63534/2020-MZE-11141



mze000019812014

 Číslo smlouvy: 1585-2020-11141

### Smlouva o dohodě spoluvlastníků

### o užívání a správě společné věci

### **stavby budovy č.p. 1191, ulice Tvardkova 1191, Ústí nad Orlicí, na stavební parcele č. 1641 v obci a katastrálním území Ústí nad Orlicí, uzavřená dle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „smlouva“).**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, uzavřely smluvní strany:

**Česká republika** - **Ministerstvo zemědělství**

příslušné hospodařit s majetkem státu:

se sídlem Těšnov 65, 110 00 Praha 1

za kterou právně jedná Mgr. Pavlel Brokeš, ředitel odboru vnitřní správy na základě organizačního řádu Ministerstva zemědělství v platném znění

IČ: 000 20 478**,** DIČ: CZ00020478, plátce DPH

Bankovní spojení: ČNB Praha, číslo účtu 1226001/0710

Kontaktní osoba: p. Bernovská, tel. 725832107, e-mail: jaroslava.bernovska@mze.cz

(dále pouze „**spoluvlastník A**“ na straně jedné)

a

**KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí**

se sídlem Tvardkova 1191, 562 01 Ústí nad Orlicí

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové pod sp. zn. DrXVIII 352

zastoupené: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, místopředseda představenstva

 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, členka představenstva

IČ: 000 32 212, DIČ: CZ00032212, plátce DPH

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu 113-611/0100

Kontaktní osoba ve věcech technických: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, tel. xxxxxxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxx, tel. xxxxxxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: xxxxxxxxxxxxxxx

(dále pouze „**spoluvlastník B**“ na straně druhé)

nebo

(dále společně jen jako **„spoluvlastníci“** nebo **„smluvní strany“**)

tuto Smlouvu o dohodě spoluvlastníků o užívání a správě společné věci.

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

1.1 Smluvní strany jsou na základě svého prohlášení a příslušných nabývacích titulů spoluvlastníky budovy č.p. 1191, která stojí na pozemku p.č.st. 1641 v obci a katastrálním území Ústí nad Orlicí. Budova je zapsaná na LV č. 3421 pro obec a katastrální území Ústí nad Orlicí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí (dále jen „nemovitost“). Spoluvlastník A má na nemovitosti spoluvlastnický podíl o velikosti 6007/10000 a spoluvlastník B má na nemovitosti spoluvlastnický podíl o velikosti 3993/10000. Účelem této smlouvy je dohoda spoluvlastníků o užívání a správě společné věci, popsané v článku II. této smlouvy.

1.2 Obecná specifikace nemovitosti, tj. budovy č.p. 1191 uvedené v odst. 1.1 této smlouvy, je následující:

Nemovitost má vnější půdorys 42,70 x 15,45 m. Nemovitost má jedno technické podlaží a osm nadzemních podlaží. Celková výška budovy od úrovně upraveného terénu je 25,75 m. Jednotlivá podlaží jsou vertikálně propojena hlavním schodištěm o šíři 1,55 m, vedlejším schodištěm o šíři 1,20 m a dvěma rychlovýtahy o nosnosti 400 kg a 1000 kg. Výměra převážné většiny kanceláří je 19,28 m2. Podrobné členění objektu je uvedeno v příloze č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

**Článek II.**

**Specifikace nemovitosti a dohoda o užívání výlučných a společných prostor nemovitosti jejich spoluvlastníky**

**2.1** **Spoluvlastníci se dohodli, že spoluvlastník A – Ministerstvo zemědělství bude výlučně užívat následující části nemovitosti:**

* technické podlaží: 4 x sklad
* 1. n. podlaží /přízemí/ – mimo vstupní haly a vrátnice
* 2. n. podlaží
* 3. n. podlaží – jednou polovinou – kanceláře směrem k silnici
* 4. n. podlaží
* 5. n. podlaží
* 6. n. podlaží – jednou polovinou – kanceláře za dělícími dveřmi

**2.2 Spoluvlastníci se dohodli, že spoluvlastník B – KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí, bude výlučně užívat následující části nemovitosti**:

* technické podlaží: prodejna

 sklad prodejny

 bufet s příslušenstvím

 bufet – jídelna

* 3. n. podlaží – jednou polovinou – kanceláře směrem do dvora
* 6. n. podlaží – jednou polovinou – kanceláře před dělícími dveřmi
* 7. n. podlaží
* 8. n. podlaží

**2.3 Spoluvlastníci budou společně užívat následující části nemovitosti:**

* + - technické podlaží: sociální zařízení

hala před výtahem

chodba

dílna, fotokomora

telefonní ústředna

* + - 1. n. podlaží: zádveří

vstupní hala

vrátnice

* + - vertikální poj. komunikace: 2 x výtah

hlavní schodiště

vedlejší schodiště

* kotelna na plyn,
* přístřešek pro popelnice,
* zděná transformační stanice včetně kabelů 35 kW a 380/220 V,
* středotlaký plynovod, středotlaká regulační stanice na plyn a nízkotlaký plynovod z regulační stanice do kotelny,
* keramický reliéf u vstupní haly,
* střecha,
* přístupová schodiště k budově.

**Článek III.**

**Práva a povinnosti smluvních stran ve vztahu k užívání nemovitosti**

3.1 Spoluvlastník A - Ministerstvo zemědělství má právo výlučně užívat části nemovitosti svěřené mu do výlučného užívání dle čl. II. odst. 2.1 této smlouvy a spoluvlastník B – KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí, má právo výlučně užívat části nemovitosti svěřené mu do výlučného užívání dle čl. II. odst. 2.2 této smlouvy. Každý ze spoluvlastníků je oprávněn užívat společné části nemovitosti uvedené v čl. II. odst. 2.3 této smlouvy, nesmí však omezit nebo ztížit druhému spoluvlastníkovi výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části nemovitosti.

3.2 Každý se spoluvlastníků je oprávněn ve vztahu k části nemovitosti svěřené mu do výlučného užívání dle čl. II. odst. 2.1 a 2.2 této smlouvy přenechat tuto část nemovitosti k užívání třetí osobě, a to úplatně i bezúplatně, dle vlastního uvážení, k čemuž si spoluvlastníci dávají tímto výslovný souhlas. Každý ze spoluvlastníků je však povinen zajistit, aby tato třetí osoba neztížila výkon spoluvlastnických práv druhého spoluvlastníka, aby neohrozila, nezměnila či nepoškodila společné části nemovitosti a dále, abyneztížila užívání nemovitosti ostatních osob (nájemců budovy).

3.3 Spoluvlastníci prohlašují, že ke dni uzavření této smlouvy již užívají (sami nebo jinými osobami dle čl. III. odst. 3.2 této smlouvy) části nemovitosti svěřené mu do výlučného užívání tak, jak je uvedeno v čl. II. této smlouvy.

3.4 Každý ze spoluvlastníků se zavazuje zajistit bezpečný provoz předmětných částí nemovitosti svěřených mu do výlučného užívání, dbát bezpečnostních a protipožárních opatření a předcházet poškození či jinému znehodnocení budovy, bude třídit odpad v souladu se zákonem o odpadech, nepovolit, aby se v prostorách budovy nacházely jakékoliv látky, jež jsou nebezpečné, škodlivé nebo znečišťující, nebo které mohou poškodit budovu, životní prostředí nebo způsobit újmu zdraví osob.

3.5 Každý ze spoluvlastníků se zavazuje zdržet se jednání, která by rušila, omezovala nebo ohrožovala vlastnická práva druhého spoluvlastníka nebo nad míru přiměřenou omezovala druhého spoluvlastníka v užívání jemu výlučně svěřených a ani ve společných částech nemovitosti.

3.6 Umístění a forma obchodních názvů, log a reklamních sdělení na vstupních dveřích, ve společných vnitřních prostorech, na fasádě a střeše budovy podléhá souhlasu obou spoluvlastníků.

3.6 Práva a povinnosti spoluvlastníků se řídí Provozním řádem budovy, který je součástí této smlouvy.

3.7 Spoluvlastníci se dohodli, že mezi sebou ve vztahu k částem nemovitostí svěřeným jim do výlučného užívání vylučují použití § 1117 – § 1120 občanského zákoníku.

**Článek IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran ve vztahu ke správě nemovitosti**

4.1 Správu nemovitosti specifikované v článku I., odstavec 1.1. této smlouvy a veškeré úkony s tím související bude vykonávat v souladu s touto smlouvou spoluvlastník A – Ministerstvo zemědělství. Všechny platební operace spojené se správou budovy č.p. 1191 v Ústí nad Orlicí, budou probíhat z bankovního účtu spoluvlastníka A, uvedeného v této smlouvě, a to jak mezi účastníky této smlouvy, tak se třetími stranami, není-li v této smlouvě uvedeno jinak.

**4.2** **Spoluvlastník A- Ministerstvo zemědělství se zavazuje zejména:**

* Objednávat nutné opravy, které jsou nezbytné pro provoz budovy, a při těchto objednávkách upřednostňovat ekonomicky nejvýhodnější nabídky.
* Uzavírat smlouvy, vystavovat objednávky a platit faktury dodavatelům služeb a zhotovitelům díla, souvisejících s provozem, opravami a údržbou budovy.
* Průběžně informovat spoluvlastníka B o měnících se podmínkách při uzavírání smluv, zejména o změnách cen energií a služeb.
* Mimořádné náklady (větší opravy) přesahující částku 50.000,- Kč (slovy:padesáttisíckorunčeských) bez DPH objednávat a provádět až po předchozím souhlasu spoluvlastníka B. Na tyto akce bude vyhlašováno výběrové řízení, které bude vyhodnoceno za účasti spoluvlastníka B, družstva KONZUM. Předchozí projednání a výběrové řízení se neuplatní v případech havárií a mimořádného stavu, který by hrozil vážnou majetkovou újmou na budově.
* Provádět rozúčtování materiálů, nákladů a služeb souvisejících s provozem budovy, zejména pak spotřebu plynu, elektrické energie, vodné, stočné, srážkovou vodu, odvoz odpadů a další nutné náklady, přičemž tyto náklady na provoz nemovitosti budovy č.p. 1191 v Ústí nad Orlicí nesou spoluvlastníci v poměru podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na nemovitosti, a to ČR – Ministerstvo zemědělství podílem 6007/10000 a KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí podílem 3993/10000.
* Vystavovat daňové doklady (faktury) za správu a provoz budovy spoluvlastníkovi B nejméně 1x měsíčně nebo průběžně podle uskutečněné akce a zasílat je na fakturační adresu: xxxxxxxxxxxxxxxxxx. Splatnost daňových dokladů (faktur) je stanoven na 21 kalendářních dnů ode dne jejich doručení spoluvlastníkovi B. Při prodlení s úhradou faktur o více než 5 dní má právo vyúčtovat úrok z prodlení podle platných právních předpisů.
* Jednou ročně provést celkové vyúčtování nákladů na provoz budovy a toto vyúčtování a rozpis nákladů za uplynulý kalendářní rok předat spoluvlastníkovi B.
* Od 1. 1. 2021 uzavírat smlouvy o nájmu společných částí budovy č.p. 1191 v Ústí nad Orlicí (střecha budovy, vestibul, apod.) po předchozím souhlasu a se spoluúčastí spoluvlastníka B a vykonávat práva a povinnosti pronajímatele ve stávajících, již uzavřených smlouvách těchto společných prostor, přičemž nájemné za tyto společné prostory náleží oběma spoluvlastníkům podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na budově.

**4.3 Spoluvlastník B – KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí se zavazuje:**

* Zaměstnat 3 osoby zajišťující provoz společné vrátnice a 1 osobu zajišťující provozně-technickou správu budovy.

Provoz vrátnice byl na základě dohody spoluvlastníků stanoven následně:

pondělí – čtvrtek 6,30 hod – 17,00 hod

pátek 6,30 hod – 15,00 hod.

Mimo tuto dobu bude zaměstnancům a nájemcům spoluvlastníků umožněn přístup do budovy prostřednictvím přístupových čipů, které budou na jejich žádost vystaveny na konkrétní jméno. Každý ze spoluvlastníků zajistí vrácení tohoto čipu svým zaměstnancem po ukončení pracovního poměru a svým nájemcem po ukončení nájemní smlouvy.

* 1 x měsíčně vyúčtovat mzdové prostředky za zaměstnance zajištující provoz budovy, přičemž tyto mzdové náklady nesou spoluvlastníci v poměru podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na nemovitosti, a to ČR – Ministerstvo zemědělství podílem 6007/10000 a KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí podílem 3993/10000.
* Jako výlučný vlastník internetového připojení poskytnout uživatelům budovy přenos dat prostřednictvím sítě Internet, a to úplatně na základě samostatných smluv o poskytování služeb uzavřených s jednotlivými uživateli.
* Zajišťovat rozúčtování telefonních poplatků a nákladů souvisejících s provozem telefonní ústředny.

**Článek V.**

**Společná ustanovení**

5.1 Při rozhodování o nemovitosti, zejména o jejím prodeji nebo podstatném zlepšení nebo zhoršení stavu, změně jejího účelu, zatížení nebo zřízení zástavního práva nebo služebnosti je třeba písemného souhlasu obou vlastníků (100% hlasů).

5.2 Údržba, opravy, úpravy, servis a revize technických zařízení (kotel, výtahy, atd) a rozvodných zařízení budovy (mechanické, elektrické, topné, vodovodní a jiné systémy) jsou společným nákladem spoluvlastníků a budou rozúčtovány v poměru podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na nemovitosti, a to ČR – Ministerstvo zemědělství podílem 6007/10000 a KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí podílem 3993/10000. Společným nákladem spoluvlastníků jsou dále náklady spojené s běžnou údržbou, vyjma běžné údržby uvedené v odstavci 5.3, a drobné opravy v budově. Drobné opravy v budově přesahující částku 2.000,- Kč bez DPH za každou jednotlivou opravu vyžadují předchozí projednání kontaktních osob uvedených v této smlouvě.

5.3 Úklid ve výlučně užívaných prostorech zajišťuje každý ze spoluvlastníků sám a na vlastní náklady. Vlastním nákladem každého ze spoluvlastníků je i malování v kancelářích.

5.4 Závady zjištěné orgány odborného dozoru – požární, bezpečnostní, hygienické, atd. se spoluvlastníci zavazují odstranit v součinnosti a v termínech uvedených v písemném sdělení těchto orgánů.

**5.5 Spoluvlastníci A a B se společně zavazují:**

* včas a v potřebném rozsahu si předávat informace nutné k zajištění záležitostí spojených s předmětem této smlouvy,
* včas a v potřebném rozsahu si sdělovat případná specifická zákonná ustanovení, popř. jejich změn, které se na ně v souvislosti s provozem budovy vztahují a to včetně jejich případných nájemců,
* řádně a ve lhůtách splatnosti hradit vystavené faktury na činnosti podle této smlouvy,
* respektovat výsledky výběrových řízení na větší opravy i na svých výlučně užívaných prostorách budovy č.p. 1191 v Ústí nad Orlicí, pokud bude kvalitativně i cenově výhodné,
* postupovat při všech činnostech podle této smlouvy s odbornou péčí a v souladu se zájmy druhého spoluvlastníka,
* dodržovat bezpečnostní, požární a právní předpisy vztahující se k nemovitosti včetně Provozního řádu budovy a zajistit dodržování těchto předpisů ze strany svých nájemců jako spoluuživatelů prostor budovy č.p. 1191 v Ústí nad Orlicí.

### Článek VI.

**Závěrečná ustanovení, platnost smlouvy a výpovědní doby**

6.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou a je platná dnem podpisu oběma jejími účastníky. Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 1. 2021.

6.2 Tato smlouva může být ukončena na základě písemné dohody spoluvlastníků nebo na základě písemné výpovědi každého spoluvlastníka, přičemž je dohodnuta 6 měsíční výpovědní doba, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému spoluvlastníkovi.

6.3 Jestliže některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane zcela nebo částečně neplatným nebo jestliže v této smlouvě nějaké ustanovení zcela chybí, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Namísto neplatného či chybějícího ustanovení dohodnou smluvní strany nejpozději do 30 dnů od tohoto zjištění neprodleně takové ustanovení, které nejvíce odpovídá smyslu a účelu neplatného či chybějícího ustanovení.

6.4 Měnit nebo doplňovat text smlouvy je možné jen formou písemných dodatků, které budou schváleny a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Dodatky se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

6.5 Smluvní strany se seznámily s textem této smlouvy a nemají proti němu výhrad a prohlašují, že smlouva je výsledkem vzájemné dohody o výkonu spoluvlastnických práv.

6.6 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních smlouvy.

6.7 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísni, a že vzájemná plnění smluvních stran nejsou vůči sobě v hrubém nepoměru, což potvrzují vlastnoručními podpisy oprávněných zástupců smluvních stran.

Přílohy:

1. Podrobné členění objektu Tvardkova 1191, Ústí nad Orlicí
2. Provozní řád

 V Praze dne 16.12.2020 V Ústí nad Orlicí dne 18.12.2020

……………………………………………… ………………………………………………….

Česká republika - Ministerstvo zemědělství KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí

 jako Spoluvlastník A jako Spoluvlastník B