

**Název návrhu: Schválení Dohody o narovnání, ukončení nájemní smlouvy a náhradě škody**

**Předkládá: Pavel Zlámal - místostarosta**

**Zpracoval: Pavel Zlámal - místostarosta**

---

**Zdůvodnění:**

**Úvod:**

Dohoda o narovnání, ukončení nájemní smlouvy a náhradě škody reaguje na situaci, která vznikla v rámci nájemního vztahu mezi Středočeskými vodárnami a.s. (SVAS - nájemce) a městem Slaný (MS - pronajimatel). MS má uzavřen s SVAS dlouhodobý nájemní vztah na vodovodní a kanalizační strukturu, která je v majetku města a je dlouhodobě pronajata nájemci SVAS. Podpisem dodatku č. 2 se původní znění smlouvy změnilo z doby neurčité a výpovědního termínu 1 rok na dobu určitou do roku 31.12.2019. Tato skutečnost zásadně ovlivnila možnost čerpání možné dotace na čistírnu odpadních vod (ČOV) v letech 2008 – 2014 a nejasnosti v této věci vedly k propadnutí tzv. registračního listu k datu 31.8.2014 a tudíž k faktické ztrátě možnosti čerpání dotace ve výši ca. 90 mil. Kč. na rekonstrukci ČOV. Podmínkou čerpání dotace je totiž **vyjasnění vlastnických vztahů k ČOV (provozovatelské smlouvy)** – zjednodušeně lze říci, že dotace nemůže být přiznána provozovateli, kterým je soukromý subjekt – nyní SVAS.

Město Slaný se tak dostává do komplikované situace, kdy na jedné straně město jako vlastník musí zlepšit kvalitu vypouštěných odpadních vod (za neplnění limitů nám hrozí pokuta) a na druhé straně má omezené možnosti nakládání se svým majetkem (ČOV) z titulu existence nájemní smlouvy do konce roku 2019 a přiznáním dotace.

Tuto skutečnost se pokoušelo řešit již minulé vedení města a na základě jednání obou stran byl podepsán dodatek č. 11 podepsaný dne 28.5.2012, který měl za cíl situaci řešit. Nedostatkem tohoto dodatku bylo však podmínění odstoupení od smlouvy kolaudací ČOV a splnění dalších povinností ze strany města. Pokud by město tyto záležitosti nesplnilo, nedošlo by k ukončení nájemního vztahu a dotace by nemohla být čerpána. Součástí tohoto dodatku bylo i zaplacení **kompenzace ve výši 15.893.000,- Kč za předčasné ukončení nájemní smlouvy**. Existovalo rovněž podezření, že by bylo možné takto vyplacenou částku považovat za jistou formu veřejné podpory.

## Postup:

Rada města vycházela z usnesení zastupitelstva ze dne dne 9.7.2014, kterým zastupitelstvo rozhodlo o provozování vodovodní a kanalizační struktury v majetku Města Slaný v tzv. Vlastnickém modelu.

### AD 1 / NÁVRH MODELU BUDOUČÍHO PROVOZOVÁNÍ VODOHOSPODÁŘSKÉ INFRASTRUKTURY.

V DISKUSI VYSTOUPILI: MGR. HRABÁNEK, (0,31) RNDR. PEŠKA, (0,35) MGR. HRABÁNEK, (0,36) P. HLOŽEK, (0,36) RNDR. PEŠKA, (0,37) MGR. HRABÁNEK, (0,37) RNDR. PEŠKA, (0,38) MGR. HRABÁNEK, (0,39) RNDR. PEŠKA, (0,40) MGR. HRABÁNEK, (0,41) RNDR. PEŠKA, (0,41) MGR. HRABÁNEK, (0,41) RNDR. PEŠKA, (0,41) MGR. HRABÁNEK, (0,42) P. HLOŽEK, (0,43) MGR. HRABÁNEK, (0,44) RNDR. PEŠKA, (0,44) MGR. HRABÁNEK, (0,45) RNDR. PEŠKA, (0,46) MGR. HRABÁNEK, (0,46) RNDR. PEŠKA, (0,47) MGR. HRABÁNEK, (0,47) ING. GROHMANN, (0,48) ING. BARTONČEK, (0,50) NÁVRH USNESENÍ: MGR. HRABÁNEK, (0,52) ING. ŠOURK, (0,54) RNDR. PEŠKA, (0,54) MGR. HRABÁNEK, (0,55) RNDR. PEŠKA, (0,55) MUDR. RANJOVÁ, (0,56) MUDR. HEŘMAN, (0,56) ING. GROHMANN, (0,56) MUDR. HEŘMAN, (0,56) ING. BARTONČEK, (0,57) MUDR. HEŘMAN, (0,57) MGR. HRABÁNEK, (0,58) MUDR. HEŘMAN, (0,58) MGR. HRABÁNEK, (0,58) RNDR. PEŠKA, (0,58) ING. GROHMANN, (0,58) MGR. HRABÁNEK, (0,59) ING. GROHMANN, (0,59) RNDR. KULICH, (0,59) MGR. HRABÁNEK, (0,59) ING. BARTONČEK, (0,59) MGR. HRABÁNEK, (0,59) ING. BARTONČEK, (0,59) MGR. HRABÁNEK, (0,59) RNDR. PEŠKA, (0,59) MGR. HRABÁNEK, (0,59)

### NÁVRH DOPLNĚNÍ USNESENÍ:

ZASTUPITELSTVO MĚSTA SCHVÁLÍ ZADÁNÍ PRÁVNÍCH SLUŽEB NA ROZPRACOVÁNÍ PŘECHODU NA NOVÝ PROVOZNÍ MODEL. ZASTUPITELSTVO MĚSTA SCHVÁLÍ ROZPOČTOVÉ OPATŘENÍ Č.12/2014 A TO JE NAVÝŠENÍ BĚŽNÝCH VÝDAJŮ ODBORU SPRÁVY MAJETKU O 100 TIS. Kč NA ZADÁNÍ PRÁVNÍCH SLUŽEB Z ROZPOČTOVÉ REZERVY FINANČNÍHO ODBORU.

ING. NIČ, (1,25) MGR. HRABÁNEK, (1,26) MUDR. HEŘMAN, (1,27)

- 1.Zastupitelstvo města volí jako nejvhodnější provozní model budoucího provozu vodohospodářské infrastruktury tzv. „VLASTNICKÝ MODEL“.
- 2.Zastupitelstvo města schvaluje zadání právních služeb na rozpracování přechodu na nový provozní model.
- 3.Zastupitelstvo města schvaluje rozpočtové opatření č.12/2014 a to je navýšení běžných výdajů odboru správy majetku o 100 tis. Kč na zadání právních služeb z rozpočtové rezervy finančního odboru.

PRO: 15

PROTI: 1 – ING. ŠOURK

ZDĚL SE: 5 – RNDR. PEŠKA, ING. BARTONČEK, MGR. ŠVARC, P. MATĚJKA, P. KOCOUREK, DIS. (1,28)

### úkol č. 330 – Mgr. Martinu Hrabánkovi - starostovi města – T: 31. srpna 2014

Zajistit pro nově zvolený provozní model právní rozpracování přechodu do jednotlivých kroků.

V návaznosti na toto rozhodnutí, rada města rozhodla na svém 35 zasedání o vypovězení nájemní smlouvy s nájemcem (SVAS).

12/35/2015/RM

VÝPOVĚĚ NÁJEMNÍ SMLOUVY UZAVŘENÉ MEZI MĚSTEM SLANÝ A SPOLEČNOSTÍ STŘEDOČESKÉ VODÁRNY a.s. (dříve SLAVOS s.r.o.) - ČOV BLAHOTICE – SLANÝ

Rada města byla seznámena s textem výpovědi.

a pověřila starostu města, aby tuto smlouvy vypověděl. Výpověď (viz. příloha) byla zaslána nájemci (SVAS) a tento na ni reagoval dopisem ze dne 12.8.2015, kde tuto výpověď neakceptoval. Následně byla vedena četná jednání mezi městem a nájemcem a byly definovány následující sporné body mezi oběma stranami.

Smluvní strany konstatovaly, 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**

V průběhu těchto jednání postupně vznikal dokument - Dohoda o narovnání, ukončení nájemní smlouvy a náhradě škody, který definoval řešení sporných bodů a i postup, jak tohoto řešení dosáhnout. Dokument tedy:

- **Upravuje sporná ustanovení**
- **Ukončuje nájemní smlouvu k 31.12.2016**
- **Určuje náhradu škody, která vznik nájemci v případě dřívějšího ukončení nájmu a rovná se výši pravděpodobného provozního zisku za dané období sníženého o 10%. Určuje tako to, jakým způsobem bude škoda uhrazena.**

#### **Závěr:**

Zastupitelstvo města svým rozhodnutím ze dne 31.8.2014 schválilo jako provozní model tzv. **Vlastnický model**, který předpokládá provozování vodovodní a kanalizační struktury na vlastní náklady a pod vlastním jménem a který v zásadě vylučuje možnost existence nájemní smlouvy.

Dohoda o narovnání je tedy logickým pokračováním snahy města o znovupřevzetí činností souvisejících s provozem vodovodní a kanalizační struktury.

- Je naplněním vlastnického modelu – tedy rozhodnutí zastupitelstva ze dne 31.8.2014.
- Dává Městu Slaný možnost požádat znovu o zařazení do dotačního programu ministerstva ŽP, pokud takovýto bude vypsán a město bude schopno podmínky splnit.
- Za dřívější odstoupení nájemce SVAS zaplatí město Slaný náhradu škody 10 728 000,- Kč a to v letech 2017 -2019 v měsíčních splátkách 298 000,- Kč/měsíc. Původní dohoda plynoucí z dodatku č. 11, 14, zavazovala město k platbě **15.893.000,-** za roky 2015 -2019 a to v jedné splátce. Rozdíl ve výši fakticky **uhrazené náhrady škody** je nižší o částku 1. 191 750 Kč za léta 2017 - 2019 (viz. příloha). Město bude umořovat náhradu za škodu postupně, což minimalizuje zatížení rozpočtu a cash flow města. To je také jeden z důvodů, proč není možné považovat tuto platbu za možnou veřejnou podporu veřejného

subjektu, o čem byly v případě dodatku č. 11,14 a 15 určité pochybnosti. Teprve v měsíci, kdy tato škoda vznikne, bude ze strany města uhrazena.

- Hodnota výše náhrady škody 10 728 000,- Kč je stanovena jako výše dosaženého zisku společností SVAS v hodnotách roku 2012 a je ponížena o 10 %. Pokud by tedy město Slaný dosahovalo stejného výše provozního zisku jako nájemce SVAS, 90 % z něj by bylo použito na úhradu škody nájemci za předčasné ukončení nájemního vztahu.
- Oproti původně vyjednaným podmínkám (dodatky 11,14 a 15) bylo dosaženo úspory 1 191 000,- Kč v nákladech za 36 měsíců za předčasné ukončení nájemního vztahu. (viz. příloha)
- Za důvodného podezření, že dodatek č. 2 byl uzavřen v rozporu se zákonem a tudíž i dodatky 11, 14 a 15 je možné považovat za „právně nejisté“, dává oběma stranám jistotu platného právního vztahu a sporná ustanovení těchto dodatků nahrazuje.
- Nájemní smlouva končí 31.12.2016 a to bez jakýchkoli vedlejších podmínek a sankcí mimo již uvedenou náhradu škody. Město Slaný může tuto dohodu jednostranně prodloužit a to za podmínek uvedených ve smlouvě v bodě 4 odst. 3. Smlouva nedává nájemci žádnou možnost na prodloužení smlouvy.
- Město může přistoupit k rekonstrukci ČOV a pokusit se tak vyhnout možným sankcím ze strany dotčených orgánů.
- Město může zodpovědně plánovat rekonstrukci ČOV. Nejasnost těchto vztahů byla základním problémem a vedla k oddalování akce (již od roku 2008!)
- Aby Město Slaný dostalo závazkům plynoucích z vypovězení smlouvy o nájmu, je nutné založit společnost ve vlastnictví města, jejíž náplní činnosti bude provozování vodovodní a kanalizační struktury na území města.

**Pro úplnost je uvedena celá geneze vývoje vztahu mezi SVAS a MS, který je uveden i v preambuli dohody.**

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.

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.

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. 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.

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.

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;

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.

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 doručenou 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.

**Návrh usnesení:**

1. Zastupitelstvo města schvaluje **Dohodu o narovnání, ukončení nájemní smlouvy a náhradě škody** mezi Středočeskými vodárnami a.s. na straně nájemce a Městem Slaný na straně pronajimatele v předloženém znění.

Znění úkolu:

Zastupitelstvo města pověřuje starostu Ing. Pavla Záloma podpisem dohody.

**Úkol č. .... / pro: Ing. Pavla Záloma funkce: Starosta města T: 20.11.2015**

2. Zastupitelstvo města pověřuje místostarostu města pan Ing. Milana Grohmana úkolem – Příprava podkladů pro jednání zastupitelstva s cílem založení společnosti, jejíž náplní bude provozování vodovodní a kanalizační struktury na území města.

**Úkol č. .... / pro: Ing. Ing. Milan Grohmann funkce: První místostarosta města T: 31.1.2016**