

DOHODA O NAROVNÁNÍ

Níže uvedené strany:

Základní organizace Odborového svazu ECHO při Spolku pro chemickou a hutní výrobu a.s.

IČ: 183 83 831

se sídlem Revoluční 1930/86, 400 01 Ústí nad Labem

zapsaná ve spolkovém rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl L, vložka 57639

zastoupená Růženou Pečenou, předsedkyní základní organizace

na straně jedné (dále jen „*ZO OS ECHO*“)

a

Statutární město Ústí nad Labem

IČ: 000 81 531

se sídlem Velká Hradební 2336/8, 400 01 Ústí nad Labem

zastoupené Ing. Věrou Nechybovou, primátorkou

na straně druhé (dále jen „*Statutární město Ústí nad Labem*“)

uzavírají v souladu s § 1903 zákona č. 89/2012 Sb., občanského
zákoníku, v platném znění, tuto dohodu o narovnání:

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. ZO OS ECHO prohlašuje, že je spoluvlastníkem stavební parcely č. 2148/3, zastavěné plochy a nádvoří o výměře 3914 m² v katastrálním území a obci Ústí nad Labem, která je oproti zápisu v katastru nemovitostí ve skutečnosti využívána jako ostatní plocha veřejná zeleň (dále jen „*parcels č. 2148/3*“) s podílem tři čtvrtin ($\frac{3}{4}$) vzhledem k celku.
- 1.2. Druhým spoluvlastníkem parcely č. 2148/3 s podílem zbývající jedné čtvrtiny ($\frac{1}{4}$) vzhledem k celku je obchodní společnost Dům kultury města Ústí nad Labem, s.r.o. v likvidaci (dříve Dům kultury chemiků, spol. s r.o.), IČ: 477 80 436, se sídlem Velká Hradební 1025/19, 400 01 Ústí nad Labem (dále jen „*Dům kultury města Ústí nad Labem*“).
- 1.3. ZO OS ECHO jako pronajímatel a Statutární město Ústí nad Labem jako nájemce uzavřeli dne 22. 11. 2005 bez účasti Domu kultury města Ústí nad Labem nájemní smlouvu, jejímž předmětem je výlučné úplatné užívání (nájem) spoluvlastnického podílu ZO OS ECHO ve výši tři čtvrtin ($\frac{3}{4}$) vzhledem k celku na parcele č. 2148/3 v období od 1. 7. 2005 do 31. 12. 2030 (dále jen „*nájemní smlouva*“).
- 1.4. Mezi stranami této dohody se v lednu roku 2015 stalo sporným, zda předmětem nájemní smlouvy je právně možné plnění a zda případná právní nemožnost plnění zakládá neplatnost nájemní smlouvy podle § 37 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. V souvislosti s tím se mezi stranami této dohody stalo dále sporné právo ZO OS ECHO na úhradu nájemného sjednaného v nájemní smlouvě a rovněž právo obou smluvních stran na vypořádání případného bezdůvodného obohacení, kterým by bylo na straně ZO OS ECHO obdržené nájemné a na straně

Statutárního města Ústí nad Labem užitná hodnota skutečně užívané části parcely č. 2148/3 ve výši obvyklého nájemného.

Ačkoli ZO OS ECHO dopisem ze dne 14. 4. 2015 vyzval Statutární město Ústí nad Labem k úhradě dlužného nájemného za rok 2015 ve výši 1.500.000,- Kč, splatného ke dni 31. 1. 2015, s poukazem na neplatnost nájemní smlouvy Statutární město Ústí nad Labem úhradu nájemného za rok 2015 dosud neprovedlo a stejně tak nezaplatilo nájemné za rok 2016

ZO OS ECHO se stanoviskem Statutárního města Ústí nad Labem nesouhlasí a požaduje, aby byla částka ve výši 1 500 000,- Kč ročně sjednaná v nájemní smlouvě Statutárním městem Ústí nad Labem řádně placena.

- 1.5. Jelikož strany této dohody mají zájem na narovnání sporných práv a jim odpovídajících právních povinností dle bodu 1.4 této dohody, přistoupily k uzavření této dohody o narovnání.
- 1.6. Při uzavření této dohody o narovnání přihlížely strany k promlčení vzájemných práv, zejména ke skutečnosti, že promlčecí doba k některým sporným právům již uplynula. Zejména strany vzaly do úvahy, že podle § 107 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, se právo na vydání plnění z bezdůvodného obohacení promlčí za dva roky ode dne, kdy se oprávněný dozví, že došlo k bezdůvodnému obohacení a kdo se na jeho úkor obohatil.
- 1.7. Při uzavření této dohody o narovnání měly dále strany možnost vycházet ze znaleckého posudku o ceně obvyklé číslo 2106/2015, zpracovaného dne 12. 10. 2015 soudní znalkyní Ing. Lenkou Novákovou, jmenovanou pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí, rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 21. 2. 2007 pod sp. zn. Spr 993/2007 (dále jen „**znalecký posudek**“), ve kterém znalkyně určila:
 - (a) v čase a místě obvyklou cenu parcely č. 2148/3 v případě prodeje ve výši 550,- Kč/m², tj. při výměře 3914 m² celkem 2.152.700,- Kč;
 - (b) v čase a místě obvyklou cenu parcely č. 2148/3 v případě zřízení předkupního práva a zákazu zatížení a zcizení ve výši 1.878.700,- Kč, z čehož se podává hodnota zřízení předkupního práva a zákazu zatížení a zcizení ve výši 274.000,- Kč.
 - (c) v čase a místě obvyklou výši nájemného parcely č. 2148/3 ve výši 8,-Kč/m²/měsíc, tj. při výměře 3 914 m² celkem 31.312,- Kč/měsíc.
- 1.8. Za výše uvedeným účelem a po zvážení výše uvedených skutečností uzavírají strany tuto dohodu o narovnání.

2. Obsah narovnání

- 2.1. Smluvní strany se tímto dohodly na narovnání sporných práv a povinností dle bodu 1.4 této dohody níže uvedeným způsobem:
 - 2.1.1. ukončením nájemního vztahu založeného nájemní smlouvou, a to s účinností ke dni nabytí účinnosti této dohody
 - 2.1.2. úplatným zřízením předkupního práva a zákazu zatížení a zcizení ke spoluvlastnickému podílu ZO OS ECHO ve výši tří čtvrtin (3/4) vzhledem k celku na parcele č. 2148/3, a to za částku 205 500,- Kč

- 2.1.3. sjednáním nájmu k parcele č. 2148/3 jako celku na dobu ode dne nabytí účinnosti této dohody do 31.12.2030 s tím, že nájemné bude činit 31 312,- Kč měsíčně a z tohoto nájemného případně 23 484,- Kč měsíčně ZO OS ECHO
- 2.1.4. sjednáním budoucí koupě spoluvlastnického podílu ZO OS ECHO ve výši $\frac{3}{4}$ vzhledem k celku na parcele č. 2148/3 za kupní cenu ve výši 1 614 525,- Kč
- 2.1.5. sjednáním závazku Statutárního města Ústí nad Labem vůči ZO OS ECHO k úhradě částky 212 500,- Kč představující $\frac{1}{4}$ nákladů vynaložených ZO OS ECHO na nezbytnou opravu zdi nacházející se na parcele č. 2148/3, tj. přistoupením Statutárního města Ústí nad Labem k dluhu, který má vůči ZO OS ECHO Dům kultury města Ústí nad Labem (menšinový spoluvlastník parcely č. 2148/3)
- 2.1.6. sjednáním dodatku ke kupní smlouvě uzavřené dne 22.11.2005 mezi ZO OS 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 ZO OS 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
- 2.1.7. vzdáním se práva ZO OS ECHO na úhradu nájemného dle nájemní smlouvy za období od 1.ledna 2015 do dne nabytí účinnosti této dohody nebo případného bezdůvodného obohacení za užívání parcely č. 2148/3 v období od 1.ledna 2014 do dne nabytí účinnosti této dohody, pokud by užívání parcely č. 2148/3 Statutárním městem Ústí nad Labem v tomto období bylo považováno za užívání bez právního důvodu
- 2.1.8. vzdáním se práva Statutárního města Ústí nad Labem vůči ZO OS 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 ZO OS ECHO od Statutárního města Ústí nad Labem byla považována za bezdůvodné obohacení ZO OS ECHO.
- 2.2. ZO OS ECHO se zavazuje zřídit ve prospěch Statutárního města Ústí nad Labem předkupní právo, zákaz zatížení a zcizení ke spoluvlastnickému podílu ZO OS ECHO ve výši tří čtvrtin ($\frac{3}{4}$) vzhledem k celku na parcele č. 2148/3 s výjimkou jeho zatížení a zcizení ve prospěch Statutárního města Ústí nad Labem, a to na dobu o šest měsíců delší než je doba nového nájmu za jednorázovou úplatu ve výši 205 500,- Kč (slovy: dvěšestpětsetkorunčeských).
- 2.3. Strany této dohody se zavazují uzavřít současně s touto dohodou o narovnání smlouvu:
- a) kterou ZO OS ECHO jako většinový spoluvlastník parcely č. 2148/3 a pronajímatel a Statutární město Ústí nad Labem jako nájemce sjednají popřípadě i za účasti menšinového spoluvlastníka parcely č. 2148/3 nový nájem této parcely s nájemným ve výši 31 312,- Kč (slovy: třicetjedentisíctřistadvánáctkorunčeských) měsíčně, ze kterého by ZO OS ECHO

jako spoluvlastníkovi parcely č. 2148/3 s velikostí podílu 3/4 připadla částka 23 484,- Kč (slovy: dvacetřítisícčtyřistaosmdesátčtyřikorunčeských) měsíčně.

b) kterou se ZO OS ECHO jako budoucí prodávající a Statutární město Ústí nad Labem jako budoucí kupující zaváží uzavřít mezi sebou po 31.12.2030 kupní smlouvu o koupi podílu $\frac{3}{4}$ na parcele č. 2148/3 za kupní cenu ve výši 1 614 525,- Kč

c) dodatek ke kupní smlouvě uzavřené dne 22.11.2005 mezi ZO OS ECHO, jako prodávajícím a Statutárním městem Ústí nad Labem, jako kupujícím ve kterém bude sjednáno, že dosud nezaplacená část kupní ceny budov a pozemků (včetně jejich součástí a příslušenství), které jsou předmětem převodu dle uvedené kupní smlouvy, tj. částka 7 000 000,- Kč bude uhrazena kupujícím Statutárním městem Ústí nad Labem prodávajícímu ZO OS 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

a

d) dohodu o ukončení nájemního vztahu založeného nájemní smlouvou, ve které bude sjednáno ukončení nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou s účinností ke dni uzavření této smlouvy.

2.4. Statutární město Ústí nad Labem se zavazuje zaplatit ZO OS ECHO zálohu na kupní cenu v souvislosti s budoucí koupí podílu $\frac{3}{4}$ na parcele č. 2148/3 ve výši 1 614 525,- Kč.

2.5. Statutární město Ústí nad Labem se zavazuje zaplatit ZO OS ECHO částku 212 500,- Kč představující 1/4 nákladů vynaložených ZO OS ECHO na nezbytnou opravu zdi nacházející se na parcele č. 2148/3, tj. splnit závazek, který má vůči ZO OS ECHO Dům kultury města Ústí nad Labem, přičemž Statutární město Ústí nad Labem uzavřením této dohody o narovnání k tomuto závazku (dluhu) Domu kultury města Ústí nad Labem vůči ZO OS ECHO přistupuje, uznává jej co do důvodu a výše a zavazuje se jej splnit

2.6. Pro případ, že se Statutární město Ústí nad Labem stane dříve než 31.12.2030 vlastníkem podílu na parcele č. 2148/3, a to jinak než nabytím podílu $\frac{3}{4}$ převodem od ZO OS ECHO (např. nabytím podílu od Domu kultury Ústí nad Labem), zavazuje se Statutární město Ústí nad Labem z titulu této dohody o narovnání uhradit ZO OS ECHO kromě částek, k jejichž úhradě se touto dohodou nebo spolu s touto dohodou uzavřenými nebo předvídanými smlouvami zavázalo ještě částku odpovídající rozdílu mezi částkou 4 086 216,- Kč a částkou, kterou Statutární město Ústí nad Labem zaplatí ZO OS ECHO na nájemném dle nájemní smlouvy uzavřené na základě této dohody o narovnání (čl. 2.3 písm.a)) za období ode dne nabytí účinnosti této smlouvy do měsíce, ve kterém bude zapsán vklad vlastnického práva Statutárního města Ústí nad Labem k podílu na parcele č. 2148/3 nabytého jinak než převodem od ZO OS ECHO do katastru nemovitostí.

2.7. Částky podle bodů 2.2 (úplata za zřízení předkupního práva, zákazu zatížení a zcizení), 2.4 (záloha na kupní cenu), 2.5 (úhrada $\frac{1}{4}$ nákladů vynaložených ZO OS ECHO na nezbytnou opravu zdi nacházející se na parcele č. 2148/3) jsou splatné do 90 dnů ode dne nabytí účinnosti této dohody. Dosud nezaplacená část kupní ceny sjednaná kupní smlouvou uzavřenou dne 22.11.2005 mezi ZO OS ECHO, jako prodávajícím a Statutárním městem Ústí nad Labem, jako kupujícím, tj. částka 7 000 000,- Kč je splatná 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 a částka dle bodu 2.6 této smlouvy je splatná do 90 dnů ode

dne zápisu vkladu vlastnického práva Statutárního města Ústí nad Labem k podílu na parcele č. 2148/3 nabytého do vlastnictví Statutárního města Ústí nad Labem jinak než převodem od ZO OS ECHO.

3. Společná ujednání k narovnání

- 3.1. Smluvní strany prohlašují, že splněním povinností podle článku 2 této dohody budou zcela a s konečnou platností vypořádána veškerá sporná práva a jim odpovídající právní povinnosti dle bodu 1.4 této dohody, vzniklé přede dnem účinnosti této dohody mezi stranami.
- 3.2. Strany této dohody prohlašují, že v souvislosti s narovnáním sporných práv a jim odpovídajících právních povinností dle bodu 1.4 této dohody se smluvní strany vzdávají práv na smluvní pokuty, úroky z prodlení, náhradu škody nebo práv na jakékoli jiné sankční plnění, které by mohla oprávněná smluvní strana žádat po druhé smluvní straně v souvislosti se spornými právy nebo na základě jakýchkoliv jiných právních titulů a které vznikly přede dnem účinnosti této dohody.

4. Ujednání závěrečná

- 4.1. Tato dohoda se řídí právem České republiky.
- 4.2. Tato dohoda nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 4.3. Tato dohoda nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, za předpokladu, že budou při jejím podpisu platně a účinně uzavřeny smlouvy uvedené v bodě 2.3 této dohody; jinak je tato dohoda účinná ke dni účinnosti poslední ze smluv uvedených v bodě 2.3 této dohody.
- 4.4. Tuto dohodu lze měnit pouze písemnými dodatky, které budou jako dodatky označeny a postupně číslovány.
- 4.5. Veškeré písemnosti s touto dohodou související budou doručovány v českém jazyce na adresu smluvních stran v této dohodě uvedenou, pokud smluvní strana, které je doručováno, prokazatelně písemně nesdělila odesílateli adresu jinou. Za adresu způsobilou k doručování se pokládá vždy také adresa sídla dle veřejného rejstříku.
- 4.6. Případná neplatnost některého ujednání této dohody nemá vliv na platnost ostatních jejích ujednání. Smluvní strany se pro tento případ zavazují poskytnout si vzájemnou bezvýhradnou součinnost k uzavření dodatku k této dohodě, kde bude její neplatná část nahrazena novým ujednáním, a to ve lhůtě jednoho měsíce poté, co tato potřeba vyvstane. Nové ujednání bude svým obsahem a účelem co nejbližší obsahu a účelu ujednání nahrazovaného.
- 4.7. Tato dohoda je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží po dvou.
- 4.8. Strany tímto potvrzují, že si tuto dohodu přečetly, že je souhlasným, svobodným a vážným projevem jejich skutečné vůle, a že ji neuzavřely v tísní ani za nevýhodných podmínek. Na důkaz toho dále připojují k této dohodě své podpisy.

5. Doložka podle zákona o obcích

5.1. Uzavření této dohody bylo schváleno v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, usnesením Zastupitelstva Statutárního města Ústí nad Labem č. ... ze dne ... 2016.

* * *

V Ústí nad Labem dne ... 2016

Základní organizace Odborového svazu ECHO při Spolku pro chemickou a hutní výrobu, a.s.

Růžena Pečená
předsedkyně základní organizace

V Ústí nad Labem dne ... 2016

Statutární město Ústí nad Labem

Ing. Věra Nechybová
primátorka