

Číslo dohody: 6224116196

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 Z9/21 zasedání konaném dne 11. 12. 2024 pověřena JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru Magistrátu města Brna (dále také jen jako „Město“)

II. SBD odBYTY, družstvo

sídlem Cacovická 1589/64, Husovice, 614 00 Brno

zastoupené Ing. Jitkou Houšťovou, předsedkyní představenstva

a dále Ing. Pavlem Trávníčkem, členem představenstva

IČO: 262 29 692

subjekt je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, Oddíl Dr., vložka 3329

(dále také jako „Družstvo“)

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

a

III. Jiří Jelínek, datum narození [REDACTED] 1955

trvale bytem [REDACTED] 613 00 Brno

IV. Zuzana Kiselý (roz. Jelínková), datum narození [REDACTED] 1978

trvale bytem [REDACTED] 614 00 Brno

(účastníci č. III a IV, dále také jako společní členové Družstva, Nájemci nebo Nabyvatelé)

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

PREAMBULE

1. Město, SBD odBYTY, družstvo a stavebník [REDACTED] - Čáslava-Stav sídlem na Masarykově ul. č. 31, 656 22 Brno, IČO: 152 40 720 uzavřeli dne 10.9.2001 **Smlouvu o výstavbě** č. 63 019 107 (schválenou pod bodem 86 usnesení ZMB č. Z3/029 z 26.-27. června 2001), za účelem společné dostavby rozestavěného domu se 4 vchody, se 42 bytovými jednotkami a 1 nebytovou jednotkou – garáží na pozemku p. č. 1245/2, zastavěná plocha, v k.ú. Husovice.
2. Pavel Čáslava, do výstavby bytového domu se dvěma č.p. 1585 (ul. Cacovická č. or. 60, 62) a 1589 (ul. Cacovická č. or. 64, 66) v k.ú. Husovice na parcele p. č. 1245/2, k.ú. Husovice vložil:
- podíl 241082/336568 na pozemku p. č. 1245/2, k.ú. Husovice, obec Brno o celkové výměře 1260 m²
. p. č. 1241, p. č. 1242, p. č. 1243, p. č. 1244 v k. ú. Husovice do majetku Družstva

3. - 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 12.480.000 Kč, tj. 320.000 Kč na jednu bytovou jednotku.
- Město poskytlo finanční prostředky z Fondu bytové výstavby v celkové částce 3.900.000 Kč, jako návratnou dotaci, která byla splácena družstvem od BYTY po dobu 20 let.
4. Družstvo do výstavby vložilo finanční prostředky ve výši 30.874.138 Kč.
5. V rámci přípravy na výstavbu polyfunkčního domu byla budována technická infrastruktura na základě Smlouvy o sdružení uzavřené mezi Městem a [REDAKCE] dne 22.10.1999 v celkové hodnotě 12.4000.000 Kč, a to dešťová a splašková kanalizace, komunikace a zpevněné plochy, veřejné osvětlení, kabelové rozvody, plynovodní řád, vodovodní řád, přípojky voda, plyn, kanalizace a NN v souladu se schválenou projektovou dokumentací.
6. Město a Družstvo se ve smlouvě o výstavbě zavázaly, že po dobu 20 let od kolaudace stavby postavené s použitím státní dotace zajistí užívání všech bytů postavených s pomocí státní dotace k trvalému nájemnímu bydlení.
7. Ve Smlouvě o výstavbě byl sjednán závazek Města vůči Družstvu, že po uplynutí doby 20 let od kolaudace budovy převede Město vlastnictví svého podílu na jednotkách a pozemcích do vlastnictví Družstva, popř. Jednotlivých nájemců – členů Družstva, a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou.
8. Nabyvatelé jsou nájemci bytové jednotky specifikované v čl. III odst. 1 a 2 Dohody na základě převodu členských práv od člena Družstva [REDAKCE] kterým Nabyvatelé vstoupili do práv právního předchůdce. Město Nabyvatelům dne 26.4.2011 osvědčilo převod nájmu s odkazem na ust. § 736 odst. 2 Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů.
9. V nájemních smlouvách dle odst. 8 tohoto článku Dohody je sjednáno, že Nájemce má právo uzavřít: právo na uzavření smlouvy o převodu bytu a spoluvlastnického podílu ke společným částem budovy a pozemku, vznikne nejdříve po uplynutí dvaceti roků ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání budovy, ve které je byt umístěn, a to v případě, že zaplatil veškeré finanční závazky vůči pronajímateli. Nájemce se současně pro tento případ zavazuje uhradit svým nákladem veškeré finanční náklady spojené s převodem vlastnictví bytu a spoluvlastnictví společných prostor a pozemku.“
10. Členové Družstva a Družstvo deklarují, že nebyla Družstvem, členy Družstva podána vůči Městu u Městského soudu v Brně žaloba o nahrazení projevu vůle na splnění povinnosti uzavřít smlouvu.
11. Kolaudační rozhodnutí vydaná Úřadem městské části Brno-sever o povolení stavby bytového domu č.p. 1585 na ulici Cacovická 60,62, k.ú. Husovice, nabylo právní moci dne 27.9.2002, o povolení stavby bytového domu č.p. 1589 na ulici Cacovická 64,66, k.ú. Husovice, nabylo právní moci dne 17.12.2003.

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 vypsání 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 převezech 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, deklarují zájem beze zbytku vypořádat závazky ze Smlouvy o výstavbě č. 63 019 107 ve znění jejich dodatků. To platí i pro člena Družstva, v jehož prospěch byly budoucí závazky Smlouvou o výstavbě a nájemní smlouvou o nájmu bytu sjednány.
3. Nájemce je členem Družstva, s jehož 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 člena Družstva v souladu se stanovami Družstva. Člen 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 člena Družstva na bezúplatný převod bytové jednotky, jejíž je jako člen Družstva nájemcem. Člen družstva rovněž prohlašuje, 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 Smlouvy o výstavbě jednotek ze dne 10.9.2001 mezi Městem, Družstvem a stavebníkem [REDAKCE] – Čáslava-Stav, spoluvlastníkem bytové jednotky č. 1589/102 vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v budově č.p. 1585, 1589 stojící na pozemku p. č. 1245/2 o velikosti spoluvlastnického podílu 7741/10000, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 1585, 1589 o velikosti 8880/336568, stojící na pozemku p. č. 1245/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1245/2, o velikosti 8880/336568; vše v k. ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Družstva na bytové jednotce činí 5 746 143 Kč.
2. Město prohlašuje, že je na základě Smlouvy o výstavbě jednotek ze dne 10.9.2001 mezi Městem, Družstvem a stavebníkem [REDAKCE] – Čáslava-Stav, spoluvlastníkem bytové jednotky č. 1589/102 vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v budově č.p. 1585, 1589 stojící na pozemku p. č. 1245/2 o velikosti spoluvlastnického podílu 2259/10000, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 1585, 1589 o velikosti 8880/336568, stojící na pozemku p. č. 1245/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1245/2, o velikosti 8880/336568; vše v k. ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Družstva na bytové jednotce činí 1 676 855 Kč.
3. Družstvo a Město prohlašují, že bytová jednotka byla vybudována na základě sdružených prostředků Města a Družstva. Podíl Města na bytové jednotce představuje podíl finančních prostředků vložených do výstavby Městem. Podíl Družstva na bytové jednotce představuje výši ostatních nákladů na její pořízení, k nimž se zavázalo smlouvou o výstavbě. Tyto náklady Družstva byly částečně hrazeny Nájemcem-Nabyvatelem jednotky prostřednictvím jeho členského vkladu do Družstva. Dle §1188 Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., je možné vlastnické právo k bytové jednotce převést jen na tohoto Nabyvatele
4. Družstvo prohlašuje, že Nájemci splnili všechny finanční závazky vůči Družstvu vyplývající z jeho členství v Družstvu s tím, že Nájemci se zavazují uhradit veškeré náklady spojené s vkladem vlastnického práva k převáděným nemovitostem do katastru nemovitostí.
5. Příslušenství domu tvoří přípojky vody, splaškové a dešťové kanalizace, přípojka plynu a přípojka na elektrickou energii.

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. Nájemce se tak stane výlučným vlastníkem 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 SBD odBYTY, družstvo, schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z9/19. zasedání konaném dne 10. září 2024, bod č. 75, kterými jsou i naplnění očekávání Nájemců na zvýhodněných podmínkách převodu bytové jednotky.
3. Družstvo nenamítá ničeho 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 7741/10000 na bytové jednotce č. 1589/102 vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v budově č.p. 1585, 1589 stojící na pozemku p. č. 1245/2, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 1585, 1589 o velikosti 8880/336568, stojící na pozemku p. č. 1245/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1245/2, o velikosti 8880/336568; vše v k. ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město; a dále Město na Nájemce bezúplatně převádí spoluvlastnický podíl o velikosti 2259/10000 na bytové jednotce č. 1589/102 vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v budově č.p. 1585, 1589 stojící na pozemku p. č. 1245/2, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 1585, 1589 o velikosti 8880/336568, stojící na pozemku p. č. 1245/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 1245/2, o velikosti 8880/336568; vše v k. ú. Husovice, obec Brno, okres Brno-město; Nájemci tak nabývají tuto bytovou jednotku a podíly na uvedených pozemcích do podílového vlastnictví 50/50; (výše uvedená jednotka vč. přísl. spoluvlastnického podílu na společných částech výše uvedené budovy, 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 podílového vlastnictví 50/50 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 17.12.2003 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. 1585, 1589 ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů a mají k dispozici Průkaz energetické náročnosti budovy.
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 Cacovická 60, 62, 64, 66 v Brně, IČO 19570228, se sídlem Cacovická 1589/64, Husovice, 614 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 výstavbě 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 výstavbě, 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 zaváží nabyvatele bytové jednotky touto povinností.
18. Nájemci čestně prohlašují, že nejsou příjemci veřejné podpory.
19. Pro případ porušení povinnosti dle čl. IV. odst. 18 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, je člen družstva povinen 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.

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.
8. Družstvo i Nájemci potvrzují, že byli Městem seznámeni s informacemi o zpracování osobních údajů pro splnění účelu této Dohody. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytne Město na svých internetových stránkách www.brno.cz/gdpr/.
9. Smluvní strany berou na vědomí, že statutární město Brno je povinný subjekt dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
10. Na straně Družstva byla vzorová Dohoda projednána a schválena na členské schůzi Družstva konané dne 24.10.2024.
11. Zástupci Města a Družstva a Nájemci shodně výslovně prohlašují, že si Dohodu přečetli, tato byla sjednána po vzájemném projednání, na základě vážné a svobodné vůle. Dohoda se nepříčí dobrým mravům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují účastníci a zástupci účastníků Dohody na dohodu své vlastnoruční podpisy.

DOLOŽKA

1. Vzor této Dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky byl schválen Zastupitelstvem města Brna na Z9/21. zasedání, konaném dne 12.11.2024, bod č. 58.
2. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce na členy Družstva byl schválen na Z9/19. zasedání konaném dne 10.9.2024 a zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Brna pod č.j. MMB/0898707/2024 od 4.10.2024 do 20.10.2024.

V Brně dne

za statutární město Brno
JUDr. Iva Marešová
vedoucí Bytového odboru
Magistrátu města Brna

V Brně dne

za SBD odBYTY, družstvo
Ing. Pavel Trávníček
člen představenstva

SBD od BYTY, družstvo
Cacovická 64, 614 00 Brno
IČO: 26 22 96 92
zaps. u K.O.S. v Brně
odd. Dr. vložka 3329 ③

V Brně dne

za SBD odBYTY, bytové družstvo
Ing. Jitka Houšťová
předsedkyně představenstva

V Brně dne

Nájemce
Jiří Jelínek

V Brně dne