

DOHODA O PŘEVODU DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU V BYTOVÉM DRUŽSTVU

1. **Áté Property, s.r.o.**, se sídlem Freyova 983/25, 190 00 Praha 9 – Vysočany, IČO: 06071457, zapsaná v obch. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 275355 (dále jen „**převodce**“)

a

2. **[*]**, r.č. **[*]**, bytem **[*]** (dále jen „**nabyvatel**“)

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Bytové družstvo Hrdlořezy, se sídlem Freyova 983/25, Vysočany, 190 00 Praha 9, IČO: 19976186 (dále jen "**Družstvo**"), je vlastníkem pozemků parc. č. 221, parc. č. 222/1, parc. č. 222/2 a parc. č. 223 v k.ú. Hrdlořezy, včetně staveb, které jsou jejich součástí a ve kterých jsou v jednotlivých budovách (budovy A až F) vymezeny bytové a nebytové jednotky a které společně tvoří rezidenční objekt HARMONIA. Součástí rezidenčního objektu HARMONIA je rovněž lesopark, určený k rekreačním a sportovním aktivitám.

2. Převodce prohlašuje, že je členem Družstva a výlučným vlastníkem družstevního podílu v Družstvu a je ke dni uzavření této dohody nájemcem více bytů Družstva v rezidenčním objektu HARMONIA. Převodce současně s touto dohodou svůj družstevní podíl v Družstvu rozděluje ve smyslu § 738 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, a to za účelem převodu rozdělením vzniklého družstevního podílu, se kterým je spojen nájem Bytu uvedeného v odst. 3 tohoto článku a který je předmětem této dohody (dále jen „**Družstevní podíl**“). K účinnosti rozdělení družstevního podílu převodce v Družstvu, a tedy i k účinnosti převodu Družstevního podílu dle této dohody, dojde ve smyslu výše citovaného ustanovení zákona o obchodních korporacích a družstvech splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu nabyvatelem.

3. Převodce uvádí, že s Družstevním podílem jsou spojena členská práva a povinnosti, jejichž obsah je specifikován v platných právních předpisech a ve stanovách Družstva a dále je s Družstevním podílem spojeno právo nájmu družstevního bytu č. **[*]**:

- a) byt je umístěn v **[*]** NP objektu **[*]**
- b) byt je o dispozici **[*]** a jeho podlahová plocha ve smyslu nařízení vlády č. 366/2013 Sb. činí **[*]** m²
- c) s vlastnictvím bytu je spojeno právo výlučného užívání:
 - terasy/předzahrádky/lodžie přístupné z bytu;
 - parkovacího stání č. **[*]** umístěného v 1. PP objektu D/venkovního parkovacího stání č. **[*]**
 - sklepní kóje č. **[*]** umístěné v **[*]**. PP objektu **[*]**

(dále jen „**Byt**“). Schématický plán Bytu, umístění sklepní kóje a parkovacího stání je znázorněno v příloze č. 1 této smlouvy.

4. Převodce uzavřel k Bytu nájemní smlouvu s Družstvem, přičemž v této nájemní smlouvě je sjednáno, že nájem Bytu zaniká v případě převodu Družstevního podílu na třetí osobu (nabyvatele) a za podmínky uzavření nájemní smlouvy k Bytu mezi Družstvem a nabyvatelem Družstevního podílu, a to ke dni předcházejícímu prvnímu dni nájmu dle této nájemní smlouvy. Nabyvatel obdržel návrh nájemní smlouvy k Bytu před podpisem této dohody. K uzavření nájemní smlouvy k Bytu mezi nabyvatelem a Družstvem dojde bezprostředně po uzavření této dohody.

VARIANTA PRO NABYVATELE ODKUPUJÍCÍHO BYT DO VLASTNICTVÍ

4. Převodce uzavřel k Bytu nájemní smlouvu s Družstvem, přičemž v této nájemní smlouvě je sjednáno, že nájem Bytu zaniká v případě převodu Družstevního podílu na třetí osobu (nabyvatele) a za podmínky uzavření kupní smlouvy k Bytu mezi Družstvem a nabyvatelem Družstevního podílu, a to ke dni předcházejícímu předání Bytu dle takové kupní smlouvy.

5. Převodce před uzavřením této dohody doložil nabyvateli potvrzení Družstva o tom, že:

- a) že převodce je členem Družstva a vlastníkem družstevního podílu s výlučným právem užívání Bytu;
- b) že maximální částka jistiny dlouhodobého úvěru Družstva činí částku 509.800.000,- Kč;
- c) podíl na jistině dlouhodobého úvěru Družstva, připadající na Byt, bude činit částku [*] Kč;
- d) že Družstvo neeviduje vůči převodci žádnou pohledávku, která by měla přejít na nabyvatele Družstevního podílu.

6. Převodce prohlašuje, že Byt ani jiný majetek Družstva nejsou zatíženy věcnými právy, vyjma zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení ve prospěch společnosti Raiffeisen – Leasing, s. r. o., se sídlem Praha 4 - Nusle, Hvězdova 1716/2b, PSČ: 140 00, IČO: 61467863 (dále jen „Věřitel“) a takových věcných práv, jež bylo či bude nutné zřídit v souvislosti se zajištěním výstavby a budoucího provozu a správy rezidenčního objektu HARMONIA a související infrastruktury (tj. dodávky energií, vedení elektronických komunikací, dopravní komunikace apod.).

7. Podmínky pro nabytí vlastnického práva k Bytu ze strany členů Družstva jsou uvedeny v příloze č. 2.

II. PŘEDMĚT PŘEVODU

Převodce tímto převádí svůj Družstevní podíl představující práva a povinnosti převodce plynoucí z členství v Družstvu, včetně práva nájmu k Bytu, na nabyvatele a nabyvatel Družstevní podíl přijímá do svého výlučného vlastnictví a zavazuje se zaplatit převodci za převod Družstevního podílu úplatu.

III. DALŠÍ ČLENSKÝ VKLAD

1. Převodce informoval nabyvatele o tom, že bytová výstavba Družstva byla a je kromě krátkodobého úvěru, poskytnutého Věřitelem, zajišťována rovněž dalšími členskými vklady, poskytnutými Družstvu ze strany převodce.

2. Převodce uvádí, že s Družstevním podílem se pojí uhrazený další členský vklad ve výši [*], který zahrnuje rovněž náklady na klientské změny Bytu, zajištěné převodcem na základě

dohody s nabyvatelem, a náklady na připojení elektroměru pro Byt ve výši [*]; nabyvatel uhradí převodci náklady na připojení elektroměru pro Byt bezhotovostním převodem na účet č. 5170012998/5500 pod variabilním symbolem [*], a to do patnácti (15) kalendářních dnů od podpisu této dohody.

3. Nabyvatel je srozuměn, že výše uvedený další členský vklad nemůže být členovi Družstva za trvání jeho členství vrácen jinak než v souvislosti s převodem Bytu do vlastnictví člena Družstva. V takovém případě bude část tohoto dalšího vkladu ve výši [*] jako součást nabývací ceny (čl. 8.3 a 9.6 stanov Družstva) Bytu započtena na kupní cenu Bytu a část tohoto dalšího vkladu ve výši [*] bude sloužit k úhradě účetní ztráty Družstva, která vznikne v důsledku prodeje Bytu za nabývací cenu. Nabyvatel tímto dobrovolně přejímá závazek k úhradě budoucí účetní ztráty Družstva, která na straně Družstva vznikne v souvislosti s prodejem Bytu do vlastnictví člena Družstva, a to formou započtení této části dalšího členského vkladu, který tak bude zkonsumován. Nabyvatel je povinen v případě převodu Družstevního podílu na třetí osobu zavázat tuto třetí osobu ve stejném rozsahu, v jakém je zavázán dle tohoto ustanovení, tj. k dobrovolnému přijetí výše uvedeného závazku podílet se při případném prodeji Bytu do vlastnictví člena Družstva na vzniklé účetní ztrátě a zavázat dalšího nabyvatele Družstevního podílu v případě jeho dalšího převodu.

4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že převodce po uzavření této dohody poskytne Družstvu v souvislosti s výstavbou rezidenčního objektu HARMONIA další členský vklad a tento (nebo jeho část) nebude na základě dohody s Družstvem použit jinak, bude takový další členský vklad rozdělen mezi jednotky ve vlastnictví Družstva a nabyvateli, pokud bude členem Družstva, tak bude o příslušný podíl na takovém dodatečném dalším členském vkladu navýšena částka dalšího členského vkladu, spojeného s převáděným Družstevním podílem a tvořícího část nabývací ceny Bytu.

IV. ZÁVAZKY DRUŽSTVA

1. Převodce informoval nabyvatele o tom, že bytová výstavba Družstva byla a je financována mimo jiné prostředky, poskytnutými krátkodobým úvěrem ze strany Věřitele. Dosavadní financování nákladů výstavby bude vypořádáno poskytnutím dlouhodobého úvěru ze strany Věřitele (dále jen „dlouhodobý úvěr“), kterým bude splacen krátkodobý úvěr a jehož parametry jsou uvedeny v příloze č. 3. Nabyvatel prohlašuje, že byl s tímto závazkem Družstva seznámen a tento podpisem této dohody přejímá.

2. Po čerpání dlouhodobého úvěru nebude Družstvo zatíženo žádnými závazky, vyjma:

- a) závazku ke splacení dlouhodobého úvěru,
- b) případného závazku k úhradě zádržného dle smlouvy o dílo s generálním dodavatelem stavby (pokud bude zádržné vypláceno generálnímu dodavateli stavby, bude tento závazek hrazen z dlouhodobého úvěru, tj. členové Družstva nebudou na tento závazek již dále nic hradit),
- c) běžných závazků souvisejících s vlastnictvím a provozem majetku Družstva.

3. Pro nabyvatele, stejně jako pro ostatní členy Družstva s právem nájmu družstevního bytu, vyplývá z dlouhodobého úvěru následující:

- a) hradit Družstvu měsíčně nájemné, zahrnující kromě nákladů Družstva vzniklých při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, záloh na správu společných prostor a pozemků (provozní fond) a dlouhodobých záloh do fondu oprav (rezervní fond) rovněž poměrnou měsíční splátku dlouhodobého úvěru (jistina a příslušenství), připadající na Byt.
- b) plnit řádně svoje povinnosti člena Družstva, především svoje finanční závazky, tak, aby Družstvo mohlo řádně a včas splácet dlouhodobý úvěr.

V. PROHLÁŠENÍ A ZÁVAZKY SMLUVNÍCH STRAN

1. Každá ze smluvních stran samostatně prohlašuje, že:

- a) jí nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily převodu, resp. nabytí, Družstevního podílu dle této dohody;
- b) jí není známo, že by vůči ní bylo vedeno jakékoliv soudní, správní nebo jiné řízení, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti převodu, resp. nabytí, Družstevního podílu dle této dohody;
- c) na ni není vedena exekuce ani s ní nebylo zahájeno insolvenční řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů.

2. Převodce dále prohlašuje, že:

- a) mu ve smyslu § 1893 občanského zákoníku nejsou známy žádné dluhy související s Družstevním podílem;
- b) mu není známa žádná skutečnost, která by bránila nebo mohla bránit nabyvateli v řádném užívání Bytu nebo která by možnost užívání Bytu nabyvatelem jakkoliv omezovala;
- c) podle jeho nejlepšího vědomí mu není známo, že by na majetek Družstva byl prohlášen konkurs, byl zamítnut insolvenční návrh pro nedostatek majetku Družstva, ani že by byla vedena exekuce nebo Družstvo mělo splatné dluhy.

3. Nabyvatel dále prohlašuje, že:

- a) před podpisem této dohody obdržel od převodce aktuální znění stanov Družstva, přistupuje k nim a zavazuje se je dodržovat;
- b) se podrobně seznámil se stavem Bytu ke dni konání předpřejímky a kromě v zápise o předpřejímce uvedených vadách nemá ke stavu Bytu žádných výhrad ani připomínek.

4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že vyjde najevo nepravdivost prohlášení uvedených v odst. 1 a/nebo odst. 2 tohoto článku, je příslušná smluvní strana povinna takový nesoulad prohlášení se skutečným stavem zrušit, napravit nebo odstranit, a to na základě doručení písemné výzvy ve lhůtě stanovené v této výzvě, která ovšem nesmí být kratší než třicet (30)

dnů ode dne doručení písemné výzvy. Nedojde-li v oznámené lhůtě k odstranění nesouladu prohlášení se skutečným stavem, má druhá smluvní strana právo od této dohody odstoupit.

VI. FINANČNÍ VYPOŘÁDÁNÍ PŘEVODU DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

1. Smluvní strany sjednaly za převod Družstevního podílu úplatu v celkové výši **[*] Kč**.
2. Převodce potvrzuje, že nabyvatel uhradil před podpisem této dohody na jeho účet celou úplatu za převod Družstevního podílu.

VII. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Tato dohoda nabývá účinnosti dnem jejího podepsání oběma smluvními stranami. Tato dohoda bude bezprostředně po jejím uzavření předána Družstvu.
2. Tato dohoda může být měněna pouze písemnou formou označenou jako dodatek k této dohodě za vzájemného souhlasu obou smluvních stran. Jakákoliv oznámení budou podávána písemně a budou doručována osobně nebo podáním doporučenou poštou na adresy stran uvedené v záhlaví této dohody.
3. Pokud nějaké ustanovení této dohody bude prohlášeno soudem či jiným orgánem za neplatné nebo nevymahatelné, zůstane zbytek ustanovení dohody v plné platnosti a účinnosti a nebude v žádném ohledu ovlivněn, narušen nebo shledán neplatným. Smluvní strany se zavazují, že neplatné či nevymahatelné ustanovení nahradí jiným smluvním ujednáním ve smyslu této dohody, které bude platné a vymahatelné a které bude odpovídat jejich projevu vůle učiněného touto dohodou.
4. V případě vzniku jakéhokoli sporu vyplývajícího z uzavření, platnosti a provádění této dohody jsou smluvní strany povinny jednat o jeho vyřešení a snažit se ho urovnat cestou jednání a na základě dohody. V případě, že se smluvním stranám ani po vynaložení potřebného úsilí nepodaří spor vyřešit, bude rozhodnut příslušným soudem v České republice.
5. Tato dohoda je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž převodce a nabyvatel obdrží po jednom stejnopise a jedno vyhotovení bude předáno Družstvu za účelem evidence nabyvatele jako člena Družstva.
6. Strany této dohody prohlašují, že dohodu uzavřely jako projev svobodné vůle, jasně, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční a úředně ověřené podpisy.
7. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří následující přílohy:
 - Příloha č. 1: schématický plán bytu, umístění sklepní kóje a parkovacího stání
 - Příloha č. 2: podmínky pro nabytí Bytu do osobního vlastnictví
 - Příloha č. 3: základní parametry dlouhodobého úvěru Družstva

[NÁSLEDUJE PODPISOVÁ STRANA]

[PODPISOVÁ STRANA]

V Praze dne [*]

.....
Áté Property, s.r.o.

[*], jednatel

.....
[*]

Bytové družstvo Hrdlořezy, IČO: 19976186, se sídlem Freyova 983/25, 190 00 Praha 9 – Vysočany, tímto potvrzuje doručení této dohody družstvu. Družstvo neprodleně po doručení této dohody a po uhrazení základního členského vkladu nabyvatelem provede zápis nabyvatele do seznamu členů družstva.

V Praze dne [*]

.....
jméno, příjmení a funkce