

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 Z9/24. zasedání konaném dne 25. 2. 2025 pověřena JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru Magistrátu města Brna
(dále také jen jako „Město“)

II. HABŘÍ, bytové družstvo

sídlem U Svitavy 1077/2, Černovice, 618 00 Brno
zastoupené Ing. Chrisulou Arcanidu, předsedou představenstva,
a Ing. Ivou Janáčkovou, místopředsedou představenstva,
IČO: 262 19 913

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

a

III. Marek Scholaster, datum narození [REDACTED] 1969

trvale bytem [REDACTED] 664 06 Kovalovice

IV. Alexandra Scholasterová, datum narození [REDACTED] 1966

trvale bytem [REDACTED] 628 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, Družstvo a společnost STAVOS Brno, a.s., IČO: 652 77 911, uzavřeli dne 8. 1. 2001 smlouvu o sdružení č. 63 00 9 117 za účelem společného postupu při vybudování 8 bytových domů s celkem 74 bytovými jednotkami a 40 garážemi s tím, že Město a Družstvo se stanou spoluvlastníky bytových jednotek včetně příslušné části pozemku a společných částí budovy, a to v poměru finančních prostředků vynaložených na jejich výstavbu účastníky sdružení. Garáže včetně příslušných částí pozemku a společných částí budovy budou ve vlastnictví STAVOS, a.s. Smlouva o sdružení byla aktualizována dodatky ze dne 20. 7. 2001 a 8. 3. 2002 (dále jen „Smlouva o sdružení“). Sdružení bylo zakládáno na dobu určitou, která končí splněním povinností dle ustanovení čl.I.-XII. Smlouvy o sdružení.
2. Družstvo do výstavby bytových domů na ulici Podbělová 2-16, Brno vložilo finanční prostředky ve výši 61 133 540 Kč na výstavbu bytových jednotek a pořízení části pozemku.
3. Společnost STAVOS, a.s. do výstavby bytových domů na ulici Podbělová 2-16, Brno, vložila části pozemků zastavěných budoucí stavbou bytových domů o celkové výměře 10 685 m², v celkové hodnotě 8 000 000 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 a 180 000 Kč na každou bezbariérovou bytovou jednotku a dále 2 202 320 Kč na výstavby bezbariérových bytů z prostředků z Fondu bytové výstavby, celkem město vložilo do výstavby 26 602 320 Kč V rámci výstavby bylo vybudováno i 40 garáží, které nejsou předmětem vypořádání.
5. Účastníci Smlouvy o sdružení se zavázali, že dočasně po dobu 20 let od kolaudace zajistí užívání 74 dotovaných bytových jednotek vystavěných sdružením prostředků k trvalému nájemnímu bydlení.
6. Ve Smlouvě o sdružení byl sjednán závazek města vůči Družstvu, popř. ve prospěch třetích osob- Nájemců z titulu jejich členství v Družstvu, že po uplynutí doby 20 let od kolaudace bytových domů Město převede vlastnictví podílů na jednotkách a pozemcích do jejich vlastnictví, a to bezúplatně.
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. 1. 2003.
8. V nájemních smlouvách dle odst. 7 tohoto článku Dohody je sjednáno, že Nájemce má právo uzavřít s pronajímateli:
s Družstvem smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu 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 za podmínky zaplacení celé hodnoty bytu a dalších nákladů, připadajících na převáděný družstevní podíl včetně pozemku, a nákladů s převodem vlastnictví spojených
a
s Městem smlouvu o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu Města a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu, se závazkem úhrady nákladů s převodem vlastnictví spojených.
9. Členové Družstva a Družstvo deklarují, že nebyla podána vůči Městu u Městského soudu v Brně žaloba o nahrazení prohlášení vůle na splnění povinnosti uzavřít smlouvu, eventuálně na plnění – náhradu škody.

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 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 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 Dohody spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 31. 5. 2002, vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 8347/10000 na bytové jednotce č. 2724/7 vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v budově č. p. 2724 na pozemku p. č. 5049/111, a na spoluvlastnickém podílu na společných částech budovy č. p. 2724 o velikosti 9457/59752 stojící na pozemku p. č. 5049/111, a na spoluvlastnickém podílu na pozemku p. č. 5049/111 o velikosti 9457/59752; vše v k. ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Družstva na bytové jednotce činí 7 144 640 Kč.
2. Město prohlašuje, že je na základě Dohody spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 31. 5. 2002, vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 1653/10000 na bytové jednotce č. 2724/7 vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v budově č. p. 2724 na pozemku p. č. 5049/111, a na spoluvlastnickém podílu na společných částech budovy č. p. 2724 o velikosti 9457/59752 stojící na pozemku p. č. 5049/111, a na spoluvlastnickém podílu na pozemku p. č. 5049/111 o velikosti 9457/59752; vše v k. ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Města na bytové jednotce činí 1 414 890 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, 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 zavázalo smlouvou o sdružení. 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 tyto Nabyvatele.
4. 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 Bytového družstva HABŘÍ, bytové družstvo, schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z9/20. zasedání konaném dne 15. října 2024, bod č. 84, kterými jsou i naplnění očekávání Nájemců na zvýhodněných podmínkách převodu bytové jednotky.
3. Družstvo nenamítá niče 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 8347/10000 na bytové jednotce č. 2724/7 vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví

bytů, v budově č. p. 2724 na pozemku p. č. 5049/111, a na spoluvlastnickém podílu na společných částech budovy č. p. 2724 stojící na pozemku p. č. 5049/111 o velikosti 9457/59752, a na spoluvlastnickém podílu na pozemku p. č. 5049/111 o velikosti 9457/59752; vše v k. ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno-město, a Město na Nájemce bezúplatně převádí spoluvlastnický podíl o velikosti 1653/10000 na bytové jednotce č. 2724/7 vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů v budově č. p. 2724 na pozemku p. č. 5049/111, a na spoluvlastnickém podílu na společných částech budovy č. p. 2724 o velikosti 9457/59752 stojící na pozemku p. č. 5049/111, a na spoluvlastnickém podílu na pozemku p. č. 5049/111 o velikosti 9457/59752; vše v k. ú. Líšeň, 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., o vlastnictví bytů, prohlášením vlastníka. Nabyvatelé nabývají tuto bytovou jednotku do vlastnictví SJM ve stavu, v kterém se nachází, ke dni podpisu této Dohody.
7. Nabyvatelé resp. i jejich právní předchůdce- člen Družstva jako nájemci převáděné bytové jednotky od doby kolaudace budovy dne 9. 12. 2002 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. 2724 ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů a mají k dispozici Průkaz energetické náročnosti budovy ze dne 15. 3. 2016.
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 Chrisuly Arcanidu, Černého 809/40, 635 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 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. 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 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 zaváže 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, 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. Dohoda je sjednána s odkládací podmínkou vázanou na vklad vlastnického práva k pozemkům p.č. 5037/333 a p.č. 5037/334, vše v k.ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno-město pro Město dle smlouvy o bezúplatném převodu vlastnického práva k nemovité věci č. 6225102040 mezi Městem, Družstvem a dalšími fyzickými osobami.

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 ve 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. Blíže 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 nepřičí 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 Z9/24. zasedání, konaném dne 25. 2. 2025, bod č. 67.
2. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce na členy Družstva byl schválen na Z9/20. zasedání konaném dne 15. 10. 2024 a zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Brna pod č.j. MMB/0916121/2024 od 17. 10. 2024 do 4. 11. 2024.

V Brně dne 4. 12. 2025

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

V Brně dne 28. 8. 2025

.....
za Bytové družstvo HABŘÍ, bytové družstvo
Ing. Chrisula Arcanidu, předseda představenstva

V Brně dne 28. 8. 2025

.....
za Bytové družstvo HABŘÍ, bytové družstvo
Ing. Iva Janáčková, místopředseda představenstva

V Brně dne 30. 7. 2025

.....
Nájemce
Marek Scholaster

V Brně dne 30. 7. 2025

.....
Nájemce
Alexandra Scholasterová