

SMLOUVA O SDRUŽENÍ

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely:

Město: Česká Lípa
Zastoupené: starostou města p. Petrem Skokanem
 Se sídlem městského úřadu: Česká Lípa, nám. T.G. Masaryka č.p. 1
 IČ: 260 428
 Dále pro účely této smlouvy „**Město**“
 jen:

a
Bytové družstvo: **Bytové družstvo LADA**
Zastoupené: předsedou představenstva Ing. Jiřím Hauem a členem představenstva JUDr. Janou Zejdovou
 Se sídlem: nám. T.G. Masaryka č.p. 1, 470 36 Česká Lípa
 IČ: založené na základě notářského zápisu č. NZ 281/2003 dne 11.7.2003

Dále pro účely této smlouvy „**Družstvo**“
 jen:

v souladu s § 829 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., Občanského zákoníku, v platném znění, smlouvu tohoto znění:

I. Účel sdružení

1. Účastníci této smlouvy se sdružují za účelem uskutečnění projektu „Výstavba 64 bytových jednotek na sídlišti Lada v České Lípě“, a to zajištění realizace (na základě zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek) a financování výstavby bytových domů s byty (dále jen „bytové domy“) a příslušné infrastruktury (vč. zařízení staveniště na dobu nezbytně nutnou k výstavbě) v lokalitě sídliště LADA, včetně řešení přilehlých ploch a to zejména :
 - a) na pozemcích č. parc. 5750/105, 5750/89, 5750/104, 5786/140, 5786/186, zapsaných u Katastrálního úřadu v České Lípě na příslušném listu vlastnictví pro obec Česká Lípa, kat. území Česká Lípa.
 - b) dále budou výstavbou dotčeny zejména pozemky parc. č. 5750/89, 5750/104, 5750/105, 5750/118, 5786/140, 5786/141, 5786/144, 5786/145, 5786/171, 5786/186 a to zejména pro výstavbu inž. sítí a komunikací vč. přípojek, zábory a zařízení staveniště.
2. Zadavatelem projektu a ostatních činností upravených OVS zveřejněné v obchodním věstníku č. 11 pod č. 167597-11/03 je Město.

II. Sdružené prostředky

1. Město k účelu uvedenému v čl. I. odst. 1. této smlouvy za podmínek stanovených v této smlouvě poskytne:
 - a) věcný vklad – nemovitosti blíže popsané v čl. I. odst. 1 písm. a) této smlouvy – hodnota těchto nemovitostí bude stanovena na základě ocenění dle platných právních norem v době kolaudace stavby,

- b) systémovou dotaci na výstavbu nájemních bytů a technické infrastruktury (z prostředků poskytnutých Státním fondem rozvoje bydlení – dle nařízení vlády ze dne 4. prosince 2000 o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů), a to ve výši 320.000,- Kč na jednu bytovou jednotku - standardní a 500.000,- Kč na jednu bytovou jednotku zvláštního určení.
 - c) finanční prostředky na realizaci bytů zvláštního určení (a to v rozsahu a dle podmínek SFRB pro poskytování dotací) a na byty pro sociální a jiné účely, u kterých nebude požadována finanční spoluúčast budoucích nájemníků formou vkladů do Družstva a jejichž dispozice bude ve výlučné kompetenci Města (dále je byty Města),
 - d) v případě, že nebude poskytnut úvěr na výstavbu bytových domů Družstvu, poskytne prostředky získané z hypotečního nebo jiného úvěru.
2. Družstvo k účelu uvedenému v čl. I. odst. 1. této smlouvy za podmínek stanovených v této smlouvě poskytne
- a) finanční prostředky získané od budoucích nájemníků – členů Družstva,
 - b) prostředky z hypotečního či jiného úvěru poskytnutého Družstvu bankou na výstavbu bytových domů,
3. Konečná výše sdružených prostředků - nákladů na výstavbu bytových domů bude určena po závěrečném vyúčtování stavby, které bude vyhotoveno v souladu s příslušnými právními předpisy, nejpozději však do tří měsíců ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí příslušného bytového domu.
4. Pokud celkové náklady na výstavbu budou nižší než součet finančních vkladů všech účastníků, bude zůstatek na účtu rozdělen mezi účastníky sdružení takto
- a) nevyčerpané finanční prostředky ze systémové dotace na výstavbu nájemních bytů a technické infrastruktury (z prostředků poskytnutých Státním fondem rozvoje bydlení – dle nařízení vlády ze dne 4. prosince 2000 o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů) budou vráceny Městu,
 - b) ostatní nevyčerpané finanční prostředky, budou převedeny na účty Družstva a Města v poměru, v jakém je do sdružení vložily.
5. Účastníci se zavazují poskytovat prostředky dle tohoto článku v následujících termínech:
- a) Město poskytne prostředky, uvedené v čl. II odst. 1. písm. b) v souladu s platebním harmonogramem příslušné etapy do 14 dní po doručení oznámení limitu výdajů od SFRB a faktury - daňového dokladu ve smyslu smlouvy o dílo, příslušnému zhotoviteli. Město se zavazuje o přidělení dotací resp. doručení oznámení limitu výdajů požádat řádně a včas. Přílohou každé faktury bude i soupis provedených prací, vystavený zhotovitelem a odsouhlasený pověřeným zástupcem objednatele dle příslušné smlouvy o dílo,
 - b) Město poskytne prostředky uvedené v čl. II odst. 1. písm. c) a event. písm. d) do 14 dnů po předložení faktury a soupisu provedených prací, vystavených zhotovitelem a odsouhlasených pověřeným zástupcem objednatele dle příslušné smlouvy o dílo,
 - c) Družstvo poskytne prostředky uvedené v čl. II odst. 2 vždy do 14 dnů po předložení faktury za provedené práce, vystavené zhotovitelem a odsouhlasené pověřeným zástupcem objednatele dle příslušné smlouvy o dílo.

6. Správce majetkových hodnot sdružení bude informovat ostatní členy sdružení o termínech, ve kterých musí účastník sdružení poskytnout prostředky dle této smlouvy.
7. Za veškeré škody, které vzniknou kterémukoli z účastníků sdružení v důsledku prodlení jiného účastníka sdružení s poskytnutím finančních prostředků podle této smlouvy, odpovídá v plném rozsahu sám účastník sdružení, který nesplnil povinnost.

III. Správa majetkových hodnot sdružení

1. Účastníci se dohodli, že správou majetkových hodnot a vedením účetnictví sdružení dle platných předpisů pověřují Družstvo.
2. Správce sdružení se zavazuje jednat jménem účastníků v dobré víře tak, aby nepoškodil jak zájmy sdružení, tak i zájmy druhého účastníka. Dále se zavazuje neprodleně informovat ostatní účastníky o výsledcích jednání, vést řádně evidenci smluv, dokladů a podkladů týkajících se záležitostí sdružení a na vyžádání je předložit ostatním účastníkům.
3. Ostatní účastníci sdružení se zavazují poskytovat správci sdružení potřebnou součinnost při všech jednáních vedoucí k dosažení dohodnutého účelu sdružení.

IV. Majetek z činnosti sdružení

1. Majetek získaný při výkonu společné činnosti se stává podílovým spoluvlastnictvím účastníků sdružení s výjimkou infrastruktury, která zůstává po celou dobu výstavby i po jejím dokončení ve výlučném vlastnictví města. Spoluvlastnické podíly odpovídají poměru výše vkladů jednotlivých účastníků sdružení, přičemž podíl Města bude nejméně 51%. Dojde-li k rozdělení domů na bytové jednotky, bude město vlastníkem bytových jednotek zvláštního určení a 51% ostatních bytových jednotek.
2. Družstvo se zavazuje, že po dobu nejméně 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí nepřevéde svůj spoluvlastnický podíl na bytových domech na jinou osobu s výjimkou Města a do uplynutí této doby bude respektovat právo Města uzavírat nájemní smlouvy a stanovovat výši nájemného ke všem bytům v postaveném bytovém domě tak, aby z vybraného nájemného bylo možné splácet úvěr na bytové domy a náklady spojené se správou těchto bytových domů. Družstvo má právo spolurozhodovat o obsazování bytů kromě bytů zvláštního určení a Město se zavazuje vyjádřit se k budoucím nájemcům – uživatelům těchto bytů do 30-ti dnů po obdržení návrhů.
3. Družstvo se zavazuje zajistit výběr nájemného a správu všech nově vzniklých bytů a zároveň i dbát pokynů Města pro použití finančních prostředků získaných od nájemníků. Současně se Družstvo zavazuje, že vzhledem k typu výstavby a podpoře této formy bydlení, v případě, že Město bude na výstavbu bytových domů čerpat hypoteční úvěr, bude převádět veškeré finanční prostředky získané za nájemné (včetně vlastního podílu na nájemném) na Město. V případě, že z jakýchkoliv důvodů nebude možné stanovit nájemné tak, aby v plném rozsahu pokrývalo splátky hypotečního úvěru čerpaného Městem na výstavbu příslušných bytů, zavazuje se Družstvo stanovit svým členům další členský vklad do výše pokrývající dluhovou službu z úvěru a takto získané finanční prostředky převést na Město za účelem úhrady splátek úvěru. V případě, že si bude brát úvěr

- družstvo, tak poté budou finanční prostředky získané dle tohoto odstavce použity na úhradu splátek úvěru družstva.
4. Strany se dohodly, že Družstvo, je pověřeno dávat souhlas k dílčím změnám vedoucím k nepodstatným úpravám bytů (klientské změny) a spolu s klientem je objednávat na základě objednávky přímo u zhotovitele. Klientské změny budou řešeny smluvním vztahem klientů prostřednictvím družstva se zhotovitelem díla (stavby).
 5. Město a Družstvo tímto výslovně prohlašují, že souhlasí s tím, aby bylo ke spoluvlastnickým podílům Města a Družstva na výše uvedených bytových domech a rovněž na předmětných pozemcích zřízeno, jako první v pořadí, zástavní právo ve prospěch banky, která bude poskytovatelem úvěru na výstavbu uvedených bytových domů a jako druhé v pořadí, zástavní právo ve prospěch Státního fondu rozvoje bydlení v souvislosti s poskytnutím dotace na výstavbu nájemních bytů. Město a družstvo se zavazují, že na postavené nemovitosti nezřídí po dobu nejméně 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí zástavní právo třetí osoby, s výjimkou zástavních práv výše uvedených.
 6. Účastníci sdružení se zavazují, že byty zvláštního určení budou po dobu nejméně 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí pronajímat v souladu s podmínkami pro poskytování dotací tj. zásadně zdravotně postiženým osobám a při uzavírání nájemních smluv k těmto bytům dodrží ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 102/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, bez jakékoli formy finanční spoluúčasti těchto osob na pořízení bytu nebo na uzavření nájemní smlouvy (netýká se nájemného); pokud Město prokazatelně nebude evidovat žádnou žádost zdravotně postižené osoby o nájem bytu, může uzavřít nájemní smlouvu s jinou osobou, avšak pouze na dobu určitou nejdéle vždy na jeden rok. Družstvo nebude mít žádná práva k obsazování bytů uvedených v tomto odstavci.
 7. Účastníci této smlouvy se zavazují, že nejpozději do 30 dnů po uplynutí lhůty 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí na bytové domy umožní převod příslušného spoluvlastnického podílu ke všem bytovým domům resp. vlastnictví k bytovým jednotkám vzniklým podle zák. č. 72/1994 Sb. a k příslušným spoluvlastnickým podílům k pozemkům do vlastnictví jednotlivých nájemců členů družstva s tím, že konkrétní nabyvatel nesmí mít vůči Městu ani Družstvu žádné nedoplatky a dále uhradí veškeré daně a poplatky, které za převod dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou. V případě, že v domě bude vybudován byt zvláštního určení či byt pouze ve vlastnictví Města či nebytový prostor ve vlastnictví třetí osoby bude prohlášení vlastníka provedeno ve lhůtě do 30 dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.
 8. Zanikne-li sdružení vystoupením jednoho z jeho účastníků, vypořádají účastníci sdružení majetek vzniklý společnou činností ve sdružení tak, že Městu připadne veškerý výsledek dosavadní společné činnosti v rámci sdružení a veškeré nesplněné finanční závazky vůči třetím osobám. Město se zavazuje bezodkladně jednat s Družstvem o způsobu a lhůtách vypořádání již spotřebovaných finančních prostředků Družstva tak, aby nedošlo k bezdůvodnému obohacení některého účastníka.

V. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva zaniká a sdružení se zrušuje splněním všech podmínek stanovených v čl. I. – IV. této smlouvy.

2. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem přidělení dotace od Státního fondu rozvoje bydlení.
3. Účastníci mohou ze sdružení založeného touto smlouvou vystoupit, a to prostřednictvím písemného podání adresovaného ostatním účastníkům, ne však v nevhodné době a k újmě ostatních účastníků sdružení. Z vážných důvodů však mohou účastníci ze sdružení vystoupit kdykoli. Podmínky pro majetkoprávní a finanční vypořádání v případě vystoupení ze sdružení budou stanoveny dohodou, případně rozhodnutím soudu.
4. Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem.
5. Pokud se ukáže jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinná, neplatná či neproveditelná, není tímto dotčena účinnost zbývajících ustanovení této smlouvy a smluvní strany se zavazují, že učiní všechny úkony směřující k tomu, aby smlouva byla doplněna ustanoveními platnými, účinnými a proveditelnými.
6. Změny této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků, a to se souhlasem oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
7. Tato smlouva je sepsána ve pěti vyhotoveních s platností originálu každého z nich, z toho po dvou výtiscích obdrží Město a Družstvo a jeden výtisk obdrží Státní fond rozvoje bydlení.
8. Zástupci smluvních stran shodně prohlašují, že se dobře seznámili s textem této smlouvy a že tato smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné vůle, vážně a nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některou z nich.
9. Tato smlouva byla schválena usnesením zastupitelstva Města Česká Lípa č. 169/03 dne 25.6.2003.

v České Lípě dne 4.9.2003

v České Lípě dne 22.8.2003

Za Město:

Za Družstvo:

.....
starosta města

.....
předseda představenstva



.....
člen představenstva

DODATEK Č. 1

smlouvy o sdružení č. B 05-1439/2003 ze dne 4.9.2003

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely:

Město:

Česká Lípa

Zastoupené: starostou města p. Petrem Skokanem
Se sídlem městského úřadu: Česká Lípa, nám. T.G. Masaryka č.p. 1
IČ: 260 428
Dále pro účely této smlouvy jen: „Město“

a

Bytové družstvo:

Bytové družstvo LADA

Zastoupené: předsedou představenstva Ing. Jiřím Hauem a členem
představenstva JUDr. Janou Zejdovou
Se sídlem: nám. T.G. Masaryka č.p. 1, 470 36 Česká Lípa
IČ: 254 77 463.....
Dále pro účely této smlouvy jen: „Družstvo“

v souladu s § 829 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., Občanského zákoníku, v platném znění, dodatek č. 1 výše uvedené smlouvy o sdružení, kterým se mění některá ustanovení smlouvy takto :

I. Předmět dodatku

Článek I. Účel sdružení se ruší a nahrazuje tímto zněním :

1. Účastníci této smlouvy se sdružují za účelem uskutečnění projektů „Výstavba 69 bytových jednotek na sídlišti Lada“ a „Výstavba 80 bytových jednotek na sídlišti Lada“ v České Lípě a to zajištění realizace (na základě zákona č. 199/1994 Sb. o zadávání veřejných zakázek) a financování bytových domů s byty (dále jen „bytové domy“) a příslušné infrastruktury (včetně zařízení staveniště na dobu nezbytně nutnou k výstavbě) v lokalitě sídliště Lada, včetně řešení přílehlých ploch a to zejména :
 - a) na pozemcích č. parc. 5750/105, 5750/89, 5750/104, 5786/140, 5786/186, 5750/84, 5750/118, 5750/83 zapsaných u Katastrálního úřadu v České Lípě na příslušném listu vlastnictví pro obec Česká Lípa, kat. území Česká Lípa.
 - b) dále budou výstavbou dotčeny zejména pozemky p.č. 5750/89, 5750/104, 5750/105, 5750/118, 5786/140, 5786/141, 5786/144, 5786/145, 5786/171, 5786/186 a to zejména pro výstavbu inženýrských sítí a komunikací včetně přípojek, záborny a zařízení staveniště.
2. Zadavatelem projektu a ostatních činností upravených obchodní veřejnou soutěží je Město Česká Lípa. Realizace stavby byla zadána obchodními veřejnými soutěžemi vyhlášenými v obchodním věstníku č. 11/2003 pod zn. 167597-11/03 a č. 17/2004 pod zn. 191372-17/04 a doplněna v č. 23/2004 pod zn. 194807-23/04.

Článek IV. Majetek z činnosti sdružení se mění takto :

V bodě 1 se vypouští věta „Dojde-li k rozdělení domů na bytové jednotky, bude město vlastníkem bytových jednotek zvláštního určení a 51% ostatních bytových jednotek“.

Bod 2 se ruší a nahrazuje tímto zněním :

2. Družstvo se zavazuje, že po dobu nejméně 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí nepřevéde svůj spoluvlastnický podíl na bytových domech na jinou osobu s výjimkou Města a do uplynutí této doby bude respektovat právo Města uzavírat nájemní smlouvy a stanovovat výši nájemného ke všem bytům v postaveném bytovém domě v souladu s § 7a odst. 1 písm. c Nařízení vlády č. 145/2003 Sb. Družstvo má právo spolutrhodovat o obsazování bytů kromě bytů zvláštního určení a Město se zavazuje vyjádřit se k budoucím nájemcům – uživatelům těchto bytů do 30-ti dnů po obdržení návrhů.

V bodě 3 se první věta ruší a nahrazuje tímto zněním :

„Družstvo se zavazuje zajistit výběr nájemného a správu všech nově vzniklých bytů“.

II. Závěrečná ustanovení

1. Veškerá ustanovení smlouvy o sdružení uzavřené dne 4. září 2003 nezměněná tímto dodatkem zůstávají v platnosti.
2. Tento dodatek je sepsán v pěti vyhotoveních s platností originálu každého z nich, z toho po dvou výtiscích obdrží Město a Družstvo a jeden výtisk obdrží Státní fond rozvoje bydlení.
3. Zástupci smluvních stran shodně prohlašují, že se dobře seznámili s textem tohoto dodatku a že tento dodatek smlouvy byl uzavřen podle jejich svobodné vůle, vážně a nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některou z nich.
4. Tento dodatek byl schválen usnesením rady Města Česká Lípa č. *740/04* dne 8.12.2004.

V České Lípě dne *15/12/04*

V České Lípě dne *15.12.2004*

Za Město:

Za Družstvo:

Starosta města



.....
předseda představenstva

.....
člen představenstva