**Dohoda o narovnání a o převodu nemovitých věcí**

**uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 1903 a násl.,   
§ 1140 a násl. a § 2055 a násl. z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) mezi následujícími smluvními stranami (dále v textu jen „dohoda“):**

**Smluvní strany:**

**Město Rakovník,**

se sídlem Husovo nám. 27, 269 18 Rakovník

zastoupené PaedDr. Luďkem Štíbrem, starostou

IČO: 00244309, DIČ: CZ00244309

(dále jen „**město**“) na straně jedné

a

**RAKOVNICKÉ INVESTIČNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO**

se sídlem Pražská 2606, 269 01 Rakovník

zastoupené Tomášem Otrubou, předsedou družstva a

Igorem Kyryčukem, místopředseda představenstva

zapsané v obchodním rejstříku vedeným u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 4921,

IČO: 26192837, DIČ: 26192837

(dále jen „**RIBD**“) na straně druhé

**I.**

**Úvodní prohlášení**

1. Město a RIBD uzavřely dne 17. 7. 2000 Smlouvu o sdružení č. 01/2000 (dále jen „**smlouva o sdružení**“) k zajištění financování 14 bytových jednotek za účelem výstavby bytového domu - **budova č.p. 2606** (část obce Rakovník II), bytový dům, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, na listu vlastnictví číslo 4530, pro obec a k. ú. Rakovník (dále také **„budova“**), který stojí na pozemku parc. č. st. 227/2 v k. ú. Rakovník (LV 10001) (dále také „**pozemek**“).

1. Předmětem smlouvy o sdružení byla dohoda o vzájemných právech a povinnostech smluvních stran při realizaci společné výstavby budovy.
2. Součástí smlouvy o sdružení byla také dohoda smluvních stran na tom, že sdružení se zakládá po dobu 20 let s tím, že po jejím uplynutí budou jednotlivé byty privatizovány dle příslušných platných zákonů.
3. Součástí smlouvy o sdružení byla také dohoda smluvních stran na tom, že smluvní strany spolu uzavřou zvláštní dohodu o hospodaření a o správě budovy, tato však uzavřena nebyla.
4. Budova č. p. 2606 je zapsána u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník na listu vlastnictví č. 4530, vedeného pro katastrální území a obec Rakovník, v podílovém spoluvlastnictví města a RIBD tak, že město je vlastníkem ideálního podílu 36/100 na budově a RIBD je vlastníkem ideálního podílu 64/100 na budově.
5. Pozemek parc. č. st. 227/2 je zapsaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, na listu vlastnictví č. 10001 vedeného pro katastrální území a obec Rakovník ve výlučném vlastnictví města.
6. Mezi smluvními stranami jsou sporná či pochybná práva vyplývající ze smlouvy o sdružení vymezené v čl. II této dohody, přičemž smluvní strany mají zájem tato sporná práva nahradit právy novými.
7. Smluvní strany jsou vedeny snahou vypořádat vzájemné závazky vzniklé před více než 20 lety touto dohodou bez nutnosti zahájení soudního řízení, a to analogickým způsobem výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu města k případu vypořádání podílového spoluvlastnictví na bytových domech čp. 2603, 2604 a 2605 v lokalitě na Zátiší v Rakovníku, jež byly postaveny za stejných podmínek a spolufinancovány prostřednictvím státní dotace na výstavbu bytových jednotek za účelem zabezpečení nájemního bydlení s věcně usměrňovaným nájemným. Vypořádání podílového spoluvlastnictví v tomto případě bylo předmětem žaloby o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 19. 4. 2022, na jejímž základě došlo k uzavření soudního smíru, který byl schválen Okresním soudem v Rakovníku usnesením ze dne 4. 10. 2023 (nabytí právní moci dne 4. 10. 2023) v řízení vedeném pod č. j. 10 C 69/2022.
8. Smluvní strany mají dále zájem naplnit závazek nesporně vyplývající z odst. 6.4. čl. 6 smlouvy o sdružení, tj. bezplatně převést pozemek parc. č. st. 227/2 v k. ú. Rakovník na RIBD, a s ohledem na tuto skutečnost je předmětem této dohody i bezúplatný převod pozemku specifikovaného v čl. V. této dohody na RIBD.

**II.**

**Sporná práva**

1. Mezi smluvními stranami je sporný výklad některých ustanovení smlouvy o sdružení, zejména týkající se podmínek převodu spoluvlastnického podílu města ve výši 36/100 na budově č. p. 2606 stojící na pozemku parc. č. st. 227/2 vše v k. ú. Rakovník (dále jen „**spoluvlastnický** **podíl města**“) na RIBD.
2. Mezi smluvními stranami je dále sporná otázka všech případných nároků vyplývajících ze smlouvy o sdružení nebo související s předmětem převodu (dále jen „**sporná práva**“).
3. Smluvní strany se dohodly na vypořádání veškerých sporných práv, a to tak, jak je uvedeno v čl. III této dohody.

**III.**

**Narovnání**

1. Smluvní strany se dohodly na vypořádání sporných práv následovně:
2. Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k budově č. p. 2606 stojící na pozemku parc. č. st. 227/2 vše v k. ú. Rakovník a převod spoluvlastnického podílu města do výlučného vlastnictví RIBD za podmínek stanovených dále v této dohodě.
3. V případě, že by kdokoli vznášel vůči městu jakékoli nároky na peněžitá či jiná plnění související s předmětem převodu převáděným na RIBD, zavazuje se je RIBD na své náklady vyrovnat.
4. Práva a povinnosti dle této dohody zcela nahrazují veškerá sporná práva.
5. Smluvní strany prohlašují, že vůči sobě nemají žádná tímto narovnáním nevypořádaná práva ani povinnosti vyplývající ze smlouvy o sdružení, související s touto smlouvou či s předmětem převodu.
6. Smluvní strany vůči sobě nebudou uplatňovat jakékoli další nároky soudně či jakkoliv jinak vzniklé před účinností této dohody vyplývající ze smlouvy o sdružení či s ní související. Pro odstranění pochybností si smluvní strany po splnění podmínek dle předchozí věty případné vzájemné dluhy promíjí, nebudou je vůči sobě uplatňovat či je převádět na třetí osoby.
7. Smluvní strany zároveň prohlašují, že žádný případný nárok vůči druhé smluvní straně vyplývající ze smlouvy o sdružení, nepřevedly na třetí osobu přede dnem podpisu této dohody.

**IV.**

**Předmět dohody - vypořádání spoluvlastnictví**

1. Smluvní strany mají zájem zrušit a vypořádat své stávající podílové spoluvlastnictví (město – spoluvlastnický podíl id. 36/100, RIBD – spoluvlastnický podíl id. 64/100) k budově č. p. 2606 a převést spoluvlastnický podíl města do výlučného vlastnictví RIBD včetně všech součástí a příslušenství, práv a povinností.
2. Město touto dohodou převádí své vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu města, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, právy i povinnostmi za podmínek stanovených dále touto dohodou a RIBD vlastnické právo k předmětu převodu, a to se všemi součástmi a příslušenstvími, právy i povinnostmi za podmínek stanovených dále touto dohodou přijímá.
3. Smluvními stranami byla sjednána úhrada za vypořádání podílového spoluvlastnictví ve výši **1 111 698 Kč** (slovy: jeden milion sto jedenáct tisíc šest set devadesát osm korun českých).
4. Smluvní strany se dohodly, že úhrada za vypořádání podílového spoluvlastnictví bude v termínu splatnosti nejpozději do 30 dnů od nabytí účinnosti této dohody v plné výši uhrazena RIBD na bankovní účet města vedený u:Československá obchodní banka, a.s., č. ú: **510051000300, VS: 9750000445.**
5. Odchylka od ceny v místě a čase obvyklé je v souladu s ust. § 39 odst. 2 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o obcích**“) je zdůvodněna následujícími důvody:

* Přihlédnutí k obdobné kauze ve věci zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k domům č. p. 2603, 2604 a 2605 v lokalitě Zátiší v Rakovníku dle žaloby o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 19. 4. 2022, na jejímž základě došlo k uzavření soudního smíru, který byl schválen Okresním soudem v Rakovníku usnesením ze dne 4. 10. 2023 (nabytí právní moci dne 4. 10. 2023) v řízení vedeném pod č. j. 10 C 69/2022.
* Dořešení právních vztahů vzniklých před více než 20 lety. Převod spoluvlastnického podílu na bytovém domě je svou podstatou dořešením již existujícího právního vztahu, který byl založen před více než 20 lety na základě smlouvy o sdružení o výstavbě bytového domu čp. 2606. Tímto převodem dojde k eliminaci vynakládání finančních prostředků obce na dlouhodobé a finančně nákladné soudní řízení, jehož výsledek je pro obě strany sporu nejistý.
* Uspokojování potřeb občanů obce, včetně bytových, v souladu s § 35 zákona o obcích. Dle § 2 odst. 2 zákona o obcích, pečuje obec o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Předmětná budova bude nadále sloužit svým dosavadním účelům – zůstane zachován stávající účel bytového fondu, kterým je trvalé bydlení občanů města Rakovník. S ohledem na možné naplnění podmínek veřejné podpory však součástí převodních podmínek bude též závazek družstva zachovat svoji činnost čistě lokálního charakteru a v domě po dobu 5 let zachovat nájemní bydlení pro občany města případně obce s rozšířenou působností Rakovník, a to vše v souladu s metodickým pokynem Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže.
* Důvodné očekávání Rakovnického investičního bytového družstva na základě existujícího právního vztahu, který byl založen před více než 20 lety a zejména na základě veřejných prohlášení tehdejších zástupců města – poskytnutá státní dotace sloužila ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytových domů s tím, že dle veřejných ústních deklarací tehdejších zástupců města bylo v očekávání, že spoluvlastnický podíl města na bytových domech bude po uplynutí sjednané doby převeden do vlastnictví družstva.
* Majetková bilance města při výstavbě – z dostupných dokumentů bylo zjištěno, že město se podílelo na výstavbě bytových domů pouze finančními prostředky z poskytnuté dotace ve výši 4 480 000 Kč, zbývající náklady na výstavbu budovy byly uhrazeny ze zdrojů Rakovnického investičního bytového družstva.
* Zájem na vypořádání spoluvlastnického podílu, neboť město nechce nadále setrvávat v podílovém spoluvlastnictví k bytovému domu a dále zájem obou stran na vnesení právní jistoty do vzájemných právních vztahů.
* Aktuální stav bytového domu, který bude v brzké době vyžadovat značné investice na rekonstrukci a zohlednění vložených finančních prostředků ze strany Rakovnického investičního bytového družstva na údržbu a provádění nutných oprav budovy, na kterých se město žádným způsobem nepodílelo.
* S ohledem na dodržení podmínek stanovených v souvislosti s poskytnutím státní dotace, kdy RIBD po celou dobu zajišťovalo v domě ve všech bytech bydlení s usměrněným nájemným, které nedosahovalo obvyklé výše nájemného ve městě Rakovníku a s ohledem na fakt, že tímto způsobem RIBD zajišťovalo uspokojování bytové potřeby sociálně slabých rodin a občanů, v důsledku čehož má v současné době nevymožené pohledávky družstva na nájemném.
* Praxe jiných měst a obcí při řešení obdobných vypořádání a s tím související judikatura.
* Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu.

1. V případě neuhrazení sjednané úhrady dle čl. IV odst. 3. ve sjednaném termínu ani v dodatečné lhůtě poskytnuté ze strany města vůči RIBD je město oprávněno od této dohody odstoupit.

**V.**

**Předmět dohody – bezúplatný převod pozemku**

1. Město je v souladu s odst. 6.4., čl. 6 Smlouvy o sdružení č. 01/2000 ze dne 17. 7. 2000 zavázáno převést bezplatně pozemek parc. č. st. 227/2 v k. ú. Rakovník na RIBD.
2. Město prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku **parc. č. st. 227/2** o výměře 404 m**2**, zastavěná plocha a nádvoří**,** zapsaný u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec a katastrální území Rakovník.
3. Město touto dohodou bezplatně převádí své vlastnické právo k pozemku specifikovanému v odst. 2. tohoto článku, se všemi součástmi a příslušenstvím na RIBD a RIBD vlastnické právo k pozemku, včetně všech součástí a příslušenství za podmínek stanovených touto dohodou přijímá.

**VI.**

**Vklad do katastru nemovitostí**

1. Návrh na vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník podá město po uhrazení sjednané úhrady za vypořádání spoluvlastnického podílu. Správní poplatek za vklad do katastru nemovitostí hradí RIBD.
2. Smluvní strany se zavazují si neprodleně poskytnout vzájemnou součinnost během řízení před příslušným katastrálním úřadem pro případ, že bude odmítnut, resp. zamítnut návrh na povolení vkladu. Pokud by došlo z jakéhokoli důvodu k zastavení řízení o povolení vkladu, zavazují se smluvní strany nejpozději do 60 dnů ode dne právní moci rozhodnutí o zastavení řízení uzavřít novou smlouvu se stejným obsahem a s odstraněním případných nedostatků, které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu, k přerušení či zamítnutí řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle dohody.

**VII.**

**Prohlášení smluvních stran**

1. Město prohlašuje, že na převáděném pozemku ani na budově neváznou žádné právní vady, služebnosti, věcná břemena, dluhy či zástavní práva či jakákoli práva třetích osob neuvedená v katastru nemovitostí.
2. Město dále výslovně prohlašuje, že dodrželo veškeré podmínky převodu vlastnického práva stanovené zákonem o obcích i dalšími právními předpisy. Město si není vědomo žádných skutečností, na jejichž základě by se jakákoli třetí osoba mohla dovolávat neplatnosti, neúčinnosti nebo odporovatelnosti této dohody.
3. Město dále prohlašuje, že žádným právním jednáním nepřevedlo předměty převodu ani jejich díl na třetí osobu a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv podle této dohody takové právní jednání neučiní a neučiní ani žádné jiné právní jednání vedoucí k zatížení předmětů převodu.
4. RIBD prohlašuje, že je mu znám faktický i právní stav předmětů převodu a že je nabývá a přijímá do svého vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této dohody.

1. RIBD bere na vědomí, že stav nemovitých věcí odpovídá stáří a běžnému opotřebení a ze strany města na něj není poskytována záruka.
2. S ohledem na výši ceny úhrady za vypořádání spoluvlastnického podílu, jakož i na skutečnost, že RIBD pro město provádělo jeho správu, se RIBD vzdává veškerých práv z vadného plnění, zejména práv z případných skrytých vad.
3. RIBD prohlašuje, že ve smyslu pravidel o veřejné podpoře je jeho činnost čistě lokálního charakteru, svoji činnost vykonává pouze na území České republiky a jednotlivé byty jsou využívány pouze občany regionu. V případě, že by se toto prohlášení ukázalo jako nepravdivé a městu v důsledku toho vznikla jakákoli újma, zavazuje se RIBD uhradit městu veškeré vzniklé náklady a škody související s porušením pravidel poskytování veřejné podpory.

**VIII.**

**Předání nemovitých věcí**

1. Předměty této dohody užívá v době uzavření této dohody RIBD a případné třetí osoby, kterým tyto prostory pronajalo RIBD. S ohledem na tuto skutečnost nebudou předměty této dohody protokolárně předávány. Předměty dohody se považují za řádně předané dnem právních účinků vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. Veškeré energie, dodávky a plnění (včetně pojistných smluv) jsou již sjednány na RIBD a není tedy třeba žádné součinnosti městem k jejich převodu.

**IX.**

**Zvláštní ujednání**

1. RIBD se zavazuje po dobu následujících 5 let od převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu, zachovat nájemní bydlení pro občany města, případně obce s rozšířenou působností Rakovník.
2. Splnění této povinnosti je město oprávněno kdykoli zkontrolovat a RIBD se zavazuje k tomu poskytnout veškerou součinnost.

**X.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato dohoda podléhá zveřejnění v registru smluv ve smyslu zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Tato dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění této dohody v registru smluv zajistí město. Smluvní strany prohlašují, že výslovně souhlasí se zveřejněním dohody v plném rozsahu.
2. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 OZ a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
3. Tato dohoda může být změněna pouze dohodou smluvních stran výhradně při zachování písemné formy. Tuto dohodu nelze měnit ústně.
4. Tato dohoda je vyhotovena ve čtyřech **(4)** originálech, z nichž dvě obdrží město, jedno obdrží RIBD a jedno vyhotovení je určeno pro potřeby řízení o povolení zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
5. Tato dohoda se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními OZ v platném a účinném znění.
6. Je-li některé z ustanovení této dohody neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné, či stane-li se takovým v budoucnu, bude neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné pouze toto ustanovení, a nedotkne se to platnosti, účinnosti a vynutitelnosti ostatních ustanovení. Smluvní strany se zavazují vadné ustanovení bezodkladně nahradit bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat účelu a obsahu vadného ustanovení.
7. Smluvní strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této dohody jsou výsledkem jednání smluvních stran a každá ze smluvních stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této dohody.
8. Smluvní strany se zavazují řešit případné spory, vzniklé z této smlouvy, vždy nejprve vzájemným jednáním.
9. Smluvní strany po přečtení této dohody prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato dohoda byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

**XI.**

**Doložka dle § 41 zákona o obcích**

1. Záměr bezúplatně převést – darovat pozemek byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Rakovník od 05. 12. 2023 do 29. 12. 2023 v souladu s ust. § 39 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a v téže době byl zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup na internetové stránce města v rubrice Úřední deska v sekci Prodej, pronájem, směna, výpůjčka atd. majetku.
2. Záměr vypořádat spoluvlastnický podíl k budově byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Rakovník od 23. 01. 2024 do 08. 02. 2024 v souladu s ust. § 39 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a v téže době byl zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup na internetové stránce města v rubrice Úřední deska v sekci Prodej, pronájem, směna, výpůjčka atd. majetku.
3. Převody nemovitého majetku, které jsou předmětem této smlouvy, byly ve smyslu příslušných ustanovení zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, schváleny usnesením Zastupitelstva města Rakovník. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Rakovník dne 11. 03. 2024 usnesením č. 16/24. Pro přijetí tohoto usnesení hlasovalo z jednadvacetičlenného zastupitelstva 19 členů.
4. Podrobný popis důvodů k uzavření této dohody, je obsažen v důvodové zprávě předkládané zastupitelstvu města k projednání na zasedání konaném dne 11. 03. 2024.

V Rakovníku dne …………… V Rakovníku dne ……….……….

............................................... .............................................................................................

Město Rakovník RAKOVNICKÉ INVESTIČNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO

PaedDr. Luděk Štíbr Tomáš Otruba Igor Kyryčuk

starosta předseda družstva místopředseda představenstva