

Mgr. Petr Neumann

se sídlem Jungmannova 733/6, 110 00 Praha 1, Nové Město, IČ: 66255473

insolvenční správce dlužníka ELBETAL s. r. o., se sídlem Brigádnická 328, 262 23 Jince, okres Příbram, IČ: 28372174

na straně jedné (dále jen „**Správce**“)

a

na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

DOHODU O NAROVNÁNÍ A O ZMĚNĚ NÁJEMNÍ SMLOUVY

Článek 1 Úvodní prohlášení

1. Dne 10.5.2021 Krajský soud v Praze svým usnesením č.j. KSPH 66 INS 2280/2021-A-19 zjistil úpadek dlužníka **ELBETAL s. r. o.**, se sídlem Brigádnická 328, 262 23 Jince, okres Příbram, IČ: 28372174 (dále jen „**Dlužník**“) a na majetek Dlužníka prohlásil konkurs. Insolvenčním správcem pak insolvenční soud ustanovil Mgr. Petra Neumanna, se sídlem Jungmannova 733/6, 110 00 Praha 1, Nové Město, IČ: 66255473. Ve výroku X. daného usnesení pak insolvenční soud vyzval osoby, které mají závazky vůči Dlužníku, aby plnění neposkytovaly Dlužníku, ale Správci.

Článek 2 Nájemní smlouva a Výpověď

1. Dlužník od 8.8.2011 vlastní tyto nemovité věci:
 - pozemek parc. č. 1076, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 15, a pozemek parc. č. 1078 – vše v k.ú. a obci Zaječov, okres Beroun (dále společně jen „**Nemovitosti**“).

Správce sepsal Nemovitosti v souladu s § 217 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenčního zákona (dále jen „**IZ**“) do majetkové podstaty Dlužníka pod položkou č. 2.
2. Spol. PSF Group a.s., se sídlem Nám. 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5, IČ: 27202470 (která byla vlastníkem Nemovitostí před Dlužníkem) jako pronajímatel a Nájemce uzavřeli dne 1.9.2009 nájemní smlouvu, na jejímž základě Nemovitosti (spolu s veškerým vnitřním vybavením) užíval Nájemce (dále jen „**Nájemní smlouva**“). Dle Nájemní smlouvy pronajímatel přenechal Nemovitosti Nájemci primárně za účelem bydlení. Nájemné dle Nájemní smlouvy činilo 500,- Kč měsíčně a bylo splatné do desátého dne následujícího měsíce. Správce sepsal nájemné do majetkové podstaty Dlužníka pod položkou č. 3.

3. Nájemce nájemné Správci nehradil, takže ke dni 11.8.2021 dlužil Správci nájemné za užívání Nemovitostí za měsíce květen, červen a červenec 2021, tj. celkem částku 1.500,- Kč. Správce tak přistoupil k výpovědi Nájemní smlouvy ve smyslu ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (podle něhož může pronajímatel vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době, poruší-li nájemce hrubě svoji povinnost vyplývající z nájmu) a svojí výpovědí ze dne 11.8.2021 vypověděl Nájemní smlouvu s tím, že výpovědní doba začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení této výpovědi Nájemci a činí 3 měsíce (dále jen „**Výpověď**“).
4. Správce odeslal Výpověď Nájemci doporučeně na doručenkou dne 11.8.2021, avšak Nájemce si zásilku nepřevzal a zásilka se tak nakonec vrátila Správci zpět. Z vrácené zásilky je zřejmé, že zásilka byla dne 13.8.2021 bezúspěšně doručována Nájemci a následně uložena u pošty.
5. Následně svojí výzvou ze dne 30.11.2021 Správce vyzval Nájemce, aby Nemovitosti vyklidil a předal je Správci co možná nejdříve, nejpozději ve lhůtě 3 dnů od doručení této výzvy (dále jen „**Výzvu k vyklizení**“). Správce odeslal Výzvu k vyklizení Nájemci dvěma zásilkami, jednak doporučeně na doručenkou a vedle toho obvykle dne 30.11.2021, avšak Nájemce si převzal pouze zásilku zaslou obvykle a zásilku zaslou doporučeně si nepřevzal a zásilka se tak nakonec vrátila Správci zpět.
6. V návaznosti na Výzvu k vyklizení se pak Nájemce v zastoupení advokáta JUDr. Petra Bokoteje obrátil e-mailem ze dne 2.12.2021 na Správce se žádostí o předložení Výpovědi a dokladu o jejím doručení Nájemci.

Článek 3 Stanovisko Správce

1. Správce je přesvědčen, že v době Výpovědi byl Nájemce v prodlení s úhradou nájemného za dobu více jak 3 měsíců, a proto vypověděl Nájemní smlouvu oprávněně, když byl z právního hlediska dán důvod k výpovědi ve smyslu ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., podle něhož může pronajímatel vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době, poruší-li nájemce hrubě svoji povinnost vyplývající z nájmu.
2. Správce je dále přesvědčen, že ve smyslu hmotného práva je třeba Výpověď jako hmotněprávní úkon/jednání považovat za doručenou Nájemci dne 13.8.2021, kdy byla daná zásilka Nájemci bezúspěšně doručována a následně uložena u pošty.
3. Vzhledem k těmto skutečnostem je dle Správce zřejmé, že nájem dle Nájemní smlouvy skončil dne 30.11.2021 a Nájemce byl k tomuto dni povinen Nemovitosti vyklidit a předat Správci (dále jen „**Nárok na předání Nemovitostí**“).

Článek 4 Stanovisko Nájemce

1. Nájemce je přesvědčen, že Výpověď nebyla oprávněná, a proto může Nemovitosti nadále užívat a Správce nemá Nárok na předání nemovitostí.

Článek 5 Narovnání a změna Nájemní smlouvy

1. Z předchozích článků této části Dohody vyplývá, že Nárok na předání Nemovitostí a vše, co s tím souvisí, jsou mezi Správcem a Nájemcem sporné anebo pochybné.
2. Za účelem předcházení sporům tímto Správce a Nájemce nahrazují sporný Nárok na předání Nemovitostí a vše, co s tím souvisí, nově upravují svá práva a povinnosti a mění Nájemní smlouvu takto:
 - a) Nájemce uhradí Správci dlužné nájemné dle Nájemní smlouvy za období od června do listopadu 2021 v celkové výši 3.500,- Kč na účet majetkové podstaty č. [REDAKCE] dále jen „Účet“), a to ve lhůtě 2 týdnů od uzavření této Dohody.
 - b) Správce a Nájemce se dohodli, že se Výpověď ruší ex-tunc a nájem Nemovitostí dle Nájemní smlouvy zanikne uplynutím doby dvou měsíců od zpeněžení Nemovitostí z majetkové podstaty Dlužníka, když okamžikem zpeněžení Nemovitostí se rozumí den, kdy se nabyvatel stane vlastníkem Nemovitostí po Dlužníku (tj. v případě kupní anebo jiné smlouvy den právních účinků vkladu takové smlouvy do katastru nemovitostí; v případě veřejné dražby den příklepu; atd.). Nájemce je povinen Nemovitosti nejpozději ke dni zániku nájmu dle Nájemní smlouvy řádně vyklidit a předat Správci anebo na pokyn Správce nabyvateli (dále jen „**Závazek předat Nemovitosti**“), o čemž bude pořízen písemný předávací protokol, v němž Správce, Nájemce a popř. nabyvatel potvrdí řádné předání a převzetí Nemovitostí a klíčů a stav všech měřidel, přičemž každý účastník obdrží po jednom stejnopisu. Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Správce neukončí a neodhlásí dodávku žádné energie do Nemovitostí.
 - c) Správce a Nájemce se dohodli, že nájemné dle Nájemní smlouvy se od 1. prosince 2021 zvyšuje na částku 5.000,- Kč měsíčně (dále jen „**Zvýšené nájemné**“) s tím, že zanikne-li nájem dle Nájemní smlouvy podle předchozího bodu b) v průběhu kalendářního měsíce, je Nájemce povinen uhradit Správci za každý den trvání nájmu v posledním kalendářním měsíci částku 167,- Kč; výše Zvýšeného nájemného byla stanovena mj. s ohledem na předchozí investice Nájemce do Nemovitostí.
 - d) Nájemce uhradí Správci veškeré dlužné Zvýšené nájemné, které je ke dni uzavření této Dohody ve smyslu Nájemní smlouvy po splatnosti, na Účet ve lhůtě 2 týdnů od uzavření této Dohody. Další Zvýšené nájemné pak Nájemce bude hradit ve lhůtě dle Nájemní smlouvy.
 - e) Ostatní ustanovení Nájemní smlouvy se nemění a zůstávají nadále v platnosti.
3. V případě, že se Nájemce ocitne s úhradou některé/jakékoliv částky dle této Dohody a/nebo dle Nájemní smlouvy v prodlení delším než 1 týden, je povinen zaplatit Správci do majetkové podstaty Dlužníka smluvní pokutu ve výši 0,5% denně z celé dlužné částky počítané od počátku prodlení; nárok na tuto smluvní pokutu se nedotýká nároku na zákonný úrok z prodlení.
4. V případě, že se Nájemce ocitne v prodlení delším než 1 týden se splněním svého Závazku předat Nemovitosti, je povinen zaplatit Správci do majetkové podstaty Dlužníka smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý další den takového prodlení (tj. poprvé za osmý den svého prodlení a dále za každý další den, kdy bude Nájemce

v prodlení se splněním svého Závazku předat Nemovitosti delším než 1 týden); nárok na tuto smluvní pokutu se nedotýká příp. nároku na náhradu škody v rozsahu, v němž by nárok na náhradu škody převýšil nárok z této smluvní pokuty.

Článek 6

Závěrečná ustanovení

1. Tato Dohoda nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu poslední stranou této Dohody a je závazná také pro případné právní nástupce stran této Dohody.
2. Strany této Dohody pro vyloučení jakýchkoliv budoucích sporů výslovně stanoví, že touto Dohodou zcela narovnávají a upravují veškeré své závazky a pohledávky týkající se Nároku na předání Nemovitostí a všeho, co s tím souvisí, ať již vznikly nebo by mohly vzniknout z občanskoprávních vztahů, z pracovněprávních vztahů, obchodněprávních vztahů, trestněprávních vztahů či bez právního důvodu, a to včetně příslušenství a případných nákladů spojených s vymáháním nebo obranou a žádná ze stran této Dohody již nebude druhé ze stran nic ohledně Nároku na předání Nemovitostí anebo v jeho souvislosti dlužit a nebude po druhé ze stran ničeho ohledně Nároku na předání Nemovitostí anebo v jeho souvislosti uplatňovat. Toto ustanovení se však nijak nedotýká nároků podle této Dohody.
3. Tato Dohoda, jakož i práva a povinnosti z ní vyplývající, se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem a IZ; náležitosti, které nejsou upraveny touto Smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními IZ a občanského zákoníku.
4. Tuto Dohodu lze měnit pouze formou písemných a číslovaných dodatku podepsaných stranami této Dohody, či jejich oprávněnými zástupci; to platí i o změně tohoto ustanovení.
5. Ukáže-li se některé z ustanovení této Dohody zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Dohody obdobně podle § 576 občanského zákoníku. Strany této Dohody výslovně potvrzují, že základní podmínky této Dohody jsou výsledkem jednání stran této Dohody a každá ze stran této Dohody měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Dohody.
6. Tato Dohoda je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze stran této Dohody obdrží po jednom vyhotovení.
7. Strany této Dohody potvrzují autentičnost této Dohody a prohlašují, že se s ní pozorně seznámily, jejímu obsahu a znění plně rozumí a bezvýhradně s ním souhlasí a dále že je uzavřena na základě jejich svobodné a pravé vůle, určitě a vážně, nikoli v tísní za nápadné nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.

V Praze dne 31.3. 2022



Správce

V Zapčou dne 31.3. 2022



Nájemce