

Vodohospodářské sdružení Turnov
se sídlem Dvořákova 287, 511 01 Turnov
IČO 49295934, DIČ CZ49295934
zastoupené Ing. Milanem Hejdukem, ředitelem svazku
tel. 481 313 481, e-mail: hejduk@vhsturnov.cz, ID DS: c97yj33

Adresát:

Město Semily
IČ 00276111, DIČ CZ00276111
se sídlem Husova 82, 513 01 Semily
k rukám Bc. Leny Mlejnkové, starostky města

V Turnově dne **6.10.2021**

Výzva k náhradě výdajů spojených s realizovanými rozsáhlými opravami do pronajatého majetku ČOV Semily

Vážená paní starostko,

na základě rozhodnutí Rady sdružení VHS Turnov zde dne **5.10.2021** se Vaším prostřednictvím obracíme na Město Semily v souvislosti se Smlouvou o nájmu nemovitých věcí, ze dne 7. 1. 2016. Na jejím základě Město Semily (jakožto pronajímatel) přenechalo do užívání Vodohospodářskému sdružení Turnov (jakožto nájemci) vymezené nemovité věci za účelem provozu čistírny odpadních vod a kanalizace na území Města Semily (dále jen „**Smlouva**“).

Uzavřená Smlouva navazovala na dřívější Nájemní smlouvu ze dne 31. 3. 2005 a Nájemní smlouvu ze dne 21. 2. 2007. Příslušný nájemní vztah vznikl za účelem zajištění komplexního provozování vodohospodářské infrastruktury na území Města Semily a jejího dalšího rozvoje, se zohledněním potřeb a požadavků členů Vodohospodářského sdružení Turnov (dále jen „**VHS Turnov**“). Obě smluvní strany vycházely ze společného záměru zajistit provoz a rozvoj dané vodohospodářské infrastruktury prostřednictvím VHS Turnov, a to s dlouhodobým časovým horizontem. Tomu odpovídalo jejich ujednání v čl. III Nájemní smlouvy ze dne 31. 3. 2005, ve kterém se **Město Semily zavázalo k tomu, že pronajímáný majetek po naplnění dotační udržitelnosti z dřívější investice daruje VHS Turnov ve smyslu podmínek odsouhlasených zastupitelstvem Města Semily v záměru vstupu města do VHS Turnov (dle usnesení č. 148 ze dne 9. 9. 2004).**

V průběhu trvání příslušného nájemního vztahu byly ze strany VHS Turnov zajištěny na ČOV Semily **rozsáhlé a finančně náročné investice, rekonstrukce a opravy** týkající se provozu příslušné vodohospodářské infrastruktury (dále souhrnně jen jako „**Aktivita**“). Předmětné Aktivita probíhaly s vědomím a se souhlasem Města Semily, které má své zastoupení v Radě sdružení VHS Turnov, přičemž VHS Turnov při nich postupovalo plně v souladu s výše uvedeným účelem uzavřené Smlouvy. Navíc vedle těchto Aktivit realizovaných z rozpočtu VHS byly na předmětu nájmu realizovány další nemalé běžné opravy a údržba pronajatého majetku, které byly hrazeny provozovatelem ČOV – společností SČVK a.s. Teplice a byly jako součást výdajů provozovatele zakotveny v kalkulaci na cenu vody.

Realizované Aktivita ze strany VHS Turnov spočívaly mj. v rozsáhlé rekonstrukci čistírny odpadních vod, která proběhla v letech 2018 a 2019 v celkové výši za fakturované stavební práce **26 333 132,- Kč** (kromě nákladů na zajištění projektové dokumentace a související inženýrské činnosti).

Z uvedené celkové částky měly některé stavební práce a dodávky fakturované ve výši 10.133.982,97 Kč charakter rozsáhlých oprav překračujících běžnou údržbu (dále jen „Opravy ČOV“). Vyčíslené výdaje na příslušné Opravy ČOV byly v plném rozsahu vynaloženy ze strany VHS Turnov, což dokládáme soupisem přijatých faktur v Příloze 1 této výzvy. Plnění vyplývající z jednotlivých faktur jsou plně prokazatelná, stejně tak jako jejich cena a úhrada ze strany VHS Turnov. Uvedená plnění a úhrady faktur jsou Městu Semily již známá z mnoha projednání. Byla opakovaně ze strany VHS Turnov Městu Semily doložená, a to mmj. v souvislosti s vypořádáním poskytnutých investičních dotací z rozpočtu Města Semily na realizaci investiční části prací uskutečněných na rekonstrukci ČOV Semily.

Vzhledem k tomu, že:

- na základě Dohody o skončení Smlouvy, ze dne 11. 12. 2020, má dojít ke dni 31. 12. 2021 k ukončení Smlouvy a tím k ukončení nájemního vztahu;
- z důvodu ukončení Smlouvy nedojde k naplnění jejího původního účelu, tj. k dlouhodobému provozu a rozvoji dotčené vodohospodářské infrastruktury v souladu se zájmy a potřebami VHS Turnov;
- realizovanými Opravami ČOV došlo ku prospěchu Města Semily k rozsáhlým opravám pronajatého majetku k uskutečnění konkrétního majetkového prospěchu na tomto majetku plněním bez právního důvodu;
- nelze považovat za spravedlivé, aby za daných okolností šly vynaložené výdaje na Opravy ČOV k tíži VHS Turnov, neboť se bezesporu jednalo o výdaje na opravy nad rámec běžné údržby, které jsou odpovědností pronajímatele, resp. jednalo se o výdaje, v jejichž důsledku došlo k majetkovému prospěchu na majetku ve vlastnictví Města Semily a to plněním bez právního důvodu;

vyzýváme tímto Město Semily k finančnímu vypořádání některých provedených Investic, a to konkrétně k náhradě výdajů na Opravy ČOV ve výši 10.133.982,97 Kč, realizovaných v letech 2018 – 2019, které mají charakter oprav překračujících běžnou údržbu.

Pokud se týká Oprav ČOV, nutno vycházet ze skutečnosti, že základní povinností Města Semily dle uzavřené Smlouvy je „*zajišťovat vhodné podmínky pro užívání předmětu nájmu dle čl. 3.1 Smlouvy*“, tj. zajišťovat, aby předmět nájmu vyhovoval sjednanému účelu nájmu. Dle citovaného čl. 3.1 Smlouvy tedy leží povinnost a odpovědnost k investiční činnosti směřující k *provozu a dalšímu rozvoji vodohospodářské infrastruktury* na pronajímateli (tj. na Městu Semily). Na této skutečnosti nic nemění ani ustanovení čl. 5.2 Smlouvy, z něhož vyplývá, že „*opravy, které přesahují běžnou údržbu*“, může se souhlasem pronajímatele provádět nájemce.

Nájemce (tj. VHS Turnov) má dle uzavřené Smlouvy (konkrétně dle čl. 4.2 Smlouvy) povinnost a odpovědnost toliko ve vztahu k pravidelné údržbě pronajatého majetku a k jeho běžným opravám tak, aby byla udržována jeho funkčnost. S tím koresponduje také čl. 5.1 Smlouvy, podle něho je „*nájemce povinen udržovat předmět nájmu a provádět veškeré potřebné opravy v/na předmětu nájmu bezodkladně, nejpozději však do deseti (10) pracovních dnů po výskytu nebo zjištění závad*“. Z citovaného ustanovení je zřejmé, že nájemce je povinen zajistit pravidelnou údržbu pronajatého majetku a dále též jeho urgentní opravy v případě zjištěných závad.

Z výše uvedeného vyplývá, že pokud VHS Turnov vynaložilo v průběhu trvání nájemního vztahu výdaje na opravy, které přesahují běžnou údržbu daného majetku, vzniká mu nárok požadovat po Městu Semily jejich náhradu. V konkrétním případě se jedná o výdaje na Opravy ČOV, které byly účelně vynaloženy se souhlasem Města Semily (průběžná projednávání a schvalování zástupci města) a které nepochybně vedly k nadstandardní rekonstrukci (vylepšení) dotčeného majetku Města Semily, tedy nikoli pouze k prostému udržování funkčnosti tohoto majetku.

Jak uvedeno výše, dle uzavřené Smlouvy to je právě Město Semily, které by mělo nést náklady spojené s Opravami ČOV, které přesahují rámec „běžné údržby a oprav“ dle čl. 5.1 Smlouvy. Pokud příslušné výdaje v daném případě vynaložil nájemce, jednalo se **ve smyslu § 2991 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku** (dále jen „**Občanský zákoník**“), o případ, kdy bylo za Město Semily plněno, co mělo plnit po právu samo. V takovém případě vzniká VHS Turnov právo na náhradu příslušného plnění ze strany Města Semily.

V této souvislosti nutno poznamenat, jaký byl dlouhodobě projednávaný majetkový scénář a očekávaná vzájemná majetková součinnost při řešení významné aktivity rekonstrukce semilské ČOV. Bylo předjednáno, že dojde během rekonstrukce, nebo po jejím konci k převodu majetku ČOV ze strany města do majetku VHS Turnov, což je krokem naplňujícím majetkovou podstatu existence svazku. Tímto krokem by současně došlo k majetkovému zařazení Aktivit na ČOV do majetku svazku. Město Semily však nečekaně změnilo názor a rozhodlo se nepřevést ČOV do majetku VHS Turnov. Tento krok Rada svazku vyhodnotila jako možný – byť velmi překvapivý a neočekávaný. Nicméně byly okamžitě projednávány reálné dopady na obě strany a vodohospodářský majetek ČOV. Oběma stranám je totiž známo, že ČOV Semily potřebuje v nejbližších letech realizovat další významné investice, rekonstrukce a provedení oprav nad rámec běžné údržby zahrnuté do připravené tzv. druhé etapy rekonstrukce. A právě tato skutečnost dovedla Radu sdružení ke schválení výpovědi ze Smlouvy, protože je zřejmé, že:

- druhou etapu rekonstrukce ČOV je nutné zahájit co nejdříve, aby mohla být ČOV dále plnohodnotně provozovatelná a vlastník tak naplnil všechny povinnosti potřebné pro kvalitní provozování majetku;
- VHS Turnov již nebude moci řídit a financovat potřebné akce na majetku, který není jeho;
- tyto nutné a finančně náročné aktivity musí realizovat právě skutečný vlastník ČOV, kterým zůstane Město Semily.

Je tedy potřebné konstatovat, že byl díky neuskutečněnému převodu do majetku svazku zmařen předem očekávaný a předjednaný majetkový scénář ukončení Smlouvy v průběhu, nebo po ukončení provedení předmětných Oprav ČOV. Tedy že byl zamřen původní záměr a zájem VHS Turnov, týkající se dané Smlouvy, zmařen. Zájem VHS Turnov nepochybně souvisí s naplňováním účelu Smlouvy, tj. se zajišťováním provozu a rozvoje příslušné vodohospodářské infrastruktury v souladu se zájmy a potřebami členů VHS Turnov. Realizované opravy nad rámec běžné údržby byly vynaloženy právě s uvedeným záměrem, že budou sloužit k provozu příslušné ČOV prostřednictvím VHS Turnov a že se realizované rozsáhlé Opravy ČOV zúročí dokončením očekávaných majetkových kroků. Dnešní skutečností však je, že bude předmětný vodohospodářský majetek provozovat od roku 2022 samo město bez součinnosti s VHS Turnov. To znamená zmaření původního záměru týkajícího se deklarované dlouhodobé spolupráce dle uzavřené Smlouvy. Je tedy zřejmé, že pokud by Město Semily sdělilo nájemci (tj. VHS Turnov) svůj úmysl neprovést očekávaný převod majetku ČOV do majetku svazku a že tím ve svých logických dopadech dojde k ukončení Smlouvy v době, kdy Opravy ČOV ještě nebyly realizovány, mělo by toto rozhodnutí na jejich realizaci ze strany VHS Turnov podstatný vliv.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti činíme vůči Městu Semily následující výzvu ve vztahu k vypořádání výdajů na Opravy ČOV:

Vyzýváme tímto Město Semily k náhradě výdajů na Opravy ČOV ve výši 10.133.982,97 Kč, a to bezhotovostním převodem uvedené částky na účet VHS Turnov, vedený u České spořitelny a.s., číslo účtu 3710462/0800, VS 276111, nejpozději do 120 dnů ode dne doručení této výzvy. Jsme samozřejmě připraveni jednat o možnosti rozdělení úhrady na splátky tak, aby to bylo schůdné pro rozpočet Města Semily.

V souvislosti s uvedenou výzvou si nakonec dovoluujeme opětovně zdůraznit, že jsme v celé otázce nuceni postupovat v souladu s péčí řádného hospodáře a domáhat se její úhrady uvedených výdajů. Věříme proto, že vynaložíte maximální úsilí ke smírnému řešení dané záležitosti a k rychlé dohodě o úhradě výše uvedené částky.

Vodohospodářské sdružení Turnov

zastoupené Ing. Milanem Hejdukem, ředitelem svazku