

S M L O U V A
o změně sdružení na společnost,
o společné investici do rekonstrukce budov formou zateplení a
o uzavření budoucí dohody o vzájemném vypořádání účastníků Sdružení,

Město Úvaly

IČ: 240931

se sídlem: Pražská 276, 250 82 Úvaly

zastoupeno starostou Mgr. Petrem Boreckým

(dále jen „Město Úvaly“)

Stavební bytové družstvo Vesna Úvaly

IČ: 26198509

se sídlem: Pražská 276, 250 82 Úvaly

zastoupeno předsedou družstva Mgr. Rostislavem Matulíkem

(dále jen „SBD VESNA“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku **t u t o s m l o u v u** (dále jen „tato smlouva nebo „této smlouvy“):

Úvodní ustanovení

I.

1. V roce 1999 vyhlásilo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR podmínky pro poskytnutí státní účelové dotace (podpory) v rámci Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury pro rok 2000.
2. Cílem této dotace bylo:
 - vytvořit podmínky pro oživení výstavby nájemních bytů s cílem řešit naléhavé potřeby bydlení v obcích s přihlédnutím ke specifickým místním potřebám a se zřetelem na potřeby hospodářsky slabých regionů,
 - výstavbou technické infrastruktury rozšířit nabídku vhodných zainvestovaných pozemků a tím stimulovat zahajování výstavby nových bytů ve všech formách.
3. Dne 23. 2. 2000 požádalo Město Úvaly prostřednictvím Okresního úřadu Praha-východ o dotaci výstavby nájemních bytů v roce 2000 a obdrželo dotaci ve výši 320.000,- Kč na jeden byt.
4. Město, jakožto příjemce dotace a stavebník je povinno splnit podmínku zajištění 20 let nájemního bydlení v nově vybudovaných bytech, a to ode dne kolaudace.

II.

1. Dne 13. 9. 2000 uzavřelo Město Úvaly s SBD Vesna Smlouvu o sdružení (dále jen „Sdružení“), a to s cílem sdružit finanční prostředky účastníků předmětného smluvního vztahu a realizovat výstavbu bytových jednotek takto:
 - formou střešních nástaveb na budově č.p. 1346 (pět bytových jednotek) a budovy 1347 (pět bytových jednotek), ul. Prokopa Velikého, Úvaly

S M L O U V A
o změně sdružení na společnost,
o společné investici do rekonstrukce budov formou zateplení a
o uzavření budoucí dohody o vzájemném vypořádání účastníků Sdružení,

Město Úvaly

IČ: 240931

se sídlem: Pražská 276, 250 82 Úvaly

zastoupeno starostou Mgr. Petrem Boreckým

(dále jen „Město Úvaly“)

Stavební bytové družstvo Vesna Úvaly

IČ: 26198509

se sídlem: Pražská 276, 250 82 Úvaly

zastoupeno předsedou družstva Mgr. Rostislavem Matulíkem

(dále jen „SBD VESNA“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku **t u t o s m l o u v u** (dále jen „tato smlouva nebo „této smlouvy“):

Úvodní ustanovení

I.

1. V roce 1999 vyhlásilo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR podmínky pro poskytnutí státní účelové dotace (podpory) v rámci Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury pro rok 2000.
2. Cílem této dotace bylo:
 - vytvořit podmínky pro oživení výstavby nájemních bytů s cílem řešit naléhavé potřeby bydlení v obcích s přihlédnutím ke specifickým místním potřebám a se zřetelem na potřeby hospodářsky slabých regionů,
 - výstavbou technické infrastruktury rozšířit nabídku vhodných zainvestovaných pozemků a tím stimulovat zahajování výstavby nových bytů ve všech formách.
3. Dne 23. 2. 2000 požádalo Město Úvaly prostřednictvím Okresního úřadu Praha-východ o dotaci výstavby nájemních bytů v roce 2000 a obdrželo dotaci ve výši 320.000,- Kč na jeden byt.
4. Město, jakožto příjemce dotace a stavebník je povinno splnit podmínku zajištění 20 let nájemního bydlení v nově vybudovaných bytech, a to ode dne kolaudace.

II.

1. Dne 13. 9. 2000 uzavřelo Město Úvaly s SBD Vesna Smlouvu o sdružení (dále jen „Sdružení“), a to s cílem sdružit finanční prostředky účastníků předmětného smluvního vztahu a realizovat výstavbu bytových jednotek takto:
 - formou střešních nástaveb na budově č.p. 1346 (pět bytových jednotek) a budovy 1347 (pět bytových jednotek), ul. Prokopa Velikého, Úvaly

- formou půdních vestaveb v budově č.p. 1095 (dvě bytové jednotky), č.p. 1096 (dvě bytové jednotky), ul. Kolárova, Úvaly.
2. Smluvní strany potvrzují, že celkové náklady na investiční akci byly 15.347.294,90 Kč; z toho uhradilo
 - Město Úvaly částku 1.085.038,50 Kč,
 - SBD VESNA částku 9.782.256,40 Kč,
 - dotace (čl. I. této smlouvy) byla celkem 4.480.000,- Kč
 3. Smlouvou o sdružení bylo dohodnuto, že podíly smluvních stran na nově vybudovaných bytech budou určeny v poměru poskytnutých peněžních prostředků s tím, že k peněžnímu plnění Města Úvaly bude připočtena částka rovnající se polovině v čase a místě kolaudace obvyklého nájemného za 20 let užívání pozemku. Připočitatelnou položkou k nákladům Města je celková částka 318.900,-Kč.
 4. Podle ve smlouvě o sdružení dohodnutých pravidel je:
 - a) Město Úvaly je podílovým spoluvlastníkem nově vybudovaných bytů v rozsahu 38/100 (38%), a
 - b) SBD VESNA je podílovým spoluvlastníkem nově vybudovaných bytů v rozsahu 62/100 (62%).
 5. Ze společné činnosti Sdružení byly vybudovány tyto bytové jednotky:
 - byt č. 1095/5 v č. p. 1095 a 1096, ul. Kolárova; kolaudováno dne 31. 12. 2001
 - byt č. 1095/6 v č. p. 1095 a 1096, ul. Kolárova; kolaudováno dne 31. 12. 2001
 - byt č. 1096/5 v č. p. 1095 a 1096, ul. Kolárova; kolaudováno dne 31. 12. 2001
 - byt č. 1096/5 v č. p. 1095 a 1096, ul. Kolárova; kolaudováno dne 31. 12. 2001
 - byt č. 1346/10 v č. p. 1346, ul. Prokopa Velikého; kolaudováno dne 19. 10. 2001
 - byt č. 1346/11 v č. p. 1346, ul. Prokopa Velikého; kolaudováno dne 19. 10. 2001
 - byt č. 1346/12 v č. p. 1346, ul. Prokopa Velikého; kolaudováno dne 19. 10. 2001
 - byt č. 1346/13 v č. p. 1346, ul. Prokopa Velikého; kolaudováno dne 19. 10. 2001
 - byt č. 1346/14 v č. p. 1346, ul. Prokopa Velikého; kolaudováno dne 19. 10. 2001
 - byt č. 1347/10 v č. p. 1347, ul. Prokopa Velikého; kolaudováno dne 25. 7. 2001
 - byt č. 1347/11 v č. p. 1347, ul. Prokopa Velikého; kolaudováno dne 25. 7. 2001
 - byt č. 1347/12 v č. p. 1347, ul. Prokopa Velikého; kolaudováno dne 25. 7. 2001
 - byt č. 1347/13 v č. p. 1347, ul. Prokopa Velikého; kolaudováno dne 25. 7. 2001
 - byt č. 1347/14 v č. p. 1347, ul. Prokopa Velikého; kolaudováno dne 25. 7. 2001
- (dále jen „předmětné bytové jednotky“).
5. Předmětné bytové jednotky nejsou dosud zapsány ve veřejném rejstříku u Katastrálního úřadu z důvodů uvedených v článku I. odst. 4 této smlouvy.
 6. Z důvodu zajištění poskytnuté dotace Městu Úvaly na výstavbu nových bytů, bylo na bytové domy ve výlučném vlastnictví Města Úvaly, tj. v bytových domech č.p. 1095 , 1096 ul. Kollárova, č.p. 1346, ul. Prokopa Velikého a č.p. 1347, ul. Prokopa Velikého, vše včetně stavebních pozemků, vše k.ú. Úvaly (dále jen „předmětné bytové domy“) zřízeno zástavní právo ve prospěch Ministerstva pro místní rozvoj, a to k 9. 8. 2002 na dobu 20 let od kolaudace z důvodu poskytnutí dotace (čl. I. této smlouvy).

Změna sdružení na společnost

III.

1. Smluvní strany se dohodly s odkazem na rekodifikaci občanského práva, že Smlouvu o sdružení mezi smluvními stranami uzavřené dne 13. 9. 2000 (článek II. odstavec 1 této smlouvy), dále považují za **smlouvu o společnosti** vytvořené podle § 2716 až § 2746 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. V případě rozporu mezi ustanovením smlouvy a rigidními ustanoveními předpisů vztahující se ke společnosti podle občanského zákoníku, budou strany postupovat podle zákona.
3. Smluvní strany deklarují dle ust. § 2719 odst. 1 občanského zákoníku, že peněžní prostředky a užitelné věci, jakož i bytové jednotky vložené do společnosti smlouvou o sdružení, se stávají (staly) okamžikem vložení spoluvlastnictvím smluvních stran.

Správa domu a pozemku bez vzniku společenství vlastníků

IV.

1. Smluvní strany se výslovně dohodly s odkazem na rekodifikaci občanského práva, že do vypořádání a vzniku Společenství vlastníků se správa domu a pozemku řídí obecnými ustanoveními o správě domu a pozemku (§ 1189 občanského zákoníku) a to správou bez vzniku společenství vlastníků (§ 1191 až § 1193 občanského zákoníku).
2. Správcem je vzájemnou dohodou ustanoveno město Úvaly.

Vypořádání vlastnických práv

V.

Investice na zateplení budov

1. Smluvní strany se dohodly, že společně investují do rekonstrukce budov předmětných bytových domů formou zateplení těchto budov.
2. SBD VESNA vloží do společné investice do rekonstrukce předmětných bytových domů formou zateplení celkem **1.400.000,- Kč** (*slovy: jeden milion čtyři sta tisíc korun českých*).
3. Město Úvaly vloží do společné investice do rekonstrukce předmětných bytových domů formou zateplení zbylou část finančních prostředků až do výše skutečných nákladů na zateplení, ne však více jak poměrná částka odpovídající podílu na společném vlastnictví vynaložených nákladů SBD Vesna. Část těchto prostředků může být pokryta též formou dotace v rámci některé z dotačních politik, ze kterých lze do rekonstrukci budov formou zateplení budovy provést.
4. Vklad SBD VESNA do společné investice do rekonstrukce předmětných bytových domů formou zateplení bude k okamžiku zahájení prací na rekonstrukci budov v rámci příslušného rozhodnutí stavebního úřadu (stavební povolení na stavební úpravy konkrétního předmětného bytového domu na snižování spotřeby energie, nebo jiné povolení, kterým se povolí zateplení předmětných bytových domů.), a to na bankovní účet města Úvaly pod stanoveným variabilním symbolem ve lhůtě jeden měsíc od doručené výzvy. V ostatních podrobnostech strany dále obdobně postupují podle čl. 4 (Hospodaření se sdruženými prostředky ve výstavbě) Smlouvy o sdružení mezi smluvními stranami uzavřené dne 13. 9. 2000.
5. Rozpočet příspěvku podle odstavce 2 této smlouvy na jednotlivé předmětné bytové jednotky, resp. členy družstva, kteří jsou nájemníky těchto bytů, je zcela v pravomoci SBD VESNA.

**Dohoda o uzavření budoucí smlouvy
o vzájemném vypořádání účastníků společnosti**

VI.

1. Smluvní strany mění vypořádání majetku Společnosti (Sdružení) sjednané Smlouvou o sdružení mezi smluvními stranami uzavřené dne 13. 9. 2000 vypořádáním vlastnických práv předmětných bytových domů, jak je uvedeno v této smlouvě.
2. Z důvodu zvýšení právní jistoty smluvních stran, účastníci Společnosti (Sdružení) se dohodli a zavazují se, že uzavřou dohodu (smlouvu) o vzájemném vypořádání s tím, že předmětné bytové jednotky v předmětných bytových domech budou ve výlučném vlastnictví SBD VESNA, a to po splnění těchto podmínek:
 - a) uplynutí dvacetileté vázací lhůty od kolaudace,
 - b) výmaz zástavního práva plynoucího z podmínky pro poskytnutí státní účelové dotace specifikované v čl. I. této smlouvy,
 - c) zápis jednotek do katastru nemovitostí na základě Prohlášení vlastníka dle ustanovení § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
 - d) vypořádání pozemků třetích vlastníků (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových).
3. Po splnění všech podmínek uvedených v předchozím odstavci, smluvní strany zahájí do jednoho měsíce a uzavřou do tří měsíců dohodu (smlouvu) o vypořádání.
4. Strany se dohodly, že pokud se nedohodnou jinak, tak správa předmětných bytových domů, po vzájemném vypořádání, bude formou Společenství vlastníků (§ 1194 a následujících občanského zákoníku). Společenství vlastníků může být zřízeno i pro každý bytový dům (číslo popisné) odlišnou právnickou osobou; zřízení těchto více právnických osob nemá vliv na celkové vypořádání smluvních stran ani přechod budoucího vlastnictví ze spoluvlastnického podílu předmětných bytových jednotek a společných částí předmětných bytových domů.
5. Po přechodu předmětných bytových jednotek (včetně příslušenství, tj. společných částí a dalšího případného příslušenství k bytové jednotce) do vlastnictví SBD VESNA a založení Společenství vlastníků mohou být předmětné bytové jednotky převedeny v souladu se zákonem do vlastnictví jednotlivých nájemníků. Tento převod je zcela v dispozici SBD VESNA bez omezení ze strany druhé smluvní strany.
6. Ostatní bytové jednotky (včetně příslušenství, tj. společných částí a dalšího případného příslušenství k bytové jednotce) v předmětných bytových domech zůstávají ve vlastnictví Města Úvaly a zcela v jeho dispozičních právech.

VII.

1. Předmětem vypořádání jsou předmětné bytové jednotky v předmětných bytových domech včetně příslušenství, tj. společných částí a dalšího případného příslušenství k bytové jednotce, jakož i spoluvlastnický podíl ke společným částem stavebních pozemků, na kterých jsou jednotlivé předmětné bytové domy umístěny.
2. Město Úvaly se zavazuje převést za sjednanou odkupní platbu vkladu sjednané v odstavci 6, spoluvlastnický podíl ke společným částem budov a spoluvlastnický podíl k stavebním pozemkům příslušným k předmětným bytovým domům.
3. Na základě Prohlášení (článek VI., odst. 1 písm. c) této smlouvy) budou předmětné bytové jednotky, jakožto nemovitosti, zapsány do veřejného seznamu u Katastrálního úřadu.

Součástí jednotky je byt a spoluvlastnický podíl ke společným částem budovy a pozemku. V této souvislosti pak bude k jednotce:

4. Jednotlivým předmětným bytovým jednotkám v předmětných bytových domech bude přináležet spoluvlastnický podíl ke společným částem budovy a pozemku v rozsahu:
 - byt č. 1095/5 v č. p. 1095, ul. Kolárova, k.ú. Úvaly – podíl 628/7150,
 - byt č. 1095/6 v č. p. 1095, ul. Kolárova, k.ú. Úvaly – podíl 444/7150,
 - byt č. 1096/5 v č. p. 1095, ul. Kolárova, k.ú. Úvaly – podíl 632/7150,
 - byt č. 1096/6 v č. p. 1095, ul. Kolárova, k.ú. Úvaly – podíl 447/7150,
 - byt č. 1346/10 v č. p. 1346, ul. Prokopa Velikého, k.ú. Úvaly – podíl 697/9216,
 - byt č. 1346/11 v č. p. 1346, ul. Prokopa Velikého, k.ú. Úvaly – podíl 486/9216,
 - byt č. 1346/12 v č. p. 1346, ul. Prokopa Velikého, k.ú. Úvaly – podíl 386/9216,
 - byt č. 1346/13 v č. p. 1346, ul. Prokopa Velikého, k.ú. Úvaly – podíl 485/9216,
 - byt č. 1346/14 v č. p. 1346, ul. Prokopa Velikého, k.ú. Úvaly – podíl 692/9216,
 - byt č. 1347/10 v č. p. 1347, ul. Prokopa Velikého, k.ú. Úvaly – podíl 691/9216,
 - byt č. 1347/11 v č. p. 1347, ul. Prokopa Velikého, k.ú. Úvaly – podíl 474/9216,
 - byt č. 1347/12 v č. p. 1347, ul. Prokopa Velikého, k.ú. Úvaly – podíl 386/9216,
 - byt č. 1347/13 v č. p. 1347, ul. Prokopa Velikého, k.ú. Úvaly – podíl 508/9216,
 - byt č. 1347/14 v č. p. 1347, ul. Prokopa Velikého, k.ú. Úvaly – podíl 691/9216.
5. Smluvní strany si uvědomují, že k majetkové hodnotě věcí, které vznikly ze společné činnosti Společnosti (sdružení) přibude majetková hodnota v rozsahu spoluvlastnického podílu ke společným částem budovy a pozemkům.
6. S ohledem na majetkové vyrovnání, vkladům jednotlivých smluvních stran, odpisu majetku v jeho hodnotě, nákladů na správu majetku v době 20 let včetně plateb nájemného za toto období, jakož i vkladům na do investice na zateplení budov, tj. souhrnně společných investic, vypořádací podíl vztahující se k předmětné bytové jednotce, který uhradí SBD VESNA městu Úvaly, bude celkem 1400,- Kč za jednu bytovou jednotku. Termín úhrady vypořádacího podílu na účet Města Úvaly bude mezi smluvními stranami ujednáno v Dohodě o vzájemném vypořádání účastníků Sdružení.

VIII.

Společná ustanovení

1. Smlouva o uzavření budoucí dohody o vzájemném vypořádání účastníků sdružení (společnosti) se řídí dle § 1785 a následujících zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouva o společné investici do rekonstrukce budov formou zateplení je sjednána dle ust. § 2717 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smlouva o změně sdružení na společnost (Smlouva o společnosti) je sjednána dle ust. § 2716 a následujících za využití ust. § 1746 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Dohoda o správě domu a pozemku bez vzniku společenství vlastníků se řídí dle ust. § 1189 a následujících zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
5. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající a ve smlouvě neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a s obsahem smlouvy souvisejících předpisů.
6. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy avšak netvořící její podstatnou náležitost je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je

plně oddělitelným od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této smlouvy. Strany se zavazují v rámci této smlouvy nahradit formou dodatku k této smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Pokud však jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo kdykoliv se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, strany nahradí neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženém v této smlouvě. Totéž platí i pro případ smluvní mezery.

7. Smluvní strany vysloveně prohlašují, že mezi nimi došlo k dohodě o celém jejím obsahu a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
8. Strany tímto prohlašují, že si nejsou vědomy, že by kterákoliv strana při sjednávání této smlouvy zneužila svou kvalitu odborníka či své hospodářské postavení, přičemž strany prohlašují, že vzájemná práva a povinnosti sjednané v této smlouvě považují za rovnovážná.
9. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy.
10. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Nad shora uvedené si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany vysloveně prohlašují, že bez zbytečného odkladu oznámí druhé straně dohody změny všech rozhodujících údajů v ní obsažených. Nesplnění této povinnosti zakládá právo na náhradu vzniklé škody.
2. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu poslední smluvní stranou a se souhlasem zastupitelstva města.
3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že souhlasí s uveřejněním této smlouvy na webových stránkách města Úvaly.
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že souhlasí s odesíláním a přijímáním finančních transakcí vyplývajících z této smlouvy z transparentního účtu města a jsou seznámeni, že bankovní ústav může na takovém účtu zveřejnit název účtu, číslo bankovního účtu, jakož i text uvedený smluvní stranou k identifikaci platby směrem k veřejnosti.
5. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
6. Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech s platností originálu, z nichž tři stejnopisy po podepsání obdrží Město Úvaly, dva stejnopisy obdrží SBD VESNA.
7. Za město Úvaly tuto smlouvu schválilo zastupitelstvo města Úvaly usnesením číslo Z-70/2016 ze dne 23. 6. 2016 a pověřilo starostu města k jejímu podpisu.

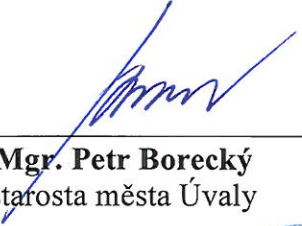
8. Za SBD Vesna tuto smlouvu sjednávají předseda a místopředseda družstva za souhlasu členské schůze.
9. Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

V Úvalech dne 16. 11. 2016


V Úvalech dne 16. 11. 2016

Za město Úvaly:

Za SBD VESNA:



Mgr. Petr Borecký
starosta města Úvaly



Mgr. Rostislav Matulík
předseda družstva

