

Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.9.2026

121. Projekty "Družstevní bydlení pro mladé" a "Dostupné družstevní bydlení - Mostecká 16" - vzorová smlouva o zákazu zcizení a zatížení družstevního podílu

Anotace

Pro bytovou výstavbu uskutečňovanou v rámci programů "Družstevní bydlení pro mladé" a "Dostupné družstevní bydlení - Mostecká 16", je navrhováno schválit vzorovou smlouvu o zákazu zcizení a zatížení družstevního podílu mezi statutárním městem Brnem a žadatelem o vstup do bytového družstva za účasti vedlejšího účastníka - bytového družstva, založeného pro danou lokalitu, za účelem zamezení spekulativním převodům družstevních podílů a jejich zatěžování právy třetích osob a tím zajištění ochrany stabilního fungování družstva Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo jako celku.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** vzorové smlouvy o zákazu zcizení a zatížení družstevního podílu mezi statutárním městem Brnem a žadatelem o vstup do družstva
- Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo,
 - Dostupné bydlení v Aleji, bytové družstvo,
 - Dostupné bydlení Mostecká 16, bytové družstvo,
- za účasti vedlejšího účastníka - bytového družstva založeného pro danou lokalitu, které tvoří přílohu č. ... zápisu.

Stanoviska

Materiál projednán Radou města Brna na její schůzi č. R9/191 dne 2.9.2026 pod bodem 78.
Hlasováno bez rozpravy.
Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

8.9.2026 v 09:57

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

8.9.2026 v 08:44

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha k usnesení (Smlouva o zakazu zcizeni a zatizeni družstevního podílu_KV II.pdf)	6 - 13
Příloha k usnesení (Smlouva o zakazu zcizeni a zatizeni družstevního podílu_26.8.2026_V Aleji.pdf)	14 - 21
Příloha k usnesení (Smlouva o zakazu zcizeni a zatizeni družstevního podílu_26.8.2026_Mostecká 16.pdf)	22 - 29

Důvodová zpráva

V rámci projektu „Družstevní bydlení pro mladé“, realizovaného na základě *Koncepce družstevního bydlení pro mladé*, přijaté na Z7/41 zasedání ZMB dne 4.9.2018 pod bodem 120., rozpracované materiálem *Projekt „Družstevní bydlení pro mladé“ – založení bytových družstev, čerpání prostředků z Fondu bytové výstavby, rozpočtové opatření. Postup pro výběr zájemců o družstevní byt* schváleným na Z8/38 zasedání ZMB dne 17.5.2022 pod bodem 77., schválilo ZMB na Z9/26 zasedání ZMB dne 29.4. 2025 pod bodem 57. *Projekt „Družstevní bydlení pro mladé“ lokalita Kamenný vrch II - upřesnění stávajících kritérií u přihlášených žadatelů, stanovení dalšího postupu při realizaci projektu, vyhlášení nové výzvy k přihlášení do projektu*, jako jednu z příloh *Podmínky vzorové smlouvy o zákazu zcizení a zatížení družstevního podílu*.

Povinnost uzavírání smlouvy o zákazu zcizení a zatížení družstevního podílu ze strany žadatelů o vstup do družstva při vlastním vstupu do družstva, je dána skutečností, že cílem Projektu je umožnit vymezené skupině osob pořízení stabilního a cenově dostupného bydlení za podmínek odpovídajících jejich finančním možnostem, a tím zároveň naplňovat veřejný zájem na podpoře bydlení osob splňujících podmínky účasti v Projektu, a tudíž je současně nutné dbát na zamezení spekulativním převodům družstevních podílů a jejich zatěžování právy třetích osob, a tím ochránit stabilní fungování Družstva jako celku.

Nutnost nynějšího schválení textu vzorových smluv o zákazu zcizení a zatížení pro družstvo Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo, vyvstala s požadavkem sladění s finálním zněním vzorových stanov, vypracovaných pro projekt Advokátní kancelář Procházka a spol., jakož i požadavkem žadatelů do programu Družstevní bydlení pro mladé, lokalita Kamenný vrch II přihlášených, na jistotu ohledně obsahu této smlouvy při uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí o dalším členském vkladu, jež na smlouvu o zákazu zcizení a zatížení odkazuje a k jejímuž podpisu jsou nyní ze strany družstva Dostupné bydlení Kamenný vrch II, oslovováni, jakož i s nutností pevného ukotvení lhůty, po kterou budou žadatelé povinni zákazu vázání. Ta je nyní nastavena na 15 let od data předpokládané kolaudace stavby, kdy případné pozdější datum vstupu nového žadatele do družstva nebude na tuto lhůtu mít žádný vliv.

Současně s verzí smlouvy pro družstvo Dostupné bydlení Kamenný Vrch II., bytové družstvo jsou ke schválení předkládány ke schválení i verze připravené pro družstva Dostupné bydlení v Aleji, bytové družstvo a Dostupné bydlení Mostecká 16, bytové družstvo, u nichž, vzhledem k tomu, že již byla otevřena možnost přihlášení na tyto lokality, potřeba předkládání této vzorové smlouvy žadatelům vyvstane v brzké době.

Z časových důvodů – možnosti předložení vzorové verze smlouvy žadatelům o vstup do družstva spolu s dalšími, již připravenými materiály - materiál není předkládán do Komise bytové RMB.

78. Projekty "Družstevní bydlení pro mladé" a "Dostupné družstevní bydlení - Mostecká 16" **- vzorová smlouva o zákazu zcizení a zatížení družstevního podílu**

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit vzorovou smlouvu o zázemí a zatížení družstevního podílu mezi statutárním městem Brnem a žadatelem o vstup do družstva

- Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo,
 - Dostupné bydlení v Aleji, bytové družstvo,
 - Dostupné bydlení Mostecká 16, bytové družstvo,
- za účasti vedlejšího účastníka - bytového družstva založeného pro danou lokalitu

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kermel	Ing. Podivínská Karasová	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Petr Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	----	pro	pro

Smlouva o zakazu zcizení a zatížení družstevního podílu

kterou, podle ustanovení § 1746 odst. 2 ve spojení s § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tyto smluvní strany:

Číslo smlouvy Oprávněného:

Číslo smlouvy Povinného:

Číslo smlouvy Družstva:

I. Statutární město Brno

Zastoupené: [DOPLNIT]
Se sídlem: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
IČO: 44992785
DIČ: CZ44992785
Bankovní spojení: [DOPLNIT]
Číslo účtu: [DOPLNIT]
Kontaktní osoba: [DOPLNIT]
Telefon: [DOPLNIT]
E-mail: [DOPLNIT]
IDDS: [DOPLNIT]

(dále jen „**Oprávněný**“)

a

VARIANTA I pro jednoho budoucího člena Družstva

II. [DOPLNIT]

Datum narození: [DOPLNIT]
Trvale bytem: [DOPLNIT]
Telefon: [DOPLNIT]
E-mail: [DOPLNIT]

Na základě plné moci ze dne je účastník smlouvy č. zastoupen*

(dále jen „**Povinný**“)

VARIANTA II pro budoucí společné členy Družstva

II/a. [DOPLNIT]

Datum narození: [DOPLNIT]
Trvale bytem: [DOPLNIT]

Telefon: [DOPLNIT]

E-mail: [DOPLNIT]

II/b. [DOPLNIT]

Datum narození: [DOPLNIT]

Trvale bytem: [DOPLNIT]

Telefon: [DOPLNIT]

E-mail: [DOPLNIT]

.....* [v případě dalších účastníků se smlouva doplní o označení dalších účastníků dle jejich skutečného počtu]*

Na základě plné moci ze dne je účastník smlouvy č. zastoupen*

(účastníci č. II/a., II/b.* dále jen společně jako „**Povinný**“)

a vedlejší účastník

III. Dostupné bydlení Kamenný vrch II, bytové družstvo

Zastoupené: [DOPLNIT]

Se sídlem: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

IČO: 17442583

DIČ: [DOPLNIT]

Právnícká osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně,
pod sp. zn. Dr 5851

Bankovní spojení: [DOPLNIT]

Číslo účtu: [DOPLNIT]

Kontaktní osoba: [DOPLNIT]

Telefon: [DOPLNIT]

E-mail: [DOPLNIT]

(dále jen „**Družstvo**“)

Preambule

Oprávněný dlouhodobě usiluje o podporu dostupného bydlení, a to zejména prostřednictvím realizace projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ (dále jen „**Projekt**“). Projekt je založen na koncepci výstavby bytových domů v různých lokalitách na území Oprávněného prostřednictvím bytových družstev, která jsou za tímto účelem zakládána za účasti Oprávněného, jenž v tomto procesu dále vystupuje jako garant výhodnějších podmínek financování, výstavby a následné správy bytových družstev. Cílem Projektu je umožnit vymezené skupině osob pořízení stabilního a cenově dostupného bydlení za podmínek odpovídajících jejich finančním možnostem, a tím zároveň naplňovat veřejný zájem na podpoře bydlení ve městě Brně.

V souladu s uvedeným záměrem Oprávněný spoluzaložil Družstvo, jehož hlavním posláním je zajišťování bytových potřeb jeho členů v souladu s obecnými podmínkami sjednanými v rámci Projektu. Družstvo bylo založeno jako nástroj k realizaci účelu vymezeného Projektem, přičemž jeho existence a činnost jsou nedílně spjaty se závazkem zajistit cílové skupině osob dlouhodobě stabilní bydlení za zvýhodněných podmínek oproti běžným tržním mechanismům.

Vzhledem k tomu, že jedním ze základních předpokladů dosažení uvedeného účelu je zamezení spekulativním převodům družstevních podílů a jejich zatěžování právy třetích osob, a tím ochrana stabilního fungování Družstva jako celku, uzavírají smluvní strany jako podmínku pro vznik práva Povinného na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu tuto smlouvu o zákazu zcizení a zatížení družstevního podílu (dále jen „**Smlouva**“).

I. Úvodní ustanovení

- I.1. Uzavření této smlouvy je jednou z podmínek, jež Povinnému umožňuje vstup do Družstva.
- I.2. Práva a povinnosti Povinného plynoucí z jeho členství v Družstvu představují jeho družstevní podíl (dále jen „**Družstevní podíl**“).

II. Předmět Smlouvy

- II.1. Povinný se zavazuje Oprávněnému, že bez předchozího písemného souhlasu Oprávněného nepřevede Družstevní podíl na jakoukoli třetí osobu ani nezatíží (ani neumožní zatížení, např. poskytnutím souhlasu) Družstevní podíl jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby po dobu 15 let od data 30. 4. 2030, přičemž tento zákaz zcizení a zatížení Družstevního podílu se zřizuje jako věčné právo (dále jen „**Zákaz zatížení a zcizení**“).
- II.2. Oprávněný závazek Povinného odpovídající Zákazu zatížení a zcizení přijímá.
- II.3. Smluvní strany se dohodly, že Zákaz zcizení a zatížení se zřizuje bezúplatně. Povinný rovněž není oprávněn po Oprávněném požadovat náhradu jakýchkoli nákladů, které mu případně vzniknou v souvislosti se zřízením a udržováním Zákazu zcizení a zatížení.
- II.4. Zákaz zcizení a zatížení je touto Smlouvou zřizován za účelem ochrany zájmu Oprávněného spočívajícího v zajištění bydlení osobám splňujícím podmínky účasti v Projektu a zamezení obchodních spekulací s družstevními podíly, když účelem Projektu je zajištění bydlení mladým rodinám s omezenými příjmy.
- II.5. Smluvní strany shodně prohlašují, že zájem Oprávněného na zřízení Zákazu zcizení a zatížení dle této Smlouvy považují dle svého nejlepšího vědomí za hodný právní ochrany neodporující dobrým mravům ani veřejnému pořádku.

III. Doba trvání Smlouvy

- III.1. Smluvní strany sjednávají Zákaz zcizení a zatížení na dobu určitou, a to na dobu 15 let od data 30. 4. 2030, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- III.2. Smluvní strany prohlašují, že dobu trvání Zákazu zcizení a zatížení dle odst. III.1 Smlouvy považují dle svého nejlepšího vědomí za přiměřenou, neboť uvedená doba nepřesahuje délku splácení úvěru poskytnutého Družstvu za účelem výstavby bytových domů, které tvoří bytový fond Družstva (dále jen „úvěr“)¹. Omezení převodu Družstevního podílu a jeho případného zatížení právem třetí osoby po dobu splácení úvěru lze považovat za oprávněný zájem Oprávněného.
- III.3. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou, účinnosti nabývá dnem jejího řádného zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) (dále jen „**Zákon o registru smluv**“). Uveřejnění v registru smluv zajistí Oprávněný do 15 pracovních dnů od uzavření Smlouvy.
- III.4. Zákaz zcizení a zatížení (ve vztahu k třetím osobám, není-li jim Zákaz zatížení a zcizení znám již dříve) vznikne zápisem do obchodního rejstříku dle § 48 odst. 1 písm. g) zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o veřejných rejstřících**“).

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

- IV.1. Oprávněný se zavazuje poskytnout souhlas se zcizením Družstevního podílu v případě, že ke zcizení dojde ve prospěch osoby na aktuálně nejvýhodnějším místě pořadníku zájemců o Družstevní podíl vedeném Oprávněným v rámci Projektu za podmínky, že úplata za zcizení bude odpovídat výši vypořádacího podílu při ukončení členství Povinného v Družstvu dle stanov Družstva.

V případě zájmu stávajícího člena bytového družstva Dostupné bydlení Kamenný vrch II po dobu trvání zákazu zcizení a zatížení členského podílu, o převod členského podílu v tomto bytovém družstvu, na osobu blízkou v souladu se stanovami bytového družstva, se tato osoba blízká považuje za uchazeče o členství v tomto bytovém družstvu, který se nachází na prvním místě pořadníku zájemců vedeného statutárním městem Brnem pro tento konkrétní družstevní byt. V případě zájmu o převod členského podílu na více osob dle uvedeného ustanovení, musí podmínku splňovat všechny tyto osoby.

¹ Podrobnosti týkající se úvěru poskytnutého Družstvu včetně délky jeho splácení jsou detailně popsány v příloze č. ... této Smlouvy.

Za osobu blízkou se pro účely projektu Družstevní bydlení pro mladé lokalitu Kamenný vrch II považuje příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

- IV.2. V ostatních případech zcizení či zatížení Družstevního podílu smí Oprávněný o poskytnutí souhlasu rozhodnout dle vlastního uvážení.
- IV.3. Žádost o souhlas Oprávněného se zcizením či zatížením Družstevního podílu (dále jen „**Žádost**“) doručí Povinný Oprávněnému v písemné formě. Povinný v Žádosti uvede, zda Družstevní podíl hodlá zcizit ve prospěch osoby na aktuálně nejvýhodnějším místě pořadníku zájemců o Družstevní podíl vedeném Oprávněným; v případě, že hodlá Družstevní podíl zcizit ve prospěch jiné osoby, tuto v Žádosti identifikuje a odůvodní, proč je vhodné Družstevní podíl převést na tuto osobu (zejména z pohledu naplňování smyslu a účelu Projektu, tj. písemně doloží splnění aktuálně platných podmínek Programu touto osobou). Rozhodnutí o Žádosti doručí Oprávněný Povinnému v písemné formě do 10 pracovních dnů od doručení Žádosti. Žádá-li Povinný o souhlas se zcizením Družstevního podílu ve prospěch osoby na aktuálně nejvýhodnějším místě pořadníku zájemců o Družstevní podíl vedeném Oprávněným, sdělí Oprávněný současně s doručením rozhodnutí o Žádosti Povinnému rovněž totožnost této osoby.
- IV.4. Návrh na zápis Zákazu zcizení a zatížení do obchodního rejstříku ve formě věcného práva podá na základě § 47 odst. 1 Zákona o veřejných rejstřících Družstvo, a to do 10 pracovních dnů od uzavření Smlouvy. Ostatní smluvní strany jsou povinny poskytnout Družstvu veškerou potřebnou součinnost.
- IV.5. Smluvní strany prohlašují, že v případě, kdy obchodní rejstřík návrh na zápis Zákazu zcizení a zatížení zamítne nebo řízení o něm pravomocně zastaví, jsou nadále vázány projevy své vůle v souladu s touto Smlouvou zřídit Zákaz zcizení a zatížení jako věcné právo. Smluvní strany se pro tento případ zavazují k vzájemné součinnosti vedoucí k tomu, aby byl Zákaz zcizení a zatížení bez zbytečného odkladu úspěšně zapsán do obchodního rejstříku v co nejkratší době.
- IV.6. Jestliže tato Smlouva vyžaduje vyhotovení nebo vystavení souhlasů, osvědčení, svolení, rozhodnutí, oznámení a žádostí jakoukoli osobou, tato sdělení musejí být vyhotovena písemně a doručena dle jejich charakteru osobně, datovou schránkou, pokud se tak strany dohodnou, prostřednictvím kurýrní služby nebo doporučenou poštovní zásilkou oproti doručence nebo zaslána e-mailem na kontaktní adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy. V případě, že dojde ke změně kontaktních údajů uvedených, je příslušná smluvní strana o této změně do 7 kalendářních dnů informovat ostatní účastníky Smlouvy.

V. Sankce

- V.1. Oprávněný smí na Povinném požadovat a Povinný se zavazuje oprávněnému zaplatit smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč za každé porušení Zákazu zcizení a zatížení podle odst. II.1 této Smlouvy, přičemž není rozhodující, zda zcizení či zatížení Družstevního podílu nabylo účinnosti či bylo zapsáno do obchodního rejstříku; k porušení Zákazu zcizení a zatížení dojde jakýmkoli právním jednáním Povinného, jehož obsahem nebo účelem je zcizení či zatížení Družstevního podílu ve prospěch třetí osoby, bez ohledu na jeho následnou účinnost či zápis do obchodního rejstříku, bez souhlasu Oprávněného;
- V.2. Oprávněný smí na Povinném požadovat a Povinný se zavazuje oprávněnému zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každé porušení povinnosti oznámit změnu kontaktních údajů stanovené podle odst. IV.6. Smlouvy.
- V.3. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 15 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení smluvní pokuty.
- V.4. Ukončení této Smlouvy dle čl. VI. nezpůsobuje zánik nároku Oprávněného na smluvní pokutu, který vznikl před zánikem této Smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok Oprávněného na náhradu škody v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu.
- V.5. Skutečnost, že Povinný oznámil Oprávněnému, že porušil nebo poruší smluvní povinnost, a upozornil na možné následky, jej nezbavuje povinnosti zaplatit smluvní pokutu a nahradit Oprávněnému škodu tímto porušením způsobenou v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu.

VI. Ukončení smlouvy

- VI.1. Smlouva zanikne uplynutím doby sjednané v odst. III.1 Smlouvy.
- VI.2. Smlouva rovněž zanikne vzdáním se práva plynoucího ze Zákazu zcizení a zatížení Oprávněným učiněným dle odst. IV.6. Smlouvy či z jiných důvodů stanovených právními předpisy.
- VI.3. Povinný není oprávněn Smlouvu jednostranně vypovědět.
- VI.4. Smlouva může být ukončena rovněž na základě písemné dohody smluvních stran, v níž budou sjednány podmínky a termín ukončení Smlouvy.
- VI.5. Po ukončení Smlouvy dle odst. VI.1, VI.2 nebo VI.4 Smlouvy poskytne Oprávněný Povinnému na základě písemné žádosti Povinného písemné potvrzení o zániku Zákazu zatížení a zcizení. Družstvo po ukončení Smlouvy podá návrh na výmaz Zákazu zcizení a zatížení z obchodního rejstříku ve smyslu § 47 odst. 1 Zákona o veřejných rejstřících; ostatní smluvní strany jsou povinny poskytnout Družstvu veškerou potřebnou součinnost.

VII. Závěrečná ujednání

- VII.1. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
- VII.2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) listinných stejnopisech, z nichž každý stejnopis má právní sílu originálu. Každá smluvní strana obdrží po jednom (1) stejnopisu po podpisu Smlouvy a jeden stejnopis opatřený úředně ověřenými podpisy slouží pro účely zápisu Zákazu zcizení a zatížení do obchodního rejstříku.
- VII.3. Smlouvu je možno měnit pouze na základě dohody smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků podepsaných všemi smluvními stranami.
- VII.4. Veškeré spory vzniklé ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní se smluvní strany zavazují v první řadě řešit smírně. Pokud nedorazí k dosažení smírného řešení do 30 dnů od zahájení jednání, budou veškeré spory mezi smluvními stranami rozhodovány soudem věcně a místně příslušným dle sídla Oprávněného.
- VII.5. Stane-li se kterákoliv část Smlouvy neplatná či stane-li se plnění dle Smlouvy plněním nemožným, ve zbytku Smlouvy jsou poté smluvní strany závazkem vázány, ledaže z obsahu závazku nebo účelu Smlouvy vyplývá, že zbylé plnění nemá pro Oprávněného význam.
- VII.6. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení Smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění Smlouvy, ledaže je ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak.
- VII.7. Ustanovení § 1765 odst. 1 Občanského zákoníku se neuplatní; každá ze smluvních stran na sebe ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 citovaného zákona převzala nebezpečí změny okolností.
- VII.8. Smlouva nabude platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle Zákona o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Oprávněný. Jestliže tato Smlouva nebude v registru zveřejněna, nabývá účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.

Smluvní strany se s obsahem smlouvy seznámily a souhlasí s ním tak, jak je zachycen výše.

Doložka:

Vzorová smlouva o zákazu zcizení a zatížení družstevního podílu byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. 9/37 dne 15.9.2026 pod bodem

V Brně dne

Vdne

.....

za Oprávněného

.....

za Povinného

VARIANTA II pro budoucí společné členy Družstva

V Brně dne

Vdne.....

.....

za Družstvo

.....

za Povinného II/a

Vdne.....

.....

za Povinného II/b

Smlouva o zakazu zcizení a zatížení družstevního podílu

kterou, podle ustanovení § 1746 odst. 2 ve spojení s § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tyto smluvní strany:

Číslo smlouvy Oprávněného:

Číslo smlouvy Povinného:

Číslo smlouvy Družstva:

I. Statutární město Brno

Zastoupené: [DOPLNIT]
Se sídlem: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
IČO: 44992785
DIČ: CZ44992785
Bankovní spojení: [DOPLNIT]
Číslo účtu: [DOPLNIT]
Kontaktní osoba: [DOPLNIT]
Telefon: [DOPLNIT]
E-mail: [DOPLNIT]
IDDS: [DOPLNIT]

(dále jen „**Oprávněný**“)

a

VARIANTA I pro jednoho budoucího člena Družstva

II. [DOPLNIT]

Datum narození: [DOPLNIT]
Trvale bytem: [DOPLNIT]
Telefon: [DOPLNIT]
E-mail: [DOPLNIT]

Na základě plné moci ze dne je účastník smlouvy č. zastoupen*

(dále jen „**Povinný**“)

VARIANTA II pro budoucí společné členy Družstva

II/a. [DOPLNIT]

Datum narození: [DOPLNIT]
Trvale bytem: [DOPLNIT]

Telefon: [DOPLNIT]

E-mail: [DOPLNIT]

II/b. [DOPLNIT]

Datum narození: [DOPLNIT]

Trvale bytem: [DOPLNIT]

Telefon: [DOPLNIT]

E-mail: [DOPLNIT]

.....* [v případě dalších účastníků se smlouva doplní o označení dalších účastníků dle jejich skutečného počtu]*

Na základě plné moci ze dne je účastník smlouvy č. zastoupen*

(účastníci č. II/a., II/b.* dále jen společně jako „**Povinný**“)

a vedlejší účastník

III. Dostupné bydlení V Aleji, bytové družstvo

Zastoupené: [DOPLNIT]

Se sídlem: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

IČO: 17444284

DIČ: [DOPLNIT]

Právnícká osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně,
pod sp. zn. Dr 5853

Bankovní spojení: [DOPLNIT]

Číslo účtu: [DOPLNIT]

Kontaktní osoba: [DOPLNIT]

Telefon: [DOPLNIT]

E-mail: [DOPLNIT]

(dále jen „**Družstvo**“)

Preamble

Oprávněný dlouhodobě usiluje o podporu dostupného bydlení, a to zejména prostřednictvím realizace projektu „Družstevní bydlení pro mladé“ (dále jen „**Projekt**“). Projekt je založen na koncepci výstavby bytových domů v různých lokalitách na území Oprávněného prostřednictvím bytových družstev, která jsou za tímto účelem zakládána za účasti Oprávněného, jenž v tomto procesu dále vystupuje jako garant výhodnějších podmínek financování, výstavby a následné správy bytových družstev. Cílem Projektu je umožnit vymezené skupině osob pořízení stabilního a cenově dostupného bydlení za podmínek odpovídajících jejich finančním možnostem, a tím zároveň naplňovat veřejný zájem na podpoře bydlení ve městě Brně.

V souladu s uvedeným záměrem Oprávněný spoluzaložil Družstvo, jehož hlavním posláním je zajišťování bytových potřeb jeho členů v souladu s obecnými podmínkami sjednanými v rámci Projektu. Družstvo bylo založeno jako nástroj k realizaci účelu vymezeného Projektem, přičemž jeho existence a činnost jsou nedílně spjaty se závazkem zajistit cílové skupině osob dlouhodobě stabilní bydlení za zvýhodněných podmínek oproti běžným tržním mechanismům.

Vzhledem k tomu, že jedním ze základních předpokladů dosažení uvedeného účelu je zamezení spekulativním převodům družstevních podílů a jejich zatěžování právy třetích osob, a tím ochrana stabilního fungování Družstva jako celku, uzavírají smluvní strany jako podmínku pro vznik práva Povinného na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu tuto smlouvu o zákazu zcizení a zatížení družstevního podílu (dále jen „**Smlouva**“).

I. Úvodní ustanovení

- I.1. Uzavření této smlouvy je jednou z podmínek, jež Povinnému umožňuje vstup do Družstva.
- I.2. Práva a povinnosti Povinného plynoucí z jeho členství v Družstvu představují jeho družstevní podíl (dále jen „**Družstevní podíl**“).

II. Předmět Smlouvy

- II.1. Povinný se zavazuje Oprávněnému, že bez předchozího písemného souhlasu Oprávněného nepřevede Družstevní podíl na jakoukoli třetí osobu ani nezatíží (ani neumožní zatížení, např. poskytnutím souhlasu) Družstevní podíl jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby po dobu 15 let od data*[datum předpokládaného termínu kolaudace] , přičemž tento zákaz zcizení a zatížení Družstevního podílu se zřizuje jako věcné právo (dále jen „**Zákaz zatížení a zcizení**“).
- II.2. Oprávněný závazek Povinného odpovídající Zákazu zatížení a zcizení přijímá.
- II.3. Smluvní strany se dohodly, že Zákaz zcizení a zatížení se zřizuje bezúplatně. Povinný rovněž není oprávněn po Oprávněném požadovat náhradu jakýchkoli nákladů, které mu případně vzniknou v souvislosti se zřízením a udržováním Zákazu zcizení a zatížení.
- II.4. Zákaz zcizení a zatížení je touto Smlouvou zřizován za účelem ochrany zájmu Oprávněného spočívajícího v zajištění bydlení osobám splňujícím podmínky účasti v Projektu a zamezení obchodních spekulací s družstevními podíly, když účelem Projektu je zajištění bydlení mladým rodinám s omezenými příjmy.
- II.5. Smluvní strany shodně prohlašují, že zájem Oprávněného na zřízení Zákazu zcizení a zatížení dle této Smlouvy považují dle svého nejlepšího vědomí za hodný právní ochrany neodporující dobrým mravům ani veřejnému pořádku.

III. Doba trvání Smlouvy

- III.1. Smluvní strany sjednávají Zákaz zcizení a zatížení na dobu určitou, a to na dobu 15 let od data* [datum předpokládaného termínu kolaudace], nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- III.2. Smluvní strany prohlašují, že dobu trvání Zákazu zcizení a zatížení dle odst. III.1 Smlouvy považují dle svého nejlepšího vědomí za přiměřenou, neboť uvedená doba nepřesahuje délku splácení úvěru poskytnutého Družstvu za účelem výstavby bytových domů, které tvoří bytový fond Družstva (dále jen „úvěr“)¹. Omezení převodu Družstevního podílu a jeho případného zatížení právem třetí osoby po dobu splácení úvěru lze považovat za oprávněný zájem Oprávněného.
- III.3. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou, účinnosti nabývá dnem jejího řádného zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) (dále jen „**Zákon o registru smluv**“). Uveřejnění v registru smluv zajistí Oprávněný do 15 pracovních dnů od uzavření Smlouvy.
- III.4. Zákaz zcizení a zatížení (ve vztahu k třetím osobám, není-li jim Zákaz zatížení a zcizení znám již dříve) vznikne zápisem do obchodního rejstříku dle § 48 odst. 1 písm. g) zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o veřejných rejstřících**“).

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

- IV.1. Oprávněný se zavazuje poskytnout souhlas se zcizením Družstevního podílu v případě, že ke zcizení dojde ve prospěch osoby na aktuálně nejvýhodnějším místě pořadníku zájemců o Družstevní podíl vedeném Oprávněným v rámci Projektu za podmínky, že úplata za zcizení bude odpovídat výši vypořádacího podílu při ukončení členství Povinného v Družstvu dle stanov Družstva.

V případě zájmu stávajícího člena bytového družstva Dostupné bydlení Kamenný vrch II po dobu trvání zákazu zcizení a zatížení členského podílu, o převod členského podílu v tomto bytovém družstvu, na osobu blízkou v souladu se stanovami bytového družstva, se tato osoba blízká považuje za uchazeče o členství v tomto bytovém družstvu, který se nachází na prvním místě pořadníku zájemců vedeného statutárním městem Brnem pro tento konkrétní družstevní byt. V případě zájmu o převod členského podílu na více osob dle uvedeného ustanovení, musí podmínku splňovat všechny tyto osoby.

¹ Podrobnosti týkající se úvěru poskytnutého Družstvu včetně délky jeho splácení jsou detailně popsány v příloze č. ... této Smlouvy.

Za osobu blízkou se pro účely projektu Družstevní bydlení pro mladé lokalitu Kamenný vrch II považuje příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

- IV.2. V ostatních případech zcizení či zatížení Družstevního podílu smí Oprávněný o poskytnutí souhlasu rozhodnout dle vlastního uvážení.
- IV.3. Žádost o souhlas Oprávněného se zcizením či zatížením Družstevního podílu (dále jen „**Žádost**“) doručí Povinný Oprávněnému v písemné formě. Povinný v Žádosti uvede, zda Družstevní podíl hodlá zcizit ve prospěch osoby na aktuálně nejvýhodnějším místě pořadníku zájemců o Družstevní podíl vedeném Oprávněným; v případě, že hodlá Družstevní podíl zcizit ve prospěch jiné osoby, tuto v Žádosti identifikuje a odůvodní, proč je vhodné Družstevní podíl převést na tuto osobu (zejména z pohledu naplňování smyslu a účelu Projektu, tj. písemně doloží splnění aktuálně platných podmínek Programu touto osobou). Rozhodnutí o Žádosti doručí Oprávněný Povinnému v písemné formě do 10 pracovních dnů od doručení Žádosti. Žádá-li Povinný o souhlas se zcizením Družstevního podílu ve prospěch osoby na aktuálně nejvýhodnějším místě pořadníku zájemců o Družstevní podíl vedeném Oprávněným, sdělí Oprávněný současně s doručením rozhodnutí o Žádosti Povinnému rovněž totožnost této osoby.
- IV.4. Návrh na zápis Zákazu zcizení a zatížení do obchodního rejstříku ve formě věcného práva podá na základě § 47 odst. 1 Zákona o veřejných rejstřících Družstvo, a to do 10 pracovních dnů od uzavření Smlouvy. Ostatní smluvní strany jsou povinny poskytnout Družstvu veškerou potřebnou součinnost.
- IV.5. Smluvní strany prohlašují, že v případě, kdy obchodní rejstřík návrh na zápis Zákazu zcizení a zatížení zamítne nebo řízení o něm pravomocně zastaví, jsou nadále vázány projevy své vůle v souladu s touto Smlouvou zřídit Zákaz zcizení a zatížení jako věcné právo. Smluvní strany se pro tento případ zavazují k vzájemné součinnosti vedoucí k tomu, aby byl Zákaz zcizení a zatížení bez zbytečného odkladu úspěšně zapsán do obchodního rejstříku v co nejkratší době.
- IV.6. Jestliže tato Smlouva vyžaduje vyhotovení nebo vystavení souhlasů, osvědčení, svolení, rozhodnutí, oznámení a žádostí jakoukoli osobou, tato sdělení musejí být vyhotovena písemně a doručena dle jejich charakteru osobně, datovou schránkou, pokud se tak strany dohodnou, prostřednictvím kurýrní služby nebo doporučenou poštovní zásilkou oproti doručence nebo zaslána e-mailem na kontaktní adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy. V případě, že dojde ke změně kontaktních údajů uvedených, je příslušná smluvní strana o této změně do 7 kalendářních dnů informovat ostatní účastníky Smlouvy.

V. Sankce

- V.1. Oprávněný smí na Povinném požadovat a Povinný se zavazuje oprávněnému zaplatit smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč za každé porušení Zákazu zcizení a zatížení podle odst. II.1 této Smlouvy, přičemž není rozhodující, zda zcizení či zatížení Družstevního podílu nabylo účinnosti či bylo zapsáno do obchodního rejstříku; k porušení Zákazu zcizení a zatížení dojde jakýmkoli právním jednáním Povinného, jehož obsahem nebo účelem je zcizení či zatížení Družstevního podílu ve prospěch třetí osoby, bez ohledu na jeho následnou účinnost či zápis do obchodního rejstříku, bez souhlasu Oprávněného;
- V.2. Oprávněný smí na Povinném požadovat a Povinný se zavazuje oprávněnému zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každé porušení povinnosti oznámit změnu kontaktních údajů stanovené podle odst. IV.6. Smlouvy.
- V.3. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 15 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení smluvní pokuty.
- V.4. Ukončení této Smlouvy dle čl. VI. nezpůsobuje zánik nároku Oprávněného na smluvní pokutu, který vznikl před zánikem této Smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok Oprávněného na náhradu škody v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu.
- V.5. Skutečnost, že Povinný oznámil Oprávněnému, že porušil nebo poruší smluvní povinnost, a upozornil na možné následky, jej nezbavuje povinnosti zaplatit smluvní pokutu a nahradit Oprávněnému škodu tímto porušením způsobenou v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu.

VI. Ukončení smlouvy

- VI.1. Smlouva zanikne uplynutím doby sjednané v odst. III.1 Smlouvy.
- VI.2. Smlouva rovněž zanikne vzdáním se práva plynoucího ze Zákazu zcizení a zatížení Oprávněným učiněným dle odst. IV.6. Smlouvy či z jiných důvodů stanovených právními předpisy.
- VI.3. Povinný není oprávněn Smlouvu jednostranně vypovědět.
- VI.4. Smlouva může být ukončena rovněž na základě písemné dohody smluvních stran, v níž budou sjednány podmínky a termín ukončení Smlouvy.
- VI.5. Po ukončení Smlouvy dle odst. VI.1, VI.2 nebo VI.4 Smlouvy poskytne Oprávněný Povinnému na základě písemné žádosti Povinného písemné potvrzení o zániku Zákazu zatížení a zcizení. Družstvo po ukončení Smlouvy podá návrh na výmaz Zákazu zcizení a zatížení z obchodního rejstříku ve smyslu § 47 odst. 1 Zákona o veřejných rejstřících; ostatní smluvní strany jsou povinny poskytnout Družstvu veškerou potřebnou součinnost.

VII. Závěrečná ujednání

- VII.1. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
- VII.2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) listinných stejnopisech, z nichž každý stejnopis má právní sílu originálu. Každá smluvní strana obdrží po jednom (1) stejnopisu po podpisu Smlouvy a jeden stejnopis opatřený úředně ověřenými podpisy slouží pro účely zápisu Zákazu zcizení a zatížení do obchodního rejstříku.
- VII.3. Smlouvu je možno měnit pouze na základě dohody smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků podepsaných všemi smluvními stranami.
- VII.4. Veškeré spory vzniklé ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní se smluvní strany zavazují v první řadě řešit smírně. Pokud nedorazí k dosažení smírného řešení do 30 dnů od zahájení jednání, budou veškeré spory mezi smluvními stranami rozhodovány soudem věcně a místně příslušným dle sídla Oprávněného.
- VII.5. Stane-li se kterákoliv část Smlouvy neplatná či stane-li se plnění dle Smlouvy plněním nemožným, ve zbytku Smlouvy jsou poté smluvní strany závazkem vázány, ledaže z obsahu závazku nebo účelu Smlouvy vyplývá, že zbylé plnění nemá pro Oprávněného význam.
- VII.6. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení Smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění Smlouvy, ledaže je ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak.
- VII.7. Ustanovení § 1765 odst. 1 Občanského zákoníku se neuplatní; každá ze smluvních stran na sebe ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 citovaného zákona převzala nebezpečí změny okolností.
- VII.8. Smlouva nabude platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle Zákona o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Oprávněný. Jestliže tato Smlouva nebude v registru zveřejněna, nabývá účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.

Smluvní strany se s obsahem smlouvy seznámily a souhlasí s ním tak, jak je zachycen výše.

Doložka:

Vzorová smlouva o zákazu zcizení a zatížení družstevního podílu byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. 9/37 dne 15.9.2026 pod bodem

V Brně dne

Vdne

.....

za Oprávněného

.....

za Povinného

VARIANTA II pro budoucí společné členy Družstva

V Brně dne

Vdne.....

.....

za Družstvo

.....

za Povinného II/a

Vdne.....

.....

za Povinného II/b

Smlouva o zakazu zcizení a zatížení družstevního podílu

kterou, podle ustanovení § 1746 odst. 2 ve spojení s § 1761 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tyto smluvní strany:

Číslo smlouvy Oprávněného:

Číslo smlouvy Povinného:

Číslo smlouvy Družstva:

I. Statutární město Brno

Zastoupené: [DOPLNIT]
Se sídlem: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
IČO: 44992785
DIČ: CZ44992785
Bankovní spojení: [DOPLNIT]
Číslo účtu: [DOPLNIT]
Kontaktní osoba: [DOPLNIT]
Telefon: [DOPLNIT]
E-mail: [DOPLNIT]
IDDS: [DOPLNIT]

(dále jen „**Oprávněný**“)

a

VARIANTA I pro jednoho budoucího člena Družstva

II. [DOPLNIT]

Datum narození: [DOPLNIT]
Trvale bytem: [DOPLNIT]
Telefon: [DOPLNIT]
E-mail: [DOPLNIT]

Na základě plné moci ze dne je účastník smlouvy č. zastoupen*

(dále jen „**Povinný**“)

VARIANTA II pro budoucí společné členy Družstva

II/a. [DOPLNIT]

Datum narození: [DOPLNIT]
Trvale bytem: [DOPLNIT]

Telefon: [DOPLNIT]

E-mail: [DOPLNIT]

II/b. [DOPLNIT]

Datum narození: [DOPLNIT]

Trvale bytem: [DOPLNIT]

Telefon: [DOPLNIT]

E-mail: [DOPLNIT]

.....* [v případě dalších účastníků se smlouva doplní o označení dalších účastníků dle jejich skutečného počtu]*

Na základě plné moci ze dne je účastník smlouvy č. zastoupen*

(účastníci č. II/a., II/b.* dále jen společně jako „**Povinný**“)

a vedlejší účastník

III. Dostupné bydlení Mostecká 16, bytové družstvo

Zastoupené: [DOPLNIT]

Se sídlem: Panská 361/13, 602 00 Brno

IČO: [DOPLNIT]

DIČ: [DOPLNIT]

Právnícká osoba zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně,
pod sp. zn. Dr 5851

Bankovní spojení: [DOPLNIT]

Číslo účtu: [DOPLNIT]

Kontaktní osoba: [DOPLNIT]

Telefon: [DOPLNIT]

E-mail: [DOPLNIT]

(dále jen „**Družstvo**“)

Preamble

Oprávněný dlouhodobě usiluje o podporu dostupného bydlení, a to zejména prostřednictvím realizace projektu „Dostupné družstevní bydlení- stávající domy, [DOPLNIT]“ (dále jen „**Projekt**“). Projekt je založen na koncepci rekonstrukce bytových domů v různých lokalitách na území Oprávněného prostřednictvím bytových družstev, která jsou za tímto účelem zakládána za účasti Oprávněného, jenž v tomto procesu dále vystupuje jako garant výhodnějších podmínek financování, rekonstrukce a následné správy bytových družstev. Cílem Projektu je umožnit vymezené skupině osob pořízení stabilního a cenově dostupného bydlení za podmínek odpovídajících jejich finančním možnostem, a tím zároveň naplňovat veřejný zájem na podpoře bydlení ve městě Brně.

V souladu s uvedeným záměrem Oprávněný spoluzaložil Družstvo, jehož hlavním posláním je zajišťování bytových potřeb jeho členů v souladu s obecnými podmínkami sjednanými v rámci Projektu. Družstvo bylo založeno jako nástroj k realizaci účelu vymezeného Projektem, přičemž jeho existence a činnost jsou nedílně spjaty se závazkem zajistit cílové skupině osob dlouhodobě stabilní bydlení za zvýhodněných podmínek oproti běžným tržním mechanismům.

Vzhledem k tomu, že jedním ze základních předpokladů dosažení uvedeného účelu je zamezení spekulativním převodům družstevních podílů a jejich zatěžování právy třetích osob, a tím ochrana stabilního fungování Družstva jako celku, uzavírají smluvní strany jako podmínku pro vznik práva Povinného na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu tuto smlouvu o zákazu zcizení a zatížení družstevního podílu (dále jen „**Smlouva**“).

I. Úvodní ustanovení

- I.1. Uzavření této smlouvy je jednou z podmínek, jež Povinnému umožňuje vstup do Družstva.
- I.2. Práva a povinnosti Povinného plynoucí z jeho členství v Družstvu představují jeho družstevní podíl (dále jen „**Družstevní podíl**“).

II. Předmět Smlouvy

- II.1. Povinný se zavazuje Oprávněnému, že bez předchozího písemného souhlasu Oprávněného nepřevede Družstevní podíl na jakoukoli třetí osobu ani nezatíží (ani neumožní zatížení, např. poskytnutím souhlasu) Družstevní podíl jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby po dobu 15 let od data*[datum předpokládaného termínu kolaudace] , přičemž tento zákaz zcizení a zatížení Družstevního podílu se zřizuje jako věcné právo (dále jen „**Zákaz zatížení a zcizení**“).
- II.2. Oprávněný závazek Povinného odpovídající Zákazu zatížení a zcizení přijímá.
- II.3. Smluvní strany se dohodly, že Zákaz zcizení a zatížení se zřizuje bezúplatně. Povinný rovněž není oprávněn po Oprávněném požadovat náhradu jakýchkoli nákladů, které mu případně vzniknou v souvislosti se zřízením a udržováním Zákazu zcizení a zatížení.
- II.4. Zákaz zcizení a zatížení je touto Smlouvou zřizován za účelem ochrany zájmu Oprávněného spočívajícího v zajištění bydlení osobám splňujícím podmínky účasti v Projektu a zamezení obchodních spekulací s družstevními podíly, když účelem Projektu je zajištění bydlení mladým rodinám s omezenými příjmy.
- II.5. Smluvní strany shodně prohlašují, že zájem Oprávněného na zřízení Zákazu zcizení a zatížení dle této Smlouvy považují dle svého nejlepšího vědomí za hodný právní ochrany neodporující dobrým mravům ani veřejnému pořádku.

III. Doba trvání Smlouvy

- III.1. Smluvní strany sjednávají Zákaz zcizení a zatížení na dobu určitou, a to na dobu 15 let od data* [datum předpokládaného termínu kolaudace], nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- III.2. Smluvní strany prohlašují, že dobu trvání Zákazu zcizení a zatížení dle odst. III.1 Smlouvy považují dle svého nejlepšího vědomí za přiměřenou, neboť uvedená doba nepřesahuje délku splácení úvěru poskytnutého Družstvu za účelem výstavby bytových domů, které tvoří bytový fond Družstva (dále jen „úvěr“)¹. Omezení převodu Družstevního podílu a jeho případného zatížení právem třetí osoby po dobu splácení úvěru lze považovat za oprávněný zájem Oprávněného.
- III.3. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou, účinnosti nabývá dnem jejího řádného zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) (dále jen „**Zákon o registru smluv**“). Uveřejnění v registru smluv zajistí Oprávněný do 15 pracovních dnů od uzavření Smlouvy.
- III.4. Zákaz zcizení a zatížení (ve vztahu k třetím osobám, není-li jim Zákaz zatížení a zcizení znám již dříve) vznikne zápisem do obchodního rejstříku dle § 48 odst. 1 písm. g) zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o veřejných rejstřících**“).

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

- IV.1. Oprávněný se zavazuje poskytnout souhlas se zcizením Družstevního podílu v případě, že ke zcizení dojde ve prospěch osoby na aktuálně nejvýhodnějším místě pořadníku zájemců o Družstevní podíl vedeném Oprávněným v rámci Projektu za podmínky, že úplata za zcizení bude odpovídat výši vypořádacího podílu při ukončení členství Povinného v Družstvu dle stanov Družstva.

V případě zájmu stávajícího člena bytového družstva Dostupné bydlení Kamenný vrch II po dobu trvání zákazu zcizení a zatížení členského podílu, o převod členského podílu v tomto bytovém družstvu, na osobu blízkou v souladu se stanovami bytového družstva, se tato osoba blízká považuje za uchazeče o členství v tomto bytovém družstvu, který se nachází na prvním místě pořadníku zájemců vedeného statutárním městem Brnem pro tento konkrétní družstevní byt. V případě zájmu o převod členského podílu na více osob dle uvedeného ustanovení, musí podmínku splňovat všechny tyto osoby.

¹ Podrobnosti týkající se úvěru poskytnutého Družstvu včetně délky jeho splácení jsou detailně popsány v příloze č. ... této Smlouvy.

Za osobu blízkou se pro účely projektu Družstevní bydlení pro mladé lokalitu Kamenný vrch II považuje příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle zákona č. 115/2006 Sb., o registrovaném partnerství a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

- IV.2. V ostatních případech zcizení či zatížení Družstevního podílu smí Oprávněný o poskytnutí souhlasu rozhodnout dle vlastního uvážení.
- IV.3. Žádost o souhlas Oprávněného se zcizením či zatížením Družstevního podílu (dále jen „**Žádost**“) doručí Povinný Oprávněnému v písemné formě. Povinný v Žádosti uvede, zda Družstevní podíl hodlá zcizit ve prospěch osoby na aktuálně nejvýhodnějším místě pořadníku zájemců o Družstevní podíl vedeném Oprávněným; v případě, že hodlá Družstevní podíl zcizit ve prospěch jiné osoby, tuto v Žádosti identifikuje a odůvodní, proč je vhodné Družstevní podíl převést na tuto osobu (zejména z pohledu naplňování smyslu a účelu Projektu, tj. písemně doloží splnění aktuálně platných podmínek Programu touto osobou). Rozhodnutí o Žádosti doručí Oprávněný Povinnému v písemné formě do 10 pracovních dnů od doručení Žádosti. Žádá-li Povinný o souhlas se zcizením Družstevního podílu ve prospěch osoby na aktuálně nejvýhodnějším místě pořadníku zájemců o Družstevní podíl vedeném Oprávněným, sdělí Oprávněný současně s doručením rozhodnutí o Žádosti Povinnému rovněž totožnost této osoby.
- IV.4. Návrh na zápis Zákazu zcizení a zatížení do obchodního rejstříku ve formě věcného práva podá na základě § 47 odst. 1 Zákona o veřejných rejstřících Družstvo, a to do 10 pracovních dnů od uzavření Smlouvy. Ostatní smluvní strany jsou povinny poskytnout Družstvu veškerou potřebnou součinnost.
- IV.5. Smluvní strany prohlašují, že v případě, kdy obchodní rejstřík návrh na zápis Zákazu zcizení a zatížení zamítne nebo řízení o něm pravomocně zastaví, jsou nadále vázány projevy své vůle v souladu s touto Smlouvou zřídit Zákaz zcizení a zatížení jako věcné právo. Smluvní strany se pro tento případ zavazují k vzájemné součinnosti vedoucí k tomu, aby byl Zákaz zcizení a zatížení bez zbytečného odkladu úspěšně zapsán do obchodního rejstříku v co nejkratší době.
- IV.6. Jestliže tato Smlouva vyžaduje vyhotovení nebo vystavení souhlasů, osvědčení, svolení, rozhodnutí, oznámení a žádostí jakoukoli osobou, tato sdělení musejí být vyhotovena písemně a doručena dle jejich charakteru osobně, datovou schránkou, pokud se tak strany dohodnou, prostřednictvím kurýrní služby nebo doporučenou poštovní zásilkou oproti doručence nebo zaslána e-mailem na kontaktní adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy. V případě, že dojde ke změně kontaktních údajů uvedených, je příslušná smluvní strana o této změně do 7 kalendářních dnů informovat ostatní účastníky Smlouvy.

V. Sankce

- V.1. Oprávněný smí na Povinném požadovat a Povinný se zavazuje oprávněnému zaplatit smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč za každé porušení Zákazu zcizení a zatížení podle odst. II.1 této Smlouvy, přičemž není rozhodující, zda zcizení či zatížení Družstevního podílu nabylo účinnosti či bylo zapsáno do obchodního rejstříku; k porušení Zákazu zcizení a zatížení dojde jakýmkoli právním jednáním Povinného, jehož obsahem nebo účelem je zcizení či zatížení Družstevního podílu ve prospěch třetí osoby, bez ohledu na jeho následnou účinnost či zápis do obchodního rejstříku, bez souhlasu Oprávněného;
- V.2. Oprávněný smí na Povinném požadovat a Povinný se zavazuje oprávněnému zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každé porušení povinnosti oznámit změnu kontaktních údajů stanovené podle odst. IV.6. Smlouvy.
- V.3. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 15 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení smluvní pokuty.
- V.4. Ukončení této Smlouvy dle čl. VI. nezpůsobuje zánik nároku Oprávněného na smluvní pokutu, který vznikl před zánikem této Smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok Oprávněného na náhradu škody v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu.
- V.5. Skutečnost, že Povinný oznámil Oprávněnému, že porušil nebo poruší smluvní povinnost, a upozornil na možné následky, jej nezbavuje povinnosti zaplatit smluvní pokutu a nahradit Oprávněnému škodu tímto porušením způsobenou v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu.

VI. Ukončení smlouvy

- VI.1. Smlouva zanikne uplynutím doby sjednané v odst. III.1 Smlouvy.
- VI.2. Smlouva rovněž zanikne vzdáním se práva plynoucího ze Zákazu zcizení a zatížení Oprávněným učiněným dle odst. IV.6. Smlouvy či z jiných důvodů stanovených právními předpisy.
- VI.3. Povinný není oprávněn Smlouvu jednostranně vypovědět.
- VI.4. Smlouva může být ukončena rovněž na základě písemné dohody smluvních stran, v níž budou sjednány podmínky a termín ukončení Smlouvy.
- VI.5. Po ukončení Smlouvy dle odst. VI.1, VI.2 nebo VI.4 Smlouvy poskytne Oprávněný Povinnému na základě písemné žádosti Povinného písemné potvrzení o zániku Zákazu zatížení a zcizení. Družstvo po ukončení Smlouvy podá návrh na výmaz Zákazu zcizení a zatížení z obchodního rejstříku ve smyslu § 47 odst. 1 Zákona o veřejných rejstřících; ostatní smluvní strany jsou povinny poskytnout Družstvu veškerou potřebnou součinnost.

VII. Závěrečná ujednání

- VII.1. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
- VII.2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) listinných stejnopisech, z nichž každý stejnopis má právní sílu originálu. Každá smluvní strana obdrží po jednom (1) stejnopisu po podpisu Smlouvy a jeden stejnopis opatřený úředně ověřenými podpisy slouží pro účely zápisu Zákazu zcizení a zatížení do obchodního rejstříku.
- VII.3. Smlouvu je možno měnit pouze na základě dohody smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků podepsaných všemi smluvními stranami.
- VII.4. Veškeré spory vzniklé ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní se smluvní strany zavazují v prvé řadě řešit smírně. Pokud nedorazí k dosažení smírného řešení do 30 dnů od zahájení jednání, budou veškeré spory mezi smluvními stranami rozhodovány soudem věcně a místně příslušným dle sídla Oprávněného.
- VII.5. Stane-li se kterákoliv část Smlouvy neplatná či stane-li se plnění dle Smlouvy plněním nemožným, ve zbytku Smlouvy jsou poté smluvní strany závazkem vázány, ledaže z obsahu závazku nebo účelu Smlouvy vyplývá, že zbylé plnění nemá pro Oprávněného význam.
- VII.6. Smluvní strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení Smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění Smlouvy, ledaže je ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak.
- VII.7. Ustanovení § 1765 odst. 1 Občanského zákoníku se neuplatní; každá ze smluvních stran na sebe ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 citovaného zákona převzala nebezpečí změny okolností.
- VII.8. Smlouva nabude platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle Zákona o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto Smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv Oprávněný. Jestliže tato Smlouva nebude v registru zveřejněna, nabývá účinnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.

Smluvní strany se s obsahem smlouvy seznámily a souhlasí s ním tak, jak je zachycen výše.

Doložka:

Vzorová smlouva o zákazu zcizení a zatížení družstevního podílu byla schválena Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. 9/37 dne 15.9.2026 pod bodem

V Brně dne

Vdne

.....

za Oprávněného

.....

za Povinného

VARIANTA II pro budoucí společné členy Družstva

V Brně dne

Vdne.....

.....

za Družstvo

.....

za Povinného II/a

Vdne.....

.....

za Povinného II/b