

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 Z9/27. zasedání konaném dne 10.6.2025 pověřena JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru Magistrátu města Brna (dále také jen jako „Město“)

II. Bytové družstvo Keřová 3, 5, 7, družstvo

sídlem Keřová 716/5, Žebětín, 641 00 Brno
zastoupené předsedou představenstva družstva Romanem Sýkorou a
místopředsedou představenstva družstva Martinem Fabiánem
IČO: 262 16 540
(dále také jen jako „Družstvo“)
(oba účastníci č. I a II dále také jako „Vlastníci“ či „Převodci“)

a

III. Iva Galvasová, datum narození [redacted] 1949
trvale bytem [redacted] 641 00 Brno
(dále také jen jako „člen Družstva“, „Nájemce“ nebo „Nabyvatel“)

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

PREAMBULE

1. Město a společnost KOMEKON s.r.o., IČO: 46903780 uzavřeli dne 30. 7. 1999 smlouvu o sdružení č. 63999029, a dále dodatky k této smlouvě č. 1 ze dne 12. 7. 2000 a č. 2 ze dne 2. 8. 2001, za účelem výstavby „tří bytových domů v obytném souboru „Za kněžským hájkem“ v Brně, k. ú. Žebětín, označených ve smlouvě jako bytové domy A1, A2 a A3, každý s 20 bytovými jednotkami a jednou nebytovou jednotkou s cílem, že se účastníci sdružení stanou spoluvlastníky bytových jednotek včetně pozemků.
2. Právním nástupcem společnosti KOMEKON s.r.o., je ohledně budovy bytového domu A1 Družstvo.
3. Společnost KOMEKON s.r.o., do výstavby vložila
 - finanční prostředky na 1 bytový dům ve výši 11 007 389 Kč;
 - části pozemků, které pro účel výstavby byly odděleny geometrickými plány.
4. Město do výstavby vložilo finanční prostředky:

- a) 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. V rámci výstavby byla zřízena i nebytová jednotka-garáž, která není předmětem vypořádání;
- b) poskytnuté z Fondu bytové výstavby města Brna ve výši 100.000 Kč na jednu bytovou jednotku jako návratná částka, která byla Družstvem Městu doplacena po 20 letech pravidelnými měsíčními splátkami.
5. Město se zavázalo, že dočasně po dobu 20 let od kolaudace, zajistí užívání 20 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 převede vlastnictví svých 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. Nabyvatel je nájemcem bytové jednotky specifikované v čl. III odst. 1 a 2 Dohody na základě převodu/přechodu členských práv od člena Družstva, kterým Nabyvatel vstoupil do práv právního předchůdce. Město Nabyvateli dne 31.8.2023 osvědčilo převod/přechod nájmu s odkazem na ust. § 736 odst. 2 Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů.
 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. Člen Družstva a Družstvo deklarují, že Družstvem byla podána vůči Městu u Městského soudu v Brně žaloba o nahrazení projevu vůle, vedená pod spis. zn. 16 C 159/2022. Řízení o ní bylo soudem bez věcného projednání žaloby zastaveno usnesením č.j. 16 C 159/2022-73 ze dne 23.10.2024, když žádným účastníkem nebyl dán na soud návrh na pokračování v přerušném řízení dle ust. § 110 o.s.ř. Dále bylo soudem rozhodnuto, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů tohoto řízení. Usnesení nabylo právní moci dne 20.11.2024 a věc tak byla zcela skončena.

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 nemovitě 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 sdružení ve smyslu ust. § 841 a násl. Občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., deklarují zájem beze zbytku vypořádat závazky ze Smlouvy o sdružení a majetek získaný výkonem Smlouvy způsobem sjednaným Smlouvou. To platí i pro člena Družstva, v jehož prospěch byly budoucí závazky Smlouvou o sdružení 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 kterých by byla nebo mohla být dovozována spornost členství v Družstvu a s ním spojeného nároku člena Družstva na bezúplatný převod bytové jednotky, jíž je jako člen Družstva nájemcem. Člen družstva rovněž prohlašuje, že neučinil 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 Dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "občanský zákoník"), a o založení vlastnictví jednotek dle § 1158 občanského zákoníku ze dne 27.11.2024, vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 56/100 na bytové jednotce č. 716/12 vymezené dle občanského zákoníku v pozemku p. č. 1461/116, jehož součástí je stavba č. p. 716, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město. Jednotka č. 716/12 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 547/14301 na pozemku p. č. 1461/116, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Družstva na bytové jednotce činí 3 295 384 Kč.
2. Město prohlašuje, že je na základě Dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "občanský zákoník"), a o založení vlastnictví jednotek dle § 1158 občanského zákoníku ze dne 27.11.2024, vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 44/100 na bytové jednotce č. 716/12 vymezené dle občanského zákoníku v pozemku p. č. 1461/116, jehož součástí je stavba č. p. 716, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město. Jednotka č. 716/12 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 547/14301 na pozemku p. č. 1461/116, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Města na bytové jednotce činí 2 589 231 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, 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 tohoto Nabyvatele.
4. Příslušenství domu tvoří přípojky na inženýrské 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 3, 5, 7, družstvo, schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z9/19. zasedání konaném dne 10. 9. 2024, bod č. 79, kterými jsou i naplnění očekávání Nájemce 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 člena 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 56/100 na bytové jednotce č. 716/12 vymezené dle občanského zákoníku v pozemku p. č. 1461/116, jehož součástí je stavba č. p. 716, část obce Žebětín, když jednotka č. 716/12 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 547/14301 na pozemku p. č. 1461/116, a Město na Nájemce bezúplatně převádí spoluvlastnický podíl o velikosti 44/100 na bytové jednotce č. 716/12 vymezené dle občanského zákoníku v pozemku p. č. 1461/116, jehož součástí je stavba č. p. 716, část obce Žebětín, když jednotka č. 716/12 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 547/14301 na pozemku p. č. 1461/116, to vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město. Nájemce tak nabývá tuto bytovou jednotku do svého výlučného vlastnictví (1/1), dále jen „bytová jednotka“.
5. S ohledem na skutečnost, že Nabyvatel bytové jednotky je zároveň jejím nájemcem, nebude bytová jednotka dle dohody stran Nabyvateli předávána.
6. Nabyvatel prohlašuje, že je mu znám stavebně technický stav převáděné bytové jednotky s ohledem na stáří budovy a její opotřebení, dispoziční řešení bytové jednotky a její podlahová plocha. Přijímá faktický a právní stav převáděné bytové jednotky a přijímá i její právní stav vzniklý vymezením jednotek dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, prohlášením vlastníků. Nabyvatel nabývá tuto bytovou jednotku do vlastnictví ve stavu, v kterém se nachází, ke dni podpisu této Dohody.
7. Nabyvatel resp. i jeho případní právní předchůdci-předchozí členové Družstva jako nájemci převáděné bytové jednotky od doby kolaudace budovy dne 17. 7. 2001 se vzdávají práv z vadného plnění. Berou na vědomí, že na bytovou jednotku není poskytována záruka.
8. Nabyvatel stvrzuje, že je Družstvem informován ke dni uzavření této Dohody o energetické náročnosti budovy č. p. 716 ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, a má k dispozici Průkaz energetické náročnosti budovy.
9. Nájemce se zavazuje nepřevést svůj členský podíl v Družstvu po uzavření této Dohody.
10. Odběratelem médií do převáděné bytové jednotky je Nájemce a není třeba součinnosti Převodců pro přepis. Z tohoto titulu nebude Nabyvatelem vůči Městu a Družstvu vyžadována součinnost.
11. Účastníci konstatují, že Družstvo Nabyvateli bytové jednotky zajistilo před podpisem této Dohody u správce budovy č. p. 716, 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. Nabyvatel tento stav bez výhrad přijímá. Nabyvatel bere 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. Nájemce se tímto vzdává veškerých existujících i budoucích nároků vůči Městu ze Smlouvy o sdružení a z nájemní smlouvy o nájmu bytu, případně z jakýchkoliv jiných právních titulů spojených s touto družstevní bytovou výstavbou do doby uzavření této Dohody. Nájemce prohlašuje, 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. Tim 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 nese Nabyvatel.
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. Nájemce-člen Družstva se zavazuje, 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 zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností.
18. Nájemce čestně prohlašuje, že není příjemcem veřejné podpory.
19. Pro případ porušení povinnosti dle odst. 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 to 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 Nabyvateli jako smluvní pokutu.
20. Pro případ, že by v souvislosti s bezúplatným převodem vznikla Městu povinnost nedovolenou veřejnou podporu po Nabyvateli vymáhat, je Nabyvatel povinen na výzvu Města poskytnutou veřejnou podporu včetně příslušenství vrátit do 60 dnů od doručení výzvy Nabyvateli, tím není dotčeno právo Města vymáhat po Nabyvateli 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 5 stejnopisech, všechny s platností originálu, z nichž 2 obdrží Město, 1 Družstvo, 1 Nájemce a 1 katastrální úřad.
4. Dohoda nabývá platnosti dnem podpisu všemi účastníky Dohody. Vlastnické právo Nabyvatele 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 Nájemce potvrzují, že byli Městem seznámeni s informacemi o zpracování osobních údajů pro splnění účelu této Dohody. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje 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 29.5.2025.
11. Zástupci Města a Družstva a Nájemce 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 Z9/27. zasedání, konaném dne 10. 6. 2025, bod č. 89.
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/0859494/2024 od 16.9.2024 do 1.10.2024.

V Brně dne 18.9.2025

V Brně dne 15.9.2025

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

.....
za Bytové družstvo Keřová 3, 5, 7, družstvo
Roman Sýkora
předseda představenstva družstva

V Brně dne 15.9.2025

V Brně dne 15.9.2025

.....
za Bytové družstvo Keřová 3, 5, 7, družstvo
Martin Fabián
místopředseda představenstva družstva

.....
Nájemce
Iva Galvasová