkajícím se výstavby (vzhledem ke značnému rozsahu bude případně předložena v průběhu řízení)

d) Přehled

Předmět nájmu	Titul k užívání	Souhlas s prováděním rekonstrukce a vymezení rozsahu
Nebytové prostory v Budově	Nájemní smlouva – nebytové prostory – 1 (1999) a Nájemní smlouva – nebytové prostory – 2 (2012)	Dohoda – užívání (2010) Dohoda – změna (2010)
Dvorní trakt	Nájemní smlouva – dvůr (2005)	Nájemní smlouva – dvůr (2005) Dohoda – užívání (2010) Dohoda – změna (2010)

VII.

Povinnost Žalovaného k náhradě

Nájem byl ukončen ke dni 30. 11. 2013. Na daný vztah se tedy vztahuje právní úprava účinná před 1. 1. 2014, tedy především zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (dále jen „ZNNP“) a zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“). Vzhledem k tomu, že ani jedna z Nájemních smluv neobsahuje ustanovení, které by výslovně řešilo otázku vypořádání provedeného technického zhodnocení, je třeba v daném případě aplikovat ustanovení § 667 odst. 1 OZ. Plně v souladu s tímto ustanovením může nájemce (tedy Žalobce) „**požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.**“

V tomto bodě je potřeba zdůraznit, že Žalovaný se všemi provedenými rekonstrukcemi souhlasil – viz výše.

Žádná z nájemních smluv ani dohod přitom ve vztahu ke zhodnocení požadovaném touto žalobou neobsahuje úpravu odlišnou od ustanovení § 667 odst. 1 OZ.

Žalobce vyzval Žalovaného k úhradě předmětné částky dopisem ze dne 6. 2. 2014 a následně se opakovaně snažil celou situaci řešit jednáním se Žalovaným. Vzhledem k neochotě Žalovaného dospět k jakékoli dohodě bylo posledním jednáním Žalobce zaslání předžalobní výzvy dne 27. 2. 2015. Do okamžiku podání této žaloby však Žalovaný ničeho neuhradil.

Důkaz: Dopisem ze dne 6. 2. 2014 (příloha č. 23)

Předžalobní výzvou ze dne 27. 2. 2015 (příloha č. 24)

VIII.

Hodnota rekonstrukce pronajatých prostor

S ohledem na délku rekonstrukce a její komplexnost požádal Žalobce při vyčíslení částky, o níž se zvýšila hodnota rekonstruované nemovitosti, o stanovisko renomovanou společnost Equity Solutions Appraisals s. r. o., která odhadla zhodnocení předmětu ocenění v období od roku 2006 do roku 2012 v souvislosti s provedenou rekonstrukcí na částku **56.200.000,- Kč**.

Důkaz: Znaleckým posudkem zpracovaným společností Equity Solutions Appraisals s. r. o. dne 31. 1. 2014 (příloha č. 25)

Obdobný posudek si ostatně nechal (ještě před uzavřením Nájemní smlouvy – nebytové prostory – 2) vyhotovit i Žalovaný, a to společností EVROPA realitní kancelář s. r. o. Dle tohoto posudku je obvyklá výše zhodnocení stávajících nemovitostí stavebními úpravami (rekonstrukcí, modernizací, adaptací, přestavbou a dostavbou) nebytového prostoru v uliční části domu na kavárnu a koňakový klub a bývalé továrny ve dvorní části na restauraci, ke dni zhotovení posudku, vše na adrese Praha 1, Staré Město č. p. 864, Bílkova 13, **53.000.000,- Kč**.

Důkaz: Znaleckým posudkem zpracovaným společností EVROPA realitní kancelář s. r. o. dne

1. 12. 2011 (příloha č. 22)

Vzhledem k tomu, že posudek zpracovaný původně z pokynu žalovaného byl zpracován realitní kanceláří, nikoli znalcem ve smyslu ustanovení § 127a OSŘ, nárokuje žalobce částku vyčíslenou ve znaleckém posudku. Je však na místě zdůraznit, že díky jisté odbornosti zpracovatele posudku k nájemní smlouvě je rozdíl mezi uvedenými částkami nikoli zásadní.

IX.

Návrh

S ohledem na výše uvedené Žalobce navrhuje, aby Obvodní soud pro Prahu 1 vydal tento

r o z s u d e k

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku částku 56.200.000,- Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení ve výši [REDACTED] p. a.z. uvedené částky za období od 27. 2. 2015 do zaplacení.
- II. Žalovaný je povinen do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku nahradit žalobci náhradu nákladů soudního řízení + DPH k rukám jeho právního zástupce.

Mgr. Ing. Ivo Hala,
insolvenční správce

PŘÍLOHA č. 2 K CES 2024/0670

JUDr. Irena Helmová a spol.
Advokátní kancelář
Kořenského 1055/1, 150 00 Praha 5

JUDr. Irena Helmová – advokátka
ČAK č. 3804
JUDr. Daniela Křížková – advokátka
ČAK č. 2414
JUDr. Pavla Schincke – advokátka
ČAK č. 8675
Mgr. Lenka Kvapilová Hofmanová – advokátka
ČAK č. 10553
Mgr. Jan Vihan – advokát
ČAK č. 16332
Mgr. Tereza Jedličková – adv. koncipientka
ČAK č. 40871

Obvodní soud pro Prahu 9

ku 1533/29b
Praha 10

Spisová značka

Spisová značka
139/2016

Vyřizuje
TJ

Praha
29.6.2016

Žalobkyně: **Městská část Praha 1, IČ: 00063410, se sídlem Vodičkova 681/18, 115 68 Praha 1**

zast. JUDr. Irena Helmovou, advokátka, Kořenského 1055/1, 150 00 Praha 5

Žalovaný: **JUDr. Václav Kulhavý, insolvenční správce IČ: 12770230, se sídlem Frýdecká 762, 199 00 Praha 9**
insolvenční správce dlužníka **DONLIČ INTERIER spol. s r.o., v likvidaci, IČ: 47679590, se sídlem Dělnická 475/43, 170 00 Praha 7**

Žaloba o zaplacení částky 643.808,60 Kč

Dvojmo

Přílohy: Plná moc
Osvědčení o registraci DPH právní zástupkyně žalobkyně
ostatní dle textu

I.

- 1) Žalobkyni byla dle ust. § 19 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, svěřena správa nebytové jednotky č. 864/101 v domě č.p. 864, Bílkova 13-15, na pozemku par. č. 956/1, LV č. 3128, pozemku parc. č. 956/3 a stavby bez č.p., která je součástí pozemku parc. č. 956/2, na LV č. 576, vše v k.ú. Staré Město, Praha 1 (dále jen „pronajaté prostory“)

Důkaz: Výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 956/1 a dům č.p. 864 (LV č. 3127 pro k.ú. Staré Město)

Výpis z katastru nemovitostí pro jednotku č. 864/101 (LV č. 3128 pro k.ú. Staré Město)

Výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 956/2, jehož součástí je stavba bez č.p. a pozemek parc. č. 956/3 (LV č. 576 pro k.ú. Staré Město)

- 2) Žalovaný je insolvenčním správcem zapsaným v seznamu insolvenčních správců.

Usnesením Městského soudu v Praze čj. MSPH 79 INS 2488/2013-A-18 ze dne 1.7.2013 byl zjištěn úpadek společnosti DONLIČ INTERIER spol. s r.o., v likvidaci, IČ: 47679590, se sídlem Dělnická 475/43, 170 00 Praha 7 (dále jen „dlužník“).

Důkaz: Usnesení Městského soudu v Praze čj. MSPH 79 INS 2488/2013-A-18 ze dne 1.7.2013

Usnesením Městského soudu v Praze čj. MSPH 79 INS 2488/2013-B-198 ze dne 26.1.2016 byl žalovaný ustanoven insolvenčním správcem dlužníka.

Důkaz: Usnesení Městského soudu v Praze čj. MSPH 79 INS 2488/2013-B-198 ze dne 26.1.2016

Pasivní legitimace žalovaného je proto dána v souladu s § 203 odst. 4 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění.

- 3) Dlužník byl od 4.1.2012 do 30.11.2013 nájemcem nebytové jednotky č. 864/101 v domě č.p. 864, Bílkova 13-15, k.ú. Staré Město.

Důkaz: Nájemní smlouva č. N-2012/0035 ze dne 4.1.2012 vč. příloh

Dlužník byl dále od 22.6.2005 do 30.11.2013 nájemcem pozemku parc. č. 956/3 a stavby bez č.p., která je součástí pozemku parc. č. 956/2, v k.ú. Staré Město. Tyto prostory jsou provozně propojeny s nebytovou jednotkou č. 864/101 specifikovanou výše.

Důkaz: Nájemní smlouva č. N-05/0864 ze dne 22.6.2005 vč. příloh ve znění pozdějších dodatků

Nájem obou pronajatých prostor skončil ke dni 30.11.2013.



II.

- 1) Dlužník, resp. žalovaný, zůstal žalobkyni jako pronajímateli dlužen nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, které se staly splatnými v době po rozhodnutí o úpadku dlužníka, tj. **od 1.7.2013**, do ukončení nájmu pronajatých prostor, tj. do 30.11.2013, v celkové částce **643.808,60 Kč**.
- 2) Rozpis jednotlivých dlužných částek měsíčního nájemného za nebytovou jednotku č. 864/101 je následující:
 - 122.874,- Kč se splatností dne 1.7.2013
 - 122.874,- Kč se splatností dne 1.8.2013
 - 122.874,- Kč se splatností dne 1.9.2013
 - 122.874,- Kč se splatností dne 1.10.2013

Výše měsíčního nájemného za nebytovou jednotku č. 864/101 vyplývá z čl. 5 odst. 1 nájemní smlouvy č. N-2012/0035 s tím, že nájemné nebylo od účinnosti této nájemní smlouvy valorizováno.

Důkaz: Nájemní smlouva č. N-2012/0035 ze dne 4.1.2012 vč. příloh
Evidence předpisu a plateb (*nebytová jednotka č. 864/101 v evidenci označena jako prostor „N101“*)

Rozpis jednotlivých dlužných částek měsíčních úhrad za služby za nebytovou jednotku č. 864/101 je následující:

- 12.500,- Kč se splatností dne 1.7.2013
- 12.500,- Kč se splatností dne 1.8.2013
- 12.500,- Kč se splatností dne 1.9.2013
- 12.500,- Kč se splatností dne 1.10.2013

Výměr měsíčních úhrad za služby byl stanoven výpočtovým listem čj. 075279/2013, který byl dlužníkovi doručen dne 28.5.2013.

Důkaz: Výpočtový list platný pro 05.2013 čj. 075249/2013 s dokladem o doručení
Evidence předpisu a plateb (*nebytová jednotka č. 864/101 v evidenci označena jako prostor „N101“*)

Rozpis jednotlivých dlužných částek nájemného za stavbu bez č.p., která je součástí pozemku parc. č. 956/2, a pozemku parc. č. 956/3 je následující:

- 41.386,60 Kč se splatností dne 10.8.2013
- 30.463,- Kč se splatností dne 15.11.2013
- 30.463,- Kč se splatností dne 15.11.2013

Výše čtvrtletního nájemného za stavbu bez č.p., která je součástí pozemku parc. č. 956/2, a pozemku parc. č. 956/3 vyplývá z čl. IX odst. 1 písm. a) nájemní smlouvy č. N-05/0864, kdy

JUDr. Irena Helmová a spol.

Advokátní kancelář

Kořenského 1055/1, 150 00 Praha 5

nájemné bylo od uzavření této smlouvy dne 22.6.2005 v souladu s jejím čl. IX odst. 4 každý rok valorizováno. Valorizace za jednotlivé roky je patrna z následující tabulky:

Rok	Výše ročního nájemného	Valorizace na další rok
2005	77.500,- Kč	odpuštěna
2006	77.500,- Kč	odpuštěna
2007	77.500,- Kč	
2008	79.670,- Kč	
2009	84.689,- Kč	
2010	85.536,- Kč	
2011	86.819,- Kč	
2012	88.469,- Kč	
2013	91.388,- Kč	

Nájemné bylo v souladu s čl. IX odst. 2 nájemní smlouvy č. N-2012/0035 hrazeno čtvrtletně. Nájemné za třetí čtvrtletí roku 2013 bylo částečně uhrazeno do výše 50.001,40 Kč, jak je uvedeno v evidenci předpisu a plateb. Vzhledem k tomu, že nájemní smlouvy byly ukončeny k 30.11.2013, je v evidenci předpisu a plateb nájemné za poslední dva měsíce rozděleno na dvě částky ve výši 30.463,- Kč.

Důkaz: Nájemní smlouva č. N-05/0864 ze dne 22.6.2005 ve znění pozdějších dodatků
Evidence předpisu a plateb (*stavba bez č.p., která je součástí pozemku parc. č. 956/2, a pozemek parc. č. 956/3 v evidenci označeny jako prostor „N601“*)

III.

- 1) Vzhledem k tomu, že nezaplacené nájemné a úhrady za služby uvedené v čl. II této žaloby byly splatné po rozhodnutí o úpadku dlužníka, jedná se o pohledávky za majetkovou podstatou dle § 168 odst. 2 písm. b) insolvenčního zákona, které se neuplatňují prostřednictvím insolvenčního řízení, nýbrž se uplatňují přímo vůči insolvenčnímu správci dle § 203 insolvenčního zákona.
- 2) S ohledem na § 170 písm. b) insolvenčního zákona je žalovaná pohledávka ve výši 643.808,60 Kč žalována **bez příslušenství**.
- 3) Vyrozumění o uplatnění pohledávky za majetkovou podstatou nebo pohledávky jí postavené na roveň dle § 203 odst. 1 insolvenčního zákona bylo žalovanému doručeno dne 26.5.2016.

Důkaz: Kopie vyrozumění o uplatnění pohledávky za majetkovou podstatou nebo pohledávky jí postavené na roveň s kopií doručanky a podacího lístku

- 4) Předžalobní výzva dle § 142a o.s.ř. byla žalovanému odeslána dne 13.6.2016.

Důkaz: Kopie předžalobní výzvy s kopií podacího lístku

IV.

S ohledem na výše uvedené navrhuje žalobkyně soudu, aby vydal následující

r o z s u d e k :

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni částku ve výši 643.808,60 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaný je povinen nahradit žalobkyni náklady řízení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího právního zástupce.


V.

Návrh na přerušení tohoto řízení

Mezi žalobkyní a žalovaným v současné době probíhá u Obvodního soudu pro Prahu 1 spor sp. zn. 65 C 65/2015 o zaplacení 56.200.000,- Kč s příslušenstvím. Žalobkyně v tomto sporu u Obvodního soudu pro Prahu 1 vystupuje jako žalovaná a uplatňuje vůči žalovanému nároku ve výši 56.200.000,- Kč částku 643.808,60 Kč nezaplaceného nájemného a úhrad za služby, tj. částku zažalovanou touto žalobou, jako **obranu ve sporu** proti návrhu dle § 98 věta druhá o.s.ř.

Tato žaloba je podávána z opatrnosti z důvodu blížícího se promlčení nároku na zaplacení 643.808,60 Kč od 1.7.2016 [viz čl. II. bod 1) této žaloby] a pro případ, že žalovaný ve výše uvedeném sporu u Obvodního soudu pro Prahu 1 nebude se svojí žalobou nebo žalobce tohoto sporu se svojí obranou ve sporu ve sp. zn. 65 C 65/2015 ani zčásti úspěšnými.

Vzhledem k tomu, že řízení pod sp. zn. 65 C 65/2015 u Obvodního soudu pro Prahu 1 v případě úspěchu tamní žaloby a uplatnění obrany ve sporu může mít vliv na nyní zahajované řízení u Obvodního soudu pro Prahu 9, **navrhuje žalobkyně soudu, aby dle § 109 odst. 2 písm. c) o.s.ř. toto řízení přerušil do doby, než bude řízení pod sp. zn. 65 C 65/2015 u Obvodního soudu pro Prahu 1 pravomocně ukončeno.**


za Městskou část Praha 1
JUDr. Irena Helmová
advokát v plné moci

