

**Dohoda o narovnání
a o ukončení smlouvy o správě, údržbě a opravách nemovitostí**

uzavřená mezi

Městskou částí Praha 1

a

ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol. s r. o.

Městská část Praha 1

se sídlem: Vodičkova 18, 110 00 Praha 1

IČ: 00063410

bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupená panem Vladimírem Vihanem, starostou

dále jen „MČ P1“ na straně jedné

a

ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol. s r. o.

se sídlem: Václavské nám. 43/819, 110 00 Praha 1

IČ: 00550426

bankovní spojení: [REDACTED]

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C., vložka 188
jejímž jménem jedná pan Ing. Bohumír Ďuričko, jednatel

dále jen „Společnost ACCT“ na straně druhé

MČ P1 a Společnost ACCT budou dále společně označovány jako „smluvní strany“

Vzhledem k tomu, že:

A) hlavní město Praha, se sídlem Mariánské náměstí 2, 110 01 Praha 1, IČ: 00064581, je vlastníkem budovy na adresě Praha 1, Václavské náměstí 43, č. popisné 819, nacházející se na pozemku parcelní č. 29, to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1271 vedeném Katastrálním úřadem Praha – město pro katastrální území Nové město, obec Praha (dále jen „Objekt“), přičemž tento Objekt je ve smyslu ustanovení § 19 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, svěřen do správy MČ P1 (kopie listu vlastnictví tvoří přílohu č. 1 této dohody o narovnání),

B) dne 28. června 1993 byla mezi MČ P1 a Společností ACCT uzavřena *Smlouva o správě, údržbě a opravách nemovitosti*, jejímž předmětem je úprava vzájemných práv a povinností smluvních stran týkajících se Objektu (dále jen „Smlouva o správě“) (kopie Smlouvy o správě včetně jejích dodatků č. 1 až 5 tvoří přílohu č. 2 této dohody o narovnání),

C) smluvní strany mají pochybnosti o platnosti Smlouvy o správě, a to zejména z důvodu možné neurčitosti některých ustanovení Smlouvy o správě a rovněž z důvodu možného nesouladu některých ustanovení Smlouvy o správě s obecně platnými právními předpisy,

D) s ohledem na skutečnosti shora uvedené pod písm. C) mají obě smluvní strany zájem ukončit trvání Smlouvy o správě a narovnat své vzájemné právní vztahy vyplývající ze Smlouvy o správě, jakož i své ostatní vzájemné vztahy jakkoli se týkající Objektu,

E) uzavření této dohody o narovnání schválilo Zastupitelstvo MČ P1 svým usnesením č. 03/0151 ze dne 8. prosince 2003,

smluvní strany uzavírají níže uvedeného dne tuto

**dohodu o narovnání a o ukončení smlouvy o správě, údržbě a opravách nemovitosti
(dále jen „Dohoda“)**

**Článek 1.
Úvodní ustanovení**

- 1.1. Společnost ACCT provedla v období od 1. července 1993 do dnešního dne celkovou rekonstrukci Objektu jeho ekonomickým zhodnocením a související údržbou. Rozsah této rekonstrukce je specifikován v příloze č. 3 této Dohody. Touto provedenou rekonstrukcí došlo ke zhodnocení Objektu, tj. ke zhodnocení majetku svěřeného MČ P1. Celkové náklady, které Společnost ACCT vynaložila v uvedeném období na provedení této rekonstrukce činí k dnešnímu dni částku ve výši 169.067.298,- Kč (slovy jednstošedesátdevětmilionů šedesátsedmdesát dvěstědevadesátosm korun českých). Ze znaleckého posudku č. 4-32/2003 ze dne 20. listopadu 2003, který byl zpracován Ing. arch. Vítězslavem Bernasem, znalcem z oboru projektování, stavebnictví, ekonomika – odvětví ceny a odhadu nemovitostí, a jehož kopie tvoří přílohu č. 4 této Dohody, vyplývá, že protihodnota toho, o co se zvýšila hodnota Objektu provedením jeho ekonomického zhodnocení a jeho údržbou, jejichž provedení zajistila nebo uskutečnila Společnost ACCT v období od 1. července 1993 do současnosti, činí částku ve výši 190.850.000,- Kč (slovy jednstošedesátmilionů osmsetpadesátisíc korun českých).
- 1.2. Společnost ACCT v období od 1. července 1993 do dnešního dne prováděla správu Objektu a zajišťovala další s Objektem související činnost. Rozsah činností, které tato správa Objektu a tyto další související činnosti zahrnovala, je specifikován v příloze č. 5 této Dohody. Ze znaleckého posudku č. 5-32/2003 ze dne 20. listopadu 2003, který byl zpracován Ing. arch. Vítězslavem Bernasem, znalcem z oboru projektování, stavebnictví, ekonomika – odvětví ceny a odhadu nemovitostí, a jehož kopie tvoří přílohu č. 6 této Dohody, vyplývá, že obvyklá výše úplaty za provádění těchto činností ve specifikovaném rozsahu činí částku ve výši 19.230.000,- Kč (slovy devatenáctmilionů dvěstětřicettisíc korun českých).
- 1.3. Společnost ACCT byla oprávněna vybírat od jednotlivých nájemců Objektu nájemné. Z takto vybraného nájemného Společnost ACCT v souladu se Smlouvou o správě převedla na MČ P1 celkem částku ve výši 12.049.464,- Kč (slovy dvanáctmilionů čtyřicetdevěttisíc čtyřistašedesátčtyři koruny české). Zbývající část vybraného nájemného si Společnost ACCT v souladu se Smlouvou o správě ponechala, přičemž se jednalo celkem o částku ve výši 150.328.088,- Kč (slovy jednstopadesátmilionů třistadvacetosmatisíc osmdesátosm korun českých).

- 1.4. Smluvní strany konstatují, že pro případ, kdyby se Smlouva o správě ukázala být od svého počátku neplatnou, vznikly by smluvním stranám tyto pohledávky z titulu bezdůvodného obohacení:
- 1.4.1. Společnosti ACCT by vznikla pohledávka za MČ P1 z důvodu bezdůvodného obohacení MČ P1 na úkor Společnosti ACCT, které by spočívalo v tom, že Společnost ACCT bez právního důvodu zhodnotila Objekt, tj. majetek v zákonné správě MČ P1. Ze znaleckého posudku uvedeného v odst. 1.1. této Dohody vyplývá, že výše této pohledávky by mohla činit nejméně částku 190.850.000,- Kč (slovy jednostadvadesát milionů osmsetpadesátisíc korun českých).
- 1.4.2. Společnosti ACCT by vznikla pohledávka za MČ P1 z důvodu bezdůvodného obohacení MČ P1 na úkor Společnosti ACCT, které by spočívalo v tom, že Společnost ACCT bez právního důvodu prováděla správu Objektu a poskytovala další s Objektem související činnosti, tj. služby ve prospěch MČ P1. Ze znaleckého posudku uvedeného v odst. 1.2. této Dohody vyplývá, že výše této pohledávky by mohla činit nejméně částku 19.230.000,- Kč (slovy devatenáct milionů dvacet třicetisíc korun českých).
- 1.4.3. MČ P1 by vznikla pohledávka za Společností ACCT z důvodu bezdůvodného obohacení Společnosti ACCT na úkor MČ P1, které by spočívalo v tom, že Společnost ACCT si bez právního důvodu ponechala část vybraného nájemného od nájemců Objektu. Výše této pohledávky by činila částku 150.328.088,- Kč (slovy jednostopadesát milionů třistaadvacetosmtisíc osmdesát osm korun českých). Po vzájemném započtení pohledávek uvedených v sub-odst. 1.4.1. až 1.4.3. této Dohody by Společnosti ACCT zůstala za MČ P1 pohledávka ve výši nejméně 59.751.912,- Kč (slovy padesát devět milionů sedmsetpadesát jedentisíc devětsetdvanáct korun českých).
- 1.5. Smluvní strany konstatují, že pakliže by Smlouva o správě byla platná, mají oboustranný zájem na jejím ukončení. V případě ukončení Smlouvy o správě (za předpokladu její platnosti) by Společnosti ACCT zřejmě vznikla pohledávka za MČ P1 z důvodu toho, že Společnost ACCT zhodnotila Objekt, tj. majetek ve správě MČ P1. Vznik této pohledávky by byl zřejmě opřen buď o ustanovení § 572 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, anebo o analogii s ustanovením § 667 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů. Pro stanovení výše této pohledávky by zřejmě byly určujícími tyto právní skutečnosti:
- 1.5.1. závěry vyplývající ze znaleckého posudku uvedeného v odst. 1.1. této Dohody, z něhož vyplývá, že protihodnota toho, o co se zvýšila hodnota Objektu provedením jeho ekonomického zhodnocení a jeho údržbou, jejichž provedení zajistila nebo uskutečnila Společnost ACCT v období od 1. července 1993 do současnosti, činí nejméně částku ve výši 190.850.000,- Kč (slovy jednostadvadesát milionů osmsetpadesátisíc korun českých),
- 1.5.2. závěry vyplývající ze znaleckého posudku uvedeného v odst. 1.2. této Dohody, z něhož vyplývá, že výše obvyklé výše úplaty za provádění správy Objektu a souvisejících činností činí nejméně částku 19.230.000,- Kč (slovy devatenáct milionů dvacet třicetisíc korun českých),
- 1.5.3. výše vybraného nájemného, které si Společnost ACCT v souladu se Smlouvou o správě ponechala, přičemž výše této částky je 150.328.088,- Kč (slovy jednostopadesát milionů třistaadvacetosmtisíc osmdesát osm korun českých) (k tomu viz odst. 1.3. této Dohody).

Při uvážení všech těchto skutečností lze dospět k závěru, že výše této pohledávky Společnosti ACCT za MČ P1 by opět činila celkem částku nejméně ve výši **59.751.912,- Kč** (slovy padesátdevět milionů sedmsetpadesát jedentisíc devětsetdvanáct korun českých).

Článek 2.

Základní ustanovení

- 2.1. Smluvní strany touto Dohodou upravují svá vzájemná práva a povinnosti týkající se Smlouvy o správě anebo týkající se Objektu, o nichž mají shora uvedené pochybnosti, takto:
- 2.1.1. Veškeré závazky MČ P1 zaplatit Společnosti ACCT částku ve výši protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota Objektu provedením jeho ekonomického zhodnocení a jeho údržbou, jejichž provedení zajistila nebo uskutečnila Společnost ACCT v období od 1. července 1993 do současnosti v rozsahu specifikovaném v příloze č. 3 této Dohody, zanikají ke dni nabytí účinnosti této Dohody.
- 2.1.2. Veškeré závazky MČ P1 uhradit Společnosti ACCT částku ve výši nákladů, které Společnost ACCT vynaložila v rámci rekonstrukce, ekonomického zhodnocení a údržby Objektu v rozsahu specifikovaném v příloze č. 3 této Dohody, zanikají ke dni nabytí účinnosti této Dohody.
- 2.1.3. Veškeré závazky MČ P1 uhradit Společnosti ACCT částku ve výši odměny a souvisejících nákladů za to, že Společnost ACCT prováděla správu Objektu a další související činnosti v rozsahu specifikovaném v příloze č. 5 této Dohody v období od 1. července 1993 do současnosti, zanikají ke dni nabytí účinnosti této Dohody.
- 2.1.4. Veškeré závazky MČ P1 platit Společnosti ACCT jakékoli úhrady či kompenzace vzniklé na základě Smlouvy o správě, vzniklé v důsledku provedení rekonstrukce, ekonomického zhodnocení a údržby Objektu v rozsahu specifikovaném v příloze č. 3 této Dohody, vzniklé v důsledku poskytnutí jakýchkoli plnění či služeb ze strany Společnosti ACCT jakkoli se týkajících Smlouvy o správě či Objektu anebo vzniklé z titulu bezdůvodného obohacení týkajícího se Objektu a vzniklého před nabytím účinnosti této Dohody, zanikají ke dni nabytí účinnosti této Dohody.
- 2.1.5. Veškeré závazky Společnosti ACCT uhradit MČ P1 částku ve výši vybraného nájemného od nájemců Objektu, které si Společnost ACCT ponechala, zanikají ke dni účinnosti této Dohody.
- 2.1.6. Veškeré závazky Společnosti ACCT platit MČ P1 jakékoli úhrady či kompenzace vzniklé na základě Smlouvy o správě, vzniklé v důsledku užívání Objektu, vzniklé v důsledku poskytnutí jakýchkoli plnění či služeb ze strany MČ P1 jakkoli se týkajících Smlouvy o správě či Objektu anebo vzniklé z titulu bezdůvodného obohacení týkajícího se Objektu a vzniklého před nabytím účinnosti této Dohody, zanikají ke dni nabytí účinnosti této Dohody.
- 2.2. Smluvní strany touto Dohodou sjednávají, že dosavadní závazky smluvních stran uvedené v odst. 2.1. této Dohody se ve smyslu ustanovení § 585 odst. 1, 2 a 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, ke dni nabytí účinnosti této Dohody nahrazují novými závazky uvedenými v odst. 2.3., 2.4., 2.8. a 2.9. této Dohody.
- 2.3. MČ P1 se touto Dohodou zavazuje zaplatit Společnosti ACCT částku ve výši **10.000.000,- Kč** (slovy deset milionů korun českých) + DPH vypočtené z této částky. Tato částka je splatná s účinností od 1. dubna 2004 čtvrtletně v jednotlivých čtvrtletních splátkách ve výši **2.500.000,- Kč** (slovy dvamiliony pětsettisíc korun českých) + DPH vypočtené z této

částky. Každá jednotlivá splátka je splatná k poslednímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí, za které je tato splátka hrazena. Společnost ACCT se zavazuje vždy vystavit a doručit MČ P1 příslušný daňový doklad nejméně 21 dní před dnem splatnosti každé jednotlivé splátky. Každá jednotlivá splátka bude uhrazena bezhotovostním převodem na účet Společnosti ACCT uvedený v daňovém dokladu. Smluvní strany připouštějí možnost, aby každá jednotlivá splátka byla jednostranně započtena kteroukoli ze smluvních stran oproti jakékoli pohledávce MČ P1 za Společností ACCT.

- 2.4. V případě prodlení MČ P1 s úhradou částky uvedené v odst. 2.3. této Dohody je MČ P1 povinna platit Společnosti ACCT smluvní úrok z prodlení ve výši 2 % p.a. z nezaplacené částky. Smluvní strany ve smyslu ustanovení § 263 odst. 1 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, vylučují použití ustanovení § 369 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, na právní vztahy z této Dohody, přičemž sjednávají, že Společnost ACCT nemá nárok na náhradu škody způsobené prodlením se splněním peněžitého závazku uvedeného v odst. 2.3. této Dohody.
- 2.5. Smluvní strany se tímto dohodly na tom, že ke dni 31. prosince 2003 ukončují trvání Smlouvy o správě.
- 2.6. Smluvní strany tímto sjednávají, že v případě, že ujednání obsažené v odst. 2.5. této Dohody je anebo se stane neplatným nebo se stane ve vztahu smluvních stran jinak neúčinným, neznamená neplatnost ani neúčinnost tohoto ujednání neplatnost ani neúčinnost této Dohody jako celku ani jednotlivých jejích jiných ustanovení, neboť takovéto případné neplatné či neúčinné ujednání smluvní strany považují za oddělitelné v souladu se zákonem od ostatního obsahu této Dohody.
- 2.7. Zkratkou „DPH“ je pro účely této Dohody rozuměna peněžní částka, jejíž výše odpovídá výši daně z přidané hodnoty vypočtené dle zákona č. 588/1992 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 2.8. Společnost ACCT se zavazuje nahradit MČ P1 jakoukoli škodu, která v budoucnu případně MČ P1 vznikne v důsledku jakéhokoli případného porušení zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ke kterému došlo v souvislosti s Objektem v době kdykoli před nabytím účinnosti této Dohody.

Článek 3.

Ustanovení o vzniku a zániku Dohody

- 3.1. Tato Dohoda nabývá své účinnosti dnem jejího uzavření. Dnem uzavření této Dohody je den označený datem u podpisů smluvních stran. Je-li takto označeno více dní, je dnem uzavření této Dohody den z označených dnů nejpozdější.
- 3.2. Každá ze smluvních stran je oprávněna od této Dohody odstoupit pouze v případech stanovených zákonem a způsobem stanoveným zákonem. Odstoupením této Dohoda zaniká s účinky ex nunc ke dni, kdy je projev vůle oprávněné strany odstoupit od této Dohody doručen druhé smluvní straně. Žádné odstoupení od této Dohody však nemá vliv na vznik, změnu či zánik jakýchkoli závazků na základě této Dohody, k jejichž vzniku, změně či zániku došlo před odstoupením od této Dohody.
- 3.3. Tuto Dohodu nelze vypovědět.

Článek 4.

Závěrečná ustanovení

- 4.1. Ve smyslu ustanovení § 261 odst. 6 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, se právní vztahy z této Dohody řídí ustanoveními § 585 až § 587 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, upravujícími smluvní typ dohodu o narovnání a zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.2. Všechny spory, které vzniknou z této Dohody nebo v souvislosti s ní a které se nepodaří vyřešit přednostně smírnou cestou, budou s vyloučením pravomoci obecných soudů rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hlavní komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Řádu třemi rozhodci ustanovenými podle tohoto Řádu. Smluvní strany se zavazují splnit všechny povinnosti uložené jim v rozhodčím nálezu ve lhůtách v něm uvedených. Smluvní strany se dohodly, že rozhodčí nález může být k žádosti některé z nich nebo obou přezkoumán jinými rozhodci za podmínek uvedených v ustanovení § 27 zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.3. Právní účinky doručení jakékoli písemnosti doručované v souvislosti s touto Dohodou či na jejím základě nastávají pouze tehdy, je-li tato písemnost odesílatelem či odesílatelem pověřeným provozovatelem poštovních služeb osobně předána jejímu adresátovi nebo je-li tato písemnost doručena jejímu adresátovi formou doporučeného psaní odeslaného prostřednictvím držitele poštovní licence nebo zvláštní poštovní licence ve smyslu zákona č. 29/2000 Sb., o poštovních službách, ve znění pozdějších předpisů. Při doručování prostřednictvím osobního předání nastávají účinky doručení okamžikem písemného potvrzení adresáta o přijetí doručované písemnosti. Při doručování prostřednictvím doporučeného psaní nastávají účinky doručení okamžikem přijetí doručované písemnosti adresátem od poštovního doručovatele dle platných poštovních podmínek uveřejněných na základě zákona č. 29/2000 Sb., o poštovních službách, ve znění pozdějších předpisů. Nebude-li adresát písemnosti doručované prostřednictvím doporučeného psaní při jejím doručování poštovním doručovatelem zastižen, nastávají účinky doručení dle přiměřeného použití ustanovení § 46 odst. 2, 3, 5 a 6 písm. b) anebo § 47 odst. 2, 3, a 5 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů. Odeprečeli adresát, popřípadě osoba za adresáta oprávněná k převzetí písemnosti, bezdůvodně od odesílatele nebo od odesílatelem pověřeného provozovatele poštovních služeb nebo od poštovního doručovatele písemnost přijmout, nastávají účinky doručení této písemnosti okamžikem oděpení jejího přijetí. Nepodaří-li se písemnost doručovanou prostřednictvím doporučeného psaní adresátovi doručit proto, že se adresát v místě doručení nezdržuje, nastávají účinky doručení této písemnosti okamžikem vrácení nedoručené písemnosti jejímu odesílateli. Doporučené psaní adresované smluvní straně této Dohody je třeba adresovat vždy na adresu smluvní strany uvedenou v této Dohody. Tato doručovací adresa smluvní strany může být změněna pouze písemným oznamením doručeným druhé smluvní straně. Pro doručování jiných poštovních zásilek než písemností platí toto ustanovení této Dohody obdobně.
- 4.4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Dohoda byla uvedena v centrální evidenci smluv (CES) vedené MČ P1, která je veřejně přístupná a která bude obsahovat údaje o smluvních stranách a předmětu této Dohody, číselné označení této Dohody a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Dohodě nepovažují

za obchodní tajemství ve smyslu § 17 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoniku, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany rovněž souhlasí s poskytnutím informací v rozsahu ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

- 4.5. Žádná ze smluvních stran není oprávněna bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany převést na třetí osobu jakékoli práva nebo povinnosti vyplývající z této Dohody nebo postoupit na třetí osobu jakékoli pohledávky nebo dluhy vzniklé na základě této Dohody včetně práv, povinností, pohledávek nebo dluhů vzniklých na základě porušení této Dohody. Postoupení jakékoli pohledávky vyplývající z této Dohody či z jejího porušení bez předchozího souhlasu dlužníka by ve smyslu ustanovení § 525 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoniku, ve znění pozdějších předpisů, odpovídalo dohodě s dlužníkem. Toto omezení nakládání s právy, povinnostmi, pohledávkami a dluhy trvá i po zániku této Dohody. Jakýkoli právní úkon učiněný kteroukoli ze smluvních stran v rozporu s tímto omezením bude považován za příčíci se dobrým mravům.
- 4.6. Tato Dohoda může být měněna pouze dohodou smluvních stran v písemné formě, přičemž změna této Dohody bude účinná k okamžiku stanoveném v takovém dohodě. Nebude-li takovýto okamžik stanoven, pak změna této Dohody bude účinná ke dni uzavření takového dohody.
- 4.7. Tato Dohoda je vyhotovena v osmi stejnopisech, přičemž MČ Pl obdrží šest stejnopisů a Společnost ACCT obdrží dva stejnopisy.
- 4.8. Nedílnou součást této Dohody tvoří tyto její přílohy:
- 4.8.1. Příloha č. 1 – List vlastnictví č. 1271 vedený Katastrálním úřadem Praha – město pro katastrální území Nové město, obec Praha ze dne 18. listopadu 2003.
- 4.8.2. Příloha č. 2 – Smlouva o správě (ve znění dodatků č. 1 až 5)
- 4.8.3. Příloha č. 3 – Specifikace provedené rekonstrukce.
- 4.8.4. Příloha č. 4 – Znalecký posudek č. 4-32/2003 ze dne 20. listopadu 2003, který byl zpracován znalcem Ing. arch. Vítězslavem Bernasem.
- 4.8.5. Příloha č. 5 – Specifikace činností představujících správu Objektu a další související činnosti.
- 4.8.6. Příloha č. 6 – Znalecký posudek č. 5-32/2003 ze dne 20. listopadu 2003, který byl zpracován znalcem Ing. arch. Vítězslavem Bernasem.
- 4.9. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tuto Dohodu uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah této Dohody za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření této Dohody rozhodující.

V Praze dne 23. prosince 2003

Městská část Praha 1
Vladimír Vihan
starosta

ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol. s r. o.

Udaje poslancem členem Zastupitelstva městské části Praha 1, dne 22. 1. 2004 v
Zastupitelstvu městské části Praha 1,

pevně ujímá,

že jsou v případě tohoto pravidla vztahuje se když je uvedeno
v usnesení § 22 zákona č. 110/1992 o hlasování městské části Praha 1 vlastní
zpráv.

23.01.2004

V této den

člen Zastupitelstva
městské části Praha 1

-1-

člen Zastupitelstva
městské části Praha 1

Príloha č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu: 22.12.2003 09:06

Okres: 3100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 1271

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl.

Vlastnické právo

Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2, Praha 1 110 01
Praha 01

00064581

Řízená správa nemovitosti ve vlastnictví obce

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1, Vodičkova 18, Praha 1 115 68

00063410-001

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
29		2212 zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území

Právy

Na budovy

St. obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Nové Město, č.p. 819	obč.vyb	památkově chráněné území	29

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Vztah k

svěření pro

Povinnost k

Neplatné břemeno užívání

Platné břemeno užívání

S m l o u v a
o správě, údržbě a opravách nemovitosti

uzavřena níže uvedeného dne, měsice a roku mezi smluvními stranami

Městská část Praha 1, se sídlem Vodičkova 18, 110 00 Praha 1, zastoupená Ing. Ivanem Spěvákem, starostou, dále jen vlastník, na straně jedné

a

ACC T, spol. s r.o. se sídlem Staroměstské nám. 6, 110 00 Praha 1, zastoupená ředitelem Ing. Bohumírem Úričkem, dále jen správce, na straně druhé

Čl.I

PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Předmětem této smlouvy je správa, údržba a opravy domu č.p. 819 v Praze 1 k.ú. Nové Město, Václavské náměstí 43, který je ve vlastnictví hlavního města Prahy - městské části Praha 1.
2. Vlastník touto smlouvou převádí na správce výkon práv a závazků spojených se správou, údržbou a opravami předmětného domu, jakož i další práva a povinnosti stanovená touto smlouvou.

Čl.II

PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCE

1. Správce je oprávněn se souhlasem vlastníka uzavírat nájemní smlouvy, vypovídat je a dávat souhlas k uzavření podnájemního vztahu k nebytovým prostorům. Jestliže se vlastník do 30 dnů po obdržení návrhu od správce k tomuto návrhu nevyjádří, má správce právo uzavřít navrhovanou nájemní nebo podnájemní smlouvu nebo tyto smlouvy vypovědět. U prodejních prostor tato lhůta činí 60 dnů. Režim naplnění tohoto ustanovení smlouvy dohodnou smluvní strany dodatkem k této smlouvě, a to do 2 měsíců od jejího podpisu.
2. Správce je oprávněn měnit obsah uzavřených smluv bez souhlasu vlastníka, jen pokud se změna dotýká formálních změn smlouvy, zvýšení nájemného nebo zvýšení cen elektřiny, plynu, topení, vodného a stočného apod., a změn dislokace nájemce v nemovitosti.
3. Správce je povinen vykonávat vůči nájemcům povinnosti pronajimatele plynoucích pro něj z obecné závazných právních předpisů, včetně vymáhání pohledávek za nájemci.
4. Správce je dále povinen vykonávat a zajišťovat vlastním jménem práva a povinnosti vlastníka, stanovené mu obecné závaznými právními předpisy, včetně uzavírání smluv na opravy a rekonstrukce domu.

5.Nájemní smlouvy uzavírané správcem musí obsahovat, kromě zákonných náležitostí, označení vlastníka a závazek správce k plnění povinnosti pronajímatele vůči nájemcům.

6.Jedno vyhotovení nájemní smlouvy, případně její změny či doplňky je správce povinen doručit vlastníkovi k archivování. Nájemní a podnájemní smlouvy k nebytovým prostorům platné ke dni podpisu této smlouvy, včetně jejich seznamu tvoří přílohu č.1 této smlouvy.

Přílohu č. 2 této smlouvy tvoří seznam volných nebytových prostorů.

7.Správce není oprávněn s nemovitostí nakládat jiným způsobem než jak stanoví tato smlouva, zejména není oprávněn nemovitost nebo její část prodat, zastavit, sjednat k ní věcné břemeno a pod.

Čl.III

ZÁKLADNÍ PODMÍNKY VÝKONU ČINNOSTI SPRÁVCE

1.Správce se zavazuje vykonávat správu a provádět údržbu a opravy nemovitosti na své náklady a na náklady nájemníků poskytovat služby spojené s nájemem nebytových prostor a plnit všechny povinnosti, které stanoví předpisy pronajímatelům nebytových prostor.

2.Věci pořízené správcem při údržbě a opravách, které se stanou součástí nemovitosti se stávají majetkem vlastníka.

3.Správce je oprávněn dávat souhlas ke stavebním úpravám a změnám (modernizacím) nebytových prostor, které budou nájemci a uživatelé nebytových prostor provádět na své náklady. Takový souhlas však nenahrazuje správní rozhodnutí, např. ve stavebním řízení.

4.Správce je oprávněn používat subdodavatele k zabezpečení činností spojených s plněním této smlouvy.

Čl.IV

NÁJEMNÉ A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1.Správce je oprávněn a povinen účtovat nájemcům nájemné a úhrady za služby spojené s pronájmem nebytových prostorů a vymáhat je.

2.Nájemné se dělí mezi vlastníka a správce v poměru 25% ku 75%. 25% podíl nájemného je povinen správce převést do 15.dne běžného čtvrtletí na účet vlastníka a předložit vlastníkovi vyúctování. Zbývající část 75% nájemného pokrývá náklady na správu, opravy a rekonstrukce včetně investic do domu. Tento řezim je mezi smluvními stranami dohodnut do 31.12.1997. Po dobu rekonstrukce, nejdéle však jeden rok, se nájemné nebude platit.

3.Počínaje dnem 1.1.1998 se správce zavazuje platit vlastníkovi částku ve výši DEM 32,-/m²/měsíc za správcem spravované plochy kancelářských a prodejních prostor.
Pokud inflace DEM podle kurzu vyhlašovaného Deutsche Bank během dvou let po roce 1998 bude vyšší než 5 %, upraví se ve stejném poměru i výše částky, kterou se zavazuje správce platit vlastníkovi dle předchozí věty.

Čl.V

ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ

1. Správce se zavazuje na vlastní náklady provést a zajistit komplexní rekonstrukci celého objektu nákladem 8.000,- až 10.000,- ATS/m² kancelářských a prodejních ploch.
2. Rekonstrukci v souladu s odstavcem 1 tohoto článku smlouvy se správce zavazuje realizovat v termínu do 31.12.1997.

Čl.VI

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu 30 let s účinností od 1.7.1993.
2. Vlastník je povinen nemovitost na vlastní náklady pojistit.
3. Správce bude v dosavadním rozsahu provozovat stravovací zařízení v pasáži domu s kuchyní s příslušným nájemným v následujícím rozsahu: restaurace - 157m² - 3.000 Kč/m²/rok, bufet - 203m² - 2.000 Kč/m²/rok a kuchyň v suterenu - 187m² - 1.000 Kč/m²/rok.
4. Smluvní vztah je možno ukončit dohodou. Vlastník je dále oprávněn smlouvou vypovědět ve 3měsíční výpovědní lhůtě, pokud správce pcdstatným způsobem poruší podmínky této smlouvy.
5. V případě ukončení tohoto smluvního vztahu podle odstavce 4 se strany zavazují vzájemně vyrovnat své závazky podle vynaložených nákladů na rekonstrukci ve vztahu k sjednané době trvání této smlouvy.
6. Touto smlouvou jsou vázány i případní právní nástupci smluvních stran.
7. Změny nebo doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnou formou po dohodě obou smluvních stran.
8. Vzájemné vztahy mezi smluvními stranami se řídí právem platným na území ČR, zejména pak režimem obchodního zákoníku. Právní vztahy mezi správcem a nájemcem se řídí zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor a občanským zákoníkem.
9. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu uzavřely svobodně a vážně, prosty omylu a po jejím důkladném přečtení.
10. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech exemplářích, z nichž každá ze smluvních stran obdržela v den jejího podpisu po dvou vyhotoveních.
11. Touto smlouvou se počinaje dnem 1.7.1993 nahrazuje smlouva o správě, údržbě a opravách nemovitosti uzavřená dne 20.2.1992 mezi RaJ v Praze 1, s.p. a ACCT, a.s..

V Praze dne 28.5.1993

Příloha č. 2

Dodatek

smlouvy o správě, údržbě a opravách nemovitostí, kterým se stanoví zásady postupu při uzavírání, změnách a ukončení nájemních smluv

Městská část Praha 1, se sídlem Vodičkova 18, Praha 1,
jakožto vlastník domu čp. 819, Václavské nám. 43, Praha 1.

a

ACCT - Rakousko-česká poradní a obchodní spol. s r.o.,
se sídlem Staroměstské nám. 6, Praha 1,
jakožto správce uvedené nemovitosti, dále jen správce

dohodly na základě ustanovení čl. II. odst. 1 Smlouvy o správě,
údržbě a opravách nemovitostí uzavřené dne 28.5.1993 následující
postupy:

I.

1. Správce písemně oznámí volný nebytový prostor s uvedením
dosavadního využití, výměry a případně dalšími upřesňujícími
informacemi obchodnímu radovi Obvodního úřadu Prahy 1 a navrhne
využití nebytového prostoru.

2. Obchodní rada se svým stanoviskem předá toto oznámení
kanceláři zástupce starosty pro bytovou politiku a nebytové
prostory.

3. Kancelář zástupce starosty dohodne se správcem termíny
prohlídek, připraví oznámení a zajistí jeho vyvěšení po dobu
30 dnů na úřední desku. Oznámení bude obsahovat také údaj
o tom, že žádosti se přijímají u správce nejpozději do 3 pra-
covních dnů po uplynutí uvedené lhůty.

4. Správce vyhodnotí přijaté žádosti a předloží je nejbližší
dislokační komisi s návrhem na vybraného žadatele a s pořadím
dalších žadatelů. Lhůty stanovené v čl. II. odst. 1 smlouvy o
správě, údržbě a úpravách nemovitostí uzavřené 28.5.1993 počnou
běžet dnem předložení písemného návrhu na vybraného žadatele
dislokační komisi.

5. Po schválení předloženého návrhu dislokační komisí uzavře
správce nájemní smlouvu s vybraným žadatelem. Pokud dislokační
komise neschválí z předloženého návrhu žádného ze žadatelů,
předloží zástupce starosty celou záležitost k rozhodnutí radě
Obvodního úřadu Prahy 1.

II.

1. U nebytových prostor, které neslouží provozu obchodu a služeb - kanceláře apod., správce oznamí volné prostory přímo kanceláři zástupce starosty pro bytovou politiku a nebytové prostory.
2. Spolu s oznamením navrhne nájemce, výši nájemného, dobu, na kterou se má nájemní smlouva uzavřít, případně další podmínky pro navrhovanou smlouvu. Kancelář zástupce starosty zajistí vyvěšení oznamení na 30 dnů na úřední desku.
3. Při schválení předloženého návrhu uzavře správce po uplynutí 30 dnů vyvěšení nabídky nájemní smlouvu. Při jeho zamítnutí do hodnou obě strany termín pro doplnění nebo předložení nového návrhu tak, aby mohla být nájemní smlouva uzavřena při dodržení kritérií efektivnosti a hospodárnosti.

III.

1. Žádosti o souhlas s výpovědí nebo s jiným ukončením nájemní smlouvy nebo žádosti o změnu nájemní smlouvy, které vyžadují souhlas vlastníka, předkládá správce kanceláři zástupce starosty pro bytovou politiku a nebytové prostory.
2. Souhlas s uzavíráním a rušením nájemních smluv na skleněné vitríny v pasáži vydává za vlastníka zástupce starosty pro bytovou politiku a nebytové prostory.

..
IV.

Těmito zásadami se bude vlastník a správce řídit ode dne jejich podpisu do konce roku 1996.

V Praze dne 18. října 1993



v l a s t n í k



s p r á v c e



Příloha č. 2

Dodatek č. 2

ke smlouvě o správě, údržbě a opravách nemovitostí
uzavřené dne 28. 5. 1993

mezi smluvními stranami

Městská část Praha 1, se sídlem Vodičkova 18, 110 00 Praha 1,
zastoupená starostou Ing. Ivanem Spěvákem, dále jen vlastník, na
straně jedné a

ACCT, spol. s r. o. se sídlem Staroměstské nám. 6, 110 00 Praha 1
zastoupená ředitelem Ing. Bohumírem Ďuričkem, dále jen
správce, na straně druhé

1. Článek IV. odstavec 2 se ruší a nahrazuje textem:

"2. Nájemné se dělí mezi vlastníka a správce v poměru 25% ku 75%.
25% podíl nájemného je povinen správce převést do 15. dne
běžného čtvrtletí na účet vlastníka a předložit vlastníkovi
vyúčtování. Zbývající část 75% nájemného pokrývá náklady na
správu, opravy a rekonstrukce včetně investic do domu. Tento
režim je mezi smluvními stranami dohodnut do 31. 12. 1996. Od 1.
1. 1997 se nájemné dělí mezi vlastníka a správce v poměru 30% ku
70%. Tento režim placení je dohodnut do 31. 12. 1999. Po dobu
rekonstrukce, nejdéle však jeden rok, se nájemné nebude platit."

2. Článek IV. odstavec 3 věta první se ruší a nahrazuje textem:

"Počínaje dnem 1. 1. 2000 se správce zavazuje platit vlastníkovi
částku ve výši 32,- DEM/m²/měsíc za správcem spravované plochy
kancelářských a prodejních prostor."

3. Článek V. odstavec 2 se ruší a nahrazuje textem:

"2. Rekonstrukci v souladu s odstavcem 1 tohoto článku se správce
zavazuje realizovat do 31. 12. 1999. Rekonstrukce veškerých
restauračních provozů v pasáži bude provedena do 31. 12. 1994.
Rekonstrukce kotelny resp. nahrazení stávající kotelny kotelnou
plynovou bude provedena do 31. 12. 1996."

4. Článek VI. odstavec 3 se doplňuje textem:

"Rozsahy ploch, na kterých provozuje správce restaurační zařízení
a kuchyni, budou upraveny dle nového stavu po kolaudaci. případné
nově vzniklé prostory budou pronajaty běžným postupem."

V Praze dne 12. ledna 1994

V l a s t n í k

S p r á v c e

Příloha č. 2

Dodatek č. 3
ke Smlouvě o správě, údržbě a opravách nemovitosti,
uzavřené dne 28. 5. 1993

uzavřená mezi

Městskou částí Praha 1, se sídlem Vodičkova 18, PSČ 110 00, Praha 1
IČO 063410
zastoupenou ing. Janem Bürgermeisterem - starostou
(dále jen „vlastník“)

a

firmou ACCT - Rakousko - českou poradní a obchodní spol. s r. o.,
se sídlem Václavské nám. 43, Praha 1,
IČO 00550426
zastoupenou ředitelem společnosti ing. Bohumírem Ďuričkem
a prokuristou společnosti, ing. Karlem Škopkem.
(dále jen „správce“).

1. Čl. IV, odstavec 3, věta první se ruší a nahrazuje textem:

Počínaje dnem 1. 1. 2000 se správce zavazuje platit vlastníkovi částku ve výši 17 DEM/m²/měsíc za správcem spravované plochy kancelářských a prodejních prostor s tím, že tato částka je sjednána na dobu do 31. 12. 2004.
Od 1. 1. 2005 se správce zavazuje platit vlastníkovi částku ve výši 32 DEM/m²/měsíc za správcem spravované plochy kancelářských a prodejních prostor.

2. Ostatní články smlouvy zůstávají beze změny.

V Praze dne 27. 1. 1993.

Vlastník

Správce

Příloha č. 2

Dodatek č. 4
ke Smlouvě o správě, údržbě a opravách nemovitosti,
uzavřené dne 28. 5. 1993

uzavřená mezi

Městskou částí Praha 1, se sídlem Vodičkova 18, PSČ 110 00, Praha 1
IČO 063410
zastoupenou ing. Janem Bürgermeisterem - starostou
(dále jen „vlastník“)

a

firmou ACCT - Rakousko - českou poradní a obchodní spol. s r. o.,
se sídlem Václavské nám. 43, Praha 1,
IČO 00550426
zastoupenou ředitelem společnosti ing. Bohumírem Ďuričkem
a prokuristou společnosti, ing. Karlem Škopkem.
(dále jen „správce“).

Čl. III se doplňuje o nový text:

5)Vlastník dává souhlas k odpisování technického zhodnocení nemovitosti
Václavské nám. 819/43, Praha 1, v souladu s § 28 odst. 3 zákona 586/92 Sb. ve
znění pozdějších předpisů. Technické zhodnocení nemovitosti, provedené
z prostředků správce, bude odpisovat správce, a to po celou dobu trvání této
smlouvy, případně do doby předání objektu vlastníkovi.

V Praze dne 22. 5. 1993

Vlastník

Správce

Příloha č. 2

Dodatek č. 5

ke smlouvě o správě, údržbě a opravách nemovitosti
uzavřené dne 28.5.1993

mezi smluvními stranami

Městská část Praha 1
se sídlem Vodičkova 18, 110 00 Praha 1
zastoupená starostou Ing. Janem Bürgermeistrem
dále jen vlastník, na straně jedné

ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol. s r.o.
se sídlem Václavské nám. 43, 110 00 Praha 1
zastoupená jednatelkou Ing. Bohumírem Ďuričkem
dale jen správce, na straně druhé

1. Článek V. se doplňuje novým odstavcem 3., který zni takto:

"3. Správce se zavazuje zajistit rekonstrukci nebytových prostor vhodných k přestavbě a jejich následnou rekolaudaci na nové byty. Správce je oprávněn sjednat k nim nájemní smlouvy se souhlasem vlastníka způsobem stanoveným v článku č. II této smlouvy. V těchto smlouvách bude sjednáno smluvní nájemné.

2. Ostatní články smlouvy zůstávají beze změny

V Praze dne

27.11.2007

Vlastník

Správce

Rekonstrukce provedená společností ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol. s r.o., Václavské nám. 819/43

Místo	Účel nájmu	Vynaložené investice	Stavební povolení vydané dne/datum nabytí právní moci	Kolaudační rozhodnutí vydané dne/datum nabytí právní moci	Rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby vydané dne/datum nabytí právní moci
pasáž+1.NP	klientské centrum	12,628,290.00	23.3.1994/8.4.1994	11.5.1994/19.5.1994	20.1.1998/26.1.1998
I. schodiště, 3.NP	kanceláře	2,408,074.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudačního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
I. schodiště, 3.NP	kanceláře	1,750,000.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudačního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
I. schodiště, 5.NP	kanceláře	1,883,925.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudačního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
I. suterén	kabaret	852,383.00	5.11.2001/5.11.2001	28.1.2002/26.2.2002	
I. suterén	Centrum krásy	17,712,893.00	6.11.1996/8.11.1996	10.3.1997/12.3.1997	
pasáž	kedějnictví	1,702,420.00	9.12.1998/30.12.1998	29.1.1999/9.3.1999	
I. suterén	divadlo Š+G	0	nebyla provedena rekonstrukce	nebyla provedena rekonstrukce	nebyla provedena rekonstrukce
pasáž	pizzerie	2,825,782.00	21.1.1993/3.2.1993	20.9.1993/20.9.1993	
pasáž	Čínská restaurace	16,206,317.00	11.10.1993/19.10.1993	18.11.1994/15.12.1994	
pasáž	restaurace	12,829,590.00	16.7.1996/13.8.1996	22.3.2000/29.3.2000	
pasáž	zlatnictví	3,786,000.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudačního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
I. schodiště	kanceláře	6,690,000.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudačního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
I. schodiště	kanceláře	1,450,000.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudačního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
I. schodiště	kanceláře	775,000.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudačního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
I. schodiště	kanceláře	1,500,000.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudačního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
I. schodiště	kanceláře	1,720,000.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudačního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
II. schodiště	kanceláře	660,000.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudačního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
II. schodiště	kanceláře	880,000.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudačního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby

Místo	Účel nájmu	Vynaložené investice	Stavební povolení vydané dne/datum nabytí právní moci	Kolaudeční rozhodnutí vydané dne/datum nabytí právní moci	Rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby vydané dne/datum nabytí právní moci
II schodiště	kanceláře	590,000.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudečního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
II schodiště	kanceláře	370,000.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudečního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
II schodiště	byt	3,360,000.00			10.3.2003/31.3.2003
I schodiště	byt	1,220,000.00			10.3.2003/31.3.2003
I schodiště	kanceláře	180,000.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudečního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
II schodiště	kanceláře	1,180,000.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudečního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
I schodiště	kanceláře	1,695,000.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudečního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
I schodiště	kanceláře	2,520,000.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudečního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
II schodiště	kanceláře	740,000.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudečního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
pasáž	předprodej	0	nebyla provedena rekonstrukce	nebyla provedena rekonstrukce	nebyla provedena rekonstrukce
II schodiště	kanceláře	800,000.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudečního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
II schodiště	kanceláře	1,310,000.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudečního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
II schodiště	kanceláře	0	nebyla provedena rekonstrukce	nebyla provedena rekonstrukce	nebyla provedena rekonstrukce
II schodiště	kancelář	0	nebyla provedena rekonstrukce	nebyla provedena rekonstrukce	nebyla provedena rekonstrukce
suterén	šatna	0	nebyla provedena rekonstrukce	nebyla provedena rekonstrukce	nebyla provedena rekonstrukce
pasáž	správa	34,786,498.00	21.1.1993/3.2.1993	16.5.1994/16.6.1994	
II suterén	správa	11,868,379.00	29.1.1998/22.2.1998	30.4.1997/22.5.1997	
I suterén	správa	3,715,627.00	23.06.1995	18.03.1998	
	správa	16,491,120.00	zhodnocení provedeno bez stavebního povolení	zhodnocení provedeno bez kolaudečního rozhodnutí	zhodnocení provedeno bez rozhodnutí o povolení změny v užívání stavby
Celkem		169,067,298.00			

Příloha č. 4

Znalecká kancelář B+H*

Ing.arch. Vítězslav BERNAS

soudní znalec jmenovaný min.spravedlnosti č.j.ZT 1773/79-Ko pro obory projektování, stavebnictví, ekonomika – odvětví ceny a odhadu nemovitostí
s certifikací pracovníků dle EN 45013 – číslo reg. 01/2001/D/CZ/A a certifikátu CZ 20021805/0013 z 18.5.2002
ICO 131 13 704

a

Jan HREBEK

oceňování majetku pro věci nemovité – Koncesní listina čj. 412/00/OKŽÚ/S/18482 ze dne 11.9.2000
provádění tržních ocenění – Živnostenský list čj. 0186/96/01 ze dne 29.2.1996
podnikatelské, finanční, organizační a ekonomické poradenství – Živnostní list čj. 0215/01/01 ze dne 27.2.2001

gsm

Znalecký posudek

číslo 4-32 / 2003

ODHAD ZVÝŠENÍ CENY ZHODNOCENÍM

objektu čp.819 v Praze 1, Václavské nám.43
na stav.parcele č.kat.29 a zapsaného na LV 1271 u Katastrálního
úřadu Praha-město pro obec Praha a kat.území Nové Město

Objednatel :

Vážený pan

Vladimír Vihan

starosta

Úřad Městské části Praha 1, Vodičkova 18, 115 68 Praha 1
objednávka z 18.září 2003.

V Praze, dne 20. listopadu 2003.

A. Nález

Vlastnické a evidenční údaje o nemovitosti :

Objekt čp.819 v Praze 1, Václavském nám. 43 je evidován jako objekt občanské vybavenosti a je postaven na stavební parcele číslo katastrální 29 o výměře 2212 m² v katastrálním území Nové Město.

Podle částečného výpisu z katastru nemovitostí – LV číslo 1271 je vlastníkem nemovitosti Hlavní město Praha a její správa je svěřena Městské části Praha 1, Vodičkova ul.18, 115 68 Praha 1.

Zadání úkolu :

Dopisem ze dne 18.září 2003 požádal pan Vladimír Vihan, starosta Úřadu Městské části Praha 1, Vodičkova 18 o zpracování znaleckého posudku, který by měl odpovědět na otázku a dojít k závěru : Hodnota objektu se zvýšila jeho zhodnocením a jeho údržbou, jejichž provedení zajistila nebo uskutečnila společnost ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol.s r.o., se sídlem Praha 1, Václavské nám.43/čp.819, v období od 1.července do dnešního dne o částku ... ?

Na základě provedeného zadání byly shromážděny a posouzeny všechny dostupné podklady týkající se objektu čp.819 v Praze 1, katastrálním území Nové Město. Jednalo se zejména o smluvní dokumenty mezi Městskou částí Praha 1 a společností ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol.s r.o., stavební a kolaudační rozhodnutí, fakturaci investic, oprav a údržby a ostatní účetní doklady.

Podkladem byly i audity účetnictví a hospodaření společnosti za období 1992 až 2002.

Podklad v pro zpracování posudku :

Při zpracování znaleckého posudku byly k disposici tyto doklady :

1. částečný výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem Praha – město dne 20.11.2003 podle LV 1271 pro katastrální území Nové Město
2. kopie katastrální mapy v měřítku 1 : 1000 vyhotovená 20.11.2003 Katastrálním úřadem Praha – město pod zakázkovým číslem 30 894
3. dokumentace zaměření stávajícího stavu domu čp.819, Václavské nám.43 vyhotovená v srpnu 1992 projekční kanceláří : Družstvo PROJEKCE – MONTÁŽ, se sídlem Tymlova ul.5, 141 00 Praha 4, pod zakázkovým číslem 70/P/92.
4. dokumentace aktualizace zaměření stávajícího stavu domu čp. 819, Václavské nám.43, vyhotovená v září 1992 projekční kanceláří : Družstvo PROJEKCE – MONTÁŽ, se sídlem Tymlova ul.5, 141 00 Praha 4, pod zakázkovým číslem 226/P/94
5. účetní i operativní evidence a přehled o uzavřených nájemních smlouvách společnosti ACCT-Rakousko-české poradní a obchodní společnosti s.r.o., jako správce objektu
6. úplný přehled o komerčním využití ploch v objektu čp. 819, Václavské nám. 43 k datu vyhotovení znaleckého posudku
7. návrh dohod o předání technického zhodnocení mezi Městskou částí Praha 1 a společností H+Hotels s.r.o., se sídlem Václavské nám.7/839.

8. zprávy auditora o ověření účetní uzávěrky a hospodaření společnosti za roky 1992 až 2002

Prohlídka a zaměření nemovitosti :

Prohlídka nemovitosti s částečným doměřením jednotlivých ploch byla provedena postupně v celém objektu v době od 15.10.2003 do 15.11.2003 za účasti pana Karla Michalička z odboru správy nemovitosti společnosti ACCT-Rakousko-české poradní a obchodní společnosti s.r.o., se sídlem Václavské nám.43, 110 00 Praha 1.

Dokumentace a skutečnost :

Objekt pochází z roku 1929. Jedná se o desetipodlažní budovu velmi členitého půdorysu. Čelní fasádou je objekt obrácen do Václavského náměstí.

Základní nosný systém je monolitický skelet s nosnými sloupy a trámovými stropy, které jsou od prvního nadzemního podlaží (1.NP) kryty podhledem. Obvodové zdi a dělící příčky jsou vyzděny.

Objekt má tři tříramenná schodiště spojující všechna patra objektu. Další tříramenné schodiště spojuje 1.NP a 1.PP vstup do divadla se sálem.

Objekt je pod celým půdorysem podsklepen dvěma podzemními podlažími. Střechy jsou ploché a slouží jako terasy. Pouze čelní část objektu má střechu sedlovou. Od 2.NP není zastavěna celá půdorysná plocha objektu.

V podzemních podlažích v 2.PP je umístěna plynová kotlina, technické provozy a sklad pod sálem divadla.

V prvním přízemí domu (1.NP) je ve středu objektu situována pasáž a z ní přistupné obchodní, restaurační a jiné plochy. Po pravé straně vchodu do pasáže je ve dvou podlažích situována E-banka. V patrech objektu jsou převážně kanceláře. Podstatná část objektu byla rekonstruována a upravena na HOTEL ELYSEE, který provozuje společnost H & Hotels s.r.o. na základě nájemní smlouvy uzavřené s Městskou částí Praha 1.

Smlouvou o správě, údržbě a opravách nemovitosti ze dne 28.5.1993 převzala objekt společnost ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol.s r.o. a ve smyslu této smlouvy a podle jejich pěti dodatků spravuje dům čp. 819 do dnešního dne.

Objekt převzala po předcházejícím uživateli se zanedbanou základní údržbou a ve značně opotřebovaném stavu. Postupnou realizaci stavebních úprav a ziskáváním nových zajímavých uživatelů prostor v domě se objekt čp. 819 postupně přibližuje způsobem využití odpovídajícímu jeho poloze na náměstí v centru hlavního města Prahy.

K datu zpracování posudku jsou uzavřeny smlouvy o pronájmu jednotlivých prostor v domě takto :

Nájemce :	Pronajatá plocha :	Smlouva od :	Smlouva do :
ALEKS CZ a.s.	46,50 m ²	1.1.2001	31.12.2005
ANTARES a.s.	123,50 m ²	15.2.2001	31.12.2003
ANTARES a.s.	114,70 m ²	1.1.1997	31.12.2003
BONAVITA s.r.o.	23,00 m ²	1.1.2000	Na neurčito
Dufenco S.A., org.sl.	26,00 m ²	1.1.1999	Na neurčito
EBanka a.s.	117,80 m ²	1.7.2002	15.7.2008
Ebanka a.s.	123,50 m ²	14.11.2002	15.7.2008
Ebanka a.s.	123,50 m ²	1.1.2003	15.7.2008
ENECOM s.r.o.	52,00 m ²	18.12.2000	Na neurčito

JUDr.Mirosl.Franc	31,00 m ²	15.4.1997	31.12.2004
GOLD-POINT s.r.o.	45,80 m ²	8.8.1994	30.6.2003
GOLD-POINT s.r.o.	127,80 m ²	1.4.2000	31.12.2023
H & Hotels s.r.o.	661,21 m ²	8.8.2002	30.6.2023
H & Hotels s.r.o.	377,50 m ²	1.7.2002	Na neurčito
Vlas.stud.BOMTON	10,00 m ²	1.1.1995	31.12.2008
Vlas.stud.BOMTON	28,50 m ²	1.2.1998	31.12.2004
Vlas.stud.BOMTON	Šatna	1.12.1998	31.12.2008
KVM Consult s.r.o.	13,50 m ²	1.8.2002	Na neurčito
Iveta Mašinová	48,00 m ²	1.1.2003	31.12.2008
PROLUX Consult.sro	85,00 m ²	25.5.1998	31.12.2003
ROLLPA travel club	123,50 m ²	1.1.1999	31.12.2005
RW Partner sro	9,00 m ²	1.8.2003	Na neučito
TRANSLINGUA sro	31,00 m ²	1.1.1998	31.12.2002
V.M.EST a.s.	8,00 m ²	15.5.2001	14.5.2005
JUDr.Jitka Weissová	43,50 m ²	1.1.1998	31.12.2003
JUDr.Jarosl.Zíka	45,00 m ²	12.2.1992	31.12.2010
BONAVITA Pizzerie	88,40 m ²	1.6.2002	31.12.2008
BONAVITA sro	231,00 m ²	1.7.1999	30.6.2019
JING DE INTER sro	161,00 m ²	1.9.2000	31.8.2015
Centrum KRASY sro	448,60 m ²	1.8.1999	31.8.2021

Komerčně využité plochy v objektu jsou celkem 3.368,34 m² – bez příslušenství a společných prostor v domě.

B. Posudek

Je zadán úkol provést zjištění, jak se zvýšila hodnota objektu jeho zhodnocením a jeho údržbou, jejíž zajistila anebo uskutečnila společnost ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol.s r.o. v období od 1.července 1993 do dnešního dne.

Základem propočtu byla účetní evidence společnosti průběžně ročně kontrolovaná a ověřovaná audity a dále přehled realizovaných akcií a stavebních úprav s vynaloženými celkovými náklady.

Po podrobném propočtu (je uveden v příloze posudku), kontrole faktur a jednotlivých zaúčtovaných celkových nákladů na jednotlivé akce jsme došli ke zjištění, které je uvedeno v závěru posudku.

C. Závěr

Hodnota objektu se zvýšila jeho zhodnocením a jeho údržbou, jejichž provedení zajistila anebo uskutečnila společnost ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol.s r.o., se sídlem Praha 1, Václavské nám.43, IČ 00550426, v období od 1.července 1993 do dnešního dne o

částka 190,850.000,- Kč (slovy: jednosečedesátisícosumsetpadesát korun českých).

Současně bylo zjištěno, že na práce spojené s rekonstrukcí části domu čp. 819 na Hotel Elysse bylo podle faktur vynaloženo 73,847.953,30 Kč. Této částce odpovídá zhodnocení nemovitosti ve výši cca 70,000.000,- Kč (slovy: sedmdesát milionů korun českých), které je třeba ověřit podrobným propočtem.

Znalecká doložka :

Ing.arch. Vítězslav Bernas :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný ministrem spravedlnosti č.j. ZT 1773/79 - Ka pro obor ekonomiky – odvětví ceny a odhadu se specializací pro znalecké posudky o ceně nemovitostí, pro obor projektování se specializací pro stavby dopravní, pro obor stavebnictví a odvětví stavby dopravní.

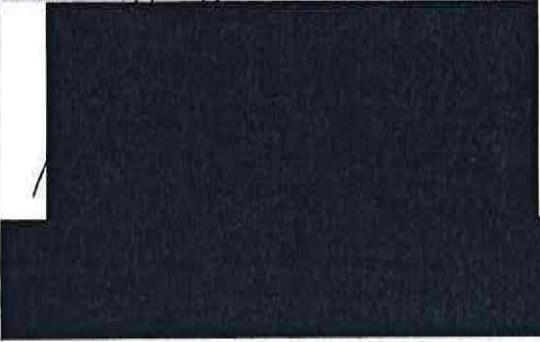
Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1156/2003 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojeného dokladu.

Jan Hrbek :

Posudek o ceně nemovitosti jsem podal na základě oprávnění vydaného Okresním živnostenským úřadem při OÚ v Kolíně 11.9.2000 pod č.j.412/OkŽÚ/S/18442 formou KONCESNÍ LISTINY evidenční číslo 320400-21292-00 pro předmět podnikání oceňování majetku pro věci nemovité.

V Praze, dne 20. listopadu 2003.



Seznam příloh :

Nedílnou přílohou znaleckého posudku jsou tyto přílohy :

1. výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Prahu - město podle LV 1271 pro katastrální území Nové Město
2. snímek katastrální mapy vyhotovený Katastrálním úřadem pro Prahu – město pod zakázkovým číslem 30894 v měřítku 1 : 1000
3. žádost o vypracování znaleckého posudku pana Vladimíra Vihana, starosty Úřadu Městské části Praha 1, Vodičkova ul.18, 115 68 Praha 1 ze dne 18.září 2003 adresovaná na ing.arch. Vítězslav Bernas, znalecká kancelář, [REDACTED]
4. ing.arch. Vítězslav Bernas – certifikát pracovníků EN 45013 ze dne 18.5.2002 – pro obor znalec pro oceňování staveb a pozemků & znalec pro vady a poruchy staveb (český text)
5. ing.arch. Vítězslav Bernas – certifikát pracovníků EN 45013 ze dne 18.5.2002 – pro obor znalec pro oceňování staveb a pozemků + znalec pro vady a poruchy staveb (německý text)
6. Jan Hrbek – KONCESNÍ LISTINA pro oceňování majetku pro věci nemovité ze dne 11.9.2000
7. Jan Hrbek – ŽIVNOSTENSKÝ LIST pro činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců ze dne 26.2.2001
8. Jan Hrbek – ŽIVNOSTENSKÝ LIST pro provádění tržních ocenění ze dne 27.2.1996

Dále jako samostatná příloha :

9. potvrzení přijetí objednávky na zpracování znaleckého posudku číslo 4-32/2003 ze dne 24.září 2003 s potvrzenou akceptací výše odměny i zajištění podmínek pro zpracování znaleckého posudku od objednatele s datem 29.9.2003
10. podrobný propočet zvýšení hodnoty objektu jeho zhodnocením a údržbou, jejichž provedení zajistila nebo uskutečnila společnost ACCT-Rakousko-česká poradní a obchodní spol.s r.o. v období od 1.července do dnešního dne.
11. podrobný seznam stavebních úprav realizovaných v jednotlivých letech, včetně odvolání na právní a stavební dokumentaci úprav
12. soupis faktur za sledované období

13. zpráva auditora o ověření účetní uzávěrky a hospodaření za rok 2002 ze dne 27.6.2003
14. zpráva auditora o ověření účetní uzávěrky a hospodaření za rok 2001 ze dne 30.9.2003.
15. zpráva auditora o ověření účetní uzávěrky a hospodaření za rok 2000 ze dne 29.6.2001
16. zpráva auditora o ověření účetní uzávěrky a hospodaření za rok 1999 ze dne 26.6.2000
17. zpráva auditora o ověření účetní uzávěrky a hospodaření za rok 1998 ze dne 23.11.1999
18. zpráva auditora o ověření účetní uzávěrky společnosti za rok 1997 ze dne 5.září 1998
19. zpráva auditora o ověření účetní uzávěrky společnosti za rok 1996 ze dne 24.10.1997
20. výrok auditora k účetní uzávěrce za rok 1995 ze dne 31.8.1966
21. zpráva o ověření roční účetní uzávěrky za rok 1994 ze dne 31.července 1995
22. zpráva o přezkoušení roční účetní uzávěrky za rok 1993 z 20.12.1994
23. zpráva o výsledku prověrky správnosti roční účetní uzávěrky za rok 1992 ze dne 20.12.1993
24. smlouva o správě, údržbě a opravách nemovitosti uzavřená 28.5.1993 mezi Městskou částí Praha 1, se sídlem Vodičkova 18, 110 00 Praha 1, zastoupenou ing.Ivanem Spěvákem, starostou – jako vlastníkem a společností ACCT spols r.o. se sídlem Staroměstské nám. 6, 110 00 Praha 1, zastoupenou ředitelem ing. Bohumírem Ďuričkem – jako správcem. Předmětem smlouvy je správa, údržba a opravy domu čp. 819 v Praze 1 – Nové Město, Václavské nám.43, která je ve vlastnictví hl.města Prahy – Městské části Praha 1.
25. dodatek Smlouvy o správě, údržbě a opravách nemovitosti, kterými se stanoví zásady postupu při uzavíráni, změnách a ukončení nájemních smluv, podepsaný 18.10.1993
26. dodatek číslo 2 z 12.1.1994 ke Smlouvě o správě a opravách uzavřené dne 28.5.1993 týkající výše a rozdělení nájemného i dohody o provedení plánovaných úprav domu
27. dodatek číslo 3 ze dne 21.6.2000 ke Smlouvě o správě, údržbě a opravách nemovitosti ze dne 28.5.1993 uzavřený mezi Městskou částí Praha 1, se sídlem Vodičkova 18, 110 00 Praha 1, zastoupenou ing.Janem Burgermeisterem, starostou – jako vlastníkem a firmou ACCT-Rakousko-českou poradní a obchodní spols r.o., se sídlem Václavské nám.43, Praha 1, zastoupenou ing.Bohumirem Ďuričkem, ředitelem společnosti a ing. Karlem Škopkem, prokuristou společnosti – jako správcem, týkající se změn ve výši nájemného
28. dodatek číslo 4 ze dne 27.6.2000 ke Smlouvě o správě, údržbě a opravách nemovitosti ze dne 28.5.1993 uzavřený mezi Městskou částí Praha 1, se sídlem Vodičkova 18, 110 00 Praha 1, zastoupenou ing.Janem Burgermeisterem, starostou – jako vlastníkem a