

DOHODA O NAROVNÁNÍ S BEZÚPLATNÝM PŘEVODEM BYTOVÉ JEDNOTKY

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle ust. § 1903 a násl. a § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále také jen jako „Dohoda“),
mezi:

I.

Strany dohody

I. Statutární město Brno

sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, Brno-město

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

IČO: 449 92 785

DIČ: CZ44992785

k podpisu Dohody je na základě pověření dle usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na Z8/40. zasedání konaném dne 6. 9. 2022 pověřena JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru Magistrátu města Brna (dále také jen jako „Město“)

II. DRUŽSTVO MAJDALENKY

sídlem Majdalenky 852/13, Lesná, 638 00 Brno

zastoupené Jiřím Švédou, předsedou představenstva a RNDr. Liborem Urbančíkem, místopředsedou představenstva

IČO: 25576861

DIČ: CZ25576861

(dále také jako „Družstvo“)

(oba účastníci č. I a II, dále také jako Vlastníci či Převodci)

a

III. [redacted] Neklan Coufal, datum narození [redacted] 1968,

IV. [redacted] Martina Coufalová, datum narození [redacted] 1969,

oba trvale bytem, [redacted] 638 00 Brno

(dále také jen jako společní členové Družstva, Nájemci nebo Nabyvatelé)

Účastníci č. I, II, III, IV mohou být společně označováni také jako Účastníci Dohody.

PREAMBULE

1. Město a dnes již zaniklá společnost Moravská stavební PSJ, a.s., IČO: 25500589 uzavřeli dne 23. 6. 1999 smlouvu o sdružení č. 63 99 9 002 za účelem vybudování nájemních bytů v rámci stavby „Brno-Lesná, Majdalenky I. a II. etapa stavby komplexu bytů, obchodů, služeb a garáží v k. ú. Lesná“ s cílem, že Město a společnost Moravská stavební PSJ, a.s. se stanou spoluvlastníky bytových jednotek včetně pozemků v poměru nákladů vynaložených na jejich výstavbu těmito účastníky sdružení. Ke smlouvě o sdružení byl dne 2. 6. 2000 uzavřen dodatek č. 1, dále jen „Smlouva o sdružení“. Sdružení bylo zakládáno na dobu určitou, která končí splněním povinností dle ustanovení čl. I.- IX. Smlouvy o sdružení.
2. Právním nástupcem společnosti Moravská stavební PSJ, a.s., je Družstvo.
3. Společnost Moravská stavební PSJ, a.s., do výstavby vložila
 - rozestavěnou stavbu bytového domu „A2B2“ na pozemcích p. č. 902/100 a p. č. 902/101 v k. ú. Lesná, včetně těchto pozemků;
 - rozestavěnou stavbu bytového domu „A1B1“ na pozemcích p. č. 902/130 a p. č. 902/131 v k. ú. Lesná, včetně těchto pozemků;

- rozestavěnou stavbu bytového domu „C“ na pozemcích p. č. 902/132 a p. č. 902/133 část v k. ú. Lesná, včetně těchto pozemků;
- finanční prostředky na dokončení výstavby ve výši 69 116 290 Kč.

4. Město do výstavby vložilo finanční prostředky ve výši účelové dotace získané z rozpočtu státu (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR) na podporu nájemního bydlení ve výši 320 000 Kč na jednu bytovou jednotku s tím, že veškeré další náklady i nad sjednaný vklad společnosti Moravská stavební PSJ, a.s. uhradí tato společnost. V rámci výstavby byly zřízeny i další nedotované bytové i nebytové jednotky, které nejsou předmětem vypořádání.
5. Město se zavázalo, že dočasně po dobu 20 let od kolaudace, zajistí užívání 151 dotovaných bytových jednotek vystavěných sdružením prostředků k trvalému nájemnímu bydlení.
6. Ve Smlouvě o sdružení byl sjednán závazek ve prospěch třetích osob-Nájemců z titulu jejich členství v Družstvu, že po uplynutí doby 20 let od kolaudace bytových domů Město umožní převod vlastnictví podílů na jednotkách a pozemcích do jejich vlastnictví, a to bezúplatně. Ze stanov Družstva odsouhlasených Městem vyplývá nárok členů Družstva na bezúplatný převod podílu na jednotce od Družstva, jestliže jsou splněny podmínky pro převod.
7. Nabyvatelé jsou nájemci bytové jednotky specifikované v čl. III odst. 1 a 2 Dohody na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi Městem a Družstvem jako pronajímateli a Nabyvateli jako nájemci ze dne 13. 6. 2000.
8. V nájemních smlouvách dle odst. 7 tohoto článku Dohody je sjednáno, že „Nájemce má právo na uzavření smlouvy s družstvem o převodu spoluvlastnického podílu družstva na bytu a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve do uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu, a to v případě, že již uhradil cenu /event. úvěr/ a další náklady, které připadají na převáděný podíl včetně pozemku, jakož i náklady s převodem vlastnictví spojené. Nájemce má právo na uzavření smlouvy s městem o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu města a spoluvlastnictví ke společným částem domu a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu a zavazuje se uhradit náklady s převodem vlastnictví spojené.“
9. Členové Družstva a Družstvo deklarují, že nebyla Družstvem, členem Družstva podána vůči Městu u Městského soudu v Brně žaloba.

II.

Úvodní ustanovení

1. Zastupitelstvo města Brna vzalo na Z8/35. zasedání konaném dne 25. 1. 2022, bod č. 58, na vědomí Odborné právní stanovisko společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 13. 11. 2021 /Analýza v kauze DRUŽSTVA MAJDALENKY k vypořádání závazků z historických smluv týkajících se družstevní výstavby spolufinancované z dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR/ a jeho doplněk, Společné stanovisko Ministerstva vnitra ČR, Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Ministerstva financí ČR k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu, Metodické doporučení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže s názvem Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv a schválilo postup statutárního města Brna při vypořádání historických závazků spočívajících v budoucím závazku statutárního města Brna bezúplatně převést nemovité věci ve vlastnictví statutárního města Brna, související s historickou družstevní bytovou výstavbou na území statutárního města Brna spolufinancovanou prostřednictvím státní dotace.
2. Město a Družstvo, jako právní nástupce společnosti Moravská stavební PSJ, a.s., jako účastníci sdružení ve smyslu § 841 a násl. Občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., deklarují zájem beze zbytku vypořádat závazky ze Smlouvy o sdružení a majetek získaný výkonem činnosti sdružení způsobem sjednaným Smlouvou o sdružení. To platí i pro členy Družstva, v jejichž prospěch byly budoucí závazky Smlouvou o sdružení a nájemní smlouvou o nájmu bytu sjednány.

3. Nájemci jsou společnými členy Družstva, s jejichž členstvím v Družstvu je spojeno právo nájmu k bytové jednotce specifikované v čl. III. odst. 1 a 2 Dohody.
4. Družstvo prohlašuje, že Nájemce považuje za společné členy Družstva v souladu se stanovami Družstva. Společní členové Družstva a Družstvo výslovně prohlašují, že jim není známa žádná skutečnost či nárok třetí osoby, z které by byla nebo mohla být dovozována spornost členství v Družstvu a s ním spojený nárok společných členů Družstva na bezúplatný převod bytové jednotky, jejíž jsou jako členové Družstva nájemci. Společní členové Družstva rovněž prohlašují, že neučinili žádné právní jednání směřující k převodu členského podílu v Družstvu na třetí osobu a že tak neučiní ani do doby vkladu vlastnického práva k bytové jednotce specifikované v čl. III odst. 1 a 2 Dohody na Nabyvatele.

III.

Prohlášení Města a Družstva

1. Družstvo prohlašuje, že je na základě Kupní smlouvy uzavřené mezi Moravskou stavební - PSJ, a.s. a DRUŽSTVO MAJDALENKY, ze dne 14. 6. 2000 vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 829067/1000000 na bytové jednotce č. 853/19 vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v budově č. p. 853 na pozemcích p. č. 902/130, 902/131, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 853 o velikosti 851/98770, stojící na pozemcích p. č. 902/130, 902/131, se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p. č. 902/130, 902/131 o velikosti 851/98770; vše v k. ú. Lesná, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Družstva na bytové jednotce činí 6 250 000 Kč.
2. Město prohlašuje, že je na základě převodní smlouvy č. 63 009 050 ze dne 22. 6. 2000 vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 170933/1000000 na bytové jednotce č. 853/19 vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v budově č. p. 853 na pozemcích p. č. 902/130, 902/131, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 853 o velikosti 851/98770, stojící na pozemcích p. č. 902/130, 902/131, se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p. č. 902/130, 902/131 o velikosti 851/98770; vše v k. ú. Lesná, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Města na bytové jednotce činí 1 290 000 Kč.
3. Družstvo a Město prohlašují, že bytová jednotka byla vybudována na základě sdružených prostředků Města a právního předchůdce Družstva. Podíl Města na bytové jednotce představuje podíl finančních prostředků vložených do výstavby Městem, získaných z účelových dotačních prostředků státu na tuto bytovou výstavbu. Podíl Družstva na bytové jednotce představuje výši ostatních nákladů na její pořízení, k nimž se zavázal smlouvou o sdružení právní předchůdce Družstva a jehož závazek Družstvo jako právní nástupce převzalo. Tyto náklady Družstva byly částečně hrazeny Nájemcem-Nabyvatelem jednotky prostřednictvím hypotéčního úvěru České spořitelny, a.s., jako složkou nájemného za pronájem družstevního bytu – převáděné bytové jednotky. Hypotéční úvěr je ke dni uzavření této Dohody v plné výši vypořádán. Nájemce, resp., jeho právní předchůdce se také jako člen Družstva spolupodílel na pořízení převáděné bytové jednotky svým členským vkladem do Družstva. Dle §1188 Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., je možné vlastnické právo k bytové jednotce převést jen na tyto Nabyvatele.
4. Příslušenství domu tvoří přípojky elektrické energie, vody, kanalizace, TUV a kabelová televize (přípojky).

IV.

Narovnání se závazkem bezúplatného převodu bytové jednotky

1. Smluvní strany deklarují, že pro případ neplatnosti budoucích závazků bezúplatného převodu podílu Města na bytové jednotce na členy Družstva specifikovaných v odst. 6 Preambule Dohody z jakýchkoliv důvodů nahrazují tento budoucí závazek závazkem novým, kterým dojde současně, tak jak je předvídáno ve stanovách Družstva, také k bezúplatnému převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce ve vlastnictví Družstva na Nájemce. Nájemci se tak stanou výlučnými vlastníky bytové jednotky.
2. Zdůvodnění pro toto narovnání uzavřením nového závazku o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce ve vlastnictví Města na členy Družstva vychází z Odůvodnění bezúplatného převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách na členy DRUŽSTVA MAJDALENKY, schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z8/37. zasedání konaném dne 5. dubna 2022, bod č. 70, kterými jsou i naplnění očekávání Nájemců na zvýhodněných podmínkách převodu bytové jednotky.

3. Družstvo nenamítá nic k převodu spoluvlastnického podílu ve vlastnictví Města na bytové jednotce dle čl. III. odst. 1 a 2 Dohody na členy Družstva a nabytí tohoto spoluvlastnického podílu Města na bytové jednotce nenárokuje.
4. Účastníci Dohody se dohodli, že Družstvo na Nájemce bezúplatně převádí spoluvlastnický podíl o velikosti 829067/1000000 na bytové jednotce č. 853/19 vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v budově č. p. 853 na pozemcích p. č. 902/130, 902/131, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 853 o velikosti 851/98770, stojící na pozemcích p. č. 902/130, 902/131, se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p. č. 902/130, 902/131 o velikosti 851/98770 a Město na Nájemce bezúplatně převádí spoluvlastnický podíl o velikosti 170933/1000000 na bytové jednotce č. 853/19 vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v budově č. p. 853 na pozemcích p. č. 902/130, 902/131, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 853 o velikosti 851/98770, stojící na pozemcích p. č. 902/130, 902/131, se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p. č. 902/130, 902/131 o velikosti 851/98770; vše v k. ú. Lesná, obec Brno, okres Brno-město. Nájemci tak nabývají tuto výše specifikovanou bytovou jednotku do SJM, dále jen „bytová jednotka“.
5. S ohledem na skutečnost, že Nabyvatelé bytové jednotky jsou zároveň jejími nájemci, nebude bytová jednotka dle dohody stran Nabyvatelům předávána.
6. Nabyvatelé prohlašují, že je jim znám stavebně technický stav převáděné bytové jednotky s ohledem na stáří budovy a její opotřebení, dispoziční řešení bytové jednotky a její podlahová plocha. Přijímají faktický a právní stav převáděné bytové jednotky a přijímají i její právní stav vzniklý vymezením jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, prohlášením vlastníka. Nabyvatelé nabývají tuto bytovou jednotku do SJM ve stavu, v kterém se nachází, ke dni podpisu této Dohody.
7. Nabyvatelé, resp. i jejich právní předchůdci-předchozí členové Družstva jako nájemci převáděné bytové jednotky od doby kolaudace budovy dne 28. 9. 1999 se vzdávají práv z vadného plnění. Berou na vědomí, že na bytovou jednotku není poskytována záruka.
8. Nabyvatelé stvrzují, že jsou Družstvem informováni ke dni uzavření této Dohody o energetické náročnosti budovy č.p. 853 ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů a mají k dispozici Průkaz energetické náročnosti budovy č. 14655 ze dne 16. 1. 2015.
9. Nájemci se zavazují nepřevést svůj členský podíl v Družstvu po uzavření této Dohody.
10. Odběratelem médií do převáděné bytové jednotky jsou Nájemci a není třeba součinnosti Převodců pro přepis. Z tohoto titulu nebude Nabyvateli vůči Městu a Družstvu vyžadována součinnost.
11. Účastníci konstatují, že Družstvo Nabyvatelům bytové jednotky zajistilo před podpisem této Dohody u Společenství vlastníků jednotek domu čp. 853, Majdalenky 15, 17, 19, k.ú. Brno - Lesná, IČ: 26279851, sídlem Majdalenky 853/19, Lesná, 638 00 Brno, dále jen Správce, za oba spoluvlastníky jako společné členy potvrzení o výši dluhu Města a Družstva, resp. potvrzení, že žádný dluh vůči tomuto Správci Město a Družstvo nemá, včetně potvrzení o účetním stavu příspěvků na správu domu a pozemku a na plněních spojených s užíváním bytové jednotky a na zálohách za toto plnění. Nabyvatelé tento stav bez výhrad přijímají. Nabyvatelé berou na vědomí, že Správce není povinen při převodu jednotky vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytové jednotky.
12. Nájemci se tímto vzdávají veškerých existujících i budoucích nároků vůči Městu ze Smlouvy o sdružení, této Dohody a z nájemní smlouvy o nájmu bytu, případně z jakýchkoliv jiných právních titulů spojených s touto družstevní bytovou výstavbou do doby uzavření této dohody. Nájemci prohlašují, že tato Dohoda představuje odpovídající narovnání vztahů týkající se družstevní bytové výstavby.
13. Město i Družstvo konstatují, že uzavřením této Dohody jsou vyrovnány veškeré vzájemné závazky a pohledávky ze Smlouvy o sdružení, Nájemní smlouvy, není-li v Dohodě uvedeno jinak. Tím nejsou dotčeny závazky sjednané dle této Dohody.
14. Vklad vlastnického práva k převáděné bytové jednotce do katastru nemovitostí dle dohody stran zajišťuje Družstvo.
15. Náklady spojené s vkladem vlastnického práva k bezúplatně převáděné bytové jednotce nesou Nabyvatelé.

16. Bude-li z jakéhokoliv důvodu Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj návrh na vklad vlastnického práva pro Nájemce zamítnut nebo vkladové řízení bude zastaveno, jsou účastníci Dohody povinni bez zbytečného odkladu projednat novou dohodu s napravenými vadami bránícími vkladu, která Dohodu nahradí.
17. Nájemci-členové Družstva se zavazují, že bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení, nikoli k podnikání a pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce v uvedené době zavází nabyvatele bytové jednotky touto povinností.
18. Nájemci čestně prohlašují, že nejsou příjemci veřejné podpory.
19. Pro případ porušení povinnosti dle čl. 17 tohoto článku Dohody je sjednáno jako relativní majetkové právo, právo Města k zpětnému bezúplatnému převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce dle čl. III odst. 2 Dohody na Město. Nebude-li s ohledem na další následný převod jednotky možné, jsou členové družstva povinni uhradit Městu na výzvu Města do 60 dnů od doručení výzvy 20 % z ceny obvyklé spoluvlastnického podílu na bytové jednotce vyčíslenou ke dni doručení výzvy Nabyvatelům jako smluvní pokutu.
20. Pro případ, že by v souvislosti s bezúplatným převodem vznikla Městu povinnost nedovolenou veřejnou podporu po Nabyvatelích vymáhat, jsou Nabyvatelé povinni na výzvu Města poskytnutou veřejnou podporu včetně příslušenství vrátit do 60 dnů od doručení výzvy Nabyvatelům, tím není dotčeno právo Města vymáhat po Nabyvatelích náhradu škody, představující zejména náhradu za uhrazenou pokutu dle zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění pozdějších předpisů.
21. Dohoda je sjednána s odkládací podmínkou vázanou na vklad vlastnického práva k pozemkům p. č. 902/149, p. č. 902/206, p. č. 902/170, p. č. 902/186, vše v k. ú. Lesná, obec Brno, okres Brno-město pro Družstvo dle kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti č. 62 22 17 3930 mezi Městem a Družstvem a Technickými sítěmi Brno, akciovou společností.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti Účastníků v Dohodě blíže neupravená se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a právním řádem České republiky.
2. Jakékoliv změny této Dohody mohou být provedeny pouze písemnou formou, podepsanou všemi účastníky Dohody, jako její vzestupně číslované dodatky.
3. Tato Dohoda je vyhotovena v 6 stejnopisech, všechny s platností originálu, z nichž 2 obdrží Město, 2 Družstvo a 1 každý z Nájemců.
4. Dohoda nabývá platnosti dnem podpisu všemi účastníky Dohody. Vlastnické právo Nabyvatelů k bytové jednotce podléhá vkladu do katastru nemovitostí.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Dohoda podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o registru smluv“). Zaslání Dohody správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje Město.
6. Účastníci dohody souhlasí s tímto uveřejněním a prohlašují, že skutečnosti uvedené v Dohodě nepovažují za obchodní tajemství a výslovně souhlasí s jejich užitím a zveřejněním bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
7. Pokud některé ustanovení této Dohody bude nebo se stane v jakémkoli ohledu protiprávním, neplatným nebo nevymahatelným, nebude tím dotčena ani oslabena platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Dohody. Smluvní strany se zavazují takové protiprávní, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bezodkladně nahradit jiným ustanovením formou dodatku k této Dohodě, které co nejvíce odpovídá původnímu záměru smluvních stran.

