

DOHODA O NAROVNÁNÍ

Smluvní strany:

(1) Na straně jedné

Česká republika – Ministerstvo pro místní rozvoj

se sídlem: Staroměstské náměstí 932/6, Praha 1 – Staré Město, PSČ: 110 00
zastoupená: JUDr. Květoslavou Hlístovou, ředitelkou odboru hospodářské správy
IČO: 660 02 222
DIČ: není plátcem DPH
Bankovní spojení: ČNB Praha 1, Na Příkopě 28
Číslo účtu pro platby nájemného: 19-629001/0710
Číslo účtu pro platby poplatků za služby: 629001/0710
na straně jedné (dále jen „Pronajímatel“)

a

(2) Na straně druhé

Goose s.r.o.

se sídlem: Na Hroudě 2122/13, Strašnice, 100 00 Praha 10
zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou C 113638 vedenou u Městského soudu v Praze
zastoupená: Liborem Vedralem, jednatelem společnosti
IČO: 274 56 773
DIČ: CZ27456773
Bankovní spojení: [REDAKCE]
Číslo účtu: [REDAKCE]
na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

(společně dále též „Smluvní strany“ nebo samostatně „Smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 1903 zákona č. 89/2012, občanského zákoníku (dále jen „OZ následující“)

dohodu o narovnání:

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A. Smluvní strany uzavřely dne 27. 2. 2014 smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání včetně dvou dodatků. CES 5231 (dále jen „Nájemní smlouva“).
- B. Předmětem uzavřené Nájemní smlouvy byly nebytové prostory restaurace nacházející se v suterénu a přízemí v budově v Praze, se kterou je Pronajímatel příslušný hospodařit na adrese Staroměstské nám. 930/6, 110 00 Praha 1, která je součástí pozemku parc. č. 772, který je zapsán na LV č. 147, vše vedeno v katastru nemovitostí pro katastrální území Staré Město u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (dále jen Nebytové prostory). Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou, a to od 1. 3. 2014 do 28. 2. 2022.
- C. Nájemce se v č. 4 odst. 4.1 ve spojení s odst. 4.6 Nájemní smlouvy zavázal provést na své náklady stavební práce a úpravy Nebytových prostor tak, aby mohly sloužit pro provoz restaurace, a to minimálně v hodnotě 14.840.000 Kč bez DPH (+/- 10%).
- D. Dle čl. 4 odst. 4.14 Nájemní smlouvy ve znění dodatku č. 2 byl Nájemce povinen nejpozději do 31.12. 2014 dokončit rekonstrukci Nebytových prostor a zahájit provoz restaurace.
- E. Dle čl. 6.6 Nájemní smlouvy předložil Nájemce dne 23.11.2015 Pronajímateli konečné vyúčtování nákladů na stavební úpravy a uvedl, že fakticky provedl na předmětu nájmu stavební úpravy v celkové výši 17.612.362,54 Kč bez DPH.
- F. Investice Nájemce do předmětu nájmu, Nebytových prostor byla zohledněna ve výši nájemného dle článku 9 odst. 9.3 Nájemní smlouvy.

- G. Smluvní strany v čl. 11 odst. 11. 5 Nájemní smlouvy uvedly, že v případě ukončení nájmu se vypořádají vztahy mezi Pronajímatelem a Nájemcem dle § 2220 OZ.
- H. Dne 7.11.2022 byla mezi Pronajímatelem a Nájemcem uzavřena nová nájemní smlouva, CES 6159 (dále jen „Nová nájemní smlouva“), jejímž předmětem jsou opětovně nebytové prostory restaurace v budově v Praze 1, na adrese Staroměstské nám. 930/6, 110 00 Praha 1, která je součástí pozemku parc. č. 772, který je zapsán na LV č. 147, vše vedeno v katastru nemovitostí pro katastrální území Staré Město u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. Dle čl. 24.3 Nové nájemní smlouvy se smluvní strany dohodly, že způsob a výše vypořádání zhodnocení prostor mezi Pronajímatelem a Nájemcem, provedená Nájemcem na základě Nájemní smlouvy na Prostory uzavřené mezi smluvními stranami dne 27.2.2014, nebude Novou nájemní smlouvou řešena.
- I. Nová nájemní smlouva bude ukončena nejpozději uplynutím času dne 28.2.2030.
- J. Nájemce užívá předmět nájmu (Nebytové prostory včetně Nájemcem vložených investic ve formě stavebních prací a úprav) nepřetržitě od 1. 3. 2014 (resp. od dokončení stavebních úprav) do současnosti, přičemž by měl předmět nájmu dále užívat do dle Nové nájemní smlouvy 28.2.2030.
- K. Mezi Smluvními stranami je sporné, v jaké výši vznikl Nájemci nárok na úhradu nákladů vynaložených Nájemcem na zhodnocení předmětu nájmu (Nebytových prostor) skončením nájmu uplynutím času dne 28.2.2022 (dále také jako „Nárok Nájemce“).

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY NÁSLEDOVNĚ:

1. Sporná práva a povinnosti

1.1. Mezi stranami je sporné:

- a) V jaké výši vznikl Nájemci nárok na úhradu nákladů vynaložených Nájemcem na zhodnocení předmětu nájmu (Nebytových prostor) skončením nájmu uplynutím času dne 28.2.2022;
- b) Jakým způsobem má být zohledněno znehodnocení (opotřebení) vynaložené investice, ke kterému došlo užíváním Nebytových prostor Nájemcem čili oč byla hodnota Nebytových prostor investicí Nájemce zvýšena ke dni skončení Nájemní smlouvy.

2. Narovnání

2.1. Smluvní strany tímto upravují a narovnávají práva a povinnosti mezi nimi sporná tak, že:

- a) Smluvní strany shodně stanovují, že výše nákladů vynaložených Nájemcem na zhodnocení předmětu nájmu (Nebytových prostor) činí 16 483 000 Kč (slovy: šestnáct milionů čtyři sta osmdesát tři tisíc korun českých) do doby 28.2.2022. Výše nákladů byla stanovena na základě znaleckého posudku ze dne 31. 1. 2025 vyhotoveného znaleckým ústavem PKF APOGEO Esteem, a.s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8, IČO: 261 03 451.
- b) Nárok Nájemce se stává splatným dnem skončení Nové nájemní smlouvy uplynutím času, tj. dnem 28. 2. 2030, a to v nové výši určené znaleckým posudkem znalce, kterého určí pronajímatel, a zároveň pouze za splnění podmínky, že Pronajímatel uzavře nájemní smlouvu na pronájem Nebytových prostor s osobou odlišnou od Nájemce, případně Pronajímatel rozhodne již nadále Nebytové prostory nepronajímat a užívat je ke své činnosti.
- c) Smluvní strany se dohodly a činí nesporným, že nárok Nájemce na úhradu nákladů vynaložených Nájemcem na zhodnocení předmětu nájmu zanikne bez náhrady,
 - pokud Pronajímatel uzavře s Nájemcem nájemní smlouvu na další období v délce 8 let po skončení Nové nájemní smlouvy uplynutím času, nebo
 - pokud Pronajímatel odstoupí od Nové nájemní smlouvy pro porušení smluvních či zákonných povinností Nájemce.
- d) V případě, že budou splněny skutečnosti uvedené v písmenu b) tohoto ustanovení Dohody, sjednávají Smluvní strany, že provedou nové stanovení výše nákladů vynaložených Nájemcem na zhodnocení

předmětu nájmu (nebytových prostor) ke dni 28. 2. 2030, a to znaleckým posudkem znalce, kterého určí Pronajímatel.

e) Smluvní strany pro odstranění pochybností a pro úplnost rovněž sjednávají, že v případě ukončení Nové nájemní smlouvy jinak než uplynutím času či odstoupením Pronajímatele pro porušení smluvních či zákonných povinností Nájemcem dojde k určení nové výše nákladů vynaložených Nájemcem na zhodnocení předmětu nájmu (nebytových prostor) ke dni ukončení Nové nájemní smlouvy.

2.2. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany prohlašují, že Nájemce nebude a nemůže požadovat po Pronajímateli uhrazení nákladů vynaložených Nájemcem na zhodnocení předmětu nájmu (Nebytových prostor) po dobu trvání Nové nájemní smlouvy ani z jiných důvodů a v jiné výši, než stanoví tato Dohoda. Smluvní strany se proto výslovně dohodly, že vylučují aplikaci čl. 21 odst. 21.2 Nové nájemní smlouvy.

3. Závěrečná ustanovení

3.1. Tato dohoda, uznání povinností i prohlášení o plnění Smlouvy v ní obsažené se řídí právem České republiky a případné spory vyplývající z nich nebo s nimi související budou řešit české soudy.

3.2. Pokud kterékoliv ustanovení této dohody nebo jeho část je nebo se stane neplatným, zdánlivým či nevynutitelným, a to i v důsledku rozhodnutí soudu nebo jiného příslušného orgánu, nebude mít tato neplatnost, zdánlivost či nevynutitelnost vliv na ostatní ustanovení této dohody. V takovém případě se smluvní strany zavazují neplatné, zdánlivé nebo nevynutitelné ustanovení nahradit novým ujednáním, které svým účelem a významem bude co nejbližší tomu ustanovení, které má být nahrazeno, a to bezodkladně na vyzvu kterékoliv smluvní strany.


3.3. Tato dohoda může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma Smluvními stranami; výměna e-mailových nebo jiných elektronických zpráv pro tento účel písemnou formu nepředstavuje.

3.4. Tato dohoda je vyhotovena v českém jazyce ve 3 (třech) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží 2 (dvě) vyhotovení a Nájemce 1 (jedno) vyhotovení.


3.5. Tato dohoda je platná dnem podpisu smluvních stran a účinná dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

3.6. Smluvní strany se dohodly, že v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), tuto dohodu v registru smluv uveřejní Ministerstvo pro místní rozvoj a zavazuje se zaslat tuto dohodu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv nejpozději do 5 dnů od uzavření dohody.

Smluvní strany prohlašují, že je jim znám celý obsah dohody a že tuto dohodu uzavřely na základě své svobodné a vážné vůle. Na důkaz této skutečnosti připojují své podpisy.

V Prace, d. 17. 2. 2025


Za Pronajímatele
JUDr. Květoslava Hlistová, ředitelka odboru
hospodářské správy

V Prace dne 17. 2. 2025


Za Nájemce
Libor Vedral, jednatel společnosti

