

Stanovisko ve věci náhrady výdajů spojených s opravami nad rámec běžné údržby při rekonstrukci ČOV Semily

Zpracoval: KODAP legal s.r.o.
Mgr. David Hejzlar, advokát

Datum: 13.08.2025

Adresát: Vodohospodářské sdružení Turnov
IČO 492 95 934
se sídlem Antonína Dvořáka 287, 511 01 Turnov
k rukám: Ing. Milan Hejduk, ředitel svazku
(dále jen „VHS Turnov“)

UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je určen výhradně pro VHS Turnov (dále jen „Klient“). Obsahuje důvěrné informace, jejichž zveřejnění by mohlo být zneužito k poškození zájmů Klienta. Bez písemného souhlasu Klienta a advokátní kanceláře KODAP legal s.r.o. je přísně zakázáno tento dokument zveřejňovat, rozmnožovat, zpřístupňovat třetím osobám či užívat jakýmkoli jiným způsobem.

Vážený pane řediteli,

dle dohody Vám zasíláme vyjádření naší advokátní kanceláře k otázce soudní vymahatelnosti nároku VHS Turnov na náhradu výdajů vzniklých v souvislosti s opravami nad rámec běžné údržby, které byly provedeny na pronajatém majetku ČOV Semily. Jedná se o majetek, který byl předmětem Smlouvy o nájmu nemovitých věcí ze dne 07.01.2016, na jejímž základě Město Semily (jakožto pronajímatel) přenechalo do užívání VHS Turnov (jakožto nájemci) vymezené nemovité věci za účelem provozu ČOV a kanalizace na území Města Semily. Jak jsme vyrozuměli z Vašich informací, v současné době v rámci VHS Turnov zvažujete, zda budete v této věci postupovat vůči Městu Semily cestou podání žaloby, či nikoliv. K dané otázce Vám předkládáme následující vyjádření naší advokátní kanceláře, které reflektuje již dříve projednávané skutečnosti, jakož i následný vývoj jednání VHS Turnov a Města Semily a aktuální stav:

1. V roce 2021 byla zpracována předžalobní výzva, na jejímž základě se VHS Turnov obrátilo na Město Semily s požadavkem na náhradu výdajů ve výši 10.133.982,97 Kč, které byly spojeny s opravami nad rámec běžné údržby při rekonstrukci ČOV Semily. Tento požadavek vycházel mj. ze skutečnosti, že Město Semily nenaplnilo dohodu převést pronajímaný majetek po jeho rekonstrukci a po ukončení nájmu do vlastnictví VHS Turnov. Z důvodu ukončení příslušné nájemní smlouvy nedošlo k naplnění jejího původního účelu, tj. k dlouhodobému provozu a rozvoji dotčené vodohospodářské infrastruktury v souladu se zájmy a potřebami VHS Turnov. V rámci realizované rekonstrukce ČOV Semily přitom došlo k rozsáhlým opravám pronajatého majetku a tím k uskutečnění konkrétního majetkového prospěchu na tomto majetku ve vlastnictví Města Semily. Za výše popsaných okolností se nejevilo jako spravedlivé, aby vynaložené výdaje na opravy šly v plném rozsahu k tíži VHS Turnov. Předžalobní výzva z roku 2021 tak měla především vyvolat jednání s Městem Semily za účelem dohody o vypořádání vzniklé situace, a to v komplexu dalších otázek spojených s provozem a rozvojem daného vodohospodářského majetku. Město Semily nebylo takovému jednání přístupné, přičemž aktuálně sdělilo VHS Turnov dopisem ze dne 03.06.2025, že žádné finanční vypořádání v této věci nehodlá svazku poskytnout. S ohledem na toto odmítavé stanovisko VHS Turnov v současné době zvažuje, zda uplatní svůj nárok soudní cestou. Bez ohledu na skutečnost, že příslušná předžalobní výzva měla v dané době a v širším kontextu jednání s Městem Semily své opodstatnění, v otázce dalšího postupu nutno zvážit ekonomiku případného soudního sporu, jakož i některé další důležité aspekty, včetně aktuálního časového hlediska či vztahu svazku s jeho členy, který taktéž prochází v průběhu doby určitým vývojem. Z důvodů, které jsou blíže rozepsány v tomto našem vyjádření, se v předložené otázce aktuálně kloníme k doporučení soudní spor nevést.
2. Byť původní předžalobní výzva logicky zdůrazňovala spravedlivý nárok a argumenty ve prospěch právního postavení VHS Turnov, ve vztahu k potenciálnímu soudnímu sporu nelze pominout, že příslušná nájemní smlouva nebyla v otázce nesení nákladů na opravy nad rámec běžné údržby zcela jednoznačná. Ve smlouvě bylo uvedeno, že „opravy

přesahující běžnou údržbu“ může se souhlasem pronajímatele provádět nájemce, avšak nijak neřešila, kdo v takovém případě nese související náklady. V předžalobní výzvě bylo argumentováno, že dle nájemní smlouvy leží povinnost a odpovědnost k investiční činnosti směřující k provozu a dalšímu rozvoji vodohospodářské infrastruktury primárně na pronajímateli. Vzhledem k absenci výslovné úpravy však nelze vyloučit takový výklad smlouvy, z něhož by soud dovodil, že pokud bylo VHS Turnov oprávněno provádět opravy, pak mělo také nést i související náklady. Není přitom jisté, zda by soud dostatečně zohlednil skutečnost, že takový výklad by z hlediska původního záměru smluvních stran dával smysl pouze za předpokladu, že by nájemní smlouva měla dlouhodobé trvání (v souladu s jejím původně definovaným účelem), resp. pokud by dle původní dohody stran došlo po jejím ukončení k převodu dotčeného majetku do vlastnictví VHS Turnov. Existuje riziko, že by soud posoudil otázky spojené s výkladem nájemní smlouvy v neprospěch VHS Turnov a výše uvedené okolnosti nezohlednil. Nelze vyloučit, že by v tomto posouzení hrál roli také i ekonomický kontext, tj. zdroj finančních prostředků, se kterými VHS Turnov za tímto účelem hospodařilo. Vzhledem k ne zcela jasnému textu smlouvy nelze s jistotou dovozovat, že by soud nárok na vydání bezdůvodného obohacení uznal; výsledek případného sporu proto není po věcné stránce jistý.

3. Nelze pominout ani širší kontext vodohospodářského provozu a jeho financování, který by soud vedl k posuzování otázky, zda je daný nárok vůči Městu Semily „spravedlivý“. Nelze vyloučit, že by soud mj. s ohledem na zdroje financování údržby a oprav stranil v případném soudním sporu spíše pozici Města Semily. Formálně-právní nároky, které by vyplývaly izolovaně ze samotné nájemní smlouvy, mohou být v tomto směru do značné míry korigovány širším kontextem případu. Okolnosti financování vodohospodářského provozu a souvisejících oprav (vč. např. rekonstrukce ČOV v Turnově a v Rokytnici nad Jizerou) by tak mohly vést soud k tomu, že uplatněný nárok na vydání bezdůvodného obohacení nebude považovat za spravedlivý. Ostatně Ústavní soud opakovaně apeluje na obecné soudy, aby v rámci své rozhodovací činnosti „prosazovaly cestu nalézání skutečné spravedlnosti“, a to s ohledem na širší okolnosti konkrétního případu (k tomu viz např. nálezy Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS 2062/14).
4. Dalším důvodem, proč považujeme z hlediska VHS Turnov za vhodnější vyhnout se soudnímu sporu, je významné riziko námitky promlčení. Lze očekávat, že Město Semily vznese námitku, že tříletá subjektivní promlčecí doba začala podle § 621 občanského zákoníku běžet v okamžiku, kdy VHS Turnov vynaložilo příslušné výdaje na opravy nad rámec běžné údržby; nejpozději však v okamžiku, kdy se VHS Turnov dozvědělo, že po skončení nájmu neproběhne předpokládaný převod pronajatého majetku do jeho vlastnictví. Soud by mohl tento okamžik logicky vázat nejpozději k datu předžalobní výzvy, která byla Městu Semily v dané věci zaslána na konci roku 2021. Již pouze samotné promlčení představuje silný a pro soud snadno uchopitelný důvod k zamítnutí potenciální žaloby.

5. Otázka, zda následná jednání s Městem Semily měla ve vztahu k předžalobní výzvě charakter „dohody o mimosoudním jednání“, při které se běh promlčecí doby staví (§ 647 občanského zákoníku), je dosti sporná a dle našeho názoru nelze očekávat, že by soud takovému argumentu přisvědčil. To platí zvláště v kontextu poslední písemné reakce Města Semily (Sdělení k žádosti a předžalobní výzvě, ze dne 03.06.2025), ze které vyplývá, že Město Semily s VHS Turnov nehodlá v této věci žádné mimosoudní jednání vést. Jinak řečeno, bez jednoznačné dohody či průkazného průběhu vyjednávání o uplatněním právu nelze stavení promlčecí lhůty dovozovat.
6. Nutno dále zvažovat také poměr nákladů a přínosů případného soudního sporu, tj. otázku, zda by vedení takového sporu bylo z hlediska VHS Turnov efektivní. V tomto bodě nutno zejména kalkulovat s dosti vysokým soudním poplatkem, s náklady vlastního právního zastoupení a s rizikem náhrady nákladů řízení protistrany. V souhrnu se může jednat až o jednotky milionů Kč, zvláště pokud by se jednalo o časově náročnější scénář soudního sporu s využitím opravných prostředků atp. Pravděpodobnost úspěchu VHS Turnov v dané věci se přitom vzhledem k výše popsáným rizikům jeví jako nízká, mj. s ohledem na běh promlčecí doby.
7. S ohledem na výše uvedené skutečnosti se zároveň domníváme, že případné rozhodnutí kompetentních orgánů VHS Turnov o nepodání žaloby není v rozporu s péčí řádného hospodáře. Orgány VHS Turnov by měly v tomto směru rozhodovat informovaně a racionálně z hlediska zájmů sdružení (§ 159 občanského zákoníku). Lze shrnout, že za relevantní informace pro posouzení dalšího postupu nutno považovat zejména: (i) vysoké riziko promlčení, (ii) ne zcela jednoznačný výklad smlouvy v otázce nesení nákladů na opravy, (iii) materiálně-spravedlivý kontext financování vodohospodářského provozu, (iv) nepříznivá ekonomika sporu. Máme za to, že případné rozhodnutí nežalovat lze v tomto směru vnímat jako výsledek informovaného a racionálního uvážení a související cost-benefit analýzy. Lze považovat za přiměřené, pokud VHS Turnov v dané věci zaslalo Městu Semily předžalobní výzvu a následně s ním vedlo (byť neúspěšná) jednání. VHS Turnov tím vyčerpalo mírnější prostředky za účelem vytvoření prostoru pro případnou dohodu, navíc nelze pominout širší kontext tehdejších jednání mezi VHS Turnov a Městem Semily, v jehož rámci měla příslušná předžalobní výzva své opodstatnění.
8. Odmítavá reakce Města Semily, resp. skutečnost, že se nepodařilo dosáhnout dohody, nemůže být přičtena k tíži sdružení; ani však neznamená, že by VHS Turnov muselo následně automaticky postupovat cestou žaloby. V této souvislosti musí postupovat s opatrností vůči zbytečnému riziku majetkové újmy na straně sdružení, potažmo jeho členských obcí. Jinak řečeno, péče řádného hospodáře neznamená zahajovat soudní spory „za každou cenu“, naopak velí vyhýbat se krokům, které se z aktuálního pohledu nejvíce jeví jako zcela neefektivní a bez přiměřené míry rizika. Ve vztahu k dané věci nutno konstatovat, že vzhledem k nejistému výsledku a vysokým nákladům by vedení sporu mohlo mít z hlediska VHS Turnov nepříznivý ekonomický efekt. Nutno zvážit také

skutečnost, že soudní spor mezi svazkem a jeho členem by mohl dlouhodobě narušit jejich nutnou spolupráci.

9. Po zvážení skutkových a časových okolností, obsahu smluvní dokumentace a procesních i ekonomických rizik jsme dospěli k závěru, že podání žaloby v dané věci nelze doporučit. Úspěch VHS Turnov v případném soudním sporu považujeme s ohledem na otázku promlčení, smluvní nejednoznačnost a širší kontext případu za nejistý; nákladová a reputační rizika jsou přitom naopak poměrně vysoká. Případné rozhodnutí nepodávat žalobu proto považujeme za legitimní, a to i z hlediska zásady péče řádného hospodáře. Takové rozhodnutí by mělo být učiněno v souladu s corporate governance VHS Turnov, transparentně, včetně řádného odůvodnění a dokumentace.

V případě jakýchkoli dotazů, nejasností či žádosti o rozšíření jakékoliv části tohoto stanoviska Vám zůstáváme rádi k dispozici.

Advokátní kancelář KODAP legal s.r.o.

Mgr. David Hejzlar, advokát a jednatel