



MMOPP0005LGU

## DOHODA O NAROVNÁNÍ

### Statutární město Opava

Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava

IČ: 00300535

DIČ: CZ00300535

Zastoupeno: [redacted] primátorem

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

Číslo účtu: [redacted] v.s. 9160000002 – nájem za nebytové prostory,  
9180000002- nájem za movité věci, 9190000002 a 9190000003 – nájem za  
gastrovybavení

ID datové schránky: 5eabx4t  
dále jen jako „pronajímatel“

a

### Martin Seidl

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku  
se sídlem Zahradní 229, Štítina 747 91

IČ: 88291367

DIČ: CZ7703305566

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu: [redacted]  
dále jen jako „nájemce“

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany uzavřely dne 7. 3. 2014 Smlouvu o nájmu Kulturního domu Na Rybníčku, PID: MMOPP00DG5BV, dále jen „Smlouva“. Předmětem nájmu dle Smlouvy byly nemovité věci tvořící komplex Kulturního domu na Rybníčku na adrese Na Rybníčku 380/43, 746 01 Opava, včetně movitých věcí, interiérového vybavení a gastronomického vybavení, vše dle specifikace uvedené ve Smlouvě (dále také jen „předmět nájmu“). V souladu s článkem IV. Smlouvy nájemce užíval předmět nájmu za účelem pořádání kulturních a společenských akcí (plesy, kurzy společenských tanců, hudební produkce) a k provozování hostinské činnosti. Výpověď Smlouvy ze strany nájemce byla Smlouva ukončena ke dni 31. 10. 2023.
2. Po skončení Smlouvy zůstaly mezi pronajímatelem a nájemcem některá sporná či pochybná práva a povinnosti, včetně neuhrazených pohledávek. Tato práva a povinnosti smluvní strany nyní upravují sjednáním této dohody o narovnání.

### II.

#### Dohoda o narovnání – poškození předmětu nájmu

1. Podle článku X. odst. 4 Smlouvy byl nájemce povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda, nájemce odpovídal za poškození předmětu nájmu, přitom byl odpovědný nejen za vlastní jednání, ale také za jednání třetích osob, jimž umožnil přístup

do předmětu nájmu. Dle článku XI. odst. 6 Smlouvy byl nájemce nejpozději poslední den trvání nájmu povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit jej pronajímateli, a to ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, předmět nájmu musel být předán nepoškozený a uklizený. Dle článku XII. Smlouvy nájemce zaplatil pronajímateli pro případ vzniku škody na předmětu nájmu peněžní částku – kauci – ve výši 108 900 Kč, a bylo sjednáno, že pronajímatel je oprávněn zaplacenou kaucí použít k úhradě vzniklé škody na předmětu nájmu, za kterou odpovídá nájemce.

2. Po skončení nájmu byl předmět nájmu předán nájemcem zpět pronajímateli, o čemž byl smluvními stranami sepsán Předávací protokol Kulturního domu Na Rybníčku, PID: MMOPP00DG5BV (dále jen „Předávací protokol“). V čl. II. Předávacího protokolu bylo smluvními stranami konstatováno, že byla provedena fyzická kontrola stavu předmětu nájmu, bylo zjištěno částečné poškození předmětu nájmu a v příloze č. 1 Předávacího protokolu byl uveden seznam závad, s popisem aktuálního stavu a s případným doporučením k nápravě. Zjištěné závady na předmětu nájmu měly charakter poškození i opotřebení předmětu nájmu, přičemž část těchto závad lze považovat za škody, za něž nese v souladu s odstavcem 1 tohoto článku odpovědnost nájemce. Smluvní strany shodně konstatují, že přesná kvantifikace nároků plynoucích ze zjištěných závad dle Předávacího protokolu je mezi nimi sporná či pochybná, její určení je objektivně obtížné s ohledem na povahu závad; nezávislé a nezpochybnitelné určení (znalecké posudky, soudní spor) by bylo spojeno s nemalými náklady obou smluvních stran. Smluvní strany proto považují za rozumné a spravedlivé vyřešit vzájemná sporná či pochybná práva a povinnosti formou dohody o narovnání, dle odstavce 3 tohoto článku.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel si v souladu s článkem XII. Smlouvy ponechá nájemcem zaplacenou kaucí ve výši 108.900,00 Kč k úhradě škod, vzniklých na předmětu nájmu a uvedených v Předávacím protokolu. Touto dohodou jsou mezi smluvními stranami v celém rozsahu a s konečnou platností narovnány a vypořádány veškerá vzájemná práva a povinnosti vyplývající ze zjištění závad/škod na předmětu nájmu dle odstavce 2 tohoto článku, jakož i práva a povinnosti s tím jakkoli související, smluvní strany nemají v souvislosti se zjištěním závad/škod na předmětu nájmu dle odst. 2 tohoto článku vůči sobě žádná jiná práva, než ta založená touto dohodou, a nebudou a nesmí vůči sobě žádné další nároky uplatňovat (včetně případných nároků na náhradu škody, úroků z prodlení, nákladů právního zastoupení apod.).

### **III.**

#### **Dohoda o narovnání – omezení užívání předmětu nájmu**

1. Rozhodnutím Ministerstva zdravotnictví ČR ze dne 3. února 2023 čj. MZDR 36063/2021-8/PRO bylo z důvodu překročení hygienických limitů hluku pozastaveno pořádání veřejné hudební produkce v noční době (od 22.00 hod. do 06.00 hod.) v prostorách hlavního sálu Kulturního domu Na Rybníčku; rozhodnutí měnilo dřívější rozhodnutí Krajské hygienické stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě sp. zn. S-KHSMS 2830/2020/OV/OPaK, číslo jednací KHSMS 48717/2021/OV/OPaK, ze dne 23. 7. 2021. Toto omezení veřejné hudební produkce se týkalo prostor, které byly součástí předmětu nájmu, a nájemci tak bylo tímto omezením ztíženo užívání předmětu nájmu k účelu sjednanému ve Smlouvě. Jelikož nájemci byla tímto ztížena schopnost generovat tržby a platit nájemné, dohodly se smluvní strany na poskytnutí slevy z nájemného dle odstavce 2 tohoto článku.
-

2. Smluvní strany se dohodly, že z důvodu dle odstavce 1 tohoto článku poskytne pronajímatel nájemci slevu z nájemného ve výši 139.952,22 Kč, odpovídající 50% nájemného za období posledních šesti měsíců trvání nájmu dle Smlouvy, tj. za období 1. 5. – 31. 10. 2023. Pronajímatel po podpisu této smlouvy vystaví opravný daňový doklad a doručí jej do 15-ti kalendářních dnů nájemci. DUZP nastává ke dni podpisu této smlouvy.
3. Smluvní strany sjednávají, že uzavřením dohody o poskytnutí slevy z nájemného dle odstavce 2 tohoto článku jsou mezi nimi v celém rozsahu a s konečnou platností narovnány a vypořádány veškerá vzájemná práva a povinnosti vyplývající ze ztížení užívat předmět nájmu nájemcem z důvodu dle odstavce 1 tohoto článku, jakož i práva a povinnosti s tím jakkoli související, a že nájemce nemá v souvislosti se ztížením užívat předmět nájmu z důvodu dle odstavce 1 tohoto článku vůči pronajímateli žádná jiná práva, než ta založená touto dohodou, a nebude a nesmí vůči pronajímateli žádné další nároky uplatňovat (včetně případných nároků na náhradu škody, úroků z prodlení, nákladů právního zastoupení apod.).

#### IV.

#### Uznání dluhu a dohoda o splátkách

1. Pronajímatel má vůči nájemci dosud neuhrazenou pohledávku na zaplacení nájemného ze Smlouvy ve výši 228 588,59 Kč, sestávající z těchto dílčích pohledávek:

Nájemné za nemovité věci VS 9160000002

- za druhé čtvrtletí 2023: 38.498,67
- za třetí čtvrtletí 2023: 128.328,97
- za období 1. – 31. 10. 2023: 42.776,32

Nájemné za movité věci VS 9180000002

- za druhé čtvrtletí 2023: 1.162,32 Kč
- za třetí čtvrtletí 2023: 3.874,42 Kč
- za období 1. – 31. 10. 2023: 1.291,47 Kč

Nájemné za interiérové vybavení VS 9190000002

- za druhé čtvrtletí 2023: 1.162,32 Kč
- za třetí čtvrtletí 2023: 3.874,42 Kč
- za období 1. – 31. 10. 2023: 1.291,47 Kč

Nájemné za gastronomické vybavení VS 9190000003

- za druhé čtvrtletí 2023: 1.162,32 Kč
- za třetí čtvrtletí 2023: 3.874,42 Kč
- za období 1. – 31. 10. 2023: 1.291,47 Kč

Poskytnutím slevy z nájemného ve výši 139.952,22 Kč dle článku III. odst. 2 se pohledávka pronajímatele na zaplacení nájemného snížila na částku 88 636,37 Kč (rozdíl částek 228.588,59 Kč a 139.952,22 Kč), dále také jen „**Pohledávka na zaplacení nájemného**“.

2. Nájemce má vůči pronajímateli pohledávku na zaplacení spotřeby elektrické energie ve výši 30.340,00 Kč, sestávající z těchto dílčích pohledávek:
  - 15.133,00 Kč (náklady na spotřebu elektrické energie pro venkovní osvětlení za období 21. 4. 2023 – 31. 10. 2023, účtováno fakturou nájemce č. 23087 ze dne 1. 11. 2023)

- 15.207,00 Kč (náklady na spotřebu elektrické energie v Kulturním domě na Rybníčku po skončení nájmu za období od 1. 11. 2023 – 19. 11. 2023, účtováno fakturou nájemce č. 24001 ze dne 23. 1. 2024).

dále také jen „**Pohledávka na zaplacení energie**“.

3. Smluvní strany mají vůči sobě s ohledem na výše uvedené vzájemné pohledávky, když pronajímatel má vůči nájemci Pohledávku na zaplacení nájemného ve výši 88.636,37 Kč a nájemce má vůči pronajímateli Pohledávku na zaplacení energie ve výši 30.340,00 Kč. Smluvní strany sjednávají, že obě tyto vzájemné pohledávky jsou splatné ke dni nabytí účinnosti této dohody. Smluvní strany se dohodly, že část Pohledávky na zaplacení nájemného ve výši 30.340,00 Kč, kterou má pronajímatel vůči nájemci, se započte proti celé Pohledávce na zaplacení energie ve výši 30.340,00 Kč, kterou má nájemce vůči pronajímateli, čímž tyto vzájemné pohledávky zanikají. Po tomto provedeném zápočtu zbývá nájemci zaplatit z Pohledávky na zaplacení nájemného částku 58.296,37 Kč, která činí rozdíl částek 88.636,37 Kč a 30.340,00 Kč.
4. Po vzájemné dohodě smluvních stran, se nájemce zavazuje svůj dluh na nájemném ve výši 58.296,37 Kč, který odpovídá dosud neuhrazené Pohledávce na zaplacení nájemného, a který je specifikován v odstavcích 1 – 3 tohoto článku a je takto nájemcem uznán co do důvodu i výše, zaplatit pronajímateli v měsíčních splátkách takto:
  - do 25. 1. 2025 částku ve výši 5.000,00 Kč
  - do 25. 2. 2025 částku ve výši 5.000,00 Kč
  - do 25. 3. 2025 částku ve výši 5.000,00 Kč
  - do 25. 4. 2025 částku ve výši 5.000,00 Kč
  - do 25. 5. 2025 částku ve výši 5.000,00 Kč
  - do 25. 6. 2025 částku ve výši 5.000,00 Kč
  - do 25. 7. 2025 částku ve výši 5.000,00 Kč
  - do 25. 8. 2025 částku ve výši 5.000,00 Kč
  - do 25. 9. 2025 částku ve výši 5.000,00 Kč
  - do 25. 10. 2025 částku ve výši 5.000,00 Kč
  - do 25. 11. 2025 částku ve výši 5.000,00 Kč
  - do 25. 12. 2025 částku ve výši 3.296,37 Kča to na bankovní účet pronajímatele uvedený v článku I. a pod variabilním symbolem uvedeným tamtéž. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce neuhradí některou ze splátek nejpozději v den její splatnosti, stává se bez dalšího splatným celý zbývajcí dluh.

## V.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato dohoda je vyhotovena ve třech exemplářích, z nichž po dvou obdrží pronajímatel a po jednom nájemce.
2. Účastníci této dohody prohlašují, že si tuto dohodu před jejím podpisem řádně přečetli a že tato dohoda byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle. S obsahem dohody oba účastníci souhlasí a na důkaz toho níže připojují své vlastnoruční podpisy.
3. Účastníci této dohody se dohodli, že tato dohoda – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s následujícími výjimkami: o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu v rámci podnikatelské činnosti budou uveřejněny tyto identifikační údaje: jméno a příjmení (příp. dodatek či obchodní firma), sídlo, identifikační číslo a identifikátor datové schránky; nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu,

telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této dohody v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. Nezasajistí-li však uveřejnění této dohody v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinna nejpozději do 30 dnů od uzavření této dohody v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující tuto dohodu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění také druhé smluvní straně.

4. O uzavření této dohody rozhodla za pronajímatele rada statutárního města Opavy usnesením č. 2825/59/RM/24 ze dne 13. 11. 2024.

V Opavě dne..... 02. 12. 2024

V ŠTÍTINĚ dne 26. 11. 24

Za pronajímatele:

Nájemce:

primátor

Martin Seidl

