

DOHODA SPOLUVLASTNÍKŮ O UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÉ VĚCI

Smluvní strany:

Jiří Scheiner

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

jako Spoluvlastník 1 na straně jedné (dále jen „*Spoluvlastník 1*“)

a

Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra, státní příspěvková organizace

IČ: 677 79 999

se sídlem Praha 10, Přípotoční 300/12, PSČ 101 01

zastoupená Mgr. Simonou Hrubou, ředitelkou

jako Spoluvlastník 2 na straně druhé (dále jen „*Spoluvlastník 2*“; Spoluvlastník 1 a Spoluvlastník 2 dále společně také jen jako „*smluvní strany*“ a jednotlivě jako „*smluvní strana*“)

mezi sebou, v souladu s ustanoveními § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*občanský zákoník*“), uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto dohodu o užívání společné věci (dále jen „*dohoda*“):

I.

Prohlášení smluvních stran

1.1 Spoluvlastník 1 prohlašuje, že je na základě rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj ze dne 24.7.2015, č.j. 436/91, 34/93, RVIII 3/15, pravomocně potvrzeného rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 18.05.2017, č.j. 28 Co 183/2017-333, a na základě pravomocného rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 02.11.2017, č.j. 28 Co 240/2017-588, a dále na základě Geometrického plánu č. 131-112/2022, vyhotoveného obchodní společností GEOMAP s.r.o. se sídlem Věšínova 11/189, 100 00 Praha 10, a ověřeného [REDACTED], oprávněným zeměměřičským inženýrem dne 16.08.2023, pod číslem 519/2023, a potvrzeným pod č. PGP-1566/2023-211 dne 23.08.2023 Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram (dále jen „*Geometrický plán*“), kterým došlo ke zpřesnění hranic pozemků, mimo jiné také podílovým spoluvlastníkem se spoluvlastnickým podílem o velikosti ideální $\frac{1}{2}$ vzhledem k celku na následujících nemovitých věcech:

- pozemku parc. č. 32/60 o výměře 3591 m² - ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/61 o výměře 2989 m² - ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/64 o výměře 1058 m² - ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/65 o výměře 57 m² - ostatní plocha;

- pozemku parc. č. 32/67 o výměře 660 m² - ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/69 o výměře 818 m² - ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/75 o výměře 1986 m² - ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/77 o výměře 706 m² - ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/79 o výměře 2384 m² - ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/81 o výměře 22 m² - ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/83 o výměře 6 m² - ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/84 o výměře 1038 m² - ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/85 o výměře 198 m² - ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/86 o výměře 148 m² - ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/88 o výměře 20 m² - ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/131 o výměře 2237 m² – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/132 o výměře 59 m² – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/133 o výměře 58 m² – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/134 o výměře 233 m² – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/135 o výměře 575 m² – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/136 o výměře 385 m² – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/137 o výměře 744 m² – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/138 o výměře 400 m² – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/139 o výměře 718 m² – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/140 o výměře 32 m² – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/141 o výměře 380 m² – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 32/142 o výměře 768 m² – ostatní plocha;
- pozemku parc. č. st. 63 o výměře 71 m² – zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemku parc. č. st. 64 o výměře 69 m² – zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemku parc. č. st. 65 o výměře 71 m² – zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemku parc. č. st. 66 o výměře 68 m² – zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemku parc. č. st. 98 o výměře 7 m² – zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemku parc. č. st. 99 o výměře 17 m² – zastavěná plocha a nádvoří

vše v katastrálním území Zbenické Zlakovice, obec Bohostice, zapsáno na listu vlastnictví č. 345 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram (dále společně také jen „Nemovitosti“).

- 1.2 Spoluvlastník 2 prohlašuje, že je státní příspěvkovou organizací příslušnou hospodařit s majetkem České republiky, která se na základě Kupní smlouvy ze dne 21.07.2021 stala podílovým spoluvlastníkem se spoluvlastnickým podílem o velikosti ideální ½ vzhledem k celku na shora uvedených Nemovitostech.
- 1.3 Smluvní strany tímto shodně konstatují, že Nemovitosti o celkové výměře 22.573 m² jsou dlouhodobě užívány Spoluvlastníkem 2, a to v souhrnu s nemovitostmi zapsanými na listu vlastnictví č. 146 pro katastrální území Zbenické Zlakovice, při provozování rekreačního střediska hotelu Solenice (dále jen „Hotel Solenice“), který je ve vlastnictví České republiky a Spoluvlastník 2 má k nemovitostem zapsaným na LV č. 146 pro k.ú. Zbenické Zlakovice právo hospodařit s majetkem České republiky.
- 1.4 Ačkoliv v minulosti Spoluvlastník 2 předmětné Nemovitosti fakticky obhospodařoval a užíval v souvislosti s provozováním Hotelu Solenice na základě Smlouvy o nájmu pozemků ze dne 13.11.2018 (dále jen „Nájemní smlouva“), ve znění Dodatku č. 1 ze dne 05.03.2019 a Dodatku č. 2 ze dne 28.12.2021, smluvní strany tímto shodně prohlašují, že mají zájem na tom, aby současný faktický stav byl postaven na řádném právním základu, a za tímto účelem uzavírají tuto dohodu, která upravuje vzájemné právní vztahy spoluvlastníků Nemovitostí s tím, že

Spoluvlastník 2 má zájem i nadále do budoucna Nemovitosti využívat jako celek nad rámec svého spoluvlastnického podílu.

II.

Předmět dohody spoluvlastníků

Předmětem této dohody je dohoda spoluvlastníků o způsobu užívání Nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že Spoluvlastník 2 bude Nemovitosti užívat nad rámec velikosti spoluvlastnického podílu v celém rozsahu, a bude povinen hradit Spoluvlastníkovi 1 finanční náhradu dle čl. IV. této dohody za nemožnost užívat Nemovitosti, resp. za užívání Nemovitostí nad rámec velikosti spoluvlastnického podílu Spoluvlastníkem 2.

III.

Trvání dohody

- 3.1 Tato dohoda se uzavírá **na dobu neurčitou**, a to počínaje dnem **01.05.2025**.
- 3.2 Smluvní strany podpisem této dohody sjednávají, že tato dohoda skončí, není-li v této dohodě stanoveno jinak, pouze:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran ke dni určenému v písemné dohodě;
 - b) splynutím vlastnického práva k Nemovitostem v rukou jediného výlučného vlastníka Nemovitostí;
 - c) písemnou výpovědí každého Spoluvlastníka bez udání důvodů s výpovědní lhůtou 6 (slovy: šest) měsíců; výpovědní doba začne běžet vždy od každého prvního dne v měsíci následujícím po měsíci, kdy byla výpověď druhé straně doručena.
- 3.3 Smluvní strany berou na vědomí, že zánikem trvání této dohody nezanikají žádná práva smluvních stran na finanční plnění dle této dohody podle rozsahu užívání Nemovitostí.

IV.

Cena za užívání Nemovitostí

- 4.1 Cena za užívání Nemovitostí nad rámec velikosti spoluvlastnického podílu Spoluvlastníkem 2 odpovídá výši nájemného za užívaný spoluvlastnický podíl na Nemovitostech v místě a čase obvyklém, které bylo stanoveno na základě znaleckého posudku č. 159-3999-2023 ze dne 07.12.2023, zpracovaného znalcem [REDACTED], a na základě znaleckého posudku č. 5252/572/2024 ze dne 07.11.2024 zpracovaného znaleckou kanceláří PROSCON s.r.o., IČO: 493 56 381. Cena za užívání Nemovitostí nad rámec velikosti spoluvlastnického podílu Spoluvlastníkem 2 je v návaznosti na dohodu Smluvních stran určena aritmetickým průměrem závěrů dle obou znaleckých posudků [tzn. $(301.914,- \text{ Kč} + 469.905)/2 = 385.909,50 \text{ Kč}$], a stanovuje se **v roční výši 385.909,50 Kč**, tedy měsíčně celkem ve výši **32.159,12 Kč** bez DPH (dále jen „*Poplatek*“).
- 4.2 Cena za užívání nemovitosti byla stanovena s ohledem na skutečnost, že se Spoluvlastník 1 nebude podílet na případných investicích do nemovitostí.
- 4.3 Smluvní strany se dohodly a souhlasí s tím, že výše Poplatku byla určena s přihlédnutím k investicím, opravám, rekonstrukcím a úpravám Nemovitostí, které byly ke dni podpisu této dohody provedeny pouze a výlučně Spoluvlastníkem 2, tj. investicím souvisejícím s rekonstrukcí bazénu a sportoviště.
- 4.4 Spoluvlastník 1 prohlašuje, že je plátcem DPH a jím uvedený bankovní účet je účtem určeným pro zveřejnění správcem daně. Spoluvlastník 1 je povinen bezodkladně informovat

Spoluvlastníka 2 o jakékoliv změně skutečností uvedených v tomto prohlášení.

- 4.5 Poplatek za užívání Nemovitostí bude každoročně upraven o míru inflace. Počínaje rokem 2026 je Spoluvlastník 1 oprávněn 1x ročně zvýšit cenu za užívání o celkovou míru inflace (ÚHRN) vyhlášenou ČSÚ za předcházející kalendářní rok.
- 4.6 Spoluvlastník 2 je povinen Poplatek uhradit na bankovní účet Spoluvlastníka 1 uvedený v záhlaví této dohody, a to na základě faktur znějících na částku ve výši 32.159,- Kč, ke které bude připočtena DPH v zákonné výši, vystavených Spoluvlastníkem 1 vždy k 5. dni příslušného kalendářního měsíce, za který bude Poplatek hrazen, se splatností 21 dnů od doručení faktury Spoluvlastníkovi 2. Za okamžik úhrady se přitom považuje připsání Poplatku na bankovní účet Spoluvlastníka 1 uvedený v záhlaví této dohody.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1 Spoluvlastník 2 je oprávněn užívat Nemovitosti v celém rozsahu v souladu s touto dohodou. Spoluvlastník 2 je oprávněn výlučně a nerušeně užívat specifikované Nemovitosti a brát z nich i užítky v rámci provozu Hotelu Solenice a veškerých činností souvisejících s rekreací a ubytováním hostů Hotelu Solenice. Spoluvlastník 1 výslovně bere na vědomí, že vzhledem k charakteru areálu Hotelu Solenice budou mít k Nemovitostem přístup také třetí osoby, které jsou hotelovými hosty či návštěvníky, a tedy povinnost Spoluvlastníka 1 zdržet se rušení výkonu užívacího práva se vztahuje kromě Spoluvlastníka 2 rovněž k těmto návštěvníkům či hostům areálu Hotelu Solenice. Spoluvlastník 2 je oprávněn kácet stromy či jakékoliv dřeviny nacházející se na Nemovitostech i bez předchozího souhlasu Spoluvlastníka 1.
- 5.2 Spoluvlastník 2 je oprávněn označit Nemovitosti vývěsními štíty a reklamními označeními i bez předchozího souhlasu Spoluvlastníka 1.
- 5.3 Spoluvlastník 2 se zavazuje, že jakékoliv zásahy do charakteru Nemovitostí bude provádět pouze na základě předchozího souhlasu Spoluvlastníka 1, s výhradou činností spojených s běžným provozem Hotelu Solenice, údržbou, revizemi a drobnými opravami předmětných Nemovitostí, a to co do částky maximálně ve výši 1.000.000,- Kč za kalendářní rok, které je Spoluvlastník 2 oprávněn činit i bez výslovného předchozího souhlasu Spoluvlastníka 1. Běžnou činnost jako je údržba nemovitostí, tj. zejména ošetřování a sekání travní plochy, ošetřování a údržba porostů a dřevin bude Spoluvlastník 2 provádět výlučně na své náklady.
- 5.4 Spoluvlastník 2 je oprávněn provádět pouze s předchozím souhlasem Spoluvlastníka 1 na Nemovitostech stavební úpravy, a to i takové stavební úpravy, které podléhají stavebnímu povolení, anebo ohlášení stavebnímu úřadu, ledaže se jedná o stavební úpravy Nemovitostí, související zejména se zpevněním plochy parkoviště a rekonstrukcí inženýrských sítí, nepřesahující částku ve výši 3.000.000,- Kč za kalendářní rok, které je Spoluvlastník 2 oprávněn činit i bez výslovného předchozího souhlasu Spoluvlastníka 1. Bude-li k zajištění jakýchkoliv stavebních úprav Nemovitostí potřeba plné moci Spoluvlastníka 1, zavazuje se Spoluvlastník 1 na požádání bez zbytečného odkladu vystavit plnou moc pro Spoluvlastníka 2, a to dle vzoru plné moci, který je nedílnou součástí této dohody jako její Příloha č. 1.
- 5.5 Spoluvlastník 2 je povinen pečovat o Nemovitosti s péčí řádného hospodáře a nepoškodovat je. Spoluvlastník 2 je plně zodpovědný za dodržování všech obecně závazných právních předpisů, včetně předpisů požární ochrany. Spoluvlastník 2 je povinen udržovat Nemovitosti ve stavu, aby nedocházelo ke škodám na majetku či zdraví. V případě vzniku škodné události na nemovitostech odpovídá ze její plnou likvidaci a vyřízení Spoluvlastník 2.

- 5.6 Pro odstranění veškerých pochybností uděluje podpisem této dohody Spoluvlastník 1 výslovný souhlas s kolaudací všech staveb realizovaných od roku 2018 Spoluvlastníkem 2 na Nemovitostech.
- 5.7 Způsobí-li Spoluvlastník 2, jeho zaměstnanci či pracovníci, anebo hosté Hotelu Solenice, na Nemovitostech nebo jejich užíváním škodu a to i třetím osobám, anebo vyvolají potřebu zvýšených udržovacích nákladů, nebo potřebu opravy Nemovitostí, je Spoluvlastník 2 povinen zvýšené udržovací náklady v plném rozsahu uhradit, a to včetně případně způsobené škody Spoluvlastníkovi 1 nebo třetím osobám.
- 5.8 Spoluvlastník 2 je povinen umožnit vždy Spoluvlastníkovi 1 nebo jím písemně zmocněným osobám vstup do Nemovitostí za účelem provedení kontroly a revize stavu Nemovitostí.
- 5.9 Smluvní strany se zavazují hradit daň z nemovitých věcí v poměru určeném jejich spoluvlastnickým podílem na společných Nemovitostech.

VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1 Tato dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
- 6.2 Smluvní strany tímto shodně prohlašují, že účinností této dohody zaniká účinnost Smlouvy o nájmu pozemků ze dne 13.11.2018, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 05.03.2019 a Dodatku č. 2 ze dne 28.12.2021.
- 6.3 Veškeré změny této dohody je možné učinit jen po vzájemné dohodě smluvních stran a v písemné formě.
- 6.4 V případě, že některé ustanovení této dohody je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, zůstávají ostatní ustanovení dohody v platnosti. Strany se zavazují nahradit neplatné ustanovení dohody ustanovením jiným, které nejlépe svým obsahem a smyslem odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního.
- 6.5 Tato dohoda se vyhotovuje ve dvou (2) vyhotoveních, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno (1) vyhotovení. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této dohody, že jí uzavřely ze své pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své níže uvedené podpisy.

Seznam příloh:

Příloha č. 1 – Plná moc

V Praze dne _____ 2025

V Praze dne _____ 2025

Spoluvlastník 1:

Spoluvlastník 2:

Jiří Scheiner

Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra
státní příspěvková organizace
Mgr. Simona Hrubá, ředitelka

Příloha č. 1

Plná moc

Níže podepsaný, **Jiří Scheiner**, [redacted], [redacted]
[redacted] (dále jen „Zmocnitel“)

tímto zmocňuje

Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra, státní příspěvkovou organizaci, IČ: 677 79 999, se sídlem Praha 10, Přípotoční 300/12, PSČ 101 01, zastoupená Mgr. Simonou Hrubou, ředitelkou

ke všem právním jednáním v souvislosti se získáním veškerých rozhodnutí, souhlasů, vyjádření, stanovisek, povolení a dalších dokumentů na pozemcích parc. č. 32/60, parc. č. 32/61, parc. č. 32/64, parc. č. 32/65, parc. č. 32/67, parc. č. 32/69, parc. č. 32/75, parc. č. 32/77, parc. č. 32/79, parc. č. 32/81, parc. č. 32/83, parc. č. 32/84, parc. č. 32/85, parc. č. 32/86, parc. č. 32/88, parc. č. 131, parc. č. 132, parc. č. 133, parc. č. 134, parc. č. 135, parc. č. 136, parc. č. 137, parc. č. 138, parc. č. 139, parc. č. 140, parc. č. 141, parc. č. 142, parc. č. st. 63, parc. č. st. 64, parc. č. st. 65, parc. č. st. 66, parc. č. st. 98 a parc. č. st. 99, nacházejících se v katastrálním území Zbenické Zlákovice, obec Bohostice, zapsaných na listu vlastnictví č. 345 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

Zmocněnec je oprávněn pověřit výkonem pravomocí svěřených mu v rámci této plné moci svého zástupce.

V _____ dne _____

Jiří Scheiner