

Dohoda spoluvlastníků o zrušení spoluvlastnictví a způsobu vypořádání

uzavřená dle ust. §1140 a §1141 zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník,
(dále jen smlouva)

uzavřená mezi

AGRIE Office s.r.o., IČO: 042 94 416 se sídlem Šumavská 519/35, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 89222, zastoupená jednatelem, adresa pro doručování: Šumavská 519/35, 602 00 Brno, ID DS: 2hn7gh9

(dále jen „AGRIE Office“)

a

Česká republika, s příslušností hospodařit s majetkem státu Ředitelství silnic a dálnic ČR, IČO: 659 93 390 se sídlem Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha, zastoupená ředitelem Závodu Brno a základě pověření, adresa pro doručování: Šumavská 519/35, 602 00 Brno

(dále jen „Ředitelství silnic a dálnic ČR“)

(společně dále jen Účastníci smlouvy)

I.

Účel smlouvy

Účelem smlouvy je zrušení spoluvlastnictví Účastníků smlouvy a vypořádání spoluvlastnictví Účastníků smlouvy rozdělením společných nemovitých věcí, tvořících předmět spoluvlastnictví Účastníků smlouvy, včetně přeměny podílového spoluvlastnictví na vlastnictví jednotek (rozdělením práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám) tak, aby se Účastníci smlouvy, každý z nich, stali výlučným vlastníkem konkrétních nemovitých věcí, každé se všemi jejich součástmi a příslušenstvím a dále vyřešení všech vztahů mezi spoluvlastníky vzniklých v souvislosti s existencí spoluvlastnictví.

Předmětem spoluvlastnictví Účastníků smlouvy jsou nemovité věci:

A/ Pozemky se stavbami:

- pozemek p.č. 1098/26 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 601 m², jehož součástí je stavba č.p. 524, stavba pro administrativu, k.ú. a část obce Veveří, obec Brno (dále také Budova B);
- pozemek p.č. 1098/4 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 719 m², jehož součástí je stavba č.p. 525, jiná stavba, k.ú. a část obce Veveří, obec Brno (dále také jen Budova A);
- pozemek p.č. 1098/8 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 5226 m², jehož součástí je budova bez č.p./č.e.- garáž, v k.ú. a část obce Veveří, obec Brno.

B/ Budova, která není součástí pozemku:

- budova (stavba na více pozemcích) č.p. 982, jiná stavba, postavená na pozemcích p.č. 1098/5 a p.č. 1098/13 k.ú. a část obce Veveří, obec Brno (dále také Pergola).

C/ Nezastavěné pozemky:

- pozemek p.č. 1098/9 - ostatní plocha, zeleň o výměře 536 m²,
 - pozemek p.č. 1098/17 - ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 601 m²
- oba k.ú. a část obce Veveří, obec Brno (dále také Nezastavěné pozemky).

D/ Zastavěný pozemek:

- pozemek p.č. 1098/5 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1087 m² v k.ú. a část obce Veveří, obec Brno (dále také Zastavěný pozemek).

E/ Ostatní pozemky:

- pozemek p.č. 1098/23 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 878 m²
 - pozemek p.č. 1098/24 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 246 m²
 - pozemek p.č. 1098/25 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 28 m²
- všechny v k.ú. a část obce Veveří, obec Brno (dále také jako Pozemky Galerie C),

společně dále vše také Nemovitosti.

Nemovitosti ve spoluvlastnictví Účastníků smlouvy jsou zapsány na LV č. 389 pro k.ú. a část obce Veveří, obec Brno, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město.

II.

Prohlášení o spoluvlastnictví a prohlášení Účastníků smlouvy

2.1. Prohlášení o spoluvlastnictví

Účastníci smlouvy jsou každý výlučným vlastníkem k podílům na Nemovitostech, takto:

- AGRIE Office vlastní podíl o velikosti id. 8161/10000 vzhledem k celku,
- Ředitelství silnic a dálnic ČR vlastní podíl o velikosti id. 1839/10000 vzhledem k celku.

Nemovitosti jsou do spoluvlastnictví Účastníků smlouvy zapsány na LV č. 389 vedeném pro k.ú. a část obce Veveří, obec Brno, okres Brno-město. Státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

2.2. Prohlášení Účastníků smlouvy

Účastníci smlouvy, každý z nich, prohlašují, že:

- (A) k uzavření této smlouvy mají uděleny všechny potřebné interní souhlasy korporace dle obecně závazných právních předpisů,
- (B) ve svém právním jednání spočívajícím v uzavření této smlouvy nejsou omezeni žádným veřejnoprávním rozhodnutím, rozhodnutím orgánu korporace nebo koncernu, smlouvou, jednáním o smlouvě ani daným slibem,
- (C) uzavřením této smlouvy nečiní relativně neúčinné právní jednání, kterým by mohla kterákoli třetí osoba odporovat.

2.3. AGRIE Office prohlašuje, že:

- a) na jejím spoluvlastnickém podílu na nemovitých věcech uvedených v čl. I písm. A, B, C a D vázne zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení a související zápisy, tj. závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, a to ve prospěch
za účelem zajištění existující a budoucí pohledávky do výše vzniklé do 31. 12. 2033 zřízené na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle občanského zákoníku ze dne 24. 11. 2020, s právními účinky vkladu práva dne 25. 11. 2020 (V-23290/2020-702);
- b) na jejím spoluvlastnickém podílu na nemovitých věcech uvedených v čl. I písm. E vázne zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a zatížení a související zápisy, tj. závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého a závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástavního práva, a to ve prospěch
za účelem zajištění budoucích pohledávek až do celkové výše zřízené na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle občanského zákoníku č. 10000682948 ze dne 15. 6. 2018, s právními účinky vkladu práva dne 12. 6. 2019 (V-12107/2019-702);
- c) na pozemku p.č. 1098/17 v k.ú. Veveří, obec Brno, vázne věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu geometrického plánu č. 429-258/2000 ve prospěch vlastníka pozemku p.č. 1098/12 v k.ú. Veveří, obec Brno.

Poznamenává se, že oba zástavní věřitelé byli před podpisem této smlouvy informováni o záměru zrušení spoluvlastnictví a způsobu vypořádání spoluvlastnictví a vyslovili s tímto záměrem a se zcizením Nemovitostí dle této smlouvy písemně souhlas.

2.4. Ředitelství silnic a dálnic ČR prohlašuje, že:

na jejím spoluvlastnickém podílu na nemovitých věcech vázne omezení oznámením o zahájení exekuce čj. 049 EX-00318/2014-006 ze dne 28. 7. 2014 (Z-3061/2014-304). Poznamenává se s odkazem na ust. § 44a odst. 5 zák. č. 12/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, že Ředitelství silnic a dálnic ČR není omezeno uvedeným zahájením exekuce v nakládání s majetkem. Nevyžaduje se proto souhlas exekutora s majetkovou dispozicí dle této smlouvy.

III.

Rozdělení práva k nemovité věci, Budově B na vlastnické právo k jednotkám

Účastníci smlouvy ujednávají, že ve smyslu ust. § 1166 zák.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, rozdělují právo k nemovité věci, pozemku p.č. 1098/26, jehož součástí je stavba č.p. 524, stavba pro administrativu v k.ú. a části obce Veveří, obec Brno (dále jen dům nebo Budova B) na vlastnické právo k jednotkám:

1. Údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území
2. Údaje o jednotkách
 - a) označení jednotek včetně podílu na společných částech budovy

- b) určení a popis společných částí
3. Práva a závazky přecházející se vznikem vlastnického práva k jednotce
 4. Správa domu (určení správce, pravidla pro správu domu, náklady správy)
 5. Schémata podlaží Budovy B (příloha č. 1 této smlouvy)

1. Údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území

Pozemek p.č. 1098/26, jehož součástí je stavba č.p. 524, stavba pro administrativu v k.ú. a části obce Veveří, obec Brno. Budova B má dvě (2) podzemní podlaží a dvacet dva (22) nadzemních podlaží. Budova B není bytovým domem, nenacházejí se v ní žádné byty, ale pouze nebytové prostory. K Budově B nenáleží žádné vedlejší stavby.

2. Údaje o jednotkách

Účastníci vymezují v budově B **tři (3) jednotky se způsobem využití skupina nebytových prostorů**, které sestávají z celkem dvaceti čtyř (24) nebytových prostorů.

Každá jednotka zahrnuje nebytové prostory jako prostorově oddělené části Budovy B a podíl na společných částech Budovy B společných pro všechny jednotky v Budově B.

Součástí každé jednotky je vše, co se v jednotce nachází a podle obecně závazného právního předpisu nebo dle této smlouvy není společnou částí Budovy B.

- a) **Účastníci této smlouvy jako spoluvlastníci pozemku p.č. 1098/26, jehož součástí je stavba č.p. 524, stavba pro administrativu v k.ú. a části obce Veveří, obec Brno, prohlašují, že vymezují v Budově B tyto jednotky:**

aa)

Jednotka č. 524/1 – se způsobem využití skupina nebytových prostorů umístěných ve druhém (2) podzemním (2.PP) až devátém (9) nadzemním podlaží (9.NP) Budovy B. Účel užívání nebytových prostorů – obchodní, skladové, kancelářské prostory a chodby. Celková výměra podlahové plochy jednotky je 4 284,00 m².

Jednotka se sestává z nebytových prostorů a spoluvlastnického podílu o velikosti 428400/1038340 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. III odst. 2 písm. b) této smlouvy.

Jednotka sestává:

Nebytové prostory umístěné ve 2. podzemním podlaží Budovy B, účel užívání – obchodní a skladové prostory. Podlahová plocha nebytových prostorů činí 306,40 m².

Nebytové prostory umístěné v 1. podzemním podlaží Budovy B, účel užívání obchodní a skladové prostory. Podlahová plocha nebytových prostorů je 231,20 m².

Nebytové prostory umístěné v 1. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory. Podlahová plocha nebytových prostorů je 160,90 m².

Nebytové prostory umístěné ve 2. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 363,80 m².

Nebytové prostory umístěné ve 3. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 458,40 m².

Nebytové prostory umístěné ve 4. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 455,20 m².

Nebytové prostory umístěné ve 5. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 460,30 m².

Nebytové prostory umístěné v 6. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 463,40 m².

Nebytové prostory umístěné v 7. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 463,50 m².

Nebytové prostory umístěné v 8. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 462,20 m².

Nebytové prostory umístěné v 9. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 458,70 m².

ab)

Jednotka č. 524/2 - se způsobem využití skupina nebytových prostorů umístěných v desátém (10) nadzemním (10.NP) až šestnáctém (16) nadzemním podlaží (16.NP) Budovy B. Účel užívání nebytových prostorů – kancelářské prostory a chodby. Celková výměra podlahové plochy jednotky je 3 258,40 m².

Jednotka se sestává z nebytových prostorů a spoluvlastnického podílu o velikosti 325840/1038340 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. III odst. 2 písm. b) této smlouvy.

Jednotka sestává:

Nebytové prostory umístěné v 10. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 464,60 m².

Nebytové prostory umístěné v 11. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 464,70 m².

Nebytové prostory umístěné ve 12. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 465,30 m².

Nebytové prostory umístěné ve 13. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 465,90 m².

Nebytové prostory umístěné ve 14. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 465,90 m².

Nebytové prostory umístěné v 15. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 465,90 m².

Nebytové prostory umístěné v 16. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 466,10 m².

ac)

Jednotka č. 524/3 - se způsobem využití skupina nebytových prostorů umístěných v sedmnáctém (17) nadzemním (17.NP) až dvaadvacátém (22) nadzemním podlaží (22.NP) Budovy B. Účel užívání nebytových prostorů – kancelářské prostory a chodby. Celková výměra podlahové plochy jednotky je 2 841,00 m².

Jednotka se sestává z nebytových prostorů a spoluvlastnického podílu o velikosti 284100/1038340 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. III odst. 2 písm. b) této smlouvy.

Jednotka sestává:

Nebytové prostory umístěné v 17. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 471,00 m².

Nebytové prostory umístěné v 18. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 465,10 m².

Nebytové prostory umístěné v 19. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 488,40 m².

Nebytové prostory umístěné ve 20. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 474,80 m².

Nebytové prostory umístěné v 21. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 474,80 m².

Nebytové prostory umístěné ve 22. nadzemním podlaží Budovy B, účel užívání kancelářské prostory a chodby. Podlahová plocha nebytových prostorů je 466,90 m².

Poznamenává se, že podlahová plocha jednotek je vyčíslena dle pravidel stanovených v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých náležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

b) určení a popis společných částí

Společnou částí Budovy B je pozemek, na němž je dům postaven, tj. pozemek p.č. 1098/26 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 601 m² v k.ú. Veveří, obec Brno, okres Brno – město.

Společnými částmi Budovy B jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování jednotky jiného vlastníka a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání jednotky podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, které jsou společně **všem vlastníkům jednotek**, jsou:

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu a obvodové stěny domu,
- b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- c) schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, nejsou-li součástí jednotky, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce,
- d) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- e) technické zařízení a jejich součásti,
- f) výtahy ve společných částech, včetně evakuačních a požárních výtahů,
- g) obvodové stěny prostorově ohraničující jednotku i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř jednotky, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav,
- h) podlahy, vyjma podlahových krytin v jednotce a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu,
- i) přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z jednotky, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- j) společné rozvody elektrické energie,
- k) rozvody vody včetně stoupačích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům k uzávěrům pro jednotku, včetně těchto uzávěrů; vodovodní šachta s vodoměrem,
- l) veškerá zařízení vzduchotechniky a ventilací, a to včetně vnitřních společných jednotek,
- m) přípojka nn, vodovodní a kanalizační přípojka,

Všechny v tomto odstavci uvedené společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech Budovy B se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v Budově B. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé jednotky (viz. část 2 a) tohoto prohlášení).

3. Práva a závazky přecházející se vznikem vlastnického práva k jednotce

Ze spoluvlastníků Budovy B na vlastníky jednotek přecházejí následující (stávající) práva a povinnosti týkající se Budovy B a jejich společných částí:

1. Právo na napojení na inženýrské sítě (odběr medií a služeb) a napojení na dopravní infrastrukturu (komunikace), a to tak aby užívání jednotek nebylo omezeno.
2. Povinnost strpět vzájemnou služebnost inženýrských sítí v nemovitosti:
na pozemku p.č. 1098/26, jehož součástí je stavba č.p. 524, stavba pro administrativu v k.ú. a části obce Veveří, obec Brno (Budovy B) pro nemovitosti pozemek p.č. 1098/4, jehož součástí je stavba č.p. 525, jiná stavba v k.ú. a části obce Veveří, obec Brno (Budovu A) a pro nemovitost č.p. 519, jiná stavba v k.ú. a části obce Veveří, obec Brno (Budovu C) a pro nemovitost č.p. 982, jiná stavba, postavené na pozemcích p.č. 1098/5 a p.č. 1098/13 v k.ú. a část obce Veveří, obec Brno (Pergola).

4. Správa domu (určení správce, pravidla pro správu domu, náklady správy)

Vzhledem k tomu, že v souvislosti s rozdělením nevznikne společenství vlastníků jednotek, když jednotky mají být ve vlastnictví pouze dvou různých vlastníků, upravují se náležitosti – pravidla pro správu domu, týkající se společné správy takto:

4.1 Určení správce

Ve věcech správy nemovité věci jsou Účastníci povinni jednat ve shodě.

Správu může po dohodě Účastníků smlouvy vykonávat jeden z vlastníků jednotek sám nebo prostřednictvím určeného správce. Určený správce bude ustanoven tak, že Ředitelství silnic a dálnic ČR provede na své náklady výběr dodavatele (správce), a to v souladu se zákonem na zadávání veřejných zakázek (v době podpisu smlouvy zák. č. 134/2016 Sb.). Na rozsahu a obsahu podmínek činnosti správce je nutná shoda Účastníků smlouvy. Pokud nebude správce vybrán, nebo správce ukončil svou činnost (bez náhrady), správu dočasně vykonává AGRIE Office, nejdéle však po dobu tří (3) měsíců. V této době, vyvinou Účastníci smlouvy maximální úsilí pro nalezení nového správce, pokud v této lhůtě nebude určen správce z důvodů ležících na straně Ředitelství silnic a dálnic ČR (např. nezrealizuje se výběrové řízení, neuzavření smlouvy atd.), je oprávněna určit správce AGRIE Office, pokud se Účastníci smlouvy nedohodnou jinak.

4.1.1 Práva a povinnosti vlastníka vykonávajícího správu nemovité věci, nebo správce je zejména:

- a) zajistit, a to i prostřednictvím uzavřené smlouvy o správě vedení evidenci nákladů a výnosů provozu Budovy B,
- b) svolávat pravidelně shromáždění vlastníků jednotek, tak aby se konalo v každém pololetí kalendářního roku, přičemž v prvním pololetí kalendářního roku nejpozději do 30.5., ve druhém pololetí kalendářního roku nejpozději do 30.11.,
- c) v případě potřeby, nebo když o svolání shromáždění vlastníků jednotek požádá kterýkoliv z vlastníků jednotek i mimo výše uvedené termíny,
- d) zajistit, aby u zakázek zadávaných externím dodavatelům, jejichž cena přesáhne částku 50.000,- Kč, bylo prováděno výběrové řízení mezi minimálně 3 (třemi) dodavateli, u zakázek nad 500.000,- Kč zajistit konání výběrového řízení za účasti zástupců vlastníků jednotek v souladu s platnými právními předpisy (v době podpisu smlouvy zákonem č. 134/2016 Sb.),
- e) právo krátkodobě pronajímat prostory ve společných částech Budovy B, společných všem jednotkám v Budově B, které nejsou nutné pro provoz společných částí Budovy B třetím osobám, a to vždy se souhlasem vlastníků jednotek a v cenách nájemného, jak jsou vlastníky jednotek určeny. Změny podmínek a těchto cen jsou vlastníci jednotek oprávněni stanovit na shromáždění vlastníků jednotek,
- f) zajistit označení zákazu vstupu do místností a prostor ve společných částech Budovy B, do nichž je vstup zakázán obecně závazným právním předpisem, závaznou nebo doporučenou technickou normou.

4.2 Pravidla pro správu domu

4.2.1 Činnostmi správy nemovité věci z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:

- a) zajišťování provozu, údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu a zajišťování těchto činností ohledně technických zařízení domu, zajišťování revizí technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu, zajišťování údržby pozemku. Finanční limit nákladů bude stanoven odsouhlaseným rozpočtem,
- b) údržba přístupových cest na pozemku,
- c) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svoji jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části Budovy B.

4.2.2 Činnostmi týkajícími se nemovité věci z hlediska správních činností se rozumí zejména:

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
- b) sestavení rozpočtu na kalendářní rok tak, aby schválení bylo provedeno ve druhém pololetí kalendářního roku pro rok následující, stanovení záloh na krytí rozpočtových nákladů a úhrady cen dalších služeb, které vlastník jednotky nehradí dodavateli nebo správci přímo, a jejich vyúčtování a vypořádání,
- c) zajištění vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu vlastníků jednotek,

- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z povinností vlastníků jednotek,
- e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv, nejsou-li přeneseny na správce,
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
- g) uskutečňování opatření ke zjednáání nápravy, neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno,
- h) uzavírání smlouvy týkající se zejména zajištění činností spojených se správou domu a pozemku, zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, vyjma služeb, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo, nájmu společných částí domu a zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, trafostanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení, z těchto smluv dohlížet na jejich plnění a vymáhat nároky z porušení povinností vyplývajících z těchto smluv a tyto smlouvy se souhlasem vlastníků jednotek měnit.

3 Z právního jednání týkajícího se společných částí nemovitosti jsou navenek vlastníci jednotek oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Mezi sebou se pak vypořádávají v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech nemovité věci.

4 při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká správci povinnost vypořádat uhrazené zálohy na krytí rozpočtových nákladů a úhrady cen dalších služeb, které vlastník jednotky nehradí dodavatelé nebo správci přímo, ani příspěvky do fondu oprav ke dni účinnosti převodu, pokud jsou zálohy stanoveny. Správce je povinen na základě žádosti vlastníka jednotky mu vyhotovit potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popř. že takové dluhy nejsou.

Vlastník jednotky má práva určená v obecně závazných právních předpisech, a dále zejména právo:

- 3.5 a) seznámit se s hospodařením domu a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů,
- b) obdržet včasné vyúčtování záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, pokud jsou zálohy stanoveny,
- c) obdržet přeplatek záloh, není-li určen přeplatek záloh k převodu do fondu oprav, pokud jsou zálohy stanoveny a je zřízen fond oprav.

4.6 Vlastník jednotky má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, a dále zejména povinnost:

- a) včas platit stanovené zálohy na krytí nákladů dle schváleného rozpočtu, pokud jsou zálohy stanoveny a platby vyúčtované správcem za spotřebované energie, včetně včasné úhrady mu vyúčtovaného nedoplatku, příspěvky do fondu oprav, pokud je fond oprav zřízen,
- b) řídit se při užívání společných částí Provozním řádem pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito pravidly, včetně pokynů stanovených pro provoz těchto společných částí nebo společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
- c) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí (Provozní řád), jakož i plnění povinností výše uvedených osobami, jimž umožnil do domu nebo nebytového prostoru vstup,
- d) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných nebytových prostorech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo nebytového prostoru vstup,
- e) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně rozhodnuto, umožnit přístup do jednotky i nebytového prostoru, pokud má být údržba, oprava, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo nebytového prostoru prováděna uvnitř jednotky nebo i nebytového prostoru, pokud byl k tomu předem vyzván,
- f) v případě provádění změn stavby, které se týkají jednotky a/nebo společných částí přenechaných k výlučnému užívání jednotce nebo společnému užívání konkrétním jednotkám, předat správci schválenou projektovou dokumentaci a projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby.

4.7 O běžné správě rozhodují vlastníci jednotek většinou hlasů počítanou podle velikosti (výše) podílů. O významné záležitosti týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně jejího účelu, podmínek a rozsahu činnosti ustanoveného správce, zřízení či rozpuštění fondu oprav tříčtvrtinovou většinou hlasů počítanou podle velikosti (výše) podílů.

Nedojdou-li spoluvlastníci ke shodě na opatření potřebném pro zachování nebo zlepšení společné věci a zaváže-li se většinový spoluvlastník vůči menšinovému spoluvlastníku, že po něm nebude požadovat, aby se na nákladech podílel, nebo že mu nahradí veškerou újmu způsobenou přijatým opatřením, může většinový spoluvlastník výše uvedené opatření provést.

Za podstatné zlepšení společné věci se považuje zlepšení, jehož dosažení si vyžádá náklad převyšující

4.8 Náklady a příjmy domu se plánují a vyúčtovávají za kalendářní rok prostřednictvím rozpočtu sestaveného správcem. Rozpočet zahrne veškeré předpokládané náklady za kalendářní rok, zejména:

- a) Materiál
- b) Opravy a údržba
- c) Služby
- d) Interní náklady
- e) Daň z nemovitostí
- f) Pojištění budovy
- g) Energie
- h) Mimořádné náklady
- i) Výnosy (jedná se o výnosy z pronájmu společných prostor a zařízení).

4.9 Na krytí rozpočtových nákladů se vlastníci jednotek podílejí v poměru svých spoluvlastnických podílů na společných částech, společných všem jednotkám v domě.

Na krytí rozpočtových nákladů týkajících se společných částí přenechaných k užívání pouze některým jednotkám se podílejí vlastníci jednotek, kteří vlastní jednotky, pro jejichž užívání jsou přenechány tyto společné části v poměru svých spoluvlastnických podílů na společných částech společných těmto jednotkám.

4.10 Na krytí rozpočtových nákladů jsou vlastníci jednotek povinni platit měsíčně zálohy na předpokládané roční náklady dle schváleného rozpočtu, a to měsíčně v poměrné výši 1/12 ročních předpokládaných nákladů dle schváleného rozpočtu, a to na účet správce dle smlouvy se správcem, pokud byl správce určen a byly odsouhlaseny zálohy.

Případný kladný přebytek, bude rozúčtován na jednotlivé spoluvlastníky a převeden do fondu oprav.

4.11 Spotřebované energie za předchozí měsíc se hradí měsíčně na základě vyúčtování správce dle smlouvy se správcem.

4.12 Vynaložené náklady se vyúčtovávají čtvrtletně, každému z vlastníku jednotky/jednotek samostatně, do třiceti (30) dnů po uplynutí čtvrtletí, pokud není stanoveno jinak.

Od doručení vyúčtování běží vlastníkům jednotky lhůta tří (3) měsíců na uplatnění reklamace vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze.

Odměnu za správu domu (odměňování osoby zajišťující některé činnosti správy, vedení účetnictví a náklady dalších správních činností a další administrativní náklady správních činností), pojištění domu (živelní a odpovědnostní) hradí každý z vlastníků jednotek samostatně dle smlouvy se správcem dle výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

4.13 Příspěvky do fondu oprav se stanoví podle podlahové plochy jednotky, jak je uvedena ve vyjádření podílu na společných částech Budovy B společných všem jednotkám v Budově B. Výše příspěvků bude stanovena na nejbližším shromáždění vlastníků jednotek. Změna výše příspěvku do fondu oprav se provádí rozhodováním spoluvlastníků při schvalování rozpočtu na následující kalendářní rok.

Budou-li vynakládány prostředky fondu oprav na společné části Budovy B společné pouze některému /některým z vlastníků jednotek nebo společné části výhradně z důvodu na straně vlastníka konkrétní jednotky, může správce stanovit další příspěvky do fondu oprav podle míry čerpání prostředků z fondu oprav z důvodu a v zájmu vlastníka konkrétní jednotky.

4.14 Vzhledem k tomu, že rozdělením mají vzniknout tři (3) jednotky ve vlastnictví dvou (2) subjektů. Stanovy společenství vlastníků nejsou nutné, společná pravidla byla výše upravena pravidly pro správu domu.

5. Schémata podlaží Budovy B

Schémata určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek Budovy B jsou přílohou č. 1 této smlouvy.

IV.

Zrušení spoluvlastnictví a vypořádání zrušeného spoluvlastnictví

1. Účastníci smlouvy se dohodli na tom, že jejich spoluvlastnictví k vymezeným jednotkám dle čl. III této smlouvy vzniklým rozdělením pozemku p.č. 1098/26, jehož součástí je budova čp. 524 v k.ú. Veveří, obec Brno, okres Brno-město, k ostatním nemovitým věcem uvedeným v čl. I pod písm. A) a k nemovitým věcem uvedeným v čl. I pod písm. B) až E) včetně se zrušuje.

2. Účastníci smlouvy se dohodli na vypořádání zrušeného spoluvlastnictví s hodnotovým vyrovnáním, a to takto:

AGRIE Office se stává výlučným vlastníkem nemovitých věcí v k.ú. a části obce Veveří, obec Brno, okres Brno-město:

- a) jednotek č. 524/1 a č. 524/3 vymezených v budově č.p. 524, stavba pro administrativu, která je součástí pozemku 1098/26 včetně příslušných spoluvlastnických podílů na společných částech, vše blíže popsáno v čl. III odst. 2 písm. a), část aa) a ac) této smlouvy;
- b) pozemku p.č. 1098/4, jehož součástí je stavba č.p. 525, jiná stavba;
- c) pozemku p.č. 1098/8, jehož součástí je budova bez č.p./č.e. - garáž;
- d) budovy (stavby na více pozemcích) č.p. 982, jiná stavba, postavená na pozemcích p.č. 1098/5 a p.č. 1098/13;
- e) pozemku p.č. 1098/5 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1087 m²;
- f) pozemku p.č. 1098/9 - ostatní plocha, zeleň o výměře 536 m²;
- g) pozemku p.č. 1098/17 - ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 601 m²;
- h) pozemku p.č. 1098/23 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 878 m²;
- i) pozemku p.č. 1098/24 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 246 m²;
- j) pozemku p.č. 1098/25 - ostatní plocha, jiná plocha o výměře 28 m²

Ředitelství silnic a dálnic ČR se stává výlučným vlastníkem nemovité věci v k.ú. a části obce Veveří, obec Brno, okres Brno-město:

- jednotky č. 524/2 vymezené v budově č.p. 524, stavba pro administrativu, která je součástí pozemku 1098/26 včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech, vše blíže popsáno v čl. III odst. 2 písm. a), část ab) této smlouvy.

V.

Práva a závazky, které přecházejí s vlastnictvím

1. Práva a závazky přecházející se vznikem vlastnického práva k pozemku p.č. 1098/4, jehož součástí je stavba č.p. 525, jiná stavba (budova A)

Na společnost AGRIE Office přecházejí následující práva a povinnosti týkající se Budovy A:

1. Právo na dodávku vody a odvádění odpadních vod ze Smlouvy o dodávce vody z vodovodu pro veřejnou potřebu a odvádění odpadních vod do kanalizace pro veřejnou potřebu ve správě Brněnských vodáren a kanalizací a.s., se sídlem Brno, Pisárecká 555/1a, IČO: 46347275.
2. Právo odběru elektřiny z rozvodny VN, rozvodny NN a náhradního elektrického zdroje ze společných prostorách v 1. podzemním podlaží budovy č. p. 524, stavby na pozemku p.č. 1098/26 (Budova B).
3. Povinnost strpět vzájemnou služebnost inženýrských sítí pro nemovitosti, které jsou součástí pozemku p.č. 1098/26 a p.č. 1098/8 v k.ú. a části obce Veveří, obec Brno, pro nemovitost č.p. 519, jiná stavba, která je součástí pozemku p.č. 1098/2 v k.ú. a části obce Veveří, obec Brno (Budovu C) a pro nemovitost č.p. 982, postavené na pozemcích p.č. 1098/5 a p.č. 1098/13 v k.ú. a části obce Veveří, obec Brno (Pergola).

2. Práva a závazky přecházející se vznikem vlastnického práva k budově (stavbě na více pozemcích) č.p. 982, jiná stavba, postavená na pozemcích p.č. 1098/5 a p.č. 1098/13 – (Pergola)

Na společnost AGRIE Office přecházejí následující práva a povinnosti týkající se Pergoly:

1. Právo na dodávku vody a odvádění odpadních vod ze Smlouvy o dodávce vody z vodovodu pro veřejnou potřebu a odvádění odpadních vod do kanalizace pro veřejnou potřebu ve správě Brněnských vodáren a kanalizací a.s., se sídlem Brno, Pisárecká 555/1a, IČO: 46347275.
2. Právo na dodávku tepla ze smlouvy uzavřené s Teplárny Brno, a.s., se sídlem Okružní 828/25, 638 00 Brno, IČO: 46347534.
3. Povinnost strpět vzájemnou služebnost inženýrských sítí pro nemovitosti

na pozemku p.č. 1098/4, jehož součástí je stavba č.p. 525, jiná stavba v k.ú. a části obce Veveří, obec Brno (Budovy A) pro nemovitost, pozemek p.č. 1098/26, jehož součástí je stavba č.p. 524, stavba pro administrativu v k.ú. a části obce Veveří, obec Brno (Budovu B) a pro nemovitost č.p. 519, jiná stavba, k.ú. a část obce Veveří, obec Brno (Budovu C).

4. Právo výpůjčky pozemku p.č. 1098/13 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 41 m² k.ú. Veveří, obec Brno, když půjčitelem je AGRIE Office.

VI.

Přechod zatížení a omezení

1. Vzhledem k tomu, že na podílu:

- a) AGRIE Office o velikosti 8161/10000 vzhledem k celku vázlo zatížení zástavním právem smluvním, zákazem zcizení a zatížení, poznámkou o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého, a to:
- i. zástavního práva smluvního, zřízeného na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 15. 6. 2018 právní účinky vkladu práva ke dni 12. 6. 2019 (V-12107/2019-702) za účelem zajištění pohledávky do výše ve prospěch
 - ii. zástavní práva smluvního, zřízeného na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 24. 11. 2020 právní účinky vkladu ke dni 25. 11. 2020 (V-23290/2020-702) za účelem zajištění pohledávky do výše ve prospěch

přechází zatížení zástavním právem smluvním, zákazem zcizení a zatížení, poznámkou o závazku nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazku neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého na podíl odpovídající velikosti:

- každé z jednotek a samostatných nemovitostí, ke kterým AGRIE Office nabývá vlastnické právo z titulu zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, s níž je neoddělitelně spojen podíl na společných částech nemovité věci;
 - podílu na Zastavěných pozemcích;
 - na Nezastavěných pozemcích.
- b) Ředitelství silnic a dálnic ČR o velikosti 1839/10000 vzhledem k celku na Nemovitostech vázlo omezení oznámením o zahájení exekuce, přechází omezení oznámením o zahájení exekuce na podíl odpovídající velikosti každé z jednotek, ke kterým Ředitelství silnic a dálnic ČR nabývá vlastnické právo z titulu zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

VII.

Vypořádání pohledávek a dluhů

1. Vypořádání pohledávek a dluhů mezi Účastníky smlouvy navzájem:

1.1 Vypořádání nákladů spojených s užíváním Nemovitostí:

Účastníci smlouvy si vzájemně stvrzují, že každý z nich užíval Nemovitosti v rámci svého spoluvlastnického podílu a nemají vůči sobě žádné nároky z užívání Nemovitostí nad rámec spoluvlastnického podílu.

Účastníci smlouvy si vzájemně stvrzují, že ukončení sporů vedených u Městského soudu v Brně mezi AGRIE Office a Ředitelství silnic a dálnic ČR pod sp. zn. 45 C 150/2017 budou řešit samostatně mimo tuto dohodu.

1.2 Vypořádání výnosů z pronájmu Nemovitostí:

Účastníci smlouvy výslovně ujednávají, že vypořádání výnosů z pronájmu Nemovitostí za rok 2021 bude provedeno samostatnou dohodou mezi Účastníky smlouvy.

2. Vypořádání pohledávek a dluhů souvisejících s provozem Nemovitosti mezi Účastníky smlouvy a třetími osobami:

Účastníci smlouvy výslovně ujednávají, že každá se smluvních stran nese závazky a dluhy vůči třetími osobám z jimi uzavřených smluv souvisejících s provozem Nemovitosti samostatně.

Účastníci smlouvy současně výslovně ujednávají, že jejich podíl na nákladech souvisejících se správou a provozem Nemovitosti se bude řídit ustanovením části 4 článku III této dohody.

VIII.

Hodnotové vypořádání

1. Hodnota podílu Účastníků smlouvy se stanoví podle znaleckého posudku č. 10/2021 ze dne 30. 4. 2021 o ocenění nemovitých věcí v k. ú. Veverří, obec Brno, zpracovaného Znaleckým ústavem Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební (IČO: 00216305) se sídlem Veverří 331/95, 602 00 Brno (dále jen Posudek znalce).
2. Účastníci smlouvy prohlašují, že:
 - a) bez námitek schválili osobu znalce, který Posudek znalce vypracoval
 - b) s obsahem Posudku znalce se seznámili
 - c) proti Posudku znalce neuplatňují ani v budoucnu nebudou uplatňovat žádné námítky
 - d) přijímají závěry Posudku znalce o určení hodnoty podílu na Nemovitostech
 - e) přijímají závěry Posudku znalce o určení hodnoty majetku, který nabydou dle této smlouvy vypořádáním zrušeného spoluvlastnictví
 - f) se dohodli na zaokrouhlení hodnot podílu na Nemovitostech a hodnot majetku (nemovitých věcí), který vypořádáním zrušeného spoluvlastnictví Účastníci smlouvy nabývají, na celé koruny.
3. Podle Posudku znalce, s uplatněním dohodnutého zaokrouhlení na celé stokoruny, činí hodnota podílu na Nemovitostech, každé z Nemovitostí (se zahrnutím Budovy B pouze s 19 NP):

AGRIE Office, která vlastní podíl o velikosti 8161/10000 vzhledem k celku .

Ředitelství silnic a dálnic ČR, která vlastní podíl o velikosti 1839/10000 vzhledem k celku
4. Podle Posudku znalce, s uplatněním dohodnutého zaokrouhlení na celé koruny, činí hodnota majetku (nemovitých věcí) zahrnující modernizovanou budovu B (včetně nástavby nových podlaží plně financovaných z prostředků AGRIE Office) primárně s využitím porovnávací metody **746.708.758,- Kč**, která vypořádáním zrušeného spoluvlastnictví nabývá (po vymezení jednotek v Budově B):
 - AGRIE Office i
 - Ředitelství silnic a dálnic ČR činí (hodnota budoucí jednotky č. 524/2)
5. Účastníci smlouvy AGRIE Office, Ředitelství silnic a dálnic ČR uznávají, že v rámci vypořádání zrušeného spoluvlastnictví ničeho nedluží a AGRIE Office
 - poskytne bezúplatně věcné břemeno dle čl. IX této dohody v hodnotě : ;
 - uhradí náklady za stavební práce související s rekonstrukcí části Nemovitosti v užívání Ředitelství silnic a dálnic ČR v minimální výši a to na základě samostatné Smlouvy spoluvlastníků o úhradě nákladů stavebních prací č. 03EU-000698 ze dne 5. 2. 2021, jež byla zveřejněna v registru smluv pod ID smlouvy 14367999;
 - poskytne částku ve výši na úhradu nákladů souvisejících s provozem Nemovitosti ze strany ŘSD ČR v případě nabytí účinnosti této dohody do 19. 11. 2021.

IX.

Ostatní ujednání

1. Účastníci smlouvy společně prohlašují, že v rámci společného vypořádání zaniklého podílového spoluvlastnictví podle této smlouvy, bude pro Ředitelství silnic a dálnic ČR zřízena služebnost spočívající v možnosti nerušeného parkování čtyřiceti (40) osobních vozidel v prostorách podzemních garáží v budově bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. 1098/8 v k.ú. Veverří ve vlastnictví AGRIE Office, a to po dobu existence jednotky č. 524/2, pokud není dohodnuto jinak. Tato povinnost bude tedy zachována i v případě změny vlastnictví k nemovité věci. Práva a povinnosti přechází na právní nástupce. Účastníci smlouvy se dohodli, že věcné právo užívání bude zapsáno na listu vlastnictví.
2. Účastníci smlouvy společně prohlašují, že v rámci společného vypořádání zaniklého podílového spoluvlastnictví podle této smlouvy, bude pro Ředitelství silnic a dálnic ČR zřízena služebnost spočívající v užívání skladovacích ploch (skladu) v součtu o max. ploše 100 m² v prostorách nemovitosti ve vlastnictví AGRIE Office, a to po dobu existence jednotky č. 524/2, pokud není dohodnuto jinak. Tato povinnost bude zachována i v případě změny vlastnictví Budovy B. Práva a povinnosti přechází na právní nástupce.

- Účastníci této smlouvy berou na vědomí, že pro budovu bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. 1098/8 v k.ú. Veverí bylo vydáno rozhodnutí o povolení odstranění stavby. Je ujednáno, že po dobu demolice a realizace výstavby podzemních garáží na pozemku p.č. 1098/8 v k.ú. Veverí, resp. do povolení užívání plánované stavby nazvané „Galerie AB“ zajistí AGRIE Office pro Ředitelství silnic a dálnic ČR parkování v počtu podle čl. IX odst. 1 smlouvy jiným vhodným způsobem v areálu Šumavská 31, 33 a 35, Brno. Parkování pro Ředitelství silnic a dálnic ČR musí být vždy zajištěno. Po dobu zajištění dočasného náhradního parkování v areálu Šumavská 31, 33 a 35, Brno, není AGRIE Office v prodlení.

X.

Služebnost užívacího práva

- Povinný ze služebnosti, AGRIE Office, jako vlastník pozemku p.č. 1098/8, jehož součástí je budova bez č.p./č.e. - garáž v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno-město, tímto zřizuje ve prospěch oprávněného ze služebnosti, Ředitelství silnic a dálnic ČR, jako vlastníka jednotky č. 524/2 – způsob využití skupina nebytových prostorů, vymezené v budově č.p. 524, která je součástí pozemku p.č. 1098/26 v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno-město (vše blíže popsáno v čl. III odst. 2 písm. a), část ab) této smlouvy), služebnost užívacího práva, jejímž obsahem je právo užívat část shora uvedené budovy bez č.p./č.e., která je součástí pozemku p.č. 1098/8 v k.ú. Veverí, obec Brno, okres Brno-město, a to čtyřiceti (40) parkovacích stání umístěných v podzemním podlaží budovy a skladovacích ploch (skladu) v součtu o max. ploše 100 m², tj. v maximální celkové ploše 580 m², v podzemním podlaží budovy dle situačního plánu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.
- Oprávněný ze služebnosti, Ředitelství silnic a dálnic ČR, se zřízením služebnosti užívacího práva tak, jak je uvedeno v odst. 1 tohoto článku souhlasí a služebnost užívacího práva přijímá a povinný ze služebnosti, AGRIE Office, je povinen výkon práva strpět. Služebnost užívacího práva se zřizuje „in rem“, práva o povinnosti přecházejí na každého vlastníka předmětných nemovitých věcí. Poznává se, že oprávnění a výkon práva ke služebnosti vlastníka, České republiky, bude vykonávat Ředitelství silnic a dálnic, které je v současné době příslušné hospodařit s majetkem státu.
- Služebnost se zřizuje úplatně, a to za stanovenou výši ve vypořádání, které je určena Posudkem znalce.
- Povinný ze služebnosti musí umožnit oprávněnému ze služebnosti přístup do nemovitosti uvedené v odst. 1 tohoto článku a umožnit mu nerušený výkon práv ze služebnosti.
- Smluvní strany jsou povinny poskytovat si součinnost při realizaci užívacího práva a činit veškerá právní jednání nezbytná pro dosažení účelu sjednané služebnosti.

XI.

Veřejný rejstřík

- Návrh na vklad vlastnického práva a výše popsané služebnosti do katastru nemovitostí ve dvou (2) stejnopisech bude podepsán v den podpisu této smlouvy všemi účastníky. Účastníci smlouvy berou na vědomí, že podání návrhu na vklad vlastnického práva a služebnosti do katastru nemovitostí předchází kontrola jeho správnosti a správnosti jeho příloh.
- Právní účinky vkladu vlastnického práva a služebnosti nastávají ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva a služebnosti do katastru nemovitostí.
- Návrh na vklad vlastnického práva a služebnosti do katastru nemovitostí a náklady s tím spojené ponese AGRIE Office. AGRIE Office je povinna podat návrh na vklad vlastnického práva a služebnosti do katastru nemovitostí do deseti (10) pracovních dnů od nabytí účinnosti této smlouvy. Ředitelství silnic a dálnic ČR má povinnost AGRIE Office informovat o nabytí účinnosti této smlouvy.
- Účastníci smlouvy se tímto zavazují k poskytnutí si (i opakovaně) vzájemné součinnosti pro případ, že Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, přeruší, či pravomocně zamítne, návrh na vklad práv podle této smlouvy. Toto součinnost spočívá v odstranění vad či nedostatků, kvůli kterým k takovému přerušení, popř. k zamítnutí došlo. V případě, že půjde o neodstranitelné nedostatky, zavazují se Účastníci smlouvy k uzavření nové smlouvy prostě těchto vad či nedostatků, uzavřené za stejných podmínek, jaké sjednává tato smlouva, a to v termínu do 60 kalendářních dnů ode dne, kde k zamítnutí vkladu došlo.

XII.
Závěrečné ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena v sedmi (7) stejnopisech, z nichž každý z účastníků obdrží po dvou (2) vyhotoveních a jedno (1) vyhotovení je určeno pro Ministerstvo dopravy, jedno (1) vyhotovení je určeno pro Ministerstvo financí a jedno (1) vyhotovení je určeno k provedení vkladu vlastnického práva a služebnosti do katastru nemovitostí a bude podáno s návrhem na vklad do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
2. Účastníci smlouvy výslovně souhlasí, aby tato smlouva byla vedena v evidenci smluv, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.
3. Účastníci smlouvy výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí na své náklady Ředitelství silnic a dálnic ČR.
4. Tato smlouva podléhá schválení Ministerstvem financí ČR dle zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Žádost o schválení podá Ředitelství silnic a dálnic ČR.
5. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně, číslovanými dodatky, podepsanými všemi účastníky smlouvy.
6. Náklady na vypracování této smlouvy nesou Účastníci smlouvy poměrem svých spoluvlastnických podílů.
7. Tato smlouva nabývá platnosti schválením ze strany Ministerstva financí ČR dle odst. 4 tohoto článku smlouvy a účinnosti zveřejněním v registru smluv dle odst. 3 tohoto článku smlouvy.
8. Přílohu této smlouvy tvoří:
 1. Schémata určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek v Budově B.
 2. Situační plánek k vymezení služebnosti užívacího práva

Za AGRIE Office s.r.o.

V Brně dne 10.11.2021

jednatel

Za Česká republika
Ředitelství silnic a dálnic ČR

V Brně dne 10.11.2021

ředitel Závodu Brno
na základě pověření

Schéma jednotek

Jednotka 524/1

Jednotka 524/2

Jednotka 524/3

Společné prostory

Jednotka 524/1:

2.PP = 306,40 m²

1.PP = 231,20 m²

1.NP = 160,90 m²

2.NP = 363,80 m²

3.NP = 458,40 m²

4.NP = 455,20 m²

5.NP = 460,30 m²

6.NP = 463,40 m²

7.NP = 463,50 m²

8.NP = 462,20 m²

9.NP = 458,70 m²

Celkem: 4 284,00 m²

Jednotka 524/2:

10.NP = 464,60 m²

11.NP = 464,70 m²

12.NP = 465,30 m²

13.NP = 465,90 m²

14.NP = 465,90 m²

15.NP = 465,90 m²

16.NP = 466,10 m²

Celkem: 3 258,40 m²

Jednotka 524/3:

17.NP = 471,00 m²

18.NP = 465,10 m²

19.NP = 488,40 m²

20.NP = 474,80 m²

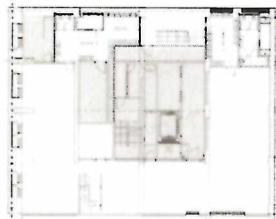
21.NP = 474,80 m²

22.NP = 466,90 m²

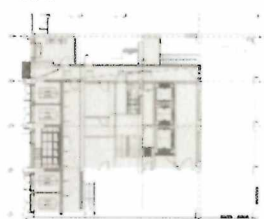
Celkem: 2 841,00 m²

CELKEM: 10 383,40 m²

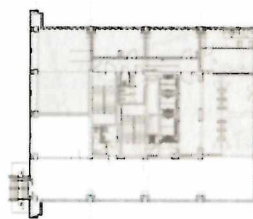
2.PP



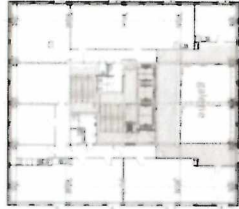
1.PP



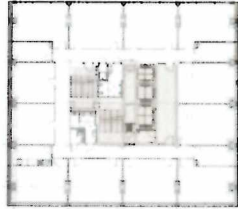
1.NP



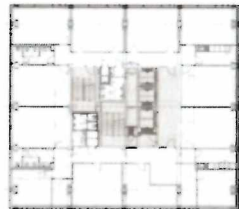
2.NP



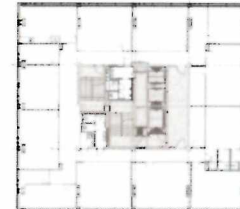
3.NP



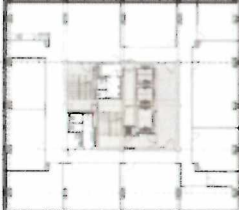
4.NP



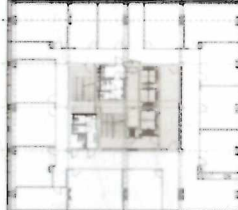
5.NP



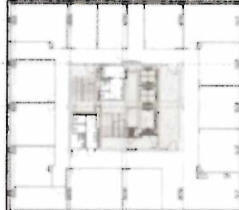
6.NP



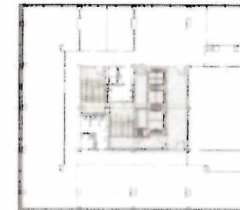
7.NP



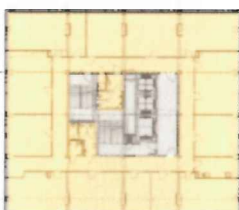
8.NP



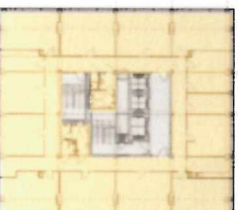
9.NP



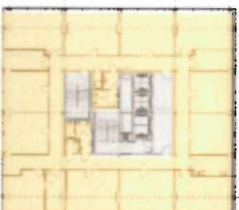
10.NP



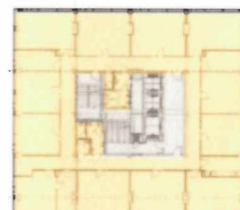
11.NP



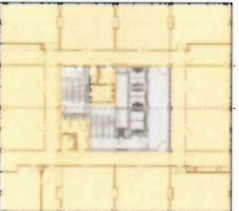
12.NP



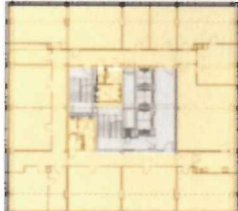
13.NP



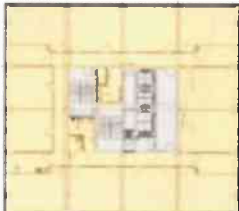
14.NP



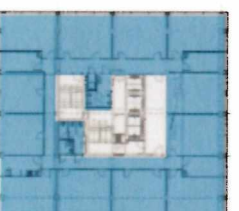
15.NP



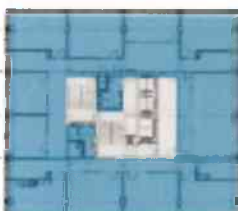
16.NP



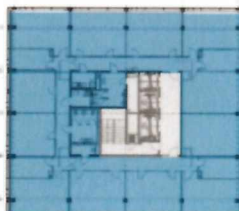
17.NP



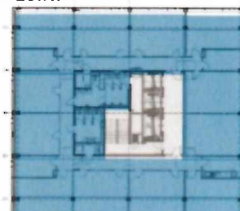
18.NP



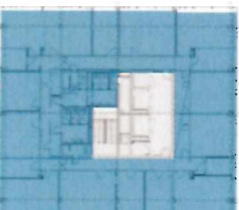
19.NP



20.NP



21.NP



22.NP

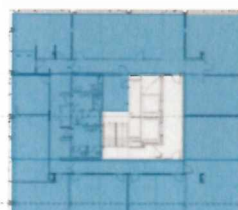
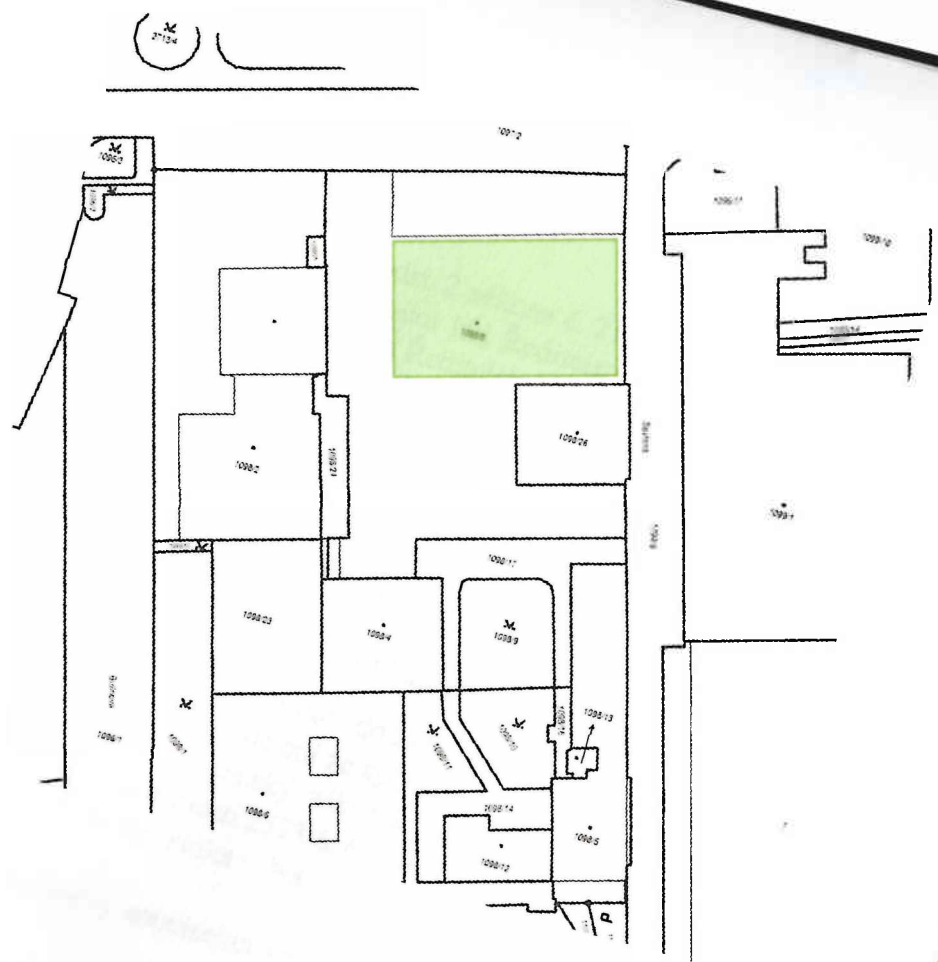


Schéma služebnosti

 Služebnost – 580 m²



POVĚŘENÍ

Dle ust. § 166 zákona č. 89/2012 Sb., dle ust. § 7 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. a v souladu se směrnicí generálního ředitele č. 1/2020 Organizační řád Ředitelství silnic a dálnic ČR a směrnicí generálního ředitele č. 2/2019 Podpisový řád Ředitelství silnic a dálnic ČR,

pověřuji

Mgr. Davida Fialu

ředitele Závodu Brno,

aby v zastoupení Ředitelství silnic a dálnic ČR, Praha 4, Na Pankráci 65, IČ 65993390 činil:

- veškerá právní jednání související s podpisem dohody spoluvlastníků o zrušení spoluvlastnictví a způsobu vypořádání a oddělení ze spoluvlastnictví uzavřené dle ust. §1140 a §1141 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, mezi AGRIE Office s.r.o., IČO: 042 94 416 se sídlem náměstí Svornosti 2573/6, 616 00 Brno, a Ředitelstvím silnic a dálnic ČR, IČO: 659 93 390 se sídlem Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha (dále jen „smlouva“)
- veškeré úkony dle uvedené smlouvy související s podáním návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí.

V Praze dne 16 -07 2020

generální ředitel ŘSD ČR

Pověření přijímám:

V Brně dne 16 -07- 2020

ředitel Závodu Brno

MINISTERSTVO FINANCÍ

Odbor Státní majetek

PID: MFCRCXBRNK

Č. j.: MF-32920/2021/7201-14

V Praze dne 21. února 2022

Schvalovací doložka

Ministerstvo financí **schvaluje** podle § 39 odst. 1 ve spojení s § 22 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, Dohodu spoluvlastníků o zrušení spoluvlastnictví a způsobu vypořádání uzavřenou dne 10. listopadu 2021 mezi společnostmi AGRIE Office s.r.o., IČ 042 94 416, se sídlem Brno, Šumavská 519/35, PSČ 602 00, a Ředitelstvím silnic a dálnic ČR, IČ 659 93 390, se sídlem Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha.

ředitelka odboru Státní majetek