

Komerční banka, a.s., se sídlem: Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 4531 7054, DIČ pro účely DPH: CZ699001182, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360, zastoupená panem Romanem Dolanským, Manažerem Podpůrných služeb a Facility Managementu, a panem Ing. Jiřím Škvorem, Vedoucím Řízení nemovitostí

(dále jen „**Banka**“)

a

Název:	Město Holice
Sídlo:	Holubova 1, 534 01 Holice
IČO:	00273571
zastoupené:	Mgr. Ondřejem Výborným, starostou

(dále jen „**Partner**“)

(shora uvedené smluvní strany jsou dále označovány též jako „**Smluvní strany**“)

se v souladu s ustanovením § 1903 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), dohodly na uzavření této

Dohody o narovnání

(dále jen „**Dohoda**“)

(číslo Dohody dle evidence Banky: 44699)

1. Úvodní ustanovení

- 1.1 Smluvní strany shodně konstatují, že dne 31.3.2021 uzavřely kupní smlouvu u Banky evidovanou pod č. 25767, jejímž předmětem prodeje byla nemovitost - pozemek parc. č. 34, jehož součástí je stavba: Holice, č.p. 10, objekt k bydlení, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, na LV č. 10005, pro katastrální území Holice v Čechách a obec Holice (dále jen „**Nemovitost**“), na jejímž základě převedla Banka vlastnické právo k Nemovitosti na Partnera, a to s právními účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Partnera ke dni 19.4.2021 (dále jen „**Smlouva**“).
- 1.2 Smluvní strany podpisem této Dohody činí nespornou skutečností, že vlastníkem Nemovitosti je na základě platné a účinné Smlouvy Partner, čímž současně potvrzují a odsouhlasují jako nesporné výše v tomto článku uvedené skutečnosti.

2. Sporná či pochybná práva

- 2.1 Partner dopisem ze dne 20.9.2023 s odkazem na dopis Partnera ze dne 23.2.2023 uplatnil vůči Bance vadu Nemovitosti spočívající ve špatném stavu dřevěných nosných trámů, které byly napadeny dřevokazným hmyzem (dále jen „**Vada Nemovitosti**“), když kopie uvedeného dopisu tvoří Přílohu č. 1 této Dohody.
- 2.2 Pro účely posouzení Vady Nemovitosti a možného nároku na slevu z kupní ceny Nemovitosti nechal Partner zpracovat znalecký posudek č.: 1158/2023 zpracovaný znaleckou kanceláří Jokl Appraisal s.r.o., Na Ořechovce 60, CZ-162 00 Praha 6 (dále jen „**Znalecký posudek**“), který je Smluvním stranám znám, což potvrzují svým podpisem níže.
- 2.3 Dopisem ze dne 27.11.2023 uplatnil Partner vůči Bance následující peněžité nároky v souvislosti s Vadou Nemovitosti:
 - a) Nárok na slevu z kupní ceny ve výši 4.761.734,- Kč;
 - b) Nárok na úhradu nákladů na vypracování Znaleckého posudku, a to ve výši 63.470,55 Kč vč. DPH;
 - c) Peněžitý nárok odpovídající marně vynaloženým nákladům na rekonstrukci Nemovitosti ve výši 1.388.412,01 Kč;a)
 - d) Nárok na náhradu škody v podobě ušlého zisku ve výši 67.857,- Kč (ušlé nájemné za období říjen a listopad 2023).

- 2.4 Banka Partnerem uplatněné peněžité nároky v celkové výši 6.281.473,56 Kč související s Vadou Nemovitosti neuznává, kdy dle Banky není dán zejména nárok na odstranění všech Vad Nemovitosti a nárok na náhradu škody v podobě ušlého zisku Banka následně nabídla Partnerovi slevu z kupní ceny sjednané ve Smlouvě ve výši 2.000.000,- Kč, jak vyplývá z dopisu ze dne 23.10.2023. Po dalším jednání s Partnerem Banka dopisem ze dne 5.2.2024 (kopie dopisu tvoří Přílohu č. 2 této Dohody) navrhla Partnerovi celkovou slevu z kupní ceny sjednané ve Smlouvě ve výši 3.500.000,- Kč s tím, že Smluvní strany uzavřou tuto Dohodu, ve které si vypořádají veškerá mezi nimi sporná práva a povinnosti týkající se Vady Nemovitosti. Dle Smlouvy je Banka dále oprávněna využít svého práva na odstoupení od Smlouvy podle bodu 7.10 Smlouvy z důvodu nenalezení smírného řešení vady Nemovitosti ani do šedesáti (60) kalendářních dnů od uplatnění vady Nemovitosti. Partner trvá na tom, že základ jím uplatněných nároků je dán, a že jím doposud uplatněné nároky jsou po právu.
- 2.5 Mezi Smluvními stranami je proto spor o rozsah odpovědnosti Banky za Vadu Nemovitosti a o oprávněnost nároku Partnera na zaplacení peněžitých nároků z titulu odpovědnosti Banky za Vadu Nemovitosti, které byly Partnerem uplatněny, či které ještě mohou vzniknout v budoucnu.
- 2.6 Smluvní strany, s ohledem na rizika a náklady možných sporů, mají zájem na smírném a mimosoudním vyřešení uplatněných sporných nároků, a proto dospěly ke shodě ohledně narovnání vzájemných práv, povinností, pohledávek a závazků mezi nimi sporných a pochybných, jež plynou nebo i mohou v budoucnu plynout ze skutečností popsaných v tomto článku této Dohody, a za tímto účelem uzavírají tuto Dohodu podle § 1903 a násl. Občanského zákoníku, a to za podmínek v této Dohodě dále uvedených.
- ### 3. Narovnání
- 3.1 Dosavadní sporná a pochybná práva Smluvních stran uvedená v čl. 2 této Dohody se narovnávají následovně.
- 3.2 Banka se zavazuje zaplatit Partnerovi částku ve výši celkem **3.500.000,- Kč** (slovy: tři miliony pět set tisíc korun českých) jako finanční kompenzaci veškerých skrytých vad Nemovitosti (dále jen „**Finanční kompenzace**“). Povinností Partnera je Finanční kompenzaci od Banky přijmout a za tímto účelem poskytnout Bance potřebnou součinnost.
- 3.3 Banka se zavazuje zaplatit Partnerovi Finanční kompenzaci dle této Dohody do 15 kalendářních dnů ode dne, kdy tato Dohoda nabude účinnosti, a to převodem na účet Partnera č. [REDAKCE] vedený u KB Pardubice.
- 3.4 Pro případ prodlení Banky s úhradou Finanční kompenzace Partnerovi se Banka zavazuje zaplatit Partnerovi smluvní úrok z prodlení ve výši 0,15 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení s úhradou Finanční kompenzace.
- 3.5 Smluvní strany se dohodly, že zaplacením Finanční kompenzace Bankou Partnerovi dle této Dohody zanikají veškerá práva, včetně práva z bezdůvodného obohacení a práva na náhradu škody, Partnera vůči Bance vyplývající nebo související přímo nebo nepřímo s Vadou Nemovitosti, jakož i z jakýchkoli jiných skrytých vad Nemovitosti, a to ať už Partnerem u Banky uplatněných ke dni podpisu Dohody, či jakýchkoli dalších možných skrytých vad Nemovitosti, které by mohl Partner v budoucnu u Banky uplatnit. Partner se tak touto Dohodou vzdává i svého práva z vadného plnění dle § 1916 Občanského zákoníku, tj. vzdává se práva uplatnit u Banky jakékoli v budoucnu objevené skryté vady Nemovitosti a práva z titulu odpovědnosti za takovou skrytou vadu Nemovitosti.
- 3.6 Vzhledem ke všemu shora uvedenému Smluvní strany touto Dohodou výslovně zrušují ke dni nabytí účinnosti této Dohody bod 7.10 Smlouvy, dle kterého byla Banka oprávněna odstoupit od Smlouvy z důvodu nenalezení smírného řešení skryté vady Nemovitosti ani do šedesáti (60) kalendářních dnů od uplatnění skryté vady Nemovitosti.
- 3.7 Smluvní strany shodně prohlašují, že okamžikem uzavření této Dohody jsou narovnány veškeré sporné závazky Smluvních stran vyplývající z výše uvedených sporných či pochybných práv plynoucích ze skutečností popsaných v čl. 2 této Dohody a Smluvní strany jsou si zcela vyrovnány a nemají vůči sobě žádné další nároky (sporné ani nesporné), vyplývající z výše uvedených sporných či pochybných práv.
- 3.8 Smluvní strany shodně prohlašují, že vypořádání na základě této Dohody považují za spravedlivé uspořádání veškerých sporných či pochybných práv plynoucích ze skutečností popsaných v čl. 2 této Dohody, a že tuto Dohodu uzavírají v dobré víře vědomy si všech skutečností souvisejících s narovnáním podle této Dohody.
- 3.9 Každá ze Smluvních stran si nese a hradí veškeré doposud jí vzniklé náklady v souvislosti se spornými skutečnostmi a jednáním o uzavření této Dohody.

4. Oddělitelnost

- 4.1 Je-li nebo stane-li se jakékoliv ustanovení této Dohody neplatným, odporovatelným nebo nevynutitelným, nebude to mít vliv na platnost a vynutitelnost dalších ustanovení Dohody, lze-li toto ustanovení oddělit od Dohody jako celku. Smluvní strany jsou povinny dohodou nahradit neplatná ustanovení novými platnými ustanoveními, která nejlépe odpovídají původně zamýšlenému účelu neplatných ustanovení této Dohody.

5. Závěrečná ustanovení

- 5.1 Banka bere na vědomí, že Partner je povinnou osobou dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o registru smluv**“), a souhlasí s tím, že text této Dohody bude zveřejněn prostřednictvím Partnera v registru smluv, a to nejpozději do **tří (3)** pracovních dnů ode dne podpisu této Dohody; v této souvislosti se Partner zavazuje Bance do termínu vyplývajícího z předchozí věty tohoto odstavce Dohody doručit na kontaktní adresu nebo emailové spojení Banky „Potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv“ tak, jak je toto automaticky vygenerováno informačním systémem registru smluv k potvrzení skutečnosti, že Dohoda byla v registru smluv v daný okamžik řádně a včas uveřejněna.
- 5.2 Dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv způsobem dle Zákona o registru smluv.
- 5.3 Partner v souladu s ustanovením § 41 zákona číslo 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, prohlašuje, že uzavření této Dohody bylo schváleno Zastupitelstvem města Holice dne **16.9.2024**, usnesením číslo **Z/274/2024**.
- 5.4 Smluvní strany si v souladu s ustanovením § 558 odst. 2 Občanského zákoníku ujednávají, že na smluvní závazek/vztah založený touto Dohodou se vylučuje uplatnění obchodních zvyklostí.
- 5.5 Neuplatnění či případné částečné uplatnění nebo prodlení v uplatnění jakýchkoli práv vyplývajících z Dohody nebude vykládáno jako vzdání se těchto práv a ani nebude mít za následek zánik práv z této Dohody.
- 5.6 Smluvní strany se dohodly, že případné spory vzniklé z této Dohody budou řešit nejprve vzájemným jednáním směřujícím ke smírnému vyřešení sporu. Nedojde-li v přiměřené lhůtě (max. 30 kalendářních dnů) od doručení písemné výzvy k jednání o sporu druhé Smluvní straně k dohodě, je Smluvní strana oprávněna předat spor k rozhodnutí příslušnému soudu České republiky.
- 5.7 Tuto Dohodu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných očíslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami, pokud Dohoda nestanoví jinak.
- 5.8 Právní vztahy mezi stranami Dohody se řídí českým právním řádem, a to zejména Občanským zákoníkem.
- 5.9 Tato Dohoda se podepisuje elektronicky.
- 5.10 Nedílnou součástí této Dohody tvoří následující přílohy:
- Příloha č. 1 – kopie dopisu Partnera ze dne 20.9.2023
 - Příloha č. 2 – kopie dopisu Banky ze dne 5.2.2024

V Praze dne

Komerční banka, a.s.

Roman Dolanský
Manažer Podpůrných služeb a
Facility Managementu

Ing. Jiří Škvor
Vedoucí Řízení nemovitostí

V Holicích dne

Město Holice

Mgr. Ondřej Výborný
starosta