



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění.

Osobní údaje jsou v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

11. schůze rady města dne: 05.06.2018

Bod pořadu jednání:

Dohoda o úpravě vztahů k městskému bytu mezi statutárním městem Liberec a Bytovým družstvem STARÝ HARCOV

Stručný obsah: Dohoda narovná vztahy s Bytovým družstvem STARÝ HARCOV. Jedná se o podobnou dohodu, která již byla v minulosti uzavřena s Bytovým družstvem VLNAŘSKÁ - vztahy nyní fungují bez problémů. Podobná dohoda též byla schválena s Bytovým družstvem SPEKTRUM v 10.RM dne 22.5.2018. Statutární město Liberec a Bytové družstvo STARÝ HARCOV jsou spoluvlastníky 6 bytových domů v ulici Sluneční stráž v Liberci 15, bytové družstvo bylo pověřeno kompletní správou domů a bytů. SML jakožto členu družstva byl přidělen 1 byt k užívání, který pronajímá žadatelům o městský byt. Podle dohody by správu tohoto městského bytu mělo od 1.7.2018 převzít SML. Na tomto bytě nevázne žádný dluh.

MML, Odbor školství a sociálních věcí

Důvod předložení: Potřeba narovnat vztahy mezi SML a Bytovým družstvem STARÝ HARCOV, zejména potřeba převzít správu nájmu městského bytu

Zpracoval: Žáčková Renata, JUDr. - právník odboru školství a sociálních věcí

Projednáno s: PhDr. Mgr. Ivanem Langrem, náměstkem primátora

Předkládá: Kalous Pavel, Mgr. - vedoucí odboru školství a sociálních věcí

K projednání v radě přizván(a):

Předpokládaná doba projednání (min): 5

Po schválení předložit na jednání:

Návrh usnesení

Rada města po projednání

schvaluje

Dohodu o úpravě vztahů k městskému bytu v Bytovém družstvu STARÝ HARCOV

ukládá

zajistit podpis Dohody o úpravě vztahů k městskému bytu v Bytovém družstvu STARÝ HARCOV

P: Langr Ivan, PhDr., Mgr. - náměstek primátora pro školství, sociální věci a kulturu

T: 28.06.2018

Formulace usnesení byla konzultována s právníkem zařazeným do MML před projednáním v radě města.

Důvodová zpráva

Dohoda řeší narovnání vztahů mezi statutárním městem Liberec a Bytovým družstvem STARÝ HARCOV. Obdobná dohoda již byla v minulosti uzavřena s Bytovým družstvem VLNAŘSKÁ a vztahy nyní fungují bez problémů. Podobnou dohodu též schválila 10.RM dne 22.5.2018 s Bytovým družstvem SPEKTRUM. Společnou výstavbou na základě smlouvy o sdružení investorů se SML a Bytové družstvo STARÝ HARCOV staly spoluvlastníky 6 bytových domů v ulici Sluneční stráž v Liberci 15. Mandátní smlouvou bylo družstvo pověřeno kompletní správou bytových domů, uzavíráním nájemních smluv, vybíráním a vymáháním nájemného a dalšími souvisejícími činnostmi. Na základě rozhodnutí o přijetí do družstva se SML stalo členem družstva a byl mu přidělen 1 byt o velikosti 1+kk. SML přidělený byt využívá v rámci své bytové politiky a dává jej do nájmu třetím osobám. Podle dohody by počínaje dnem 1.7.2018 SML výhradně uzavíralo nájemní smlouvy s nájemci tohoto bytu a samostatně zajišťovalo správu nájmu tohoto bytu. Na tomto bytě nevázne žádný dluh.

Přílohy:

Dohoda o úpravě vztahů st. město Liberec - BD Starý Harcov (003)

Dohoda o úpravě vztahů k městskému bytu v Bytovém družstvu STARÝ HARCOV

Statutární město Liberec

nám. Dr. E. Beneše 1, 460 59 Liberec 1

IČ 002 62 978

zastoupené p. Tiborem Batthyánym, primátorem města,

číslo bankovního účtu 4407182/0800, vedený u ČS, a.s. Liberec

(dále jen „*SML*“)

a

Bytové družstvo STARÝ HARCOV

se sídlem Masarykova 522/12, 460 01 Liberec 1

IČ 25023438

zastoupené Bohumilem Ženatým, předsedou představenstva

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

číslo bankovního účtu 201057986/0300

(dále jen „*Družstvo*“)

Vzhledem k tomu, že:

1. Společnou výstavbou na základě Smlouvy o sdružení investorů č. 7003/04/0060 ze dne 21. 10. 2004 ve znění dodatků č. 1 ze dne 25. 7. 2005, č. 2 ze dne 27. 4. 2006, č. 3 ze dne 24. 7. 2006, č. 4 ze dne 31. 1. 2007 a č. 5 ze dne 28. 4. 2008 (dále jen „*smlouva o sdružení investorů*“) se SML a Družstvo (oba společně dále jen „*smluvní strany*“) staly spoluvlastníky 6 bytových domů 858/1, 859/3, 860/5, 861/7, 862/9 a 863/11 v ulici Sluneční Stráň v Liberci 15, PSČ 460 15 (dále jen „*bytové domy*“);
2. Mandátní smlouvou č. 7003/05/0040 ze dne 4. 5. 2005 (dále jen „*Mandátní smlouva*“) bylo Družstvo pověřeno kompletní správou bytových domů, uzavíráním nájemních smluv, vybíráním a vymáháním nájemného a dalšími souvisejícími činnostmi;
3. Na základě Rozhodnutí o přijetí do družstva ze dne 2. 11. 2006 se SML stalo členem Družstva a Smlouvou o přidělení družstevní jednotky ze dne 3. 11. 2006 mu byl přidělen byt č. 3 o velikosti 1+kk k užívání v bytovém domě 861/7 v ulici Sluneční Stráň, 460 15 Liberec 15 (dále jen „*městský byt*“);
4. Smluvní strany konstatují, že v průběhu plnění Mandátní smlouvy by mezi nimi mohlo dojít k nejasnostem ohledně výkladu některých ustanovení Mandátní smlouvy – uzavírání nájemních smluv, vybírání a vymáhání nájemného z bytu, poplatků za služby spojené s užíváním bytu, podáváním návrhů na zahájení soudního nebo správního řízení ve věcech bytu a bytového fondu, a to ve vztahu k městskému bytu. Tyto případné nejasnosti a nesrovnalosti by byly mj. dány též složitostí vzájemných vztahů smluvních stran ve vztahu k bytovým domům a městskému bytu, kdy tyto

vystupují souběžně v roli spoluvlastníků, družstva a družstevníka, mandanta a mandatáře a pronajímatele.

5. Aby se do budoucna předešlo sporům a nejasnostem ohledně vzájemných vztahů, práv, povinností a odpovědností ve vztahu k městskému bytu, mají smluvní strany v úmyslu vyjasnit a nově upravit otázky vzájemných vztahů k městskému bytu do budoucna

uzavírají smluvní strany níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto Dohodu o správě nájmu městského bytu v Bytovém družstvu STARÝ HARCOV (dále jen „Dohoda“):

I. Obsah dohody

1. Smluvní strany se dohodly a shodly, že nájemní smlouvu s nájemcem (uživatel) městského bytu bude uzavírat výhradně SML, a to z titulu družstevního užívacího práva k bytu. Na straně pronajímatele bude v nájemní smlouvě uvedeno SML, jakožto člen družstva, kterému byla předmětná bytová jednotka přidělena do užívání. Rovněž veškeré ostatní dokumenty související s městským bytem a určené nájemci (předpisy, vyúčtování, upomínky a jiná korespondence atd.) budou na straně pronajímatele podepisovány pouze SML. SML se zavazuje dodržovat stanovy družstva, zejména jejich odst. 9.7 a zajistí, aby tyto stanovy dodržoval i nájemce městského bytu. V případě, že družstvo zjistí, že nájemce městského bytu nedodržuje své povinnosti, písemně SML na tuto skutečnost upozorní, aby mohlo zjednat nápravu.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že počínaje dnem 1. 7. 2018 bude správu nájmu městského bytu zajišťovat SML. Správou nájmu městského bytu se rozumí následující: uzavírání, změny a ukončování nájemních smluv, vybírání a vymáhání (mimosoudní i soudní) nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním městského bytu, zahajování a vedení soudních a správních řízení týkajících se nájemních a popř. jiných užívacích vztahů k městskému bytu.
3. SML se zavazuje platit Družstvu náklady za služby spojené s užíváním městského bytu, a to prostřednictvím měsíčních záloh splatných vždy do 15-tého dne kalendářního měsíce za příslušný měsíc. Výše záloh bude dána výpočtovým předpisem odsouhlaseným oběma smluvními stranami pro tento městský byt. Zaplacené zálohy budou zúčtovány oproti skutečným nákladům za služby vždy jednou ročně na základě vyúčtování služeb, které Družstvo doručí SML nejpozději do 3 měsíců od skončení příslušného zúčtovacího období. Případný nedoplatek vyplývající z vyúčtování je splatný nejpozději do 2 měsíců od doručení vyúčtování a případný přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Výši záloh je družstvo oprávněno jednostranně změnit, a to zejména dojde-li ke změně příslušného právního předpisu, rozhodnutí cenového orgánu, ke změně ceny služby, počtu domácnosti nájemce, rozsahu nebo kvality poskytované služby apod. Dále je družstvo oprávněno jednostranně změnit výši zálohy po provedení ročního vyúčtování, a to v závislosti na výši zjištěného nedoplatku nebo přeplatku. Veškeré změny úhrad za služby je Družstvo povinno SML písemně oznámit. Nedohodnou-li se strany jinak, jsou změny účinné vždy počínaje dnem splatnosti dotčené platby, který následuje po dni, kdy bylo oznámení Družstva doručeno SML.

4. SML se zavazuje hradit Družstvu náklady spojené se zajišťováním provozu a správou bytového domu, odměnu správce domu, příspěvky a úhrady do fondu oprav domu a úprav pozemků a výlohy spojené s jejich vybíráním, podílů na pojištění bytového domu a další náklady související se správou domu a pozemku, a to v poměru připadajícím na tento městský byt (dále jen „náklady na správu domu“). Náklady na správu domu budou hrazeny měsíčně společně se zálohami na služby dle předchozího odst. 3. Vyúčtování nákladů na správu domu a pozemku zašle Družstvo SML společně se zúčtováním záloh za služby dle předchozího odst. 3 tohoto článku.
5. Družstvo nejpozději do 1. 7. 2018 předá SML veškerou dokumentaci (smlouvy, dohody, korespondenci, výzvy, soudní a správní písemnosti, účetní doklady a dokumentaci atd.) vztahující se k městskému bytu, kterou má Družstvo, resp. jeho správcovská společnost k dispozici. Současně Družstvo předá SML přehled všech dluhů vzniklých v souvislosti s užíváním městského bytu, s uvedením výše, data a důvodu vzniku dluhu, osoby dlužníka a s uvedením, zda byly podniknuty kroky k vymáhání dluhu a jaké.
6. Družstvo se zavazuje poskytnout SML veškerou potřebnou součinnost k případným nezbytným úpravám stávající nájemní smlouvy k městskému bytu (zejm. změna údajů pro zaslání plateb nájemného a záloh na služby, předpisy ze strany nájemníka apod.).
7. Družstvo prohlašuje, že v okamžiku uzavření této Dohody nevede v souvislosti s městským bytem vlastním jménem žádné soudní ani správní řízení.
8. Smluvní strany prohlašují, že Mandátní smlouva je i nadále platná a účinná a veškeré závazky z ní vyplývající představují ve znění této Dohody platné, účinné a vymahatelné závazky.

II. Závěrečná ustanovení

1. Tuto Dohodu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě vzájemné dohody a souhlasu obou smluvních stran, a to výhradně formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
2. Bude-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo neproveditelným, není tím dotčena platnost, účinnost nebo proveditelnost ostatních ustanovení této dohody. Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením platným, činným a proveditelným, které se nejvíce blíží účelu sledovanému nahrazovaným ustanovením. Stejně platí i pro mezery v Dohodě.
3. Doložka platnosti právního úkonu dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších právních předpisů: Uzavření této dohody bylo schváleno Radou města Liberec usnesením č. ze dne .
4. Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
5. Tato Dohoda je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží SML a jedno Družstvo.

6. Smluvní strany souhlasí, že tato Dohoda může být zveřejněna na webových stránkách statutárního města Liberec (www.liberec.cz), s výjimkou osobních údajů fyzických osob uvedených v této Dohodě.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Dohodu řádně přečetly, porozuměly jejímu obsahu a souhlasí s ní, a že jí uzavírají na základě jejich svobodné, pravé a vážné vůle, nikoliv v omylu či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Liberci dne

Statutární město Liberec

Tibor Batthyány, primátor

Bytové družstvo STARÝ HARCOV

Bohumil Ženatý, předseda představenstva