

Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 6.9.2022

138. Návrh vzorové dohody o narovnání s bezúplatným převodem spoluvlastnických podílů města na 12 bytových jednotkách domu 1233/5 na ul. Adamcova v Brně členům Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, návrh na zřízení služebnosti

Anotace

Je navrhováno schválit vzorové dohody o narovnání k vypořádání historické družstevní bytové výstavby spolufinancované z finančních prostředků státu za účasti Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, které obsahují bezúplatný převod spoluvlastnických podílů města i družstva na 12 bytových jednotkách v bytovém domě č.p. 1233 v k.ú. Bystrc na ul. Adamcova v Brně na jednotlivé členy družstva.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje

bezúplatný převod spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 12 bytových jednotkách vymezených dle zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů):

č. jednotky 1233/1, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 6384/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 6384/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2084/10000

č. jednotky 1233/2 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 6384/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 6384/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2084/10000

č. jednotky 1233/3 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 5109/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 5109/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2372/10000

č. jednotky 1233/4 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 5109/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti, 5109/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2425/10000

č. jednotky 1233/5 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 2893/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti, 2893/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5017/10000

č. jednotky 1233/6 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 4394/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti, 4394/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3552/10000

č. jednotky 1233/7 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 4843/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým

podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti, 4843/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2319/10000

č. jednotky 1233/8 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 4792/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 4792/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2362/10000

č. jednotky 1233/9 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 3065/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 3065/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 4173/10000

č. jednotky 1233/10 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 3103/59597 stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti, 3103/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 4173/10000

č. jednotky 1233/11 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 7069/59597 stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 7069/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1837/10000

č. jednotky 1233/12 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 6452/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 6452/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1869/10000

vše v k.ú. Bystrc, obec Brno, členům Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, se sídlem Adamcova 1233/5, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 25599437, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné.

2. schvaluje

vzorovou dohodu o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky mezi statutárním městem Brnem, Družstvem, a jeho jednotlivými členy, jejichž členství v Družstvu, není sporné, kterou jsou vypořádávány závazky:

- ze smlouvy o sdružení č. 63009052 mezi statutárním městem Brnem a již zaniklou společností OCIR, s.r.o., se sídlem Brno, Hlinky 114, PSČ 60300, IČO: 49448102, jejímž právním nástupcem ze smlouvy je Družstvo, ze dne 4.7.1999;
- z nájemních vztahů k bytovým jednotkám mezi Družstvem a statutárním městem Brnem jako pronajímateli a členy Družstva jako nájemci, jejichž členství v Družstvu není sporné;

a kterou jsou bezúplatně převáděny spoluvlastnické podíly statutárního města Brna a Družstva na bytových jednotkách na členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné. Vzorová dohoda o narovnání tvoří přílohu č. tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

3. schvaluje

uzavření dohod o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky dle vzorové dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky s jednotlivými členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné.

4. pověřuje

vedoucí Bytového odboru MMB podpisem dohod o narovnání s bezúplatným převodem.

5. ukládá

Radě města Brna zajistit realizaci usnesení.
T: bezodkladně

Stanoviska

Materiál byl projednán na schůzi rady města Brna č. R8/233 ze dne 24.8.2022 pod bodem č. 141.
Hlasováno bez rozpravy
Schváleno jednomyslně 10 hlasy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

30.8.2022 v 09:50

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík, vz. JUDr. Dobromila
Macháčková**

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

30.8.2022 v 07:08

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 15
Příloha k usnesení (Adamcova_5_Dohoda_o_narovnání_(fin).pdf)	16 - 22
Informační dokument (Adamcova_5_katastrální_mapa.pdf)	23 - 23
Informační dokument (Smlouva_o_sdružení_630099052.pdf)	24 - 37

Důvodová zpráva:

Předmětem materiálu je dokončení vypořádání závazků z družstevní bytové výstavby spolufinancované z dotačních prostředků státu na ul. Adamcova 5 v Brně mezi statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem ADAMCOVA 5, družstvo, a jeho členy ze smlouvy o sdružení č. 63009052 a z nájemních smluv o nájmu družstevního bytu, zejména bezúplatný převod podílu statutárního města Brna na 12 bytových jednotkách bytového domu Adamcova 1233/5, Brno. Materiál řeší i vklad služebnosti k pozemku p.č. 7190/57 ve prospěch společnosti Technické sítě Brno, a.s., spočívající v právu mít na služebném pozemku inženýrskou síť, udržovat, opravovat, modernizovat ji nebo zlepšovat výkonnost veřejného osvětlení za podmínek smlouvy o zřízení služebnosti, která tvoří přílohu tohoto materiálu.

Současný majetkový stav

Statutární město Brno je společně s Bytovým družstvem ADAMCOVA 5, družstvo, podílovým spoluvlastníkem na 12 bytových jednotkách bytového domu č. p. 1233 na ul. Adamcova v Brně, postaveného na pozemku p.č. 7190/57 v k.ú. Bystrc.

Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na společných částech budovy č.p. 1233 a na pozemku p. č. 7190/57, v k. ú. Bystrc činí celkem 26%, spoluvlastnický podíl Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, 74%. Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotlivých bytových jednotkách činí od 18% do 50%.

Správu bytového domu vykonává Bytové družstvo ADAMCOVA 5, družstvo.

Historický exkurz

Dne 23.5.2000 bylo společností OCIR s.r.o. a IMPERA styl a.s., založeno Bytové družstvo ADAMCOVA 5, družstvo, IČO: 255 994 37, v současnosti se sídlem Adamcova 1233/5, 635 00 Brno.

Následně, dne 4.7.2000 byla mezi společnostmi OCIR, s.r.o., Městem Brnem a Bytovým družstvem Adamcova 5, družstvo, jako vedlejším účastníkem, uzavřena smlouva o sdružení č. 63009052 (schválená pod bodem 97. písm a) usnesení ZMB č. Z3/019 z 20.6.2000), na jejímž základě vybuďovalo Město Brno se spol. OCIR s.r.o., IČO: 49448102, na pozemku p.č. 7190/57 v k.ú. Bystrc bytový dům č.p. 1233, Adamcova 5 (ve smlouvách označený jako blok „A3“).

Na vybudování 12 bytových jednotek bytového domu Adamcova 1233/5 poskytlo město Brno společností OCIR s.r.o. částku 3 840 000 Kč, kterou obdrželo ze státního rozpočtu České republiky, kdy na každou jednu bytovou jednotku připadala dotace ve výši 320 000 Kč.

Společnost OCIR s.r.o. do výstavby nemovitosti vkládala pozemek p.č. 7190/57, k.ú. Bystrc v hodnotě 660 000 Kč a dále finanční prostředky ve výši 10 494 328 Kč.

Statutární město Brno se jako příjemce státní dotace muselo vůči Ministerstvu pro místní rozvoj ČR zavázat zajištěním splnění podmínek dotace a to i vůči soukromému investorovi – společnosti OCIR s.r.o.. V rámci plnění podmínek pro čerpání předmětné dotace se statutární město Brno mimo jiné muselo zavázat, že zajistí, aby po dobu 20 let od kolaudace a) nemovitosti z dotačních prostředků pořízené sloužily potřebám bytového bydlení, b) nedošlo u nich k převodu vlastnických práv a c) výše nájemného nepřesáhla výši nájemného věcně usměrňovaného.

Dále se město Brno zavázalo na základě smlouvy o sdružení finančních prostředků mezi Městem – MČ Brno-Bystrc a OCIR s.r.o. ze dne 29.6.1999 poskytnout finanční prostředky na vybudování technické infrastruktury a to 600 000 Kč (50 000 Kč na bytovou jednotku) ze státní dotace na technickou infrastrukturu a 360 000 Kč (30 000 Kč na bytovou jednotku) z Fondu bytové výstavby města Brna. Za tyto finanční prostředky měly být dle čl. VI. smlouvy o sdružení č. 63009052 vybudovány dešťová a splašková kanalizace, komunikace a zpevněné plochy přímo do majetku města. Technická infrastruktura byla ze strany spol. OCIR s.r.o. vybudována, dotace na její vybudování byly čerpány bez identifikace příslušnosti k jednotlivým bytovým domům ul. Adamcova, jakož i dalším stavbám. Z uvedeného důvodu se nepodařilo vklady TI, navázané přímo na bytový dům Adamcova 5, dohledat. Stavba domu Adamcova 1233/5 byla kolaudována rozhodnutím ÚMČ Bystrc č. OS-1592/01-Po ze dne 17.12.2001, právní moc 18.12.2001.

V souladu s ujednáním dle smlouvy o sdružení č. 63009052 převedla spol. OCIR s.r.o. smlouvou o převodu ideální části nemovitosti č. 63021012 ze dne 6.6.2002 bezúplatně na statutární město Brno spoluvlastnický podíl ve výši id. 15457/59597 na pozemku p.č. 7190/57 k.ú. Bystrc, o výměře 740 m² tedy pozemku pod stavbou bytového domu Adamcova 1233/5.

Současně dohodou spoluvlastníků budovy ve smyslu § 5 odst. 2 zák. o vlastnictví bytů, č. 63029028, uzavřenou mezi spol. OCIR s.r.o. a statutárním městem Brnem dne 6.6.2002 (bod 96. usnesení ZMB č. Z3/035 z 5.3.2002) došlo ke zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy č.p. 1233 stojící na pozemku p.č. 7190/57, jakož i podílového spoluvlastnictví pozemku p.č. 7190/57 formou jejich ustavení do souladu s vymezením jednotek v předmětné budově. Statutární město Brno se tak stalo podílovým spoluvlastníkem 12 bytových jednotek č. 1233/1 až 1233/12 v budově č.p. 1233 stojící na pozemku p.č. 7190/57, vše k.ú. Bystrc a to se spoluvlastnickým podílem odvozeným od podílu vkladu města do výstavby vůči podílu vkladu společnosti OCIR, s.r.o. na pořízení dané jednotky.

Dle textu smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 63029073 přešla Kupní smlouvou ze dne 30.9.2002 práva a povinnosti společnosti OCIR s.r.o. ze smlouvy o sdružení č. 63009052 na Bytové družstvo ADAMCOVA 5, družstvo. Tento postup odpovídal ujednání čl. XII. 2. smlouvy o sdružení č. 63009052, odsouhlasené Zastupitelstvem města Brna pod bodem 97. písm. a) usnesení č. Z3/019 z 20.6.2000.

Dohodou č. 63029111 ze dne 3.12.2002 mezi statutárním městem Brnem a Bytovým Družstvem ADAMCOVA 5, družstvo, (schválenou Radou města Brna pod bodem 27. schůze č. R3/176 konané dne 24.10.2002) bylo ujednáno mimo jiné že pro rozhodnutí o obsazení jednotlivých bytů, jakož i pro stanovení výše nájemného je nezbytný souhlas obou spoluvlastníků.

Směnnou smlouvou a smlouvou o zřízení služebnosti č. 6321174617 ze dne 5.1.2022 (schválenou pod bodem 107. usnesením zastupitelstva města Brna č. Z8/34 ze dne 7.12.2021) byla fakticky vypořádána podílová spoluvlastnictví statutárního města Brna a Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, na pozemcích nabytých v průběhu a v souvislosti s výstavbou bytového domu Adamcova 5, kdy statutární město Brno nabylo směnou plochu veřejného schodiště a části chodníku mezi domy Adamcova 5 a 7 nacházející se na pozemcích p.č. 7190/190,191 a dále zeleň mimo oplocení domu, nacházející se na pozemku p.č. 7190/193 a Bytové družstvo ADAMCOVA 5, družstvo pak pozemky p.č. 7190/106, 7190/183 a 7190/186 vše k.ú. Bystrc, zaplacené k bytovému domu Adamcova 5.

Bytové jednotky č. 1233/1 – 1233/12 jsou od jejich vybudování v roce 2001 užívány členy Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, a to na základě nájemních smluv, uzavíraných z jejich strany s Bytovým družstvem ADAMCOVA 5, družstvo a statutárním městem Brnem na straně pronajímatele. Převody členských podílů v Bytovém družstvu ADAMCOVA 5, družstvo, v průběhu doby, odsouhlasovalo statutární město Brno prostřednictvím MMB po projednání v komisi bydlení SMB, vždy za podmínky, že nabyvatel nevlastnil nemovitost k bydlení.

Dle čl. XII.10. smlouvy o sdružení se město Brno zavázalo po uplynutí 20 let od kolaudace budovy převést vlastnictví svého podílu na jednotkách a pozemcích do vlastnictví družstva, popř. jednotlivých nájemců-členů družstva bezúplatně s tím, že nabyvatelé uhradí veškeré náklady s tím spojené.

Dle nájemních smluv má nájemce právo na uzavření smlouvy o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu města k bytové jednotce a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí a zavazuje se uhradit náklady spojené s převodem. Rovněž má právo na převod bytové jednotky od družstva, pokud již uhradil cenu eventuálně úvěr a další náklady spojené s převodem.

Ze smlouvy o sdružení se strany zavázaly, že Bytové družstvo ADAMCOVA 5, družstvo, část nájemného odpovídající výši spoluvlastnického podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách použije výhradně na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou domu a že statutární město Brno po uplynutí 20 let od kolaudace každé jednotlivé budovy umožní převod vlastnictví svého spoluvlastnického podílu na jednotkách a pozemcích do vlastnictví nájemců-členů družstva, a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou.

Právní posouzení závazku obce převést bezúplatně spoluvlastnický podíl na budově a na pozemcích na členy družstva

S ohledem na skutečnost, že velké množství měst v ČR řešilo vypořádání této dotované družstevní bytové výstavby se závazkem bezúplatného převodu na družstva či na členy družstva, přičemž bylo mnoha právními posudky zpochybnována platnost těchto závazků, zadalo i statutární město Brno zpracování právní analýzy u společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o., kterou vzalo na vědomí Zastupitelstvo města Brna na zasedání konaném dne 25.1.2022. Jako problematické se z dnešního pohledu stala u budoucích závazků k bezúplatnému převodu u smlouvy o sdružení a u nájemních smluv absence zveřejnění záměru bezúplatného převodu dle tehdy platného zákona o obcích, kdy judikatura k této problematice byla ustálena později v letech 2008 a 2009. V době uzavření smlouvy o sdružení nebyl předmět budoucího převodu ještě specifikovatelný dle katastru nemovitostí, neboť šlo ještě o jednotky právně nevyomezené v nedokončených stavbách bez čísel popisných.

Ustanovení smlouvy o sdružení a nájemních smluv se závazkem budoucího bezúplatného převodu na člena družstva-nájemce je dle stanoviska zpracovatele posudku od počátku neplatné. O neplatnosti by však mohl rozhodnout jedině soud.

Soudní spory

Bytovému odboru MMB není známo, že by k dnešnímu dni byl nějaký žalobní návrh v této věci podán.

Vypořádání nájemného

Nájemné města připadající na jeho spoluvlastnický podíl na bytových jednotkách ve spoluvlastnictví města družstva bylo ve smyslu usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na zasedání dne 25.1.2022 řešeno formou dokumentu nazvaného „Vypořádání nájemného ze smluv z družstevní výstavby spolufinancované z dotačních prostředků státu“, vypracovaného Bytovým družstvem ADAMCOVA 5, družstvo, za období od 1.2.2002 do 31.12.2021. Nájemné města, kterého bylo po celou dobu trvání nájmu Bytové družstvo ADAMCOVA 5, družstvo, příjemcem, mělo být dle smlouvy o sdružení využito na správu a údržbu domu, tj. na neinvestiční výdaje. Veškeré další výdaje mělo hradit družstvo. V případě, že k převodu dojde po uplynutí doby, na které se prohlášení vztahuje, bude využití nájemného řešeno dalším čestným prohlášením.

Nájemné bylo po celou dobu trvání nájmu věcně usměřňované dle platných předpisů v době uzavření smlouvy o sdružení § 6 vyhl. MF 167/1993 Sb.

Statutární město Brno neeviduje žádné jiné nevypořádané závazky k plnění ze smlouvy o sdružení č. 63009052 ve vztahu k Bytovému družstvu ADAMCOVA 5, družstvo.

Splnění cíle bytové výstavby

Z pohledu smyslu závazku partnerů právního předchůdce Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, a statutárního města Brna byl cíl splněn. Byla realizována družstevní bytová výstavba na základě dotačních prostředků získaných od státu, město se mimo tuto dotaci 320.000 Kč na bytovou jednotku nepodílelo na nákladech výstavby. Statutární město Brno získalo podíl na bytových jednotkách bezúplatně dle závazku ze smlouvy o sdružení včetně jiných souvisejících pozemků v okolí domů. Věcně usměřňované nájemné se město dle smlouvy o sdružení zavázalo přenechat Bytovému družstvu ADAMCOVA 5, družstvo. To nájemné družstvo vyúčtovalo čestným prohlášením.

Pozemky

Jak zmíněno výše, na základě smlouvy o sdružení č. 63009052 uzavřené dne 4.7.2000 vybuodovalo město s OCIR s.r.o. na pozemku p.č. 7190/57 v k.ú. Bystrc bytový dům č.p. 1233, Adamcova 5 (ve smlouvách označený jako blok „A3“). Vlastnické vztahy k tomuto bytovému domu byly vypořádány dohodou o vypořádání podílového spoluvlastnictví uzavřenou mezi spol. OCIR s.r.o. a statutárním městem Brnem dne 6.6.2002 tak, že město a spol. OCIR s.r.o. jako právní předchůdce Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, se staly spoluvlastníky bytových jednotek. Současně s vypořádáním vlastnických vztahů k bytovému domu, byl ve smyslu smlouvy o sdružení č. 63009052 vypořádán i vztah k pozemku-zastavěné ploše p.č. 7190/57 o výměře 740 m², původně ve vlastnictví spol. OCIR s.r.o. a to tak, že vlastníci bytových jednotek se stali spoluvlastníky uvedeného pozemku vždy v podílu, který odpovídal podílu jejich bytové jednotky na společných částech domu. Po realizaci směnné smlouvy č. 6321174617 ze dne 5.1.2022 činí v současné době výměra pozemku p.č. 7190/57, zastavěná plocha, 683 m². Žádné jiné pozemky v tomto případě k vypořádání, v návaznosti na převod spoluvlastnického podílu statutárního města Brna na bytovém domě Adamcova 5, nejsou.

Ze závazku směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti č. 6321174617 ze dne 5.1.2022 (schválené pod bodem 107. usnesením zastupitelstva města Brna č. Z8/34 ze dne 7.12.2021) bude na pozemku zřízena služebnost pro Technické sítě Brno, a.s

Adresný záměr

Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 12 bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 72/1994 Sb., (zákon o vlastnictví bytů), v bytovém domě Adamcova 1233/5 v Brně spolu se spoluvlastnickými podíly na budově a pozemku, nájemcům-členům Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, jejichž členství není sporné, byl schválen Zastupitelstvem města Brna na Z8/38 zasedání konaném dne 17. 5. 2022, bod č. 83 a zveřejněn od 3. 6. 2022 do 20. 6. 2022.

Vzorová dohoda o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky

Vzorová dohoda o narovnání je koncipována jako trojstranná, tj. stranami jsou statutární město Brno a Bytové družstvo ADAMCOVA 5, družstvo, (nástupce stavebníka a spoluvlastník předmětných bytových jednotek) a člen družstva-nájemce, případně společní členové družstva-nájemci. S každým členem družstva bude uzavřena samostatná smlouva /s ohledem na množství členů/.

Statutární město Brno s Bytovým družstvem ADAMCOVA 5, družstvo, vzájemně uzavírají, dokončují vzájemné závazky a narovnávají sporné povinnosti ze závazku dle smlouvy o sdružení a z nájemních smluv o nájmu bytu se členy družstva a statutární město Brno i družstvo bezúplatně převádí své spoluvlastnické podíly na bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví k bytům, na členy družstva – nájemce. Nájemci se tak stanou výlučnými vlastníky jednotek.

K zajištění povinnosti členů družstva vztahující se k veřejné podpoře viz bod 11. důvodové zprávy ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z8/38 zasedání konaném dne 17.5.2022, bod č. 83, 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 (čl. IV odst. 17 dohody o narovnání), je v návrhu dohody o narovnání sjednáváno jako relativní majetkové právo, právo Města k zpětnému bezúplatnému převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce 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 jako smluvní pokutu.

Nabyvatel v dohodě čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory (čl. IV odst. 18). Pro případ, že by v souvislosti s bezúplatným převodem vznikla Městu povinnost nedovolenou veřejnou podporu po nabyvateli vymáhat, je nabyvatel povinen na výzvu Města poskytnutou veřejnou podporu včetně příslušenství vrátit do 60 dnů od doručení výzvy Nabyvateli, tím není dotčeno právo Města vymáhat po Nabyvateli náhradu škody, představující zejména náhradu za uhrazenou pokutu dle zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění pozdějších předpisů.

K uzavírání a podpisu jednotlivých 12 dohod navrhuje BO pověřit vedoucí Bytového odboru MMB. Nabyvatel by tedy měl být nesporně určen ke dni uzavření dohody o narovnání v součinnosti s družstvem, které vede seznam svých členů.

Smlouva o zřízení služebnosti

Materiál obsahuje návrh podmínek zřízení služebnosti inženýrských sítí ve prospěch společnosti Technické sítě Brno, a. s. jako oprávněného ze služebnosti.

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.

Z odborného právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. k vypořádání závazků pro DRUŽSTVO MAJDALENKY je k veřejné podpoře uvedeno:

„161. Pakliže by mělo být toto riziko co nejvíce ošetřeno, nejbezpečnější variantou by byla trojstranná smlouva mezi Objednatelem, DRUŽSTVEM MAJDALENKY a nájemcem, nicméně byl-li by nájemce do převodu již takto zainteresován, nic zřejmě nebrání tomu, aby byl převod proveden přímo z Objednatele (pozn.: město) na nájemce bez mezistupně v podobě převodu na DRUŽSTVO MAJDALENKY a riziko veřejné podpory tak vyloučeno zcela.

162. S ohledem na stanovisko Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže by v případě uzavření smlouvy přímo mezi Objednatelem (pozn.: městem) a nájemcem bylo zároveň vhodné připravit obsah smlouvy

o převodu tak, aby bylo zajištěno, že nájemce bude v předmětném bytu nadále uspokojovat své bytové potřeby.“

Dále právní výklad k veřejné podpoře

VEŘEJNÁ PODPORA

Z článku 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie (SFEU) vyplývá, že

- o veřejnou podporu jde v případě, že
 - 1) jde o veřejné prostředky, tedy i prostředky obce,
 - 2) dochází ke zvýhodnění určitého podniku,
 - 3) podpora může vést k narušení soutěže,
 - 4) podpora může ovlivnit obchod mezi členskými státy, a pro daný případ není stanovena výjimka.
- Veřejná podpora je obecně zakázána, nicméně Rada může na žádost členského státu rozhodnout, že podpora v určitých případech je slučitelná s vnitřním trhem.

K pojmu podnik ÚOHS uvádí, že *„Pojmem podnik se rozumí jakákoli entita, která vykonává ekonomickou činnost, bez ohledu na její právní status nebo způsob, jakým je financována. V českém právním prostředí je tedy podnikem jakákoliv fyzická nebo právnická osoba, jakékoliv sdružení nebo seskupení osob bez právní subjektivity...“*

Dle ÚOHS se v souladu s rozhodovací praxí ekonomickou činností rozumí *„nabízení zboží a/nebo služeb na trhu. Ani neziskovost v konkrétním případě nehraje zásadní roli.“*

Může tedy jít o jakoukoliv podnikající fyzickou osobu, tedy i nájemce družstevního bytu.

Posoudí-li Komise dle nařízení Rady č. 2015/1589 poskytnutou podporu jako nedovolenou veřejnou podporu, vydá rozhodnutí o navrácení podpory, dle něhož je poskytovatel povinen vymáhat nedovolenou podporu, a to včetně úroků. (čl. 16 nařízení).

Promlčecí doba pro vydání rozhodnutí o navrácení podpory je dle čl. 17 nařízení sice 10 let, nicméně jakékoliv opatření přijaté Komisí nebo členskými státy jednajícími na žádost Komise, týkající se protiprávní podpory, přerušuje běh promlčecí lhůty a každým přerušením počíná lhůta běžet znovu. Promlčecí lhůta neběží po dobu, kdy je rozhodnutí Komise předmětem jednání před Soudním dvorem Evropské unie.

Pro účely úpravy některých vztahů v oblasti veřejné podpory a podpory malého rozsahu byl přijat zákon č. 215/2004 Sb. (dále jen „Zákon“). Povinnost vrácení podpory včetně úroků je výslovně upravena též v § 7 Zákona.

ad 2) PODPORA MALÉHO ROZSAHU

Z nařízení Komise č. 1407/2013 vyplývá, že

- podpora de minimis nenaplnuje všechna 4 shora uvedená kritéria a nejde proto o veřejnou podporu, ale pouze o podporu malého rozsahu (nesplňuje kritéria 3 a 4)
- podpora de minimis může být maximálně 200.000 EUR jednomu podniku za libovolná tři po sobě jdoucí jednoletá účetní období (čl. 3 odst. 2)
- jeden podnik pro účely nařízení zahrnuje mimo jiné subjekty, v nichž jeden subjekt, který je akcionářem nebo společníkem jiného subjektu, ovládá sám, v souladu s dohodou uzavřenou s jinými akcionáři nebo společníky daného subjektu, většinu hlasovacích práv, náležitých akcionářům nebo společníkům, v daném subjektu (čl. 2 odst. 2)
 - může jít tedy např. o situaci, kdy bude mít šikovný podnikatel jako jediný společník vícero obchodních společností, které z titulu jejich vlastnictví sám ovládá, a tyto obchodní společnosti budou mít v bytu sídlo a budou z něj vykonávat činnost

Dle § 3a Zákona (215/2004 Sb.) je poskytovatel podpory malého rozsahu povinen před poskytnutím podpory v centrálním registru ověřit, zda poskytnutím podpory nedojde k překročení limitu 200.000 EUR.

Dle odst. 4 téhož ustanovení pak poskytovatel

- uvede v právním úkonu poskytnutí podpory malého rozsahu název přímo použitelného předpisu Evropské unie, podle kterého byla podpora malého rozsahu poskytnuta a

- do 5 pracovních dnů ode dne poskytnutí podpory zaznamená do centrálního registru údaje o poskytnuté podpoře malého rozsahu a o jejím příjemci.

Nesplnění uvedených povinností dle § 3a Zákona je dle §8a odst. 3 Zákona přestupkem s možností uložení pokuty do 100.000,- Kč.

Dle § 8b Zákona činí promlčecí doba přestupků 3 roky.

ad 3) ANI VEŘEJNÁ PODPORA ANI PODPORA MALÉHO ROZSAHU

Pokud podpora není poskytnuta podniku (v našem případě podnikající fyzické osobě) nebo podnik v souvislosti s družstevním bytem nevykonává ekonomickou činnost, nejde ani o veřejnou podporu ani o podporu malého rozsahu.

ZÁVĚR

- V ideálním případě nájemce bytu nepodniká a pak o veřejnou podporu nepůjde.
- Pokud podniká a podnikání má souvislost s bytem, pak může jít o podporu malého rozsahu, nepřevyšší-li hodnota podílu města 200.000 EUR.
- Pokud podniká, podnikání má souvislost s bytem a v rámci tzv. jednoho podniku musí být do posouzení zahrnuty i další subjekty (např. obchodní společnosti nájemce), pak stále půjde o podporu malého rozsahu, pokud ani v souhrnu „jeden podnik“ v průběhu tří let neobdrží s jinými poskytnutými podporami dohromady více než 200.000 EUR.
- V předchozích dvou případech by zároveň vznikla odpovědnost města za přestupek dle Zákona (viz shora).
 - Sankci za přestupek by pak mohlo město regreselem vymáhat na příjemci podpory, pokud porušil svou povinnost ze smlouvy o převodu a úhrada pokuty je k takovému porušení v přímé příčinné souvislosti.
 - Odpovědnost za přestupek zaniká jeho promlčením po třech letech.
- Pokud by v rámci jednoho podniku přesáhla podpora 200.000 EUR za tři roky, pak by šlo o veřejnou podporu a by musel příjemce podporu vrátit včetně úroků.
 - Zde je sice promlčecí doba 10 let, ale ta se za stanovených okolností přerušuje a běží znovu.

Ve vztahu k nájemcům mohou nastat tři různé varianty, kdy darování podílu

- 1) je veřejná podpora (více než 200.000 EUR jednomu podniku v rámci tří let),
- 2) je podpora malého rozsahu (méně než 200.000 EUR jednomu podniku v rámci tří let),
- 3) není ani veřejná podpora, ani podpora malého rozsahu (nejde o podnik, nebo není souvislost s družstevním bytem).

Konečné znění podmínek k veřejné podpoře ve vzorové dohodě o narovnání vychází z usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na Z8/38 zasedání konaném dne 17.5.2022, bod č. 83. Původní návrhy podmínek navržené Bytovým odborem dle metodiky ÚOHS byly modifikovány dle návrhu právních zástupců dotčených bytových družstev, kteří vystoupili na zasedání ZMB č. Z8/37 dne 5.4.2022 a jsou uvedeny v čl. IV. pod body 17., 19. textu vzorové dohody.

Odůvodnění bezúplatného převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách

Odůvodnění bezúplatného převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách na členy Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, bylo schváleno Zastupitelstvem města Brna na Z8/38 zasedání dne 17.5.2022, bod č. 83

Cena obvyklá

Cena obvyklá spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách spolu se spoluvlastnickými podíly na budově a pozemcích byla určena na základě znaleckého posudku č. 383/23/2022 znalkyně Ing. Jany Kuncové, zpracovaného ke dni 8.4.2022, zadaného Bytovým družstvem ADAMCOVA 5, družstvo. Cena obvyklá je stanovena dle § 2 zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Znalkyně provedla prohlídku 12 bytových jednotek a společných prostor domů. Celková hodnota /obvyklá cena/ všech spoluvlastnických podílů města na jednotkách činí celkem 17 314 800 Kč.

Vyjádření dotčených odborů a subjektů

Vzhledem ke skutečnosti, že k narovnání vlastnických vztahů k pozemkům souvisejícím s pozemkem p.č. 7190/57 k.ú. Bystrc, mezi statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem Adamcova 5, družstvo, došlo Směnnou smlouvou a smlouvou o zřízení služebnosti č. 6321174617 ze dne 5.1.2022, nebyla vyjádření dotčených odborů již opětovně vyžadována.

Výňatek usnesení Komise majetkové RMB č. RM/83 ze dne 4.8.2022

83/35 Návrh vzorové dohody o narovnání s bezúplatným převodem spoluvlastnických podílů města na 12 bytových jednotkách domu 1233/5 na ul. Adamcova v Brně členům Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, návrh na zřízení služebnosti

Komise majetková RMB doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna

1. schválit bezúplatný převod

- spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na družstevní bytových jednotkách vymezených dle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů:

č. jednotky 1233/1, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 6384/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 6384/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2084/10000

č. jednotky 1233/2 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 6384/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 6384/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2084/10000

č. jednotky 1233/3 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 5109/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 5109/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2372/10000

č. jednotky 1233/4 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 5109/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti, 5109/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2425/10000

č. jednotky 1233/5 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 2893/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti, 2893/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5017/10000

č. jednotky 1233/6 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 4394/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti, 4394/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3552/10000

č. jednotky 1233/7 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 4843/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti, 4843/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2319/10000

č. jednotky 1233/8 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 4792/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 4792/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2362/10000

č. jednotky 1233/9 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 3065/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 3065/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 4173/10000

č. jednotky 1233/10 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 3103/59597 stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti, 3103/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 4173/10000

č. jednotky 1233/11 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 7069/59597 stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 7069/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1837/10000

č. jednotky 1233/12 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 6452/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 6452/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1869/10000

vše v k.ú. Bystrc, obec Brno, jejich nájemcům-členům Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, se sídlem Adamcova 1233/5, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 25599437, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné,

- vzorovou dohodu o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky mezi statutárním městem Brnem, Bytovým družstvem ADAMCOVA 5, družstvo, a jeho jednotlivými členy, jejichž členství v Bytovém družstvu ADAMCOVA 5, družstvo, není sporné, kterou jsou vypořádávány závazky:

- ze smlouvy o sdružení č. 63009052 mezi statutárním městem Brnem a již zaniklou společností OCIR, s.r.o., se sídlem Brno, Hlinky 114, PSČ 60300, IČO: 49448102, jejímž právním nástupcem ze smlouvy je Bytové družstvo Adamcova 5, družstvo, ze dne 4.7.1999;
- z nájemních vztahů k bytovým jednotkám mezi Bytovým družstvem Adamcova 5, družstvo, a statutárním městem Brnem jako pronajímateli a členy Bytového družstva Adamcova 5, družstvo, jako nájemci, jejichž členství v bytovém družstvu ADAMCOVA 5, družstvo, není sporné;

a kterou jsou bezúplatně převáděny spoluvlastnické podíly statutárního města Brna a Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, na bytových jednotkách na členy Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, jejichž členství v Bytovém družstvu ADAMCOVA 5, družstvo, není sporné

- uzavření dohod o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky dle vzorové dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky s jednotlivými členy Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, jejichž členství v Bytovém družstvu ADAMCOVA 5, družstvo, není sporné.

2. pověřit

vedoucí Bytového odboru podpisem dohod o narovnání s bezúplatným převodem a smlouvy o zřízení služebnosti.

3. Komise majetková RMB doporučuje Radě města Brna

- schválit zřízení služebnosti inženýrské sítě

k pozemku p. č. 7190/57, v k. ú. Bystrc, obec Brno, v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 3864-222/2021 vyhotoveným MapKart s.r.o. pro společnost Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská 822/5, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 25512285, spočívající v právu mít na služebných pozemcích inženýrskou síť, udržovat, opravovat, modernizovat ji nebo zlepšovat výkonnost veřejného osvětlení

za podmínek smlouvy o zřízení služebnosti, která tvoří přílohu tohoto materiálu.

4. pověřit

vedoucí Bytového odboru podpisem smlouvy o zřízení služebnosti.

5. uložit

vedoucí Bytového odboru zajistit realizaci usnesení.

T: bezodkladně

Hlasování: 6 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janiček	Ing. Havelka
pro	pro	nepřítomen	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro	nepřítomen	omluven

Výňatek usnesení Komise bytové RMB č. RB/73 ze dne 8.8.2022

73/4 Návrh vzorové dohody o narovnání s bezúplatným převodem spoluvlastnických podílů města na 12 bytových jednotkách domu 1233/5 na ul. Adamcova v Brně členům Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, návrh na zřízení služebnosti

Komise bydlení RMB doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna

1. schválit bezúplatný převod

- spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na družstevní bytových jednotkách vymezených dle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů:

č. jednotky 1233/1, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 6384/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 6384/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2084/10000

č. jednotky 1233/2 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 6384/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 6384/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2084/10000

č. jednotky 1233/3 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 5109/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 5109/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2372/10000

č. jednotky 1233/4 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 5109/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti, 5109/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2425/10000

č. jednotky 1233/5 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 2893/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti, 2893/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5017/10000

č. jednotky 1233/6 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 4394/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti, 4394/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3552/10000

č. jednotky 1233/7 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 4843/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti, 4843/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2319/10000

č. jednotky 1233/8 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 4792/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 4792/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2362/10000

č. jednotky 1233/9 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 3065/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 3065/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 4173/10000

č. jednotky 1233/10 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 3103/59597 stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti, 3103/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 4173/10000

č. jednotky 1233/11 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 7069/59597 stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 7069/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1837/10000

č. jednotky 1233/12 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 6452/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 6452/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1869/10000

vše v k.ú. Bystrc, obec Brno, jejich nájemcům-členům Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, se sídlem Adamcova 1233/5, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 25599437, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné,

- vzorovou dohodu o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky mezi statutárním městem Brnem, Bytovým družstvem ADAMCOVA 5, družstvo, a jeho jednotlivými členy, jejichž členství v Bytovém družstvu ADAMCOVA 5, družstvo, není sporné, kterou jsou vypořádávány závazky:

- ze smlouvy o sdružení č. 63009052 mezi statutárním městem Brnem a již zaniklou společností OCIR, s.r.o., se sídlem Brno, Hlinky 114, PSČ 60300, IČO: 49448102, jejímž právním nástupcem ze smlouvy je Bytové družstvo Adamcova 5, družstvo, ze dne 4.7.1999;

- z nájemních vztahů k bytovým jednotkám mezi Bytovým družstvem Adamcova 5, družstvo, a statutárním městem Brnem jako pronajímateli a členy Bytového družstva Adamcova 5, družstvo, jako nájemci, jejichž členství v bytovém družstvu ADAMCOVA 5, družstvo, není sporné;

a kterou jsou bezúplatně převáděny spoluvlastnické podíly statutárního města Brna a Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, na bytových jednotkách na členy Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, jejichž členství v Bytovém družstvu ADAMCOVA 5, družstvo, není sporné

- uzavření dohod o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky dle vzorové dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky s jednotlivými členy Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, jejichž členství v Bytovém družstvu ADAMCOVA 5, družstvo, není sporné.

2. pověřit

vedoucí Bytového odboru podpisem dohod o narovnání s bezúplatným převodem a smlouvy o zřízení služebnosti.

3. Komise bydlení RMB doporučuje Radě města Brna

- **schválit** zřízení služebnosti inženýrské sítě

k pozemku p. č. 7190/57, v k. ú. Bystrc, obec Brno, v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 3864-222/2021 vyhotoveným MapKart s.r.o. pro společnost Technické sítě Brno, akciová společnost, Barvířská 822/5, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 25512285, spočívající v právu mít na služebných pozemcích inženýrskou síť, udržovat, opravovat, modernizovat ji nebo zlepšovat výkonnost veřejného osvětlení za podmínek smlouvy o zřízení služebnosti, která tvoří přílohu tohoto materiálu.

4. pověřit

vedoucí Bytového odboru podpisem smlouvy o zřízení služebnosti.

5. uložit

vedoucí Bytového odboru zajistit realizaci usnesení.

T: bezodkladně

Hlasování: 6-pro, 0-proti, 1-se zdržel/z 11 členů

Usnesení bylo přijato.

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Mgr. Šlapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Mgr. Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Pírkrylová	Bc. Milota
pro	pro	pro	pro	-----	omluvena	pro	omluven	zdržel se	pro	omluven

Výňatek ze zápisu ze schůze Rady města Brna č. R8/233 konané dne 24. srpna 2022

141. Návrh vzorové dohody o narovnání s bezúplatným převodem spoluvlastnických podílů města na 12 bytových jednotkách domu 1233/5 na ul. Adamcova v Brně členům Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, návrh na zřízení služebnosti

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolačný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	----	pro

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 dne2022 pověřena JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru Magistrátu města Brna (dále také jen jako „Město“)

II. Bytové družstvo ADAMCOVA 5, družstvo

sídlem Adamcova 1221/6, Bystrc, 635 00 Brno
zastoupené předsedou družstva
IČO: 25599437
DIČ: CZ25599437
(dále také jako „Družstvo“)
(oba účastníci č. I a II, dále také jako Vlastníci či Převodci)

a

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. Město a dnes již zaniklá společnost OCIR s.r.o., IČO: 49448102 uzavřeli dne 4.7.2000 smlouvu o sdružení č. 63 00 9 052 za účelem vybudování nájemních bytů v rámci stavby „Brno-Bystrc, ul. Štouračova, II. etapa, bloky A3, B4, s cílem, že se Město a společnost OCIR s.r.o. stanou spoluvlastníky bytových jednotek včetně pozemků v poměru nákladů vynaložených na jejich výstavbu těmito účastníky

sdužení, dále jen „Smlouva op sdužení“. Sdužení bylo zakládáno na dobu určitou, která končí splněním povinností dle ustanovení čl. I.-XII. Smlouvy o sdužení.

2. Právním nástupcem společnosti OCIR s.r.o. ve věci práv a povinností ze Smlouvy o sdužení ve vztahu k bloku „A3“, je Družstvo.
3. Společnost OCIR s.r.o. do výstavby bloku „A3“, dnes Adamcova 1233/5, Brno, vložila
- finanční prostředky na výstavbu ve výši 10 494 328 Kč;
- pozemek p. č. 7190/57 v k. ú. Bystrc ;
4. Město do výstavby vložilo finanční prostředky ve výši účelové dotace získané z rozpočtu státu (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR) na podporu nájemního bydlení ve výši 320.000 Kč na jednu bytovou jednotku s tím, že veškeré další náklady i nad sjednaný vklad společnosti OCIR, s.r.o. uhradí tato společnost. V rámci výstavby byly zřízeny i další nedotované nebytové jednotky, které nejsou předmětem vypořádání.
5. Oba účastníci Smlouvy o sdužení se zavázali, že dočasně po dobu 20 let od kolaudace, zajistí užívání 12 dotovaných bytových jednotek vystavěných sdužením prostředků k trvalému nájemnímu bydlení.
6. Ve Smlouvě o sdužení 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 převod vlastnictví podílů na jednotkách a pozemcích do jejich vlastnictví, a to bezúplatně.

Varianta I odst. 7

7. 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. 7

7. 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.
8. V nájemních smlouvách dle odst. 7 tohoto článku Dohody je sjednáno, že Nájemce má právo na uzavření smlouvy s Bytovým družstvem ADAMCOVA 5, družstvo, a Městem Brnem o převodu spoluvlastnických práv Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo a Města Brna k bytové jednotce, jejímž je člen nájemcem a převodu příslušného spoluvlastnického podílu ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20ti let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí o povolení užívání budovy, a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu Brnu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplnou. To platí pouze v případě, že jsou splněny všechny zákonné i sjednané podmínky pro převod, zejména je-li nájemcem uhrazena cena bytové jednotky a pozemku nebo event, splacen úvěr a další náklady s převodem spoluvlastnického práva spojené.
9. Člen/Členové* Družstva a Družstvo deklarují, že byla/nebyla* Družstvem*, členem/členy Družstva* podána vůči Městu u Městského soudu v Brně žaloba o vedená po spis. zn.*
10. **[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 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

*nehodící se škrtněte

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

nemovité věci ve vlastnictví statutárního města Brna, související s historickou družstevní bytovou výstavbou na území statutárního města Brna spolufinancovanou prostřednictvím státní dotace.

2. Město a Družstvo, jako právní nástupce společnosti OCIR s.r.o., 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 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 Kupní smlouvy ze dne 30.9.2002 vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti/10000 na bytové jednotce č. 1233/... vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 1233 o velikosti/59597, stojící na pozemku p. č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 7190/57, o velikosti/59597; vše v k. ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Družstva na bytové jednotce činí Kč.
2. Město prohlašuje, že je na základě Darovací smlouvy ze dne 4.4.2001 a Dohody o zrušení a vypořádání podílových spoluvlastníků ze dne 4.4.2001, vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti/10000 na bytové jednotce č. 1233/... vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 1233 o velikosti/59597, stojící na pozemku p. č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 7190/57, o velikosti/59597; vše v k. ú. Bystrc, 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 sdružených prostředků Města a právního předchůdce Družstva. Podíl Města na bytové jednotce představuje podíl finančních prostředků vložených do výstavby Městem, získaných z účelových dotačních prostředků státu na tuto bytovou výstavbu. Podíl Družstva na bytové jednotce představuje výši ostatních nákladů na její pořízení, k nimž se zavázal smlouvou o sdružení právní předchůdce Družstva a jehož závazek Družstvo jako právní nástupce převzalo. Tyto náklady Družstva byly částečně hrazeny Nájemcem-Nabyvatelem jednotky prostřednictvím jeho členského vkladu do Družstva. 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.

- 3 -

*nehodící se škrtněte

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

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 ADAMCOVA 5, družstvo, schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z8/38. zasedání konaném dne 17.5.2022, bod č. 83, kterými jsou i naplnění očekávání Nájemce/Nájemců* na zvýhodněných podmínkách převodu bytové jednotky.
3. Družstvo nenamítá ničeho k převodu spoluvlastnického podílu ve vlastnictví Města na bytové jednotce dle čl. III. odst. 1 a 2 Dohody na člena/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/10000 na bytové jednotce č. 1233/... vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 1233 o velikosti/59597, stojící na pozemku p. č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 7190/57, o velikosti/59597; vše v k. ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno-město. a Město na Nájemce bezúplatně převádí spoluvlastnický podíl o velikosti/10000 na bytové jednotce č. 1233/... vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 1233 o velikosti/59597, stojící na pozemku p. č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 7190/57, o velikosti/59597; vše v k. ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno-město; Nájemce/Nájemci* tak nabývá/nabývají* tuto bytovou jednotku do svého výlučného vlastnictví (1/1)/do SJM/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 a právní stav převáděné bytové jednotky a přijímá/přijímají* i její právní stav vzniklý vymezením jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, prohlášením vlastníka. Nabyvatel/Nabyvatelé* nabývá/nabývají* tuto bytovou jednotku do vlastnictví/spoluvlastnictví/SJM* 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 kolaudace budovy dne 18.12.2001 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 č.p. 1233/5 ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů a mají k dispozici Průkaz energetické náročnosti budovy ze dne 8.4.2022.
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.

- 4 -

*nehodící se škrtněte

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

11. Účastníci konstatují, že Družstvo Nabyvateli/Nabyvatelům* bytové jednotky zajistilo před podpisem této Dohody u [.....], (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. Nabyvatel/Nabyvatelé* tento stav bez výhrad přijímají. Nabyvatel/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. Nájemce/Nájemci* se tímto vzdávají veškerých existujících i budoucích nároků vůči Městu ze Smlouvy o sdružení, této dohody 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, Nájemní smlouvy, není-li v Dohodě uvedeno jinak. Tim nejsou dotčeny závazky sjednané dle této Dohody.
14. Vklad vlastnického práva k převáděné bytové jednotce do katastru nemovitostí dle dohody stran zajišťuje Družstvo.
15. Náklady spojené s vkladem vlastnického práva k bezúplatně převáděné bytové jednotce nese Nabyvatel/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. 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 zaváží 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.

- 5 -

*nehodící se škrtněte

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

21. Dohoda je sjednána s odkládací podmínkou vázanou na vklad služebnosti k pozemku p. č. 7190/57 k. ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno-město pro Technické sítě Brno a.s., dle smlouvy o zřízení služebnosti mezi Městem, Bytovým Družstvem ADAMCOVA 5, družstvo a společností Technické sítě Brno, a.s.

[Pro případ vedeného soudního sporu je součástí dohody odst. 22]

22. Nájemce/Nájemci* se zavazuje/zavazují* do 15 pracovních dnů od podpisu této Dohody vzít žalobu uvedenou v odst. 7 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. Zpětvzetí návrhu musí Nájemce/Nájemci* Městu prokázat do 5 pracovních dnů. Návrh na vklad vlastnického práva k převáděné bytové jednotce do katastru nemovitostí je Družstvo oprávněno podat teprve po splnění těchto povinností.

IX.

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.
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/.
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 nepřičí dobrým mravům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují účastníci a zástupci účastníků Dohody na dohodu své vlastnoruční podpisy.

Příloha: plná moc*

*nehodící se škrtněte

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

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 Z8/38. zasedání konaném dne 17.5.2022 a zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Brna pod č.j. MMB/0243438/2022 od 22. 4. 2022 do 9. 5. 2022.

V Brně dne

V Brně dne

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

.....
za Bytové družstvo ADAMCOVA 5, družstvo
.....
předseda družstva

V Brně dne

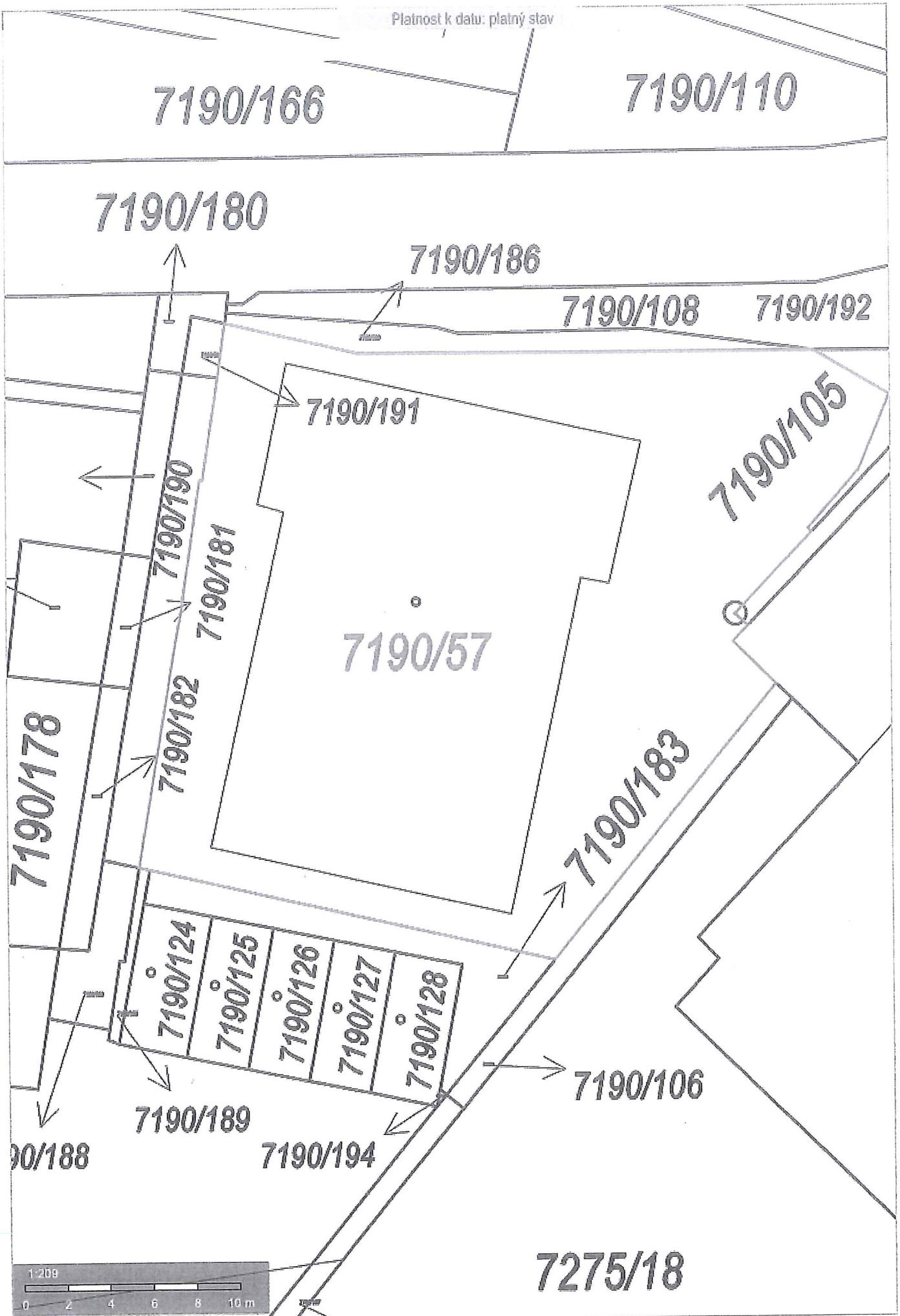
.....
Nájemce
.....

V Brně dne*

.....*
Nájemce
.....

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

Platnost k datu: platný stav



25/14

SMLOUVA O SDRUŽENÍ

uzavřená dle ustanovení § 829 a násl. občanského zákoníku:

Článek I Smluvní strany

- 1. Město Brno**
se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno
IČO: 44992785
zastoupené primátorem p. RNDr. Petrem Duchoněm
bankovní spojení: Investiční a poštovní banka, a.s. obl. Pob. Brno, Joštova 5
číslo účtu: 108829998/5100
(dále jen Město Brno)
- 2. OCIR, s.r.o.**
se sídlem Kopečná 41, 602 00 Brno
IČO: 49448102
Zastoupená [REDAKCE] jednatelem společnosti
bankovní spojení: Komerční banka, Kopečná 10, Brno
číslo účtu: 198644680247/0100
(dále jen OCIR)
- 3. Bytové družstvo Adamcova 5, družstvo**
se sídlem Kopečná 41, 602 00 Brno
IČO: 25 59 94 37
Zastoupené [REDAKCE] předsedou družstva
bankovní spojení: Komerční banka, Kopečná 10, Brno
číslo účtu: 276 669 930 207/0100
(vedlejší účastník smlouvy nebo také družstvo)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o sdružení podle § 829 občanského zákoníku
(dále jen „smlouva“)

Článek II Úvodní ustanovení a charakteristika účastníka

1. OCIR je společností s ručením omezeným zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského obchodního soudu v Brně v oddíle C, vložka 12503, o čemž svědčí výpis z OR u Krajského obchodního soudu v Brně, který tvoří přílohu č. 1.
2. Družstvo je bytovým družstvem zapsaným v obchodním rejstříku vedeném u Krajského obchodního soudu v Brně v oddíle Dr., vložka 3255. Družstvo se v budoucnu stane spoluvlastníkem bytových jednotek a to v rozsahu uvedeném v článku XII. této smlouvy.

3. OCIR je výlučným vlastníkem pozemku parcela č. 7190/ 57 v k.ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno-město zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Brno-město na LV č. 3437
4. Na shora uvedeném pozemku bude probíhat výstavba bytového domu A3 se 12ti bytovými jednotkami, která byla povolena rozhodnutím o umístění stavby čj.OS-670/00-Po ze dne 18.8.1997, které nabylo právní moci dne 10.9.1997, stavebním povolením čj.OS-480/00 Po ze dne 5.5.2000
Pozemek je určen k bytové výstavbě, včetně příslušné technické infrastruktury.
5. Výstavbu budovy bude provádět jako zhotovitel společnost OCIR

Článek III Účel sdružení

1. Účastníci smlouvy uzavírají tuto smlouvu za účelem společné výstavby výše uvedeného bytového domu A3, lokalita Brno-Bystrc, ul. Adamcova, s celkem 12 ti bytovými jednotkami.
2. Účelem sdružení dle této smlouvy je společné vybudování 12 ti nájemních bytů v rámci výše uvedené stavby s cílem, že Město Brno a OCIR se stanou spoluvlastníky níže uvedených 12 ti bytových jednotek včetně pozemku v poměru nákladů vynaložených na jejich výstavbu účastníky sdružení. Bytový dům bude obsahovat jeden vchod se čtyřmi NP.

Budova bude postavena dle realizační projektové dokumentace zpracované Atelierem Tihelka-Hroš, která je schválena příslušným stavebním úřadem.

3. Vchod sestává z těchto bytů:

v 1. NP	3+kk	2x
ve 2. NP	2+kk	3x
	1+kk	1x
ve 3. NP	2+kk	2x
	1+kk	2x
v 4. NP	2+kk	2x

4. Shora uvedené bytové jednotky budou provedeny ve standardním provedení a vybavení. Specifikace standardu je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.

Článek IV. Termíny a náklady výstavby

1. Stavba bude zahájena v říjnu 2000 a předpokládaný termín ukončení výstavby vč. kolaudace je srpen 2002
2. Celkové náklady výstavby celého objektu včetně DPH a ceny pozemků a veškeré technické infrastruktury činí **15. 960. 328,- Kč**

Celkové náklady výstavby celého objektu včetně DPH a ceny pozemků, bez technické infrastruktury budované ze státní dotace na technickou infrastrukturu ve výši celkem 600.000,-Kč a bez příspěvku z Fondu bytové výstavby na ostatní technickou infrastrukturu ve výši celkem 360.000,- Kč činí **15. 000.328,- Kč**

3. Město a OCIR se stanou spoluvlastníky budovy v poměru vkladu finančních prostředků poskytnutých Městem Brnem a OCIR k celkové částce nákladů na výstavbu 12 ti bytových jednotek včetně nákladů na pořízení pozemků, vyjma státní dotace na technickou infrastrukturu a dotace z Fondu bytové výstavby. Popis jednotek, náklady účastníků na jejich výstavbu a výše nájemného jsou uvedeny v příloze č. 3 .

Článek V.

Vložené finanční prostředky a majetkové hodnoty

1. Účastníci se dohodli, že pro splnění účelu sdružení poskytnou následující majetkové hodnoty:

a) Město

- Vkládá do výstavby finanční prostředky ve výši 3.840.000,- Kč (slovy: Třímilionyosmsetčtyřicettisícikorunčeských), rovnající se výši dotace na podporu nájemního bydlení poskytnuté ze státního rozpočtu MMR ČR na základě rozhodnutí MMR ČR o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemního bydlení v obci. Město Brno poskytne finanční prostředky ze státní dotace nejpozději do 30.5.2002

Hodnota majetkového vkladu Města Brna činí celkem 3.840.000,- Kč

b) OCIR

- Vkládá do výstavby pozemek parcela č. 7190/57 v k.ú Bystrc, obec Brno o celkové výměře 740 m². Hodnota vkládaného pozemku činí 666.000,- Kč , tj. 900,-/m².
- Dále vkládá do výstavby finanční prostředky ve výši 10.494.328,- Kč (slovy desetmilionůstýřistadevadesátčtyřicetřístadvacetosmkorunčeských)
- Hodnota majetkového vkladu OCIR činí celkem 11.160.328,- Kč (slovy jedenáctmilionůstošedesátčtyřicetřístadvacetosmkorunčeských)

2. Účastníci se dohodli, že Město se podílí na nákladech společné činnosti pouze do výše finančních prostředků vložených dle tohoto článku V. písm a), ostatní náklady potřebné na výstavbu i nad výši předpokládaných nákladů nese OCIR
3. Účastníci se dohodli, že s majetkovými hodnotami vloženými do sdružení nakládá ten z účastníků, který je poskytl.
4. Účastníci se zavazují, že s vloženými majetkovými hodnotami budou nakládat výlučně pro dosažení účelu sdružení. Zavazují se oddělit vložené majetkové hodnoty od svého ostatního majetku a oznámit tuto skutečnost druhému účastníku sdružení do 30ti dnů po nabytí účinnosti této smlouvy.
5. OCIR se zavazuje, že bez souhlasu Města nezřídí k pozemkům, jež vkládá do sdružení zástavní ani jiné právo třetí osoby s výjimkou zástavního práva ve prospěch peněžního ústavu, poskytujícího společnosti OCIR stavební úvěr, nebo hypoteční bance poskytující družstvu hypoteční úvěr.. K zajištění splnění tohoto závazku sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč splatnou do 30 dnů po té, co OCIR tento závazek poruší.

Výstavba technické infrastruktury

V rámci výstavby bytového domu bude budována technická infrastruktura v celkovém finančním objemu 1 828 800.- Kč, (dešťová a splašková kanalizace, komunikace a zpevněné plochy, veřejné osvětlení, sítě NN, sítě VN, plynovod) a to v souladu se schválenou projektovou dokumentací a dle příslušných stavebních povolení. Poznává se, že na výstavbu této technické infrastruktury byla uzavřena dne 29.6.1999 smlouva o sdružení finančních prostředků mezi Městem -MČ Brno-Bystrc a OCIR .

Na vybudování této technické infrastruktury se město Brno podílí poskytnutím finančních prostředků ze státní dotace na technickou infrastrukturu ve výši 50 tis. Kč/1 byt, tj. v celkové výši 600.000.- Kč a dále poskytnutím finančních prostředků z Fondu bytové výstavby města Brna ve výši 30 tis. Kč/1 byt, tj. v celkové výši 360.000.- Kč. Za tyto finanční prostředky bude vybudována dešťová a splašková kanalizace, komunikace a zpevněné plochy přímo do majetku města Brna.

VII

Vybavení jednotek

1. Všechny bytové jednotky budou vybudovány ve standardním vybavení jehož specifikace je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.

VIII.

Doba trvání sdružení

1. Sdružení vzniká dnem podpisu této smlouvy oběma účastníky sdružení, je zakládáno na dobu určitou a končí splněním podmínek této smlouvy uvedených v čl. I. - XII. smlouvy.

IX.

Majetek z činnosti sdružení

1. Účastníci se dohodli, že bytový dům uvedený v článku III této smlouvy budovaný společnou činností v rámci sdružení na základě této smlouvy se stává podílovým spoluvlastnictvím města Brna a OCIR.
2. Podíly účastníků se určují podle výše jejich vkladů, tzn. podle výše státní dotace poskytnuté Městu ze státního rozpočtu MMR ČR na základě rozhodnutí MMR ČR o poskytnutí dotace na nájemní bydlení a podle výše nákladů poskytnutých společností OCIR na vybudování domu a to včetně nákladů na pořízení pozemku.

Město Brno:	26 %
OCIR :	74 %
3. Město Brno bere na vědomí, že bylo vydáno stavební povolení Č.j. OS-480/00 Po ze dne 5.5. 2000 ÚMČ Brno - Bystrc. Po nabytí účinnosti této smlouvy podají účastníci této smlouvy návrh na změnu v osobě stavebníka a stane se jím i Město Brno.

X.

Jiná práva a povinnosti účastníků sdružení

1. Město se zavazuje:
 - 1.1. evidovat na svém účtu finanční prostředky poskytnuté formou dotace MMR ČR odděleně pod účelovým znakem 31 775 a použít je výhradně na úhradu nákladů pro naplnění účelu sdružení,

- 1.2. účastnit se prostřednictvím svého zástupce, na základě písemné výzvy doručené mu 3 dny před jejich konáním kontrolních dnů, v nichž bude za účasti OCIR - zhotovitele stavby, popř. i zhotovitele projektové dokumentace, prováděna kontrola dodržování harmonogramu postupu výstavby a kontrola čerpání dotace a prostředků Města Brna poskytnutých z Fondu bytové výstavby města Brna, z hledisek zásad pro poskytování dotací a z hledisek dodržování příslušných obecně závazných právních předpisů a z hledisek příslušných ustanovení této smlouvy, dále účastnit se přebírání provedených prací
 - 1.3. zabezpečit společně s OCIR převzatou stavbu z hledisek péče řádného hospodáře (dle organizačních zásad pro hospodaření s obecním majetkem) vč. případného zabezpečení povinností vlastníka stavby ve vztahu ke katastru nemovitostí
 - 1.4. podat včas a stanoveným způsobem žádost o poskytnutí státní dotace, ve stanovených lhůtách zajistit požadované doklady a údaje a poukázané finanční prostředky použít výhradně k účelu této smlouvy,
 - 1.5. vyjádřit se k členství budoucích nájemců v družstvu, jejichž seznam předloží družstvo městu dle ustanovení bodu 3.1. tohoto článku do 30 dnů po jeho obdržení. Lhůta počíná běžet dnem následujícím po doručení seznamu budoucích členů bytového odboru MMB. Pro případ, že se Město Brno v této lhůtě nevyjádří ke všem budoucím nájemcům, účastníci se dohodli, že platí nevyvratitelná domněnka, že Město Brno s členstvím souhlasí,
 - 1.6. vyjádřit se ke stanovám družstva a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení Městu Brnu. Pro případ, že se Město Brno v této lhůtě nevyjádří ke všem budoucím nájemcům, účastníci se dohodli, že platí nevyvratitelná domněnka, že Město Brno s návrhem stanov souhlasí.
2. Společnost OCIR se zavazuje:
- 2.1. jako stavebník provádět všechna zdanitelná plnění spojená s výstavbou, předkládat Městu soupisy provedených prací, na základě kterých budou poskytnuty finanční prostředky do výše státní dotace na výstavbu nájemních bytů a finanční prostředky z Fondu bytové výstavby města Brna, řádně a včas, aby nedocházelo k prodlení s jejich úhradou
 - 2.2. poskytnout Městu do 60 dnů po podpisu této smlouvy dokumentaci stavby, ověřenou ve stavebním řízení vč. rozpočtové dokumentace na společně budovaných 12 ti bytových jednotek a harmonogramu postupu výstavby a vyzývat Město řádně a alespoň 3 dny před jejich konáním k účasti na kontrolních dnech, jejichž harmonogram bude Městu předán do 30 dnů po podpisu této smlouvy, a k účasti na přebírání provedených prací. Všechny případné změny této dokumentace provádět jen se souhlasem Města Brna
 - 2.3. na vlastní náklad zajistit zpracování geometrických plánů oddělující stavební pozemky od ostatních pozemků a to nejpozději do podání návrhu na zahájení kolaudačního řízení
 - 2.4. vykonávat práva a povinnosti investora stavby v zájmu sdružení a v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy, jakož i v souladu s příslušnými ustanoveními této smlouvy, a to ve všech fázích realizace stavby až do fáze jejího včasného a řádného převzetí od zhotovitele, její kolaudace a jejího majetkového vypořádání
 - 2.4.1. realizovat stavbu v souladu s doklady, předloženými k žádosti o poskytnutí dotace, s nimi související předepsanou dokumentací ověřenou ve stavebním řízení a závaznými údaji uvedenými v dokladech, souvisejících s řízením o poskytnutí dotace
 - 2.4.2. použít finanční prostředky pouze za podmínek stanovených v Zásadách MF ČR pro financování programů z prostředků státního rozpočtu, fondů Evropské unie, fondů NATO a úvěrů se státní zárukou Č.j. 113/5095/2000 (Fin. zpravodaj č. 3/2000)

- 2.4.3. plnit povinnosti investora uvedené v metodice MMR ČR o poskytování investiční dotace za SR na výstavbu nájemních bytů,
- 2.5. vést řádné účetnictví, předkládat účetní doklady na požádání Městem, jakož i kontrolním orgánům MMR ČR a MF ČR, prokazovat výši nákladů na dotovanou stavbu,
- 2.6. vyúčtovat čerpání dotace vždy za příslušný rok a toto čerpání zdokladovat jako použité na přímé stavební náklady hrazené v souladu s touto smlouvou a s podmínkami čerpání dotace zakotvených v této smlouvě o sdružení,
- 2.7. předložit Městu všechny údaje pro vyúčtování dotace v rámci zúčtování finančních vztahů města se SR za příslušný rok nejpozději do 30. listopadu,
- 2.8. předložit Městu do 30 dnů po kolaudaci stavby, nejpozději do doby podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí všechny potřebné podklady pro definitivní přiznání dotace (pravomocné kolaudační rozhodnutí, přehled o čerpání poskytnuté dotace, případně další doklady, o než Město požádá), a závěrečné vyúčtování výstavby bytových jednotek.
- 2.9. zajistit na své náklady všechny potřebné doklady pro zápis vlastnických vztahů do katastru nemovitostí
- 2.10. převést všechny závazky vyplývající pro OCIR z této smlouvy odpovídající podmínkám pro poskytnutí státní dotace na podporu výstavby nájemního bydlení a technické infrastruktury na družstvo při převodu spoluvlastnického práva k bytovému domu. Zajistit jako zhotovitel vybudování stavby v cenách uvedených v příloze č. 3 této smlouvy a dokončení v termínu stanoveném v čl. IV. odst. 1 této smlouvy.

3. Družstvo se zavazuje:

- 3.1. Zajistit, aby členství budoucích nájemců v družstvu vznikalo až po souhlasu Města Brna. Předpokládaná výše celkové finanční účasti člena v družstvu a předpokládaná výše nájemného je uvedena v příloze č. 3 této smlouvy. Celková finanční účast člena v družstvu se rovná výši základního členského vkladu který člen družstva splatí při vstupu do družstva a dalšího členského vkladu, který je člen družstva je povinen splatit při vzniku užívacího práva k bytové jednotce, přičemž jehož část bude hrazena z hypotéčního úvěru družstva a splácena členem družstva po dobu trvání nájemního vztahu a dalších vkladů určených stanovami.
- 3.2. Převzít práva a závazky vyplývající z této smlouvy pro OCIR jakožto spoluvlastníka budovy.
- 3.3. Ve stanovách družstva zakotvit podmínky Programu pro podporu výstavby nájemního bydlení v obci a závazek dle čl X odst. 2 této smlouvy a předložit je k odsouhlasení Městu Brnu nejpozději do 60 dnů od podpisu této smlouvy. Jakékoliv změny stanov před jejich projednáním v orgánech družstva předložit k odsouhlasení Městu Brnu.

4. Všichni účastníci jsou oprávněni:

- 4.1. Být druhým účastníkem pravdivě a v dostatečném předstihu informování o všech skutečnostech a jednáních souvisejících se společnou činností a sdružením.
Za tím účelem se účastníci dohodli, že podle potřeby, nejméně 1x za měsíc se sejdou na společném jednání. Pravidelná společná jednání bude svolávat OCIR písemnou pozvánkou s uvedením programu, doby a místa jednání, která musí být odeslána Městem určenému zástupci alespoň 10 dnů před termínem jeho konání.
Účastníci se dohodli, že každý z účastníků je oprávněn svolat k projednání záležitosti týkající se společné činnosti mimořádné společné jednání způsobem uvedeným v předchozím odstavci.

4.2. Požadovat po druhém účastníku sdružení vysvětlení kterékoli záležitosti, která se týká společné činnosti a sdružení.

5. Všichni účastníci se zavazují:

5.1. Dodržovat tuto smlouvu, plnit řádně a včas povinnosti ve smlouvě stanovené, jednat způsobem, který nepoškozuje zájmy sdružení ani druhého účastníka.

6. Závazky účastníků vyplývající z dodávky díla:

Společnost OCIR se zavazuje:

6.1. Nést jako zhotovitel stavby odpovědnost za vady, které má předmět plnění v době jeho odevzdání spoluvlastníku stavby, tzn. Městu Brnu. Za vady, které se objevily po odevzdání díla, tzv. skryté vady, odpovídá zhotovitel jen tehdy, byly-li způsobeny porušením jeho povinností.

6.2. Nést záruku za dodané dílo po dobu 60 měsíců. U zařízení, u nichž je uvedena záruční doba výrobcem, se stanovuje záruční doba podle záručních podmínek výrobců.

6.3. Bez zbytečného odkladu po obdržení reklamace písemně oznámit vlastníkově stavby, zda reklamaci uznává, jakou lhůtu navrhuje k odstranění vad nebo z jakých důvodů reklamaci neuznává.

6.4. Zahájit odstraňování vad předmětu plnění bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od uplatnění oprávněné reklamace. Nedodrží-li OCIR jako zhotovitel tuto lhůtu, je vlastník oprávněn pověřit odstraněním vady jinou specializovanou firmu.

6.5. Postupovat jako zhotovitel tak, aby stavba uvedená v čl. II této smlouvy mohla být zkolaudována v termínu uvedeném v čl. IV této smlouvy, tj. do srpna 2002. K zajištění splnění tohoto závazku zhotovitele sjednávají účastníci sdružení smluvní pokut ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty městu nezaniká závazek zhotovitele dokončit stavbu.

Nedojde-li k zahájení stavby v předpokládaném termínu, tzn. říjen 2000 z důvodu, že tato smlouva o sdružení nenabude do této doby účinnosti, prodlužuje se lhůta uvedená v tomto ustanovení o ten počet dnů, o kolik se zpozdí zahájení stavby a prodlení zhotovitele a povinnost platit Městu Brnu smluvní pokutu nastává po uplynutí takto prodlouženého termínu.

Město Brno se zavazuje:

6.6. Uplatnit případnou reklamaci vady díla bez zbytečného odkladu po jejím zajištění písemnou formou do rukou oprávněného zástupce, kterého OCIR určí při předání díla Městu Brnu. V reklamaci musí být vady popsány a uvedeno, jak se projevují.

XI.

Zastupování sdružení

1. Ve věcech smluvních vůči třetím osobám budou za sdružení jednat statutární zástupci účastníků, případně jimi pověřeni zástupci.

2. Ve věcech technických v rámci obvyklé činnosti pro toto sdružení bude jednat OCIR prostřednictvím svých zástupců a to pana [redacted] – jednatele společnosti OCIR, [redacted] Ve věcech ekonomických bude jednat jménem společnosti OCIR Ing. Jaromír Beněš.

Pokud bude třeba, aby se uvedený zástupce vykázal plnou mocí, udělí mu ji statutární orgány obou účastníků v souladu s předchozím odstavcem.

2. K projednávání věcí technických a ekonomických a k čerpání dotací se zástupcem OCIR určí Město svého zástupce, jehož jméno, příjmení a funkci oznámí písemně doporučeným dopisem do 30 dnů od podpisu této smlouvy.

XII.

Závazky budoucích spoluvlastníků

1. Město Brno a OCIR se dohodli, že do 30 dnů po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí podají návrh na zápis spoluvlastnických práv k domu do katastru nemovitostí.
2. Účastníci se zavazují, že po dobu 20 let od kolaudace stavby postavené s použitím státní dotace zajistí užívání všech bytů postavených s pomocí státní dotace k trvalému nájemnímu bydlení. Družstvo se zavazuje nejpozději do 30 dnů po zápisu vlastnických práv dle odst. 1. do katastru nemovitostí uzavřít s Městem Brnem dohodu budoucích podílových spoluvlastníků o hospodaření se společně vybudovanými bytovými jednotkami, v níž se družstvo zaváže rozhodovat po dobu 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí o pronájmu bytů a o výši nájemného výhradně souhlasem Města Brna.

Společnost OCIR se zavazuje do 30 dnů po zápisu spoluvlastnických práv do katastru nemovitostí převést svůj spoluvlastnický podíl na bytovém domě a vlastnictví pozemku na jím založené družstvo za podmínek daných touto smlouvou. Město Brno jakožto spoluvlastník jednotek souhlasí s takovým převodem a zavazuje se, že neuplatní své předkupní právo.

4. Všichni účastníci prohlašují, že vysloví souhlas ke zřízení zástavního práva k předmětnému bytovému domu ve prospěch peněžního ústavu, který za účelem poskytnutí finančních prostředků na koupi spoluvlastnického podílu na bytovém domu a na koupi pozemků družstvem poskytne hypoteční úvěr.
Město Brno vyslovuje svůj souhlas se zřízením zástavního práva ve prospěch peněžního ústavu poskytujícího hypoteční úvěr družstvu před zástavním právem ve prospěch státu.
5. Účastníci se dále dohodli, že souhlasí se zřízením zástavního práva státu k bytovému domu vybudovanému s pomocí státní dotace. Zástavním právem bude zajišťována pohledávka státu ve výši poskytnuté dotace po dobu 20ti let.
6. Všichni účastníci se zavazují, že budou po dobu 20 let od kolaudace bytového domu postaveného s použitím státní dotace požadovat za pronájem bytů nájemné, jehož výše nepřesáhne výši věcně usměrňovaného nájemného stanoveného v souladu s obecně závaznými právními předpisy dohodou smluvních stran uvedeného v příloze č. 3.

Město Brno a družstvo jakožto budoucí spoluvlastník jednotek se dohodli, že část nájemného hrazeného nájemcem - členem družstva - ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu družstva bude použita na úhradu hypotečního úvěru družstva, část nájemného odpovídající výši

spoluvlastnického podílu Města Brna bude použita výhradně na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou domu.

Ostatní náklady na údržbu a správu domu přesahující shromážděné prostředky ponese OCIR, respektive po nabytí spoluvlastnického práva k budově družstvo.

7. Poruší-li OCIR, respektive po nabytí spoluvlastnického práva k budově družstvo kterýkoliv závazek z této smlouvy a zapříčiní tak nedodržení podmínek stanovených MMR ČR pro definitivní přiznání státní dotace, je povinen vrátit Městu Brnu poskytnutou státní dotaci event. její příslušnou část a to do 30ti dnů poté co MMR ČR rozhodne o definitivním vrácení dotace, vč. sankcí uplatněných MMR ČR vůči Městu Brnu.
8. Poruší-li OCIR, respektive po nabytí spoluvlastnického práva k budově družstvo svůj závazek uvedený v odst. 2,5,6, tohoto článku, je povinen vrátit Městu Brnu poskytnutou st. dotaci event. její část a to do 30ti dnů poté, co k porušení povinnosti došlo, včetně sankcí uplatněných MMR ČR vůči Městu Brnu, a dále je povinen zaplatit Městu ve smyslu § 544 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč splatnou do 30ti dnů poté, co k porušení povinnosti došlo.
9. Po splnění této povinnosti OCIR nebo družstvem se Město Brno zavazuje převést svůj spoluvlastnický podíl na předmětných jednotkách a pozemcích odpovídající výši vrácené dotace na OCIR, případně na družstvo. Náklady související s tímto převodem se zavazuje uhradit OCIR, popř. družstvo.
10. Město Brno se zavazuje, že po uplynutí 20ti let od kolaudace budovy převede vlastnictví svého podílu na bytovém domě do vlastnictví družstva popř. spoluvlastnictví jednotek do vlastnictví jednotlivých nájemců - členů družstva a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu Brnu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou.
11. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy může jeden z účastníků sdružení převést na jiného jen s předchozím písemným souhlasem druhého účastníka. Rovněž přistoupení dalšího účastníka ke sdružení je možné jen s předchozím písemným souhlasem všech dosavadních účastníků sdružení.
12. Účastníci se dohodli, že správu bytového domu po jeho dokončení bude vykonávat OCIR nedohodnou-li se účastníci jinak.

Článek XIII. Závěrečná ustanovení

1. Účastníci prohlašují, že je jim známo, že sdružení nemá způsobilost k právům a povinnostem (§829 odst. 2 obč. zák.).
2. Účastníci se dohodli, že změny a doplňky této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků.
3. Veškerá práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran.
4. Vzájemná práva a povinnosti účastníků této smlouvy se řídí obecně závaznými předpisy, zejména občanským zákoníkem.
5. Pokud by se měla stát jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými nebo neproveditelnými, nebo obsahuje-li smlouva mezery, není tím dotčena účinnost zbývajících ustanovení.

6. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvní stran. Smlouva nabývá účinnosti rozhodnutím MMR ČR o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemního bydlení v obci. Smlouva je vyhotovena v 9ti vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží 3 vyhotovení.
7. Účastníci sdružení tímto prohlašují, že smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou ve smlouvě uvedené přílohy.

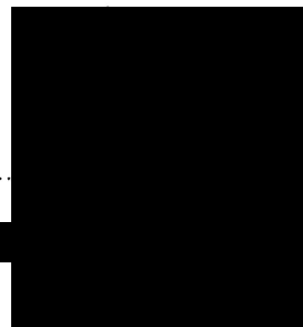
V Brně dne..... 4 -07- 2000



Petr Duchon

za Město Brno
primátor RNDr. Petr Duchon

.....
za OCIR, s. r. o.
jednatel



V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským obchodním soudem v Brně
oddíl C, vložka 12503

Den zápisu: 11. listopadu 1993

Obchodní jméno: OCIR, s.r.o.

Sídlo: Brno, Kopečná 41, PSČ 602 00

Identifikační číslo: 49 44 81 02

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
- zprostředkovatelská činnost
- činnost organizačních a ekonomických poradců
- pronájem nemovitostí, bytových a nebytových prostor, včetně poskytování jiných než základních služeb
- pronájem movitých věcí
- činnost realitní agentury
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- poskytování telekomunikačních služeb
- hostinská činnost
- provozování cestovní kanceláře

Statutární orgán:

Jednatel:

Brno

Způsob zastupování: za společnost jedná a podepisuje jednatel.

Výše vkladu každého společníka a rozsah splacení:

Vklad: 100 000,- Kč

Splaceno: 100 000,- Kč

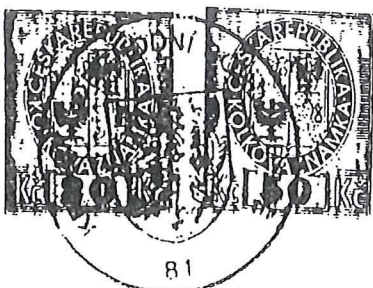
Základní jmění: 100 000,- Kč

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----

3. května 2000 Krajský obchodní soud v Brně

Datum:

Číslo výpisu: 15320/2000



OCIR, s.r.o.

Kopečná 41, 602 Brno

IČO: 49448102

DIČ: 288-49448102

Bankovní spojení: Komerční banka 198644680247/0100

Příloha č. 2

Technický popis stavby:

Základy

Pasy železobetonové

Zdivo a svislé konstrukce

Thermobloky

Vodorovné konstrukce

Filigrán, alt.monolitická deska

Střecha

Dvoupříšílová, živичná krytina s posypem

Schodiště

ŽB, stupně obložené keramickou dlažbou

Obvodový plášť

Thermobloky

Izolace proti vodě

Živичná lepenka

Příčky a mezibytové stěny

Zděné konstrukce

Omltky

Vnitřní vápenná štuková

Vnější omítka vápenocementová s povrchovým nátěrem

Obklady

Stěny koupelen do výše 200 cm v ceně do 250,-Kč/m²

Malby a nátěry

Všechny povrchy zdi a stropů budou opatřeny bílou malbou

Podlahy

Garáže a sklepy teracová dlažba

Společné chodby a schodiště-keramická dlažba

Koupelny, WC-keramická dlažba v ceně do 250,-Kč/m²

Pokoje zakončeny stěrkou, příprava pro dodávku podlahové krytiny dle přání nájemníků

Balkony, terasy keramická dlažba do 300,-Kč/m²

Výplně otvorů

Vstupní dveře do domu plastové

Garážová vrata vyklápěcí, bílá

Dveře sklepů bílé, plně

Dveře bytové, vchodové PB 30, 90/197

Dveře v bytech, dřívované s ocelovou zárubní do 1.700,-/ks

Balkónové dveře a okna – plastová

Parapety plastové

Klempířské výrobky

Plech ocelový pozinkovaný 0,6 mm s povrchovým nátěrem

Zámečnické výrobky

Ocelové zábradlí na schodišti

Vytápění a teplá voda

Každý byt samostatný kotel Therm

Radiátory vybaveny termoregulačními ventily, v koupelnách žebříčkové radiátory

Zdravotně technická instalace

Umyvadla bílá, vana bílá, WC mísa v provedení kombi, vanová a umyvadlová páková baterie, připravenost pro připojení automatické pračky

Elektroinstalace

Silnoproud-rozvod 220V pod omítkou. V bytech budou provedeny rozvody zásuvkové a světelné

Slaboproud-domácí telefon s vrátným, rozvody pro Kabel plus a telefon

Kanalizace

Vodorovná i svislá PVC tuzemské výroby

Vodovod

PVC tuzemské výroby

Požární vodovod-ocel, bezešvé trubky pozinkované

Vodoměr pro jednolivý byt

Centrální vodoměr

Byty budou ve standardním vybavení a budou mít všechny náležitosti užitelného bytu tj. kompletní okenní a dveřní výplně, hotové podlahy, hotové malby, instalace vody, plynu, elektroinstalace pro napojení svítidel a spotřebičů, obklady, zařízení předměty v koupelně a WC, měřič vody, místo pro měření el. energie a plynu, vytápění, v kuchyni připravené instalace pro montáž kuchyňské linky a sporáku, dále kuchyňská linka v hodnotě 15 tis. Kč. K bytu náleží poštovní schránka, sklepní telefon, rozvod kabelové televize.

OCIR spol. s r.o.

Kopečná 41

602 00 BRNO

BLA3	Kategorie	Započ.plocha	Pozemek	Dotace	%Město	% OCIR	Max.reg.náj.	Údržba	Splátka hyp.	Hypotéka	Čl.podíl	Cena vč. DPH odečteno 50+30 tis.
			666 000									
1.NP	1 3+kk	73,54	75 769	320 000	20,80	79,20	4 880	1 100	3 780	391 000	824 319	1 535 319
	2 3+kk	73,54	75 769	320 000	20,80	79,20	4 880	1 100	3 780	391 000	824 319	1 535 319
2.NP	3 2+kk	57,64	59 386	320 000	23,72	76,28	3 825	773	3 052	316 000	713 000	1 349 000
	4 2+kk	57,64	59 386	320 000	24,26	75,74	3 825	773	3 052	316 000	683 700	1 319 700
	5 1+kk	26,21	27 004	320 000	50,17	49,83	1 739	375	1 364	141 000	176 800	637 800
	6 2+kk	43,04	44 344	320 000	35,52	64,48	2 856	578	2 278	236 000	345 000	901 000
3.NP	7 2+kk	55,23	56 904	320 000	23,19	76,81	3 665	739	2 926	303 000	756 700	1 379 700
	8 2+kk	55,23	56 904	320 000	23,62	76,38	3 665	739	2 926	303 000	731 700	1 354 700
	9 1+kk	30,44	31 363	320 000	41,73	58,27	2 020	413	1 607	166 000	280 800	766 800
	10 1+kk	30,44	31 363	320 000	41,73	58,27	2 020	413	1 607	166 000	280 800	766 800
4.NP	11 2+kk	71,73	73 904	320 000	18,30	81,70	4 760	976	3 784	392 000	1 030 095	1 742 095
	12 2+kk	71,73	73 904	320 000	18,60	81,40	4 760	976	3 784	392 000	1 000 095	1 712 095
					28,53	71,47				3 513 000	7 647 328	15 000 328

A3												
NP/ b.č.	kat.	Užit.plocha	Terasa	Sklep					Cena vč. DPH		odečten příspěvek 30 tis.	
									Plocha celkem		odečtena dotace 50 tis.	
1.NP	1 3+kk	65,53	19,37	1,31					86,21		1 535 319	
	2 3+kk	65,53	19,37	1,31					86,21		1 535 319	
2.NP	3 2+kk	51,10	16,44	1,31					68,85		1 349 000	
	4 2+kk	51,10	16,44	1,31					68,85		1 319 700	
	5 1+kk	27,30	0,00	1,31					28,61		637 800	
	6 2+kk	43,55	1,69	1,31					46,55		901 000	
3.NP	7 2+kk	48,18	16,44	1,31					65,93		1 379 700	
	8 2+kk	48,18	16,44	1,31					65,93		1 354 700	
	9 1+kk	30,78	1,69	1,31					33,78		766 800	
	10 1+kk	30,78	1,69	1,31					33,78		766 800	
4.NP	11 2+kk	64,86	16,44	1,31					82,61		1 742 095	
	12 2+kk	64,86	16,44	1,31					82,61		1 712 095	
									749,92		15 000 328	

1 m2 vč. DPH

20 002,- Kč