

Městská část Praha 10

sídlem Vršovická 1429/68, Praha 10,

IČ: 00063941; DIČ: CZ00063941

bankovní spojení: 9021-2000733369/0800

jednající Bohumilem Zoufalíkem, zástupcem starosty m. č. Praha 10

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „Pronajímatel“)

a

KLANG, s. r. o.

sídlem Praha 2, Moravská 50,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 16206

IČ: 48110558; DIČ: CZ48110558

bankovní spojení: č. ú. 5003005299/5500

jednající Ing. arch. Michaelem Klangem, CSc., jednatelem společnosti

jako nájemce na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

uzavírají níže psaného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 585 a násl. a § 663 násl. občanského zákoníku tuto

**Dohodu o skončení nájmu
a o narovnání vzájemných závazků
z NÁJEMNÍ SMLOUVY ze dne 14. 2. 2007
č. 2012/OMP/2883**

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 14. 2. 2007 NÁJEMNÍ SMLOUVU (dále též nájemní smlouva) na nájem domu č. p. 669 postaveného na parcele č. 8 a parcely č. 8, vše v k. ú. Vršovice, v Praze 10, ul. Holandská (dále též jen „Nemovitost“). Nemovitost je obecně známa pod názvem „Kino Vzlet“.
2. Dne 14. 5. 2007 byla mezi smluvními stranami uzavřena Smlouva o provedení stavebních úprav, na základě které byla řešena část stavebních úprav předmětu nájmu. Tyto stavební úpravy byly následně zahrnuty a řešeny pozdějšími dodatky k nájemní smlouvě.
3. Dne 20. 12. 2007 byl mezi smluvními stranami uzavřen Dodatek č. 1 k NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ze dne 14. 2. 2007 (dále jen Dodatek č. 1), jehož účelem byla v návaznosti na nájemní smlouvu a předloženou projektovou dokumentaci dohoda o úplné a celistvé podobě a rozsahu rekonstrukce Kina Vzlet, jak předpokládá nájemní smlouva, a úprava a doplnění některých vzájemných práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a k realizaci uvedené rekonstrukce.
4. Dne 12. 12. 2008 byl na základě usnesení Rady m. č. Praha 10 č. 961 ze dne 26. 11. 2008 uzavřen Dodatek č. 2 k NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ze dne 14. 2. 2007 (dále jen Dodatek č. 2), jehož účelem byly zejména změny (snížení) finančního a věcného rozsahu rekonstrukce Kina Vzlet, změny termínu dokončení rekonstrukce a navazujících termínů z nájemní smlouvy, změna zahájení doby nájmu s povinností platit nájemné od 1. 1. 2009, změna četnosti termínů splácení nájemného na jedenkrát ročně a zápočtu hodnoty vložených investic na 1x ročně a změny dalších souvisejících ustanovení. Veškerá ustanovení Dodatku č. 1. včetně všech jím upravených změn nájemní smlouvy byla zrušena a nahrazena ustanoveními Dodatku č. 2.; a to ke dni jeho uzavření.
5. Dne 31. 3. 2009 byl na základě usnesení Rady m. č. Praha 10 č. 240 ze dne 25. 3. 2009 uzavřen Dodatek č. 3 k NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ze dne 14. 2. 2007 (dále jen Dodatek č. 3), jehož účelem byla změna termínu dokončení rekonstrukce a navazujících termínů z nájemní smlouvy z původního termínu 31. 3. 2009 na nový termín 31. 5. 2009.

6. Dne 28. 6. 2010 byl na základě usnesení Rady m. č. Praha 10 č. 682 ze dne 16. 6. 2010 uzavřen Dodatek č. 4 k NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ze dne 14. 2. 2007 (dále jen Dodatek č. 4), jehož účelem byla změna termínu dokončení rekonstrukce a navazujících termínů z nájemní smlouvy z původního termínu 31. 5. 2009 na nový termín 30. 9. 2010.
7. Dne 22. 11. 2010 byl na základě usnesení Rady m. č. Praha 10 č. 1220 ze dne 18. 11. 2010 uzavřen Dodatek č. 5 k NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ze dne 14. 2. 2007 (dále jen Dodatek č. 5), jehož účelem byla změna termínu dokončení rekonstrukce a navazujících termínů z nájemní smlouvy z původního termínu 30. 9. 2010 na nový termín 31. 3. 2011.
8. Dne 24. 2. 2012 byl na základě usnesení Rady m. č. Praha 10 č. 103 ze dne 8. 2. 2012 uzavřen Dodatek č. 6 k NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ze dne 14. 2. 2007 (dále jen Dodatek č. 6), jehož účelem byla změna termínu dokončení rekonstrukce a navazujících termínů z nájemní smlouvy z původního termínu 31. 3. 2011 na nový termín 9. 7. 2012.
9. Dne 31. 7. 2012 byl na základě usnesení Rady m. č. Praha 10 č. 774 ze dne 16. 7. 2012 uzavřen Dodatek č. 7 k NÁJEMNÍ SMLOUVĚ ze dne 14. 2. 2007 (dále jen Dodatek č. 7), jehož účelem byla změna termínu dokončení rekonstrukce a navazujících termínů z nájemní smlouvy z původního termínu 9. 7. 2012 na nový termín 31. 1. 2013.
10. Účelem této Dohody o ukončení nájemního vztahu a o narovnání vzájemných závazků z NÁJEMNÍ SMLOUVY ze dne 14. 2. 2007 (dále jen dohoda) je ukončení nájmu a narovnání a vypořádání vzájemných sporných či pochybných práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy. Tato dohoda je uzavírána na základě usnesení Zastupitelstva m. č. Praha 10 č. 13/45/2012 ze dne 5. 11. 2012.
11. Smluvní strany konstatují, že většinová část rekonstrukce (dále jen stavebních úprav) předmětu nájmu je stavebně dokončena s výjimkou neprovedené vzduchotechniky. Předmět nájmu je výlučně z technického hlediska provozuschopný. Předmět nájmu není v současné době způsobilý k užívání ve smyslu stavebního zákona a ostatních právních předpisů, neboť dosud neproběhla jeho celková kolaudace, a ani nebylo vydáno stavební povolení některých částí stavby, které jsou vybudovány nad rámec stavebních úprav dohodnutých dle smlouvy a zejm. dodatku č. 2 této smlouvy (zejm. vnitřní atrium, požární únikové cesty). Důvodem jsou zejména nedořešené právní vztahy k pozemkům pod posledně uvedenými částmi předmětu nájmu.
12. Veškeré stavební úpravy provedené nájemcem v předmětu nájmu jsou popsány a náklady na ně nájemcem vynaložené byly oceněny ve znaleckém posudku č. 1603-46-2012 ze dne 5. 8. 2012 vypracovaném Ing. Arch. Vladimírem Soukeníkem, Moravská 1779, 25228 Černošice (dále jen znalecký posudek). Ocenění bylo provedeno k datu 10. 6. 2012. Dle uvedeného posudku činí výše dosud vynaložených nákladů částku 29 554 416,-Kč bez DPH a 2 249.980,- Kč bez DPH v hodnotě nákladů projektových prací a inženýrských činností, tedy vše celkem 31 804 396,- Kč bez DPH.

II.

Rekapitulace sporných závazků

1. Termín dokončení (včetně řádné kolaudace) stavebních úprav předmětu nájmu byl na základě Dodatku č. 7 dohodnut do 31. 1. 2013. Nájemce zpochybňuje uvedený závazek jako závazek s nemožným plněním, s ohledem na právní vztahy k pozemkům pod některými částmi předmětu nájmu (viz. čl. I. odst. 11. poslední věta této dohody), neboť pozemky jsou ve vlastnictví třetí osoby a není jisto, zda-li budou do uvedeného termínu vyřešeny, a jejich řešení nezávisí plně na vůli nájemce ani pronajímatele. Splnění termínu dokončení stavebních úprav navíc mimo jiné závisí na vybudování vzduchotechniky, jejíž vybudování považuje nájemce z technických důvodů za velmi problematické s ohledem na technické, akustické a estetické parametry předmětu nájmu a jeho historické technické řešení (ve stavu stávajícího provedení), a jejíž vybudování není z právního hlediska možné, neboť by nájemce dále výrazně překročil celkový dohodnutý náklad na provedení stavebních úprav předmětu nájmu.

2. Věcný rozsah stavebních úprav byl dohodnut smlouvou a zejm. jejím Dodatkem č. 2. Závazek dodržení věcného rozsahu stavebních úprav nájemce zpochybňuje jako nesplnitelný (resp. nemožný), a to s ohledem na skutečný technický stav budovy zjištěný po zahájení rekonstrukčních prací a též s ohledem na požadavky stavebního úřadu a některých dotčených orgánů státní správy (hygiena, hasiči).
3. Finanční rozsah dohodnutých stavebních úprav byl mezi stranami dohodnut nájemní smlouvou a zejm. jejím dodatkem č. 2, a to ve výši 33 932 754 Kč, včetně DPH. S využitím dohodnutého 5% limitu pro navýšení (viz. čl. II. odst. 2, písm. b) Dodatku č. 2) pak finanční limit pro navýšení činí 35 629 391,7 Kč, vč. DPH. Dle znaleckého posudku uvedeného v čl. I. odst. 12 této dohody byl již finanční rozsah překročen o 2 535 883,5 Kč. Nájemce proto činí sporným resp. pochybným závazek dokončení stavebních úprav v dohodnutém finančním rozsahu jako závazek s nemožným plněním, neboť dohodnutý finanční rozsah byl již překročen, a to nikoliv z viny nájemce, zejména s ohledem na rozsah rekonstrukce vyžádaný skutečným stavem předmětu nájmu zjištěným v průběhu rekonstrukce (viz. čl. II. odst. 2. tohoto dodatku).
4. S ohledem na formální neskončení závazků ze Smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 14. 5. 2007 není jisto zda jsou závazky z uvedené smlouvy nebo jejich část nadále v platnosti, a to s ohledem na obsah dodatku č. 1 a č. 2 k nájemní smlouvě, byť se tyto závazky s obsahem závazků z nájemní smlouvy zčásti překrývají, resp. je nájemní smlouva ve znění všech jejích dodatků minimálně zčásti upravuje jinak.
5. S ohledem na shora uvedenou tvrzenou nemožnost plnění závazků (viz. čl. II. odst. 1, 2, a 3 této dohody) a spornost závazků uvedených v čl. II. odst. 4. této dohody, zpochybňuje nájemce též závazek placení nájemného, neboť předmět nájmu není a nebyl dosud způsobilý k užívání tak, jak bylo ve smlouvě dohodnuto, přičemž důvody tohoto stavu neleží zejména ze shora popsanych důvodů na straně nájemce a závazky vyplývající z platného znění smlouvy jsou dohodnuty v takové podobě, že jejich naplnění není za stávajícího stavu možné. Nájemce proto činí spornou nejen výši nájemného, ale především samotný závazek placení nájemného.
6. Nájemce dále namítá neplatnost veškerých dalších závazků vyplývajících z nájemní smlouvy (zejména o vypořádání a sankčních) s ohledem na shora uvedené důvody, a též s ohledem na dobré mravy.
7. Nájemce dále prohlašuje, že za stávajícího stavu vzájemných závazků a za stávajícího stavu předmětu nájmu a s ohledem na skutečnou výši dosud nájemcem vynaložených finančních prostředků a s ohledem další nemožnost plnění závazků ze smlouvy, má nájemce zájem na ukončení smlouvy narovnáním.
8. Pronajímatel považuje veškeré závazky z nájemní smlouvy za závazky řádně uzavřené a platné, jejichž plnění bylo či je ze strany nájemce možné, byť za ztížených podmínek a jejichž nesplnění bylo způsobeno především nájemcem, resp. zejm. z důvodů na jeho straně.
9. S ohledem na zájem obou stran této dohody vyhnout se spornému řešení závazků z nájemní smlouvy a zajistit v budoucnu úplné dokončení rekonstrukce a řádný a trvalý provoz předmětu nájmu dohodly se smluvní strany (ve smyslu ustanovení § 585 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku v platném znění) na následujícím narovnání veškerých závazků ze smlouvy, které nahradí závazky následujícími :

III. Ukončení nájmu a narovnání

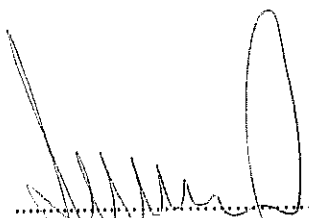
1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na skončení nájmu ke dni 31. 12. 2012 (slovy : třicátého prvního prosince roku dva tisíce dvanáct).
2. Nájemce se zavazuje vyklidit předmět nájmu a vyklizený jej předat pronajímateli ve lhůtě do 4. 1. 2013 (slovy : čtvrtého ledna roku dvatisíce třináct). Nemovitost je nájemce povinen předat ve stavu popsaném ve znaleckém posudku dle čl. I. odst. 11 této dohody s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, ke kterému od vypracování znaleckého posudku došlo. Nájemce je povinen do předání předmětu nájmu ukončit veškeré odběry služeb do předmětu nájmu a poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost při převodu těch smluv na odběr služeb (zejm. plynu, vody, el. energie atd.), které pronajímatel určí. Nájemce se zavazuje spolupracovat při předání předmětu nájmu s osobami a právními subjekty, které pronajímatel k převzetí předmětu nájmu určí.
3. Nájemce je povinen ve lhůtě do 30. 11. 2012 předat pronajímateli veškerou dokumentaci k předmětu nájmu v rozsahu specifikovaném v příloze č. 1 této dohody.

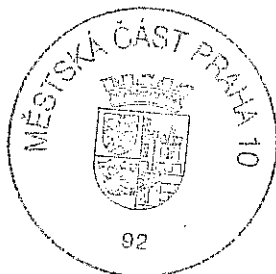
4. Pronajímatel se zavazuje ve lhůtě do 14. 12. 2012 (slovy : čtrnáctého prosince roku dvatisicedvanáct) zaplatit nájemci částku ve výši 26 471 068,- Kč bez DPH (slovy: Dvacet šest milionů čtyři sta sedmdesát jeden tisíc šedesát osm korun českých bez daně z přidané hodnoty), tedy 31 765 281,6 Kč včetně DPH (slovy : Třicet jedna milionů sedm set šedesát pět milionů dvě stě osmdesát jedna koruna česká šedesát haléřů včetně daně z přidané hodnoty). Celá částka bude zaplacená nájemci tak, že nájemci bude na jeho účet č. 176893092/0300 převedena částka 26 471 068,- Kč a zbyvajících část ve výši 5 294 213,6 Kč bude pronajímatelem převedena jako záloha na zaplacení daně z přidané hodnoty přímo na Účet Finančního úřadu pro Prahu 2 č. ú. 705-7622021/0710 pod variabilním symbolem (IČ nájemce) č. 48110558. Nájemce je povinen podat včas řádné daňové přiznání za účelem řádného odvedení celé shora uvedené částky DPH státu. Nájemce je povinen nejdříve prvního dne následujícího po splnění povinnosti uvedené v čl. III. odst. 3. této dohody vystavit pronajímateli daňový doklad (fakturu) s datem splatnosti a uskutečnění zdanitelného plnění ke dni 14. 12. 2012 a tento doklad doručit pronajímateli nejpozději 15 dnů přede dnem splatnosti částky. Nebude-li do data splatnosti shora uvedené částky splněna povinnost nájemce uvedená v čl. III. odst. 3. této dohody, je pronajímatel oprávněn odložit splatnost celé shora uvedené částky k termínu 15 dnů od splnění povinnosti nájemce uvedené v čl. III. odst. 3. této dohody a doručení řádně vystavené faktury se všemi náležitostmi daňového dokladu dle této dohody a příslušných právních předpisů.
5. Zaplacením celé dohodnuté částky (tedy obou částí) nahradí pronajímatel nájemci též veškeré náklady vynaložené nájemcem na stavební úpravy předmětu nájmu a ve výši dohodnuté částky je současně pronajímateli ze strany nájemce plně nahrazeno užívání předmětu nájmu ze strany nájemce do skončení nájmu.
6. Smluvní strany se zavazují, že po uzavření této dohody nebudou vůči sobě vznášet ani uplatňovat žádné nároky vyplývající z nájemní smlouvy a ze smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 14. 5. 2007 a z veškerých stavebních úprav provedených nájemcem v předmětu nájmu.
7. Pro případ nesplnění povinností nájemce uvedené v čl. III. odst. 2. této dohody je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 1 000 000 Kč (slovy : Jeden milion korun českých) za každý byť i jen započatý měsíc v prodlení se splněním uvedené povinnosti. Splatnost smluvní pokuty nastane sedmý den od dne doručení písemného oznámení o uplatnění smluvní pokuty nájemci. Toto ustanovení o smluvní pokutě a ani jeho uplatnění nevylučuje uplatňování nároků na náhradu škody.
8. Nájemce odpovídá za škodu na předmětu nájmu do jeho předání pronajímateli.

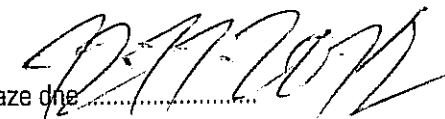
IV. Závěrečná ustanovení

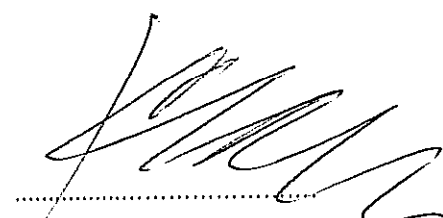
1. Tato dohoda o čtyřech číslovaných stranách textu a jedné příloze o jedné straně textu je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž Pronajímateli náleží čtyři a Nájemci dvě vyhotovení.
2. Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Praze dne 16-11-2012


za Pronajímatele:



V Praze dne 


za Nájemce:

Ověřujeme, že byly splněny podmínky platnosti tohoto příručního účtu
MČP10 podle § 43 zák. č. 131/1990 Sb.

Účetní kniha MČ P10 vyřizováno od 65
Únesení Rady m.č. Praha 10 (MČP10) č. 1184 24. 10. 2012
Únesení Zastupitelstva m.č. Praha 10 (MČP10) č. 13145/2012 5. 11. 2012
Ověřovatelé: 1. *Calunec* 1. *MW*

Příloha č.1 dohody

1. Projektová dokumentace skutečného provedení stavby : 1x paré v tištěné podobě, 1 x elektronicky ve formátu pdf
2. Projektová dokumentace změny stavby před dokončením: 1 x paré v tištěné podobě, 1 x elektronicky ve formátu pdf
3. Dokumentace požárně bezpečnostního řešení sta
4. Stavební deník
5. Doklady potřebné ke kolaudačnímu řízení : prohlášení o shodě, revizní zprávy technologických zařízení
6. Rozhodnutí a stanoviska dotčených orgánů státní správy – Hygienická stanice hl.m. Prahy, Hasičský záchranný sbor hl.m. Prahy
7. Provozní řád budovy
8. Smlouva o pojištění budovy (poj. Allianz, a.s.)
9. Smlouva o odvozu odpadu s Pražskými službami a.s.
10. Smlouva se společnostmi: Veolia voda, Pražské vodovody a kanalizace a.s., Pražská energetika a.s., Pražská plynárenská a.s.