

Důvodová zpráva k:

Převodu nájemní smlouvy č. MCP620220285 ze dne 04. 11. 2022 a uzavření dodatku č. 1 (Dejvická 4)

RMČ Praha 6 usnesením č. 2386/21 ze dne 13. 04. 2021 rozhodla o zveřejnění záměru pronajmout prostor sloužící podnikání v přízemí a suterénu včetně souvisejících technických prostor stavby č. p. 184, která je součástí pozemku parc. č. 81 v k. ú. Dejvice (Dejvická 4) k provozování gastro provozu formou veřejné soutěže. Následně byla v souladu s usnesením RMČ Praha 6 č. 2797/21 ze dne 06. 09. 2021 s vítězem veřejné soutěže uzavřena smlouva o budoucí smlouvě o nájmu předmětných prostor, vítězem veřejné soutěže se stala společnost Kulinářské stroje s.r.o., IČ: 24708861, se sídlem Praha 2 - Nové Město, Kateřinská 492/10, PSČ 128 00 (dále jen „nájemce“).

Na základě smlouvy o budoucí smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání provedl nájemce na vlastní náklady stavební úpravy předmětných prostor. Po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí byla uzavřena nájemní smlouva. Nájem je sjednán na dobu určitou 10 let s možností využití opce na dalších 5 let, výše nájemného je 180 000 Kč bez DPH.

Ještě před uzavřením samotné nájemní smlouvy požádal nájemce v souladu s konceptem zahrnutým ve své nabídce zaslané do veřejné soutěže o souhlas s převodem nájmu na společnost DEJMAT, s.r.o., IČ: 14393875, se sídlem Kateřinská 492/10, Nové Město, 128 00 Praha 2. Žádost nájemce projednala Dislokační komise RMČ Praha 6 dne 12. 09. 2022, přičemž doporučila všemi 9 hlasy přítomných členů žádosti nájemce, tj. převodu nájemní smlouvy, vyhovět.

Vzhledem ke skutečnosti, že v průběhu trvání smluvního vztahu založeného smlouvou o budoucí smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání došlo ke zjištění jednak několika již překonaných ustanovení a několika duplicitních ustanovení obsažených v nájemní smlouvě, jsou RMČ Praha 6 předkládány k projednání dvě věci, a to předně převod nájemní smlouvy a současně též uzavření dodatku k nájemní smlouvě. Do navrhovaného dodatku bude zapracováno několik ustanovení reagujících na požadavky nájemce ohledně úpravy nájemní smlouvy.

Níže je popsán přehled a stručný popis navrhovaných úprav nájemní smlouvy, které budou zpracovány v dodatku.

1) Změna smluvní strany na straně nájemce

Tato změna souvisí s převodem nájmu na společnost DEJMAT, s.r.o., viz text výše.

2) Upřesnění ustanovení o právu opce

Dojde k upřesnění ustanovení čl. II. odst. 1. nájemní smlouvy v tom smyslu, aby jeho znění skutečně odpovídalo institutu práva opce jakožto jednostranného právního jednání, a to takto: „Nájem je ujednán na dobu **určitou**, a to na dobu 10 let (tj. do 03. 11. 2032) s tím, že se sjednává opční právo nájemce na prodloužení účinnosti této smlouvy o dalších 5 let. Opční právo je nájemce oprávněn využít pouze jednou, nikoli opakovaně. V případě, že nájemce bude mít zájem využít opční právo a prodloužit dobu nájmu o dalších 5 let, je povinen informovat o prodloužení písemně pronajímatele ve lhůtě nejpozději 3 měsíce před skončením doby určité uvedené v první větě tohoto odstavce. Využití opce nájemcem

zavazuje pronajímatele k prodloužení doby nájmu dle této smlouvy. Za písemnou formu se pro tyto účely nepovažuje elektronická forma komunikace vyjma komunikace prostřednictvím datové schránky.“

3) Upřesnění, resp. uvedení data počátku nájmu

V nájemní smlouvě není uvedeno konkrétní datum počátku nájmu, na daný okamžik je však současně vázána povinnost nájemce hradit nájemné. V návaznosti na tuto skutečnost bude v dodatku stanoven počátek nájmu konkrétním datem.

4) Nahrazení jistoty bankovní zárukou

Na žádost nájemce je navrhována úprava ustanovení nájemní smlouvy pojednávající o peněžité jistotě, a to jejím nahrazením bankovní zárukou jakožto písemným prohlášením banky o uspokojení věřitele (MČ Praha 6) do výše stejné peněžní částky (500 tis Kč) pro případ, že nájemce nesplní svoje závazky nebo pokud nebudou splněny jiné podmínky stanovené v nájemní smlouvě.

5) Otázka odevzdání předmětu nájmu při ukončení nájemního vztahu

Daná problematika je v nájemní smlouvě obsažena duplicitně, a sice v čl. IV. odst. 3. písm. c) a současně též v čl. V. odst. 8. Navrhováno je vypuštění na druhém místě jmenovaného ustanovení.

6) Úprava výpovědních důvodů u výpovědi podané pronajímatelem

Na žádost nájemce je navrhováno vypuštění výpovědního důvodu uvedeného v čl. V. odst. 3. písm. d) „je tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu srovnatelný s důvodem a), b) nebo c“. Jmenované ustanovení, tj. důvod výpovědi zde formulovaný je dle nájemce vágní, neurčitý a s trochou fantazie lze pod něj podřadit v podstatě jakékoliv porušení smluvní povinnosti. Na straně nájemce budí pocit právní nejistoty.

Záměr zamýšleného právního jednání byl zveřejněn na úřední desce v době od 08. 11. 2022 do 24. 11. 2022.

V návaznosti na výše uvedené skutečnosti předkladatel doporučuje RMČ Praha 6 souhlasit s převodem nájemní smlouvy č. MCP6 20220285 ze dne 04. 11. 2022 mezi společnostmi Kulinářské stroje s.r.o., IČ: 24708861 a DEJMAT s.r.o., IČ: 14393875 a schválit uzavření dodatku č. 1 k nájemní smlouvě č. MCP620220285 ze dne 04. 11. 2022 ve smyslu změn uvedených v důvodové zprávě a za podmínky doložení smlouvy o převodu nájmu dle ustanovení § 2307 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

Zpracovatel výslovně prohlašuje, že veškeré údaje a informace v návrhu usnesení, včetně důvodové zprávy a příloh jsou pravdivé a odpovídají skutečnosti. Rovněž výslovně prohlašuje, že neopomenul uvést žádný údaj nebo informaci, které by obsah návrhu podstatně změnily, pokud by byly uvedeny.

Datum: 23.11.2022

*Zpracoval: Mgr. František Červenka, vedoucí majetkoprávního oddělení OSM
Ing. Gabriela Lacinová, vedoucí OSM*