



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

3. zasedání zastupitelstva města dne: 27.3.2008

Bod pořadu jednání:

**Věc: Bytové družstvo STARÝ HARCOV:
Opční smlouva a Dodatek č.5 ke smlouvě o sdružení investorů**

Zpracoval: Ing. Lenka Rálková

odbor, oddělení: rozvojových projektů

telefon: 48 524 506

Schválil: vedoucí oddělení

vedoucí odboru Ing. Ladislav Fuchs

Projednáno: 18.3.2008

Poznámka:

Předkládá: Ing. Jiří Kittner, v. r.
primátor města

Ing. Ivo Palouš, náměstek primátora

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

- 1.předložený návrh Opční smlouvy uzavřené mezi Statutárním městem Liberec a Bytovým družstvem STARÝ HARCOV, IČO 25023438
2. předložený návrh Dodatku č.5 Smlouvy o sdružení investorů

Důvodová zpráva

Město Liberec v letech 2004-2007 realizovalo výstavbu 66 nájemních bytů ve Starém Harcově, ul. Březový vrch, která byla financována za účasti státní dotace. Spoluinvestorem bylo Bytové družstvo STARÝ HARCOV, se kterým byla uzavřena Smlouva o společném postupu investorů. Smlouva byla uzavřena 21.10.2004 a řešila postup výstavby a financování stavby, provoz a údržbu domů, bezúplatný převod majetkového podílu města po 20-ti letech na družstvo. Smlouva o společném postupu během výstavby byla doplněna o 4 dodatky. Po skončení výstavby a přesném určení finančních nákladů je nutné k celkovému vypořádání uzavřít Dotek č.5 (příloha č.1) .

V lednu 2007 město podalo závěrečné vyúčtování na Státní fond rozvoje bydlení, který poskytl dotaci.

Z uzavřené Smlouvy o sdružení vyplývá nutnost smluvně ošetřit převod majetkových podílů města po 20-ti letech na družstvo. Toto řeší návrh Opční smlouvy, která je uvedena v příloze č. 2.

Přílohy:

č. 1 – Návrh Dodatku č.5 ke Smlouvě o sdružení investorů č. 7003/04/0060 ze dne 21.10.2004

č. 2 – Návrh Opční smlouvy

DODATEK č. 5

ke Smlouvě o sdružení investorů č. 7003/04/0060 ze dne 21.10.2004, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 25.7.2005, Dodatku č. 2 ze dne 27.4.2006, Dodatku č. 3 ze dne 24.7.2006 a Dodatku č. 4 ze dne 31.1.2007, uzavřené v souladu s ustanovením § 829 a násl. Občanského zákoníku

I.

Smluvní strany (účastníci sdružení)

1) Statutární město Liberec,

IČ : 00262978, neplátce DPH
Sídlem : nám. Dr. Edvarda Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Zastoupené : Ing. Jiřím Kittnerem, primátorem města
(dále jen Město)

a

2) Bytové družstvo STARÝ HARCOV,

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl Dr, vložka 357

IČ : 25023438, neplátce DPH
Sídlem : Masarykova 522/12, 460 01 Liberec 1
Zastoupené : Bohumilem Ženatým, předsedou představenstva, a
Janem Konrádem, místopředsedou představenstva

(dále jen Družstvo)

II.

Předmět dodatku

Smluvní strany na základě provedeného závěrečného vyúčtování stavby tímto dodatkem upravují konečnou výši sdružených prostředků, a to následovně :

Sdružené prostředky poskytnuté Městem :

- a) 26 500 000,- Kč (státní investiční dotace z prostředků SFRB)
- b) 5 025 020,- Kč (hodnota stavebních pozemků dle znaleckého posudku)
- c) Město celkem : 31 525 020,- Kč

Sdružené prostředky poskytnuté Družstvem :

- a) 51 082 250,- Kč (finanční prostředky na výstavbu vložené na účet sdružení)
- b) 47 900 000,- Kč (hypoteční úvěry na výstavbu) - viz Dohoda o započtení pohledávek ze dne 30.1.2006 a Dohoda o započtení pohledávek č. 01/06 ze dne 21.2.2007
- c) 1 396 260,- Kč (úhrada projektové dokumentace) - viz Dohoda o započtení pohledávek ze dne 23.2.2006 a Dohoda o započtení pohledávek č. 02/06 ze dne 21.2.2007

- d) 791 490,- Kč (platba za připojení k distribuční soustavě SČE) - viz Dohoda o započtení pohledávek č. 02/06 ze dne 21.2.2007
e) Družstvo celkem : 101 170 000,- Kč

Přímé investiční náklady celkem (bez hodnoty pozemků) : 127 670 000,- Kč
Celková výše sdružených prostředků (včetně hodnoty pozemků) : 132 695 020,- Kč

III. Závěrečná ustanovení

Tento Dodatek č. 5 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran a uzavírá se ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou. Ostatní ustanovení smlouvy o sdružení investorů, ve znění jejích předchozích dodatků se nemění a zůstávají v platnosti v původním znění. Tento dodatek byl schválena na zasedání Zastupitelstva Statutárního města Liberec, konaného dne2008, usnesení č./08.

V Liberci dne

V Liberci dne

.....
Statutární město Liberec

.....
Bytové družstvo STARÝ HARCOV

Smluvní strany (účastníci smlouvy)

1) Statutární město Liberec,

IČ : 00262978, neplátce DPH
Sídlem : nám. Dr. Edvarda Beneše 1, 460 59 Liberec 1
Zastoupené : Ing. Jiřím Kittnerem, primátorem města
(dále jen Město)

a

2) Bytové družstvo STARÝ HARCOV,

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl Dr, vložka 357

IČ : 25023438, neplátce DPH
Sídlem : Masarykova 522/12, 460 01 Liberec 1
Zastoupené : Bohumilem Ženatým, předsedou představenstva, a
Janem Konrádem, místopředsedou představenstva
(dále jen Družstvo)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce, roku tuto

OPČNÍ SMLOUVU

Preambule

- 1) Tato smlouva je uzavírána v souladu a v návaznosti na usnesení zastupitelstva Města Liberec č. 92/04 ze dne 29.6.2004 (a dále č. 45/06 ze dne 30.3.2006, č. 109/06 ze dne 29.6.2006, č. 229/06 ze dne 21.12.2006 a č./08 ze dne2008), kterými bylo schváleno uzavření Smlouvy o sdružení investorů č.j. 7003/04/0060 (a její pozdější Dodatky č. 2, 3, 4 a 5), kterou se strany této smlouvy dohodly sdružit finanční prostředky za účelem realizace společné výstavby šesti bytových domů E, F, H, I, J a K s celkem 66 bytovými jednotkami (z toho 1 byt zvláštního určení) a příslušné technické infrastruktury a jejich následné správy a údržby. Rozsah výstavby (velikost, umístění, podlahové plochy bytů, atd.) je dán realizační projektoovou dokumentací V+M, s.r.o., Liberec. Stavební povolení č.j. SÚSR/7130/5447/2004-Re bylo vydáno dne 15.10.2004 a nabylo právní moci dne 20.10.2004. Cílem, který sledovalo uzavření této smlouvy, bylo uspokojit bytové potřeby členů Družstva a vymezit vzájemné vztahy smluvních stran při výstavbě bytového domu. Smlouva byla uzavřena na dobu výstavby, a dále na dobu dvaceti let od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na poslední dokončený bytový dům.
- 2) Touto smlouvou se smluvní strany zavazují vypořádat své vzájemné vztahy po řádném ukončení platnosti smlouvy o sdružení investorů, uvedené v předchozím bodě.

- 3) Bytový dům E je umístěn na stavební parcele č. 450/55, dům F na st.p.č. 450/50, dům H na st.p.č. 450/5, dům I na st.p.č. 450/56, dům J na st.p.č. 450/51 a dům K na st.p.č. 450/52, vše v k.ú. Starý Harcov, obec Liberec. Bytové domy jsou zapsány v katastru nemovitostí na LV 3884, k.ú. Starý Harcov, obec Liberec, s následujícími spoluvlastnickými podíly : Město 51 %, Družstvo 49 %. Stavební parcely p.p.č. 450/5, 450/50, 450/51, 450/52, 450/55 a 450/56, a dále stavební parcela č. 450/4, na které je umístěn podzemní garážový objekt G, a další pozemky, které vznikly oddělením z původních pozemků p.p.č. 450/2, 450/3, 450/4, 450/5, 450/15 a 450/16 (viz sml. o sdružení investorů), jsou ve výlučném vlastnictví Města a jsou zapsány v katastru nemovitostí na LV č.1, k.ú. Starý Harcov, obec Liberec.
- 4) Výstavba bytových domů byla zahájena v říjnu 2004 a dokončena v prosinci 2006.
- 5) Stavebníkem ve smyslu § 59 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a investorem ve smyslu § 139 tamtéž bylo Statutární město Liberec a Bytové družstvo STARÝ HARCOV.

Oddíl I.

Výčet finančních prostředků a věcných vkladů vložených účastníky sdružení do výstavby bytových domů, pořízení pozemků a výstavby technické infrastruktury

- 1) Smluvní strany se dohodly, že jimi založené sdružení bude zahrnovat následující finanční a majetkové hodnoty, které bude potřeba vypořádat po řádném ukončení platnosti smlouvy o sdružení:
- 2) Město dle uzavřené smlouvy o sdružení investorů vložilo do sdružení za dále uvedených podmínek následující vklady :
 - a) finanční vklad ve formě státní investiční dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen SFRB) na výstavbu nájemních bytů v celkové výši **26 500 000,- Kč**, slovy : *dvacetšestmilionůpětsettisíc korun českých.*
 - b) věcný vklad - stavební pozemky p.p.č. 450/2, 450/3, 450/4, 450/5, 450/15 a 450/16 v k.ú. Starý Harcov, jejichž finanční hodnota dle znaleckého posudku č. 3883-483-2004 ze dne 6.6.2004, vypracovaného znalcem Ing. Zdeňkem Tomíčkem činí **5 025 020,- Kč**, slovy: *pětmilionůdvacetpěttisíc dvacet korun českých.*
- 3) Družstvo dle uzavřené smlouvy o sdružení investorů vložilo do sdružení za dále uvedených podmínek následující vklady :
 - a) zbývající finanční prostředky na výstavbu bytových domů, garážových stání, technické infrastruktury a projektovou dokumentaci v celkové výši **101 170 000,- Kč**, slovy : *jednostojednámilionůjedenostosedmdesátisíc korun českých.*

- 4) Celková výše sdružených prostředků bez zahrnutí cen stavebních pozemků, odpovídající výši celkových investičních nákladů na výstavbu činila **127 670 000,- Kč včetně DPH**, slovy : *dvacetřímilionůšedesátjednatisícnulasedmdesátdvakerunčeských*.

Oddíl II.

Podmínky rozhodné pro určení předmětu opce.

- 1) Obě smluvní strany jsou ke dni uzavření této smlouvy spoluvlastníky bytových domů. Bytové domy jsou majetkem sdružení Města a Družstva. Podíl vlastnictví účastníků této smlouvy činí v případě bytových domů : Město = 51%, Družstvo 49%. Tyto podíly jsou dány smluvně a nezávisí na skutečné výši vkladů vložených do sdružení. Podíly účastníků sdružení na ostatním majetku vytvořeném ostatní činností sdružení se sjednávají poměrem jejich skutečných vkladů do činnosti sdružení.
- 2) Město na základě smlouvy o sdružení investorů převzalo závazek, že bude vykonávat správu sdružených finančních prostředků. Družstvo na základě mandátní smlouvy č.j. 7003/05/004 ze dne 4.5.2005 převzalo závazek, že bude na svůj náklad vykonávat následnou správu a údržbu sdruženého majetku.

Oddíl III.

Právní vztahy podmiňující vymezení předmětu opce.

Po dokončení a nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na poslední dokončený bytový dům (poslední kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci dne 8.1.2007) budou mezi smluvními stranami po dobu 20 let založeny právní vztahy takto :

- 1) Majetek nabytý účastníky smlouvy o sdružení se podle Smlouvy o sdružení investorů v rozsahu daném touto smlouvou (před jejím uzavřením i během doby trvání činnosti sdružení) stává společným majetkem sdružení.
- 2) Město se podle smlouvy o sdružení zavazuje, že po dobu nejméně 20 let ode dne nabytí právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí nepřevéde své spoluvlastnické podíly na bytových domech a stavební pozemky na jinou osobu.
- 3) Družstvo se zavazuje podle smlouvy o sdružení, že po dobu nejméně 20 let ode dne nabytí právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí nepřevéde své spoluvlastnické podíly na bytových domech na jinou osobu, s výjimkou Města.
- 5) Město i Družstvo se zavazují podle smlouvy o sdružení, že na bytových domech a stavebních pozemcích nezřídí po dobu nejméně 20 let ode dne nabytí právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí zástavní právo ve prospěch třetí osoby, s výjimkou zástavních práv ve prospěch hypoteční banky, kterými jsou zajištěny hypoteční úvěry poskytnuté Družstvu na výstavbu.

Oddíl IV.

Podmínky a předmět práva opce

- 1) Smluvní strany se dohodly, že z celkového objemu sdružených prostředků je předmětem opce pouze majetkový podíl Města ve výši 51/100 na bytových domech a dále podíl Města ve výši 100/100 na stavebních parcelách p.p.č. 450/5, 450/50, 450/51, 450/52, 450/55, 450/56 a 450/4 o celkové výměře 2 732 m².
- 2) Účastníci této smlouvy se dohodli na tom, že Družstvo jako budoucí kupující má přednostní právo opce, a to v tom smyslu, že má právo na prvé požádání učiněné v níže uvedeném období koupit podíly Města (jako budoucího prodávajícího) na majetku sdružení, uvedené v předchozím odstavci, do svého vlastnictví a to výhradně za předpokladu splnění všech podmínek Smlouvy o sdružení investorů č.j. 7003/04/0060, ve znění jejích pozdějších dodatků, a dále výhradně při splnění všech podmínek Mandátní smlouvy č.j. 7003/05/0040, ve znění jejích případných dodatků, a dále za podmínek, které jsou níže specifikovány touto smlouvou, a v tomto smyslu a obsahu uzavřít kupní smlouvu.
- 3) První požádání se strany budoucího kupujícího lze učinit nejdříve po uplynutí lhůty 20 let a 30 dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí na poslední dokončený bytový dům. Právo opce je budoucí kupující povinen realizovat písemně doporučeným dopisem. Lhůta, ve které je možno uplatnit právo opce budoucím kupujícím činí 6 měsíců od uplynutí tohoto data.
- 4) Město jako budoucí prodávající se oproti tomu zavazuje prodat shora uvedené podíly na majetku sdružení na první požádání Družstvu jako budoucímu kupujícímu ve výše uvedené lhůtě a v tomto smyslu se zavazuje uzavřít do 60-ti dnů od data doručení prvního požádání s Družstvem jako budoucím kupujícím smlouvu o koupi výše uvedených stavebních pozemků a majetkových podílů Města na bytových domech, a to za níže uvedených podmínek.
- 5) Pokud budoucí kupující neučiní první požádání ve smyslu této smlouvy do šesti měsíců poté, co mu vzniklo právo jej učinit, je prodávající povinen jej písemně ve formě doporučeného dopisu na uplynutí této lhůty upozornit a poskytnout mu zároveň k učinění prvního požádání náhradní lhůtu nejméně 2 měsíce, která počne běžet dnem doručení výše specifikovaného upozornění (upomínky). Pokud ani v této náhradní lhůtě budoucí kupující svého opčního práva nevyužije, pak toto právo zaniká a budoucí prodávající je oprávněn odprodat své výše uvedené majetkové podíly třetí osobě.
- 6) Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou svými projevy vůle vázány až do data uzavření následující budoucí kupní smlouvy. Účastníci smlouvy berou na vědomí, že při nesplnění závazků, které vyplývají z této smlouvy, se lze domáhat u soudu, aby prohlášení vůle obou stran bylo nahrazeno soudním rozhodnutím, s tím, že tímto postupem není dotčeno právo na náhradu případně vzniklé škody.

Oddíl V.

Budoucí kupní smlouva

Účastníci se dohodli, že pokud kupující uplatní své právo opce ve smyslu oddílu IV. této smlouvy, uzavřou následující:

Smlouvu o koupi pozemků a spoluvlastnických podílů na bytových domech

uzavřenou mezi smluvními stranami

1) Statutární město Liberec

IČ : 00262978

Sídlem : náměstí Dr. Edvarda Beneše 1, 460 59 Liberec 1

Zastoupené :, primátorem města (dále jen prodávající)

Bankovní spojení : banka, a.s., pobočka Liberec, č.ú. /.....

a

2) Bytové družstvo STARÝ HARCOV

IČ : 25023438

Sídlem : Masarykova 522/12, 460 01 Liberec 1

Zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl Dr, vložka 357.

Zastoupené :, předsedou představenstva, a,
místopředsedou představenstva (dále jen kupující)

Bankovní spojení :banka a.s., pobočka Liberec, č.ú. : /

Článek 1

Prodávající prohlašuje a dokládá přiloženými výpisy z katastru nemovitostí, že je:

- a) Výhradním vlastníkem stavebních parcel p.p.č. 450/5, 450/50, 450/51, 450/52, 450/55, 450/56 a 450/4 o celkové výměře 2 732 m², zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 1 pro k.ú. Starý Harcov, obec Liberec.
- b) Podílovým spoluvlastníkem v rozsahu ideálních spoluvlastnických podílů 51/100 na bytových domech č.p. 858/1, 859/3, 860/5, 861/7, 862/9 a 863/11, ulice Sluneční stráž, umístěných na stavebních parcelách 450/5, 450/50, 450/51, 450/52, 450/55 a 450/56 a zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 3884 pro k.ú. Starý Harcov, obec Liberec.

Článek 2

Prodávající prodává své podíly na majetku sdružení uvedené v článku 1 této smlouvy kupujícímu s veškerým příslušenstvím a součástmi za vzájemně dohodnutou kupní cenu 1,- Kč, slovy : jedna koruna česká. Uvedená kupní cena vychází ze skutečností obsažených ve Smlouvě o sdružení investorů č.j. 7003/04/0066, ve znění jejích pozdějších dodatků, a v Opční smlouvě ze dne

Kupující za tuto kupní cenu přejímá výše uvedené spoluvlastnické podíly na nemovitostech do svého výlučného vlastnictví.

Převáděné podíly na nemovitostech a příslušenství jsou podrobně popsány ve znaleckém posudku soudního znalce pana č.j. ze dne, který je nedílnou přílohou č. 3. této smlouvy, podle stavu ke dni jejího uzavření.

Článek 3

Dohodnutá kupní cena uvedená v článku 2 této smlouvy ve výši 1,- Kč byla zaplácena kupujícímu prodávajícímu na jeho účet před podpisem této smlouvy, což prodávající tímto potvrzuje.

Současně kupující prohlašuje, že splnil všechny závazky a to i k třetím osobám, které na svoji osobu přijal v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy o sdružení investorů. Dále kupující prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nemá žádné závazky vůči státu.

Článek 4

Prodávající prohlašuje, že na převáděných spoluvlastnických podílech na výše uvedených nemovitostech neváznou dluhy, věcná břemena nebo jiné právní vady a rovněž ani žádné faktické vady, za což kupujícímu ručí.

Článek 5

Kupující nepřijímá s převáděnými spoluvlastnickými podíly na výše uvedených nemovitostech žádné dluhy, věcná břemena nebo právní vady.

Článek 6

Dnem vzniku vlastnického práva přejdou na kupujícího veškeré užítky, nebezpečí, povinnosti jakož i veškerá práva spojená s převáděnými spoluvlastnickými podíly na výše uvedených nemovitostech.

Článek 7

Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že jsou svými případnými dalšími smluvními projevy v dané věci vázáni až do právoplatného rozhodnutí o povolení vkladu skutečností vyplývajících z této smlouvy do katastru nemovitostí.

Článek 8

Smluvním stranám je známo, že vlastnické právo kupujícího k uvedeným nemovitostem vznikne dnem vkladu do katastru nemovitostí. Smluvní strany tímto shodně navrhují, aby byl ve smyslu této smlouvy proveden zápis vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, vyplývající z této smlouvy, vypracuje a podá do 7 dnů od data podpisu této smlouvy kupující, který též uhradí příslušný správní poplatek

Článek 9

Vklad do katastru nemovitostí bude na základě této smlouvy zapsán v katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnictví pro katastrální území Starý Harcov, obec Liberec.

Článek 10

Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že smlouvu přečetli, že byla sepsána podle jejich pravé vůle a nebyla ujednána v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

V Liberci dne

V Liberci dne

.....
Statutární město Liberec

.....
Bytové družstvo STARÝ HARCOV

Následují obvyklá závěrečná ustanovení, místo a datum uzavření smlouvy, podpisy oprávněných zástupců obou smluvních stran a přílohy.

Oddíl VI.

- 1) V případě, že jednotlivá ustanovení této smlouvy se v budoucnosti stanou neúčinnými z důvodů budoucích změn v obecně závazných předpisech, zůstává platnost smlouvy v ostatních bodech tímto nedotčena. Neúčinná ustanovení budou nahrazena takovými ustanoveními, která budou odpovídat jejich povaze, účelu a smyslu a budou v souladu s přijatými legislativními změnami.
- 2) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech výtiscích z nichž po dvou obdrží každá smluvní strana. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí podle dohody účastníků i na jejich případné právní nástupce.
- 3) Oprávnění zástupci účastníků této smlouvy na důkaz souhlasu připojují své vlastnoruční podpisy.

V Liberci dne

V Liberci dne

.....
Statutární město Liberec

.....
Bytové družstvo STARÝ HARCOV