

Rada m.č. Praha 10

13. zasedání
Zastupitelstva m. č. Praha 10
dne 5. 11. 2012

Návrh

na skončení nájmu a na vypořádání vzájemných sporných závazků s nájemcem objektu „Kino Vzlet“ (domu č. p. 669 a pozemku parc. č. 8, vše v k. ú. Vršovice, v Praze 10, ul. Holandská), společností KLANG, s.r.o.

Důvod předložení:

usnesení Rady m.č. Praha 10 č. 1184 ze dne 24. 10. 2012

Obsah:

- I. Návrh usnesení ZMČ
- II. Důvodová zpráva
- III. Přílohy : č.1 – Návrh Dohody o skončení nájmu a o narovnání vzájemných závazků z nájemní smlouvy ze dne 14. 2. 2007
- č. 2 – Text nájemní smlouvy včetně všech jejích dodatků
- č. 3 – Text smlouvy o provedení stavebních úprav
- č. 4 – Text znaleckého posudku

Předkládá:

Bohumil Zoufalík,
zástupce starosty

Zpracovali:

Mgr. Tomáš Staněk., ved. odd. legislativně-právního
Ing. Helena Nováková, ved. odd. realitních činností a výkonu vlastnických práv

Městská část Praha 10

ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

Návrh usnesení

Zastupitelstva městské části Praha 10

Číslo

ze dne 5. 11. 2012

k návrhu na skončení nájmu a na vypořádání vzájemných sporných závazků s nájemcem objektu „Kino Vzlet“ (domu č. p. 669 a pozemku parc. č. 8, vše v k. ú. Vršovice, v Praze 10, ul. Holandská), společností KLANG, s.r.o.

Zastupitelstvo městské části Praha 10

I. schvaluje

text Dohody o skončení nájmu a o narovnání vzájemných závazků z NÁJEMNÍ SMLOUVY ze dne 14. 2. 2007 se společností KLANG, s.r.o., se sídlem Praha 2, Moravská 50, IČ 48110558, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 16206, dle přílohy č. 1 předloženého materiálu.

II. ukládá

1. Bohumilu Zoufalíkovi, zástupci starosty

- 1.1. uzavřít se společností KLANG, s.r.o., se sídlem Praha 2, Moravská 50, IČ 48110558, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 16206 dohodu schválenou v bodu I. tohoto usnesení

Termín 16. 11. 2012

Předkladatel:
Bohumil Zoufalík,
zástupce starosty m.č. Praha 10
Číslo tisku: P10 - 107344/2012

Důvodová zpráva

1. SPECIFIKACE KINA VZLET

M. č. Praha 10 má na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, a na základě platného Statutu hlavního města Prahy v samostatné působnosti svěřen z vlastnictví hlavního města Prahy do správy dům č. p. 669 postavený na pozemku parc. č. 8 a pozemek parc. č. 8, vše v k. ú. Vršovice, v Praze 10, ul. Holandská.

Jedná se o zděnou budovu z 1. poloviny 20. století na rozhraní ulic Holandská a Norská. Má tři nadzemní podlaží a podkroví, půdorysně lze objekt rozdělit na část přední, neboli jižní při ulici Holandská, kde jsou vstupní a obslužné prostory a část zadní, kde je vlastní sál původního kina. Podlaha sálu je v úrovni druhého nadzemního podlaží a je z větší části na terénu. V úrovni třetího nadzemního podlaží je železobetonová konstrukce balkónů. Jednotlivá podlaží jsou propojena vnitřním schodištěm v přední části.

Sál je propojen venkovním schodištěm do ulice Norská - východní strana budovy.

Konstrukce stěn jsou převážně zděné z plných cihel. Stropy jsou většinou železobetonové trémové, v prvním podlaží jsou cihelné klenby a v posledním podlaží tvoří strop dřevěné trámy.

Přední část objektu je zastřešena sedlovou střechou s dřevěným trémovým stropem. Hlavní prostor - vlastní sál je zastřešen sedlovou střechou o malém spádu, která je vytvořena železobetonovou monolitickou konstrukcí s trámy kotvenými do vazníků.

Předmětná stavba je známa pod názvem „Kino Vzlet“. Předmětný dům a pozemek budou dále souhrnně označovány jako nemovitost nebo jako Kino Vzlet.

2. NÁJEMNÍ VZTAH S FIRMOU KLANG

O nájem nemovitostí projevil zájem společnost Klang, s. r. o. se sídlem Praha 2, Moravská 50, IČ 48110558, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 16206, zastoupena Ing. Michaelem Klangem :

(dále jen firma Klang). Rada m. č. Praha 10 schválila svým usnesením č. 63 ze dne 7. 2. 2007 nájemní smlouvu s firmou Klang a nájemní smlouva byla následně uzavřena dne 14. 2. 2007.

K nájemní smlouvě bylo uzavřeno celkem 7 dodatků, které jednak definovaly a upravovaly (rozšiřovaly) stavební úpravy Kina Vzlet tedy jejich věcný a finanční rozsah, zvyšovaly nájemné a posouvaly termín dokončení stavebních úprav. Poslední dohodnutý termín dokončení rekonstrukce Kina Vzlet (tedy kolaudace a předání stavebních úprav městské části Praha 10), zahájení řádného trvalého užívání a zahájení vzájemného započítávání předané hodnoty stavebních úprav vůči nájemnému je stanoven dodatkem č.7 na **31. 1. 2013**.

Smlouva byla uzavřena za účelem podnikatelského záměru využití Kina Vzlet jako veřejného kulturního zařízení pro pořádání divadelních představení, drobných filmových projekcí, hudebních a zpívaných koncertů a tanečních vystoupení komorního charakteru, pro produkci televizních pořadů, pořádání kulturních výstav a odborných přednášek, provozování školy aerobiku atd. Provoz Kina Vzlet po rekonstrukci si nájemce zajišťoval sám na vlastní náklady.

Nájemní smlouva byla postavena na skutečnosti, že si nájemce pronajímá zcela neprovozuschopný objekt v neuzivatelném stavu. Nájemce se zavázal objekt na vlastní náklady kompletně zrekonstruovat a následně dohodnutým způsobem užívat, přičemž náklady na rekonstrukci do výše 20 mil. Kč bez DPH měly být po celou dobu nájmu započítávány proti dohodnutému nájemnému (1 333 332 Kč bez DPH ročně). Doba nájmu byla dohodnuta na dobu určitou do 31. 12. 2023. Po-té měl nájemce sjednatu obci na pokračování v nájmu o

dalších 10 let, po kterých se předpokládalo započtení zbytku nákladů na rekonstrukci oproti nájemnému, které bude v té době obvyklé a zjištěné znaleckým posudkem. Kdyby nájemce možnost pokračování nájmu nevyužil nastoupil by režim náhrady nákladů resp. zhodnocení věci dle ustanovení § 676 občanského zákoníku.

3. REKONSTRUKCE KINA VZLET

Objekt kina Vzlet se před uzavřením nájemního vztahů nacházel ve velice špatném technickém stavu vyžadujícím rekonstrukci. Stávající stav byl velmi zanedbaný, cihelné zdivo vlhké, krytina nad sálem byla porušená, s výskytem náletových dřevin. Hrozilo porušení i nosné konstrukce střechy. Klempířské prvky byly dožilé, okapy a svody dřevěné a do objektu zatékalo. Aby bylo možno stávající objekt využívat, bylo nutno nejprve přikročit k odstranění dřevěného podhledu sálu vybudovaného předchozím uživatelem ve druhé polovině minulého století, dále nášlapných vrstev podlah, které byly dlouhodobým zatékáním zcela zničeny a k odstranění nevyhovující povlakové krytiny střechy. Rovněž bylo nutno vyměnit veškerá technologická zařízení, sociální zařízení a vybourat zazdívkový otvorů provedené, stejně jako podhled sálu, ve druhé polovině minulého století.

Nové architektonické řešení objektu předpokládalo jeho polyfunkční využití: pořádání filmových produkcí, výstav, koncertů, komorních tanečních produkcí a vytvářelo prostor pro pořádání diskusních pořadů k pořádaným produkcím.

Rekonstrukci prováděla za podmínek stanovených nájemní smlouvou na své náklady firma Klang, která byla zároveň i zpracovatelem projektové dokumentace na základě vlastního záměru na využití budovy, schváleného nájemní smlouvou. Firma Klang s.r.o. zároveň budovu, Kino Vzlet, provozovala.

Smlouva nájemní zakotvuje maximální výši investic nájemce do objektu **35 629 391,7 Kč vč. DPH** a vč. smlouvou umožněného 5% navýšení (odchylky) bez souhlasu m. č. Praha 10.

Výše zůstatkových nákladů vynaložených na rekonstrukci objektu „Kino Vzlet“ byla stanovena znaleckým posudkem vypracovaným Ing. arch. Soukeníkem dne 5.8.2012 (ve stavu ke dni 10. 6. 2012) ve výši **29 554 416 Kč, projektové práce a inženýrská činnost ve výši 2 249 980 Kč, tedy celkem 31 804 396,- Kč bez DPH, tzn. celkem 38 165 275,2 vč. 20% DPH ve výši 6 360 879,26 Kč.**

Z dosud známých informací i z dosud provedených prohlídek a činnosti znalce je patrné, že se nájemce jednak dosti významně odchýlil od schválené projektové dokumentace (zejména vnitřní atrium), jednak neprovedl některé nezbytné části projektu. Jde zejména o **vzduchotechniku**. V současné době je možné pouze přirozené větrání objektu okny, s čímž Hygienická stanice hl.m. Prahy zásadně nesouhlasí. Z těchto důvodů byl objekt „Kino Vzlet“ až do 10.7.2012 provozován v režimu předčasného užívání před dokončením stavby, a to na základě příslibu stavebníka, že nedostatky bránící kolaudaci odstraní.

Dalším nedorozřešeným problémem pro hygienu je **odhlučnění provozu stavby**, a to nejen z hlediska úrovně vnitřního hluku (řešilo se omezením provozu do 22.00 hod. a dalšími technickými opatřeními), ale zejména úroveň vnějšího hluku spojeného s provozem stavby vznikajícího zejména při zásobování (příjezd a odvoz technického vybavení a zázemí pro jednotlivé programy zejm. aparatur a příchod a odchod osob), problémy opět omezují či prakticky znemožňují provoz zejména ve večerních a nočních hodinách.

Dalším důvodem, proč dosud nedošlo ke kolaudaci je skutečnost, že provedení stavby, nerespektuje **majetkové vztahy k dotčeným pozemkům**, jak bylo ve schválené projektové dokumentaci. Stavbou jsou dotčeny i pozemky ve vlastnictví TJ Sokol – zastřešené atrium a venkovní schodiště. Odbor majetkoprávní v této věci jedná s TJ Sokol o směně dotčených pozemků za pozemky ve správě m.č. Praha 10.

**Další prodloužení předčasného užívání odbor stavební Úřadu městské části Praha 10
Rozhodnutím ze dne 13. 8. 2012 zamítl. Toto Rozhodnutí je pravomocné.**

4. SPORNÉ ZÁVAZKY Z NÁJEMNÍ SMLOUVY

Nájemce za současného stavu zpochybňuje a činí sporné veškeré závazky z nájemní smlouvy, a to zejména **závazek termínu dokončení** (včetně řádné kolaudace), který nájemce zpochybňuje jako závazky s nemožným plněním, s ohledem na právní vztahy k pozemkům pod částí stavby, 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.

Závazky dodržení věcného a finančního rozsahu stavebních úprav nájemce zpochybňuje jako nesplnitelné (resp. s nemožným plněním), 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).

V souvislosti se shora uvedeným 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 popsaných 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.

5. DOHODA O NAROVNÁNÍ SPORNÝCH ZÁVAZKŮ

Za stávající situace přichází v úvahu zejména řešení dohodou smluvních stran, jinak by přicházelo v úvahu řešení rozhodnutím soudu, který by kromě ustanovení smlouvy mohl vycházet z právní úpravy zhodnocení věci (§ 667 občanského zákoníku). Soudní řešení by však mohlo znamenat značné riziko dalšího mnohaletého prodlužování stávajícího nedořešeného stavu, s výrazným rizikem dlouhodobého nevyužívání budovy a tedy jejího opětovného postupného chátrání. Zcela vniče by tak pravděpodobně přišlo i dosud získané obchodní renomé, které nájemce pro budovu při jejím dosavadním využívání získal, a na které by bylo výhodné při dalším využití navázat.

Výhodnější možností se jeví vypořádání spočívající v dohodě o skončení nájmu a o narovnání a vypořádání sporných závazků, tedy veškerých závazků z nájemní smlouvy a ze smlouvy o provedení stavebních úprav ze dne 14. 5. 2007. Předkládaná dohoda spočívá v **ukončení nájmu ke dni 31. 12. 2012**, v předání budovy do 4. 1. 2013 ze strany nájemce a v zaplacení částky vypočítané ze shora uvedené **hodnoty nákladů stanovené znaleckým posudkem po odečtu částky odpovídající dosud nesplacenému nájemnému (vč. DPH), tedy 38 165 275,2 – 6 399 993,6 = tedy 31 765 281,6 Kč** ze strany m.č. Praha 10. Částka by byla zaplacena do 14. 12. 2012.

6. DALŠÍ POSTUP PŘI VYUŽITÍ KINA VZLET

Pro případ ukončení nájemního vztahu s firmou Klang navrhovanou dohodou o narovnání byla předjednána možnost uzavření nájemní smlouvy na nájem Kina Vzlet se společností PRAHA 10 – Majetková a.s.

Společnost PRAHA 10 – Majetková a.s. by při využití Kina Vzlet plynule navázala na pozitivní obchodní renomé vybudované firmou Klang. Firma Klang je připravena poskytnout k tomu odpovídající součinnost a know how. Dále by společnost PRAHA 10 – Majetková a.s. oslovila divadelní soubory, pro jejichž činnost by bylo Divadlo Vzlet vhodným prostředím.

M. č. Praha 10 ovšem bude muset k zajištění provozuschopnosti budovy (a její kolaudace) dořešit popsané problémy, a to zejména **dobudováním vzduchotechniky** (investice cca 3 mil. Kč) a **dořešením majetkoprávních vztahů k pozemkům**.

Městská část Praha 10

sidlem 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.

sidlem 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**

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. ze dne 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, (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 pronajimatele. 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 (hygienu, 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 způsobitelný 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 dvanáct). 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 dvatisícedvanáct) 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 zbývající 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 povinnosti 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 byt 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

V Praze dne

.....
za Pronajímatele:

.....
za Nájemce:

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.

(z technických důvodů v el. podobě materiálu jako samostatné dokumenty)

(z technických důvodů v el. podobě materiálu jako samostatný dokument)

(z technických důvodů v el. podobě materiálu jako samostatný dokument)