

# DOHODA O PROVEDENÍ ZMĚNY

## PŘEDMĚTU NÁJMU

ke smlouvě CES: 2018/0914

### Níže uvedené smluvní strany:

název: městská 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: Městská divadla pražská  
IČ: 00064297  
Datová schránka: ~~7yvr2tk~~ r69pjsx \*\*  
Sídlo: ~~Rytířská 534/13, Praha 1~~ \* V Jámě 699/1, Praha 1  
Zastoupená: Jiřím Vrbou, jednatelem  
MgA. Daniel Příbyl, ředitel

(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. 2018/914 o nájmu nebytové jednotky č. 700/112 v domě č. p. 700 k. ú. Staré Město, Vodičkova 32, Praha 1 „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\_1171 ze dne 16. 10. 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 předložil Pronajímateli dne 4. 10. 2018 žádost o vydání písemného souhlasu s provedením změn a úprav předmětu nájmu, jimž dojde k obnovení vstupu z pasáže do Předmětu nájmu včetně jeho souvisejících stavebních úprav.
4. Změny jsou zaznamenány v projektové dokumentaci Ing. Martina Čadka, který je z části přílohou č. 1 této dohody.

II. Pronajímatel tímto uděluje souhlas s provedením změn Předmětu nájmu v rozsahu uvedeném v předložené projektové dokumentaci Ing. Martina Čadka.

### III. Náklady na provedení změn Předmětu nájmu

1. Náklady na provedení změn hradí výhradně Nájemce. Vyrovnání 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 1,730.823, -Kč bez DPH** a Nájemce předpokládá jejich návratnost v průběhu doby nájmu tak, jak je sjednána v Nájemní smlouvě. Rozpočet realizace změn je přílohou č. 2 této dohody.
3. 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 podle Nájemní smlouvy.
4. 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 případné úhrady účelně vynaložených nákladů, kterých se nedodané doklady dotýkají.

#### IV. Spolupráce s vlastníky jednotek v domě

1. Nájemce bere na vědomí vymezení předmětu nájmu v rámci domu a v případě, že změny mají zasáhnout do společných částí domu, musí mít k těmto změnám písemný souhlas tamního společenství vlastníků jednotek. K tomuto účelu je povinností Pronajímatele vybavit Nájemce plnou mojí k jednání s orgány společenství vlastníků případně s jednotlivými vlastníky jednotek v domě.
2. 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.
3. Realizace změn musí být prováděna šetrně s ohledem na ostatní uživatele domu, zejména je Nájemce 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.
4. Pronajímatel neručí za to, že mu bude udělen souhlas třetích osob s prováděním změn, které bude Nájemce případně potřebovat k zásahům do společných prostor domu nebo v řízení s orgány státní správy, které jsou oprávněny provádění změn, jakkoliv regulovat.

#### V. Způsob provádění změn a doba realizace

1. Před započatím realizace změn musí Nájemce Předmět nájmu a jeho technický stav zdokumentovat, tak aby na něm bylo možné předmět nájmu identifikovat. Pokud se stav předmětu nájmu bude lišit od stavu zachycenému na předávacím protokolu, který byl vyhotoven na začátku nájemního vztahu, musí být rozdíly písemně zaznamenány. Takto získanou dokumentaci musí Nájemce zaslat Pronajímateli ještě před započatím realizace změn. V opačném případě může Pronajímatel postupovat obdobně, jak je uvedeno v odst. 5 tohoto článku.
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. elektrická energie pro stavbu bude získána přes vlastní elektroměr,
  - b. nájemce zajistí pořádek a čistotu ve společných prostorách domu, které budou realizací změn dotčeny,
  - c. v domě bude umístěna cedule „stavba povolena“ obsahující kontakt na stavební firmu a vyznačení doby povolené pro stavební činnost.
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 nejbližší 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 šesti měsíců od nabytí právní moci příslušného stavebního povolení nebo ode dne ohlášení stavby. 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. Doba 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.

#### **VI. Sleva na nájemném**

1. Nájemci nevzniká nárok na slevu z nájemného.

#### **VII. 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 majetkové evidenci.

#### **VIII. Změna nájemní smlouvy**

1. Smluvní strany se dohodly, že počínaje účinností této smlouvy nahrazují čl. 4 nájemní smlouvy 2018/0914 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.

**IX. 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:

18.10.2018

Městská část Praha 1

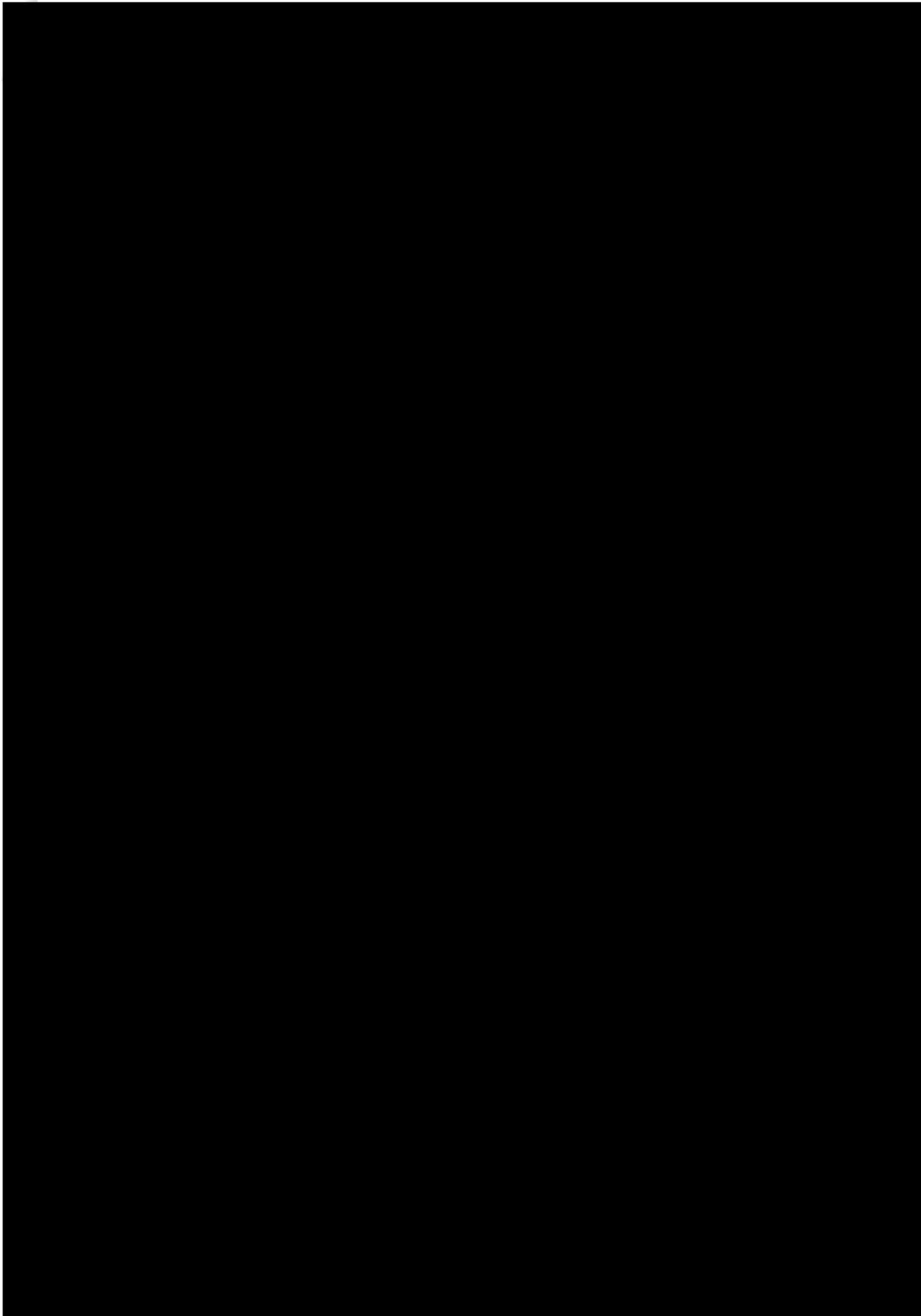
Ing. Oldřich Lomecký, starosta

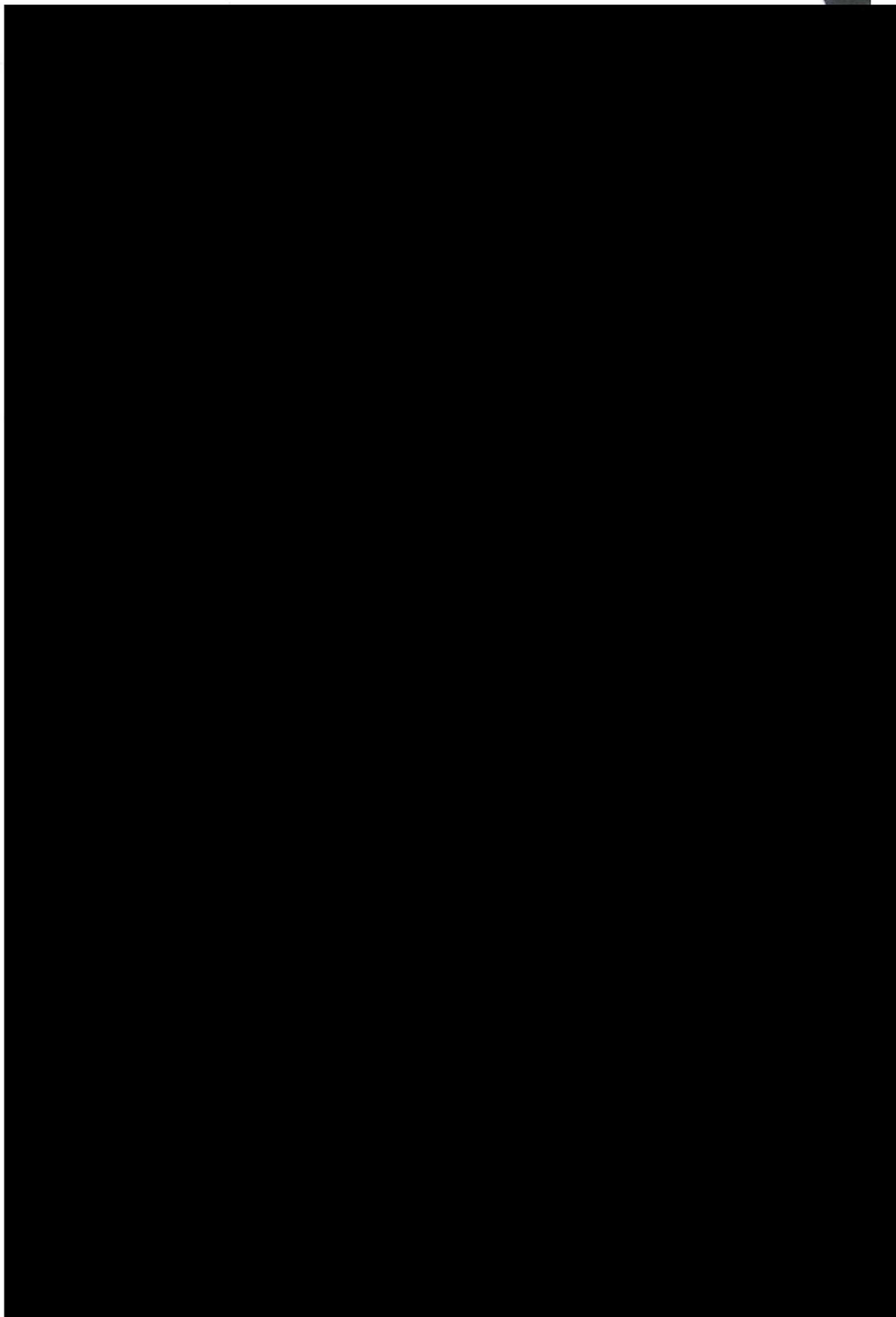
**Pronajímatel**

Městská divadla pražská

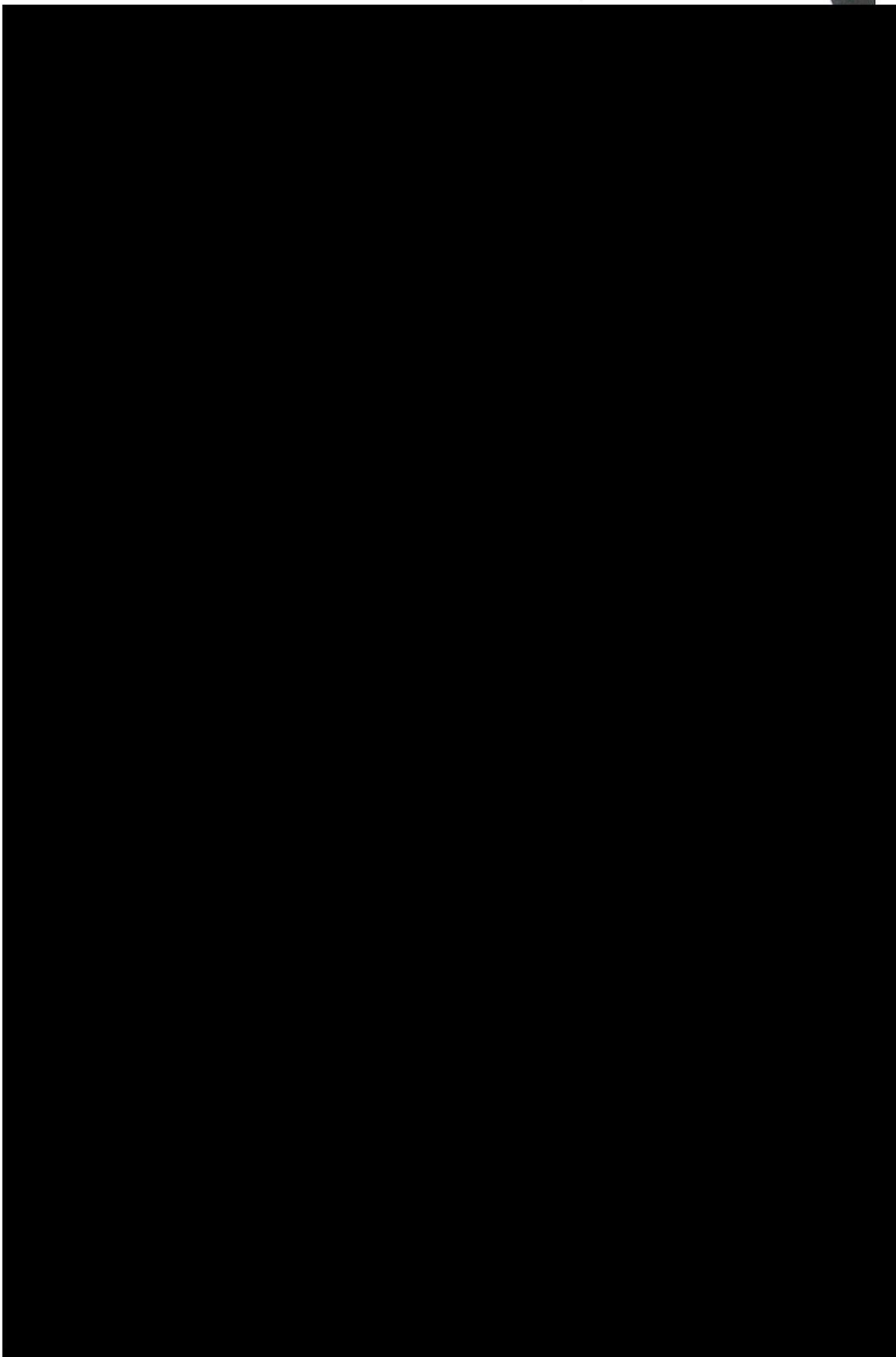
MgA. Daniel Příbyl, ředitel

**Nájemce**



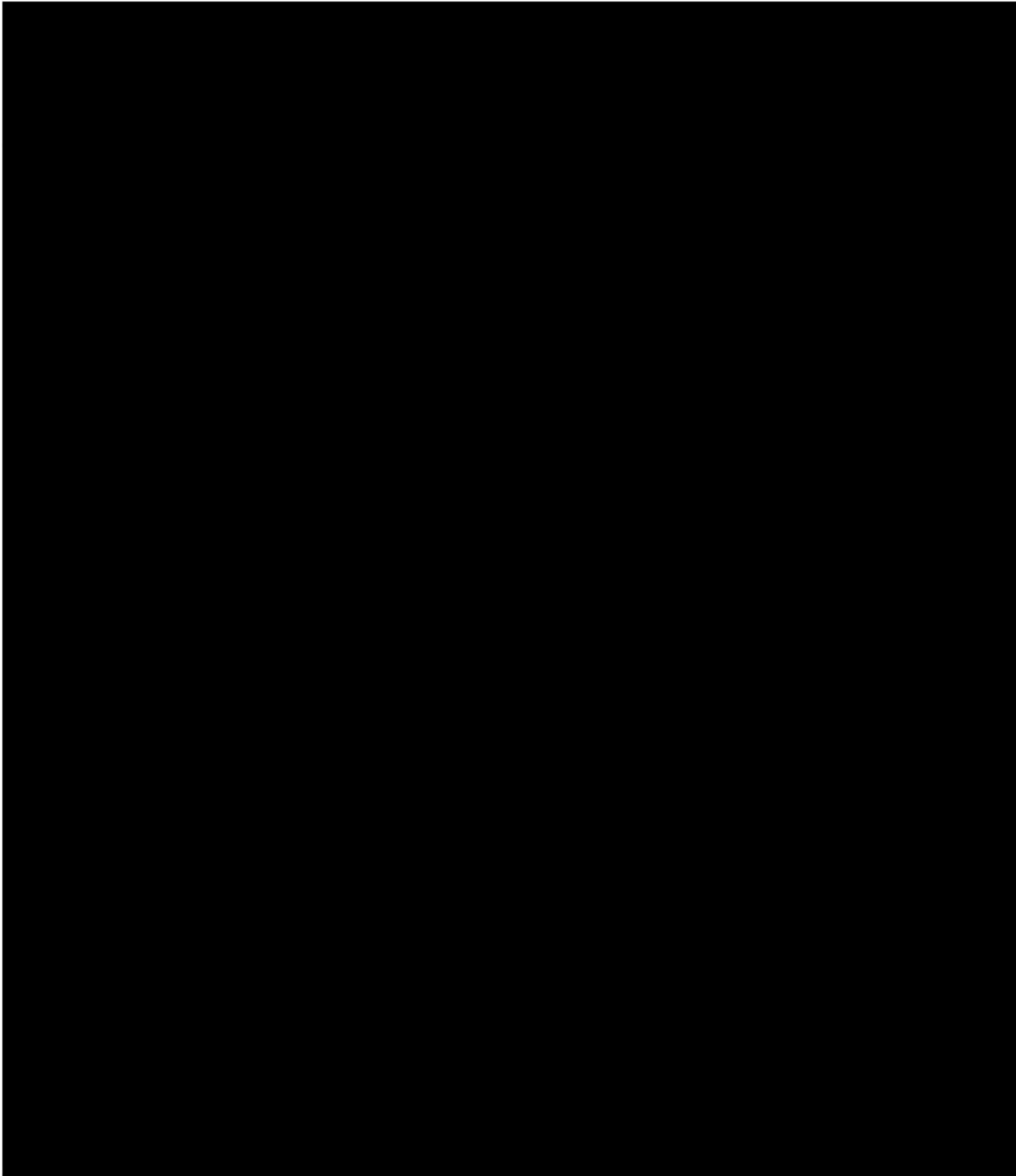




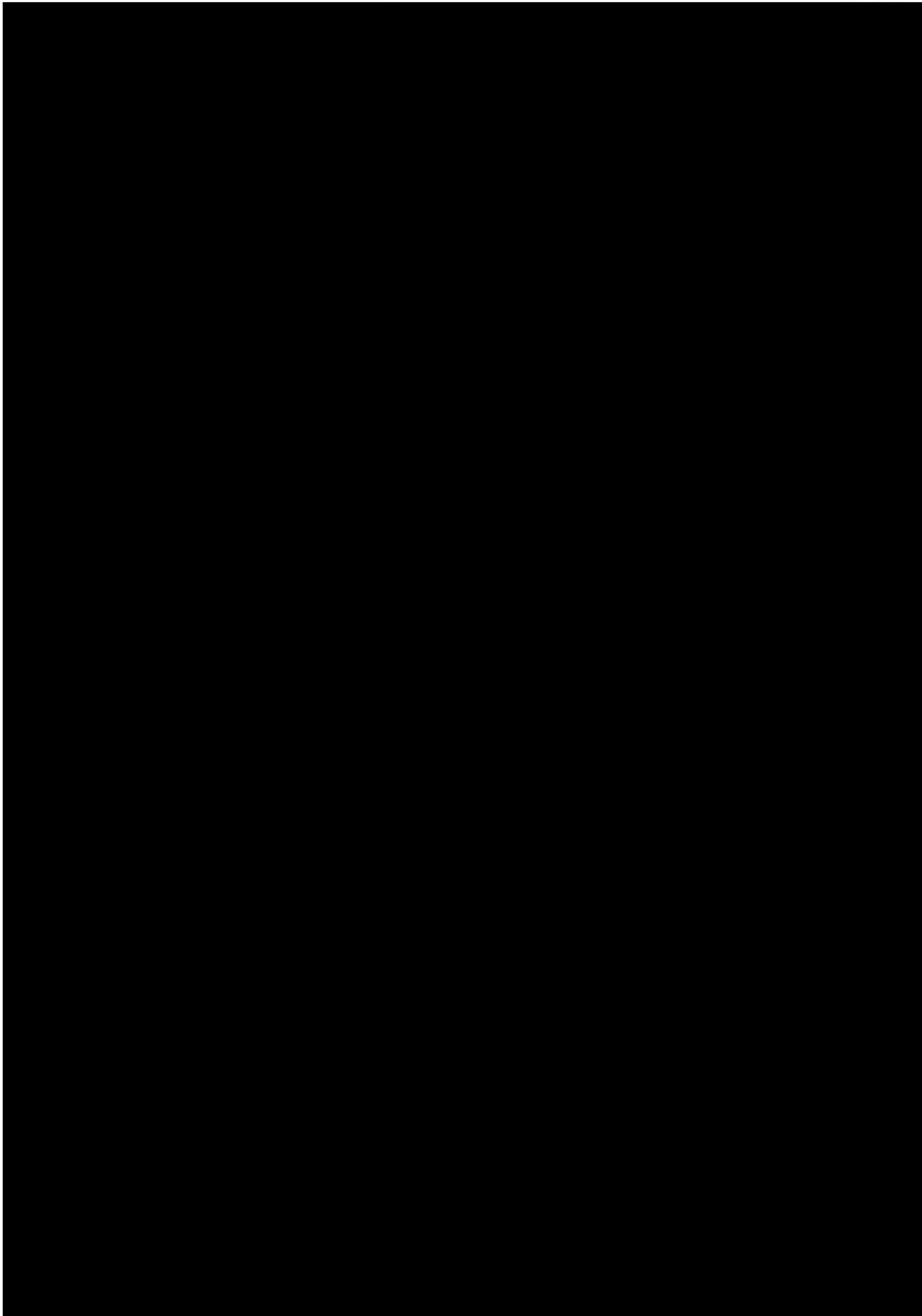






















PRÍLOHA č. 2

REKAPITULACE ROZPOČTU - INVESTICE - OPRAVY

Cena celkem [CZK]

1 968 674,16

## Novace nájemní smlouvy č. 2018/0914

### 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 jej 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 odchylují, 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 zhodnocení. 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 přednět 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 předpokládaná 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.



## Upozornění na některé povinnosti v dohodě o provedení změn jednotky č. 700/112 v domě č. p. 700 k. ú. Nové Město, Vodičkova 18, Praha

Nájemce mimojiné


- 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 6 měsíců od nabytí právní moci stavebního povolení nebo od ohlášení stavby příslušnému stavebnímu úřadu,

Dohoda o provedení stavebních úprav obsahuje změnu č. IV. nájemní smlouvy č. 2017/0914, 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.

Potvrzují převzetí podepsané smlouvy.

V Praze dne .....  
*NP. 10. 2019*

  
Městská divadla pražská  
MgA. Daniel Příbyl