

Z9/03. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 13.12.2022

62. Návrh dohody o mimosoudním jednání uzavírané v souvislosti s vypořádáním historických závazků týkajících se družstevní bytové výstavby na území statutárního města Brna spolufinancované prostřednictvím státní dotace pro Cihelnu, bytové družstvo

Anotace

Návrh se týká historického závazku ze smlouvy o sdružení č. 63999116 ze dne 23.11.1999, ve znění pozdějších změn, s Cihelnou, bytovým družstvem souvisejícím s bytovým domem Banskobystrická č. p. 2072 v Brně, jehož výstavba byla spolufinancována prostřednictvím státní dotace z dotačního Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsáno Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. Ve smlouvě o sdružení se statutární město Brno zavázalo umožnit družstvu nebo nájemcům bezúplatný převod spoluvlastnického podílu města na bytových jednotkách do vlastnictví družstva nebo nájemců. Obdobný závazek byl sjednán v jednotlivých nájemních smlouvách se členy družstva. Dohody o mimosoudním jednání umožní družstvu a jeho členům jednat se statutárním městem Brnem o vypořádání závazků, aniž by nároky na bezúplatný převod musely být uplatňovány soudní cestou, kdy po sjednanou dobu nebo do ukončení jednání stran neběží promlčecí či prekluzivní lhůty (za předpokladu, že je závazek platný a lhůty v době uzavření dohod běží). Družstvo chce podřídit režim závazků pod nový Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. Obdobné vzorové dohody byly ZMB schváleny pro 15 jiných bytových družstev.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje**
 - vzorovou dohodu o mimosoudním jednání mezi statutárním městem Brnem a bytovým družstvem Cihelna, bytové družstvo, se sídlem Banskobystrická 2072/182, Řečkovice, 621 00 Brno, IČO: 25595768, (dále jako „Družstvo“) a členy Družstva-fyzickými osobami, s jejichž členstvím v Družstvu je ke dni uzavření dohody o mimosoudním jednání spojeno právo užívat bytovou jednotku dle Seznamů bytových jednotek; která tvoří přílohu č. tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním Odboru MMB.
 - uzavření jednotlivých dohod o mimosoudním jednání z úrovně Bytového odboru MMB v souladu s přijatým usnesením.
- 2. pověřuje** vedoucí Bytového odboru MMB podpisem jednotlivých dohod o mimosoudním jednání.

Stanoviska

Materiál projednala Rada města Brna na R9/007 schůzi konané dne 30.11.2022, jako bod č. 55 a doporučila Zastupitelstvu města Brna návrh schválit.
Schváleno jednomyslně 11 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

6.12.2022 v 13:07

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

6.12.2022 v 12:20

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 8
Příloha k usnesení (dohoda o mimosoudním jednání ZMB.pdf)	9 - 14
Příloha k usnesení (Seznam bytových jednotek.pdf)	15 - 17

Důvodová zpráva

z podnětu bytového družstva Cihelna, bytové družstvo, se sídlem Banskobystrická 182, 621 00 Brno, IČO: 255 95 768 je předkládána ke schválení vzorová dohoda o mimosoudním jednání pro vypořádání závazků ze smlouvy o sdružení č. 63 999 116 ze dne 23. 11. 1999, ve znění dodatku č. 63999116.01 ze dne 8. 8. 2000, uzavřené mezi společnostmi MiTTaG spol. s r.o., IČO: 00547514, statutárním městem Brnem a družstvem Cihelna, bytové družstvo. Smlouva o sdružení byla uzavřena za účelem výstavby polyfunkčního domu s bytovými jednotkami, spolufinancované z dotačních prostředků státu. Na základě této smlouvy byl vybudován dům na adrese Banskobystrická č.p. 2072/ 176, 178, 180, 182, v Brně v k. ú. Řečkovice s vymezenými 104 bytovými jednotkami ve spoluvlastnictví statutárního města Brna a bytového družstva Cihelna, které mají být předmětem bezúplatného převodu na členy tohoto družstva a jednou nebytovou jednotkou ve vlastnictví třetích osob. Bytový dům byl kolaudován postupně čtyřmi kolaudačními rozhodnutími ze dne 11. 4. 2001, 19. 9. 2001, 15. 1. 2022 a 14. 10. 2022.

1. Informace o agendě BO MMB související s povinnostmi města vypořádat závazky s bytovými družstvy

1. Bezúplatný převod bytových jednotek na nájemce se týká závazků ze smluv s družstvy spravujícími bytové domy, jejichž výstavba byla spolufinancována prostřednictvím státních dotací z dotačního Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsáno Ministerstvem pro místní rozvoj ČR.
2. Tyto smlouvy byly po schválení Zastupitelstvem města Brna uzavírány v letech 1997-2002.
3. 4 smlouvy byly uzavřeny z úrovně městských částí.
4. V roce 2017 byl realizován bezúplatný převod k bytovým jednotkám na členy Bytového družstva Medlánky. Tento převod byl podmíněn vrácením podílu z fondu oprav družstva ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu města na BD. Zde však nevzniklo SVJ.
5. Bytové domy byly vybudovány na základě smluv o sdružení, případně smluv o výstavbě, mezi městem Brnem a soukromými právníky osobami, tyto závazky přešly na družstva. Smlouvy jsou rozsahem závazků různě modifikovány.
6. Statutární město Brno vkládalo do výstavby družstevních domů finanční prostředky poskytnuté z dotačních prostředků získaných od státu na výstavbu jednotek /320.000 Kč na jednu jednotku/, případně i na vybudování související technické infrastruktury /50.000 Kč na jednu bytovou jednotku/.
7. V některých případech město Brno vložilo do družstva pozemek pro výstavbu bytových domů.
8. Ostatní náklady na výstavbu hradila družstva, resp. jejich právní předchůdci.
9. Bytové domy byly průběžně kolaudovány v letech 1999 až 2005.
10. Bytové jednotky a v některých případech bytové domy a související pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví statutárního města Brna a družstev.
11. U některých domů jsou další jednotky, nebytové i některé bytové jednotky ve vlastnictví třetích osob (podíl na výstavbě nebyl hrazen z dotace).
12. Spoluvlastnický podíl města je zpravidla odvozen od podílu vkladu města dle příslušné smlouvy o sdružení, případně smlouvy o výstavbě. V některých případech spoluvlastnický podíl vkladu (dotaci) neodpovídá.
13. V některých případech bytové jednotky nejsou v bytových domech dosud vymezeny, město má pak spoluvlastnický podíl na budově a souvisejících pozemcích.
14. Bytové jednotky či byty v domech s nevymezenými jednotkami jsou nájemní smlouvou pronajímány členům družstva jako družstevní.
15. Nájemné bylo dle dotačních podmínek věcně usměrňované, přičemž statutární město Brno nájemné neinkasovalo, jeho příjemcem bylo dle smluv přímo družstvo.
16. Nájemné připadající statutárnímu městu Brnu byla družstva povinna využít na správu a údržbu, případně opravy domu nebo na splácení návratných finančních zápůjček z Fondu bytové výstavby statutárního města Brna.
17. Město se nepodílelo na správě, investicích a opravách nad rámec svého podílu na nájemném za celou dobu trvání spoluvlastnictví.

18. Ve smlouvách o sdružení a smlouvách o výstavbě, je uveden závazek města k převodu jednotek nájemcům případně družstvům. Závazek je uveden rovněž v nájemních smlouvách s nájemci bytů.
19. Podmínkou pro bezúplatný převod je uplynutí vázací lhůty zákazu převodu počínající od kolaudace bytového domu, zpravidla 20 let. Vázací doba v některých případech již uplynula.
20. 22 družstev dosud požádalo město o převod spoluvlastnického podílu na bytové jednotce na družstvo, resp. na jeho členy.
21. Předmětem bezúplatného převodu má být více než 1300 bytových jednotek (spoluvlastnického podílu na nich).
22. Statutární město Brno dosud nezpochybňovalo závazek k bezúplatnému převodu.
23. Město ovlivňovalo v případě převodů družstevních podílů nabyvatele v tom smyslu, že požadovalo, aby nabyvatel neměl nemovitost k bydlení, avšak již nezkoumalo, zda členové družstva v bytech skutečně bydlí či v po vstupu do družstva nabyli jinou nemovitost k bydlení.
24. Statutární město Brno obdrželo od některých nájemců bytů a družstev předžalobní výzvy k bezúplatnému převodu a eviduje 49 podaných žalob bytových družstev nebo i jednotlivých členů družstev s tím, že 37 řízení je přerušeno.
25. V závazcích není omezeno právo budoucího nabyvatele tuto jednotku dále zcizit, případně povinnost ji dále užívat.

2. Společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí. Přílohu tvoří metodika Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže

Statutární město Brno dne 14. 4. 2021 obdrželo společné stanovisko Ministerstva vnitra, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva financí. Přílohu stanoviska tvoří stanovisko Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže k veřejné podpoře.

Stanovisko směřuje k vypořádání závazku města po uplynutí vázací doby (zpravidla 20 let od kolaudace) bezúplatně převést spoluvlastnický podíl na družstvo, resp. členy družstva.

Stanovisko se věnuje postupu měst pro případ, že uvedené historické závazky s bytovými družstvy jsou neplatné. Bytový odbor MMB posoudil, že tyto historické závazky mohou být dnešní optikou považovány za ne zcela právně perfektní ať již se jedná o nezveřejněný záměr o budoucím závazku bezúplatného převodu či jiné vady týkající se určitosti závazku či jiných nedostatků. Závěr o neplatnosti by však mohl učinit pouze soud.

Závazky k bezúplatnému převodu vznikly za účinnosti zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení). Dle § 36a zákona č. 367/1990 Sb., rozhoduje o převodu nemovitých věcí obecní zastupitelstvo (odst. 1, písm. a) tohoto zákona). Z Metodického doporučení k činnosti územních samosprávných celků vydaného Ministerstvem vnitra, které odkazuje na pozdější judikaturu /NS ČR 33 Cdo 128/2009 a 33 Cdo 796/2013/, vyplývá že i u budoucího závazku k bezúplatnému převodu musel být s odkazem na odst. 4 § 36a zákona tento záměr schválen a zveřejněn po dobu 30 dnů před projednáním této dispozice v orgánech obce. U závazků uzavřených za účinnosti zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) od 12. 11. 2000 pak obdobně musel být dle § 39 odst. 1 schválen a zveřejněn záměr budoucího bezúplatného převodu nejméně 15 dnů před projednáním v orgánech obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky.

Nebylo dohledáno, že by v inkriminovaných případech byla naplněna dikce zákona, tj. že by byl záměr bezúplatného převodu schválen příslušným orgánem města Brna a posléze řádně zveřejněn po zákonem požadovanou dobu 30 dnů resp. 15 dnů před projednáním smluv Zastupitelstvem města Brna.

Obdobná situace je např. u vzorových nájemních smluv, které jsou schválené Radou města Brna nebo nebyly schváleny vůbec, kdy tato smlouva obsahuje právo nájemce na uzavření smlouvy s městem o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu na budově a pozemku bez konkrétního údaje o předmětu bezúplatného převodu, tj. zda se jedná o bytovou jednotku či jaký podíl na budově a pozemku má být na nájemce převeden nebo jak má být spoluvlastnický podíl určen. Nájemní smlouva by tedy mohla být považována za neurčitou. Závazek bezúplatného převodu pak na rozdíl od nájemního vztahu podléhal schválení Zastupitelstvem města Brna. Tj. i nájemní smlouvy by mohly být co se týče závazku

města vůči nájemcům – členům družstva k bezúplatnému převodu jednotek považovány za absolutně neplatné.

K vypořádání těchto závazků je třeba přistupovat s co největší obezřetností i s ohledem na hodnotu tohoto majetku, který má být převeden na družstva či jeho členy bezúplatně, tj. s odchylkou od ceny obvyklé 100 %, a to tak, aby převod nemohl být posouzen v rozporu se zákonem.

Závěr:

Pro případ neplatnosti historických smluvních závazků je dle Společného stanoviska ministerstev třeba uzavřít **novou smlouvu** nezávisle na předchozí smlouvě na základě zveřejněného **adresného záměru bezúplatného převodu**, tj. ve prospěch osob oprávněných dle smluvních závazků, tj. příslušného družstva, resp. členů družstva – nájemců.

Zastupitelstvo města Brna schválilo v průběhu roku 2022 vzorovou dohodu o narovnání se závazkem bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů města i družstva na členy družstev prozatím u 7 bytových družstev.

3. Dohoda o mimosoudním jednání

Z podnětu některých bytových družstev vzešel požadavek uzavřít trojstrannou dohodu o mimosoudním jednání mezi statutárním městem Brnem, příslušným bytovým družstvem a jeho jednotlivými členy, kteří o uzavření dohody projeví zájem, s tím, že uzavření dohody umožní družstvům a jejich členům jednat se statutárním městem Brnem o vypořádání závazků, aniž by nároky na bezúplatný převod musely být uplatňovány soudní cestou, kdy po sjednanou dobu, nebo do ukončení jednání stran neběží promlčecí či prekluzivní lhůty. Běh promlčecích či prekluzivních lhůt i s ohledem na formulaci závazku ve smlouvách o sdružení a smlouvách o výstavbě, je předmětem zpracovávaného právního posudku. Na straně družstev a jejich členů pak dohody poskytnou větší právní jistotu, že pokud závazek v době jejich uzavření trvá, nezanikne nebo se stane soudně nevymahatelný. Statutárnímu městu Brnu se tak poskytne prostor pro vypořádání všech souvisejících závazků z historicky uzavřených smluv. Uzavřením dohod nedochází k uznání nároků či naopak k jejich zpochybnění.

4. Související rozhodnutí volených orgánů statutárního města Brna

A) Zastupitelstvo města Brna na Z8/31 zasedání konaném dne 7. 9. 2021 jako bod 85 schválilo vzorovou dohodu o mimosoudním jednání mezi statutárním městem Brnem a bytovými družstvy:

- a) Bytové družstvo ADAMCOVA 2, družstvo, IČO: 25599470, se sídlem Adamcova 1226/2, Bystrc, 635 00 Brno, s Variantou II čl. 4 a 5 dohody o mimosoudním jednání;
- b) Bytové družstvo ADAMCOVA 5, družstvo, IČO: 25599437, se sídlem Adamcova 1233/5, Bystrc, 635 00 Brno, s Variantou II čl. 4 a 5 dohody o mimosoudním jednání;
- c) Bytové družstvo ADAMCOVA 6, družstvo, IČO: 25599445, se sídlem Adamcova 1221/6, Bystrc, 635 00 Brno, s Variantou II čl. 4 a 5 dohody o mimosoudním jednání;
- d) Bytové družstvo Hamerláky, IČO: 25586904, se sídlem Kociánka 62/20, Sadová, 612 00 Brno, s Variantou II čl. 4 a 5 dohody o mimosoudním jednání;
- e) Bytové družstvo Keřová I., družstvo, IČO: 25588796, se sídlem Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno, s Variantou I čl. 4 a 5 dohody o mimosoudním jednání;
- f) Bytové družstvo Keřová 9, 11, 13, IČO: 26216337, se sídlem Keřová 705/11, Žebětín, 641 00 Brno, s Variantou I čl. 4 a 5 dohody o mimosoudním jednání;
- g) Bytové družstvo Opálkova, družstvo, IČO: 26218232, se sídlem Opálkova 1232/21, Bystrc, 635 00 Brno, s Variantou II čl. 4 a 5 dohody o mimosoudním jednání;
- h) DRUŽSTVO MAJDALENKY, IČO: 25576861, sídlem Majdalenky 852/13, Lesná, 638 00 Brno, s Variantou II čl. 4 a 5 dohody o mimosoudním jednání;
- i) SBD odBYTY, družstvo, IČO: 26229692, se sídlem Cacovická 1589/64, Husovice, 614 00 Brno, s Variantou II. čl. 4 a 5 dohody o mimosoudním jednání;

(dále jako „Družstva“) a členy Družstev-fyzickými osobami, s jejichž členstvím v Družstvech je ke dni uzavření dohody o mimosoudním jednání spojeno právo užívat byt/bytovou jednotku dle Seznamů bytových jednotek/bytů. ZMB schválilo uzavření jednotlivých dohod o mimosoudním jednání z úrovně

Bytového odboru MMB v souladu s přijatým usnesením. ZMB pověřilo vedoucí Bytového odboru MMB podpisem jednotlivých dohod o mimosoudním jednání.

B) Zastupitelstvo města Brna na Z8/32 zasedání konaném dne 12. 10. 2021 jako bod 77 schválilo vzorovou dohodu o mimosoudním jednání mezi statutárním městem Brnem a bytovými družstvy:

a) Bytové družstvo ADAMCOVA 4, družstvo, IČO: 25599453, se sídlem Adamcova 1229/4, Bystrc, 635 00 Brno, s Variantou II čl. 4 a 5 dohody o mimosoudním jednání;

b) Bytové družstvo ADAMCOVA 8, družstvo, IČO: 25599305, se sídlem Adamcova 1220/8, Bystrc, 635 00 Brno, s Variantou II čl. 4 a 5 dohody o mimosoudním jednání;

c) Bytové družstvo Bezručova 19, IČO: 25578146, se sídlem Bezručova 957/19, Staré Brno, 602 00 Brno, s Variantou II čl. 4 a 5 dohody o mimosoudním jednání;

d) Bytové družstvo Keřová 3, 5, 7, družstvo, IČO: 26216540, se sídlem Keřová 716/5, Žebětín, 641 00 Brno, s Variantou I čl. 4 a 5 dohody o mimosoudním jednání;

e) Bytové družstvo Viniční, družstvo, IČO: 25581732, se sídlem Viniční 4340/80, Židenice, 615 00 Brno, s Variantou II čl. 4 a 5 dohody o mimosoudním jednání;

f) Bytové družstvo Zámezí, družstvo, IČO: 25594303, se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 621 00 Brno s Variantou I čl. 4 a 5 dohody o mimosoudním jednání;

(dále jako „Družstva“) a členy Družstev-fyzickými osobami, s jejichž členstvím v Družstvech je ke dni uzavření dohody o mimosoudním jednání spojeno právo užívat byt/bytovou jednotku dle Seznamů bytových jednotek/bytů. ZMB schválilo uzavření jednotlivých dohod o mimosoudním jednání z úrovně Bytového odboru MMB v souladu s přijatým usnesením. ZMB pověřilo vedoucí Bytového odboru MMB podpisem jednotlivých dohod o mimosoudním jednání. */usnesení kráceno/*

C) Zastupitelstvo města Brna na Z8/35. zasedání konaném dne 25. 1. 2022 jako bod 58 schválilo „Koncepční postup při vypořádání historických závazků týkajících se historické družstevní bytové výstavby na území statutárního města Brna spolufinancované prostřednictvím státní dotace“.

D) Zastupitelstvo města Brna na Z8/35. zasedání konaném dne 25. 1. 2022 jako bod 59 schválilo doplnění nového článku III do vzorových Dohody o mimosoudním jednání uzavírané v souvislosti s vypořádáním historických závazků týkajících se družstevní bytové výstavby na území statutárního města Brna spolufinancované prostřednictvím státní dotace dohod o mimosoudním jednání schválených na zasedání Zastupitelstva města Brna Z8/31 konaném dne 7. 9. 2021 pod bodem č. 85 a na zasedání Zastupitelstva města Brna Z8/32 konaném dne 12. 10. 2021 pod bodem č. 77, který bude obsažen v příslušné dohodě uzavírané z úrovně Bytového odboru Magistrátu města Brna, v případě, že podřízené se zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, bude ze strany bytových družstev a jednotlivých členů družstva/nájemců požadováno.

5. Návrh vzorové dohody o mimosoudním jednání s družstvem Cihelna, bytovým družstvem

Návrh vzorové dohody o mimosoudním jednání s družstvem Cihelna, bytovým družstvem vychází ze schváleného vzoru pro ostatní bytová družstva, s tím, že je upraveno ve shodných bodech pro toto družstvo v domě s již vymezenými jednotkami s návrhem na dopracování a uzavření jednotlivých 104 dohod z úrovně Bytového odboru MMB. Členové družstva očekávají uzavření dohod do konce roku 2022.

6. Projednání materiálu ve volených orgánech statutárního města Brna

Materiál projednala Komise bydlení RMB R9/KB/01 na zasedání konaném dne 21. 11. 2022 jako bod 01/23 a doporučila Radě a Zastupitelstvu města Brna

schválit

- vzorovou dohodu o mimosoudním jednání mezi statutárním městem Brnem a bytovým družstvem Cihelna, bytové družstvo, se sídlem Banskobystrická 2072/182, Řečkovice, 621 00 Brno, IČO: 25595768, (dále jako „Družstvo“) a členy Družstva-fyzickými osobami, s jejichž členstvím v Družstvu je ke dni uzavření dohody o mimosoudním jednání spojeno právo užívat byt/bytovou jednotku dle Seznamů bytových jednotek, které tvoří přílohu tohoto materiálu. Vzorová dohoda o mimosoudním jednání tvoří přílohu tohoto materiálu;

- uzavření jednotlivých dohod o mimosoudním jednání z úrovně Bytového odboru MMB v souladu s přijatým usnesením.

pověřit

vedoucí Bytového odboru MMB podpisem jednotlivých dohod o mimosoudním jednání.

Hlasování: 10-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 13 členů

Usnesení bylo přijato.

Ing. Kvičala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jilková	Mgr. Malíková	Petr Šafařík	Ing. Trllo	Vojtěch Vašák	Bc. Kment
pro	pro	omluvena	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Materiál projednala Rada města Brna na R9/007 schůzi konané dne 30.11.2022, jako bod č. 55 a doporučila Zastupitelstvu města Brna schválit

- vzorovou dohodu o mimosoudním jednání mezi statutárním městem Brnem a bytovým družstvem Cihelna, bytové družstvo, se sídlem Banskobystrická 2072/182, Řečkovice, 621 00 Brno, IČO: 25595768, (dále jako „Družstvo“) a členy Družstva-fyzickými osobami, s jejichž členstvím v Družstvu je ke dni uzavření dohody o mimosoudním jednání spojeno právo užívat bytovou jednotku dle Seznamů bytových jednotek;

- uzavření jednotlivých dohod o mimosoudním jednání z úrovně Bytového odboru MMB v souladu s přijatým usnesením.

- pověřit vedoucí Bytového odboru MMB podpisem jednotlivých dohod o mimosoudním jednání.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

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

DOHODA O MIMOSOUDNÍM JEDNÁNÍ

(dále jen „Dohoda“)

uzavřená dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) mezi těmito smluvními stranami:

Smluvní strany:

1. Statutární město Brno

sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, Brno-město

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

na základě usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na zasedání konaném dne

je k podpisu dohody pověřena JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru Magistrátu města Brna

IČO: 44992785

DIČ: CZ44992785

ID datové schránky: a7kbrnn

(dále jen „Statutární město Brno“ nebo „Město“)

2. Cihelna, bytové družstvo

sídlem Banskobystrická 182, 621 00 Brno

IČO: 255 95 768

Statutární orgán: RNDr. Lenka Dvořáková, předsedkyně představenstva
Ing. arch. Petr Jandora, místopředseda představenstva
Ing. Michaela Kalužová, členka představenstva

Subjekt je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spis. zn.: Dr 3245

(dále jen „Družstvo“)

manželé*

3. nájemce, nar.

bytem:

doručovací adresa:*

tel.:* e-mail:*

dle pověření/plné moci* je ve věcech smluvních oprávněn za nájemce jednat
.....*

4. nájemce, nar.*

bytem:*

doručovací adresa:*

tel. e-mail:*

dle pověření/plné moci* je ve věcech smluvních oprávněn za nájemce jednat
.....*

5.*

(Účastník/ Účastníci* č. 3 až*, dále jen „Nájemce“/„Nájemci“*)

I.

Uvozující ustanovení

1. Statutární město Brno a dnes již zaniklá společnost MITTaG spol. s r.o. pozemní a průmyslové stavitelství, se sídlem Chaloupkova 578/3, 612 00 Brno, IČO: 00547514 (Právním nástupcem společností MITTaG spol. s r. o. pozemní a průmyslové stavitelství je v důsledku fúze sloučením společnost STRABAG a.s., se sídlem Praha 5, Na Bělidle 198/21, PSČ: 150 00, IČO 60838744) uzavřeli dne 23. 11. 1999 smlouvu o sdružení č. 63999116, a dále již za účasti Družstva jako třetího účastníka, dodatek č. 1 k této smlouvě o sdružení č. 63999116.01 ze dne 8. 8. 2000. Společnost MITTaG spol. s r.o. pozemní a průmyslové stavitelství, se sídlem Chaloupkova 578/3, 612 00 Brno, IČO: 00547514 se zavázala převést všechny závazky vyplývající pro tuto společnost v rozsahu dle čl. 2 odst. 2.11 smlouvy o sdružení na Družstvo.
2. Na základě smlouvy o sdružení č. 63999116, ve znění dodatku č. 1, byla realizována výstavba polyfunkčního domu Cihelna v Brně - Řečkovících, se 104 bytovými jednotkami, jejichž výstavba byla spolufinancovaná prostřednictvím státní dotace na podporu výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury.
3. Dle ustanovení XII. odst. 10 smlouvy o sdružení č. 63999116 specifikované v odst. 1 tohoto článku Dohody je sjednáno:
„Město Brno se zavazuje, že po uplynutí 20ti let od kolaudace budovy převede vlastnictví svého podílu na jednotkách a pozemcích do vlastnictví družstva popř. 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.“
4. Statutární město Brno je spoluvlastníkem bytových jednotek č. 2072/1 až č. 2072/104 vymezených dle zákona 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), a to včetně podílu příslušejícího ke každé z bytových jednotek č. 2072/1 až č. 2072/104 na společných částech budovy č. p. 2072 na adrese Banskobystrická 182, 180, 178, 176, Brno, stojící na pozemcích p. č. 799/5, p. č. 815/28, p. č. 815/29, p. č. 815/30 a p. č. 940/3, a na uvedených pozemcích, vše v k. ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město zapsaných Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj pro k. ú. Řečkovice č. 611646 na listu vlastnictví č. 5354 (budova a pozemky zastavěné budovou). Spoluvlastnické podíly na každé z bytových jednotek č. 2072/1 až č. 2072/104 a spoluvlastnické podíly příslušející ke každé z bytových jednotek č. 2072/1 až č. 2072/104 na společných částech budovy a pozemcích pak vyplývají z LV pro jednotky).
5. Družstvo je spoluvlastníkem bytových jednotek č. 2072/1 až č. 2072/104 vymezených dle zákona 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), a to včetně podílu příslušejícího ke každé z bytových jednotek č. 2072/1 až č. 2072/104 na společných částech budovy č.p. 2072 na adrese Banskobystrická 182, 180, 178, 176 v Brně stojící na pozemcích p. č. 799/5, p. č. 815/28, p. č. 815/29, p. č. 815/30 a p. č. 940/3, a na uvedených pozemcích, vše v k. ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město. Tyto nemovitosti jsou zapsané Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj pro k. ú. Řečkovice č. 611646 na listu vlastnictví č. 5354 (budova a pozemky zastavěné budovou). Spoluvlastnické podíly na každé z bytových jednotek č. 2072/1 až č. 2072/104 a spoluvlastnické podíly příslušející ke každé z bytových jednotek č. 2072/1 až č. 2072/104 na společných částech budovy a pozemcích pak vyplývají z LV pro jednotky).

6. Kolaudační rozhodnutí o užívání budovy Banskobystická 2072/182, 180, 178, 176 (sekce A, B, C, D) Brno:
sekce A: čj. SÚ 1518-R/01/ing.arch.Hav. bylo vydáno v Brně dne 05.04.2001 a nabylo právní moci dne 11. 4. 2001;
sekce B: čj. SÚ 5114-R/01/ing.arch.Hav. bylo vydáno v Brně dne 03.09.2001 a nabylo právní moci dne 19. 9. 2001.
sekce C: čj. SÚ 9943-R/01/ing.arch.Hav. bylo vydáno v Brně dne 11.01.2002 a nabylo právní moci dne 15. 1. 2002.
sekce D: čj. SÚ 7093-R/02/ing.arch.Hav. bylo vydáno v Brně dne 02.10.2002 a nabylo právní moci dne 14. 10. 2002.
7. Dne byla mezi Městem a Družstvem jako pronajímateli a Nájemcem/společnými Nájemci* jako členem/společnými členy* Družstva uzavřena nájemní smlouva na pronájem bytové jednotky č. 2072/..... na dobu neurčitou.
8. Nájemce/společní Nájemci* bytové jednotky č. 2072/ vyzval/vyzvali* Město na základě Výzvy k uzavření smlouvy o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce a na společných částech budovy a pozemku ze dne doručené dne Městu k bezúplatnému převodu podílu ve výši /100 bytové jednotky č. 2072/..... vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, způsob využití byt, nacházející se v budově č. p. 2072 postavené na pozemcích p. č. 799/5, p. č. 815/28, p. č. 815/29, p. č. 815/30 a p. č. 940/3, část obce Řečkovice, způsob využití bytový dům, vše v k. ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno-město, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č. p. 2072 a na pozemcích p. č. 799/5, p. č. 815/28, p. č. 815/29, p. č. 815/30 a p. č. 940/3 ve výši/731909 náležejícím k bytové jednotce, v k. ú. Řečkovice obec Brno, okres Brno-město zapsané Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj pro k. ú. Řečkovice na listech vlastnictví č. (bytová jednotka), č. 5354 (budova a pozemky zastavěné budovou) do vlastnictví/spoluvlastnictví /společného jmění manželů (dále jen SJM)*.
9.*/Jiné vhodné skutečnosti/

II.

Předmět dohody

1. Smluvní strany tímto projevují vůli stran mimosoudně jednat o vypořádání závazků ze smlouvy uvedené v čl. I odst. 1 Dohody a dle nájemní smlouvy ze dne dle čl. I odst. 7 Dohody, zejména v tom, zda byly beze zbytku vypořádány závazky z těchto smluv, zda tyto nároky trvají a v jakém rozsahu a kdo je z nich oprávněn, zda byly splněny zejména podmínky sjednané nájemní smlouvou ze dne v ustanovení čl. VIII. vůči Družstvu, dle něhož bylo sjednáno: „Nájemce má právo na uzavření smlouvy s pronajímatelem II (Družstvo) o převodu spoluvlastnického podílu družstva na bytu a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu, a to v případě, že již uhradil cenu a další náklady, které připadají na převáděný podíl vč. pozemku, splnil všechny finanční povinnosti vůči pronajímateli II a zavazuje se uhradit veškeré náklady s převodem vlastnictví spojené a to i ty, které vzniknou pronajímateli II. Budou-li splněny všechny uvedené povinnosti nájemce, je pronajímatel II povinen na základě výzvy nájemce uzavřít shora uvedenou smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu.“ a v čl. IX. nájemní smlouvy ze dne vůči Městu, dle něhož bylo sjednáno: „Nájemce má právo na uzavření smlouvy s pronajímatelem I

(pozn. Město) o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu pronajímatele I a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu, a to v případě, že splnil všechny finanční povinnosti vůči pronajímateli I a zavazuje se uhradit veškeré náklady s převodem vlastnictví spojené a to i ty, které vzniknou pronajímateli I. Budou-li splněny všechny uvedené povinnosti nájemce, je pronajímatel I povinen na základě výzvy nájemce uzavřít shora uvedenou smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu.“, a to i pro případ, že budou dle rozhodnutí soudu závazky posouzeny jako neplatné. Pro tento účel byla vytvořena Pracovní skupina, jejíž jsou Město, Društvo a další družstva členy.

2. Doba trvání mimosoudního jednání je sjednána počínaje účinností této Dohody na dobu dvou let.
3. Každá ze stran je oprávněna v průběhu mimosoudního jednání odmítnout v mimosoudním jednání pokračovat, přičemž za odmítnutí pokračování v mimosoudním jednání se považuje výslovné písemné oznámení ostatním účastníkům Dohody. Pokud některý z Nájemců či společných nájemců ukončí mimosoudní jednání, výslovně uvede, že ukončuje jednání o svém nároku, v mimosoudním jednání je pak pokračováno s ostatními Nájemci.
4. Touto Dohodou nedochází dle prohlášení obou stran k uznání jakéhokoliv závazku či nároku z uvedených právních poměrů dle čl. II odst. 1 této Dohody.
5. Uzavřením Dohody není dotčeno právo na uplatnění nároků vyplývajících z čl. II odst. 1 u soudu.
6. Běží-li před uzavřením Dohody promlčecí či prekluzivní lhůty k uplatnění jakýchkoliv nároků stran vyplývajících ze smlouvy uvedené v čl. I odst. 1 Dohody a dle nájemní smlouvy č. dle čl. II odst. 1 Dohody, tyto lhůty po dobu mimosoudního jednání neběží. Pokud by začaly takové lhůty běžet v době mimosoudního jednání dle této Dohody, začnou běžet až po ukončení sjednané doby mimosoudního jednání či některá ze stran ukončí mimosoudní jednání způsobem dle čl. II. odst. 3 dohody.

III.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Dohoda nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami či jejich zástupci.
2. Tato Dohoda může být měněna pouze na základě písemných dodatků smluvních stran.
3. 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.
4. 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.
5. Tato Dohoda nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.

6. Družstvo a Nájemce/Nájemci* potvrzují, že byli Městem 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.brno.cz/gdpr/.
7. 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.
8. Smluvní strany výslovně prohlašují, že údaje a další skutečnosti uvedené v této Dohodě, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 Občanského zákoníku, a že se nejedná ani o informace, které nemohou být v registru smluv uveřejněny na základě ustanovení § 3 odst. 1 zákona o registru smluv.
9. Tato Dohoda je vyhotovena ve stejnopisech s platností originálu. Město obdrží dvě vyhotovení. Ostatní účastníci každý po jednom vyhotovení Dohody.
10. Smluvní strany prohlašují, že tato Dohoda je projevem jejich vážné a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

Doložka

1. Vzorová dohoda a uzavření jednotlivých dohod o mimosoudním jednání z úrovně Bytového odboru MMB v souladu s přijatým usnesením schválilo Zastupitelstvo města Brna na zasedání konaném dne, bod
2. Dohoda byla schválena členskou schůzí/.....* Družstva dne

V Brně dne

V dne

Za statutární město Brno

Za Cihelna, bytové družstvo

.....
JUDr. Iva Marešová
vedoucí Bytového odboru Magistrátu města Brna

.....
RNDr. Lenka Dvořáková
předsedkyně představenstva

V dne

V dne

Nájemce

Za Cihelna, bytové družstvo

.....
/jméno, příjmení, titul/*

.....
Ing. arch. Petr Jandora
místopředseda představenstva

Koncept dohody o mimosoudním jednání, který není návrhem smlouvy ve smyslu ust. § 1731 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tím bude až po projednání a schválení návrhu v Zastupitelstvu města Brna

V dne*

.....*

/jméno, příjmení, titul/

/další nájemci/.....*

Spoluvlastnické podíly bytových jednotek - Cihelna, bytové družstvo v budově č. p. 2072 na adrese Banskobystrická 182, 180, 178, 176, Brno, na pozemcích p. č. 799/5, p.č 815/28, p.č. 815/29, p.č. 815/30 a p.č. 940/3, vše v k. ú. Řečkovice

bytové jednotky jsou vymezeny v katastru nemovitostí dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

číslo jednotky dle katastru nemovitostí	spoluvlastnický podíl města na jednotce	spoluvlastnický podíl Družstva na jednotce	spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích	č. listu vlastnictví jednotky dle KN
2072/1	35/100	65/100	6642/731909	5475
2072/2	57/100	43/100	4064/731909	5476
2072/3	57/100	43/100	4074/731909	5476
2072/4	35/100	65/100	6794/731909	5475
2072/5	32/100	68/100	7409/731909	5477
2072/6	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/7	51/100	49/100	4587/731909	5479
2072/8	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/9	34/100	66/100	7056/731909	5480
2072/10	32/100	68/100	7409/731909	5477
2072/11	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/12	51/100	49/100	4587/731909	5479
2072/13	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/14	34/100	66/100	7056/731909	5480
2072/15	32/100	68/100	7409/731909	5477
2072/16	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/17	51/100	49/100	4587/731909	5479
2072/18	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/19	34/100	66/100	7056/731909	5480
2072/20	32/100	68/100	7400/731909	5477
2072/21	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/22	51/100	49/100	4587/731909	5479
2072/23	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/24	34/100	66/100	7047/731909	5480
2072/25	32/100	68/100	7400/731909	5477
2072/26	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/27	51/100	49/100	4587/731909	5479
2072/28	66/100	34/100	3461/731909	5478

2072/29	34/100	66/100	7047/731909	5480
2072/30	33/100	67/100	6556/731909	5481
2072/31	47/100	53/100	4115/731909	5482
2072/32	48/100	52/100	4087/731909	5483
2072/33	32/100	68/100	7176/731909	5477
2072/34	35/100	65/100	6794/731909	5475
2072/35	57/100	43/100	4064/731909	5476
2072/36	57/100	43/100	4064/731909	5476
2072/37	35/100	65/100	6794/731909	5475
2072/38	33/100	67/100	7176/731909	5481
2072/39	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/40	51/100	49/100	4587/731909	5479
2072/41	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/42	33/100	67/100	7176/731909	5481
2072/43	33/100	67/100	7176/731909	5481
2072/44	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/45	51/100	49/100	4587/731909	5479
2072/46	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/47	33/100	67/100	7176/731909	5481
2072/48	33/100	67/100	7158/731909	5481
2072/49	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/50	51/100	49/100	4587/731909	5479
2072/51	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/52	33/100	67/100	7158/731909	5481
2072/53	33/100	67/100	7158/731909	5481
2072/54	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/55	51/100	49/100	4587/731909	5479
2072/56	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/57	33/100	67/100	7158/731909	5481
2072/58	36/100	64/100	6341/731909	5484
2072/59	47/100	53/100	4115/731909	5482
2072/60	48/100	52/100	4087/731909	5483
2072/61	32/100	68/100	7287/731909	5477
2072/62	35/100	65/100	6794/731909	5475
2072/63	57/100	43/100	4064/731909	5476
2072/64	57/100	43/100	4064/731909	5476
2072/65	35/100	65/100	6794/731909	5475
2072/66	33/100	67/100	7176/731909	5481

2072/67	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/68	51/100	49/100	4587/731909	5479
2072/69	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/70	33/100	67/100	7176/731909	5481
2072/71	33/100	67/100	7158/731909	5481
2072/72	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/73	51/100	49/100	4587/731909	5479
2072/74	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/75	33/100	67/100	7158/731909	5481
2072/76	33/100	67/100	7158/731909	5481
2072/77	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/78	51/100	49/100	4587/731909	5479
2072/79	66/100	34/100	3461/731909	5478
2072/80	33/100	67/100	7158/731909	5481
2072/81	36/100	64/100	6341/731909	5484
2072/82	47/100	53/100	4115/731909	5482
2072/83	48/100	52/100	4087/731909	5483
2072/84	32/100	68/100	7287/731909	5477
2072/85	26/100	74/100	8972/731909	5485
2072/86	53/100	47/100	4176/731909	5486
2072/87	37/100	63/100	5988/731909	5487
2072/88	28/100	72/100	8832/731909	5488
2072/89	61/100	39/100	3910/731909	5489
2072/90	39/100	61/100	5374/731909	5490
2072/91	49/100	51/100	4936/731909	5491
2072/92	26/100	74/100	8972/731909	5485
2072/93	53/100	47/100	4176/731909	5486
2072/94	37/100	63/100	5988/731909	5487
2072/95	28/100	72/100	8832/731909	5488
2072/96	61/100	39/100	3910/731909	5489
2072/97	39/100	61/100	5374/731909	5490
2072/98	49/100	51/100	4936/731909	5491
2072/99	26/100	74/100	8972/731909	5485
2072/100	53/100	47/100	4176/731909	5486
2072/101	39/100	61/100	5637/731909	5490
2072/102	32/100	68/100	5173/731909	5477
2072/103	57/100	43/100	3256/731909	5476
2072/104	26/100	74/100	6513/731909	5485