



ÚŘAD MĚSTSKÉHO OBVODU Ústí n. L. - Neštětice	
Čís. dopis:	1
Dat.: 20. 04. 2017	Typ odesílatele:
Č. j.: 5213/14	Úst. znak:
Přílohy:	6

Zn.: 27/11, 51/11

V Ústí nad Labem, dne 19. dubna 2017

Statutární město Ústí nad Labem

IČ 00081531,

Velká Hradební 8, Ústí nad Labem,

k rukám primátorky

Ing. Věry Nechybové

Na vědomí

Městský obvod Ústí nad Labem – Neštětice,

k rukám starostky

Yvety Tomkové

Věc: Rekapitulace causy a společný návrh společnosti „DONOR v.o.s.“ a Ing. Zdeňka Zedínka k jejímu smírnému mimosoudnímu skončení

Při jednání, které se uskutečnilo dne 4. dubna 2017 v sídle Městského obvodu Ústí nad Labem – Neštětice, za účasti starostky Yvety Tomkové a dalších reprezentantů městského obvodu, byli požádáni, pan Ing. **Miloslav Rohan**, statutární zástupce společnost „DONOR v.o.s.“, IČ 61538086, 400 01 Ústí nad Labem, ul. Resslova č. 3 a pan Ing. **Zdeněk Zedínek**, bytem 415 01 Teplice, ul. Svatoplukova č. 2969, o předložení písemného návrhu řešení situace níže popsané, což jmenovaní nyní prostřednictvím zástupce JUDr. Josefa Tichého, advokáta v Ústí nad Labem, Šaldova 217/7, tímto činí.

(Pozn. Předkladatelé jsou si vědomi toho, že právní subjektivitu má jen Statutární město Ústí nad Labem, přesto v textu uvádí Městský obvod Ústí nad Labem – Neštětice, zejména tam, kde tento správce majetku města vůči „DONORU v.o.s.“ přímo jednal apod. vystupoval, což sice není právně zcela přesné, odpovídá to však lépe realitám.)

Rekapitulace

Obchodní společnost „DONOR v.o.s.“, (dále jen DONOR) dne 10.5.2000 uzavřela s Městským obvodem Ústí nad Labem – Neštětice Statutárního města Ústí nad Labem (dále jen „MO“) nájemní smlouvu; předmětem nájmu byl neužívaný a z části vybydlený objekt bývalých jeslí v ul. Vojanova čp. 601/48 v k.ú. Krásné Březno o velikosti 632 m² a přilehlý pozemek č. 1395/116 o výměře 3.039 m²(dále jen „objekt“) ve vlastnictví Statutárního města Ústí nad Labem (dále jen SmUL). Nájemce do objektu investoval více jak 4.000.000,- Kč; stavební část rekonstrukce realizovala obchodní společnost ARADO a.s. (dále jen ARADO) pod vedením Ing. Z. Zedínka. S provedením úprav MO souhlasil, nejen jako pronajímatel, ale též udělil příslušné správní souhlasy.

Po dokončení rekonstrukce objektu MO nájem vypověděl (v první polovině r. 2002) pro dluh na nájmu a službách (původně kolem částky 250.000,- Kč). Žádosti DONORU o splátky, odůvodňované tíživou ekonomickou situací, vyvolanou nepředpokládanými náklady rekonstrukce objektu (v důsledku značně horšího stavu, než byl původně deklarován), MO nevzal na vědomí a platí, že nájem skončil 30.3.2002. Po několika výzvách DONORU byl dne 10.10.2002 objekt protokolárně předán MO. Předávací protokol obsahoval mimo popis celkové rekonstrukce (např. stavebních práce, nové elektrorozvody, vybudování nákladní rampy, bezbariérového přístupu pro tělesně postižené, WC, lapače olejů atd. i popis úprav okolního pozemku, jako vybudování dětského hřiště apod.). MO o předání a stavu objektu též pořídil fotodokumentaci a videozáznam.

Poté DONOR uplatnil nárok na zhodnocení objektu u MO v částce 3.600.000,- Kč (což doložil znaleckým posudkem ze dne 31.7.2002 znalce Ing. V. Chabery, autorizovaného stavebního inženýra a soudního znalce pro obor stavebnictví). Rozdíl mezi investicí a zhodnocením vychází mj. z právní úpravy, kdy ne každá investice též vede ke zhodnocení.

Nastal tak stav, kdy MO dlužil DONORU nejméně 3.600.000,- Kč a DONOR dlužil MO - podle názoru MO - cca 250.000,- Kč (podle názoru DONORU podstatně méně než 150.000,- Kč - přesná částka nebyla zkoumána, jak dále vyplyne).

DONOR, ač měl vůči nároku MO výhrady, přesto jej započítal na své nároky a v soudním řízení na zhodnocení objektu vymáhal pouze 3.450.000,- Kč (a část investice vůbec do žaloby nepojal). Údajný dluh na nájmu byl - k žalobě MO - řešen Okresním soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. 12 C 402/2003 a definitivně rozsudkem Krajského soudu v Ústí nad Labem, pod sp.

zn. 14 Co 454/2014-269 dne 10.3.2015. MO nebyl úspěšný a jen na náhradě nákladů řízení zaplatil DONORU částku 206.090,- Kč.

MO však vypořádání nehodlal řešit, ač dokumentace pořízená při předání k tomu měla být podkladem. Na formální výzvu DONORU k zaplacení ze dne 21.11.2002 MO reagoval bagatelizací nároku a v tom setrval i v průběhu soudního řízení. To skončilo až rozsudkem Okresního soudu v Ústí nad Labem, č.j. 11 C 331/2003-293, ze dne 25. března 2009 ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. prosince 2010, č.j. 12 Co 539/2009-318, jejichž právní moc nastala 16.3.2011. Tak bylo SmUL uloženo zaplatit DONORU na náhradě za zhodnocení objektu částku 3.450.000,- Kč s úrokem z prodlení od 22.12.2002 do zaplacení, k němuž došlo dne 23.3.2011, kdy SmUL poukázalo DONORU na jistinu částku 2.556.199,83 Kč a další část jistiny 893.800,17 Kč poukázalo na účet Exekutorského úřadu Ostrava (na základě exekučního příkazu 024 EX 2788/09-102, neboť DONOR se v důsledku prodlení MO dostal do značných finančních problémů). Úrok z prodlení byl SmUL zaplacen dne 13.4.2011 ve výši 997.428,08 Kč, čímž DONOR uhradil část škod, které prodlením SmUL (resp. MO) vznikly, např. na nákladech exekucí, zbytečných a sankčních úrocích z bankovního úvěru (1.651.635,78 Kč) apod.

Dne 23.3.2011 tak po 3.044 dnech skončilo prodlení SmUL (resp. MO), které bez jakéhokoliv rozumného důvodu trvalo od 21.11.2002; výsledkem byly značné ekonomické i morální škody, jako nárůst úroků, úroků z prodlení, smluvních pokut, soudních a exekučních nákladů a ekonomická likvidace společníků DONORU exekucí, vedenou na každého z nich.

Některé škody a jejich řešení

Ze škod, které DONORU a jeho společníkům vznikly se zde uvádí jen některé, např. jsou zcela opomenuty škody související s bankovním úvěrem na rekonstrukci objektu, který nebyl DONOREM pro prodlení včas splacen, neboť tyto škody nejsou nyní předmětem řešení a z převážné části ani nejsou nárokovány vůbec. Přesto lze připomenout, že DONOR opakovaně upozorňoval MO (i přímo SmUL), že se nezaplacením zhodnocení dostává do „značných platebních problémů (druhotná platební neschopnost) a vznikají mu následné škody“, což je citát z žaloby podané již 28.3.2003 (viz výše sp. zn. 11 C 331/2003 Okresního soudu v Ústí nad Labem), abychom zůstali u písemně zachyceného. Nelze opomenout, že v první polovině roku 2002, poté při předání objektu, ale ještě před zahájením soudního sporu, jednal Ing. Rohan s MO o řešení opakovaně, avšak zcela bezvýsledně.

Mezi vzniklé škody patří MO zaviněné prodlení DONORU se zaplacením podstatné části ceny rekonstrukce objektu, zhotoviteli díla – ARADO, což se rozvádí podrobněji:

DONOR rekonstrukci financoval z vlastních zdrojů a z úvěru, jehož splacení předpokládal z výnosu provozu rekonstruovaného objektu a své další podnikatelské činnosti (mj. provoz další restaurace) nebo z náhrady za zhodnocení objektu, dojde-li ke skončení nájmu.

Nemohl předpokládat, že MO tuto náhradu neposkytne řádně a včas. DONOR vlastní i půjčené finanční prostředky zcela vyčerpal na provedenou rekonstrukci, což bylo MO známo. Svým prodlením MO vyvolal neřešitelnou platební neschopnost DONORU, kdy věřitel z úvěru vymáhal dluh právní cestou, včetně řízení exekučního, což vedlo k ekonomickému krachu jak DONORU, tak rodin všech společníků (ručitelů).

Prodlení MO a z toho plynoucí platební neschopnost DONORU mj. způsobila, že DONOR nemohl plnit své významné dva splatné závazky; tyto závazky by uhradil, pokud by od MO včas obdržel dlužnou platbu. Vznikly tak škody, kdy se škodou míní pouze ty vedlejší závazky, které za dobu prodlení MO (a tím i DONORU) vznikly z včasného nesplacení závazků, jako jsou úroky z prodlení a smluvní pokuty a jejich příslušenství za dobu od 22.12.2002 do 23.3.2011, tj. po dobu, kdy nesplnění závazků nezáviselo na vůli DONORU, ale na době trvání prodlení MO. Závazek vzniklý z úvěrové smlouvy není pro řešení podstatný, proto jej lze přejít, ačkoliv musel být řešen prioritně.

Druhým věřitelem DONORU byla ARADO, tj. zhotovitel investice ze smlouvy o dílo. Ten však - na rozdíl od banky a následných nabyvatelů pohledávky - poskytl DONORU časový prostor do skončení řízení se SmUL (MO), což umožnilo DONORU vyhnout se insolvenčnímu konkursu. To ostře kontrastuje s postupem MO, kdy DONOR (Ing. Rohan) vícekrát marně jednal s tehdejší starostkou MO (paní Válková). Cena díla ze smlouvy o dílo s ARADO, ze dne 28.2.2001, tj. díla plně včleněného do objektu, činila (včetně DPH) 3.229,375,80 Kč.

Dílo bylo dokončeno 27.4.2001 a tehdy nastala splatnost ceny; tu však mohl DONOR uhradit pouze z části – dluh k 25.7.2001 činil 1.129.376,- Kč. Bylo však s ARADEM dohodnuto, že tato zbývající část ceny bude uhrazena z platby MO (SmUL) po skončení sporu (stalo se 23.3.2011). Tak dne 6. dubna 2011 došlo k doplacení ceny díla. Současně byly smluvní pokutou řešeny důsledky prodlení. (V mezidobí došlo k postoupení pohledávky z ARADA na Ing. Zdeňku Zedínka). Zde nutno poznamenat, že Smlouva o dílo ze dne 28.2.2001 mezi DONOREM a ARADO mj. založila zhotoviteli (ARADO) právo na smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý den prodlení se zaplacením faktur. Po částečném prominutí zhotovitel žádal smluvní pokutu za dobu od 1.1.2003 do 5.4.2011, tj. celkem 3.017 dní. Protože prodlení MO skončilo 23.3.2011 a DONOR tak měl možnost dluh zaplatit, ze vzniku smluvní pokuty v době od 1.1.2003 do 23.3.2011 tj. za 3.004 dny, činí odpovědným MO; za tuto dobu smluvní pokuta dosáhla částky (3004 x 3000) 9.012.000,- Kč.

DONOR na smluvní pokutu věřiteli - původně ARADO a poté Ing. Zdeňku Zedínkovi - zaplatil (do 20.4.2011) částku 1.473.400,- Kč; zbytek dlužil, neboť může platit (byť po částech), až mu SmUL (MO) nahradí způsobenou škodu, tzn. opět částku 1.473.400,- Kč. Zaplacením takové částky totiž DONORU vzniká škoda a ten ji nárokuje na MO (resp. SmUL). K zaplacení této částky DONOR (marně) vyzval SmUL (MO) výzvou ze dne 21.3.2013. O věci rozhodl Okresní soud v Ústí nad Labem rozsudkem čj. 13 C 63/2013–297 ze dne 1.6.2016, jímž SmUL (MO) uložil zaplatit jak částku 1.473.400,- Kč, tak úrok z prodlení za dobu od 1.4.2013 do zaplacení, tedy celkem částku 1.838.594,33 Kč. Platba došla DONORU dne 7.10.2016.

Dne 12.10.2016 byla v celém rozsahu (1.838.594,33 Kč) poukázána Ing. Z. Zedínkovi.

Tímto je definován dnešní výchozí stav:

Původní výše smluvní pokuty (přičítaná SmUL, resp. MO) činila 9.012.000,- Kč.

Platbou DONORU ve výši 1.473.400,- Kč byl nárok Ing. Z. Zedínka (přičítaný SmUL, resp. MO) snižen na částku 7.538.600,- Kč.

DONORU zaplacením 1.473.400,- Kč Ing. Z. Zedínkovi vznikla škoda ve výši 1.473.400,- Kč. Škoda byla MO (SmUL) nahrazena platbou ze dne 7.10.2016, která činila (včetně úroku z prodlení) 1.838.594,33 Kč.

Platbou DONORU ve výši 1.838.594,33 Kč byl nárok Ing. Z. Zedínka (přičítaný SmUL, resp. MO) snižen na částku 5.700.005,67 Kč smluvní pokuty. Tento nárok trvá.

DONORU zaplacením vznikla škoda ve výši 1.838.594,33 Kč, kterou hodlá nárokovat na MO (SmUL).

Recentní stav a jeho řešení

K dnešku je tedy výchozí stav dán tak, že DONOR stojí před vymáháním částky 1.838.594,33 Kč na MO (SmUL), neboť v tomto rozsahu mu již škoda vznikla. Není důvod předpokládat, že by soud o této škodě rozhodoval jinak, než již učinil v případě částky 1.473.400,- Kč a rozsudkem čj. 13 C 63/2013–297. Nezaplacená pokuta, za dobu prodlení způsobeného MO, jako budoucí škoda DONORU činí 5.700.005,67 Kč, tuto částku bude nutně DONOR - po zaplacení Ing. Zedínkovi - nárokovat na MO. Celkem tedy „jistina“ obou částek nyní činí 7.538.600, Kč.

Pokud by MO (resp. SmUL) postupovalo jako dosud, pak si lze představit tento scénář:

- 1) DONOR nárokuje na MO již ARADU zaplacenou částku 1.838.594,33 Kč (kterou předtím obdržel na základě soudního rozhodnutí čj. 13 C 63/2013–297 od SmUL, resp. od MO); dluh není dobrovolně zaplacen, tedy je vymožen v novém soudním řízení č. 1.
- 2) Jakmile DONOR dluh vymůže (soudní řízení budoucí č. 1) zaplatí Ing. Zedínkovi opět 1.838.594,33 Kč, čímž se jeho dluh sníží na 3.861.411,34 Kč.
- 3) Zaplacením DONORU vznikne škoda ve stejné výši, tzn. 1.838.594,33 Kč, tu bude opět po MO (SmUL) žádat. Jakmile dluh vymůže (soudní řízení budoucí č. 2) zaplatí Ing. Zedínkovi opět 1.838.594,33 Kč, čímž se dluh sníží na 2.022.217,01 Kč.
- 4) Zaplacením DONORU vznikne škoda ve stejné výši, tzn. 1.838.594,33 Kč, tu bude opět po MO (SmUL) žádat. Jakmile dluh vymůže (soudní řízení budoucí č. 3) zaplatí Ing. Zedínkovi opět 1.838.594,33 Kč, čímž se dluh sníží na 184.223,- Kč.

- 5) Zaplacením DONORU vznikne škoda ve stejné výši, tzn. 1.838.594,33 Kč, tu bude po SmUL žádat. Jakmile dluh vymůže (soudní řízení budoucí č. 4) zaplatí Ing. Zedínkovi zbytek dluhu 184.223,- Kč a tím opět DONORU vznikne škoda ve stejné výši, tzn. 184.223,- Kč, tu bude po SmUL žádat (soudní řízení budoucí č. 5.) a vymožením věc končí.

Náklady uvedených řízení,

v případě částky 1.838.594,33 Kč (celkem 4x) minimálně činí: Soudní poplatek 5 % z 1.838.594,33 Kč = 91.930,- Kč. Na nákladech právní pomoci advokáta ze základu 1.838.594,33 Kč (za každý úkon činí odměna dle AT 15.660,- Kč) při minimalistickém předpokladu 4 úkonů (tzn. 1/ převzetí zastoupení, 2/ kvalifikovaná výzva k plnění před podáním žaloby, 3/ žaloba 4/ jedno soudní jednání), tzn. 4 úkony (15.660 x 4) 62.640,- Kč, k tomu 4x paušální částka náhrad po 300,- Kč tj. 1.200,- Kč, celkem 63.840,- Kč s 21 % DPH (13.406,40 Kč) za jedno řízení celkem 77.246,40 Kč. Za 4 budoucí řízení celkem (4x soudní poplatek = 367.720,- Kč a 4x ostatní náklady = 308.986,- Kč) celkem **676.706,- Kč**. K tomu 1x řízení o 184.223,- Kč: Soudní poplatek 5 % z 184.223,- Kč = 9.212,- Kč. Na nákladech právní pomoci advokáta ze základu 184.223,- Kč za každý úkon činí odměna dle AT 8.500,- Kč. Stejný předpoklad (minimalistický) 4 úkonů (8.500 x 4) 34.000,- Kč, k tomu 4x paušální částka náhrad po 300,- Kč tj. 1.200,- Kč, celkem 35.000,- Kč s 21 % DPH (7.392,- Kč) tedy 42.592,- Kč, se soudním poplatkem **51.804,- Kč**.

Celkem za soudní řízení: **728.510,- Kč**.

Úrok z prodlení: Před každým podáním žaloby bude předcházet výzva k zaplacení, která přivodí splatnost dluhu. Pro tento účel lze uvažovat, že průměrně soudní řízení bude trvat 2 roky (ve stejné věci sice soud jednal od 2.4.2013 a vynesl rozsudek 1.6.2016, ale jde o obdobné věci a k zaplacení došlo v návaznosti na rozsudek), na druhé straně nějakou argumentaci a tím dobu řízení nutno očekávat, neuvažuje se však s dobou od výzvy do podání žaloby. Tedy za 2 roky při nynější sazbě úroku z prodlení 8,05 % (což nelze očekávat za setrvalé pro příští roky), počítáme-li prodlení paušálně s celou částkou dluhu, tj. škodou, která již vznikla 1.838.594,33 Kč a která teprve vznikne 5.738.405,67 Kč, tzn. celkem 7.577.000,- Kč, pak úrok z prodlení za 2 roky ve výši 8,05 % p.a. činí **1.219.897,- Kč** (za rok 609.948,50 Kč).

Tedy, lze uzavřít, že pokud by byl běh věcí dán jako dosud, pak k tomu, aby DONOR měl vypořádané škody a došlo též k zaplacení nároku Ing. Z. Zedínka, by bylo třeba vynaložit:

K vymožení částky **7.577.000,- Kč**

na nákladech soudního řízení **728.510,- Kč** a jistinu (jen po dobu řízení) zatíží

úrok z prodlení (minimálně) ve výši **1.219.897,- Kč**,

což představuje v konečném a minimálním důsledku pro MO (SmUL) vynaložení částky

celkem **9.525.407,- Kč** tedy o **1.948.407,- Kč** více (nehledě na vedlejší ztráty času apod.),

Vycházejí z výše uvedených předpokladů, navrhuje se toto řešení:

Na úplné vypořádání nároků "DONOR v.o.s." a Ing. Zdeňka Zedínka se Statutární město Ústí nad Labem zaváže zaplatit částku celkem 7.000.000,- Kč tak, že částku 1.838.594,33 Kč zaplatí na určený účet DONORU a částku 5.161.405,67 na účet Ing. Z. Zedínka, to vše do 1.7.2017 a ve zbytku se jak "DONOR v.o.s." tak Ing. Zdeněk Zedínek jakýchkoliv dalších nároků z této věci vzdávají.

V Ústí nad Labem a Teplicích, dne 19.4.2017

"DONOR v.o.s.", stat. zast. Ing. Miloslavem Rohanem, Ing. Zdeněk Zedínek

oba zast. JUDr. Josefem Tichým, advokátem

