



Dohoda

o finanční úhradě části investic na výstavbu a úpravu bytů

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku, ve smyslu § 1746 z.č. 89/2012 Sb., mezi

1. **Statutárním městem České Budějovice**, se sídlem náměstí Přemysla Otakara II., č. 1,2, 370 92 České Budějovice, IČ 00244732, zastoupeným společností **SPRÁVA DOMŮ s r.o.**, se sídlem Čechova 2248/44, 370 04 České Budějovice, IČO 25157337, dále jen vlastník a pronajímatel na straně jedné,

a

2. **Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group**, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vložka č. 1897, se sídlem Praha 8, Pobřežní 665/21, PSČ 18600, IČO 47116617, DIČ pro ostatní daně CZ47116617, DIČ pro DPH CZ699000955 (zastupující člen skupiny podle ZDPH, skupina je měsíčním plátcem DPH), bankovní spojení [REDAKCE] [REDAKCE] číslo účtu [REDAKCE] [REDAKCE] zastoupená Mag. Gerhardem Lahnerem, členem představenstva a Ing. Martinem Divišem MBA, předsedou představenstva, dále jen nájemce na straně druhé.

I. Předmět smlouvy

1. Smluvní strany uzavřely dne 5.5.1999 „Smlouvu o financování rekonstrukce dvou bytových jednotek a půdní vestavby tří bytových jednotek a o uzavření budoucí smlouvy o nájmu bytů“ (dále „Smlouva“) v objektu vlastníka na adrese nám. Přemysla Otakara II. č.p. 115/ 31, České Budějovice. Dle této „Smlouvy“ činila celková hodnota rekonstrukce tohoto domu částku 12.787.421,-Kč včetně DPH, přičemž podíl nájemce pak dle smluvních ujednání činil částku 7.147.605,-Kč včetně DPH. Na základě této smlouvy měl nájemce po provedených stavebních úpravách nárok na uzavření nájemní smlouvy k vybudovaným a upraveným bytům, za podmínek této „Smlouvy“.
2. Po dohodě smluvních stran byl nájemce oprávněn dle souhlasu vlastníka odepisovat technické zhodnocení po dobu trvání nájemního poměru, tj. max. období do 25 let. Uvedená „Smlouva“ byla schválena usnesením Rady města České Budějovice č. 72/1998 ze dne 21.1.1998.
3. Dne 5.1.2000 byla mezi výše uvedenými smluvními stranami uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou, počínající běžet od 1.1.2000 do 31.12.2024, kdy se společnost Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, IČ 47116617, stala nájemcem bytů v objektu nám. Přemysla Otakara II. č.p. 115/ 31, České Budějovice. Konkrétně pak nájemcem bytu č. 3, o výměře 95,6 m², bytu č. 4, o výměře 121,60 m², bytu č. 5, o výměře 34,40 m², bytu č. 6, o výměře 121,60 m², bytu č. 7, o výměře 121,60 m².

4. Nájemní poměr byl mezi smluvními stranami sjednán na dobu určitou do 31.12.2024. Tento nájemní poměr byl ze strany nájemce ukončen výpovědi ze dne 20.6.2019 s tříměsíční výpovědní lhůtou. Nájemní poměr zanikl v důsledku výpovědi ke dni 30.9.2019.
5. Při skončení nájemního poměru ze strany nájemce nebo dohodou do 25ti let vznikl nájemci nárok na vypořádání části investice do nemovitosti a to v souladu s čl. VII písm. b) „Smlouvy“, když výše částky k vypořádání se dle smluvních ujednání určí tak, že od podílu nájemce na technickém zhodnocení se odečte rozdíl nájemného, které by měl nájemce hradit dle skutečné kategorie bytu a nájemným skutečně hrazeným nájemcem za byt IV. kategorie (od 1.1.2000 – 30.9.2019). Touto smlouvou bylo dále dohodnuto, že částka k vypořádání nájemci po skončení nájmu nebude nižší než minimálně zůstatková cena technického zhodnocení hrazená nájemcem.
6. Předmětem této smlouvy je tak závazek vlastníka k finanční kompenzaci nákladů vložených nájemcem v rámci stavebních úprav do výše uvedené nemovité věci po ukončení nájemního poměru k předmětným upraveným a vybudovaným bytům a dále součinnost ve stavebním řízení o kolaudaci prostor bytového charakteru v objektu nájemce v Českých Budějovicích, Zátkovo nábrž.3 na prostory nebytové, dle uzavřené „Smlouvy“.

II.

Výše a splatnost finanční náhrady za uvolnění bytu

1. Za účelem vypořádání vložených prostředků vyčíslil vlastník rozdíl nájemného skutečně hrazeného nájemcem (za byt IV. kategorie) a nájemného, které by měl nájemce hradit dle skutečné kategorie bytu u bytů č. 3, 4, 5, 6 a 7, v souladu s čl. VII písm. b), „Smlouvy“. Za období trvání nájemního poměru, tj. od 1.1.2000 do doby ukončení nájemního poměru ke dni 30. 9. 2019, činí tento rozdíl částku 5.843.849,-Kč. Při odečtení rozdílu nájemného od podílu nájemce na technickém zhodnocení činí rozdíl k vypořádání částku 1.303.755,54 Kč.
2. Znaleckým posudkem č. 253/53/2019, ze dne 16.9.2019, Ústavu znalectví a oceňování při VŠTE v Českých Budějovicích, byla určena zůstatková (účetní) cena technického zhodnocení financovaného nájemcem ke dni 30. 9. 2019 v budově č. 130, na adrese nám. Př. Otakara II, KÚ České Budějovice 1, za dobu od kolaudace (tj. od listopadu 1999) do skončení nájmu k 30. 9. 2019, kdy nájemce byl oprávněn dle souhlasu vlastníka odepisovat technické zhodnocení, a bylo dohodnuto max. období do 25 let pro vypořádání tohoto technického zhodnocení v celkové ve výši 7 147 605,- Kč včetně DPH. Účetní zůstatková cena ke dni 30.9.2019 byla vyčíslena znaleckým ústavem částkou 1.453.430,-Kč.
3. S ohledem na smluvními ujednáními a výše uvedené skutečnosti vzniká nájemci nárok na vypořádání částky ve výši 1.453.430,-Kč (slovy jedenmiliónčtyřístapadesátřítisícčtyřístátčtyřicet korun českých), jako minimální zůstatkové ceny technického zhodnocení.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemní poměr k pronajatým bytům skončí na základě výpovědi nájemce a to ke dni 30.9.2019. Nájemce je povinen předat vlastníkově pronajaté byty po skončení nájemního poměru a to na základě předávacího protokolu.

5. Na základě dohody smluvních stran je vlastník nemovitosti povinen uhradit nájemci částku stanovenou v čl. II odst. 3. tohoto odstavce, konkrétně pak částku ve výši 1.453.430,-Kč (slovy jedenmiliónčtyřístapadesátřítisícčtyřistatřicet korun českých) a to do 30 dnů ode dne podepsání této dohody a to bezhotovostním převodem na účet nájemce, č. ú. [REDACTED]
6. Smluvní strany prohlašují, že podepsáním této Dohody a uhrazením dohodnuté finanční částky ve prospěch nájemce dle čl. II odst. 3. a 5 této dohody, jsou zcela vzájemně vyrovnáni podle „Smlouvy“ ze dne 5.5.1999. Dále pak smluvní strany prohlašují, že nemají a v budoucnu vůči sobě nebudou mít jakýchkoliv dalších finančních požadavků z titulu investic nájemce vynaložených do nemovité věci ve vlastnictví pronajímatele vyplývající ze „Smlouvy“ ze dne 5.5.1999 a to za zhodnocení nemovitých věcí vlastníka.

III.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích majících charakter originálu a každá ze smluvních stran obdrží dvě její vyhotovení.
2. Tato dohoda byla schválena usnesením Rady města České Budějovice č. 1695/2019 dne 16.12.2019.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že na tuto smlouvu se vztahují povinnosti uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv v registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany si tímto ujednávají, že uveřejnění dle tohoto zákona zajistí zástupce vlastníka společnost SPRÁVA DOMŮ s.r.o., v rozsahu a ve lhůtách z něho vyplývajících.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podepsání oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v souladu s čl. III. odst. 3.
5. Po přečtení smlouvy smluvní strany prohlašují, že smlouva odpovídá jejich svobodné a vážně projevené vůli prosté omylu, a že smlouvu uzavírají nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V Českých Budějovicích, dne 20.12. 2019

Za vlastníka:

[REDACTED]

Mgr. Petr Šindelář
jednatel společnosti

V Praze dne [REDACTED]

Za nájemce:

[REDACTED]

Mag. Gerhard Lahner
člen představenstva

[REDACTED]

předseda představenstva

[REDACTED] M. J. K.

