



Číslo dohody:6225 11 1002.....

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

II. Bytové družstvo Keřová 21, 23, 25, družstvo

sídlem Keřová 745/25, Žebětín, 641 00 Brno
zastoupené předsedou Ing. Milošem Ryšavým
IČO: 262 16 345

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

a

III. [redacted] Miroslav Janek, datum narození [redacted] 1952

trvale bytem [redacted] 641 00 Brno

IV. Jaroslava Janková, datum narození [redacted] 1953

trvale bytem [redacted] 641 00 Brno

(účastníci č. III., 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, společnost KOMEKON s.r.o., IČO: 469 03 780, a Družstvo uzavřeli dne 10. 12. 2001 Smlouvu o výstavbě č. 63019145, a dále dodatek k této smlouvě č. 1 ze dne 20. 5. 2004, za účelem výstavby „dvou bytových domů v obytném souboru „Za kněžským hájkem“ v Brně-Žebětíně, označených ve smlouvě jako bytové domy B3 a B4, každý s 9 bytovými jednotkami, s cílem, že se účastníci smlouvy stanou spoluvlastníky bytových jednotek včetně pozemků.
2. Právním nástupcem společnosti KOMEKON s.r.o., je ohledně budovy bytového domu B4 Družstvo.
3. Společnost KOMEKON s.r.o., do výstavby vložila
 - finanční prostředky na 1 bytový dům ve výši 10 744 640 Kč;
 - části pozemků, které pro účel výstavby byly odděleny geometrickými plány.
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 KOMEKON s.r.o. uhradí tato společnost.

5. Město se zavázalo, že dočasně po dobu 20 let od kolaudace, zajistí užívání 9 dotovaných bytových jednotek vystavěných sdružením prostředků k trvalému nájemnímu bydlení.
6. 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 17. 6. 2003.
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 po 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 byla členy Družstva podána vůči Městu u Městského soudu v Brně žaloba o nahrazení prohlášení vůle na splnění povinnosti uzavřít smlouvu, eventuálně na plnění – náhradu škody, vedená po spis. zn. 14 C 143/2024.

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 vypsáno 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 KOMEKON s.r.o., jako účastníci Smlouvy o výstavbě, deklarují zájem beze zbytku vypořádat závazky ze Smlouvy o výstavbě a majetek získaný výkonem Smlouvy způsobem sjednaným Smlouvou. To platí i pro člena Družstva, v jehož prospěch byly budoucí závazky Smlouvou o výstavbě a nájemní smlouvou o nájmu bytu sjednány.
3. Nájemci jsou 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 Smlouvy o výstavbě č. 63019145 ze dne 10.12.2001, ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 20.5.2004, vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 6015/10000 na bytové jednotce č. 751/5 vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, v budově č.p. 751 stojící na pozemku p. č. 1461/138, a na spoluvlastnickém podílu na společných částech budovy č.p. 751 (stojící na pozemku p. č. 1461/138) o velikosti 5084/55080, a na spoluvlastnickém podílu na pozemku p. č. 1461/138 o velikosti 5084/55080; vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Družstva na bytové jednotce činí 3 370 556 Kč.
2. Město prohlašuje, že je na základě Smlouvy o výstavbě č. 63019145 ze dne 10.12.2001, ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 20.5.2004, vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 3985/10000 na bytové jednotce č. 751/5 vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, v budově č.p. 751 stojící na pozemku p. č. 1461/138, a na spoluvlastnickém podílu na společných částech budovy č.p. 751 (stojící na pozemku p. č. 1461/138) o velikosti 5084/55080, a na spoluvlastnickém podílu na pozemku p. č. 1461/138 o velikosti 5084/55080, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Města na bytové jednotce činí 2 233 029 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 právní předchůdce Družstva a jehož závazek Družstvo jako právní nástupce převzalo. Tyto náklady Družstva byly částečně hrazeny Nájemcem-Nabyvatelem jednotky prostřednictvím hypotečního úvěru, jako složkou nájemného za pronájem družstevního bytu – převáděné bytové jednotky. Hypoteční 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 na inž. sítě – splaškové a dešťové kanalizace, vodovod, elektro a plynovod.

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 Bytového družstva Keřová 21, 23, 25, družstvo, schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z9/19. zasedání konaném dne 10. 9. 2024, bod č. 77, 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 6015/10000 na bytové jednotce č. 751/5 vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, v budově č.p. 751 stojící na pozemku p. č. 1461/138, a na spoluvlastnickém podílu na společných částech budovy č. p. 751 (stojící na pozemku p. č. 1461/138) o velikosti 5084/55080, a na spoluvlastnickém podílu na pozemku p. č. 1461/138 o velikosti 5084/55080, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město; a Město na Nájemce bezúplatně převádí spoluvlastnický podíl o velikosti 3985/10000 na bytové jednotce č. 751/5 vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, v budově č.p. 751 stojící na pozemku p. č. 1461/138, a na spoluvlastnickém podílu na společných částech budovy č. p. 751 (stojící na pozemku p. č. 1461/138) o velikosti 5084/55080, a na spoluvlastnickém podílu na pozemku p. č. 1461/138 o velikosti 5084/55080, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město. Nájemci tak nabývají tuto bytovou jednotku do SJM (výše uvedená jednotka vč. přísl. spoluvlastnického podílu na společných částech výše uvedené budovy a na výše uvedeném pozemku 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., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. 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 22. 5. 2003 se vzdávají práv z vadného plnění. Berou na vědomí, že na bytovou jednotku není poskytována záruka.
8. Nabyvatel stvrzuje, že jsou Družstvem informováni ke dni uzavření této Dohody o energetické náročnosti budovy č.p. 751 ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, a mají k dispozici Průkaz energetické náročnosti budovy ze dne 22. 10. 2024.
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 spol. BYTASEN, spol. s r.o., IČO 60699132, se sídlem Kotěrova 2037/1b, 61300 Brno (dále jen „Správce“), za oba spoluvlastníky potvrzení o výši dluhu Města a Družstva, resp. potvrzení, že žádný dluh vůči tomuto Správci Město a Družstvo nemá. 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, Katastrálním pracovištěm Brno-město 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. Nájemce 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, 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.

21. Nájemci se zavazují vzít žalobu uvedenou v odst. 9 Preambule Dohody zpět, a to do 1 měsíce ode dne povolení vkladu vlastnického práva Nájemce k bytové jednotce, s tím, že náklady spojené s vedeným soudním řízením včetně nákladů na úhradu soudního poplatku a nákladů na právní zastoupení si nese ta strana, která tyto náklady vynaložila a účastníci řízení nemají právo na úhradu nákladů po ostatních účastnících soudního řízení.

Zpětvzetí návrhu musí Nájemci Městu prokázat do 5 pracovních dnů. V případě, že Nájemci jako žalobce ve stanovené lhůtě nevezmou žalobu zpět, má Město právo od této Dohody odstoupit.

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 20. 11. 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. 57.
2. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce na členy Družstva byl schválen Zastupitelstvem města Brna na Z9/19. zasedání konaném dne 10. 9. 2024 a zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Brna pod č.j. MMB/0859492/2024 od 16.9.2024 do 1.10.2024.

V Brně dne 18. 02. 2025

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



V Brně dne 8. 1. 2025

předseda

BYTOVÉ DRUŽSTVO
KEŘOVÁ 21,23,25
602 00 BRNO, družstvo
ČO: 262 16 345
1, 23, 25, družstvo
-2-

V Brně dne 2. 7. 2025

Nájemce
Miroslav Janek

V Brně dne 2. 7. 2025

Nájemce
Jaroslava Janková