

Smlouva

o vypořádání technického zhodnocení nemovitého majetku v nájmu

uzavřená dle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“)

Městská část Praha 7

sídlo U Průhonu 1338/38, 170 00 Praha
zastoupená Mgr. Janem Čížinským, starostou

IČO 00063754

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „Nájemce“)

a

MASACCIO spol. s r.o.

se sídlem Argentinská 868/5, Praha 7, PSČ 170 00

zastoupená Daniele Gasperoni

IČO 62579851

bankovní spojení:

číslo účtu:

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 33109
(dále „Pronajímatel“ nebo „Masaccio“)

společně také jako „smluvní strany“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku Smlouvu o technickém zhodnocení nemovitého majetku v nájmu (dále jen „smlouva“).

Tato Smlouva o technickém zhodnocení nemovitého majetku v nájmu č.
(dále jen „smlouva“) je uzavřena na základě rozhodnutí Rady Městské části Praha 7 (dále
jen „Rada MČ Praha 7“) č. usneseníz jednání č. ... ze dne

Úvodní ustanovení

Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 22. 2. 2000 Smlouvu o nájmu nebytových prostor ve znění Dodatku č. 1 – 5 (dále jen „Smlouva“), na základě které nájemce užívá nebytové prostory o podlahové ploše 50,41 m² v domě č. p. 996, k. ú. Holešovice, obec Praha na adrese Strojnická 996/17, Praha 7, který je ve vlastnictví Pronajímatele. Tyto nebytové prostory jsou propojeny s nebytovými prostory v sousedním domě č. p. 995, k. ú. Holešovice, obec Praha na adrese Janovského 995/52, Praha 7, který je ve spoluvlastnictví Kláry Freundové, Jana Potůčka a Ing. Jana Potůčka (dále také „spojené nebytové prostory“). Spojené nebytové prostory jsou užívány pro provoz školského zařízení Mateřskou školu Janovského 995/52 (dále jen „MŠ Janovského“).

Veškeré materiály v nebytovém prostoru, který je předmětem nájmu, vykazovaly značné opotřebení a byly za hranou své životnosti (obklady, podlahové krytiny, okna, dveře, rozvody a koncovky technického zařízení budov) a vyžadovaly celkovou rekonstrukci, která s ohledem na potřebu zachování stávající kapacity školského zařízení a v návaznosti na legislativní změny v dané oblasti vznikla potřeba i dispoziční změny předmětu nájmu.

Pronajímatel udělil předchozí souhlas se základním rámcem změn a technického zhodnocení předmětu nájmu za podmínek, které jsou uvedeny ve Smlouvě o spolupráci č. 2021/OIVZ/026B ze dne 2. 9. 2021.

Smluvní strany souhlasí a současně potvrzují, že podmínky, za kterých byl udělen předchozí souhlas s technickým zhodnocením předmětu nájmu nebytových prostor v domě č. p. 996, k. ú. Holešovice, obec Praha na adrese Strojnická 996/17, Praha 7 prováděné nájemcem, byly splněny.

Městská část Praha 7, Úřad městské části stavební úřad, U Průhonu 1338/38, 170 00 Praha 7, vydal dne 31. 8. 2022 č. j.: MČ P7 307953/2022/SU/Hál 995 Hol. Kolaudační souhlas s užíváním stavby, stavební úpravy MŠ Janovského za účelem navýšení kapacit školy Praha 7, Holešovice č. p. 995, Janovského 52. Kolaudační souhlas je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.

Čl. I

Účel a předmět smlouvy

1. Účelem této smlouvy je dohoda o podmínkách a způsobu úhrady úpravy spojeného nebytového prostoru / technického zhodnocení domu č. p. 996 a č. p. 995 o podlahové ploše 315,60 m², z toho 50,41 m² Pronajímatel, to vše v k. ú. Holešovice, obec Praha, provedeného formou realizace veřejné zakázky hrazené Nájemcem.
2. Cena úprav spojeného nebytového prostoru a technického zhodnocení v domě č. p. 996 a č. p. 995, k. ú. Holešovice, obec Praha na adrese Strojnická 996/17 a Janovského 995/52, Praha 7 po dokončení činí **8 788 950,89 Kč s DPH, slovy: osm milionů sedm set osmdesát osm tisíc devět set padesát korun českých**, z toho v souladu s ujednáním v čl. Va odst. 5. Smlouvy cena úprav nebytového prostoru v domě č. p. 996, k. ú. Holešovice, obec Praha činí podle poměru k pronajaté ploše Pronajímatelem **701 918,59 Kč s DPH**.

Tato cena bude Pronajímatelem Nájemci uhrazena formou slevy na nájemném po dobu 21,5 let (258 měsíců), počínaje dnem 1. 10. 2024, takto:

měsíční sleva z nájmu je ve výši 2 720,61 Kč

3. Smluvní strany shodně prohlašují, že stavební úpravy domu č. p. 996, k. ú. Holešovice, obec Praha jsou dle § 33 odst. 1 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, technickým zhodnocením pronajatého hmotného majetku Pronajímatele.
4. Stavební úpravy nebytového prostoru/předmětu nájmu dle Smlouvy, technické zhodnocení je specifikované v příloze č. 2 této smlouvy.
5. Pronajímatel prohlašuje, že o hodnotu technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu nemovitého majetku a souhlasí, aby Nájemce prováděl odepisování provedeného technického zhodnocení v souladu s ust. § 28 odst. 3 zák. č. 58/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, počínaje dnem 1. 10. 2024.
6. V souladu s ust. čl. Va odst. 5. Smlouvy bude na základě platného Kolaudačního souhlasu k provedeným úpravám/ technického zhodnocení nebytových prostor v nájmu dle Smlouvy uzavřený Dodatek ke Smlouvě, kterým bude prodloužena doba nájmu na dobu určitou, a to 21,5 let počínaje dnem 1. 10. 2024 a Pronajímatel do vyčerpání výše dohodnutého podílu na technickém zhodnocení nebytových prostor bude akceptovat snížené nájemné dle Smlouvy.

Čl. II

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem její registrace v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv zajistí Městská část Praha 7 do 30 dnů od podpisu smlouvy a neprodleně bude druhou smluvní stranu o provedeném uveřejnění v registru smluv informovat.
3. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy a konstatují, že ve Smlouvě nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.
4. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí právním řádem České republiky, zejména OZ.
5. Smluvní strany se zavazují, že pokud se kterékoli ustanovení této smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoli její část ukáže být neplatnými či se neplatnými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost smlouvy jako takové. V takovém případě se strany zavazují nahradit neplatné ustanovení ustanovením platným, které se svým účelem nejvíce podobá neplatnému ustanovení.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou (2) vyhotoveních.
7. Tuto smlouvu lze doplňovat nebo měnit pouze písemnými, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely ze své pravé, svobodné a vážně míněné vůle, nikoliv v tísní nebo za jinak nápadně nevýhodných podmínek. Dále smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím uzavřením pročetly, jejímu obsahu zcela porozuměly a bezvýhradně s ním souhlasí a na důkaz toho k ní připojují své vlastnoruční podpisy.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
 - č. 1 Kolaudační souhlas s užíváním stavby
 - č. 2 Specifikace nákladů technického zhodnocení domu č. p. 996, k. ú. Holešovice

Nájemce

Pronajímatel

V Praze dne

V Praze dne

.....
městská část Praha 7
Mgr. Jan Čížinský
starosta

.....
MASACCIO spol. s r.o.
Daniele Gasperoni
jednatel