DOHODA O Úpravě vzájemných práv a poskytnutí součinnosti

(„**Dohoda**“)

UZAVŘENÁ MEZI STRANAMI, JIMIŽ JSOU:

1. **Město Česká Kamenice,** IČ: 00261220, se sídlem Náměstí Míru 219, PSČ: 407 21, Česká Kamenice

zastoupené: Jan Papajanovský, starosta

(„**Město**“)

a

1. **Salon Glamour s.r.o.**, IČO: 03737586, se sídlem Vítězná 622, 357 35, Chodov, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod sp. zn. C 30708

korespondenční adresa: Pivovarská 2, PSČ: 407 21, Česká Kamenice

zastoupená: Borys Didynskyi, jednatel

(„**SG**“)

(Město a SG společně jako **„Strany“**)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

1. Mezi Městem a SG došlo k uzavření kupní smlouvy ze dne ……, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k **jednotce č. 8/1**, způsob využití: byt, vymezené v pozemku parc. č. st. 227/6, jehož součástí je stavba č. p. 8, zahrnující podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 7894/54136, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1962 pro k. ú. Česká Kamenice, obec Česká Kamenice, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, přičemž uvedený pozemek parc. č. st. 227/6 je zapsán pro uvedené katastrální území a obec v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1961; předmětná jednotka se uvedenou kupní smlouvou převádí do výlučného vlastnictví Města („**Kupní smlouva 1**“);
2. Mezi Městem na SG došlo k uzavření kupní smlouvy ze dne ……, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k:
   * + **jednotce č. 8/2**, způsob využití: byt, vymezené v pozemku parc. č. st. 227/6, jehož součástí je stavba č. p. 8, zahrnující podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 9777/54136 („**Jednotka č. 2**“),
     + **jednotce č. 8/3**, způsob využití: byt, vymezené v pozemku parc. č. st. 227/6, jehož součástí je stavba č. p. 8, zahrnující podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 6035/54136 („**Jednotka č. 3**“),
     + **jednotce č. 8/4**, způsob využití: jiný nebytový prostor, vymezené v pozemku parc. č. st. 227/6, jehož součástí je stavba č. p. 8, zahrnující podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 5650/54136 („**Jednotka č. 4**“),
     + **jednotce č. 8/5**, způsob využití: jiný nebytový prostor, vymezené v pozemku parc. č. st. 227/6, jehož součástí je stavba č. p. 8, zahrnující podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 1270/54136 („**Jednotka č. 5**“),
     + **jednotce č. 8/6**, způsob využití: jiný nebytový prostor, vymezené v pozemku parc. č. st. 227/6, jehož součástí je stavba č. p. 8, zahrnující podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 3020/54136 („**Jednotka č. 6**“),
     + **jednotce č. 8/7**, způsob využití: jiný nebytový prostor, vymezené v pozemku parc. č. st. 227/6, jehož součástí je stavba č. p. 8, zahrnující podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 8870/54136 („**Jednotka č. 7**“),
     + **jednotce č. 8/8**, způsob využití: jiný nebytový prostor, vymezené v pozemku parc. č. st. 227/6, jehož součástí je stavba č. p. 8, zahrnující podíl na společných částech nemovité věci o velikosti 11620/54136 („**Jednotka č. 8**“),

zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1962 pro k. ú. Česká Kamenice, obec Česká Kamenice, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, přičemž uvedený pozemek parc. č. st. 227/6 je zapsán pro uvedené katastrální území a obec v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1961; předmětné jednotky se uvedenou kupní smlouvou převádí do výlučného vlastnictví Města („**Kupní smlouva 2**“);

1. Je záměrem Stran, aby se na základě Kupní smlouvy 1 a Kupní smlouvy 2 stalo Město výlučným vlastníkem všech jednotek vymezených v pozemku parc. č. st. 227/6 nacházejícím se v katastrálním území Česká Kamenice, obci Česká Kamenice, a v té souvislosti i celého tohoto pozemku a stavby č. p. 8, která je součástí tohoto pozemku (dohromady „**Objekt 8“**);
2. SG je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 226/2, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1885 pro k. ú. Česká Kamenice, obec Česká Kamenice, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín („**Objekt 2**“), který se nachází v blízkém sousedství s Objektem 8;
3. Mezi Městem a SG došlo k uzavření Smlouvy o zřízení předkupního práva k nemovité věci ze dne ….., jejímž předmětem je zřízení předkupního práva coby práva věcného k tíži Objektu 2 a ve prospěch Města, a to bezúplatně a na neomezenou dobu („**Smlouva o předkupním právu**“);
4. Město má zájem na provedení komplexní revitalizace Objektu 8 a jeho okolí, zejména navazujícího veřejného prostoru s využitím sociálně prointegračních a participativních metod, které povedou mimo jiné k propojení historického městského jádra s revitalizovanou výrobní zónou v nových urbanistických souvislostech s pomocí intenzivní sociální podpory bydlení a rozšíření sociálního mixu;
5. SG coby současný vlastník Objektu 2 má zájem na provedení revitalizace a zlepšení využití Objektu 2;
6. Záměr Města dle odst F. výše týkající se revitalizace navazujícího veřejného prostoru je v souladu se zájmem SG;
7. SG nemá odborné kapacity pro realizaci komplexní revitalizace a vítá příležitost pro spolupráci s Městem;

STRANY SJEDNALY NÁSLEDUJÍCÍ:

1. předmět dohody
   1. V souvislosti s uzavřenými Kupními smlouvami mezi Městem a SG se Strany dohodly na uzavření této Dohody, jejímž předmětem je úprava vzájemných práv a povinností.
2. Povinnosti SG uložené touto dohodou:
   1. SG je povinen převést ve prospěch Města vlastnické právo ke všem jednotkám nacházejícím se v Objektu 8 a celému Objektu 8, se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, a to celkově za úhradu odpovídající Kupní smlouvě 1 a Kupní smlouvě 2. Pokud by se do 12 let od uzavření této Dohody ukázalo, že Město není vlastníkem Objektu 8, jakýchkoliv jednotek vymezených v Objektu 8, nebo jakékoliv součásti či příslušenství Objektu 8, ačkoliv došlo k podepsání Kupní smlouvy 1 i Kupní smlouvy 2 a zaplacení částek odpovídajících celkovým kupním cenám dle Kupní smlouvy 1 i Kupní smlouvy 2 Prodávajícímu, například proto, že nedošlo k převodu vlastnických práv dle Kupní smlouvy 1 a/nebo Kupní smlouvy 2, je SG povinen do 1 měsíce od písemné výzvy Města uzavřít s Městem smlouvu, na základě které dojde k převodu Objektu 8 či jeho zbývající části, součásti a příslušenství, ohledně kterých se Město nestalo výlučným vlastníkem, tak, aby Město nabylo celý Objekt 8, včetně jeho případně zbývajících částí, součástí či příslušenství, do svého výlučného vlastnictví celkově za částku (cenu) nepřevyšující 2.927.410,-Kč (včetně již uhrazené či uhrazených kupních cen jiných částí Objektu 8 nebo jednotek v něm).
   2. SG se zavazuje, že vyvine veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, k tomu, aby z jeho strany do konce roku 2027 investoval do projektové přípravy rekonstrukce Objektu 2 své vlastní prostředky, přičemž:

a) výše investice do projektové přípravy rekonstrukce Objektu 2 bude dostatečná pro zpracování architektonické studie a projektu pro stavební povolení v souladu s platnými stavebními předpisy a požadavky památkové péče;

b) využití Objektu 2 či povolení jeho užití k jinému účelu než pro bydlení, poskytování ubytovacích služeb, stravovacích služeb nebo obchodu, je SG povinen předem konzultovat s Městem a současně i získat k takovému užití či povolení jeho užití k jinému než uvedenému účelu, předchozí písemný souhlas Města, a to do uplynutí 10 let od uzavření této Dohody s Městem nebo do nabytí vlastnictví k Objektu 2 Městem, podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve;

c) projektová příprava rekonstrukce bude probíhat v součinnosti s městským architektem Města;

d) pokud bude využití Objektu 2 v souladu s Plánem sociálního začleňování Města 2022–2025, Město poskytne součinnost a poradenství SG pro zajištění případných dotačních finančních zdrojů.

* 1. V případě, že Město uhradí SG kupní cenu za Objekt 8 dle Kupní smlouvy 1 a Kupní smlouvy 2, SG se zavazuje nabídnout Městu ke koupi Objekt 2 kdykoliv, kdy by se rozhodl převést vlastnické právo k Objektu 2 na jinou osobu. Pokud by se do 12 let od uzavření této Dohody ukázalo, že Město nemá platně a účinně zřízeno předkupní právo ve svůj prospěch a k tíži Objektu 2 jako právo věcné, například proto, že předkupní právo nevzniklo platně a účinně dle Smlouvy o předkupním právu, je SG povinen do 1 měsíce od písemné výzvy Města uzavřít s Městem smlouvu, kterou vznikne bezúplatně ve prospěch Města a k tíži Objektu 2 předkupní právo jako právo věcné, týkající se jakýchkoliv, a to i bezúplatných převodů.
  2. SG bude postupovat v součinnosti s Městem a v souladu s odborným architektonickým, urbanistickým a sociálním poradenstvím a supervizí Města, které SG bude akceptovat v rozsahu nezbytném pro realizaci záměru Města dle odstavce F výše.
  3. V případě, že rekonstrukce Objektu 2 vyvolá nutnost ukončit nájemní smlouvy a vyklidit objekt, SG bude postupovat sociálně odpovědným a ohleduplným způsobem nad rámec zákonné ochrany nájemníka bytu s přihlédnutím k omezeným možnostem výběru alternativního bydlení pro sociálně slabší domácnosti. Tento sociálně odpovědný způsob bude zahrnovat, mimo jiné, informování Města o plánovaném vyklizení Objektu 2 v předstihu alespoň 9 měsíců, poskytnutí veškeré potřebné součinnosti Městu a neziskovým organizacím při hledání náhradního bydlení a neukončení žádného nájmu ve lhůtě kratší než 6 měsíců.

1. Smlouva o smlouvě budoucí kupní
   1. V případě, že Město uhradí kupní cenu dle Kupní smlouvy 1 a nestane se vlastníkem zbývajících částí Objektu 8 a/nebo všech jednotek vymezených v Objektu 8, včetně všech jejich součástí a příslušenství, zejména Jednotky č. 2 až č. 8 dle Kupní Smlouvy 2, ani do 30. 6. 2024, je Město oprávněno vyzvat SG písemnou výzvou („**Výzva**“) k uzavření kupní smlouvy, kterou dojde k prodeji všech zbývajících částí Objektu 8 a/nebo jednotek vymezených v Objektu 8, jejichž vlastníkem nebude Město, včetně všech jejich součástí a příslušenství, do vlastnictví Města, zejména tedy k převodu vlastnického práva Jednotky č. 2, Jednotky č. 3, Jednotky č. 4, Jednotky č. 5, Jednotky č. 6, Jednotky č. 7 a Jednotky č. 8 („**Budoucí kupní smlouva**“). Nejpozději je Město oprávněno tuto výzvu zaslat SG do 31. 12. 2024 a oprávnění k učinění této Výzvy zaniká v případě, že SG od Kupní smlouvy 1 platně odstoupí.
   2. SG se zavazuje uzavřít s Městem Budoucí kupní smlouvu do 90 dní od doručení Výzvy Městem dle odst. 3.1. této Dohody. Budoucí kupní smlouva bude uzavřena za obdobných podmínek, jako Kupní smlouva 2, s tím, že celková kupní cena za veškeré zbývající části Objektu 8 a/nebo všechny zbývajících jednotky vymezené v Objektu 8, které nebudou ve vlastnictví Města, nepřevýší celkovou kupní ceny za všechny jednotky uvedenou v Kupní smlouvě 2, tedy nepřevýší celkově 727.410,- Kč.
   3. Město má vůči SG nárok na uhrazení smluvní pokuty ve výši 2.200,- Kč za každý den prodlení v případě, že SG neuzavře Budoucí kupní smlouvu s Městem dle podmínek a lhůt stanovených v odst. 3.1. a 3.2. této Dohody, a to až do maximální souhrnné výše 100.000,- Kč.
   4. V případě, že Budoucí kupní smlouva nebude uzavřena ani do 30. 6. 2025 a Město nebude do této doby vlastníkem kterékoliv z částí Objektu 8 a/nebo kterékoliv z Jednotky č. 2, Jednotky č. 3, Jednotky č. 4, Jednotky č. 5, Jednotky č. 6, Jednotky č. 7 a Jednotky č. 8, včetně všech jejich součástí a příslušenství, je Město oprávněno odstoupit od Kupní smlouvy 1. Odstoupením od Kupní smlouvy 1 se závazek ruší od počátku. V případě odstoupení od Kupní smlouvy 1 si strany vrátí veškerá plnění, která v souvislosti s těmito smlouvami nabyly od druhé smluvní Strany. K vrácení již nabytých plnění dle Kupní smlouvy 1 si Strany poskytnou veškerou součinnost, kterou po nich lze spravedlivě požadovat, zejména k navrácení si plnění a uvedení stavu v katastru nemovitostí do souladu s takovouto skutečností. Odstoupení od Kupní smlouvy 1 je účinné okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní Straně.
2. DOHODA o zřízení kanalizace
   1. Město se tímto zavazuje k tomu, aby nejpozději do 31. 12. 2026 bylo umožněno bezúplatně připojit Objekt 2 ke kanalizačnímu řadu Města v lokalitě ve vzdálenosti do 5 metrů od Objektu 2. Povinnost dle tohoto odstavce 4.1 Dohody zanikne, pokud se Město nestane vlastníkem Objektu 8 a všech jeho součástí a příslušenství tak, jak předvídá Kupní smlouva 1 a Kupní smlouva 2 a odst. 2.1. této Dohody, nejpozději do 30. 6. 2025, nebo nebude zřízeno předkupní právo k Objektu 2, jak předvídá Smlouva o předkupním právu a odst. 2.3. této Dohody, nejpozději do 30. 6. 2025.
   2. SG je povinen poskytnout Městu veškerou součinnost, kterou lze po něm spravedlivě požadovat, aby Město mohlo bezproblémově zajistit možnost připojení Objektu 2 a aby mohly být splněny povinnosti kterékoliv ze stran této Dohody, a to i v případě, pokud by se ukázalo, že se oproti záměru stran nepodařilo dosáhnout účelu některých z kroků, které Strany v souvislosti s touto Dohodou učinily (zejména v případě, kdy by platně nevzniklo právo předpokládané Stranami či touto Dohodou a podobně).
3. Dohoda o notářské úschově listin
   1. Strany se tímto výslovně dohodly, že jedno vyhotovení Kupní smlouvy 2 a jedno vyhotovení Smlouvy o předkupním právu, obě opatřené ověřenými podpisy Stran, společně s předmětnými návrhy na vklad do katastru nemovitostí s vylepenými kolky k úhradě poplatků k provedení příslušného vkladu či vkladů do katastru nemovitosti, budou ihned po jejich podpisu předány schovateli JUDr. Vratislavovi Makovcovi, notáři se sídlem v Děčíně(„**Schovatel**“) do úschovy a k následnému podání přímo k příslušnému katastrálnímu úřadu. To vše na základě protokolu či samostatné smlouvy vyhotovené Schovatelem coby notářem v souladu s touto smlouvou („**Protokol o úschově**“).
   2. Strany se dohodly, že Protokol o úschově bude obsahovat či obsahuje mimo jiné právní mechanismus, který způsobí následující:
      1. Po uhrazení kupní ceny dle Kupní smlouvy 1, které bude prokázáno výpisem z příslušného bankovního účtu, potvrzením banky nebo poskytovatele dotace o provedené platbě, nebo potvrzením SG, který neprodleně po úhradě této kupní ceny je povinen Městu písemně takovéto potvrzení vystavit, Schovatel bez zbytečného odkladu předloží uschovanou Kupní Smlouvu 2 příslušnému katastrálnímu úřadu včetně návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
      2. Po uhrazení kupní ceny dle Kupní smlouvy 1, které bude prokázáno výpisem z příslušného bankovního účtu, písemným potvrzením banky nebo poskytovatele dotace o provedené platbě, nebo potvrzením SG, který neprodleně po úhradě této kupní ceny je povinen Městu písemně takovéto potvrzení vystavit, Schovatel bez zbytečného odkladu předloží uschovanou Smlouvu o předkupním právu příslušnému katastrálnímu úřadu včetně návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
      3. Pokud nedojde k jinému vypořádání úschovy ani do 1. 7. 2024, uschované listiny budou předloženy SG.
4. Práva a povinnosti stran stanovená touto dohodou
   1. Strany se výslovně dohodly, že v případě, že nedojde k převodu vlastnického práva ve prospěch Města k nemovitostem dle Kupní smlouvy 2 nejpozději do 30. 6. 2025, je Město oprávněno odstoupit od Kupní smlouvy 1. Odstoupením od Kupní smlouvy 1 se závazek ruší od počátku. V případě odstoupení od Kupní smlouvy 1 si Strany vrátí veškerá plnění, která v souvislosti s těmito smlouvami nabyly od druhé smluvní Strany. K vrácení již nabytých plnění dle Kupní smlouvy 1 si Strany poskytnou veškerou součinnost, kterou po nich lze spravedlivě požadovat, zejména k navrácení si plnění a uvedení stavu v katastru nemovitostí do souladu s takovouto skutečností. Odstoupení od Kupní smlouvy 1 je účinné okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní Straně.
   2. V případě, že kterákoliv ze Stran platně odstoupí od Kupní smlouvy 1, či Kupní smlouva 1 z jiného důvodu zanikne, má následně kterákoliv ze Stran právo odstoupit od Smlouvy o předkupním právu a druhá Strana je povinna jí poskytnout veškerou součinnost k tomu, aby došlo ke zrušení a zániku předkupního práva zřízeného dle Smlouvy o předkupním právu.
   3. SG má vůči Městu nárok na uhrazení smluvní pokuty ve výši 600.000 Kč v případě, že Město poruší povinnost dle odst. 4.1 této Dohody a nedojde v přiměřené lhůtě k nápravě. Strany se výslovně dohodly, že tato smluvní pokuta nahrazuje právo SG na náhradu jakékoliv škody vzniklé v důsledku porušení jakéhokoliv ujednání v odst. 4.1. této Dohody Městem.
   4. V případě, že dojde k platnému odstoupení od Kupní smlouvy 1 nebo Kupní smlouvy 2, nemá tato skutečnost dopad na již vzniklé nároky na úhradu smluvních pokut, na které nároky některé ze Stran již vznikly, nebo na nároky, které vznikly z důvodu odstoupení od Kupní smlouvy 1 nebo Kupní smlouvy 2.
5. zaverečná ustanovení
   1. Jednotlivá ustanovení této Dohody jsou vymahatelná samostatně a jsou považována za vzájemně oddělitelná. Neplatnost jednoho ustanovení nezakládá neplatnost ustanovení jiného.
   2. Dohoda je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každý má platnost originálu, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom vyhotovení.
   3. Dohoda nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Stranami.
   4. Dohoda může být upřesněna či měněna písemnými číslovanými dodatky. Ke změnám či doplněním neprovedeným písemnou formou se nepřihlíží.
   5. Veškeré písemnosti doručované mezi Stranami v souvislosti s touto Dohodou budou považovány za doručené:
      1. pátý pracovní den od okamžiku jejich prokazatelného odeslání druhé Straně na korespondenční adresu uvedenou v záhlaví této Dohody, případně na adresu písemně oznámenou příjemcem zásilky druhé Straně před odesláním zásilky; anebo
      2. v okamžik skutečného doručení zásilky druhé Straně;

a to podle toho, která z uvedených skutečností nastane dříve.

* 1. Dohoda a právní vztahy z ní vzniklé se řídí právem České republiky. Vztahy, které nejsou výslovně upraveny Dohodou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
  2. Strany po přečtení Dohody prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem a potvrzují, že byla sepsána na základě pravdivých údajů a na základě jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.
  3. Uzavření této Dohody bylo schváleno na 9. zasedání zastupitelstva města dne 1. 11. 2023 pod číslem usnesení …….

|  |  |
| --- | --- |
| V České Kamenici dne …………………  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  za Salon Glamour s.r.o.  Borys Didynskyi, jednatel | V České Kamenici dne …………………  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  za Město Česká Kamenice  Jan Papajanovský, starosta |