

## Důvodová zpráva

Materiál je předkládán RMČ Praha 10 z důvodu uzavření dohody o narovnání mezi městskou částí Praha 10 (dále jen „MČ“) a PRAHA 10 - Služby, a.s., IČ 28210620 (dále jen „společnost Služby“), týkající se restaurace „Gutovka“ na adrese Gutova 1987/39 v k. ú. Strašnice, Praha 10.

MČ se společností Gastro Group Marina s.r.o., IČ 24822957, se sídlem Rašínovo nábřeží 44/2, Praha 2 (dále jen „společnost Gastro“) uzavřela dne 30. 8. 2013 Smlouvu o nájmu nemovitostí a smlouvu o výpůjčce č. 2013/OMP/2199 ve věci nájmu a provozu restaurace „Gutovka“, na adrese Gutova 1987/39, Praha 10, která nabyla účinnosti dne 5. 11. 2013. Bylo stanoveno měsíční nájemné ve výši 60.000 Kč, a také stanovena doba nájmu od 1. 9. 2013 do 31. 8. 2018 s opcí na prodloužení, a to 2x v délce 5 let, pokud nebude dluh na nájemném včetně služeb. Společnost Gastro složila ve prospěch MČ kauci ve výši 180.000 Kč.

Dne 24. 5. 2018 společnost Gastro a společnost Služby spolu uzavřely smlouvu o koupi části obchodního závodu, která byla oznámena MČ, založena do Sbírkky a listin a nabyla účinnosti dne 25. 5. 2018. Na základě této smlouvy o koupi o části závodu přešla ze společnosti Gastro na společnost Služby veškerá práva a povinnosti vyplývající ze Smlouvy o nájmu, ve znění Dodatku č. 1. Společnost Služby tedy zcela nahradila společnost Gastro ve smluvním vztahu s MČ.

Opce nebyly uplatněny, ale nájem byl i tak prodloužen 2x vždy o rok dle ustanovení § 2230 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. S ohledem na dlouhodobou nerentabilitu provozování restaurace byl následně nájem ukončen dle Dohody o ukončení nájmu a výpůjčky č. 2019 /OBN/1357 (dále jen „Dohoda o ukončení“), uzavřené za základě usnesení RMČ Praha 10 č. 810 ze dne 18. 10. 2019, a to ke dni 18. 10. 2019. Tato Dohoda o ukončení prostřednictvím čl. III předpokládá následné vypořádání vzájemných pohledávek a právních vztahů k movitým věcem.

MČ je vlastníkem části movitého majetku v prostorách restaurace „Gutovka“, a eviduje pohledávku za společností Služby v podobě dlužného nájemného za období od 1. 1. 2019 do 30. 9. 2019 v celkové výši 591.624,12 Kč včetně DPH. K datu 18. 10. 2019 přestala být společnost Služby nájemcem nebytového prostoru, přičemž k vyklizení a předání prostor restaurace došlo již k 30. 9. 2019 s tím, že za období od 1. 10. 2019 včetně do 18. 10. 2019 včetně již nebyl společností Služby předepisováno nájemné ani úhrady služby.

MČ a společnost Služby se dohodly, že inventarizace a ocenění věcí movitých (zařízení restaurace) společností Služby v předmětu nájmu, tedy v prostorách restaurace Gutovka, bude učiněno na základě znaleckého posudku, který bude pro ně závazný, a stane se podkladem a přílohou dohody o narovnání mezi MČ a společností Služby. Dle vypracovaného znaleckého posudku ze dne 13. 11. 2019 je tento movitý majetek, tj. tyto věci movité, společností Služby v předmětu nájmu ohodnocen na 432.290 Kč.

Dle návrhu dohody bude vlastnictví těchto věcí movitých převedeno na MČ dnem účinnosti navrhované dohody o narovnání, s tím že o hodnotu těchto věcí movitých se sníží hodnota shora uvedené pohledávky. Zbývající část pohledávky MČ za společností Služby, tj. dlužného nájemného, tedy rozdíl mezi hodnotou majetku a dlužným nájemným ve výši 159.334,12 Kč, bude uhrazena společností Služby z kauce do 21 dnů od účinnosti dohody, čímž budou veškeré nároky stran dohody v souvislosti s nájmem restaurace Gutovka vypořádány, vyjma zbývající části kauce ve výši 20 665,88 Kč, ze které budou pokryty případné nároky z vyúčtování služeb za rok 2019.

Z důvodu fúze a právní jistoty vezme předmětnou Dohodu o narovnání souhlasně na vědomí Praha 10 – Majetková, a.s., Vršovická 1429/68, Vršovice, 101 00 Praha 10, IČ 272 05 703, sp. zn. B 9712 u Městského soudu v Praze.

Prostory restaurace Gutovka budou znova nabídnuty k pronájmu formou veřejné nabídky na pronájem volných nebytových prostor.

## Dohoda o narovnání včetně znaleckého posudku

**Dohoda o narovnání**

podle § 1903 a násl. z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“)  
uzavřená mezi těmito stranami (dále jen „Strany Dohody“)

**Městská část Praha 10**, se sídlem Vršovická 68, Praha 10, IČ 00063941, zastoupená Renatou Chmelovou, starostkou, k smluvnímu jednání oprávněn Ing. Roman Březina, vedoucí odboru bytů a nebytových prostor na straně jedné (dále jen „**Městská část Praha 10**“)

a

**PRAHA 10 - Služby, a. s.**, sídlem Vršovická 1429/68, Praha 10, IČ 28210620, zastoupená Ivanem Bleyerem, jediným členem představenstva, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl B, vložka 13256 na straně třetí (dále jen „**Společnost Služby**“)

**I.****Úvodní ustanovení**

- 1.1 Městská část Praha 10 jako pronajímatel a společnost Gastro Group Marina s.r.o., IČ 24822957, se sídlem Rašínovo nábřeží 44/2, Praha 2 („**Společnost Gastro**“), jako nájemce, uzavřely ohledně restaurace Gutovka na adrese Gutova 1987/39, Praha 10 („**restaurace Gutovka**“) dne 30. 8. 2013 Smlouvu o nájmu nemovitostí a smlouvu o výpůjčce č. 2013/OMP/2199 („**Smlouva o nájmu**“), která se týká nájmu a provozu restaurace Gutovka („**Nájem**“) a která nabyla účinnosti 5. 11. 2013. Článkem V. Smlouvy o nájmu bylo stanoveno měsíční nájemné ve výši 60.000 Kč („**Nájemné**“) a článkem IX. Smlouvy o nájmu byla stanovena doba nájmu od 1. 9. 2013 do 31. 8. 2018 s opcí na prodloužení, a to 2x v délce 5 let, pokud nebude dlužno Nájemné.
- 1.2 V souladu s článkem XVI. Smlouvy o nájmu složila Společnost Gastro ve prospěch Městské části Praha 10 kauci ve výši 180.000 Kč („**Kauce**“).
- 1.3 Městská část Praha 10 a Společnost Gastro uzavřely dne 31. 10. 2014 Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu („**Dodatek č. 1**“), a to z důvodu investice a její refundance, přičemž ustanovení o měsíční výši Nájemném a délce Nájmu zůstala nedotčena.
- 1.4 Společnost Gastro a Společnost Služby uzavřely dne 24. 5. 2018 smlouvu o koupi části obchodního závodu (dále jen „**Smlouva o koupi části závodu**“), která byla oznámena Městské části Praha 10, založena do Sbírký a listin a nabyla účinnosti dne 25. 5. 2018.
- 1.5 Na základě Smlouvy o koupi o části závodu přešly ze Společnosti Gastro na Společnost Služby veškeré práva a povinnosti ze Smlouvy o nájmu, ve znění Dodatku č. 1, tj. Společnost Služby, (a to včetně Kauce a práv k ní), zcela nahradila Společnost Gastro ve smluvním vztahu s Městskou částí Praha 10 na základě Smlouvy o nájmu ve znění Dodatku č. 1.
- 1.6 Od 1. 1. 2019 bylo Nájemné zvýšeno prostřednictvím inflační doložky dle ustanovení čl. V. odst. 6. Smlouvy o nájmu ve znění Dodatku č. 1.

- 1.7 Městská část Praha 10 je vlastníkem části movitých věcí v prostorách předmětu Nájmu, tj. v prostorách restaurace Gutovka, a dále má pohledávku za Společností Služby coby dlužné nájemné za období od 1. 1. 2019 do 30. 9. 2019. I s ohledem na způsob, dobu a rozsah užívání předmětu Nájmu Společností Služby v jednotlivých částech uvedeného období nelze vyloučit pochybnosti o přesné a konečné výši dlužného nájemného a jeho příslušenství a o přesnosti a úplnosti soupisu a hodnoty zbývajících částí věcí movitých sloužících jako vybavení provozu restaurace a vlastnického práva k nim.
- 1.8 Společnost Služby má v prostorách restaurace Gutovka, tj. v prostorách předmětu Nájmu dle Smlouvy o nájmu ve znění Dodatku č. 1 věci movité sloužící jako vybavení provozu restaurace (dále jen „**movitosti**“) jejichž soupis byl po inventarizaci a po předběžné dohodě Stran Dohody určen a oceněn v hodnotě 432 290,- Kč včetně DPH, dle znaleckého posudku č. 5164-134-2019 ze dne 13. 11. 2019 zpracovaného Ing. Zdeňkem Salvetem, Přímětická 1185/8, 140 00 Praha 4 – Michle, (dále jen „**posudek**“), který tvoří přílohu této Dohody o narovnání (dále též „**Příloha**“).
- 1.9 Nájem dle Smlouvy o nájmu byl smluvními stranami ukončen dle Dohody o ukončení nájmu a výpůjčky č. 2019 /OBN/1357 (dále jen „**Dohoda o ukončení**“) ke dni 18. 10. 2019 s tím, že za období od 1. 10. 2019 včetně do 18. 10. 2019 včetně již nebyl Společnosti Služby předepisováno nájemné ani úhrady služby a s tím, že následně bude uzavřena smlouva o vypořádání vzájemných pohledávek a právních vztahů, tj. tato Dohoda o narovnání.

## II.

### Předmět Narovnání

- 2.1 Vzhledem k tomu, že není jednoznačná výše dluhu, resp. pohledávky, ze Smlouvy o nájmu ve znění Dodatku č. 1 včetně případných úroků z prodlení, a rozsah, hodnota a vlastnictví movitých věcí v prostorách restaurace Gutovka, došlo k zatížení závazků a vztahů mezi Stranami Dohody sporností a pochybami, což si Strany Dohody strany přejí vyřešit tímto narovnáním, tj. touto Dohodou o Narovnání. Strany Dohody se dohodly na zrušení dosavadních sporných, tj. zatím nerealizovaných, závazků a jejich nahrazením závazky novými, tak jak následně stanoveno.
- 2.2 Městská část Praha 10 a Společnost Služby se dohodly, že celková výše nezaplaceného Nájemného za období od 1. 1. 2019 do 30. 9. 2019 včetně veškerých případných sankcí a úroků činí dohromady celkem 591.624,12 Kč včetně DPH (dále jen „**Dlužné nájemné**“).
- 2.3 Strany Dohody se dohodly, že rozsah a hodnota movitých věcí v předmětu Nájmu ve vlastnictví Společnosti Služby, tj. movitosti, jsou určeny posudkem a jejich hodnota činí 432.290 Kč („**Hodnota majetku**“).
- 2.4 Strany Dohody se dohodly, že vlastnictví movitostí se dnem účinnosti této Dohody o narovnání převádí na Městskou část Praha 10, s tím že o hodnotu těchto movitostí se sníží hodnota pohledávky dle čl. II. odst. 2.2 této Dohody o narovnání.
- 2.5 Zbývajících částí Dlužného nájemného, tedy rozdíl mezi Hodnotou majetku a Dlužným nájemným ve výši 159.334,12 Kč („**Doplatek**“), bude uhrazen Společností Služby z Kauce do 21 dnů od účinnosti této Dohody, čímž budou veškeré nároky Stran Dohody, v souvislosti s Nájmem

a movitostmi vypořádány, vyjma zbývající části Kauce zejména ve vztahu k vyúčtování služeb za rok 2019. Den úhrady z Kauce určí Městská část Praha 10.

- 2.6 V souladu se Smlouvou o nájmu a s příslušnými právními předpisy zajistí Městská část Praha 10 konečnou kalkulaci a vyúčtování za služby a energie poskytnuté třetími stranami ohledně provozu a užívání předmětu nájmu za období do 30. 9. 2019, následně uspokojí nároky těchto třetích stran platbou z Kauce a event. zbývající část Kauce převede na účet Společnosti do 30. 9. 2020. Případnou část nedoplatků nepokrytých kaucí uhradí Společnost Služby Městské části Praha 10 ve lhůtách Městskou částí Praha 10 stanovených.
- 2.7 Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností Strany Dohody výslovně prohlašují, že Městská část Praha 10 se stává dnem účinnosti této Dohody výlučným vlastníkem movitostí a může bez dalšího uzavřít nový nájemní vztah k předmětu Nájmu a k movitostem a že řádným a včasným splněním závazků z této Dohody jsou veškerá vzájemné práva a povinnosti Stran Dohody ze Smlouvy o nájmu a ohledně předmětu Nájmu, včetně movitostí v prostorách restaurace Gutovka, vypořádány.

### III.

#### Závěrečná ustanovení

- 3.1 Tato Dohoda o narovnání nabývá platnosti dnem podpisu Stranami Dohody a účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru Smluv. Uveřejnění zajistí Městská část Praha 10.
- 3.2 Tato Dohoda o narovnání je vyhotovena ve 3 stejnopisech, přičemž Městská část Praha 10 obdrží dva stejnopisy a jeden stejnopis obdrží Společnost Služby.
- 3.3 Strany Dohody výslovně prohlašují, že si tuto Dohodu o Narovnání před jejím podepsáním přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za zjevně nepříznivých podmínek. Toto potvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne ..... 2020

V Praze dne ..... 2020

\_\_\_\_\_  
Městská část Praha 10

\_\_\_\_\_  
PRAHA 10 - Služby, a.s.

Příloha č. 1 – Znalecký posudek č. 5164-134-2019 z 13. 11. 2019

S ohledem na projekt fúze tímto Praha 10 – Majetková, a.s., Vršovická 1429/68, Vršovice, 101 00 Praha 10, IČ 272 05 703, sp. zn. B 9712 u Městského soudu v Praze, výslovně prohlašuje, že výše uvedenou Dohodu o narovnání bere souhlasně na vědomí a nemá vůči ní žádných výhrad.

V Praze dne ..... 2020

\_\_\_\_\_  
Praha 10 – Majetková, a.s.

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5164 - 134 - 2019 (stav po inventarizaci)

o ceně movitých věcí, které jsou součástí vybavení restaurace nazvané Gutovka, která se nachází v ulici Gutova č.p. 1987, or.č. 39, městská část Praha 10, okres a kraj Hlavní město Praha.

**Objednavatel znaleckého posudku:** Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68  
101 38 Praha 10 - Vršovice

**Účel znaleckého posudku:** převod movitých věcí

**Znalecký posudek vypracoval:** Zdeněk Salvét  
Přímětická 1185/8  
140 00 Praha 4 - Michle



Znalecký posudek obsahuje 5 (slovy: pět) číslovaných stran formátu A4 textu včetně titulní strany stran a příloh a předává se v třech vyhotoveních zástupci objednatele znaleckého posudku panu Ing. Romanu Březinovi.

V Praze 13.11.2019

## **A. NÁLEZ**

### **Základní informace**

Název předmětu ocenění: Restaurace (movitý majetek)  
Adresa předmětu ocenění: Gutova 1987/39  
100 00 Praha 10 - Strašnice

### **Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28. 9. 2019 za přítomnosti zástupce provozovatele restauračního zařízení.

### **Celkový popis nemovité věci**

Znalecký posudek je vyhotovený na základě objednávky Městské části Praha 10. Vybavení restaurace Gutovka jsem prohlédl za účasti provozovatele restauračního zařízení dne 28. 9. 2019 a vlastní posudek obsahuje soupis věcí označených v inventurních seznamech, které patří do vlastnictví provozovatele a mají být předmětem převodu na nového provozovatele.

Všechny oceňované věci jsou použité a přiměřeně opotřeбенé běžným užíváním. Movité věci jsou zabudované a funkční. Ocenění bylo provedeno ke dni prohlídky nemovitosti v takové výši, za kterou je možné tyto věci prodat na vnitřním trhu s použitým zbožím, přičemž bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že jde o převod vybavení restaurace na nového provozovatele, který hodlá tyto věci nadále používat a tím není nutná demontáž oceňovaných věcí. Cena jednotlivých věcí je uvedena včetně DPH.

**B. ZNALECKÝ POSUDEK****Nález a ocenění jednotlivých věcí podle místa jejich uložení**

Položka	Oceňované věci	Ocenění
---------	----------------	---------

**Salónek ve věži**

1	Stůl masivní dřevěný pro 10 osob	13 000,- Kč
---	----------------------------------	-------------

**Schodiště**

2	Svítlidla nástěnná kovová, 3 ks, bronzová patina	2 400,- Kč
3	Svítlidla stropní, 6 ks, bronzová patina	5 800,- Kč

**Horní restaurační místnost**

4	Dřevěná rohová policová stěna, výška 260 cm	9 600,- Kč
5	Stoly jídelní malé dřevěné na kovové noze 6 ks	4 000,- Kč
6	Stoly jídelní velké dřevěné 2 ks	2 700,- Kč
7	Stoly jídelní dřevěné malé 2 ks	1 600,- Kč
8	Lustry s kovovými svítlidly 8 ks	8 000,- Kč

**Vstup do restaurace**

9	Odkládací polocová skříňka	750,- Kč
10	Dětská židlička 4 ks	500,- Kč
11	Lustr u stropu s barevnými skly	1 650,- Kč
12	Nerezový vozík na tácy 2 ks, výška 160 cm, 14 a 15 vsuvů	9 200,- Kč
13	Lustr u stropu 1*	1 000,- Kč
14	Truhla dřevěná stará	750,- Kč

**Sklad suterén**

15	Regály kovové 90*170 cm 3 ks	380,- Kč
----	------------------------------	----------

**Přízemní restaurační místnost**

16	Stoly malé na kovové středové noze 6 ks	4 000,- Kč
17	Židle dřevěné čalouněné kůží 10 ks	5 800,- Kč
18	Židle venkovní dřevěná hnědá bez čalounění 18 ks	9 000,- Kč
19	Lustry stropní 9 ks	9 000,- Kč
20	Pult výdejní rohový s dřev. pojezdovou dráhou na tácy, délka 8 m	40 000,- Kč
21	Ohřívací vana otevřená	13 500,- Kč

22	Vyhřívací stolní vitrina	8 300,- Kč
23	Salátový pult chladicí	22 500,- Kč
24	Chladicí vitrina el. 5 gastronádob	6 900,- Kč
25	Chladicí skříň na zákusky s otočným vnitřním panelem	23 400,- Kč
26	Stojan s pizza příslušenstvím	5 800,- Kč
27	UGUR USS chladicí skříň plně dveře	7 900,- Kč
28	Lirbherr GN 1066	6 800,- Kč
29	Lopata na pizzu orchidea na vkládání	2 080,- Kč

**Kuchyň**

30	Stojany na příbory nerez 32 ks	1 920,- Kč
31	Myčka nádobí průmyslová malá	35 000,- Kč
32	Fondue sada 2*	1 150,- Kč
33	Výdejní tácy plastové 78 ks	1 950,- Kč
34	Gril	6 500,- Kč
35	Gril pojízdný Weber na PB nerezový	6 800,- Kč

**Venkovní prostor**

36	Venkovní udírna kovová (neudržovaná)	9 000,- Kč
----	--------------------------------------	------------

**Stánek hnědý**

37	Stánek hnědý	26 600,- Kč
38	Gril na kuřata	29 100,- Kč

**Ostatní vybavení**

39	Stůl velký 8 ks	20 640,- Kč
40	Stůl malý 6 ks	9 720,- Kč
41	Křeslo bílé masivní 56 ks	42 000,- Kč
42	Komoda historická masiv	15 600,- Kč

<b>Oceňované movité věci celkem</b>		<b>432 290,- Kč</b>
-------------------------------------	--	---------------------

**C. REKAPITULACE**

Po zvážení všech skutečností a zjištění výše uvedeného stanovuji cenu obvyklou **movitých věcí, které jsou součástí vybavení restaurace nazvané Gutovka, která se nachází v ulici Gutova č.p. 1987, or.č. 39, městská část Praha 10, okres a kraj Hlavní město Praha v zaokrouhlené výši**

**432 290,- Kč**

(Slovy: čtyřistatřicetdvatisícdevětšedesát Kč)

**Doložka ve smyslu § 127a o.s.ř.:**

Znalec dle § 127a o.s.ř. bere na vědomí povinnost oznámit skutečnost, pro kterou by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

V Praze 13. 11. 2019

Zdeněk Salvet  
Přímětická 1185/8  
140 00 Praha 4

**D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem vyhotovil jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni, dne 6.10.1993, č.j. 2052/93, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod č. **5164 - 134 - 2019** (stav po inventarizaci) znaleckého deníku.



