

Níže uvedení

1.) město Přeštice  
IČO : 00257125  
DIČ : CZ00257125  
se sídlem Masarykovo nám. 107  
33401 Přeštice  
*(na straně jedné jako „pronajímatel“)*

a

2.) PCP BREWERY s.r.o.  
IČO : 05449715,  
DIČ : CZ05449715  
se sídlem Masarykovo nám. 311,  
334 01 Přeštice  
*zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v oddílu C, vložka 33287  
(na straně druhé jako „nájemce“)*  
  
*(společně též jako „strany“)*

uzavřeli dnešního dne ve smyslu ust. § 1901 an. zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen jako „Obč.Z.“) tuto :

**dohodu**  
**o změně některých práv a povinností ze smlouvy o nájmu prostoru**  
**sloužícího k podnikání**  
**S TECHNOLOGICKÝM ZAŘÍZENÍM MINIPIVOVARU A KUCHYNĚ**  
(dále též jako „Dohoda“)

**A.**

- 1) Strany deklarují, že dne 28.7.2017 uzavřely smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání S TECHNOLOGICKÝM ZAŘÍZENÍM MINIPIVOVARU A KUCHYNĚ ve znění dohody o změně některých práv a povinností ze dne 5.10.2018 *(dále též jako „Smlouva“)*, ve které se pronajímatel v souladu s ust. § 2201 ve spojení s ust. § 2302 Obč.Z. zavázal přenechat nájemci do dočasného užívání prostor v přízemí a podzemním podlaží (sklepní prostory) budovy uvedené v ust. čl. I. odst. 1 této smlouvy o celkové rozloze 532 m<sup>2</sup>, a to včetně jejich movitého vybavení spočívajícím v technologickém zařízení minipivovaru a zařízení s minipivovarem souvisejících, včetně vybavení kuchyně *(bez jakéhokoliv vybavení restaurace a nábytku)*, který se nájemce zavázal využívat jako provozovnu restaurace a varnu piva (minipivovaru). Nájemce se zavázal v souladu s ust. § 2201 a § 2017 Obč.Z. za užívání předmětu nájmu uvedeného v předchozí větě pronajímateli zaplatit nájemné a náhradu nákladů spojených s užíváním těchto prostor, a to ve výši a způsobem uvedeným v ust. čl. V. této Smlouvy.
- 2) Strany deklarují, že k výslovné žádosti nájemce motivované potřebou zajištění likvidních finančních prostředků v důsledku hospodářských následků způsobených panující pandemií SARS CoV-2 na území České republiky v oblasti pohostinství, ujednávají, že způsobem uvedeným v čl. A. odst. 4) této Dohody bude dnem účinnosti této Dohody zrušena ujednaná povinnost dle původního znění Smlouvy ke složení zálohy na nájemné, a to v doposud nespotřebované výši. Strany v tomto smyslu ujednávají, že dnem účinnosti této Dohody se mění ust. Smlouvy způsobem uvedeným v čl. A. odst. 4) této Dohody a zaniká povinnost k záloze na nájemné plynoucí zejména z původního znění čl. VI. Smlouvy. V návaznosti na ujednání dle věty předchozí strany ujednávají, že :
  - a) ke dni účinnosti této Dohody spotřebovaná část zálohy ve výši 1.041.583,92 Kč dle původního znění čl. V. a VI. Smlouvy se nevrací, neb z ní bylo v souladu s čl. V. odst. 1 písm. a) ve spojení s ust. čl. VI. Smlouvy ve znění před změnou provedenou touto Dohodou hrazena část nájemného, což strany uznávají a činí nesporným,
  - b) ke dni účinnosti této Dohody nespotřebovaná část zálohy ve výši 2.008.416,08 Kč (dále též jako „nespotřebovaná část zálohy“) dle původního znění čl. V. a VI. Smlouvy se vrátí nájemci, a to dle výslovného určení a pokynu nájemce způsobem (§1926 an Obč.Z.) a na místo (§1954 an. Obč.Z.) určenými dle nájemce takto :
    - i.) ve výši 175.650,- Kč je pronajímatel povinen zaslat vrácenou část zálohy na bankovní účet vedený u Komerční banky, a.s. pod č. 19-829361/0100 s variabilním symbolem 00257125,

- ii.) ve výši 150.242,10 Kč je pronajímatel povinen zaslat vrácenou část zálohy na bankovní účet vedený u Komerční banky, a.s. pod č. 107-8844240297/0100 s variabilním symbolem 203200016,
- iii.) ve výši 1.438.797,- Kč je pronajímatel povinen zaslat vrácenou část zálohy na bankovní účet vedený u České spořitelny, a.s. pod č. 3060715319/0800 s variabilními symboly 200100090 (462.606,- Kč) a 200100064 (976.191,- Kč),
- iv.) ve výši 243.726,98 Kč je pronajímatel povinen ponechat si část zálohy na svém bankovním účtu z titulu jistoty ujednávané dle čl. A) odst. 4 bodu ii.) této Dohody

Strany ujednávají v souladu s ust. § 1958 Obč.Z., že pronajímatel je povinen vrátit nespotřebovanou část zálohy dle tohoto ustanovení Dohody způsobem uvedeným v ust. čl. A) odst. 2) písm. b) bod i.)-iv.) této Dohody nájemci do 5ti pracovních dnů po i.) nabytí účinnosti této dohody a ii.) ode dne, kdy nájemce doručí pronajímateli potvrzený řádný opravný daňový doklad (tzv. dobropis) vystavený pronajímatelem, na základě kterého bude pronajímatel efektivně schopen uplatnit právo na vrácení již zaplacené daně z přidané hodnoty za složenou zálohu. Splatnost nastává ve smyslu věty předchozí dnem, kdy bude splněná poslední z podmínek uvedených v předchozí větě.

Strany výslovně ujednávají, že plnění vrácení nespotřebované části zálohy způsobem a na místo dle čl. A) odst. 2) písm. b) bod i.)-iv.) dojde ke splnění dané povinnosti pronajímatele vůči nájemci bez dalšího s tím, že nájemce nebude mít poté vůči pronajímateli žádná práva na plnění (vrácení) zálohy, což strany výslovně berou na vědomí. Strany též berou na vědomí, že ode dne účinnosti této Dohody je nájemce bez dalšího povinen platit nájemné ze svých prostředků v plné výši, a to způsobem stanoveným v čl. V. Smlouvy ve znění této Dohody.

- 3) Strany současně ujednávají, že v předmětu nájmu je instalována technologie minipivovaru, mající povahu technologického celku k výrobě, uchování a distribuce piva v celém prostoru předmětu nájmu jako minipivovaru. Strany deklarují, že část takové technologie byla pronajímatelem zhotovena a instalována před uzavřením Smlouvy a její popis a rozsah byl uveden v příloze č. 1 Smlouvy před jejími novacemi s tím, že následně došlo ze strany nájemce k doplnění technologií, a to menšími částmi a technologickými celky, které jsou funkčně, věcně a provozně nedílně spojeny s původní technologií, přičemž jako celek je popsána v Příloze č. 1 této Dohody (dále též souhrnně jako „Technologie“). Strany, majíce v úmyslu odstranit veškeré pochybnosti, ujednávají, že technologie je strojním zařízením, které tvoří funkční, věcný a provozní celek a je funkčně, věcně a technicky pevně spojen s předmětem nájmu (nemovitou věcí) a jej její součástí.
- 4) Strany v souladu s ust. § 1901 an. Obč.Z. ujednávají, že se mění čl. V. odst. 1 písm. a), VI., X. a XII. Smlouvy s účinností ode dne uzavření této dohody. Strany ujednávají, že :

**i.) čl. V. odst. 1 písm. a) Smlouvy (aniž by bylo jakkoliv dotčeno znění tohoto ustanovení pod písm. b) nově zní takto :**

#### V.

- 1) Strany v souladu s ust. § 2217 Obč.Z. ujednávají, že nájemce je povinen za užívání předmětu nájmu plnit pronajímateli:
  - a) ode dne uzavření této Dohody, **nájemné** ve výši **31.000,- Kč** (slovy: *třicet jeden tisíc korun českých*) p.m. (měsíčně) bez DPH, splatné vždy k 20. dni kalendářního měsíce, ve kterém nájemce dle této smlouvy předmět nájmu užívá.

**ii.) čl. VI. Smlouvy nově zní takto :**

#### VI.

Strany dle ust. § 2254 Obč.Z. ujednávají, že nájemce je povinen složit pronajímateli jistotu (dále též jako „jistota“) ve výši 243.726,98 Kč (slovy *dvě stě čtyřicet tři tisíc sedm set dvacet šest korun českých devadesát osm haléřů*), a to nejpozději do 5ti dnů po uzavření této Dohody. Strany ujednávají, že z této složené jistoty budou, až do jejího vyčerpání hrazeny jakékoliv případné závazky nájemce vzniklé na základě této smlouvy, z jejího porušení či vzniklé v její souvislosti. Prostředky této jistoty deponované pronajímateli je pronajímatel oprávněn použít (započíst) v souladu s ust. § 2254

Obč.Z. k uhrazení svých pohledávek dle věty předchozí bez ohledu na to, zda o nich bylo rozhodnuto procesně či nikoli a též bez ohledu na to, zda je nájemce písemně či jinak uznal. V případě čerpání prostředků z této kauce (jistoty) během trvání nájemního vztahu je nájemce povinen do 5 dnů od doručení výzvy pronajímateli doplnit jistotu do sjednané výše. Nedoplní-li nájemce jistotu ani do 7 dnů od doručení výzvy pronajímatele k jejímu doplnění, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty, což strany ujednávají v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. a rovněž mají za to, že by takovým prodlením nájemce byly jeho povinnosti z této smlouvy porušeny zvláště hrubým způsobem. Pro případ, že nedojde k vyčerpání (započtení) jistoty, je pronajímatel povinen nájemci jistotu vrátit do deseti pracovních dnů po úhradě případného nedoplatku nájemce vykázaného na vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu za poslední čtvrtletí roku, ve kterém nájemní poměr založený touto smlouvou skončil, bude-li v tom okamžiku předmět nájmu předán pronajímateli. Strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. ujednávají odchylně od ust. § 2254 odst. 2 věty poslední Obč.Z., že úroky a veškeré další civilní plody plynoucí z částky jistoty náleží pronajímateli, k čemuž dává nájemce, jakožto složitel předmětné jistoty, podpisem této smlouvy svůj výslovný souhlas. V případě ukončení nájmu a řádného předání předmětu nájmu pronajímateli, včetně uhrazení všech nákladů a služeb spojených s užíváním shora uvedeného předmětu nájmu a případných škod vzniklých po dobu trvání nájemního poměru bude tato částka kauce celá vrácena nájemci, a to nejpozději do 10 dnů po ukončení platnosti a účinnosti tohoto závazkového vztahu, předání právně a fakticky bezvadného předmětu nájmu a po úhradě případného nedoplatku nájemce vykázaného na vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu doručeným pronajímateli poskytovatelem těchto služeb, za poslední čtvrtletí roku, ve kterém nájemní poměr založený touto smlouvou skončil.

**iii.) čl. X. Smlouvy nově zní takto:**

**X.**

Strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. ujednávají, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, poruší-li nájemce povinnosti konstituované mu touto smlouvou tím, že poruší povinnost k včasnému plnění nájemného, či úhrad spojených s užíváním předmětu nájmu dle ust. čl. V. této smlouvy a nezaplatí-li tento dluh ani do splatnosti dalšího nájemného i přes to, že na toto porušení byl pronajímatelem písemně upozorněn, či poruší-li nájemce opakovaně jakékoliv povinnosti konstituované mu v ust. čl. VII. této smlouvy, bez ohledu na míru intenzity, jejichž plnění je pro pronajímatele zcela podstatné, či nezaplatí-li nájemce jistotu či ji v případě čerpání nedoplní ve lhůtě uvedené v ust. čl. VI. této smlouvy. Strany deklarují, že takto ujednávají plně souladně a dispozitivně dle ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. majíce přitom všichni shodně za to, že porušení těchto vyjmenovaných povinností znamená porušení této smlouvy zvláště hrubým způsobem a způsobuje pronajímateli značné újmy, přičemž s tímto srozuměním vstupují do tohoto závazkového vztahu. S touto úpravou a následky z toho plynoucími je nájemce plně srozuměn. Strany ujednávají, že je-li v této smlouvě ujednáno pro vznik určitých následků opakované porušení povinnosti stanovené touto smlouvou pak platí, že se musí jednat jednání, které bylo před tím porušující straně písemně vyloučeno.

Strany ujednávají, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud dojde bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele k zániku 100% účastenství spol. Malý Janek Praha s.r.o., IČ : 06320791, se sídlem Starochodovská 2338/66, Chodov, 149 00 Praha 4, zapsané v obchodní rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu C, vložka 280179 (dále též jako „mateřská společnost“) na nájemci, tedy spol. PCP Brewery, s.r.o. Současně je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud dojde k zániku i.) účastenství pana JANA KVÁŠE, [REDAKCE] na mateřské společnosti či zániku jejich funkce jednatele mateřské společnosti či společnosti PCP Brewery, s.r.o. či ii.) zániku funkce jednatele pana JIŘÍHO JANEČKA, [REDAKCE] na mateřské společnosti či zániku jejich funkce jednatele mateřské společnosti či společnosti PCP Brewery, s.r.o..

**iii.) čl. XII. Smlouvy nově zní takto :**

**XII.**

- 1) Smluvní strany ujednávají, že nájem dle této smlouvy nebude zapisován do veřejného seznamu a pronajímatel s tímto ve smyslu ust. § 2203 Obč.Z. ani nesouhlasí. Smluvní strany autonomně a dispozitivně ujednávají, že v jejich vzájemném vztahu neplatí ust. § 2315 Obč.Z.. Strany dispozitivně ujednávají, že provede-li nájemce se souhlasem pronajímatelů zhodnocení předmětu nájmu, nemá po skončení nájmu právu požadovat vyrovnání; nebude-li ujednáno jinak, či není-li v této smlouvě stanoveno jinak, je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu. Věta předchozí části za středníkem neplatí pak pro stroje, technologické strojní celky, které se staly ve smyslu ust. § 509 Obč.Z. součástí předmětu nájmu s tím, že strany ujednávají, že za takové adaptace ke dni skončení nájmu nenáleží

nájemci žádné vyrovnání, což obě strany berou na vědomí. Ust. § 1764 až 1766 se v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. v právních vztazích založených touto smlouvou neužije.

- 2) Pronajímatel již nyní dává na vědomí, že udělení případného souhlasu s postoupením této smlouvy na třetí osobu ve smyslu ust. § 1895 an. Obč.Z., bude podmiňovat ze strany potencionálního nového nájemce :
  - a) doložením oprávnění vykonávat podnikatelskou činnost v souladu s účelem sjednaným v této smlouvě,
  - b) doložením potvrzení o bezdlužnosti od příslušného správce daně, orgánů celní správy, ČSSZ a příslušné zdravotní pojišťovny, a od pronajímatele,
  - c) předložením dokladu prokazující, že není evidován jako dlužník v registru dlužníků a evidenci exekucí, dále
  - d) platným ujednáním, že částka jistoty dle VI. této smlouvy, nadále zůstane složena na účtu pronajímatele a bude sloužit k uspokojení nároků uvedených v čl. VI. této smlouvy bez ohledu na to, kdy ke vzniku nároku došlo a vůči komu, zda vůči současnému nájemci či jeho nástupci, dále
  - e) platným ujednáním o postoupení všech doposud nekonzumovaných práv a povinností z této smlouvy v celém jejich rozsahu,
  - f) dáním ručitelské prohlášení v obdobném rozsahu jako je tomu u stávajícího nájemce.

Další možné výminky tím nejsou dotčeny.

## B.

- 1) Strany ujednávají, že projev vůle dle této dohody směřuje k následkům kumulativní novace, a tudíž ostatní práva a povinnosti vyjma těch uvedených v čl. čl. V. odst. 1 písm. a), VI., X. a XII. Smlouvy, a to způsobem uvedeným shora, se touto dohodou nemění. Strany, včetně ručitelů, plně s touto změnou souhlasí.
- 2) Strany berou na vědomí, že tato dohoda dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru pronajímatel. Strany deklarují a ujednávají, že tato Dohoda nabyde účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv a současně dnem, kdy nájemce doručí pronajímateli i.) prohlášení či potvrzení správce daně o celkové daňové bezdlužnosti, zejména pak bezdlužnosti týkající se DPH, ii.) prohlášení orgánů na úseku sociálního zabezpečení o celkové bezdlužnosti, iii.) prohlášení zdravotních pojišťoven o bezdlužnosti z titulu plateb za zaměstnance. Dohoda nabývá ve smyslu věty předchozí účinnosti dnem, kdy bude splněna poslední z podmínek uvedených v předchozí větě.
- 3) Strany ujednávají, že stane-li se jakékoliv právní jednání, či plnění spojené se Smlouvou či Dohodou neúčinným, odporovatelným s tím, že nastane případně povinnost pronajímatele toto odporované plnění plnit třetí osobě či jinak plnit, zavazuje se nájemce je v plné výši odškodnit a toto plnění pronajímateli zaplatit.
- 4) Záměr uzavřít tuto dohodu byl městem Přeštice zveřejněn dle § 39 odst. 1 zákona o obcích po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu města Přeštice. Tato dohoda byla schválena rozhodnutím zastupitelstva města Přeštice č. B/2 ze dne 20. 1. 2021 v rozsahu čl. A odst. 2 a Rady města Přeštice č. 33/2021 ze dne 29. 1. 2021 v celém rozsahu
- 5) Tato dohoda je sepsána v rozsahu čtyř stran o dvou člancích, ve třech vyhotoveních. Strany prohlašují, že tato dohoda byla uzavřena po vzájemném projednání, svobodně, vážně, je pro všechny strany srozumitelná, je prostá omylu a dále též, že smlouva byla uzavřena nikoli v tísní, v nezkušenosti kterékoli strany, rozrušenosti či rozumové slabosti, nikoliv lehkomylně a plnění z této smlouvy plynoucí nejsou ve vzájemném nepoměru. Ručitelé plně souhlasí se změnami smlouvy provedenými touto dohodou a nadále rukojemsky zajišťují závazky plynoucí ze smlouvy, a to i ve znění této změny. Strany výslovně deklarují, že ani jedna z nich se nepovažuje v právním vztahu za slabší a obě měly možnost dostatečně dlouho hodnotit návrh této úpravy, a to i se zvoleným odborníkem. Na důkaz shora uvedeného připojují osoby oprávněné jednat za strany, v souladu s ust. § 561 odst. 1 Obč.Z. své vlastnoruční signatury.

V Přešticích dne 29. 1. 2021

-----

Pronajímatel: město Přeštice

-----

nájemce : PCP BREWERY s.r.o.

Ručitelé, kteří poskytli ve smyslu ust. § 2018 an. Obč.Z. ručení ze Smlouvy tímto v souladu s ust. § 1907 Obč.Z. přistupují k výše uvedené novaci, souhlasí s ní, přičemž jejich rukojemství se vztahuje na veškeré závazky ze Smlouvy, jejího porušení, zdánlivosti či neplatnosti, a to i ve znění této novace.

**JIRÍ JANEČEK,**   


a



V Přešticích dne 29. 1. 2021

.....

.....

**JAN KVÁŠ,**   


V Přešticích dne 29. 1. 2021

.....