**Smlouva o společnosti investorů**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku zejména ve smyslu ustanovení § 2716 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, v sídle prvého účastníka, kam se dostavily smluvní strany (účastníci společnosti investorů)

1. Účastník Obec Albrechtice nad Orlicí

se sídlem Na Výsluní , Albrechtice n.O.

IČO : 579106

bankovní spojení : KB a.s. Týniště nad Orlicí

číslo účtu: 27-807160267/0100

zastoupené : starostou panem Jaromírem Kratěnou

a

2. Účastník: manželé Petr a Lenka Pražákovi

rodné číslo: …………. a ……………….

bydliště: Strojnická 1402, 516 01 Rychnov nad Kněžnou

**I. Účel společnost investorů**

1. Účastníci se sdružují za účelem výstavby 1 bytové jednotky na stavbě „Výstavba 12 nájemních bytů v Albrechticích nad Orlicí“. Jedná se o **bytovou jednotku č. p. 323 situovanou na pozemcích: KN st 374 o výměře 98 m2 a pozemku KN 109/27 o výměře 485 m2**, zapsaných na listu vlastnictví LV č. 10001 pro katastrální území a obec Albrechtice n. O. u Katastrálního úřadu v Rychnově nad Kněžnou.
2. Účastníci smlouvy po vzájemné dohodě rozšiřují účel společnost o **venkovní úpravy** (studna, plot)
3. Výlučným vlastníkem nemovitostí uvedených v čl. I., odst. 1) této smlouvy je Obec Albrechtice nad Orlicí

**II. Sdružené prostředky**

1. Obec Albrechtice nad Orlicí ke shora uvedenému účelu společnosti za podmínek stanovených v této smlouvě poskytla:
2. věcný vklad – pozemek KN st 374 a pozemek KN 109/27, v celkové hodnotě 121 340,- Kč,
3. finanční vklad ve formě vlastních investičních prostředků jako překlenovací výpomoc ve výši  351 422,- Kč,
4. hypoteční úvěr ve výši 878 000,- Kč na dobu 20 let, který je splatný dle čl. II, odst. 2, bod 5.
5. státní investiční dotaci poskytnutou ze státního rozpočtu v rámci „Programu podpory výstavby nájemního bydlení a technické infrastruktury pro bytovou výstavbu v obcích“ ve výši 370 000,- Kč.
6. Účastník č. 2 ke shora uvedenému účelu a za podmínek stanovených v této smlouvě poskytne finanční vklad na úhradu obcí uhrazených nákladů (po odečtení státní investiční dotace, bez úroků z úvěru a výši 1 350 762,- Kč takto:
   1. Vklad 20 000,- Kč, který uhradí v den podpisu této smlouvy, účastníci smlouvy se shodli na tom, že tato částka bude považována za kauci, ze které mohou být odečteny náklady na zajištění obsazení bytu v případě, že účastník 2 nedodrží smluvní ujednání a bude nutno hledat dalšího zájemce o byt.
   2. Vklad ve výši 352 262,- Kč, který uhradí v den podpisu této smlouvy.
   3. Věcný vklad – venkovní úpravy (studna, plot). Cena byla stanovena dle Znaleckého posudku č. ……….. vyhotoveného znalcem ….. dne ……. v celkové výši …… Kč. Tuto cenu věcného vkladu uhradí účastník č. 2 v den podpisu této smlouvy.
   4. Vklad 73 084,- Kč, skládající se ze splátek jistiny ve výši 71 187,50 Kč a navýšení splátek o inflaci ve výši 1 896,50 Kč, který uhradí v den podpisu této smlouvy, na úhradu nákladů uhrazených obcí v celkové výši jistiny 100 500,- Kč. Dále se zavazuje účastník č. 2 splácet tento vklad poskytnutý účastníkem č. 1 pravidelnými měsíčními splátkami na účet účastníka č. 1. vedený u KB, a. s., pobočka Týniště n. O., č. ú. 27-807160267/0100 s uvedením variabilního symbolu 110323, počínaje měsícem říjen 2015, splátky jsou splatné vždy do 15. dne v měsíci, za který jsou placeny. Výše splátek dlužné částky bude průběžně upravována v pětiletých cyklech spolu se změnou smlouvy o hypotečním úvěru o průměrnou inflaci vypočtenou vždy za uplynulé pětileté období. Pro výpočet je rozhodná inflace vyhlášená ČSÚ. Výše měsíčních splátek se stanoví v Příloze č. 1 této smlouvy.
   5. Vklad 965 045,11 Kč, skládající se ze splátek jistiny ve výši 523 493,39 Kč a úroků ve výši 441 551,72 Kč, který uhradí v den podpisu této smlouvy, na úhradu hypotečního úvěru poskytnutého účastníkem č. 1 v celkové výši jistiny 878 000,- Kč. Dále se účastník č. 2 zavazuje hradit splátky tohoto hypotečního úvěru spolu s příslušenstvím a úroky dle smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru mezi obcí a Hypoteční bankou, a. s. (dříve Českomoravská hypoteční banka, a. s.) se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, v anuitních měsíčních splátkách, počínaje měsícem říjen 2015 na účet účastníka č. 1 vedený u KB, a. s., pobočka Týniště nad Orlicí, č. ú. 27-807160267/0100 s uvedením variabilního symbolu 220323, splátky jsou splatné vždy do 15. dne v měsíci, za který se jednotlivá splátka platí. Výše měsíčních splátek se stanoví v Příloze č. 1 této smlouvy.
   6. Účastník č. 2 se po vzájemném projednání rovněž zavazuje uhradit Obci Albrechtice nad Orlicí, t.j. účastníku č. 1, 1/13 (jednu třináctinu) poplatků spojených s vedením bankovního účtu č.ú. 27-807160267/0100, který slouží potřebám společnosti investorů. Příslušná částka bude vyúčtována účastníku č. 2 vždy jednou ročně do 30. září běžného roku následujícího po roce, za který byly poplatky účastníkem č. 1 uhrazeny.

**III. Správa majetkových hodnot společnosti**

1. Účastníci se dohodli, že správou majetkových hodnot pověřují Obec Albrechtice nad Orlicí (dále jen správce společnosti
2. Správce společnosti je oprávněn po předchozím souhlasu účastníků uzavírat smlouvy směřující k realizaci účelu společnosti mezi účastníky společnosti a třetí stranou. K tomu mu účastníci společnosti udělují touto smlouvou plnou moc, kterou správce společnosti tímto přijímá.
3. Správce společnosti se zavazuje jednat jménem účastníků v dobré víře a s odbornou péčí tak, aby nepoškodil zájmy společnosti ani zájmy všech účastníků. Dále se zavazuje neprodleně informovat účastníky o výsledcích jednání, vést řádně evidenci smluv, dokladů a podkladů týkajících se záležitostí společnosti a na vyžádání je kdykoliv předložit druhému účastníku.
4. Účastníci společnosti se zavazují poskytnout správci společnosti potřebnou součinnost při jednání vedoucím k dosažení dohodnutého účelu společnosti. Zároveň se zavazují zdržet se veškeré činnosti, která by mohla znemožnit nebo ztížit dosažení účelu společnosti.

**IV. Účet společnosti**

1. Účastníci společnosti se zavazují soustřeďovat peněžní prostředky na jediném k tomuto účelu zřízeném účtu vedeném u banky: KB, a. s., pobočka Týniště n. O., č. ú.: 27-807160267/0100, který bude zároveň sloužit jako účet společnost.
2. Dispoziční právo k účtu pro potřeby společnost má správce společnosti.

**V. Majetek z činnosti společnosti**

1. Majetek získaný při výkonu společné činnosti se stává spoluvlastnictvím účastníků společnosti.
2. Podíly účastníků společnosti na takto získaném majetku se dělí v poměru podle výše uhrazených vkladů účastníků.
3. Nájemné bude určováno v rámci cenové regulace nákladově nezahrnujíc zisk. Účastník č. 2, se kterým bude uzavřena nájemní smlouva, se zavazuje nepřevádět nájemní práva a práva a závazky z této smlouvy o společnosti bez předchozího souhlasu obce.
4. Účastníci berou na vědomí, že k postavenému bytovému domu je zřízeno zástavní právo pro stát na dobu 20 let od kolaudace zajišťující pohledávku ve výši poskytnuté dotace pro případ nedodržení podmínky stanovené „Programem podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury v roce 1999“, t.j. zabezpečení užívání bytového domu k trvalému nájemnímu bydlení.
5. Účastníci se dohodli na těchto hlavních zásadách užívání bytu:
   1. Nájemné z bytů se stanoví částkou 1,- Kč/m2 plochy bytu měsíčně. Toto nájemné bude obsaženo v nájemní smlouvě a platí ho účastník č. 2. Po dobu 20 let bude nájemné zvyšováno maximálně inflačním koeficientem.
   2. Pozemky KN st 374 a KN 109/27 se dávají do užívání účastníku č. 2 za smluvní nájemné ve výši 12,- Kč/rok.
   3. Veškeré služby s nájmem bytu spojené, t.j. např. vodné, stočné, poplatky za elektřinu, plyn a odvoz odpadu, bude hradit účastník č. 2 samostatně přímo dodavatelům služeb.
   4. Po dobu než bude dům převeden do vlastnictví účastníka č. 2 hradí veškeré opravy a údržbu domu účastník č. 2 na své náklady. Opravy a údržba musí být prováděny tak, aby nedošlo ke snížení užitné hodnoty domu.
   5. Dům bude pojištěn účastníkem č. 1. Účastník č. 2 se na předmětném pojištění bude podílet částkou ve výši 50 % pojistného. Pojistné bude splatné na základě výzvy účastníka č. 1 nejpozději do 15 dní od doručení výzvy.

**VI. Závazek budoucího převodu ve prospěch účastníka č. 2**

Obec se zavazuje po uplynutí 20 let a šesti měsíců ode dne kolaudace v součinnosti s účastníkem č. 2 převést nemovitosti označené v čl. I, odst. 1) bez dalšího plnění do vlastnictví účastníka č. 2, se kterým byla na předmětné nemovitosti uzavřena nájemní smlouva a tato k datu převodu trvá. Účastníku č. 2 vzniká pouze povinnost k úhradě nákladů spojených se smluvním převodem bytové jednotky do jeho vlastnictví. Nájemné zaplacené v době výše zmíněných šesti měsíců bude po registraci převodu vráceno.

**VII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Účastník č. 2 smlouvy o společnosti může být ze závažných důvodů ze společnosti vyloučen rozhodnutím správce společnosti. Závažným důvodem je, pokud neplní závazky, které převzal dle této smlouvy.
3. V případě vystoupení účastníka ze společnosti budou jeho nároky vyrovnány do 60 dnů od uzavření smluv, kterými převezme jeho práva a povinnosti z této smlouvy jiný subjekt.
4. Vzájemná práva a povinnosti účastníků této smlouvy se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
5. Změny této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků.
6. Účastníci prohlašují, že se seznámili s textem této smlouvy, včetně příloh, tato byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a nikoli v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují vlastnoručními podpisy.

**Doložka**

Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo obce Albrechtice nad Orlicí dne ….., usnesením číslo …

Toto znění smlouvy o společnosti plně nahrazuje Smlouvu o sdružení investorů z 20.12.1999.

V Albrechticích nad Orlicí dne ....................................

....................................................... .........................................................

Jaromír Kratěna Petr Pražák

starosta obce

…………………………………………….

Lenka Pražáková

**Příloha č. 1** Smlouvy o společnosti investorů číslo jednací 2015/MS/1050.

1. Výše měsíční splátky podle čl. II., odst. 2), bod 4. smlouvy pro období od 1.10.2015 do 31.12.2015 se stanoví ve výši **441,- Kč**.
2. Rozpis anuitních splátek hypotečního úvěru podle čl. II., odst. 2), bod 5. smlouvy pro období od 1.10.2015 do 31.12.2015:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Výše závazku za HÚ | Měsíční anuitní splátky | |
| počet | výše |
| 17 769,09 | 3 | 5 923,03 |