

D o h o d a
spoluvlastníků o užívání administrativní budovy
na adrese Blanická č. p. 917/19, 779 00 Olomouc
(dále jen „dohoda“)

I.

Spoluvlastníci:

1. ČESKÁ REPUBLIKA – GENERÁLNÍ ŘEDITELSTVÍ CEL

Budějovická 1387/7, 140 96 Praha 4 - Michle

IČ: 71214011

DIC: CZ71214011 (není plátec)

Za kterou jedná [REDAKCE] ředitelka odboru 13 GŘC Hospodářské správy,
na základě pověření generálního ředitele GŘC, č.j. 38708/2022-900000-131 ze dne
29.7.2022

Bankovní spojení : [REDAKCE]

(dále jen „GŘC“)

2. STAMEDOP, a.s.

U panelárny 538/1, 772 11 Olomouc – Chválkovice

Zapsán v odd. B, vložka 658 OR vedeného KS Ostrava

IČ: 47673729

DIČ: CZ47151510

Za kterou jedná: [REDAKCE]

Bankovní spojení [REDAKCE]

(dále jen „STAMEDOP“)

3. EUROGEMA CZ, a.s.

Blanická 917/19, 772 35 Olomouc – Hodolany

Zapsán v odd. B, vložka 2670 OR vedeného KS Ostrava

IČ: 26801001

DIČ: 370 26801001

Zastoupená: [REDAKCE]

Bankovní spojení [REDAKCE] představenstva

(dále jen „EUROGEMA“)

II. Předmět dohody

1. Předmětem této dohody je úprava vzájemných vztahů mezi výše uvedenými spoluvlastníky objektu a pozemku při užívání a nakládání s tímto objektem na adrese Blanická č.p. 917/19, Olomouc, způsob využití – stavba pro administrativu, v části obce Hodolany na pozemku parcela č. st. 1124/1 (dále jen „objekt“) a pozemku parcela č. st. 1124/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1263 m² (dále jen „pozemek“), zapsaných na LV č. 1050 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, katastrální území Hodolany, obec Olomouc.

2. Jednotliví spoluvlastníci objektu a pozemku dle odst. 1 tohoto článku se podílejí na právech a povinnostech, pokud není dále stanoveno jinak, podle výše svých spoluvlastnických podílů, takto:

▪ GŘC	49,5 %
▪ STAMEDOP	35,5 %
▪ EUROGEMA	15,0 %
	<u>100,0 %</u>

Nájemními smlouvami pronajala společnost STAMEDOP svůj spoluvlastnický podíl ve výši 35,5 % (794,03 m²) dalším spoluvlastníkům objektu, a to:

▪ GŘC	22,8 % (510,44 m ²)
▪ EUROGEMA	13,4 % (283,59 m ²)

Nájemní smlouvou pronajala společnost EUROGEMA část svého spoluvlastnického podílu ve výši 1,3 % (28,56 m²) GŘC.

3. Vymezení celkové plochy objektu, jakož i společných prostor a prostor, které výlučně užívají jednotliví spoluvlastníci je uvedeno v rekapitulaci užívaných ploch, která je součástí této dohody a je označena jako Příloha č. 1. Všichni spoluvlastníci s vymezením dle přílohy č. 1 k dohodě souhlasí a zároveň potvrzují, že ke dni jejího podpisu jsou vyznačené prostory těmito spoluvlastníky takto skutečně užívány.

4. Ve společném vlastnictví jednotlivých spoluvlastníků jsou stavební prvky a konstrukce, technické systémy budovy, inženýrské sítě (rozvody vody, ÚT, rozvody el. instalace apod.), předávací stanice, a další technologická zařízení v budově.

5. V prostorách určených k **výlučnému užívání** může příslušný spoluvlastník na své náklady provést úpravy, které nezpůsobí újmu na spoluvlastnických dílech ostatních spoluvlastníků, přičemž takto provedené úpravy nesmí změnit charakter a způsob využití objektu, tj. administrativní budova. O těchto úpravách musí stavebník (spoluvlastník objektu) předem písemně informovat ostatní spoluvlastníky objektu.

III. Výlučné užívání prostor spoluvlastníky

Prostory, které má každý spoluvlastník dle Přílohy č. 1 dohody ve svém **výlučném užívání**, je spoluvlastník:

STAMEDOP, a.s.

U Panelárny 538/1
779 00 Olomouc-Chválkovice
IČ 47673729 DIČ CZ47673729

1. oprávněn nerušeně užívat pro své účely,
2. oprávněn vybavovat inventářem a jiným vybavením při respektování maximálně přípustného zatížení podlah,
3. oprávněn pronajímat dalším subjektům, a to vlastními právními úkony, pokud po prokazatelném oznámení (před pronájmem dalším subjektům) neprojeví žádný ze spoluvlastníků objektu zájem o nájem těchto uvolněných nebytových prostor. Pronajaté nebytové prostory pak není jejich nájemce oprávněn dát do podnájmu třetí osobě,
4. povinen užívat s péčí řádného hospodáře, přičemž řádnou péčí se rozumí zejména zabezpečování ostrahy, úklidu, údržby a stavebních úprav prostor na své náklady, jakož i zabezpečení toho, aby v těchto prostorách nebyl prováděn odběr elektrické energie nad kapacitu instalace. Uvedené povinnosti jsou závazné i pro případné nájemce těchto prostor.
5. odpovědný vůči ostatním spoluvlastníkům za vznik škody mající příčinu v nesprávném užívání jím užívaných prostor.

IV.

Užívání společných prostor spoluvlastníky

1. Všichni spoluvlastníci jsou oprávněni užívat společné prostory, jejich vybavení, technická zařízení, inženýrské sítě v souladu s jejich technickým určením, a to v rámci platných norem a předpisů upravujících BOZP a PO. Toto oprávnění se vztahuje i na případné nájemce jednotlivých spoluvlastníků.
2. Právo vstupu do objektu, právo užívání sociálního zařízení a výtahu mají, při dodržení vzájemně odsouhlaseného provozního řádu, též hosté a návštěvníci jednotlivých spoluvlastníků, případně nájemců těchto spoluvlastníků.
3. Parkování vozidel spoluvlastníků na pozemku parcela č. st. 1124/1 je upraveno v Příloze č. 2., která je nedílnou součástí této dohody.
4. Po dobu platnosti nájemních smluv v objektu mezi spoluvlastníky a dalšími nájemci, mají pronajímatelé právo vstupu do předmětu nájmu za účelem kontroly.
5. Za vznik škody mající příčinu v užívání společných prostor a ploch a jejich vybavení, ve společných technických zařízeních nebo ve společných rozvodech, odpovídají spoluvlastníci stejným dílem, pokud nebude prokázáno zavinění konkrétního spoluvlastníka nebo konkrétní osoby.

V.

Označení objektu

1. Spoluvlastníci jsou oprávněni umístit v prostoru hlavního vchodu nebo na jednotlivých podlažích vhodně provedený firemní nápis či informační tabuli v jednotné velikosti a na vlastní náklady, avšak pouze tehdy, pokud mají v objektu své sídlo nebo část provozu.
2. Využívání objektu pro propagaci jiných subjektů je možné jen po písemné dohodě všech spoluvlastníků.

VI. Úhrada nákladů

1. Náklady spojené s provozem, užíváním a péčí o společné prostory, společná technická zařízení, inženýrské sítě, a společné technické rozvody hradí spoluvlastníci GŘC a EUROGEMA podle čl. VI., odst. 3.1. Náklady na investice (např. rekonstrukce a modernizace: výměňkové stanice, rozvodů ÚT, rozvodů vody, rozvodů el. instalace, konstrukce výtahu, konstrukce objektu apod.) hradí všichni spoluvlastníci (GŘC, STAMEDOP a EUROGEMA), podle svých vlastnických podílů dle čl. II., odst. 2.dohody. Plánované investice může zabezpečovat kterýkoliv ze spoluvlastníků po předchozí vzájemné písemné dohodě.
2. **Náklady spojené s úpravami provedenými ve společných prostorech objektu a na společném technickém vybavení objektu, které jsou výhradně v zájmu konkrétního spoluvlastníka, hradí tento spoluvlastník sám na svoje náklady.**
3. Úhrada nákladů na provoz objektu bude prováděna následovně:

3.1 Náklady na celkový provoz objektu: dodávku energií (el. energie, teplo, vodné a stočné), odvoz odpadů, provoz výtahu, opravy a údržbu společných prostor, opravu společných technických zařízení, a společných technických rozvodů hradí **GŘC a EUROGEMA, a to v poměru skutečně užívaných prostorů v objektu:**

▪ GŘC	73,30 %
▪ EUROGEMA	26,70 %

Faktury od dodavatelů výše uvedených služeb uhradí GŘC a společnosti EUROGEMA průběžně přefakturuje příslušnou část, jak je uvedeno v tomto odstavci.

3.2 Ostrahu objektu zajišťuje GŘC, a to pouze v pracovní dny od 06,00 hod. do 18,00 hod. hod. Náklady spojené s ostrahou objektu hradí v poměru skutečně užívaných prostor GŘC (73,30%) a společnost EUROGEMA (26,70%). GŘC vystaví společnosti EUROGEMA každý měsíc fakturu na úhradu poměrné části nákladů spojených s ostrahou objektu. Ostraha objektu zajišťovaná GŘC bude ukončena po provedení osazení vstupů do objektu novými dveřními výplněmi s časovým zámkem, na čemž se GŘC, EUROGEMA a STAMEDOP písemně dohodli předem. O ukončení ostrahy GŘC bude společnost EUROGEMA písemně informována nejméně 30 dnů předem. O faktickém ukončení ostrahy objektu sepíší GŘC a EUROGEMA zápis, v němž bude mimo jiné uvedeno, ke kterému datu si budou GŘC a EUROGEMA zajišťovat ostrahu vnitřních prostor budovy každý samostatně na své náklady.

3.3 Náklady na zimní údržbu dvorního traktu objektu (tj. zajištění vjezdu a průjezdu bez údržby parkovacích míst užívaných konkrétním spoluvlastníkem) hradí GŘC a společnost EUROGEMA, a to v poměru počtu užívaných parkovacích míst (15 míst GŘC, 17 míst EUROGEMA).

Faktury uhradí GŘC a společnosti EUROGEMA přefakturuje příslušnou část dle počtu užívaných parkovacích míst.

3.4 Úklid společných prostor zajišťují v poměru skutečně užívaných prostor v objektu GŘC (73,30 %) a společnost EUROGEMA (26,70 %), každý samostatně na svoje náklady.

3.5 **Náklady na pojištění** objektu proti živelním škodám a daň z nemovitých věcí uhradí společnost EUROGEMA a se společností STAMEDOP si vypořádá alikvotní část – 35,5 %.

VII. Správa objektu

Po vzájemné dohodě všech spoluvlastníků se správou objektu **pověřuje GŘC** s tím, že předmětem správy objektu je:

1. zastupování ostatních spoluvlastníků při jednáních s dodavateli, které se týkají i GŘC,
2. zajišťování údržby a oprav společných prostor, včetně oprav technických zařízení a technických rozvodů, kdy náklady hradí spoluvlastníci dle čl. VI. této dohody,
3. přeúčtování energií, služeb, oprav a údržby dle čl. VI., odst. 3.1.,
4. zabezpečení povinných kontrol a revizí společných prostor a zařízení, kdy náklady hradí zpravidla GŘC a příslušnou část přefakturuje společnosti EUROGEMA.

VIII. Opravy objektu

1. Zajišťování oprav společných prostor a zařízení v objektu v rozsahu prací do 100 000,- Kč bez DPH bude v souladu s ustanovením čl. VI a čl. VII. této dohody zadávat přímo GŘC, přičemž ostatní spoluvlastníci budou o potřebě opravy a výběru dodavatele předem písemně informováni.
2. Rekonstrukce a modernizace společných prostor a zařízení v objektu s rozsahem prací nad 100 000,- Kč bez DPH budou prováděny po vzájemné písemné dohodě všech spoluvlastníků objektu.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti výslovně neupravené v této dohodě budou řešeny dílčími dohodami na jednáních všech spoluvlastníků, která je oprávněn svolat kterýkoliv spoluvlastník objektu.
2. Veškeré změny této dohody je nutno učinit v písemné formě, a to formou číslovaných dodatků přijatých všemi spoluvlastníky objektu a pozemku.
3. V případě, že některé ustanovení této dohody je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této dohody účinné. Účastníci této dohody se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této dohody ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
4. Tato dohoda se uzavírá ve třech vyhotoveních, přičemž každý ze spoluvlastníků obdrží po jednom z nich.
5. Tato dohoda nabývá platnosti podpisem všech spoluvlastníků objektu a pozemku a účinnosti dnem 1.4.2023, ne však dříve než uveřejněním této dohody 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 (dále jen „zákon o registru smluv“).

Spoluvlastníci se dohodli, že GŘC zašle tuto dohodu včetně příloh správci registru smluv k uveřejnění ve lhůtě stanovené zákonem o registru smluv. Osobní údaje spoluvlastníků před odesláním budou anonymizovány v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.

Spoluvlastníci se dohodli, že jestliže podle této dohody již bude plněno od 1.4.2023 a dohoda ještě nebyla uveřejněna v registru smluv, považuje se ujednání a plnění realizované od 1.4.2023 do uveřejnění této dohody v registru smluv za řádné plnění dle podmínek uvedených v této dohodě. Na právní vztahy vzniklé mezi spoluvlastníky od 1.4.2023 do uveřejnění dohody v registru smluv se pohlíží jako na právní vztahy založené touto dohodou spoluvlastníků.

6. Touto dohodou se ruší „Dohoda spoluvlastníků objektu a pozemku ze dne 5.4.2018 včetně všech uzavřených dodatků k této dohodě.

7. Účastníci této dohody prohlašují, že jsou řádně seznámeni s podmínkami, za nichž se tato dohoda uzavírá, jsou s nimi srozuměni a za těchto podmínek dohodu uzavírají, a to na základě jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne: 03-04-2023

V Olomouci dne:

ČR GŘC

STAMEDOP a.s.

ředitelka odboru 13
Generální ředitelství cel

předseda představenstva

GENERÁLNÍ ŘEDITELSTVÍ CEL
ODBOR 13
140 96 Praha 4, Budějovická 7
IČ: 71214011

V Olomouci dne:

STAMEDOP, a.s.
U Panelárny 538/1
79 00 Olomouc-Chválkovice
47673729 DIČ CZ47673729

EUROGEMA

předseda



EUROGEMA

Blanická 19, 772 00 Olomouc