

Dohoda spoluvlastníků nemovitosti

uzavřena dle ust. § 51 za použití ust. § 139 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Město Zábřeh

se sídlem : Zábřeh, Masarykovo náměstí 510/6, PSČ 789 01
identifikační číslo : 003 03 640
jednající : RNDr. Mgr. František John, Ph.D., starosta

- **dále jen - Město**

a

Bytové družstvo Kasárna

se sídlem : Zábřeh, 28. října 885/29, PSČ 789 01
identifikační číslo : 268 16 172
jednající : Ing. Michal Bednařík, předseda představenstva
: Mgr. Karel Měšťánek, místopředseda představenstva
registrace : KS Ostrava, oddíl Dr, vložka 1695

- **dále jen – BD**

- **Město a BD společně dále jen – smluvní strany, nebo – strany,**

uzavírají tuto Dohodu spoluvlastníků nemovitosti (dále jen - **Dohoda**) za následujících smluvních ujednání:

1. Smluvní strany jsou mj. podílovými spoluvlastníky nemovitosti - budovy č.p. 885, č. or. 29 – bytový dům v části obce Zábřeh postavené na pozemcích parcelních čísel: 1715/1, 1716/16, 1716/17, 1716/18, 1716/19, zapsaných na listu vlastnictví 5311 pro katastrální území Zábřeh na Moravě, obec Zábřeh, okres Šumperk (dále také jen – **Bytový dům**). Ideální spoluvlastnický podíl Města na Bytovém domě činí 51/100 a ideální spoluvlastnický podíl BD na Bytovém domě činí 49/100.
2. Za účelem financování výstavby bytů v Bytovém domě Město poskytlo ze svého vlastnictví Bytový dům, dále se podílelo vlastními zdroji částkou 11.894.534 Kč a obdrželo dotaci ze Státního fondu rozvoje bydlení v souladu se zákonem č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a nařízením vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, ve znění pozdějších předpisů. Dotace byla Městu přidělena na základě Smlouvy č. 9255910630 o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích ve výši 20.740.000 Kč. Bytový dům byl zkolaudován na základě Kolaudačního rozhodnutí Městského úřadu Zábřeh, č. j. Výst.-2359/330/2004/Ju ze dne 30.11.2004, v právní moci ke dni 30.11.2004. Jednou z dotačních podmínek je, že Město nesmí převést po dobu 20 let od kolaudace vlastnické právo k Bytovému domu na jinou osobu, a to ani spoluvlastnický podíl a dále po tuto dobu nesmí být provedena změna užívání nájemního bytu k jiným účelům než k bydlení a po tuto dobu musí být nájemní byt užíván právem nájmu (§ 3 nařízení vlády č. 481/2000 Sb., v platném znění).
3. BD se podílelo na financování výstavby bytů v Bytovém domě částkou 42.544.016,30 Kč, která byla kryta částečně vlastními zdroji BD a částečně z úvěru Hypoteční banky, a.s., IČ: 135 84 324, ve výši 31.802.286 Kč zajištěného zástavním právem k Bytovému domu na základě zástavní smlouvy ze dne 19.07.2004 s právní účinky vkladu zástavního práva ke dni 21.07.2004. Část jistiny úvěru ve

výši 6.109.982,01 Kč hradí BD z finančních prostředků, které mu za tímto účelem každý měsíc poukazuje Město.

4. V Bytovém domě se nachází celkem 60 nájemních bytů a 2 nebytové prostory. Nájemci bytů v Bytovém domě jsou členy BD, vyjma bytů č. A1 (dle prohlášení vlastníka budovy, které je přílohou č. 1 této Dohody, jednotka č. 885/1), A3 (dle prohlášení vlastníka budovy jednotka č. 885/3) a A4 (dle prohlášení vlastníka budovy jednotka č. 885/4), které jsou byty zvláštního určení a jsou obsazovány výlučně Městem a jejich nájemci nejsou členy BD. Členem BD je rovněž Město, ale není současně nájemcem bytů.

5. S poukazem na skutečnosti popsané v předchozích odstavcích této Dohody a dále na skutečnost, že cílem obou smluvních stran je:

- vymezení všech jednotek v Bytovém domě formou prohlášení vlastníků budovy dle ust. § 4 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a následný
- prodej 57 bytových jednotek do vlastnictví jejich nájemců – členů BD (§ 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů), kteří se na základě členství v BD podíleli na financování výstavby bytových jednotek v Bytovém domě, za podmínek sjednaných v této Dohodě, se současným převodem spoluvlastnických podílů na pozemcích pod Bytovým domem a
- prodej 3 bytových jednotek (byty zvláštního určení) a 2 nebytových prostorů do výlučného vlastnictví Města,

smluvní strany se dohodly na podmínkách budoucího vymezení jednotek v Bytovém domě a prodeje jednotek v Bytovém domě tak, jak je ujednáno níže v této Dohodě.

6. Obě smluvní strany se výslovně dohodly, že ve lhůtě od 01.01.2025 do 30.06.2025 podají u místně příslušného katastrálního úřadu (ke dni uzavření této Dohody je tímto Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk) návrh na vklad Prohlášení vlastníka budovy (dále také jen – PVB) do katastru nemovitostí, které tvoří přílohu č. 1 této Dohody. Smluvní strany výslovně konstatují, že toto PVB bylo zpracováno v souladu s ust. § 4 zákona o vlastnictví bytů, a tedy podle stavu právní úpravy platné a účinné ke dni uzavření této Dohody, a proto v případě, že ke dni 1.1.2025, anebo kterýkoliv pozdější den do doby podání návrhu na vklad PVB dle této Dohody, bude právní úprava PVB odlišná od aktuální právní úpravy (zejména pokud se týče formy, podstatných náležitostí PVB apod.), BD provede příslušné úpravy PVB (či jiného obdobného dokumentu) tak, aby nové PVB (či jiný obdobný dokument) bylo v souladu s takovou budoucí právní úpravou a předloží Městu k podpisu tak, aby smluvní strany splnily svou povinnost sjednanou shora v tomto odst. 6. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad podepsaný oběma smluvními stranami, jehož přílohou budou PVB podepsaná oběma smluvními stranami v potřebném počtu vyhotovení, podá BD bez zbytečného odkladu po podpisu všech dokumentů. Smluvní strany se dohodly, že veškeré dokumenty související s povinností sjednanou shora v tomto odst. 6. (tj. PVB, včetně příloh, jeho úpravy, návrh na vklad) bude zpracovávat výlučně BD a tyto předkládat ke schválení a podpisu Městu.

7. Obě smluvní strany se dále dohodly, že ve lhůtě do 3 měsíců ode dne právních účinků vkladu spoluvlastnického práva stran k jednotkám v Bytovém domě na základě PVB dle ujednání shora v předchozím odst. 6., jsou obě smluvní strany povinny učinit společnou nabídku na převod všech 57 bytových jednotek v Bytovém domě ze spoluvlastnictví smluvních stran do vlastnictví jejich nájemců – členů BD (ke dni uzavření této Dohody dle ust. § 23 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů a ust. § 43a Občanského zákoníku), tzn. bez bytů zvláštního určení a dvou nebytových jednotek – dle PVB označených jako jednotky č. 885/1, 885/3, 885/4, 885/61 a 885/62 (odst. 4. Dohody), a nájemci – členové BD jsou povinni ji přijmout, a to za kupní cenu, která bude vypočtena takto:

a) Kupní cena spoluvlastnického podílu Města ve výši 51 % na 57 bytových jednotkách:

Kupní cena celkem [REDAKCE], přičemž od této částky bude odpočtena záloha ve výši [REDAKCE] Kč, která byla BD ve prospěch Města uhrazena jako záloha na budoucí majetkové vypořádání na

základě Smlouvy o záloze na budoucí majetkové vypořádání uzavřené dne 22.04.2004 mezi Městem a BD, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 30.06.2004, a která bude postoupena z BD na jednotlivé členy BD – nájemce 57 jednotek v Bytovém domě (tj. vyjma bytů zvláštního určení), a to vždy poměrně podle výše jejich spoluvlastnických podílů na společných částech Bytového domu s odečtením podílů nebytových jednotek (jednotky č. 885/61 a 885/62) a jednotek č. 885/1, 885/3 a 885/4 na společných částech Bytového domu. Město vyslovuje souhlas s tím, aby shora specifikovaná záloha ve výši [REDAKCE] Kč byla jako peněžitá pohledávka BD vůči Městu postoupena BD na jednotlivé členy BD tak, jak je uvedeno shora, a aby jednotliví členové BD a kupující bytových jednotek byli při realizaci převodu bytových jednotek považováni za věřitele a plátce předmětné zálohy, a to v poměru shora dohodnutém. Konkrétní rozúčtování kupní ceny spoluvlastnického podílu Města na jednotlivé bytové jednotky tvoří přílohu č. 2 této Dohody.

Zbývající část kupní ceny ve výši [REDAKCE] Kč uhradí jednotliví členové BD – nájemci 57 bytových jednotek v Bytovém domě, a to vždy poměrně podle výše jejich spoluvlastnických podílů na společných částech Bytového domu s odečtením podílů nebytových jednotek a jednotek č. 885/1, 885/3 a 885/4 na společných částech Bytového domu. K úhradě dojde tak, že pohledávka BD za Městem ve výši [REDAKCE] Kč specifikovaná v odst. 9. této Dohody bude BD postoupena ve smyslu § 524 občanského zákoníku na jednotlivé členy BD – nájemce 57 bytových jednotek v poměru podle výše jejich spoluvlastnických podílů na společných částech Bytového domu a následně dojde k započtení vzájemných pohledávek Města a jednotlivých členů BD. Město s tímto postoupením vyslovuje souhlas obdobně předchozímu odstavci.

b) Kupní cena spoluvlastnického podílu BD ve výši 49 % na 57 bytových jednotkách:

Kupní cena bude tvořena součtem (i) členských vkladů jednotlivých členů BD – nájemců 57 bytových jednotek, (ii) jejich další majetkové účasti na činnosti BD a (iii) celkových nákladů spojených s převodem bytových jednotek do vlastnictví členů BD, které dle dohody smluvních stran bude hradit výlučně BD (tj. včetně nákladů spojených s převodem spoluvlastnického podílu Města ve výši 51 % na bytových jednotkách), a kdy celkové náklady budou tvořeny náklady na znalecký posudek, náklady na daň z převodu nemovitostí, správní poplatky a dalšími souvisejícími náklady s tím, že takto celkově vypočtené náklady se rozpočtou na jednotlivé bytové jednotky v Bytovém domě dle jejich podílů na společných částech Bytového domu s odečtením podílů nebytových jednotek (jednotky č. 885/61 a 885/62) a jednotek č. 885/1, 885/3 a 885/4 na společných částech Bytového domu.

Propočet výsledné nabídkové kupní ceny dle ujednání shora v tomto odst. 7. na jednotlivé bytové jednotky, včetně propočtu nákladů provede BD s tím, že BD rovněž zajistí zpracování znaleckého posudku pro účely daně z převodu nemovitostí, zpracování společné nabídky nájemcům bytových jednotek v Bytovém domě – členům BD a její předložení nájemcům bytových jednotek v Bytovém domě – členům BD.

8. Současně se společnou nabídkou dle ujednání shora v předchozím odst. 7. Dohody se Město zavazuje nabídnout nájemcům 57 bytových jednotek v Bytovém domě – členům BD, prodej spoluvlastnických podílů na pozemcích pod Bytovým domem parcelních čísel 1715/1, 1716/16, 1716/17, 1716/18, 1716/19 v k. ú. Zábřeh na Moravě, a to dle podílů příslušných bytových jednotek na společných částech Bytového domu (ust. § 21 zákona o vlastnictví bytů) za kupní cenu obvyklou v daném místě a čase. Město je povinno vypracovanou a podepsanou nabídku předložit BD v takovém termínu, aby ji BD mohlo předložit současně se společnou nabídkou na převod bytových jednotek v souladu s ujednáním v předchozím odst. 7. Dohody.
9. Obě smluvní strany se dále dohodly, že ve lhůtě do 3 měsíců ode dne právních účinků vkladu spoluvlastnického práva stran k jednotkám v Bytovém domě na základě PVB dle ujednání shora v odst. 6., BD učiní a Město se zavazuje ve smyslu ust. § 50a Občanského zákoníku přijmout nabídku na prodej spoluvlastnického podílu BD ve výši 49 % na bytových jednotkách č. 885/1, 885/3, 885/4 (byty zvláštního určení) a nebytových jednotkách č. 885/61 a 885/62 za celkovou kupní cenu [REDAKCE] Kč. Kupní cena jednotlivých nemovitostí podle tohoto odst. 9 je rozúčtována v příloze č. 3 této Dohody.

10. Obě smluvní strany jsou povinny si poskytnout veškerou nezbytnou součinnost ve vztahu ke všem povinnostem vymezeným shora v odstavcích 6., 7., 8. a 9. Dohody. Vzhledem k tomu, že členové BD – nájemci 57 bytových jednotek nejsou smluvní stranou Dohody, ačkoliv tato Dohoda upravuje i práva a povinnosti těchto osob, je BD povinno zajistit veškerou součinnost svých členů při plnění této Dohody. V případě budoucí změny právní úpravy ovlivňující plnění závazků sjednaných shora v odstavcích 6., 7., 8. a 9. Dohody se smluvní strany zavazují vynaložit takové úsilí, aby bylo dosaženo základního účelu této Dohody vymezeného v odst. 5. až 9. této Dohody, zejména uzavřením příslušného dodatku k této Dohodě.
11. V případě porušení kterékoliv z povinností smluvních stran sjednaných v předchozích odst. 6. nebo 7. nebo 8. nebo 9. nebo 10. Dohody, je ta smluvní strana, která porušila svou povinnost, povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 500.000,-- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti s tím, že právo na náhradu škody v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu není tímto dotčeno. Strana, která neporušila svou povinnost, je dále oprávněna domáhat se u příslušného soudu nahrazení projevu vůle druhé smluvní strany vyplývající z této Dohody.
12. Smluvní strany podpisem této Dohody potvrzují, že jsou schopny a oprávněny plnit veškeré závazky vyplývající z této Dohody.
13. Uzavřením této Dohody pozbývají platnosti veškerá předchozí ujednání učiněná mezi smluvními stranami ve věci předmětu této Dohody jak v ústní, tak v písemné formě.
14. Smluvní strany se dohodly, že tato Dohoda se řídí hmotným a procesním právem platným v České republice. Práva a povinnosti v Dohodě výslovně neupravená se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů. Ujednání v této Dohodě mají přednost před dispozitivní právní úpravou příslušného právního předpisu.
15. Dohodu je možno měnit pouze písemnými, vzájemně odsouhlasenými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Takto uzavřené dodatky se stanou nedílnou součástí této Dohody.
16. Smluvní strany se dohodly, že veškerá oznámení mezi smluvními stranami, která se vztahují k této Dohodě, nebo která mají být učiněna na základě této Dohody, musí být učiněna v písemné podobě a druhé smluvní straně doručena buď osobně, doporučeným dopisem na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, zejména poskytovatelem poštovních služeb na základě poštovní licence, nebo datovou schránkou; veškeré změny adresy pro doručování je každá smluvní strana povinna oznámit druhé smluvní straně do tří dnů a taková změna údajů není změnou Dohody vyžadující podpis dodatku dle ujednání shora v odst. 14. Smluvní strany se dohodly, že v případě:
 - a) pochybností, nebo
 - b) v případě, kdy druhá smluvní strana příslušnou písemnost v níže uvedené lhůtě nepřevzme (včetně odmítnutí převzetí písemnosti), nebo
 - c) v případě, kdy se druhá smluvní strana na uvedenou adresu nezdržuje, aniž by písemně oznámila jinou adresu,platí, že písemnost, která byla druhé smluvní straně odeslána poštou, byla doručena třetím pracovním dnem po dni jejího prokazatelného odeslání. Pro doručování do datových schránek platí příslušná ustanovení zákona.
17. Pokud by jednotlivá ustanovení této Dohody byla zcela nebo částečně neplatná nebo se takovými stala, nebo pokud by v této Dohodě vznikla mezera, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení Dohody. Namísto neplatného nebo chybějícího ustanovení platí jako sjednané takové ustanovení, které odpovídá smyslu a účelu neplatného či chybějícího ustanovení.
18. Dohoda vzniká a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

19. Dohoda je sepsána ve čtyřech exemplářích a její nedílnou součástí jsou 3 přílohy. Každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních Dohody.
20. Smluvní strany tímto vzájemně prohlašují a stvrzují svými podpisy, že Dohodu řádně zvážily, její celý text přečetly a pochopily, a že ji uzavírají o své svobodné vlastní vůli. Rovněž tak prohlašují, že jim nejsou známy žádné skutečnosti, které by mohly tuto jimi uzavíranou Dohodu jakkoliv učinit neplatnou, či neúčinnou a zmařit její účel tak, jak jej v obsahu této Dohody vážně deklarují.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

Záměr byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Zábřeh pod číslem 18p/2012, JID 36560/2012/MUZB, od 25.05.2012 do 27.06.2012

Schváleno orgánem obce: zastupitelstvo města

Datum a číslo usnesení: 27.06.2012, číslo usnesení 12/018/901/01/01

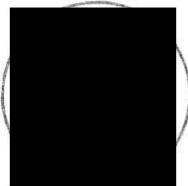
Podepsáno smluvními stranami v Zábřehu dne 31.08.2012

Za Město:

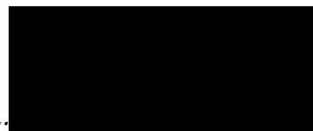


RNDr. Mgr. František John, Ph.D.
starosta města Zábřeh

Za BD:



Ing. Michal Bednařík
předseda představenstva družstva
Bytové družstvo Kasárna



Mgr. Karel Měšťánek
místopředseda představenstva družstva
Bytové družstvo Kasárna

