



jednání Zastupitelstva města Ústí nad Labem

dne:

21. 9. 2016

bod programu:

28.

věc:

**Narovnání právních vztahů se Základní organizací Odborového svazu ECHO
při Spolku pro chemickou a hutní výrobu, a.s.**

důvod předložení:

Narovnání právních vztahů

zpracoval:

Mgr. Miloš Studenovský, vedoucí PO MmÚ

předkládá:

Pavel Dufek, náměstek primátorky

projednáno:

Ing. Dalibor Dařílek, vedoucí ODM

Ing. Petr Hlávka, vedoucí odd. evidence majetku ODM

Ing. Věra Nechybová, primátorka města

přizváni k jednání:

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města po projednání

A) schvaluje

1. dohodu o narovnání mezi Statutárním městem Ústí nad Labem a Základní organizací Odborového svazu ECHO při Spolku pro chemickou a hutní výrobu, a.s. v předloženém znění,
2. dohodu o ukončení nájemního vztahu založeného nájemní smlouvou v duchu schválené dohody o narovnání dle bodu A) 1 tohoto usnesení,
3. smlouvu o zřízení věcného předkupního práva a o zřízení věcného práva zákazu zcizení a věcného práva zákazu zatížení v duchu schválené dohody o narovnání dle bodu A) 1 tohoto usnesení,
4. smlouvu o budoucí kupní smlouvě v duchu schválené dohody o narovnání dle bodu A) 1 tohoto usnesení,
5. nájemní smlouvu v duchu schválené dohody o narovnání dle bodu A) 1 tohoto usnesení,
6. dodatek č. 1 ke kupní smlouvě v duchu schválené dohody o narovnání dle bodu A) 1 tohoto usnesení.

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvu města je předložen materiál týkající se narovnání smluvních vztahů se Základní organizací Odborového svazu ECHO při Spolku pro chemickou a hutní výrobu, a.s. (dále jen „ECHO“) Předmětem sporů se stala právní nejistota ohledně platnosti nájemní smlouvy uzavřené mezi městem a uvedeným subjektem, dle které ECHO pronajímalo městu toliko $\frac{3}{4}$ pozemku parc. č. 2148/3 za roční nájemné ve výši 1.500.000,- Kč. Platnost nájemní smlouvy byla ze strany města Ústí nad Labem zpochybněna s ohledem na otázku právní možnosti plnění, když předmětem nájmu nebyl pozemek jako celek, ale pouze jeho ideální $\frac{3}{4}$ vzhledem k celku.

Po množství vzájemných jednání bylo mezi městem a ECHO dospěno k závěru, že jediným vhodným východiskem (mimo cesty civilně právního sporu u místně příslušného soudu) bude uzavření dohody o narovnání a následných právních aktů, jejichž smyslem bude narušené právní vztahy narovnat do pro obě strany akceptovatelné podoby.

Obsahem předkládané dohody o narovnání je

- ukončením nájemního vztahu založeného původní nájemní smlouvou (kvůli právní nejistotě ohledně její platnosti),
- úplatné zřízení předkupního práva a zákazu zatížení a zcizení ke spoluvlastnickému podílu ECHO ve výši $\frac{3}{4}$ vzhledem k celku na parcele č. 2148/3, a to za částku 205.500,- Kč,
- sjednáním nájmu k parcele č. 2148/3 jako celku na dobu ode dne nabytí účinnosti dohody o narovnání do 31.12.2030 s tím, že nájemné bude činit 31.312,- Kč měsíčně a z tohoto nájemného připadne 23.484,- Kč měsíčně ECHO,
- sjednání budoucí koupě spoluvlastnického podílu ECHO ve výši $\frac{3}{4}$ vzhledem k celku na parcele č. 2148/3 za kupní cenu ve výši 1.614.525,- Kč,
- sjednání závazku Statutárního města Ústí nad Labem vůči ECHO k úhradě částky 212.500,- Kč představující $\frac{1}{4}$ nákladů vynaložených ECHO na nezbytnou opravu zdi nacházející se na parcele č. 2148/3, tj. přistoupením Statutárního města Ústí nad Labem k dluhu, který má vůči ECHO Dům kultury města Ústí nad Labem (menšinový spoluvlastník parcely č. 2148/3),
- sjednání dodatku ke kupní smlouvě uzavřené dne 22.11.2005 mezi ECHO, jako prodávajícím a Statutárním městem Ústí nad Labem, jako kupujícím, ve kterém bude obsaženo ujednání, že celou dosud nezaplacenou část kupní ceny staveb, pozemků (včetně jejich součástí a příslušenství), které jsou předmětem převodu dle uvedené kupní smlouvy, tj. částku 7 000 000,- Kč uhradí kupující Statutární město Ústí nad Labem prodávajícímu ECHO co do částky 1.000.000,- Kč do 31.12.2016, co do částky 3.000.000,- Kč do 31.12.2017 a co do částky 3.000.000,- Kč do 31.12.2018,
- vzdání se práva ECHO na úhradu nájemného dle nájemní smlouvy za období od 1.ledna 2015 do dne nabytí účinnosti dohody o narovnání nebo případného bezdůvodného obohacení za užívání parcely č. 2148/3 v období od 1.ledna 2014 do dne

nabytí účinnosti dohody o narovnání, pokud by užívání parcely č. 2148/3 Statutárním městem Ústí nad Labem v tomto období bylo považováno za užívání bez právního důvodu,

- vzdání se práva Statutárního města Ústí nad Labem vůči ECHO na vydání případného bezdůvodného obohacení ve výši 1.500.000,- Kč, pokud by platba nájemného dle nájemní smlouvy za rok 2014 ve výši 1.500.000,- Kč přijatá ECHO od Statutárního města Ústí nad Labem byla považována za bezdůvodné obohacení ECHO.

Pokud dojde k uzavření dohody o narovnání v uvedeném duchu, jsou Zastupitelstvu města navrženy ke schválení další navazující právní dokumenty, konkrétně:

- dohoda o ukončení nájemního vztahu založeného nájemní smlouvou
- smlouva o zřízení věcného předkupního práva a o zřízení věcného práva zákazu zcizení a věcného práva zákazu zatížení
- smlouva o budoucí kupní smlouvě
- nájemní smlouva
- dodatek č. 1 ke kupní smlouvě

Ve svém důsledku tak v případě schválení předložené dohody o narovnání a souvisejících právních dokumentů město výrazně uspoří finanční prostředky, neboť místo původního nájemného ve výši 1.500.000,- Kč ročně bude toliko hradit nájemné obvyklé v místě a čase, tj. částku ve výši 31.312,- Kč měsíčně, tj. 375.744,- Kč ročně.

Současně město v případě odkupu ideálních $\frac{3}{4}$ pozemku parc. č. 2148/3 a po likvidaci obchodní společnosti Dům kultury města Ústí nad Labem, s.r.o. v likvidaci, která vlastní ideální $\frac{1}{4}$ daného pozemku stane výlučným vlastníkem dané nemovitosti.

Přílohy:

- 1) Dohoda o narovnání mezi Statutárním městem Ústí nad Labem a Základní organizací Odborového svazu ECHO při Spolku pro chemickou a hutní výrobu, a.s.