

# DOHODA O PROVEDENÍ ZMĚNY PŘEDMĚTU NÁJMU

ke smlouvě CES č. 2017/1801

## Níže uvedené smluvní strany:

název: městska část Praha 1  
IČ: 00063410  
DIČ: CZ00063410  
sídlo: Úřad městské části Praha 1, Vodičkova 681/18, Praha 1, PSČ 115 68  
datová schránka: b4eb2my  
zastoupená: Ing. Oldřichem Lomeckým

(dále jen „*Pronajímatel*“ na straně jedné)

a

Název: Prague City Hotels, s. r. o.  
IČ: 273 65 565  
datová schránka: xfguewj  
sídlo: Betlémské náměstí 351/6, Praha 1, PSČ: 110 00  
zastoupená: Josefem Medem, jednatelem

(dále jen „*Nájemce*“ na straně druhé)

## I. Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany mají v době uzavření této dohody práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy č. 2017/1801 o nájmu nebytového prostoru v 1. nadzemním podlaží domu č. p. 423 k. ú. Staré Město, Skořepka 9, Praha 6, o výměře 199,1 m<sup>2</sup> (dále jen „*Předmět nájmu*“). Tato smlouva (dále jen „*Nájemní smlouva*“) je pro účely této dohody rámcovým dokumentem, který slouží k výkladu níže uvedených práv a povinností.
2. Tato dohoda je uzavírána v souladu s usnesením Rady městské části Praha 1 č. UR18\_1034 ze dne 25. 9. 2018, Pronajímatel tak potvrzuje, že na jeho straně byly splněny všechny podmínky zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, které jsou nutné k tomu, aby se Pronajímatel mohl platně zavazovat.

3. Nájemce je podle nájemní smlouvy povinen provést změny stavebního určení nebytového prostoru z prodejny potravinářského zboží s přípravou a prodejem lahůdek a občerstvení na kavárnu. Za tímto účelem Nájemce předložil Pronajímateli k odsouhlasení projektovou dokumentaci pro stavební povolení vypracované Danielem Kolským v březnu 2018.
4. Projektová dokumentace obsahuje drobné změny vnitřních prostor spočívající v bourání příček a drobné stavební úpravy a udržovací práce, které zajistí modernizaci hygienického zázemí, vybudování bezbariérového přístupu do zázemí a modernizace technického zázemí a elektroinstalace. Dle předloženého rozpočtu jsou do Změn zahrnuty následující položky: bourání a vyzdění příček, výměna vnitřní kanalizace, vnitřního rozvodu vody, vybudování nových wc, nové rozvody a rozvaděč. (dále jen „Změny“).
5. Změny budou provázet interiérové úpravy, které mají Nájemce a jeho podnikání charakterizovat. Tyto úpravy obnáší výměnu podlahové krytiny, nábytku na míru a vnesení dalšího zařízení na míru včetně technologie gastro, výmalba a nátěry a nové obklady (Dále jen „Úpravy“).
6. Pronajímatel zároveň bere na vědomí, že nájemce vynaloží další náklady, které se Změnami a Úpravami souvisejí. Jedná se zejména o projekční činnost a náklady na logistiku. Tyto náklady nájemce kalkuluje v odhadu ekonomické návratnosti.
7. Změny a Úpravy jsou popsány v projektové dokumentaci pro stavební Daniela Kolského z března 2018 a v Průvodní a souhrnné technické zprávě též z března 2018 (dále jen „Popis změn“). Oba dokumenty jsou přílohou č. 1 této dohody jako její nedílná součást.
8. Změny uvádí nebytový prostor do souladu s představou Nájemce před uzavřením Nájemní smlouvy, proto výše nájemného odpovídá budoucímu stavu předmětu nájmu. Po dokončení změn proto nedojde ke zvýšení nájemného pro zajištění budoucího vyrovnání.
9. Pronajímatel tímto uděluje souhlas s provedením změn Předmětu nájmu v rozsahu uvedeném v Popisu změn, a to za podmínek uvedených níže v této dohodě.

## II. Náklady na provedení změn Předmětu nájmu

1. Náklady na provedení změn hradí výhradně Nájemce. Smluvní strany vylučují, aby na vyrovnání zhodnocení bylo použito ustanovení § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Vyrovnání zhodnocení Změn mezi Nájemcem a Pronajímatelem bude provedeno podle obecných ustanovení Nájemní smlouvy.
2. Předpokládaná hodnota nákladů, které Nájemce hodlá vynaložit na provedení Změn Předmětu nájmu, bude činit dle předloženého rozpočtu maximálně 2,967.800,- Kč a Nájemce předpokládá jejich návratnost do 15 let od dokončení Změn.
3. Předpokládaná hodnota nákladů, které Nájemce hodlá vynaložit na provedení Úprav bude činit dle přiloženého rozpočtu částku 6,221.648,- Kč. Dojde-li vynaložením těchto nákladů ke zhodnocení předmětu nájmu, není Pronajímatel povinen k jeho náhradě ani po skončení nájmu ani kdykoliv jindy. Po skončení doby nájmu má Nájemce právo odnést vše, co lze od Předmětu nájmu oddělit bez jeho poškození, pokud je Pronajímatel nebo nový nájemce neodkoupí.
4. Podrobnější rozpis rozpočtu je uveden v příloze č. 2 této smlouvy.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo být informován bezodkladně poté, kdy bude zřejmé, že náklady na provedení Změn uvedenou maximální hodnotu převýší, a to včetně důvodů, které k tomu vedou. Nebude-li Pronajímatel včas informován nebo bude-li zvýšení nákladů zapříčiněno nedbalostí Nájemce nebo zhotovitele, může Pronajímatel odmítnout tyto vícenáklady uhradit

v rámci případného vzájemného vyrovnání, které by probíhalo v režimu čl. IV odst. 9 Nájemní smlouvy ve znění změn, které jsou prováděny touto dohodou.

6. Nájemce je povinen Pronajímatele průběžně informovat o plnění rozpočtu a po provedení Změn předložit kopie účetních dokladů a případných záručních listů a revizí, které se změnami souvisejí. Porušení této povinnosti znamená ztrátu práva na náhradu zhodnocení případně úhradu účelně vynaložených nákladů, kterých se nedodané doklady dotýkají.
7. Nájemce prohlašuje, že za stávajících podmínek nájemní smlouvy předpokládá ekonomickou návratnost nejpozději do 15 od dokončení změn. Po tuto dobu se ukončení Nájemní smlouvy považuje pro účely vyrovnání investic Nájemce vždy za předčasné, i když je jinak smlouva uzavřena na dobu neurčitou.

### **III. Spolupráce s vlastníky jednotek v domě**

1. Nájemce je povinen s dostatečným předstihem informovat ostatní uživatele v domě o tom, že bude provádět změny předmětu nájmu a seznámí je s jejich charakterem a předpokládanou dobou realizace. Pokud Nájemce tuto povinnost nesplní, má Pronajímatel právo svůj souhlas se změnami odvolat případně realizaci změn pozastavit dokud nebude tato povinnost splněna. Pozastavení realizace změn nemá vliv na termín jejich dokončení.
2. Realizace změn musí být prováděna šetrně s ohledem na ostatní uživatele domu, Nájemce je zejména povinen provádět změny v době k tomu vhodné a mimo státní svátky a neděle pokud je předmět nájmu v bytovém domě. Pokud stavební úřad stanoví další omezení, odpovídá Nájemce za jejich dodržování.
3. Pronajímatel nezodpovídá za to, že Nájemce získá povolení a souhlasy se Změnami a Úpravami od všech dotčených orgánů. Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce již v době uzavření této dohody disponuje souhlasy Hasičského záchranného sboru hl. města Prahy, Hygienické stanice hl. města Prahy, Odboru památkové péče a Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. města Prahy.

### **IV. Způsob provádění změn a doba realizace**

1. Předmět nájmu před započtím změn odpovídá stavu zachyceném na protokolu o předání předmětu nájmu ze dne 20. února 2018.
2. Nájemce ručí za to, že realizované změny budou provedeny odborně při dodržení všech technických norem, které se změnami souvisejí.
3. Pronajímatel je oprávněn, kdykoliv kontrolovat stav Předmětu nájmu, způsob provádění změn a kvalitu provedení. Výhrady Pronajímatel zaznamená do stavebního deníku, případně je Nájemci bezodkladně písemně vytkne. Nájemce je následně povinen vytčené napravit případně písemně zdůvodnit stávající postup. V případě, že vytčené nebude napraveno nebo odůvodnění Nájemce po odborné stránce neobstojí, ručí Nájemce za konkrétní vytýkané zásahy po dobu 5 let od doručení výtky nebo od data záznamu výtky ve stavebním deníku.
4. Nájemce musí dodržet následující pravidla při provádění změn:
  - a. pro stavbu použít odběr el. energie s vlastním měřením, případné zvýšené náklady na osvětlení společných částí domu budou Nájemcem uhrazeny správcí objektu,
  - b. Nájemce je povinen zachovávat čistotu společných částí domu a podle potřeby provádět jejich úklid na vlastní náklad,

- c. Nájemce je povinen umístit v domě ceduli „Stavba povolena“, obsahující kontakt na stavební firmu a vyznačení doby povolené pro stavební činnost,
  - d. Nájemce je povinen předem informovat uživatele domu o stavebních pracích, které ovlivní běžný chod v domě,
  - e. Nájemce zachová stávající podlahovou plochu Nehytového prostoru.
5. Při opakovaném nedodržování stanovených pravidel, případně v případě hrubého porušení stanoveného pravidla, má Pronajímatel právo pozastavit provádění změn doté doby, než se Nájemce vhodným způsobem zaručí za jejich dodržování. V opakovaných případech nebo při nedostatečné záruce nebo v případě otálení se zárukou, může Pronajímatel odvolat svůj souhlas s prováděním změn a uvést předmět nájmu na náklad Nájemce do stavu, který bude nejbliže jeho původnímu stavu.
6. Pozastavení provádění změn nemá vliv na povinnost Nájemce dokončit změny v daném termínu.
7. Nájemce je povinen dokončit změny Předmětu nájmu do 11 měsíců od nabytí právní moci příslušného stavebního povolení. Za každý den prodlení je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/15 měsíčního nájemného podle Nájemní smlouvy. Při prodlení delším než 30 dnů se smluvní pokuta zvyšuje na 1/5 nájemného, a to počínaje 31 dnem prodlení. Doby pro dokončení změn je možné prodloužit jen písemným dodatkem k této dohodě. Dokončením změn se rozumí takový stav Předmětu nájmu, který umožní faktické a právní užívání k účelu, za nímž Nájemce změny realizuje.

#### **V. Sleva na nájemném**

1. Vzhledem k tomu, že po dobu provádění změn je Nájemce stále povinen hradit nájemné a zálohy na služby spojené s nájemním vztahem, neboť tu nejsou zákonné důvody pro přiznání přiměřené slevy na nájemném, dohodl se Nájemce s Pronajímatel na 100% slevě na nájemném.
2. Sleva na nájemném se počítá ode dne, kdy Nájemce Pronajímateli oznámil, že stavební povolení či ohlášení nabylo právní moci do dne, kdy nabude právní moci povolení, na jehož základě bude Nájemce oprávněn Předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu. Sleva z nájmu je však přiznána nejdéle na 2 měsíce, poté je Nájemce povinen hradit plné nájemné.

#### **VI. Technické zhodnocení**

1. Pronajímatel souhlasí, že Nájemce bude odepisovat Technické zhodnocení, které vznikne na základě změn realizovaných touto dohodou, avšak změny zahrnuté do technického zhodnocení budou předem sepsány a ohodnoceny ve znaleckém posudku, který vypracoval znalec uvedený v seznamu doporučených znalců městské části Praha 1.
2. Nájemce se však v této souvislosti zavazuje, že na začátku odepisování Pronajímateli předá znalecký posudek podle předchozího odstavce a oznámí předpokládanou dobu, po níž bude takovéto zhodnocení odepisovat. Po dobu odepisování ze strany nájemce, nebude pronajímatel zvyšovat hodnotu předmětu nájmu ve své majtkové evidenci.

#### **VII. Změna nájemní smlouvy**

1. Smluvní strany se dohodly, že počínaje účinností této smlouvy nahrazují čl. IV. nájemní smlouvy 2017/1801 ustanoveními, která jsou uvedena v příloze č. 3 této dohody.

2. Změny provedené nájemcem na předmětu nájmu před uzavřením této dohody budou vypořádány po skončení nájmu podle dřívějších dohod.



#### VIII. Ostatní ujednání

1. V případě, že je dle této dohody Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu, může Pronajímatel při liknavosti Nájemce se zaplacením použít k její úhradě kauci, kterou Nájemce Pronajímateli deponoval jako jistotu na zaplacení závazků z Nájemní smlouvy.
2. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinným subjektem podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, proto může být tato dohoda na kvalifikovanou žádost po odstranění osobních údajů poskytnuta třetím osobám.
3. Smluvní strany se dohodly, že komunikace mezi nimi bude probíhat stejným způsobem, jak je dohodnuta v Nájemní smlouvě.
4. Smluvní strany si dávají vzájemně souhlas se zpracováním osobních údajů, které jsou uvedeny v této smlouvě a souvisejících dokumentech za účelem evidence a účelné aplikaci sjednaných práv a povinností v této dohodě uvedených nebo s touto dohodou souvisejících.
5. Tato dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem, kdy byla zveřejněna v Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

V Praze dne:

V Praze dne:

.....

	
Městská část Praha 1	Prague City Hotels, s. r. o.
Ing. Oldřich Lomecký, starosta	Josef Med, jednatel
<b>Pronajímatel</b>	<b>Nájemce</b>











# Příloha č. 2

## ZMĚNY dle Dohody o provedení změny předmětu nájmu

Bourací část:	investice	oprava	celkem bez DPH
1 bourání stávajících příček			
<b>Příčky</b>			
2 vyzdění příček			
<b>Sítě</b>			
3 ZTI - vnitřní kanalizace			
4 ZTI - vnitřní vodovod			
5 ZTI - zařizovací předměty WC			
6 Elektromontáže			
<b>Technologické vybavení</b>			
7 VZT			
8 Topení, ohřev vody			
9 Vybavení dle požárnětechnické dokumentace			
CELKEM			

## ÚPRAVY dle Dohody o provedení změny předmětu nájmu

Povrchy			celkem bez DPH
1 Výmalba a nátěry			
2 Obklady - keramické			
3 Podlahy - keramická dlažba			
4 Bourání obkladů a dlažeb			
<b>Dveře a kování</b>			
5 Interiérové dveře a kování			
<b>Interiér</b>			
6 Konstrukce truhlářské			
7 Konstrukce zámečnické			
8 Světla			
<b>Technologické vybavení kuchyně</b>			
9 technické vybavení kuchyně a přípravny			
CELKEM			

## Další náklady Nájemce

1 projekční náklady	
2 Staveniště přesun hmot	
3 Likvidace odpadu	
CELKEM	

# Novace nájemní smlouvy č. 2017/1801

## IV. ZMĚNY PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Tímto článkem smluvní strany zcela nahrazují ustanovení § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zároveň jeho aplikaci zcela vylučují i pro případ, že by některá ustanovení tohoto článku byla výkladem považována za neplatná.
2. Pro účely této smlouvy se za změnu předmětu nájmu považuje jakýkoliv zásah Nájemce do předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství, případně společných částí domu, které ve svém důsledku mění hodnotu pronajaté věci. Změnou však pro účely tohoto článku nejsou opravy, které Nájemce provádí v souladu s čl. V, částí B, odst. 1 této Smlouvy na vlastní náklad bez nároku na vyrovnání zhodnocení pokud by její oprava vyvolala.
3. **Nájemce může provádět jen takové změny předmětu nájmu, které Pronajímatel předem písemně odsouhlasí.** Pokud Nájemce provede změny, které se od písemného souhlasu odchyľují, platí pro účely této smlouvy, že změny nebyly odsouhlaseny jako celek.
4. V případě, že Nájemce provede změny bez předchozího písemného souhlasu, může po něm Pronajímatel požadovat uvedení změn do původního stavu. Nebude-li uvedení do původního stavu možné nebo Pronajímatelem vyžadováno a hodnota předmětu nájmu se podle znaleckého posudku v důsledku této změny snížila, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku hodnoty znehodnocení. Je-li předmět nájmu naopak nedovolenými změnami zhodnocen, nemá Nájemce právo na žádnou náhradu nákladu ani zhodnocení.
5. Není-li sjednáno něco jiného, provádí Nájemce změny předmětu nájmu vždy na vlastní náklad. Pronajímatel může Nájemci udělit souhlas s odepisováním technického zhodnocení.
6. Došlo-li **písemně odsouhlasenou změnou** ke zhodnocení předmětu nájmu, má Nájemce právo na jeho náhradu jen v případě, že v souvislosti s tímto zhodnocením nedošlo zároveň k přiměřenému zvýšení nájemného nebo pokud nájemné nebylo předem stanoveno s ohledem na budoucí změny. Samotné zhodnocení zjišťuje určený znalec ke dni, kdy nájemce předmět nájmu vyklidil a vyklizený jej předal zpět Pronajímateli, tj. se zohledněním následné degradace provedených změn k uvedenému časovému okamžiku. Od zjištěné hodnoty se odečtou všechny slevy na nájemném, které Pronajímatel v souvislosti s prováděním změn Nájemci poskytl. V případě, že Nájemce odepisuje technické zhodnocení daňově účinnými odpisy, odečte se od případného zhodnocení i celková hodnota těchto odpisů.
7. Výši zhodnocení prokazuje Nájemce znaleckým posudkem, přičemž pro Pronajímatele je závazný jen posudek soudního znalce ze seznamu prověřených znalců Pronajímatele. Pokud tedy nájemce předloží znalecký posudek jiného znalce, má Pronajímatel právo jej odmítnout a na náklady Nájemce zadat posudek u znalce dle své volby. Splatnost zhodnocení dle následujícího odstavce se počítá teprve doručením tohoto posudku.
8. Výsledná částka je splatná do 60 dnů od doručení příslušného znaleckého posudku Pronajímateli. Odepisuje-li Nájemce technické zhodnocení, nenastane splatnost dříve, než okamžikem, kdy Nájemce předá Pronajímateli podklady nutné pro úpravu hodnoty hmotného majetku v jeho majetkové evidenci a umožní mu případné pokračování v odpisech.
9. V případě, že nájemní vztah skončí dříve bez zavinění Nájemce, má Nájemce právo na úhradu účelně vynaložených nákladů ve výši, kterou dosud nestačil odepsat nebo na náhradu zhodnocení podle odst. 6 tohoto článku pokud je jeho hodnota vyšší.
10. V případě, že nájemní vztah skončí dříve bez zavinění Pronajímatele, včetně případů, kdy nájemní vztah ukončí Nájemce bez udání důvodu, nemá Nájemce právo na náhradu zhodnocení. Toto ustanovení se použije i v případě, že nájemní smlouvu za Nájemce ukončí ze stejných důvodů insolvenční správce.
11. Pro účely tohoto článku se dřívějším skončením nájemního vztahu rozumí taková situace, kdy nájemní vztah skončí alespoň o jeden dříve, než jaká byla sjednána doba nájmu, nebo v případě, že byla sjednána doba neurčitá, alespoň jeden měsíc dříve, než byla předpokládána doba návratnosti investice uvedená v dohodě o provedení změny předmětu nájmu.
12. Pronajímatel má právo požadovat na úhradu náhrady za zhodnocení, či náhrady účelně vynaložených nákladů, splátkový kalendář v případě, že pohledávka Nájemce přesahuje více než 4 miliony korun českých. V takovém případě se příslušná pohledávka rozloží do splátek až na dobu 5 let podle volby Pronajímatele.



# Městská část Praha 1

## Rada městské části

### USNESENÍ

#### 25. schůze

číslo UR18\_1034

ze dne 25.09.2018

**Dohoda o provedení změny nebytového prostoru v 1. nadzemním podlaží domu č. p. 423 k. ú. Staré Město, Skořepka 9, Praha 1**

Rada městské části

#### 1. schvaluje

dohodu, která je neveřejnou přílohou tohoto usnesení uloženou v OVO, o provedení změny nebytového prostoru v 1. nadzemním podlaží domu č. p. 423 k. ú. Staré Město, Skořepka 9, Praha 1, pronajatého dne 24.01.2018 společností Prague City Hotels, s. r. o, IČ: 27365565

#### 2. neschvaluje

slevu na nájemném za užívání nebytových prostor v 1. nadzemním podlaží domu č. p. 423 k. ú. Staré Město, Skořepka 9, Praha 1

#### 3. ukládá

uzavřít dohodu o provedení změny předmětu nájmu podle bodu 1) tohoto usnesení

3.1 Zodpovídá: **Ing. Oldřich Lomecký,**  
starosta MČ P1

Termín: 10.10.2018

**Ing. Oldřich Lomecký**  
*starosta Městské části Praha 1*

**Daniel Hodek**  
*zástupce starosty Městské části Praha 1*

zpracoval:  
předkládá:  
bod jednání:

Petr Vaněk, právník OPR  
Tomáš Macháček, Radní  
BJ2018/1659



Váš dopis zn.

Č. j.  
UMCP1 229472/2018-Vn

Vyřizuje / linka  
Petr Vaněk / 376

Datum  
2. 10. 2018

## Upozornění na některé povinnosti v dohodě o provedení změn nebytového prostoru v 1. nadzemním podlaží domu č. p. 423 k. ú. Staré Město, Praha 1

### Nájemce

- bezodkladně Pronajímatele informuje o podstatných změnách v rozpočtu,
- vhodným způsobem a s předstihem informuje uživatele domu o charakteru stavebních úprav a časovém harmonogramu,
- zachovává čisté společné prostory domu, které při realizaci změn využívá,
- změny musí být provedeny odborně při dodržení všech technických norem,
- je povinen dokončit změny nejpozději do 11 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení nebo jiného obdobného rozhodnutí,

**Sleva z nájemného** je přiznána ve výši 100% z ceny nájmu od nabytí právní moci stavebního povolení. Doporučuji tedy o nabytí právní moci informovat Pronajímatele, aby včas upravil předpis nájmu.

Sleva z nájemného je udělena na 2 měsíce s tím, že pokud budou práce pokračovat dle harmonogramu, bude Rada městské části Praha 1 jednat o přiznání slevy na další období. Pro tento účel požádejte 14 dní před skončením období, pro něž je platná sleva o potvrzení technika o tom, že stavební práce pokračují dle harmonogramu.

Dohoda o provedení stavebních úprav obsahuje změnu č. IV. nájemní smlouvy č. 2017/1801, který obsahuje způsob vypořádání zhodnocení předmětu nájmu, který se vztahuje již na změny, které jsou touto dohodou odsouhlaseny.

Dohoda o provedení stavebních úprav je účinná jejím zveřejněním v registru smluv, které zajišťuje Pronajímatel. Tuto skutečnost lze ověřit na <https://smlouvy.gov.cz/vyhledavani>. V případě, že nebude smlouva zveřejněna do 3 měsíců, je zrušena od počátku (§ 7 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb.). Pokud tedy budete mít pochybnosti o uveřejnění smlouvy, obraťte se s dotazem na sekretariát Odboru technické a majetkové správy městské části Praha 1 na tel. 221097549.

Potvrzuji převzetí podepsané smlouvy.

V Praze dne 2. 10. 2018

Prague City Hotels, s. r. o.  
Josef Med, jednatel

1/1

Úřad městské části Praha 1  
Vodičkova 18, CZ-115 68  
tel.: +420 221 097 376  
petr.vanek@praha1.cz, www.praha1.cz  
IČ: 00063410, DIČ: CZ00063410