

DOHODA O SPLÁTKOVÉM KALENDÁŘI

1. **město Přestice**

IČO : 00257125

DIČ : CZ00257125

se sídlem Masarykovo nám. 107, 334 01 Přestice

zastoupené Mgr. Tomášem Chmelíkem, starostou

(na straně jedné jako „pronajímatel“)

a

2. **Pivovar Přestice s.r.o.**

IČO : 05449715,

se sídlem Masarykovo nám. 311, 334 01 Přestice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni v oddílu C, vložka 33287

zastoupená Janem Kvášem, jednatelem

(na straně druhé jako „nájemce“)

(společně také jako „smluvní strany“)

I.

1. **Smluvní strany uzavřeli dne 14.11.2024 dohodu o ukončení nájemních smluv (dále také jen jako „dohoda o ukončení nájemních smluv“) v souvislosti s pronájmem prostor pivovaru a restaurace U Přeska na adrese Masarykovo nám. 311, Přestice a některých okolních pozemků a to konkrétně:**

a) Nájemní smlouvy ze dne 27.9.2016 uzavřené mezi pronajímatelem a Kamilem Černým, IČ 11383194, která byla postoupena smlouvou o postoupení smlouvy uzavřenou dne 10. 10. 2016 na nájemce, jakožto postupníka a změněna dohodou pronajímatele a nájemce ze dne 30.6.2020. Předmětem nájemní smlouvy dle předchozí věty je závazek pronajímatele přenechat nájemci do užívání pozemek parc. č. 155/2, o ploše 229 m² a část pozemku parc. č. 154, o ploše 42,8 m² vymezenou v příloze nájemní smlouvy, to vše v k.ú. Přestice (dále také jako „Nájemní smlouva – předzahrádka“).

b) Nájemní smlouvy ze dne 28.7.2017 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 a ze dne 29.1.2021 a ze dne 31.3.2021 (dále též jako „Nájemní smlouva – restaurace a minipivovar“), 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 č.p. 311, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku p.č. st. 163, to vše v k.ú. Přestice, o celkové rozloze 532 m², 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) a nájemce se zavázal v souladu s ust. § 2201 a § 2017 Obč.Z. za užívání předmětu nájmu pronajímateli zaplatit nájemné a náhradu nákladů spojených s užíváním pronajatých prostor ve sjednané výši, dle podmínek ujednaných v této Nájemní smlouvě – restaurace a minipivovar.

c) Nájemní smlouvu ze dne 1.2.2019 o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, ve znění dohody o změně některých práv a povinností ze dne 31.3.2021 (dále též jako „**Nájemní smlouva – Jungmannova**“), ve které se pronajímatel zavázal přenechat nájemci do dočasného užívání prostor v přízemním podlaží budovy č.p. 311, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku p.č. st. 163, to vše v k.ú. Přeštice, o celkové rozloze 72,72 m², který se nájemce zavázal využívat jako pomocné prostory pro provoz restaurace a varnu piva (minipivovaru).

d) Smlouvy o využití systému zavedeného městem Přeštice pro nakládání s odpady ze dne 18.12.2020 (dále také jen jako „**Smlouva – svoz odpadu**“), jejímž předmětem je závazek pronajímatele zajistit nájemci svoz využívání či odstraňování odpadu vyprodukovaného nájemcem a to v souvislosti s jeho podnikatelskou činností využitím systému pronajímatele pro nakládání s komunálním odpadem a závazek nájemce zaplatit za to pronajímateli úplatu.

2. **Dále smluvní strany podepsaly dne 6.12.2024 v souvislosti s ukončením nájemních smluv dle čl. I. odst. 1 písm. a) až c) této dohody a předáním předmětů nájmu předávací protokol (dále také jen jako „předávací protokol“).**
3. V čl. VII. dohody o ukončení nájemních smluv nájemce uznal dle ust. § 2053 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník vůči pronajímateli svůj peněžitý dluh, který v souhrnné výši ke dni uzavření dohody o ukončení nájemních smluv činil 611.010,88 Kč s příslušenstvím.
4. V čl. IX. dohody o ukončení nájemních smluv ujednaly smluvní strany splátkový kalendář dluhu uvedeného v odst. 3 této dohody a to tak, že se nájemce zavázal dluh zaplatit v 60 (šedesáti) pravidelných měsíčních splátkách ve výši nejméně 12.000,- Kč, s poslední splátkou ve zbývajícím výši Dluhu s tím, že první splátka je splatná do 20.12.2024 a další splátky jsou splatné vždy nejpozději do 20. dne v měsíci, tj. do 20.1.2025, do 20.2.2025 atd.. Dále smluvní strany ujednaly automatické navýšování dluhu o výši průměrné roční míry inflace publikované Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (viz. čl. IX odst. 2 dohody o ukončení nájemních smluv).
5. V čl. III. předávacího protokolu nájemce uznal vůči pronajímateli v souladu s ust. § 2053 občanského zákoníku svůj peněžitý dluh ve výši 40.000,- Kč s příslušenstvím vzniklý v souvislosti s jeho porušením povinnosti předat předměty nájmu v ujednaném stavu.
6. V čl. IV. odst. 2 předávacího protokolu ujednaly smluvní strany splátkový kalendář dluhu uvedeného v odst. 5 této dohody a to tak, že se nájemce zavázal dluh zaplatit ve 4 (čtyřech) pravidelných měsíčních splátkách ve výši 10.000,- Kč s poslední splátkou ve zbývajícím výši dluhu s tím, že první splátka je splatná do 20.12.2024 a další splátky jsou splatné vždy nejpozději do 20. dne v měsíci, tj. do 20.1.2025, do 20.2.2025 atd.
7. Pro případ porušení splátkových kalendářů dle čl. IX dohody o ukončení nájemních smluv a dle čl. IV. odst. 2 předávacího protokolu ujednaly smluvní strany ztrátu výhody splátek.
8. Smluvní strany činí nesporným, že nájemce oba sjednané splátkové kalendáře porušil, když teprve dne 6.1.2025 uhradil pronajímateli částku 12.000,- Kč a současně i částku 10.000,- Kč.
9. **V návaznosti na výše uvedené, zejména pak čl. IX. odst. 6 dohody o ukončení nájemních smluv a čl. IV. předávacího protokol, pak smluvní strany činí nesporným, že celkový dluh nájemce v souvislosti s nájemními smlouvami uvedenými v čl. I. odst. 1 písm. a), b), c) a d) této dohody a v souvislosti s porušením povinnosti předat předměty nájmu v ujednaném stavu (viz. čl. I. odst. 5 ve spojení s čl. II. odst. 2 předávacího protokolu) činí ke dni 8.1.2025 částku v celkové výši 644.345,61 Kč (dále také jako „Dluh“).** Smluvní strany činí nesporným, že Dluh dle předchozí

věty není navýšen o výši průměrné roční míry inflace publikované Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (viz. čl. IX odst. 2 dohody o ukončení nájemních smluv).

10. **Smluvní strany ujednávají a nájemce se zavazuje že pronajímateli zaplatí Dluh uvedený v čl. I. odst. 9 této dohody v nejvýše 60 (šedesáti) pravidelných měsíčních splátkách, splatných vždy nejpozději do 20. dni v měsíci s výjimkou měsíční splátky za leden 2025, kterou nájemce pronajímateli zaplatí nejpozději do 31.1.2025, přičemž splátky v lednu, únoru a březnu roku 2025 budou ve výši nejméně 24.000,- Kč měsíčně a zbývající splátky pak ve výši nejméně 12.000,- Kč měsíčně.**
11. Nájemce a pronajímatel ujednávají, že výše Dluhu bude po dobu jeho splácení automaticky, bez nutnosti dalšího zvláštního ujednání stran, navyšována a to vždy počínaje každým prvním dnem měsíce ledna (*toho kterého roku*), a to o výši průměrné roční míry inflace publikované Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemce se zavazuje takto zvýšený Dluh uhradit. Strany ujednávají, že základem výpočtu pro navýšení Dluhu dle tohoto ustanovení bude v každém jednotlivém roce vždy částka zbývající výše Dluhu ke dni 31.12. předcházejícího kalendářního roku (tj. základem výpočtu pro navýšení v roce 2025 bude výše Dluhu ke dni 31.12.2024 atd.). Strany ujednávají, že případná deflace nemá vliv na plnění povinností dle této dohody.
12. Nájemce je povinen splátky uvedené v ust. čl. I. odst. 10. této dohody poukázat na bankovní účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., č.ú. 19-829361/0100.
13. Nájemce a pronajímatel této dohody ujednávají, že nezaplatí-li nájemce byt' jen jedinou splátku ve lhůtě uvedené ve splátkovém kalendáři nebo ve sjednané minimální výši dle ust. čl. I. odst. 10 této dohody, stává se dnem následujícím po sjednaném datu splatnosti dané splátky splatným celý Dluh nájemce vůči pronajímateli, a to bez nutnosti výzvy ze strany pronajímatele.
14. Nájemce a pronajímatel dále ujednávají, že každá jednotlivá splátka bude považována za uhrazenou připsáním příslušné částky na účet pronajímatele uvedený v ust. čl. I. odst. 12 této dohody.
15. Nájemce a pronajímatel ujednávají, že po dobu řádného plnění splátkového kalendáře dle této dohody nájemcem není nájemce v prodlení s úhradou svých závazků vyplývajících ze smluv uvedených v čl. I. odst. 1. písm. a) až d) této dohody nebo popsanych v předávacím protokolu a k těmto závazkům nájemce nepřirůstá po dobu řádného plnění splátkového kalendáře (viz. čl. I. odst. 10. této dohody) žádné sankční příslušenství (smluvní či zákonné úroky z prodlení a jiné) či smluvní sankce (smluvní pokuty apod.) uvedené v čl. II. odst. 4. a 5., v čl. III. odst. 3. a 5., v čl. IV. odst. 3. a 5. a v čl. VI. odst. 4. dohody o ukončení nájemních smluv nebo vyplývající ze zákona.
16. Nájemce a pronajímatel dále ujednávají v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. odchylně od ust. § 1932 Obč.Z., že každá jednotlivá splátka bude započtena nejprve na kapitalizované úroky z prodlení dle dohody o ukončení nájemních smluv a to v pořadí nároků z smluv dle čl. I. odst. 1, 2, 3 a 4 dohody o ukončení nájemních smluv dle libé vůle pronajímatele, dále na kapitalizované smluvní pokuty dle dohody o ukončení nájemních smluv a to v pořadí nároků z nájemních smluv dle čl. I. odst. 1, 2 a 3 dohody o ukončení nájemních smluv dle libé vůle pronajímatele, dále na jdoucí úroky z prodlení dle dohody o ukončení nájemních smluv či ze závazků popsanych v předávacím protokolu a to v pořadí nároků z smluv dle čl. I. odst. 1, 2, 3 a 4 dohody o ukončení nájemních smluv a závazků popsanych v předávacím protokolu dle libé vůle pronajímatele, dále na jdoucí nároky na smluvní pokutu a to v pořadí nároků z nájemních smluv dle čl. I. odst. 1, 2 a 3 dohody o ukončení nájemních smluv dle libé vůle pronajímatele

a konečně na nároky na jistiny ze smluv dle čl. I. odst. 1, 2, 3 a 4 dohody o ukončení nájemních smluv a to v pořadí nároků z předmětných smluv dle libé vůle pronajímatele.

17. V případě porušení splátkového kalendáře dle čl. IX. této dohody nájemcem ujednávají nájemce a pronajímatel, že dnem následujícím po porušení splátkového kalendáře se obnovují nároky pronajímatele na sankční příslušenství (smluvní či zákonné úroky z prodlení a jiné) či smluvní sankce (smluvní pokuty apod.) uvedené zejména v čl. II. odst. 4. a 5., v čl. III. odst. 3. a 5., v čl. IV. odst. 3. a 5. a v čl. VI. odst. 4. dohody o ukončení nájemních smluv nebo vyplývající ze zákona, na které má pronajímatel nárok z titulu smluv uvedených v čl. I. odst. 1. této dohody a to v nich ujednaných výších či z titulu platných právních předpisů a to počínaje dnem následujícím po porušení splátkového kalendáře.

II.

1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré právní vztahy plynoucí z této dohody se řídí právním řádem České republiky.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré majetkové spory vyplývající z této dohody, včetně sporů ze zajištění závazků, a z porušení této dohody či dílčích nájemních smluv dle čl. I. této dohody (dále jen „spory“), budou s vyloučením pravomoci obecných soudů rozhodovány s konečnou platností podle českého práva u obecných soudů.
3. Tato dohoda je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, kdy nájemce a zástupce nájemce obdrží po jednom z nich a pronajímatel obdrží dva stejnopisy.
4. Tato dohoda byla schválena rozhodnutím rady města Přestice č. 1/2025 ze dne 8.1.2025.
5. Tato dohoda je závazná pouze v písemné formě, může být měněna jen písemně a nabývá platnosti a účinnosti v den jejího uzavření s výjimkou případů, kdy je podmínkou účinnosti smlouvy její zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, kdy tato dohoda nabývá účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
6. Strany berou na vědomí, že tato smlouva 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.
7. Účastníci této dohody prohlašují, že si tuto dohodu pečlivě prostudovali a že představuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli. Účastníci výslovně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti některé strany a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Přesticích dne 21. 1. 2025

V Přesticích dne 17. 1. 2025

Město Přestice
Mgr. Tomáš Chmelík, starosta
pronajímatel

Pivovar Přestice s.r.o.
Jan Kváš, jednatel
nájemce