

Obec Újezd pod Troskami
IČO: 00272299
adresa Újezd pod Troskami 29, 512 63

k rukám starostky paní Hany Protivné

V Praze dne 18. srpna 2014

Právní analýza nároků společnosti Vodohospodářská a obchodní společnost, a.s. vyplývajících z nájmu vodovodu Semínova Lhota – Újezd pod Troskami – Hrdoňovice

Vážená paní starostko,

tímto Vám podávám stručnou zprávu o průběhu zastupování v záležitosti týkající se vodovodu Semínova Lhota – Újezd pod Troskami – Hrdoňovice, který má v nájmu společnost Vodohospodářská a obchodní společnost, a.s. (dále jen "VOS"), a to na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 22. 6. 2006 (dále jen "nájemní smlouva"). Uvedená nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou, roční nájemné činí celkem 273.812,- Kč, kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna smlouvu vypovědět bez udání důvodu s roční výpovědní dobou, přičemž pro tento případ je sjednána smluvní pokuta.

V uvedené věci jsem převzal právní zastupování Obce v dubnu 2014, přičemž v průběhu zastupování jsem opakovaně jednal s VOS, resp. jejím právním zástupcem, přičemž k dnešnímu dni je stav věci následující.

VOS požaduje po Obci uzavření dodatku k nájemní smlouvě, na základě kterého by došlo ke snížení nájemného. Původně sjednané nájemné ve výši 273.812,- Kč ročně, má být **dle požadavku VOS sníženo na částku ve výši 50.000,- Kč – 60.000,- Kč ročně** (finální částka prozatím nebyla ze strany VOS stanovena).

VOS odůvodnila tento návrh tím, že nájemné ve stanovené výši je pro VOS nadále neakceptovatelné. Další setrvávání ve smluvním vztahu za shodných podmínek je pro VOS údajně ztrátové. V dané souvislosti též ze strany VOS zaznělo, že jsou připraveni po Obci vymáhat jakousi vznikající škodu, která by měla představovat jejich finanční ztrátu.

Tento návrh ze strany VOS byl vyhodnocen následujícím způsobem.

1. Vycházíme z obecné zásady *pacta sunt servanda* (smlouvy mají být dodržovány).
2. Návrh VOS je považován jako výrazně **nevýhodný pro Obec**. Z daného důvodu jej Obec **důrazně odmítla**.
3. V případě, že bychom přijali argumentaci VOS o nevýhodnosti smluvního vztahu, jediným relevantním důvodem pro změnu stávající smluvní dokumentace by byla **tzv. změna okolností** ve smyslu § 1764 a násl. NOZ. Ustanovení § 1764 odst. 1 stanoví: "*Dojde-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech stran zvláště hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo*

neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená strana právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, anebo se dotčené straně stala až po uzavření smlouvy známou. Uplatnění tohoto práva neopravňuje dotčenou stranu, aby odložila plnění."

Při bližším právním posouzení možné aplikace tohoto ustanovení, bylo zjištěno následující. **Do dnešního dne nebylo ze strany VOS žádným relevantním způsobem doloženo, že na straně VOS došlo ke změny okolností** ve smyslu § 1764 a násl. NOZ. V dané souvislosti VOS prozatím Obci sdělila toliko to, že u VOS probíhají revize smluv podepsaných dřívějším vedením, přičemž ty nevýhodné se snaží měnit.

Uvedené argumenty VOS byly vyhodnocena jako nedůvodné, neboť se dle našeho názoru jedná toliko o vnitřní záležitost VOS.

Za dané situace tak vycházíme nadále z uzavřené nájemní smlouvy, tedy zcela v souladu s ustanovením § 1763 NOZ, které stanoví: "*Změní-li se po uzavření smlouvy okolnosti do té míry, že se plnění podle smlouvy stane pro některou ze stran obtížnější, nemění to nic na její povinnosti splnit dluh.*"

4. Hrozba vymáhání domnělých škody, která byla VOS prezentována, byla vyhodnocena jako nedůvodná, neboť do dnešního dne nebyla ze strany VOS prokázána změna okolností.
5. S ohledem na výše popsany stav, kdy VOS činí předmětné kroky, se Obec z důvodu právní jistoty pro budoucí období rozhodla nabídnout VOS okamžité ukončení nájemní smlouvy dohodou bez uplatnění smluvních sankcí, které jsou v nájemní smlouvě zakotveny. Uvedené řešení VOS prozatím odmítá.
6. V případě, že mezi VOS a Obcí nedojde k dohodě o nových smluvních podmínkách, bude nájemní vztah trvat v nezměněné formě i nadále.

V případě nutnosti jakýchkoliv doplnění jsem k dispozici.

S pozdravem

Mgr. Aleš Kocour
advokát ČAK 14129, AK Fojt | Kocour
Gogolova 228/8, 118 00 Praha 1
tel.: +420737803378, ID DS: 8bcg83b
IČO: 73612332, email: ales.kocour@akfk.cz

Mgr. Aleš Kocour
advokát