

DOHODA O NAROVNÁNÍ

Město Slaný

IČ: 00234877

DIČ: CZ00234877

se sídlem Velvarská 136, 274 01 Slaný
zastoupená p. Martinem Hrabánkem, starostou města
ú.

(dále jen „**Prodávající**“)

na straně jedné

Mgr. Pavel Žák

č. ú.

(dále jen „**Kupující**“)

na straně druhé

(Prodávající a Kupující dále společně jako „**Strany Dohody**“ nebo též jednotlivě jako „**Strana Dohody**“)

tímto ve smyslu § 1903 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“) uzavírají následující

dohodu o narovnání

(dále jen „**Dohoda**“).

Strany Dohody, vědomy si svých závažností v této Dohodě obsazených a s úmyslem být touto Dohodou váhány, dohodly se na následujícím znění Dohody:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Mezi Stranami Dohody je nesporné, že před uzavřením této Dohody byla dne 22.7.2022, resp. 1.8.2022 mezi Prodávajícím a Kupujícím uzavřena kupní smlouva č. 511/1S/2022, jejímž předmětem byl převod vlastnického práva k pozemku p.č. 1375/38, orná půda, o výměře 801 m², v katastrálním území Slaný, obec Slaný, z Prodávajícího na Kupujícího, a to za kupní cenu ve výši 5.240.500,- Kč (dále jen „**Kupní smlouva**“ a „**Pozemek**“).
- 1.2. Kupní cena Pozemku byla Kupujícím řádně uhrazena. Za účelem úhrady kupní ceny Pozemku převzal Kupující hypoteční úvěr u společnosti Komerční banka, a.s., IČ: 45317054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407 (dále jen „**Zástavní věřitel**“), s tím, že k zajištění splácení hypotečního úvěru bylo k tíži Pozemku sjednáno zástavní právo ve prospěch Zástavního věřitele, které aktuálně vázne na Pozemku (dále jen „**Zástavní právo**“).

- 1.3. Součástí Kupní smlouvy byl závazek Prodávajícího dle článku 3 odst. 4., spočívající mj. v povinnosti zajistit dokončení infrastruktury pro připojení k distribuční soustavě elektřiny nejpozději do 2.7.2023.
- 1.4. Prodávající dne 22.12.2022 zaslal Kupujícímu dopis, kterým Prodávající informoval o sdělení společnosti CEZ o stanovení nového termínu výstavby sítě na 25.7.2024, s informací, že ro závěrečnou kolaudaci a předání pozemků to tedy znamená zdržení o jeden rok, a s deklarácí, že Prodávající nebude pouze pasivním příjemcem takové informace a pokusí se vyvinout úsilí o posunutí nového termínu co nejbližší původnímu.
- 1.5. Prodávající následně zaslal Kupujícímu dopisy dne 5.4.2023 a 24.7.2023, v nichž informoval o dalších posunech změn termínu dokončení infrastruktury a zároveň předložil Kupujícímu dodatek ke Kupní smlouvě, kterým měl být termín dokončení infrastruktury prodloužen na září 2023. Dodatek ke Kupní smlouvě nebyl Stranami Dohody podepsán.
- 1.6. Kupující doručil dne 24.10.2023 Prodávajícímu přípis nadepsaný „*Odstoupení od kupní smlouvy č. 511 / 1S/2022 y dne 22.7.2022, týkající se pozemku p.č. 1375/38, k.ú. Slaný, návrh na zahájení jednání o řešení kompenzace vzniklé škody*“ (dále jen „**Odstoupení**“), kterým projevil vůli jednostranně ukončit závazkový právní vztah z Kupní smlouvy a žádal vrácení kupní ceny Pozemku.
- 1.7. Kupující následně doručil Prodávajícímu dne 8.12.2023 prostřednictvím právního zástupce předžalobní výzvu k úhradě dlužné částky ve výši 5.606.353,36 Kč s příslušenstvím, kdy Kupující mimo vrácení kupní ceny Pozemku nárokuje vůči Prodávajícímu také kompenzaci v podobě náhrady vzniklé škody z titulu uhrazeného poplatku za hypoteční úvěr převzatý za účelem koupě Pozemku a zaplacených hypotečních úvěrů. Kupující zároveň v předžalobní výzvě upozornil na další náklady, vznikající v případě zahájení soudního sporu o úhradu dlužné částky.
- 1.8. Prodávající odstoupení od Kupní smlouvy ze strany Kupujícího neuznal, když se domnívá, že právo odstoupit od Kupní smlouvy svědčí toliko Prodávajícímu při splnění podmínek výslovně v Kupní smlouvě uvedených. Zároveň Prodávající neuznal odstoupení z důvodu, že mělo být provedeno po dohotovení všech inženýrských sítí v lokalitě Bydlení háje. Dle Prodávajícího by bylo možné připustit, že by Kupující měl právo od Kupní smlouvy odstoupit jen v době, kdy se dozvěděl, že kolaudace rozvodu elektrické energie pro jeho pozemek mohla být posunuta o cca. rok, kdy by se jednalo o odstoupení bez zbytečného odkladu po zjištění porušení Kupní smlouvy.
- 1.9. Kupující se stanoviskem Prodávajícího nesouhlasí, když Prodávající výslovně Kupujícího ve svých dopisech ujišťoval, že výstavba není a nebude realizovatelná a volil nevhodné formulace jako např. „*a.by mohlo dojít ke kolaudaci a předání pozemků majitelům nejpozději do července roku 2023*“; a zároveň v přímých jednáních sděloval Kupujícímu, že právo odstoupit mu nenáleží a mohlo by vzniknout až ve chvíli, kdy k prodloužení se závazkem zajistit vybudování infrastruktury reálně vznikne.
- 1.10. Kupující naopak dovozuje doposud nevyúčtované nároky na náhradu újmy, vzniklé Kupujícímu v důsledku nutnosti zrušit s ohledem na deklaráci prodloužení dokončení infrastruktury již sjednanou dohodu s původně plánovaným zhotovitelem stavby rodinného domu na Pozemku.
- 1.11. Mezi Stranami Dohody je tedy sporná otázka další existence a trvání Kupní smlouvy, jakož i otázka vlastnického práva k Pozemku, a též nároky Kupujícího na náhradu újmy, vzniklé na straně Kupujícího v důsledku nutnosti ukončit spolupráci se zhotovitelem rodinného domu a v souvislosti s převzetím hypotečního úvěru Kupujícím na financování koupě Pozemku.
- 1.12. Strany Dohody mají zájem prostřednictvím této Dohody narovnat výše popsané sporné nároky, a to tak, že:
 - 1.12.1. Kupní smlouva bude zrušena a Prodávající se znovu stane vlastníkem Pozemku;
 - 1.12.2. Prodávající uhradí Kupujícímu částku odpovídající kupní ceně Pozemku dle Kupní smlouvy

ve výši 5.240.500,- Kč;

1.12.3. Vrácení kupní ceny Pozemku bude v souladu s usnesením zastupitelstva Prodávajícího ze dne 17.4.2024 realizováno tak, aby částka ve výši 909.508,- Kč byla uhrazena způsobem dále uvedeným Kupujícím do dvaceti (20) dnů poté, co bude Prodávajícímu vrácena, případně započtena finančním úřadem pro Středočeský kraj vratka DPH ve výši 909.508,- Kč, odvedená Prodávajícím z kupní ceny Pozemku;

1.12.4. Kupující se vzdá nároků na náhradu (kompenzaci) újmy, vzniklé v souvislosti s nákupem Pozemku, plánováním stavebních prací a převzatým hypotečním úvěrem.

1.13. Strany Dohody tak odstraní skutečnosti mezi nimi sporné a eliminují náklady, které by nevyhnutelně vznikaly pro obě Strany Dohody v souvislosti s dalším vedením sporu.

2. PŘEDMĚT DOHODY

2.1. Mezi Stranami Dohody jsou sporné nároky, popsané v odstavcích 1.6. až 1.10. této Dohody (dále jako „**Sporné nároky**“).

2.2. Strany Dohody se dohodly, že uzavřením této Dohody, splněním závazků uvedených v odst. 3.2. této Dohody, dojde k úplnému a konečnému narovnání ohledně předmětu tohoto narovnání specifikovaného v odst. 2.1. této Dohody, tedy Sporných nároků. Splněním závazků uvedených v odst. 3.2. této Dohody budou veškeré vzájemné vztahy Stran Dohody týkající se Sporných nároků zcela vyrovnány.

3. NAROVNÁNÍ

3.1. Strany Dohody se dohodly, že veškeré Sporné nároky pro případ své existence zanikají účinností této Dohody. Strany Dohody uzavřením této Dohody neuznávají ani nepotvrzují existenci žádného ze Sporných nároků.

3.2. Veškeré Sporné nároky Stran Dohody dle této Dohody ke dni účinnosti této Dohody zanikají a nahrazují se těmito novými právy a povinnostmi takto:

(a) Strany Dohody sjednávají, že ruší touto Dohodou Kupní smlouvu. Výlučným vlastníkem Pozemku se stává Prodávající. Prodávající nabude vlastnické právo k Pozemku ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této Dohody do katastru nemovitostí dle odst. 3.2. písm. (c) této Dohody.

(b) Prodávající se zavazuje nejpozději do dvaceti (20) dnů od účinnosti této Dohody a od splnění podmínky dle odstavce 1.12.3. této Dohody, dle toho, která okolnost nastane později, uhradit Kupujícím částku ve výši 5.240.500,- Kč {*slovy:pět milionů dvě stě čtyřicet tisíc pět set korun českých*}, a to následovně:

- a. Částka ve výši 4.977.877,85 Kč bude uhrazena na základě vyčíslení a potvrzení výše předčasné splátky hypotečního úvěru Kupujícího u Zástavního věřitele ze dne 10.5.2024, přímo na účet Zástavního věřitele č.
- b. Částka ve výši 262.622,15 Kč bude uhrazena na účet Kupujícího č.
- (c) Strany Dohody se zavazují nejpozději do deseti (10) dnů od doručení prohlášení Zástavního věřitele o vzdání se zástavního práva k Pozemku po splnění povinnosti Prodávajícího dle odst. 3.2. písm. (b) bod a. této Dohody společně podepsat a doručit Katastrálnímu úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, návrh na vklad vlastnického práva Prodávajícího dle odst. 3.2. písm. (a) této Dohody, jehož přílohou bude jedno vyhotovení této Dohody opatřené úředně ověřenými podpisy Stran Dohody, a prohlášení Zástavního věřitele o vzdání se Zástavního práva. Poplatek za podání návrhu na vklad uhradí Prodávající.
- (d) Strany Dohody se zavazují nejpozději do deseti (10) dnů od úhrady celé částky dle odst. 3.2. písm. (v) této Dohody podepsat předávací protokol k Pozemku, kterým bude Pozemek předán zpět Prodávajícímu.
- (e) Prodávající se s ohledem na zrušení plnění dle Kupní smlouvy a jeho vrácení zavazuje vystavit opravný daňový doklad dle § 42 odst. 1 písm. a) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o DPH**“), a vynaložit úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby se tento daňový doklad dostal do dispozice Kupujícího ve smyslu §42 odst. 5 zákona o DPH.
- (f) Prodávající se zavazuje v rámci přiznání k DPH, podávaného bezprostředně po uzavření této Dohody, uplatnit vrátnku DPH dle odstavce 1.12.3. této Dohody.
- (g) Strany Dohody se v souvislosti s touto Dohodou zavazují k vzájemné součinnosti; Strany Dohody se zavazují učinit případné další procesní nebo jiné kroky, jejichž potřeba by mohla vzniknout v souvislosti s plněním závazků dle tohoto odst. 3.2. této Dohody a s naplněním účelu této Dohody.
- 3.3. Po nabytí účinnosti této Dohody nebude Kupující vůči prodávajícímu uplatňovat jiné nároky než nároky uvedené v odst. 3.2 v písm. (a) až (f) této Dohody.
- 3.4. Po nabytí účinnosti této Dohody nebude Prodávající vůči Kupujícímu uplatňovat jakékoli jiné nároky než nároky uvedené v odst. 3.2 písm. (a) až (f) této Dohody.
- 3.5. Prodávající se zavazuje, že v případě, že budou ze strany Kupujícího splněny povinnosti dle písm. (a) až (f) odst. 3.2. této Dohody, Prodávající již nebude v souvislosti se Spornými nároky uplatňovat ani vznášet vůči Kupujícímu jakékoliv další nároky, dluhy, pohledávky, požadavky či práva, a pro případ, že by takovéto další nároky, dluhy, pohledávky, požadavky či práva existovala, se jich podpisem této Dohody vzdává.
- 3.6. Kupující se zavazuje, že v případě, že budou ze strany Prodávajícího splněny povinnosti dle bodu písm. (a) až (f) odst. 3.2. této Dohody, Kupující již nebude v souvislosti se Spornými nároky uplatňovat ani vznášet vůči Kupujícímu jakékoliv nároky, dluhy, pohledávky, požadavky či práva, a pro případ, že by takovéto další nároky, dluhy, pohledávky, požadavky či práva existovala, se jich podpisem této Dohody vzdává.

4. POSTOUPENÍ

- 4.1. Strany Dohody se dohodly, že žádná ze Stran Dohody nesmí práva ani nároky dle této Dohody postoupit na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany Dohody.

5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 5.1. Strany Dohody se zavazují vyvinout maximální úsilí k odstranění a vyřešení vzájemných sporů vzniklých na základě této Dohody nebo v souvislosti s touto Dohodou.
- 5.2. Tato Dohoda se řídí právním řádem České republiky. Ve věcech, které výslovně neupravuje, se řídí platnými právními předpisy, a to zejména Občanským zákoníkem.
- 5.3. Tuto Dohodu lze doplňovat nebo měnit pouze formou písemných, po sobě číslovaných dodatků.
- 5.4. Tato Dohoda nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Stranami Dohody, resp. dnem podpisu jejich oprávněných zástupců, kdy podmínkou platnosti a účinnosti ze strany Prodávajícího je schválení této Dohody zastupitelstvem Prodávajícího.
- 5.5. Není-li výslovně uvedeno jinak, nese každá Strana Dohody své vlastní náklady vzniklé v souvislosti nebo v důsledku plnění povinností plynoucích z této Dohody nebo s ní souvisejících.
- 5.6. Strany Dohody tímto prohlašují, že ve smyslu ustanovení § 1764 ve spojení s ustanovením § 1765 Občanského zákoníku na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Stran Dohody tedy není oprávněna domáhat se po druhé Straně Dohody a/nebo soudně obnovit jednání o této Dohodě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Stran Dohody.
- 5.7. Pokud jakékoliv ustanovení této Dohody, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je, nebo se stane neplatné nebo nevymahatelné jako celek nebo jeho část, je plně oddělitelné od ostatních ustanovení této Dohody a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních ustanovení této Dohody. Strany Dohody se zavazují v rámci této Dohody nahradit formou dodatku k této Dohodě toto neplatné nebo nevymahatelné ustanovení takovým novým platným a vymahatelným ustanovením, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního ustanovení.
- 5.8. Tato Dohoda je sepsána ve třech (3) originálních vyhotoveních, z nichž každá Strana Dohody obdrží po jednom vyhotovení a jedno (1) vyhotovení je určeno katastru nemovitostí.
- 5.9. Strany Dohody svým podpisem stvrzují, že si tuto Dohodu před jejím podpisem přečetly, že s jejím obsahem souhlasí, že byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, a že nebyla uzavřena v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz tohoto
připojují své vlastnoruční podpisy.