

## **Dohoda o narovnání, ukončení nájemní smlouvy a náhradě škody**

uzavřená v souladu s ustanovením § 1903 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
v platném znění  
(dále jen "**Dohoda**")

Smluvní strany:

### **1. Město Slaný**

Se sídlem Velvarská 136, Slaný, PSČ : 272 53

IČ: 00234877

DIČ: CZ00234877

zastoupené Ing. Pavlem Zálomem, starostou města

(dále též jen jako „**Pronajímatel**“)

a

### **2. Středočeské vodárny, a.s.**

Se sídlem U Vodojemu 3085, Kladno, PSČ: 272 80

IČ: 26196620

DIČ: CZ 26196620

Zapsaná v obchodním rejstříku oddíl B, vložka 6699, vedeném Městským soudem v Praze

Společnost zastoupená Ing. Martinem Bernardem, předsedou představenstva a Ing. Rostislavem Čápem, místopředsedou představenstva

(dále též jen jako „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně označování také jako „**Smluvní strany**“ nebo každý jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

## **I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

- A. Pronajímatel a Nájemce uzavřeli s účinností od 1. 1. 1996 nájemní smlouvu, jejímž předmětem je nájem movitého a nemovitého majetku v k. ú. Slaný a Kvíc, který tvoří soubor věcí sloužících k provozování vodovodní a kanalizační sítě (dále jen „**Nájemní smlouva**“). Ke dni uzavření této Dohody byly k Nájemní smlouvě postupně uzavřeny dodatky č. 1 až 16.

- B. V čl. IV. Nájemní smlouvy ve znění účinném ke dni 1. 1. 1996 Smluvní strany sjednaly, že Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje od 1. 1. 1996 s možností výpovědi, kdy výpovědní doba činí 1 rok.
- C. Dodatkem č. 2 k Nájemní smlouvě ze dne 28. 6. 2005 (dále jen „dodatek č. 2“) smluvní strany mj. sjednaly, že Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31. 12. 2019. Dle informací Pronajímatele nebyl dodatek č. 2 projednán a schválen příslušným orgánem Pronajímatele ve smyslu ust. § 102 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, (dále jen „Zákon o obcích“) ve znění platném do 31. 12. 2005 a nebyl vyvěšen na úřední desce obecního úřadu ve smyslu ust. § 39 Zákona o obcích.
- D. Dodatkem č. 11 k Nájemní smlouvě uzavřeným dne 28. 5. 2012 (dále jen „dodatek č. 11“) bylo Smluvními stranami dohodnuto, že při splnění podmínek obsažených v odstavci 7.1. Nájemní smlouvy ve znění dodatku č. 11 bude účinnost Nájemní smlouvy zkrácena do 31. 12. 2015, jinak platí původní sjednaná doba trvání smlouvy do 31. 12. 2019. Smluvní strany se zároveň dohodly dodatkem č. 14 ze dne 17. 2. 2014, že pokud nebudou splněny podmínky obsažené v odstavci 7.1. Nájemní smlouvy ve znění dodatku č. 14 nejpozději dne 30. 6. 2014 a to formou předložení příslušných dokumentů prokazujících splnění podmínek Pronajímatelem Nájemci, je Nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou do 31. 12. 2019. Dodatkem č. 15 k Nájemní smlouvě uzavřeným dne 22. 5. 2014 (dále jen „dodatek č. 15“) byla účinnost Nájemní smlouvy stanovena na dobu určitou do dne vydání posledního kolaudačního souhlasu realizovaného projektu „Intenzifikace ČOV Slaný – Blahotice“ za podmínky splnění předpokladů ve smlouvě uvedených, jinak je Nájemní smlouva uzavřena na dobu určitou do 31. 12. 2019, přičemž se Pronajímatel zavázal v případě podmíněného dřívějšího ukončení smlouvy před 31. 12. 2019 zaplatit Nájemci sjednanou kompenzaci.
- E. Pronajímatel zamýšlí provést rekonstrukci existující čistírny odpadních vod Slaný – Blahotice, která je součástí předmětu Nájemní smlouvy (dále jen „Projekt“) a Projekt je možné spolufinancovat z dotačních fondů, čehož Pronajímatel hodlá, resp. jako osoba spravující veřejný majetek musí, využít. Podle informací Pronajímatele je pro splnění dosud známých podmínek pro čerpání dotací na realizaci Projektu nezbytné provést úpravu stávajících provozních smluv, tedy i Nájemní smlouvy;
- F. Po uzavření dodatku č. 15 Pronajímatel vyzval Nájemce k jednání o dalších úpravách Nájemní smlouvy a předložil návrh změn, a to právě v souvislosti se záměrem realizovat Projekt a čerpat dotace z fondů, Nájemce však návrhy Pronajímatele neakceptoval s tím, že by jejich přijetím došlo k pozbytí právní jistoty Nájemce.

G. Dne 7. 8. 2015 doručil Pronajímatel Nájemci výpověď Nájemní smlouvy s odkazem na čl. IV. Nájemní smlouvy v původním znění účinném ke dni 1. 1. 1996, ve kterém bylo sjednáno trvání Nájemní smlouvy na dobu neurčitou s možností výpovědi, což odůvodnil tvrzenou absolutní neplatností dodatku č. 2 z důvodu, že nebyl projednán a schválen příslušnými orgány Pronajímatele. Pronajímatel současně sdělil Nájemci, že dodatek č. 11, dodatek č. 14 a dodatek č. 15 považuje za „právně nejisté“. V návaznosti na doručenu výpověď a sdělení Pronajímatele ohledně dodatků č. 2, 11, 14 a 15 Nájemce Pronajímateli sdělil, že výpověď nepovažuje za platnou s ohledem na jednoznačně sjednanou dobu trvání smlouvy pozdějšími dodatky, kdy současné platné a účinné ujednání Smluvních stran o době trvání Nájemní smlouvy odpovídá textu čl. 7.1. a 7.2 Nájemní smlouvy ve znění dodatku č. 15.

H. S ohledem na oboustrannou vůli Smluvních stran vyřešit veškeré uvedené vzájemné rozpory a narovnat práva a povinnosti z právního vztahu založeného Nájemní smlouvou a vztahů s ní souvisejících, mají Smluvní strany zájem uzavřít tuto dohodu o ukončení nájemní smlouvy a náhradě škody jako dohodu o narovnání dle § 1903 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, jejímž cílem a smyslem je nahradit sporná ustanovení o době trvání Nájemní smlouvy, postavit na jisto dobu trvání Nájemní smlouvy a podmínky jejího předčasného skončení, jakož i právo Nájemce na náhradu škody vzniklou v důsledku předčasného skončení Nájemní smlouvy před 31. 12. 2019 a práva a povinnosti související.

## **II. PŘEDMĚT DOHODY**

1. Smluvní strany se dohodly, že touto Dohodou se upravují práva a povinnosti související s Nájemní smlouvou označené v čl. III. Dohody jako sporné nebo pochybné, a to způsobem uvedeným v čl. IV. Dohody.

## **III. POCHYBNÁ PRÁVA A POVINNOSTI**

1. Smluvní strany souhlasně konstatují, že jsou mezi nimi sporná a pochybná následující práva a povinnosti a skutečnosti:
  - sjednaná doba trvání Nájemní smlouvy a podmínky ukončení Nájemní smlouvy před sjednanou dobou trvání
  - práva a povinnosti Smluvních stran spojených s ukončením Nájemní smlouvy před sjednanou dobou trvání
  - existence práv a povinností Smluvních stran založených dodatky č. 2, 11, 14 a 15

(dále společně jen „pochybná práva a povinnosti“).

#### IV. NOVÁ PRÁVA A POVINNOSTI

1. Smluvní strany upravují pochybná práva a povinnosti způsobem uvedeným v tomto článku IV. Dohody.
2. Nájemní vztah na základě Nájemní smlouvy se dohodou Smluvních stran končí ke dni 31. 12. 2016.
3. Pronajímatel je oprávněn požádat písemně Nájemce o prodloužení Nájemní smlouvy. V písemné žádosti Pronajímatel uvede dobu, o kterou má být Nájemní smlouva prodloužena. Pokud je písemná žádost o prodloužení doručena Nájemci nejméně šest měsíců před skončením Nájemní smlouvy, prodlužuje se doba trvání Nájemní smlouvy o dobu uvedenou v písemné žádosti Pronajímatele automaticky a nevyžaduje se písemný souhlas Nájemce s prodloužením; v ostatních případech je písemný souhlas Nájemce s prodloužením podmínkou prodloužení, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. Práva a povinnosti Smluvních stran se v případě prodloužení Nájemní smlouvy řídí Nájemní smlouvou ve znění nesporných dodatků, části dodatku č. 2 (viz odst. 8 tohoto článku) a touto Dohodou. Prodloužit Nájemní smlouvu je možné i opakovaně, nejdéle však do 31. 12. 2019.
4. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli nezbytnou součinnost potřebnou k tomu, aby Pronajímatel mohl po skončení Nájemní smlouvy zajistit plynulý a bezpečný provoz předmětu nájmu, zejména:
  - a. předat Pronajímateli nejpozději ke dni skončení Nájemní smlouvy protokolárně celý předmět nájmu v provozuschopném stavu, který odpovídá běžnému opotřebení, průběžné údržbě, rozsahu obnovy, rekonstrukce, modernizace, rozvoje a stáří,
  - b. předat Pronajímateli nejpozději ke dni skončení Nájemní smlouvy veškerou provozní, technickou, stavební, projektovou a smluvní dokumentaci související s předmětem nájmu, nebrání-li tomuto postupu v jednotlivém případě smluvní povinnost Nájemce uložená třetí osobou, a záznamy týkající se jeho provozu, a umožnit Pronajímateli na jeho žádost nahlédnout do všech uvedených dokumentů a záznamů v průběhu šesti měsíců před skončením Nájemní smlouvy; v případě, že některé z uvedených dokumentů nebude ze strany Nájemce možné Pronajímateli s ohledem na zaručená práva třetích osob (dle předchozí věty) vydat, vyrozumí Nájemce o takových skutečnostech Pronajímatele v rozsahu –

- specifikace dokumentu a důvod nemožnosti jeho vydání - nejméně 3 měsíce před skončením Nájemní smlouvy,
- c. předat Pronajímateli nejpozději 5 měsíců před skončením Nájemní smlouvy bezplatně základní informace o odběrných místech a odběratelích, vztahující se k předmětu nájmu, které jsou nezbytné pro jeho provozování v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění a prováděcími právními předpisy, a které má Nájemce k okamžiku předání k dispozici.
  - d. a nejpozději ke dni skončení Nájemní smlouvy převést na Pronajímatele nebo Pronajímatelem pověřenou osobu svá práva a povinnosti ze smluv uzavřených s odběrateli a s dodavateli tam, kde odběratelé či dodavatelé k takovému převodu poskytli či poskytnou souhlas, jakož i poskytnout součinnost potřebnou k tomu, aby takový souhlas mohl být získán; poskytnout Pronajímateli nezbytnou součinnost k tomu, aby Pronajímatel nebo Pronajímatelem pověřená osoba mohl(a) ke dni skončení Nájemní smlouvy uzavřít nové smlouvy s odběrateli jakož i nové smlouvy s dodavateli vztahující se k provozu předmětu nájmu tam, kde nebyl dán a ani nebude získán souhlas třetích stran k převodu smluv.
5. Pronajímatel se tímto zavazuje uhradit Nájemci náhradu škody, která vznikne Nájemci v důsledku předčasného skončení nájmu před termínem skončení Nájemní smlouvy sjednaným dodatkem č. 2 (tj. před 31. 12. 2019) z důvodu na straně Pronajímatele, přičemž náhrada škody je stanovena ve výši 299.000,- Kč (slovy: dvě stě devadesát devět tisíc korun českých) (bez případného DPH) za každý celý kalendářní měsíc následující po skončení Nájemní smlouvy až do 31. 12. 2019 včetně (dále jen „náhrada“). Pro vyloučení pochybností Smluvní strany výslovně uvádějí, že náhrada přísluší Nájemci (i) v případě, že ke skončení Nájemní smlouvy dojde k datu uvedenému v čl. IV. odst. 2 a (ii) po prodloužení doby trvání Nájemní smlouvy podle čl. IV. odst. 3 nebo jiným způsobem, pokud ke skončení Nájemní smlouvy dojde před 31. 12. 2019.
6. Pronajímatel se zavazuje zaplatit náhradu dle čl. IV. odst. 4 Dohody na základě doručení daňového dokladu vystaveného Nájemcem po skončení kalendářního měsíce, za který náhrada náleží. Splatnost náhrady je 14 dnů ode dne doručení dokladu Pronajímateli. V případě, že se Pronajímatel dostane do prodlení s úhradou náhrady nebo její části o více než jeden měsíc, je nájemce oprávněn vyúčtovat celkovou částku náhrady jako součet všech měsíčních náhrad ve výši dle čl. IV. odst. 5 za celé zbývající období až do 31. 12. 2019 jednorázově jedním daňovým dokladem (dále jen „celková náhrada“); splatnost takto vyúčtované celkové náhrady je 14 dnů ode dne doručení daňového dokladu Pronajímateli. Pro případ prodlení Pronajímatele s úhradou náhrady a/nebo celkové náhrady sjednaly smluvní strany smluvní pokutu ve

výši 0,05% z dlužné částky p.a. Smluvní pokuta je splatná na základě daňového dokladu vystaveného Nájemcem a doručeného Pronajímateli.

7. Smluvní strany shodně prohlašují, že sjednaná výše náhrady je přiměřená, neboť odpovídá výši škody a majetkové újmy, kterou by Nájemce neutrpěl, pokud by došlo k nespornému uzavření dodatku č. 2 a sjednání doby trvání nájemného vztahu na dobu určitou do 31. 12. 2019, bez možnosti jednostranného ukončení Nájemní smlouvy výpovědí bez důvodu.
8. Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti Smluvních stran uvedená v dodatku č. 2, s výjimkou čl. VII a čl. XIII dodatku č. 2, jsou pro Smluvní strany závazná. Dodatky č. 11, 14 a č. 15 se touto Dohodou plně nahrazují.
9. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, je dnem skončení této Nájemní smlouvy ukončena platnost veškerých zmocnění Nájemce Pronajímatelem, které mu byly uděleny Nájemní smlouvou nebo v souvislosti s ní.
10. Smluvní strany prohlašují, že touto Dohodou se vypořádávají veškerá vzájemná práva a povinnosti vyplývající z případné neplatnosti dodatku č. 2, případně dalších navazujících dodatků č. 11, 14 a 15, z ukončení Nájemní smlouvy před datem 31. 12. 2019, z případné neplatnosti výpovědi Nájemní smlouvy Pronajímatelem doručené mu dne 7. 8. 2015, jakož i veškerá další související práva a povinnosti, ať již vzniklá ke dni uzavření této Dohody nebo vzniklá kdykoliv v budoucnu, a že vůči sobě neuplatňují a ani nebudou v budoucnu uplatňovat žádné další nároky, než výslovně uvedené v této Dohodě.

## V. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Je-li nebo stane-li se kterékoli ustanovení této Dohody neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nebudou tím zbývající ustanovení této Dohody dotčena. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě toto neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení nahradí ustanovením, jež bude svým obsahem a účelem takovém neplatnému, neúčinnému nebo nevymahatelnému ustanovení nejbližší a bude v souladu s platným právem.
2. Tato Dohoda je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom.
3. Tuto Dohodu je možné změnit pouze formou písemných číslovaných dodatků.

4. Tato Dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
5. Tato Dohoda by schválena usnesením Rady města Slaný ze dne 9. 9. 2015 a zastupitelstvem města Slaný na zasedání konaném .....
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Dohodu před jejím podpisem řádně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a uzavírají ji svobodně a vážně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

Pronajímatel :

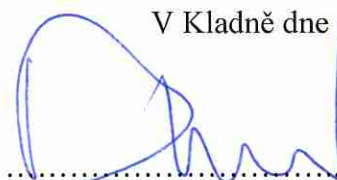
Nájemce:

Ve Slaném dne :.....

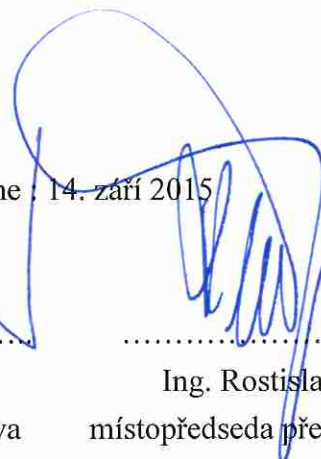
V Kladně dne 14. září 2015

.....

Ing. Pavel Zálom  
starosta města Slaný



Ing. Martin Bernard  
předseda představenstva  
Středočeské vodárny a.s.



Ing. Rostislav Čáp  
místopředseda představenstva  
Středočeské vodárny a.s.

