

Z9/34. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 14.4.2026

## 60. Návrh vzorové dohody o narovnání s bezúplatným převodem podílu města na bytových jednotkách v domech Poslušného 9 v k.ú. Líšeň

### Anotace

Za účelem vypořádání státem dotované družstevní bytové výstavby v k. ú. Líšeň s Holzova, bytovým družstvem je předkládána vzorová Dohoda o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky pro bytový dům č. p. 2705, Poslušného 9, které obsahují návrh dohody bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů města i družstva na 16 bytových jednotkách na jednotlivé členy družstva.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

**1. schvaluje** bezúplatný převod spoluvlastnických podílů na 16 bytových jednotkách vymezených dle ust. § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), v bytovém domě Poslušného 2705/9, Líšeň, 628 00 Brno, stojícím na pozemku p. č. 3278/48 v k. ú. Líšeň, obec Brno, dle budoucího právního stavu, jejichž výčet je uveden v Seznamu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 16 bytových jednotkách vymezených dle občanského zákoníku v bytovém domě č. p. 2705, Poslušného 9, Líšeň, 628 00 Brno, jejich nájemcům - členům Holzova, bytové družstvo, IČO: 255 97 469, se sídlem Poslušného 2705/9, Líšeň, 628 00 Brno (dále jen "Družstvo"), jejichž členství v Družstvu není sporné.

**2. schvaluje** vzorovou dohodu o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky (dále jen „Dohoda o narovnání“) spolu s podílem na budově a pozemcích mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a jeho jednotlivými členy, jejichž členství v Družstvu není sporné, kterou jsou vypořádány závazky:

- ze smlouvy o sdružení č. 6399 9 117, ve znění dodatku č. 1, uzavřenými mezi statutárním městem Brnem (dále jen "Město") a společností Stavební podnik Kroměříž a.s., IČO: 463 46 571, Tovačovského 3678, 767 39 Kroměříž (dále jen "SPK a.s.");
- ze smlouvy o výstavbě č. 6301 9 056 na pozemku p. č. 3278/48, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Líšeň, ve znění dodatku č. 1, uzavřenými mezi Městem, SPK a.s. a Družstvem;
- z nájemních vztahů k bytovým jednotkám v bytovém domě č. p. 2705, Poslušného 2705/9 mezi Družstvem a Městem jako pronajímateli a členy Družstva, jako nájemci (dále jen "Nájemci"), jejichž členství v Družstvu není sporné;

a kterou jsou bezúplatně převáděny spoluvlastnické podíly Města a a Družstva na bytových jednotkách a pozemku na Nájemce - členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné. Vzorová dohoda o narovnání tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu.

- 3. schvaluje** uzavření Dohod o narovnání s jednotlivými Nájemci - členy družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné, a to po zápisu změny vymezení bytových jednotek dle Dohod spoluvlastníků, smlouvy a prohlášení o zřízení služebností do Katastru nemovitostí.
- 4. pověřuje** vedoucí Bytového odboru MMB podpisem Dohod o narovnání.
- 

## Stanoviska

Rada města Brna č. R9/166 konaná dne 4. 3. 2026 doporučila ke schválení.

### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**JUDr. Iva Marešová**

vedoucí odboru - Bytový odbor

7.4.2026 v 13:01

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

#### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

1.4.2026 v 09:14

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Seznam spoluvlastnických podílů statutárního města Brna .pdf)	7 - 8
Příloha k usnesení (Dohoda o narovnání Poslušného 9.pdf)	9 - 16

## Důvodová zpráva

Bytový odbor předkládá materiál v souvislosti s vypořádáním závazků z historické družstevní bytové výstavby s Holzova, bytové družstvo, Poslušného 2705/9, Líšeň, 628 00 Brno, IČO: 25597469 (dále jen „Bytové družstvo“) vyplývajících ze smluv o výstavbě č. 63019056 na pozemku p. č. 3278/48, zastavěná plocha a nádvoří, č. 63019057 na pozemku p. č. 3278/49, zastavěná plocha a nádvoří a č. 63019058 na pozemku p. č. 3278/50, zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Líšeň.

I. krok, zrušení stávajícího vymezení bytových jednotek na základě Dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a o založení vlastnictví jednotek dle zákona č. 89/2012 Sb. za účelem nápravy nesouladu faktického a právního stavu výměr jednotek a adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách, byl projednán a schválen na zasedání Zastupitelstva města Brna dne 10. 6. 2025 jako bod č. 87. Následně byly dohody ve znění úpravy na zasedání Zastupitelstva města Brna dne 11. 11. 2025 jako bod č. 59 schváleny. Nyní jsou bytové jednotky již vymezeny na základě uzavřených dohod o změně prohlášení vlastníka budovy a prohlášení vlastníka v souladu s ust. § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

II. Rada města Brna dne 4. 3. 2026 projednala a schválila záměr zřízení služebnosti, kterou požaduje společnost Brněnské vodárny a kanalizace, a. s. na pozemku p. č. 3278/48 v k. ú. Líšeň, nyní ve spoluvlastnictví statutárního města Brna, Bytového družstva a dalších bytových spoluvlastníků jako součást vymezených jednotek pod bytovým domem č. p. 2705, Poslušného 2705/9.

Za účelem zachování užívání veřejně přístupných ploch pod budovou bytového domu byl současně schválen záměr zřízení služebnosti veřejného statku k části pozemku v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 6840-339/2025. Služebnost spočívá v povinnosti strpět bezplatné obecné užívání pozemku, a to právo průchodu širokou veřejností předem neomezeným okruhem subjektů chodit a dopravovat se po služebných nemovitostech lidskou silou, a to nepřetržitě bez jakéhokoliv omezení, dvacet čtyři hodin denně a zřízení služebnosti ve prospěch statutárního města Brna. Smlouvy o zřízení služebností jsou ve fázi podepisování.

### Současný majetkový stav

Statutární město Brno je spolu s Holzova, bytovým družstvem, spoluvlastníkem 16 bytových jednotek v budově č. p. 2705, Poslušného 2705/9, na pozemku p. č. 3278/48.

V budově č. p. 2705 se nachází rovněž 3 nebytové jednotky – garáže ve výlučném vlastnictví třetích osob.

### Bezúplatný převod bytových jednotek

Zastupitelstvu města Brna je předkládána ke schválení vzorová dohoda o narovnání jako trojstranný závazek mezi statutárním městem Brnem, Holzova, bytovým družstvem jako převodci a členy bytového družstva jako nabyvateli, dle níž bude dosaženo narovnání zřejmě neplatného závazku převést bytovou jednotku na členy družstva a bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů města a družstva na příslušného člena – nájemce jednotky. Nájemci se tak stanou výlučnými vlastníky jednotek. Dohody budou uzavírány s nájemci bytového domu č. p. 2705, Poslušného 2705/9, na pozemku p. č. 3278/48 v k. ú. Líšeň.

Vzorová dohoda o narovnání k převodu bytových jednotek v domech Poslušného 5 a 7 byla řešena samostatně.

## Veřejná podpora

Z metodiky Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže k veřejné podpoře, které je součástí Společného stanoviska dotčených ministerstev MMR, MF a MV k vypořádání historické družstevní bytové výstavby vyplývá, že pro uskutečnění „bezúplatného“ převodu mimo výběrové řízení nepůjde o veřejnou podporu zejména tehdy, když spoluvlastnické podíly budou obcí převedeny přímo na jednotlivé fyzické osoby – oprávněné nájemníky bytů, příp. jejich rodinných příslušníků, kteří budou v těchto bytech uspokojovat své bytové potřeby. Z metodiky pak vyplývá, že by tak mělo být po celou zbývající dobu životnosti budovy. V bytech by nemohla být provozována ekonomická činnost. Konečné znění podmínek k veřejné podpoře ve vzorové dohodě o narovnání vychází z usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na Z8/37 zasedání konaném dne 5. 4. 2022, bod č. 70. Původní návrhy podmínek navržené Bytovým odborem dle metodiky ÚOHS byly modifikovány dle návrhu právních zástupců dotčených bytových družstev, kteří vystoupili na zasedání ZMB.

## Cena obvyklá

Cena obvyklá bezúplatně převáděných podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách v bytovém domě č. p. 2705, Poslušného 2705/9, na pozemku p. č. 3278/48, včetně příslušenství, zapsaných na LV č. 5100 v k. ú. Líšeň, obec Brno, která byla určena na základě družstvem zadaného znaleckého posudku č. 1209 -373/2022 činí částku 24 611 080,57 Kč.

## IV. Projednání v orgánech města:

### Stanovisko - Komise bydlení

Materiál byl projednán v Komisi bydlení RMB č. R9/KB/69, konané dne 9. 2. 2026, ve znění předloženém Radě města Brna.

Hlasování KB RMB o předloženém návrhu usnesení: 11-pro, 0-proti, 0-se zdržel/ze 13 členů.

**Usnesení bylo přijato.**

Ing. Kvičala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Haviček	Mgr. Jilková	Mgr. Malíková	Petr Šafařík	Ing. Trllo	Bc. Vašák	Mgr. Bc. Borovská	Jiří Ides	PhDr. Šimeček
omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluvena	pro	pro

### Stanovisko - Komise majetková

Materiál byl projednán v Komisi majetkové RMB č. R9/KM/67, konané dne 26. 2. 2026, ve znění předloženém Radě města Brna.

Hlasování KM RMB o předloženém návrhu usnesení: 12-pro, 0-proti, 0-se zdržel/ze 12 členů.

**Usnesení bylo přijato.**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Mgr. Adam Ledina	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičiová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trilo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

**Rada města Brna č. R9/166 projednala materiál dne 4. 3. 2026.**

Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
--	pro	pro	pro	--	pro	pro	pro	pro	pro	pro

**Seznam spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v pozemku p. č. 3278/48, jehož součástí je budova č. p. 2705 Poslušného 9, Líšeň**

1. č. jednotky 2705/501 zahrnující byt a spoluvlastnický podíl o velikosti 356/9012 na pozemku p. č. 3278/48, jehož součástí je budova č. p. 2705; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 447593/1000000;
2. č. jednotky 2705/502 zahrnující byt a spoluvlastnický podíl o velikosti 340/9012 na pozemku p. č. 3278/48 jehož součástí je budova č. p. 2705; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 456277/1000000;
3. č. jednotky 2705/503 zahrnující byt a spoluvlastnický podíl o velikosti 767/9012 na pozemku p. č. 3278/48 jehož součástí je budova č. p. 2705; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 206373/1000000;
4. č. jednotky 2705/504 zahrnující byt a spoluvlastnický podíl o velikosti 241/9012 na pozemku p. č. 3278/48 jehož součástí je budova č. p. 2705; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 626523/1000000;
5. č. jednotky 2705/505 zahrnující byt a spoluvlastnický podíl o velikosti 750/9012 na pozemku p. č. 3278/48 jehož součástí je budova č. p. 2705; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 213003/1000000;
6. č. jednotky 2705/506 zahrnující byt a spoluvlastnický podíl o velikosti 518/9012 na pozemku p. č. 3278/48 jehož součástí je budova č. p. 2705; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 298871/1000000;
7. č. jednotky 2705/507 zahrnující byt a spoluvlastnický podíl o velikosti 765/9012 na pozemku p. č. 3278/48 jehož součástí je budova č. p. 2705; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 205511/1000000;
8. č. jednotky 2705/508 zahrnující byt a spoluvlastnický podíl o velikosti 241/9012 na pozemku p. č. 3278/48 jehož součástí je budova č. p. 2705; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 616258/1000000;
9. č. jednotky 2705/509 zahrnující byt a spoluvlastnický podíl o velikosti 750/9012 na pozemku p. č. 3278/48 jehož součástí je budova č. p. 2705; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 212919/1000000;
10. č. jednotky 2705/510 zahrnující byt a spoluvlastnický podíl o velikosti 516/9012 na pozemku p. č. 3278/48 jehož součástí je budova č. p. 2705; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 293524/1000000;

11. č. jednotky 2705/511 zahrnující byt a spoluvlastnický podíl o velikosti 844/9012 na pozemku p. č. 3278/48 jehož součástí je budova č. p. 2705; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 197886/1000000;

12. č. jednotky 2705/512 zahrnující byt a spoluvlastnický podíl o velikosti 550/9012 na pozemku p. č. 3278/48 jehož součástí je budova č. p. 2705; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 278195/1000000;

13. č. jednotky 2705/513 zahrnující byt a spoluvlastnický podíl o velikosti 282/9012 na pozemku p. č. 3278/48 jehož součástí je budova č. p. 2705; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 473600/1000000;

14. č. jednotky 2705/514 zahrnující byt a spoluvlastnický podíl o velikosti 432/9012 na pozemku p. č. 3278/48 jehož součástí je budova č. p. 2705; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 366927/1000000;

15. č. jednotky 2705/518 zahrnující byt a spoluvlastnický podíl o velikosti 412/9012 na pozemku p. č. 3278/48 jehož součástí je budova č. p. 2705; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 432303/1000000;

16 č. jednotky 2705/519 zahrnující byt a spoluvlastnický podíl o velikosti 834/9012 na pozemku p. č. 3278/48 jehož součástí je budova č. p. 2705; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 223150/1000000;

vše v k. ú. Líšeň, obec Brno.

Číslo dohody: .....

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

**II. Holzova, bytové družstvo**

sídlem Poslušného 2705/9, Líšeň, 628 00 Brno  
zastoupené Ing. Milanem Valentou, předsedou představenstva a Ing. arch. Martinem Kovaříkem, Ph.D., členem představenstva  
IČO: 255 97 469  
(dále také jako „Družstvo“)  
(oba účastníci č. I a II, dále také jako Vlastníci či Převodci)

**VARIANTA I pro jednoho člena Družstva**

**III.** ..... [titul, jméno, příjmení] datum narození .....  
trvale bytem .....  
(dále také jen jako člen Družstva, Nájemce nebo Nabyvatel)

**VARIANTA II pro společné členy Družstva**

**III.** ..... [titul, jméno, příjmení], datum narození .....  
trvale bytem .....

**IV.** ..... [titul, jméno, příjmení], datum narození .....  
trvale bytem .....

.....\* [v případě dalších účastníků se Dohoda doplní o označení dalších účastníků dle skutečného počtu účastníků]\*

(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.

Na základě plné moci ze dne ..... je Účastník Dohody č. .... zastoupen .....\*

## PREAMBULE

1. Nyní již zaniklá společnost Stavební podnik Kroměříž a.s., IČO: 463 46 571, se sídlem Kroměříž, Tovačovského 3678, PSČ 767 39 (dále jen „SPK a.s.“) se na základě rozhodnutí odboru výstavby a územního plánování ÚMČ Brno - Líšeň ze dne 14. 7. 1997 pod č. j. 2391-187/Sá, které nabylo právní moci dne 22. 7. 1997, stala zhotovitelem stavby bytového domu na pozemku označeném k datu vydání stavebního povolení jako p. č. 3278/32, ostatní plocha, o výměře 6312 m<sup>2</sup> v k. ú. Líšeň, jejímž byla výlučným vlastníkem.
  2. Město a SPK a.s. uzavřeli dne 23. 11. 1999 smlouvu o sdružení č. 6399-9-117 za účelem dokončení stavby rozestavěného bytového domu a vybudování nájemních bytů v rámci bytové výstavby v k. ú. Líšeň při ulici Poslušného s cílem, že Město a společnost SPK a.s. se stanou spoluvlastníky bytových jednotek včetně pozemku v poměru nákladů vynaložených na jejich výstavbu těmito účastníky.
  3. Společnost SPK a.s. se zavázala v dohodnutém termínu 6 měsíců dle smlouvy o sdružení založit bytové družstvo, jehož členy budou budoucí nájemníci bytů a převést na ně své spoluvlastnické podíly na dotovaných bytových jednotkách. Ke smlouvě o sdružení byl dne 4. 5. 2001 uzavřen dodatek č. 1, kterým přistoupilo Družstvo jako další účastník ke smlouvě o sdružení. Mezi Městem, společností SPK a.s. a Družstvem byly dne 4. 5. 2001 o podmínkách dostavby rozestavěných staveb uzavřeny:
    - smlouva o výstavbě č. 6301 9 056 na pozemku v době uzavření smlouvy označeném jako p. č. st. 3278/48, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Líšeň, ve znění dodatku č. 1, k dostavění bytového domu se 16 jednotkami do podílového spoluvlastnictví Města a Družstva, ostatní nebytové jednotky byly stavěny do vlastnictví SPK a.s.
    - smlouva o výstavbě č. 6301 9 057 na pozemku označeném v době uzavření smlouvy jako p. č. st. 3278/49, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Líšeň k dostavění bytového domu s 20 bytovými jednotkami do podílového spoluvlastnictví Města a Družstva, ostatní nebytové jednotky byly stavěny do vlastnictví SPK a.s.
    - a smlouva o výstavbě č. 6301 9 058 na pozemku označeném v době uzavření smlouvy jako p. č. st. 3278/50, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Líšeň, ve znění dodatku č. 1. k dostavění 16 bytových jednotek do podílového spoluvlastnictví Města a Družstva, ostatní nebytové jednotky byly stavěny do vlastnictví SPK a.s.

Dle skutečnosti bylo vystavěno a právně vymezeno 54 bytových jednotek. Nesoulad mezi skutečným a právním stavem byl řešen Dohodami o změně prohlášení vlastníka budovy uzavřenými všemi bytovými spoluvlastníky tak, že jednotky vymezené dle z. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, byly zrušeny a nově vymezeny dle z. č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku.
  4. Společnost SPK a.s. vložila do výstavby rozestavěnou stavbu bytového domu včetně pozemku tehdy označeném jako p. č. 3278/32, ostatní plocha, o výměře 6312 m<sup>2</sup> v k. ú. Líšeň v hodnotě 20 071 695 Kč a finanční prostředky na dokončení stavby v předpokládané výši 26 566 315 Kč s tím, že ostatní skutečné náklady nad tento vklad hradí SPK a.s.
  5. 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, tj. 17 280 000 Kč. Další nedotované nebytové jednotky vystavěné v rámci výstavby nejsou předmětem vypořádání.
  6. Město a SPK a.s. se Smlouvou o sdružení zavázali, že dočasně po dobu 20 let od kolaudace zajistí užívání 54 dotovaných bytových jednotek spolufinancovaných z finančních prostředků získaných od státu k trvalému nájemnímu bydlení.
  7. Ve Smlouvě o sdružení byl sjednán závazek ve prospěch třetích osob-Nájemců, že po uplynutí doby 20 let od právní moci kolaudace bytových domů Město převede svůj spoluvlastnický podíl k bytovým jednotkám a k pozemkům na nájemce příslušné bytové jednotky bezúplatně. Smlouva o sdružení předpokládala, že nájemci budou členy bytového družstva, které založí SPK a.s. Ze stanov Družstva vyplývá nárok členů Družstva na bezúplatný převod podílu na jednotce od Družstva za podmínky, že jsou splněny veškeré finanční závazky člena družstva vůči Družstvu. Družstvo i Nájemce/Nájemci\* prohlašují, že Nájemce/Nájemci\* splnil/splnili\* podmínky pro převod podílu na bytové jednotce od Družstva.
- Varianta I odst. 8**
8. Nabyvatel/Nabyvatelé\* je/jsou\* nájemcem/nájemci\* bytové jednotky specifikované v čl. III odst. 1 a 2 Dohody na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi Městem a Družstvem jako pronajímateli a Nabyvatelem/Nabyvateli\* jako nájemcem/nájemci\* ze dne .....

**Varianta II odst. 8**

8. Nabyvatel/Nabyvatelé\* jsou nájemci bytové jednotky specifikované v čl. III odst. 1 a 2 Dohody na základě převodu/přechodu\* členských práv od členů/člena\* Družstva [.....], kterým Nabyvatel/Nabyvatelé\* vstoupil/vstoupili\* do práv právního předchůdce. Město Nabyvateli/Nabyvatelům\* dne [.....] osvědčilo [.....] převod/přechod\* 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 na uzavření smlouvy s družstvem o převodu vlastnického 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 část ceny odpovídající spoluvlastnickému podílu družstva a další náklady, které připadají na převáděný podíl včetně pozemku, jakož i náklady s převodem vlastnictví spojené. Nájemce má právo na uzavření smlouvy 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 a zavazuje se uhradit náklady s převodem vlastnictví spojené.“
10. Člen/Členové\* Družstva a Družstvo deklarují, že byla členem/členy Družstva\* podána vůči Městu u Městského soudu v Brně žaloba o [.....] vedená pod spis. zn. [.....]\*
11. **[Deklarace jiných vhodných skutečností]** [.....]\*

**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 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 sdružení a Smluv o výstavbě a majetek získaný výstavbou dle této Smlouvy způsobem sjednaným Smlouvou o sdružení a Smlouvami o výstavbě a dle souvisejících závazků. To platí i pro člena/členy Družstva\*, v jejichž prospěch byly budoucí závazky Smlouvou o sdružení a nájemní smlouvou o nájmu bytu sjednány.
3. Nájemce/Nájemci\* je/jsou\* členem/členy\* Družstva, s jehož/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 člena/za společné členy\* Družstva v souladu se stanovami Družstva. Člen 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 člena Družstva/Společných členů Družstva\* na bezúplatný převod bytové jednotky, jejíž je/jsou\* jako člen Družstva nájemcem/členové Družstva nájemci\*. Člen družstva/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 převodu vlastnictví jednotky mezi Městem, společností SPK a.s. a Družstvem ze dne 4. 5. 2001 vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti ...../1000000 na bytové jednotce č. 2705/... vymezené dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v pozemku p. č. 3278/48, jehož součástí je budova č. p. 2705, v k. ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Družstva na bytové jednotce činí ..... Kč.
2. Město prohlašuje, že je na základě Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky mezi Městem, společností SPK a.s. a Družstvem ze dne 4. 5. 2001 vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti ...../1000000 na bytové jednotce č. 2705/... vymezené dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v pozemku p. č. 3278/48, jehož součástí je budova č. p. 2705, v k. ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Města na bytové jednotce činí ..... Kč.
3. Družstvo a Město prohlašují, že bytová jednotka byla vybudována na základě finančních 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. Nájemci jako členové Družstva se podíleli na její úhradě vůči Družstvu složkou nájemného na pronájem bytové jednotky. Nájemce/Nájemci\*, resp., jeho/jejich\* právní předchůdce/předchůdci\* se také jako člen Družstva spolupodílel na pořízení převáděné bytové jednotky svým členským vkladem do Družstva. Bytové družstvo uhradilo veškeré náklady spojené s úhradou ceny bytových jednotek, půjčky, hypotéční úvěry ..... Dle § 1188 Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., je možné vlastnické právo k bytové jednotce převést jen na tohoto/tyto\* Nabyvatele.
4. Příslušenství domu tvoří ..... (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. Nájemce/Nájemci\* se tak stane/stanou\* výlučným vlastníkem/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, schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z9/27. zasedání konaném dne 10. 6. 2025, bod č. 87, kterými jsou i naplnění očekávání Nájemce/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 člena/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 ...../1000000 na bytové jednotce č. 2705/... vymezené dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v pozemku p. č. 3278/48, jehož součástí je budova č. p. 2705, když jednotka zahrnuje byt a podíl ...../..... na pozemku p. č. 3278/48, vše v k. ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno-město a Město na Nájemce bezúplatně převádí spoluvlastnický podíl o velikosti ...../1000000 na bytové jednotce č. 2705/... vymezené zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v pozemku p. č. 3278/48 jeho součástí je budova č. p. 2705, když

jednotka zahrnuje byt a podíl ...../..... na pozemku p. č. 3278/48, vše v k. ú. Líšeň, obec Brno, okres Brno-město; Nájemce/Nájemci\* tak nabývá/nabývají\* tuto bytovou jednotku do svého výlučného vlastnictví (1/1)/do SJ/do podílového vlastnictví .....\*, dále jen „bytová jednotka“.

5. S ohledem na skutečnost, že Nabyvatel/Nabyvatelé\* bytové jednotky je/jsou\* zároveň jejím/jejími\* nájemcem/nájemci\*, nebude bytová jednotka dle dohody stran Nabyvateli/Nabyvatelům\* předávána.
6. Nabyvatel prohlašuje/Nabyvatelé prohlašují\*, že je mu/jim\* znám stavebně technický stav převáděné bytové jednotky s ohledem na stáří budovy a její opotřebení, dispoziční řešení bytové jednotky a její podlahová plocha. Přijímá/Přijímají\* faktický stav převáděné bytové jednotky a přijímá/přijímají\* i její právní stav vzniklý vymezením jednotek dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, prohlášením vlastníka. Nabyvatel/Nabyvatelé\* nabývá/nabývají\* tuto bytovou jednotku spolu se všemi součástmi a příslušenstvím do vlastnictví/spoluvlastnictví/SJ\* ve stavu, v kterém se nachází, ke dni podpisu této Dohody.
7. Nabyvatel/Nabyvatelé\* resp. i jeho/jejich\* právní předchůdci-předchozí členové Družstva\* jako nájemce/nájemci\* převáděné bytové jednotky od doby právní moci rozhodnutí o kolaudaci budovy dne 23. 11. 2001 se vzdávají práv z vadného plnění. Bere/Berou\* na vědomí, že na bytovou jednotku není poskytována záruka.
8. Nabyvatel/Nabyvatelé\* stvrzují, že jsou Družstvem informováni ke dni uzavření této Dohody o energetické náročnosti budovy Poslušného 2703/5/ 2704/7 / 2705/9\*, ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, a mají k dispozici Průkaz energetické náročnosti budovy ze dne .....
9. Nájemci/Nájemce\* se zavazuje/zavazují\* nepřevést svůj členský podíl v Družstvu po uzavření této Dohody.
10. Odběratelem médií do převáděné bytové jednotky je Nájemce/jsou Nájemci\* a není třeba součinnosti Převodců pro přepis. Z tohoto titulu nebude Nabyvatelem/Nabyvateli\* vůči Městu a Družstvu vyžadována součinnost.
11. Účastníci konstatují, že Družstvo Nabyvateli/Nabyvatelům\* bytové jednotky před podpisem této Dohody u Společenství vlastníků jednotek Poslušného 5/ Společenství vlastníků jednotek Poslušného 7/Společenství vlastníků jednotek Poslušného 9\* (dále jen „Správce“) zajistilo potvrzení o výši dluhu Města a Družstva\* jako společných členů, 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. Nabyvatel/Nabyvatelé\* tento stav bez výhrad přijímá/přijímají\*. Nabyvatel/Nabyvatelé\* bere/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. Nájemce/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. Nájemce/Nájemci\* prohlašuje/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, Smlouvy o výstavbě, Nájemní smlouvy, není-li v Dohodě uvedeno jinak. Tim nejsou dotčeny závazky sjednané dle této Dohody.
14. Vklad vlastnického práva dle této Dohody do katastru nemovitostí dle dohody stran zajišťuje Družstvo.
15. Náklady spojené s vkladem vlastnického práva k bezúplatně převáděné bytové jednotce nese Nabyvatel/nesou Nabyvatelé\* nebo Družstvo dle jejich samostatné dohody.
16. Bude-li z jakéhokoli 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. Nájemce-člen Družstva/Nájemci-členové Družstva\* se zavazuje/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 zavázá

nabyvatele bytové jednotky touto povinností.

18. Nájemce/Nájemci\* čestně prohlašuje/prohlašují\*, že není/nejsou\* příjemcem/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 Nabyvateli/Nabyvatelům\* jako smluvní pokutu.

20. Pro případ, že by v souvislosti s bezúplatným převodem vznikla Městu povinnost nedovolenou veřejnou podporu po Nabyvateli/Nabyvatelích\* vymáhat, je Nabyvatel povinen/jsou Nabyvatelé povinni\* na výzvu Města poskytnutou veřejnou podporu včetně příslušenství vrátit do 60 dnů od doručení výzvy Nabyvateli/Nabyvatelům\*, tím není dotčeno právo Města vymáhat po Nabyvateli/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.

**[Pro případ vedeného soudního sporu je součástí dohody odst. 21]**

21. Nájemce/Nájemci\* se zavazuje/zavazují\* do 15 pracovních dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva Nájemce/Nájemců\* k bytové jednotce do katastru nemovitostí vzít žalobu uvedenou v odst. 10 Preambule Dohody zpět 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. Uvedené zpětvzetí je Nájemce povinen/jsou Nájemci povinni\* učinit do 1 měsíce ode dne povolení vkladu vlastnického práva k převáděné bytové jednotce pro Nájemce. Zpětvzetí návrhu musí Nájemce/Nájemci\* Městu prokázat do 5 pracovních dnů po uplynutí uvedené měsíční lhůty. V případě, že Nájemci/Nájemce\* jako žalobce/žalobci\* ve stanovené lhůtě nevezme/nevezmou\* žalobu zpět, má Město právo od 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 ve ... **[dle počtu účastníků +2]** stejnopisech, všechny s platností originálu, z nichž 2 obdrží Město, 2 Družstvo a 1 Nájemce/každý z Nájemců\*.
4. Dohoda nabývá platnosti dnem podpisu všemi účastníky Dohody. Vlastnické právo Nabyvatele/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.

\*nehodící se škrtněte

Text uvedený v závorkách [...] představuje pomůcku pro vyplnění a bude ze smluv vypuštěn.

8. Družstvo i Nájemce/Nájemci\* potvrzují, že byl/byli\* Městem seznámen/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.bрно.cz/gdpr/](http://www.bрно.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 .....
11. Zástupci Města a Družstva a Nájemce/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.

Příloha: plná moc\*

#### DOLOŽKA

1. Vzor této Dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky byl schválen Zastupitelstvem města Brna na ..... zasedání, konaném dne ....., bod č. ....
2. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce na členy Družstva byl schválen na Z9/27. zasedání konaném dne 10. 6. 2025 a zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Brna pod č.j. MMB/0289160/2025 od 16. 6. 2025 do 4. 7. 2025.

V Brně dne .....

V Brně dne .....

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

.....  
za Holzova, bytové družstvo  
Ing. Milan Valenta  
předseda představenstva

V Brně dne .....

V ..... dne .....

.....  
za Holzova, bytové družstvo  
Ing. Arch. Martin Kovařík, Ph.D.  
člen představenstva

.....  
Nájemce  
.....

V ..... dne .....\*

.....\*  
Nájemce  
.....

\*nehodící se škrtněte

Text uvedený v závorkách [...] představuje pomůcku pro vyplnění a bude ze smluv vypuštěn.

[v případě více subjektů na straně nájemce se vloží do textu další podpisové řádky]