

DOHODA O VYPOŘÁDÁNÍ INVESTICE DO PŘEDMĚTU NÁJMU

ke smlouvě CES č. 2014/1272

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 „*Pronajímateľ*“ na straně jedné)

a

obchodní firma: CZECH MARKETING GROUP, s. r. o.
IČ: 27655563
sídlo: Křemencova 176/6, Praha 1
zastoupená: Vladimírou Dvořák, jednatelkou

(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. 2014/1272 o nájmu nebytového prostoru – jednotky č. 184/101 v domě č. p. 184 k. ú. Nové Město, Praha 1 o výměře 47,7m² (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. usnesení Rady městské části č. UR18_1248 ze dne 30. 10. 2018. Pronajímateľ 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 Pronajímateľ mohl platně zavazovat.
3. Nájemce byl na základě čl. II. odst. 4 Nájemní smlouvy povinen změnit stavební určení předmětu nájmu tak, aby jej bylo možné užívat za účelem provozu nehtového centra a k poskytování pedikérských, manikérských a ostatních služeb.
4. Nájemce si Předmět nájmu převzal protokolárně dne 1. 12. 2014. Změny předmětu nájmu byly realizovány podle projektové dokumentace vypracované Ing. arch. Peštukovou, Ph. d., č. 04/2015. Kolaudační souhlas s užíváním stavby byl vydán dne 22. 6. 2016. Nájemce

tedy 19 měsíců hradil nájem za prostory, které nemohl užívat. **Nájemné je sjednáno ve výši 6.000,- Kč/měsíc.**

5. Změny provedené nájemcem byly z hlediska stavu Předmětu nájmu nutné, neboť tento se nacházel obecně ve špatném stavu. Tomu odpovídalo i sjednané nájemné.

II. Náklady na provedení změn Předmětu nájmu

1. Nájemce na provedení změn vynaložil investici ve výši 2,737.170,- Kč a dále částku 861.836,- Kč za interiérové vybavení Předmětu nájmu. Celkem 3,599.006,- Kč.
2. Změny, které mají charakter technického zhodnocení, nájemce eviduje ve svém účetnictví a odepisuje jako daňově účinné náklady. Nájemce předpokládá návratnost své investice do 10 let, od jejich provedení.
3. Mezi smluvními stranami nebyla uzavřena dohoda o vypořádání změn, jak předpokládal čl. IV. Nájemní smlouvy, proto je sporné, zda by nájemce měl po skončení doby nájmu nárok na vyrovnání podle míry zhodnocení v souladu s ustanovení § 2220. Obdobné spory však městská část Praha 1 obvykle řeší smírně a nárok na vypořádání uznává v případě, že je pro ni zhodnocení přínosné, tj. že změny nespočívají jen ve změně charakteru Předmětu nájmu podle vkusu a obchodní strategie nájemce, ale že zvyšují hodnotu nebytových prostor i ve vztahu k dalším potencionálním nájemcům.
4. Dle dokumentace předmětu nájmu provedené před provedením změn a po jejich realizaci, došly smluvní strany k závěru, že změny Předmětu nájmu jsou pro pronajímatele přínosné s ohledem na předcházející špatný stav jednotky.

III. Vypořádání investice

1. Smluvní strany se dohodly, že investice Nájemce do předmětu nájmu vypořádají následujícím způsobem:
 - a. Nájemce se vzdává nároku na vyrovnání zhodnocení pod rozvazovací podmínkou, že Pronajímatel po dobu 10 let od dokončení změn Předmětu nájmu nevypoví Nájemní smlouvu bez zavinění Nájemce.
 - b. Bude-li ze strany Pronajímatele Nájemní smlouva ukončena jinak než z důvodu hrubého porušení povinností Nájemce plynoucích mu z Nájemní smlouvy, zavazuje se Pronajímatel uhradit Nájemci částku rovnající se všem neodepsaným nákladům na realizaci změny, které Nájemce investoval (2,737.170,-Kč) sníženou o opotřebení realizovaných změn ke dni skončení nájemního vztahu,
 - c. Investice do vybavení nebytového prostoru bude mezi stranami vypořádáno v každém případě tak, že po skončení nájmu bude toto vybavení nabídnuto městské části nebo potencionálnímu novému nájemci, bude-li znám, k odkoupení za zůstatkovou hodnotu evidovanou v účetnictví Nájemce. Pokud nebude nabídka k odkoupení akceptována, bude Nájemce oprávněn toto vybavení oddělit od Předmětu nájmu a odnést, ledaže by takové oddělení výrazně poškodilo samotný Předmět nájmu.
 - d. V případě, že nebude možné vybavení oddělit podle písmene c) tohoto odstavce, je Pronajímatel povinen toto vybavení od Nájemce za účetní hodnotu odkoupit, ledaže prohlásí, že mu nevádí jeho oddělení za cenu poškození Předmětu nájmu.

2. Pro případ, že Nájemci podle této dohody vznikne právo na vypořádání změn Předmětu nájmu, je hodnota vypořádání splatná do 20 dnů počítaných ode dne, kdy byla pronajímateli prokázána její výše znaleckým posudkem, který vypracoval znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí vybraný Nájemcem ze seznamu alespoň 3 znalců, které mu předloží pronajímatel.

IV. Ostatní ujednání

1. 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.
2. Smluvní strany se dohodly, že komunikace mezi nimi bude probíhat stejným způsobem, jak je dohodnuta v Nájemní smlouvě.
3. 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.
4. 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: ~~14 -11-2018~~ dne: 12 -11- 2018
.....
Městská část Praha
Ing. Oldřich Lomecký, starosta
Pronajímatel
CZECH MARKETING GROUP, s. r. o.
Nájemce