

Z9/27. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.6.2025

90. Návrh vzorové dohody o narovnání s bezúplatným převodem spoluvlastnických podílů města na 9 b.j. - dům Žebětín, č.p. 739, Keřová 3, Brno, členům Bytového družstva Keřová 3, 5, 7, družstvo, Založení společenství vlastníků jednotek pro dům Keřová 3

Anotace

Je navrhováno schválit vzorovou dohodu o narovnání k vypořádání historické družstevní bytové výstavby, spolufinancované z finančních prostředků státu, za účasti Bytového družstva Keřová 3, 5, 7, družstvo, která zahrnuje bezúplatný převod spoluvlastnických podílů města i družstva na 9 bytových jednotkách, které vznikly na základě Prohlášení vlastníků, vloženého do katastru nemovitostí v prosinci 2024, v bytovém domě č. p. 739 v k.ú. Žebětín, na ul. Keřová č.or. 3 v Brně, na jednotlivé členy družstva, a současně s tím i pro budoucí správu nemovité věci založit nové SVJ.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** bezúplatný převod spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 9 bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v bytovém domě č.p. 739 v k.ú. Žebětín, na adrese Keřová 3 v Brně, který je součástí pozemku p.č. 1461/135 v k.ú. Žebětín, obec Brno, jejichž výčet je uveden v Seznamu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 9 bytových jednotkách, vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v bytovém domě č.p. 739 v k.ú. Žebětín, na adrese Keřová 3 v Brně (dále jen „bytové jednotky“), který tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu, jejich nájemcům-členům Bytového družstva Keřová 3, 5, 7, družstvo, IČO: 26216540, se sídlem Keřová 716/5, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné;
- 2. schvaluje** vzorovou dohodu o narovnání pro bytový dům č.p. 739 v k.ú. Žebětín, na adrese Keřová 3 v Brně, s bezúplatným převodem bytové jednotky, uzavíranou mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a jednotlivými členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné, kterou jsou vypořádávány závazky:
 - ze smlouvy o sdružení č. 63009053 ze dne 13.7.2000, uzavřené mezi statutárním městem Brnem, společností KOMEKON s.r.o., se sídlem Křenová 478/72, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 46903780, jejímž právním nástupcem ze smlouvy je Družstvo, a Družstvem jako vedlejším účastníkem, a
 - 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 (dále jen „vzorová dohoda o narovnání“), která tvoří přílohu č.

... tohoto zápisu;

- 3. schvaluje** uzavření dohod o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky dle vzorové dohody o narovnání s jednotlivými členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné (dále jen „dohody o narovnání“);
- 4. pověřuje** vedoucí Bytového odboru MMB podpisem dohod o narovnání;
- 5. ukládá** Radě města Brna zajistit realizaci tohoto usnesení;
Termín: bezodkladně;
- 6. schvaluje** založení právnické osoby dle ust. § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s názvem „Společenství vlastníků Keřová 3, Brno“ (dále jen „SVJ“), jehož zakládajícími členy jsou statutární město Brno a Družstvo, za účelem správy společných částí domu č.p. 739 a pozemku p. č. 1461/135 v k.ú. Žebětín;
- 7. schvaluje** stanovy SVJ, které tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu;
- 8. souhlasí** s programem ustavujícího shromáždění SVJ, jehož obsahem bude ustavení prvních orgánů SVJ a schválení stanov SVJ;
- 9. pověřuje** Mgr. Milana Prchala a jako náhradníka JUDr. Petra Kučeráka k zastupování statutárního města Brna na ustavujícím shromáždění SVJ;
- 10. ukládá** zástupci statutárního města Brna na shromáždění SVJ hlasovat pro určení prvního statutárního orgánu SVJ a schválení jeho stanov teprve po schválení dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a nájemci-členy Družstva Zastupitelstvem města Brna;
T: dle usnesení.

Stanoviska

Materiál byl projednán na schůzi Rady města Brna č. R9/132 konané dne 28. května 2025, jako bod č. 47.

Bylo hlasováno o materiálu ve znění předloženém Radě města Brna Bytovým odborem MMB. Tento byl schválen jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

2.6.2025 v 14:52

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

2.6.2025 v 12:10

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 8
Příloha (Příloha_Situace dle KN a dle Mapy MČ_Keřová 3, k.ú. Žebětín.pdf)	9 - 10
Příloha k usnesení (Seznam podílů SMB_jednotky Keřová 3.pdf)	11 - 11
Příloha k usnesení (Vzorová_Dohoda o narovnání_dům Keřová 739-3, k.ú. Žebětín.pdf)	12 - 18
Příloha k usnesení (Příloha_Stanovy_SVJ_Keřová 739-3_k.ú. Žebětín.pdf)	19 - 35

Důvodová zpráva

Předmětem materiálu je dokončení vypořádání závazků z družstevní bytové výstavby, spolufinancované z dotačních prostředků státu, v domě na ul. Keřová 739/3 v k.ú. Žebětín, obec Brno, mezi statutárním městem Brnem a družstvem Bytové družstvo Keřová 3, 5, 7, IČO: 26216540, se sídlem Keřová 716/5, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „Družstvo“), a jeho členy ze Smlouvy o sdružení č. 63009053 ze dne 13.7.2000 a z nájemních smluv o nájmu družstevního bytu, zejména bezúplatný převod podílu statutárního města Brna na 9 bytových jednotkách, které vznikly na základě Prohlášení vlastníků ze dne 27.11.2024, které bylo vloženo do katastru nemovitostí dne 27.12.2024 s právními účinky ke dni 2.12.2024, bytového domu č.p. 739, na adrese Keřová 3, v k.ú. Žebětín, obec Brno. Tento postup byl schválen Zastupitelstvem města Brna na jeho Z9/19. zasedání konaném dne 10.9.2024 jako bod č. 78 o schválení dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti dle § 1141 občanského zákoníku, a o založení vlastnictví jednotek dle § 1158 občanského zákoníku vymezených v pozemku (p.č. 1461/135, k.ú. Žebětín, s bytovým domem č.p. 739, na adrese Keřová 3 v Brně).

Adresný záměr

Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 9 budoucích bytových jednotkách (tak jak budou zapsány do katastru nemovitostí), vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v bytovém domě č.p. 739 v k.ú. Žebětín, na adrese Keřová 3 v Brně, který je součástí pozemku p.č. 1461/135 v k.ú. Žebětín, obec Brno, které vzniknou na základě Prohlášení vlastníků, nájemcům-členům Družstva, jejichž členství není sporné, byl schválen Zastupitelstvem města Brna na jeho Z9/19. zasedání konaném dne 10.9.2024 jako bod č. 78, a následně řádně zveřejněn na Úřední desce Magistrátu města Brna pod č.j. MMB/0859493/2024 od 16.9.2024 do 1.10.2024.

Vzorová dohoda o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky

Vzorová dohoda o narovnání je koncipována jako trojstranná, tj. stranami jsou statutární město Brno, Družstvo (nástupce stavebníka a spoluvlastník předmětných bytových jednotek) a člen družstva-nájemce (případně společní členové družstva-nájemci). S každým členem družstva bude uzavřena samostatná dohoda.

Statutární město Brno s Družstvem uzavírají a 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 tak bezúplatně převádí své spoluvlastnické podíly na bytových jednotkách vymezených dle občanského zákoníku, které vznikly na základě Prohlášení vlastníků, na členy družstva-nájemce. Nájemci se tak stanou výlučnými vlastníky těchto jednotek.

K zajištění povinnosti členů družstva vztahující se k veřejné podpoře (stanovené podmínky, které schválilo již ZMB na Z9/19. zasedání konaném dne 10.9.2024 jako bod č. 78, tj. 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 bude zavázán nabyvatel 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 na Město. Nebude-li s ohledem na další následný převod jednotky toto 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 9 dohod navrhuje Bytový odbor MMB (dále jen „BO MMB“) pověřit vedoucí BO MMB. Nabyvatel bude nesporně určen ke dni uzavření dohody o narovnání v součinnosti s Družstvem, které vede seznam svých členů spolu s údaji o aktuálním stavu jejich členských vztahů.

Založení nového společenství vlastníků jednotek (SVJ)

Součástí předkládaného materiálu jsou i vzorové stanovy pro umožnění založení nové právnické osoby, tj. „Společenství vlastníků Keřová 3, Brno“, jehož založení je jedním z nebytných předpokladů pro bezúplatný převod podílu statutárního města Brna na 9 bytových jednotkách bytového domu č.p. 739, na adrese Keřová 3 v k.ú. Žebětín, obec Brno.

S Družstvem byly dohody o narovnání předjednány. Rovněž tak text stanov SVJ byl s Družstvem předjednáán.

Závěrečný návrh BO MMB

S ohledem na výše uvedené proto BO MMB navrhuje, aby ZMB přijalo navrhované usnesení.

Stanovisko - Komise bydlení

Materiál byl projednán v Komisi bydlení RMB č. R9/KB/54, konané dne 12. 5. 2025, ve znění předloženém Radě města Brna.

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

Usnesení bylo přijato.

Ing. Kvíčala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jílková	Mgr. Malíková	Petr Šafařík	Ing. Trllo	Bc. Vašák	Mgr. Bc. Borovská	Jiří Ides	PhDr. Šimeček
pro	pro	pro	pro	pro	omluvena	pro	pro	----	pro	pro	pro	pro

Stanovisko - Komise majetková

Materiál byl projednán v Komisi majetkové RMB č. R9/KM/50, konané dne 15. 5. 2025, ve znění předloženém Radě města Brna.

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

Usnesení bylo přijato.

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

Materiál byl projednán na schůzi Rady města Brna č. R9/132 konané dne 28. května 2025, jako bod č. 47.

Bylo hlasováno bez rozpravy o materiálu ve znění předloženém Radě města Brna Bytovým odborem MMB.

Rada města Brna

1. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit bezúplatný převod spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 9 bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v bytovém domě č.p. 739 v k. ú. Žebětín, na adrese Keřová 3 v Brně, který je součástí pozemku p. č. 1461/135 v k. ú. Žebětín, obec Brno, jejichž výčet je uveden v Seznamu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 9 bytových jednotkách, vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v bytovém domě č.p. 739 v k. ú. Žebětín, na adrese Keřová 3 v Brně (dále jen „bytové jednotky“), jejich nájemcům-členům Bytového družstva Keřová 3, 5, 7, družstvo, IČO: 26216540, se sídlem Keřová 716/5, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné;

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit vzorovou dohodu o narovnání pro bytový dům č.p. 739 v k. ú. Žebětín, na adrese Keřová 3 v Brně, s bezúplatným převodem bytové jednotky, uzavíranou mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a jednotlivými členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné, kterou jsou vypořádávány závazky:

- ze smlouvy o sdružení č. 63009053 ze dne 13.7.2000, uzavřené mezi statutárním městem Brnem, společností KOMEKON s.r.o., se sídlem Křenová 478/72, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 46903780, jejímž právním nástupcem ze smlouvy je Družstvo, a Družstvem jako vedlejším účastníkem, a
- 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 (dále jen „vzorová dohoda o narovnání“);

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit uzavření dohod o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky dle vzorové dohody o narovnání s jednotlivými členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné (dále jen „dohody o narovnání“);

4. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna pověřit vedoucí Bytového odboru MMB podpisem dohod o narovnání;

5. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit realizaci tohoto usnesení;
Termín: bezodkladně;

6. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit založení právnické osoby dle ust. § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s názvem „Společenství vlastníků Keřová 3, Brno“ (dále jen „SVJ“), jehož zakládajícími členy jsou statutární město Brno a Družstvo, za účelem správy společných částí domu č.p. 739 a pozemku p. č. 1461/135 v k. ú. Žebětín;

7. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit stanovy SVJ;

8. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna souhlasit s programem ustavujícího shromáždění SVJ, jehož obsahem bude ustavení prvních orgánů SVJ a schválení stanov SVJ;

9. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna pověřit Mgr. Milana Prchala a jako náhradníka JUDr. Petra Kučeráka k zastupování statutárního města Brna na ustavujícím shromáždění SVJ;

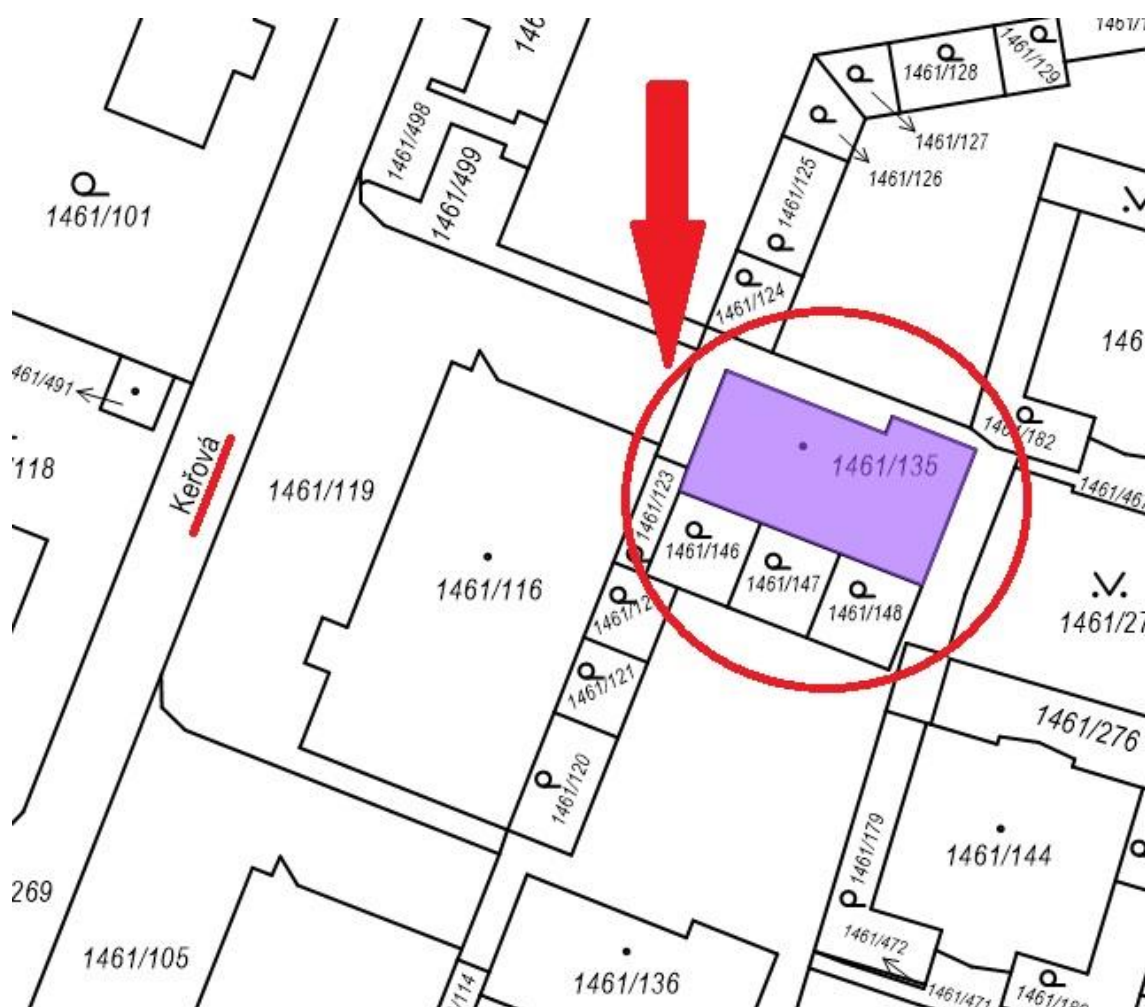
10. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna uložit zástupci statutárního města Brna na shromáždění SVJ hlasovat pro určení prvního statutárního orgánu SVJ a schválení jeho stanov teprve po schválení dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a nájemci-členy Družstva Zastupitelstvem města Brna;
T: dle usnesení

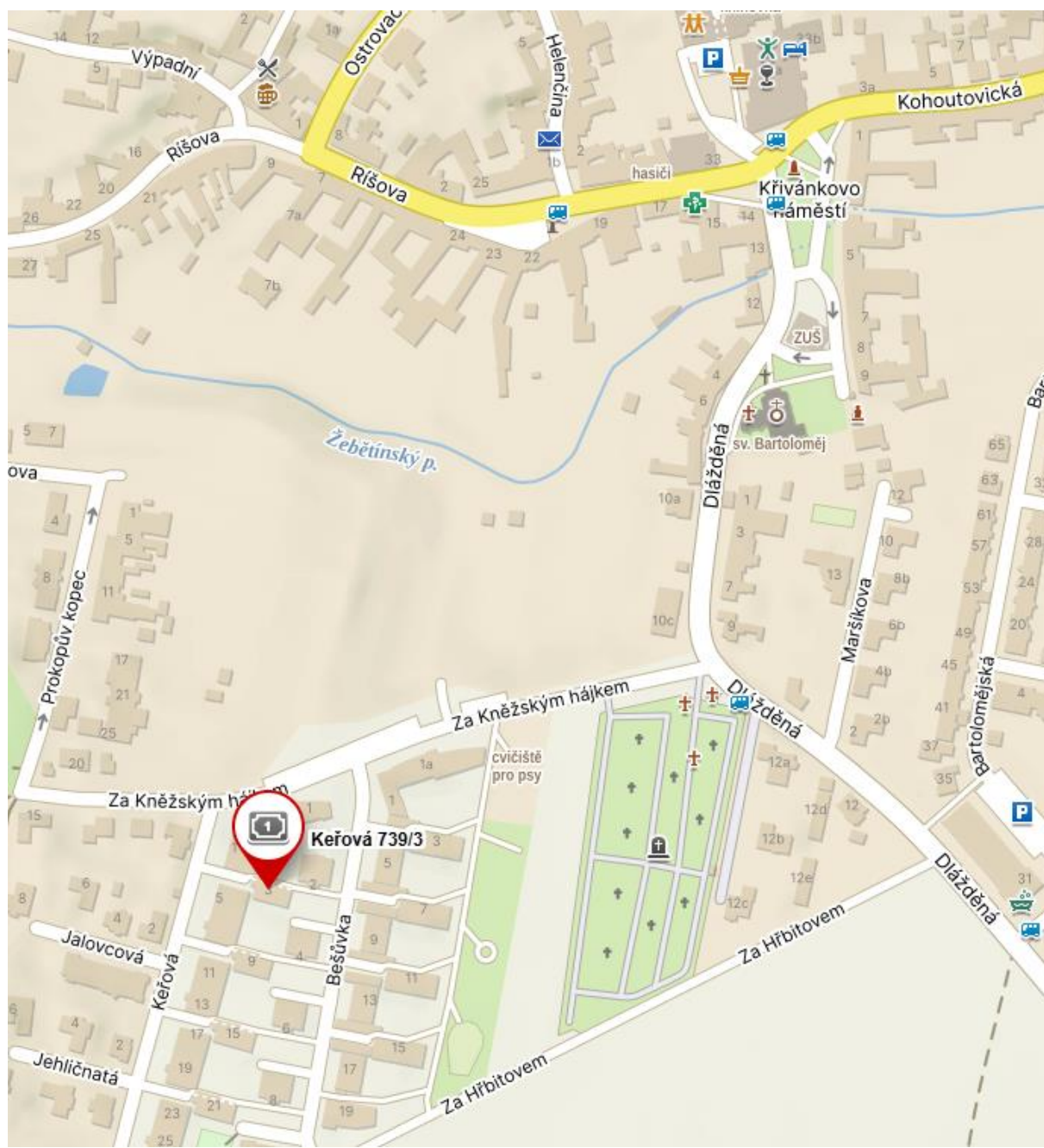
Schváleno jednomyslně 10 členy.

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

Bytový dům Keřová 739/3, na pozemku p.č. 1461/135, k.ú. Žebětín:



Městská část Brno-Žebětín – umístění bytového domu Keřová 739/3:



Seznam spoluvlastnických podílů statutárního města Brna

na 9 bytových jednotkách, vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v pozemku p.č. 1461/135, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 739, část obce Žebětín, na adrese Keřová 3 v Brně, vše v k.ú. Žebětín, obec Brno:

- jednotka č. 739/1, vymezená v pozemku p.č. 1461/135, jehož součástí je stavba č.p. 739, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 739/1 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 508/5326 na pozemku p.č. 1461/135 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 48/100;
- jednotka č. 739/2, vymezená v pozemku p.č. 1461/135, jehož součástí je stavba č.p. 739, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 739/2 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 498/5326 na pozemku p.č. 1461/135 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 49/100;
- jednotka č. 739/3, vymezená v pozemku p.č. 1461/135, jehož součástí je stavba č.p. 739, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 739/3 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 569/5326 na pozemku p.č. 1461/135 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 42/100;
- jednotka č. 739/4, vymezená v pozemku p.č. 1461/135, jehož součástí je stavba č.p. 739, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 739/4 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 482/5326 na pozemku p.č. 1461/135 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 48/100;
- jednotka č. 739/5, vymezená v pozemku p.č. 1461/135, jehož součástí je stavba č.p. 739, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 739/5 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 498/5326 na pozemku p.č. 1461/135 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 47/100;
- jednotka č. 739/6, vymezená v pozemku p.č. 1461/135, jehož součástí je stavba č.p. 739, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 739/6 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 569/5326 na pozemku p.č. 1461/135 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 41/100;
- jednotka č. 739/7, vymezená v pozemku p.č. 1461/135, jehož součástí je stavba č.p. 739, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 739/7 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 640/5326 na pozemku p.č. 1461/135 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 36/100;
- jednotka č. 739/8, vymezená v pozemku p.č. 1461/135, jehož součástí je stavba č.p. 739, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 739/8 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 759/5326 na pozemku p.č. 1461/135 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 35/100;
- jednotka č. 739/9, vymezená v pozemku p.č. 1461/135, jehož součástí je stavba č.p. 739, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 739/9 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 803/5326 na pozemku p.č. 1461/135 v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 31/100.

Číslo dohody:

DOHODA O NAROVNÁNÍ S BEZÚPLATNÝM PŘEVODEM BYTOVÉ JEDNOTKY
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle ust. § 1903 a násl. a § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále také jen jako „Dohoda“),
mezi:

**I.
Strany dohody**

I. Statutární město Brno

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

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

IČO: 449 92 785

DIČ: CZ44992785

k podpisu Dohody je na základě pověření dle usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na Z9/... zasedání konaném dne2025 pověřena JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru Magistrátu města Brna (dále také jen jako „Město“)

II. Bytové družstvo Keřová 3, 5, 7, družstvo

sídlem Keřová 716/5, Žebětín, 641 00 Brno

zastoupené **předsedou/místopředsedou** představenstva družstva a

místopředsedou/členem představenstva družstva

IČO: 262 16 540

(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, společnost KOMEKON s.r.o., IČO: 469 03 780, a Družstvo jako vedlejší účastník uzavřeli dne 13. 7. 2000 Smlouvu o sdružení č. 63009053, za účelem výstavby čtyř bytových domů v k.ú. Žebětín,

s celkem 69 bytovými jednotkami a 16 garážovými stáními, označených ve smlouvě jako bytové domy A4 s 20 bytovými jednotkami a 16 garážovými stáními, A0 s 31 b.j., a dále B1 a B2, každý s 9 b.j., s cílem, že se účastníci sdružení stanou spoluvlastníky bytových jednotek včetně pozemků.

2. Právním nástupcem společnosti KOMEKON s.r.o., je ohledně budovy bytového domu B1 Družstvo.
3. Společnost KOMEKON s.r.o., do výstavby vložila
 - finanční prostředky na 1 bytovou jednotku ve výši 588.451 Kč;
 - části pozemků, které pro účel výstavby byly odděleny geometrickými plány.
4. Město do výstavby vložilo finanční prostředky:
 - a) 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 KOMEKON s.r.o. uhradí tato společnost;
 - b) získané ze státní dotace na vybudování technické infrastruktury poskytnutím 50.000 Kč na jednu bytovou jednotku, a dále poskytnuté z Fondu bytové výstavby města Brna 50.000 Kč na jednu bytovou jednotku.
5. Město se zavázalo, že dočasně po dobu 20 let od kolaudace, zajistí užívání 9 dotovaných bytových jednotek vystavěných sdružením prostředků k trvalému nájemnímu bydlení.
6. Ve Smlouvě o sdružení byl sjednán závazek ve prospěch třetích osob - Nájemců z titulu jejich členství v Družstvu, že po uplynutí doby 20 let od kolaudace bytových domů Město převede vlastnictví svých podílů na jednotkách a pozemcích do jejich vlastnictví, a to bezúplatně. Ze stanov Družstva odsouhlasených Městem vyplývá nárok členů Družstva na bezúplatný převod podílu na jednotce od Družstva, jestliže jsou splněny podmínky pro převod.

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 družstvem 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 /event. úvěr/ a další náklady, které připadají na převáděný podíl včetně pozemku, jakož i náklady s převodem vlastnictví spojené. Nájemce má právo na uzavření smlouvy s městem o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu města a spoluvlastnictví ke společným částem domu a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu a zavazuje se uhradit náklady s převodem vlastnictví spojené.
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 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 KOMEKON s.r.o., jako účastníci Smlouvy o sdružení, deklarují zájem beze zbytku vypořádat závazky ze Smlouvy o sdružení a majetek získaný výkonem Smlouvy způsobem sjednaným Smlouvou. 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 kterých by byla nebo mohla být dovozována spornost členství v Družstvu a s ním spojeného nároku 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 Dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "občanský zákoník"), a o založení vlastnictví jednotek dle § 1158 občanského zákoníku ze dne 27.11.2024, vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti/100 na bytové jednotce č. 739/... vymezené dle občanského zákoníku v pozemku p. č. 1461/135, jehož součástí je stavba č. p. 739, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město. Jednotka č. 739/... zahrnuje byt a podíl ve výši id. .../5326 na pozemku p. č. 1461/135, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Družstva na bytové jednotce činí Kč.
2. Město prohlašuje, že je na základě Dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "občanský zákoník"), a o založení vlastnictví jednotek dle § 1158 občanského zákoníku ze dne 27.11.2024, vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti/100 na bytové jednotce č. 739/... vymezené dle občanského zákoníku v pozemku p. č. 1461/135, jehož součástí je stavba č. p. 739, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město. Jednotka č. 739/... zahrnuje byt a podíl ve výši id. .../5326 na pozemku p. č. 1461/135, vše v katastrálním území Žebětín, 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 hypotéčního úvěru, jako složkou nájemného za pronájem družstevního bytu – převáděné bytové jednotky. Hypotéční úvěr je ke dni uzavření této Dohody v plné výši vypořádán. Nájemce, resp. jeho právní předchůdce*, se také jako člen Družstva spolupodílel na pořízení převáděné bytové jednotky svým členským vkladem 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.

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 Keřová 3, 5, 7, družstvo, schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z9/19. zasedání konaném dne 10. 9. 2024, bod č. 78, 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/100 na bytové jednotce č. 739/... vymezené dle občanského zákoníku v pozemku p. č. 1461/135, jehož součástí je stavba č. p. 739, část obce Žebětín, když jednotka č. 739/... zahrnuje byt a podíl ve výši id. .../5326 na pozemku p. č. 1461/135, a Město na Nájemce bezúplatně převádí spoluvlastnický podíl o velikosti/100 na bytové jednotce č. 739/... vymezené dle občanského zákoníku v pozemku p. č. 1461/135, jehož součástí je stavba č. p. 739, část obce Žebětín, když jednotka č. 739/... zahrnuje byt a podíl ve výši id. .../5326 na pozemku p. č. 1461/135, to vše v katastrálním území Žebětín, 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. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, prohlášením vlastníků. 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 31. 10. 2002 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. 739 ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, a mají k dispozici Průkaz energetické náročnosti budovy ze dne

9. Nájemce/Nájemci* se zavazuje/zavazují* nepřevést svůj členský podíl v Družstvu po uzavření této Dohody.
10. Odběratelem médií do převáděné bytové jednotky je Nájemce/jsou Nájemci* a není třeba součinnosti Převodců pro přepis. Z tohoto titulu nebude Nabyvatelem/Nabyvateli* vůči Městu a Družstvu vyžadována součinnost.
11. Účastníci konstatují, že Družstvo Nabyvateli/Nabyvatelům* bytové jednotky zajistilo před podpisem této Dohody u [název správce], dále jen Správce, za oba spoluvlastníky potvrzení o výši dluhu Města a Družstva, resp. potvrzení, že žádný dluh vůči tomuto Správci Město a Družstvo nemá. 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 vzdává/vzdávají* veškerých existujících i budoucích nároků vůči Městu ze Smlouvy o sdružení a z nájemní smlouvy o nájmu bytu, případně z jakýchkoliv jiných právních titulů spojených s touto družstevní bytovou výstavbou do doby uzavření této Dohody. Nájemce/Nájemci* prohlašuje/prohlašují*, že tato Dohoda představuje odpovídající narovnání vztahů týkající se družstevní bytové výstavby.
13. Město i Družstvo konstatují, že uzavřením této Dohody jsou vyrovnány veškeré vzájemné závazky a pohledávky ze Smlouvy o sdružení, 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, Katastrálním pracovištěm Brno-město 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 zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností.
18. Nájemce/Nájemci* čestně prohlašuje/prohlašují*, že není/nejsou* příjemcem/příjemci* veřejné podpory.
19. Pro případ porušení povinnosti dle čl. 17 tohoto článku Dohody je sjednáno jako relativní majetkové právo, právo Města k zpětnému bezúplatnému převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce dle čl. III odst. 2 Dohody na Město. Nebude-li s ohledem na další následný převod jednotky možné, je člen družstva povinen uhradit Městu na výzvu Města do 60 dnů od doručení výzvy 20 % z ceny obvyklé spoluvlastnického podílu na bytové jednotce, vyčíslenou ke dni doručení výzvy Nabyvateli/Nabyvatelům* jako smluvní pokutu.
20. Pro případ, že by v souvislosti s bezúplatným převodem vznikla Městu povinnost nedovolenou veřejnou podporu po Nabyvateli/Nabyvatelích* vymáhat, je Nabyvatel povinen/jsou Nabyvatelé povinni* na výzvu Města poskytnutou veřejnou podporu včetně příslušenství vrátit do 60 dnů od doručení výzvy Nabyvateli/Nabyvatelům*, tím není dotčeno právo Města vymáhat po Nabyvateli/Nabyvatelích* náhradu škody, představující zejména náhradu za uhrazenou pokutu dle zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění pozdějších předpisů.
- [Pro případ vedeného soudního sporu je součástí dohody odst. 21]
21. Družstvo se zavazuje vzít žalobu uvedenou v odst. 9 Preambule Dohody zpět a to do 1 měsíce ode dne povolení vkladu vlastnického práva všech členů Družstva-nájemců jednotek vymezených v pozemku p. č. 1461/135, jehož součástí je stavba č. p. 739, část obce Žebětín, v k.ú. Žebětín, obec Brno, k jimi užívaným

jednotkám, kteří ve lhůtě do 3 měsíců od schválení vzoru této Dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky Zastupitelstvem města Brna doručili Městu ve sjednaném počtu jimi - s úředním ověřením - podepsaná vyhotovení návrhu DOHODY O NAROVNÁNÍ S BEZÚPLATNÝM PŘEVODEM BYTOVÉ JEDNOTKY, připraveného k převodu jimi užívané jednotky dle uvedeného Zastupitelstvem města Brna schváleného vzoru, 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 Družstvo Městu prokázat do 5 pracovních dnů. V případě, že Družstvo jako žalobce ve stanovené lhůtě nevezme žalobu zpět, má Město právo od této Dohody odstoupit.

V. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti Účastníků v Dohodě blíže neupravená se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a právním řádem České republiky.
2. Jakékoliv změny této Dohody mohou být provedeny pouze písemnou formou, podepsanou všemi účastníky Dohody, jako její vzestupně číslované dodatky.
3. Tato Dohoda je vyhotovena ve ... [dle počtu účastníků +2] stejnopisech, všechny s platností originálu, z nichž 2 obdrží Město, 1 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 byli Městem seznámeni s informacemi o zpracování osobních údajů pro splnění účelu této Dohody. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje 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 nepříčí 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 Z9/... zasedání, konaném dne 2025, bod č.

2. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce na členy Družstva byl schválen Zastupitelstvem města Brna na Z9/19. zasedání konaném dne 10. 9. 2024 a zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Brna pod č.j. MMB/0859493/2024 od 16.9.2024 do 1.10.2024.

V Brně dne

V Brně dne

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

.....
za Bytové družstvo Keřová 3, 5, 7, družstvo
.....
předseda/místopředseda představenstva družstva

V Brně dne

.....
za Bytové družstvo Keřová 3, 5, 7, družstvo
.....
místopředseda/člen představenstva družstva

V Brně dne

V Brně dne *

.....
Nájemce
.....

.....
Nájemce
..... *

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

- 7 -

*nehodící se škrtněte

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

Bytové družstvo Keřová 3, 5, 7, družstvo, se sídlem: Keřová 716/5, Žebětín, 641 00 Brno, IČO: 262 16 540, zastoupené: Romanem Sýkorou, předsedou představenstva a Martinem Fabiánem, místopředsedou představenstva

a

Statutární město Brno, se sídlem: Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno, IČO: 449 92 785
(dále oba také jen jako „vlastník“)

tímto **jakožto jediný vlastník všech jednotek v nemovité věci:**

vše zapsané na LV č. 2616 v k. ú. Žebětín obec Brno, vymezených prohlášením ze dne 27.11.2024 a vloženým do katastru nemovitostí dne 27.12.2024 Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město s právními účinky k 2.12.2024.

činí toto rozhodnutí o založení společenství vlastníků Společenství vlastníků Keřová 3, Brno

za účelem správy společných částí shora uvedené nemovité věci zakládá společenství vlastníků přijetím stanov následujícího znění:

STANOVY

Společenství vlastníků Keřová 3, Brno

Preamble Definice pojmů

o.z.	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
Zákon o službách	zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění;
Prohlášení	prohlášení nemovité věci ze dne 27.11.2024 o rozdělení práva k Domu a Pozemku na vlastnické právo k Jednotkám, vložené do katastru nemovitostí pod sp.zn. V-22683/2024-702;
Dům	budova č.p. 739, která je součástí pozemku parc. č. 1461/135 v k.ú. Žebětín obec Brno;
Pozemek	pozemek pod Domem parc. č. 1461/135, včetně všech součástí a příslušenství;
Jednotka	nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí, která zahrnuje Byt a podíl na Společných částech vymezená Prohlášením;
Byt	prostorově vymezená část Domu (místnost nebo soubor místností, které tvoří obytný prostor), která je popsána v Prohlášení. Tvoří součást Jednotky. Pokud je v Domě vymezen jako součást Jednotky nebytový prostor (jako prostorově vymezená část Domu, která není určena k bydlení), vztahují se ustanovení těchto stanov týkající se Bytů přiměřeně i na tento nebytový prostor, není-li dále uvedeno jinak;
Společné části	společné části Domu a Pozemku, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům Jednotek společně a jsou vymezeny Prohlášením. Spoluvlastnický podíl vlastníka na Společných částech je součástí Jednotky. Prohlášení může určit, že některé Společné části jsou výlučně užívány jen některým vlastníkem Jednotky;

Společenství	právnícká osoba zřizovaná těmito stanovami za účelem zajišťování správy Domu a Pozemku. Je osobou odpovědnou za tuto správu a jediné oprávněnou k údržbě, opravě nebo ke změnám Společných částí, není-li zákonem nebo těmito stanovami určeno jinak;
Služby	plnění spojená nebo související s užíváním Bytů, jejichž poskytování zajišťuje Společenství.
Změna stanov	Ke změně těchto stanov není třeba notářského zápisu.

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název Společenství: Společenství vlastníků Keřová 3, Brno
- 2) Sídlo: Keřová 739/3, Žebětín, 641 00 Brno
- 3) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy Domu a Pozemku.

Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost Společenství spočívá v zajišťování správy Domu a Pozemku.
- 2) Správa Domu a Pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku Jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení Společných částí. Správa Domu a Pozemku zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou Společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn Společných částí modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Domě nebo na Pozemku. Správa se vztahuje i na Společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku, není-li těmito stanovami určeno, že údržbu a opravy těchto částí zajišťuje vlastník Jednotky, kterému právo výlučného užívání svědčí.
- 3) Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 4) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku.
- 5) K právnímu jednání, kterým Společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 6) Činnostmi správy Domu a Pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
 - i. Společných částí (včetně technických zařízení Domu); a
 - ii. Společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku Jednotky, pokud podle Prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku Jednotky v rámci správy této Společné části na vlastní náklady;
 - b) pravidelné revize technických sítí, společných technických zařízení Domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, pitné vody a telekomunikačních zařízení;
 - c) údržba Pozemku a údržba přístupových cest na Pozemku,

- d) uplatnění práva ověřit, zda stavební úpravy uvnitř Bytu neohrožují, nepoškozují nebo nemění Společné části, přičemž toto ověření může být provedeno i uplatněním práva na přístup do Bytu.
- 7) Činnostmi správy Domu a Pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace Domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu Domu a Pozemku z jiných právních předpisů;
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů Společenství jako záloh na příspěvky na správu Domu a Pozemku a na úhradu nákladů na Služby, jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy Společenství;
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a finančními prostředky, vedení evidence nákladů vztahujících se k Domu a Pozemku a k činnosti Společenství, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - d) vedení seznamu členů Společenství,
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům Společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků;
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků Jednotek;
 - g) činnosti spojené s provozováním Společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků Jednotek, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - h) činnosti spojené s nájmem Společných částí včetně vybírání nájemného a úhrad za Služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy Společenství.
- 8) Společenství je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smlouvy týkající se
- a) zajištění některých činností správy Domu a Pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
 - b) zajištění dodávek Služeb;
 - c) pojištění Domu a Pozemku;
 - d) nájmu Společných částí;
 - e) nájmu Bytů zahrnutých v Jednotkách, které jsou vlastnictvím Společenství.
- 9) Společenství spravuje majetek ve svém vlastnictví v plném rozsahu z titulu vlastnického práva. Náklady spojené s jejich vlastnictvím a správou jsou náklady na správu Domu a Pozemku a členové Společenství se na nich podílí v poměru stanoveném v čl. 10 odst. 1.

Část II. Členství ve Společenství

Čl. 3 Obecná ustanovení

- 1) Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím Jednotky.
- 2) Společné členství: Společní členové Společenství, jimiž jsou spoluvlastníci Jednotky nebo manželé, kteří mají Jednotku ve společném jmění, mají postavení vlastníka Jednotky a mají společný a nedělitelný hlas ve výši spoluvlastnického podílu na Společných částech spojeného s Jednotkou. Společní členové jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství. Zmocnění musí být předloženo Společenství v písemné formě. Společný zástupce se může při účasti a hlasování na shromáždění, jakož i jiných úkonech vůči společenství, nechat zastoupit třetí osobou.

- 3) Ručení: Za dluhy Společenství ručí člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na Společných částech.

Čl. 4

Vznik a zánik členství, seznam členů, převod Jednotky

- 1) Členství ve Společenství vzniká:
 - a) vznikem Společenství osobám, které byli ke dni vzniku Společenství vlastníkem Jednotky,
 - b) nabytím Jednotky do vlastnictví na základě smlouvy o výstavbě po vzniku Společenství;
 - c) přechodem vlastnictví Jednotky nebo
 - d) převodem vlastnictví Jednotky.
- 2) Členství ve Společenství zaniká:
 - a) úmrtím člena – fyzické osoby;
 - b) zánikem člena – právnické osoby – bez právního nástupce;
 - c) přechodem vlastnictví Jednotky;
 - d) převodem vlastnictví Jednotky nebo
 - e) zánikem Jednotky.
- 3) Společenství vede seznam členů v písemné nebo elektronické podobě. Zápisy a výmazy jsou prováděny na základě písemného oznámení člena. Člen je odpovědný za správnost údajů, které Společenství oznámil. Zjistí-li Společenství změnu údajů z veřejného rejstříku, může změnu v seznamu členů provést i bez oznámení člena. Seznam členů není veřejně přístupný, Společenství vydá na žádost člena informace, na něž má člen nárok ze zákona. V seznamu členů se evidují:
 - a) informace o Jednotce a členovi:
 - i. číslo Jednotky a datum nabytí vlastnického práva k ní;
 - ii. jméno a příjmení člena nebo společných členů;
 - iii. datum narození;
 - iv. adresa bydliště;
 - v. adresa pro doručování písemností v ČR, je-li odlišná od bydliště;
 - vi. počet hlasů při hlasování na shromáždění – odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu člena na společných částech.
 - b) informace o osobách, kterým člen přenechal Byt do užívání na dobu nikoli přechodnou delší než 2 měsíce v rozsahu údajů uvedených pod bodem a)/ii. až v. a c)/ii. a III.
 - c) informace potřebné pro správu Domu a Pozemku:
 - i. počet osob, které budou mít v Bytě domácnost;
 - ii. telefonní číslo člena;
 - iii. adresa člena pro doručování elektronické korespondence;
 - iv. číslo bankovního účtu a
 - d) v případě spoluvlastnictví Jednotky
 - i. velikost podílu každého společného člena nebo údaj o tom, že je Jednotka ve společném jmění a
 - ii. osoba společného zástupce podle § 1185 o.z. včetně údajů o tomto společném zástupci v rozsahu údajů a)/ii. až v. a c)/ii. až iv.
- 4) Převod vlastnického práva k Jednotce: Při převodu vlastnického práva k Jednotce nevzniká Společenství povinnost vyúčtovat a vypořádat příspěvky na správu Domu ani zálohy na Služby. Společenství je povinno na základě žádosti jeho člena nebo na základě žádosti zájemce o nabytí Jednotky do vlastnictví, doloženou souhlasem člena, vyhotovit do 10 pracovních dnů potvrzení o výši dluhů na platbách příspěvků na správu Domu a Pozemku a na platbách za Služby (dluhem jsou nezaplacené zálohy na tyto platby i nedoplatky z jejich vyúčtování), popřípadě potvrzení, že takové dluhy nejsou. Při převodu vlastnického práva k Jednotce přecházejí s Jednotkou na nabyvatele dluhy převodce uvedené v předcházející větě. Za dluhy, které na nabyvatele Jednotky přešly, ručí převodce Společenství.

Čl. 5
Členská práva a povinnosti

- 1) Práva a povinnosti člena Společenství jsou určena obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a rozhodnutími orgánů Společenství.
- 2) Člen Společenství má zejména právo:
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj Byt;
 - b) udržovat a provádět drobné opravy Společných částí uvnitř Bytu a Společných částí, které mu slouží k výlučnému užívání;
 - c) účastnit se veškeré činnosti Společenství;
 - d) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně rozhodování mimo zasedání;
 - e) volit a být volen do orgánů Společenství;
 - f) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty k činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v činnosti Společenství;
 - g) seznámit se s hospodařením Společenství, a způsobem správy Domu a Pozemku;
 - h) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu Domu a Pozemku, na nákladech na Služby a podílet se na úhradě ztráty Společenství,
 - i) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena Společenství nebo osoby, které byla Jednotka přenechána do užívání na dobu nikoli přechodnou;
 - j) obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou Domu a Pozemku a záloh na úhradu Služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení kalendářního roku, resp. zúčtovacího období, jestliže zúčtovacím obdobím pro platby za služby je jiné období než kalendářní rok;
 - k) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu Služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
- 3) Člen Společenství má zejména povinnosti:
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) ve lhůtě stanovené v čl. 10 odst. 6 hradit příspěvky na správu Domu a Pozemku;
 - c) ve lhůtě stanovené v čl. 10 odst. 6 platit zálohy na úhradu Služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování;
 - d) podílet se na úhradě ztráty Společenství;
 - e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch Společenství uhradit úrok z prodlení ve výši dle zákona.
 - f) řídit se při užívání Společných částí a při stavebních úpravách Bytu pravidly obsaženými v těchto stanovách a v usneseních orgánů Společenství, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;
 - g) řídit se pravidly pro správu Domu a Pozemku uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství;
 - h) udržovat a čistit svůj Byt a Společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Domu, nesmí ztížit jinému vlastníkovvi výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit Společné části.
 - i) zajistit dodržování pravidel pro správu Domu a Pozemku, pro užívání Společných částí a pro provádění stavebních úprav Bytu osobami, jimž umožnil vstup do Domu nebo užívání Bytu;
 - j) oznamovat Společenství bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 1 měsíce změny údajů vedených v seznamu členů včetně údajů o osobách, které mají v Bytě domácnost a které užívají Byt po dobu nikoli přechodnou, a změny údajů a skutečností potřebných pro rozúčtování nákladů na Služby;
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných Bytech nebo Společných částech způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do Domu nebo užívání Bytu;
 - l) umožnit na základě předchozí výzvy Společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v Bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení, pokud není možné provést dálkový radiový odečet,

- a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v Bytě;
- m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně Domu nebo Pozemku, o níž bylo řádně Společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do Bytu nebo Společné části jím výlučně užívané, pokud byl k tomu předem vyzván Společenstvím;
 - n) i bez předchozí výzvy umožnit vstup Společenství do Bytu, pokud je odstraňována havárie, pokud jsou zjišťovány její příčiny nebo hrozí vznik škody;
 - o) pro případ havarijních situací sdělit Společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do Bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu.
- 4) Ve vztahu ke Společným částem uvnitř Bytu a Společným částem, které výlučně užívá, je člen Společenství povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy. Pro tento účel se rozumí
- a) běžnou údržbou: udržování, malování, oprava omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, udržování zařízení ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění technických a sanitárních předmětů, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením; a
 - b) drobnými opravami opravy bez ohledu na výši nákladů:
 - i. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a přechodových lišt;
 - ii. opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří Bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru Bytu;
 - iii. opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače;
 - iv. revize a opravy plynových kotlů, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Byt;
 - v. opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro Byt, výměny sifonů a lapačů tuku; a
 - vi. opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty.
- V rámci běžné údržby a drobných oprav Společných částí člen Společenství nesmí zasahovat do bytových měřidel a zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění apod., do bytových vodoměrů – certifikace, údržba a opravy včetně výměn těchto Společných částí přísluší výlučně Společenství. Rovněž opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu instalovaných Společenstvím ve Společných částech výlučně užívaných, provádí pouze Společenství. Člen Společenství je povinen při provádění drobných oprav a údržby Společných částí dodržovat pravidla stanovená v čl. 8.
- 5) Výzvu k umožnění přístupu do Bytu nebo na Společnou část sloužící výlučně členu je povinno Společenství učinit nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu, nejedná-li se o případy uvedené v odst. 3 písm. n).
- 6) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 2) písmeno g) a h) nemá člen Společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Nahlížení lze realizovat:
po předchozí domluvě se statutárním orgánem Společenství.

Společenství je oprávněno odmítnout nahlížení do dokumentů, jestliže žádost člena o nahlížení je zjevným zneužitím výkonu práva.

- 7) Svá práva uplatňuje člen Společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

Část III. Pravidla pro správu Domu a Pozemku a pravidla pro užívání Společných částí

Čl. 6 Pravidla pro správu Domu a Pozemku

- 1) Společenství je oprávněno pověřit některými činnostmi správy Domu a Pozemku třetí osobu.
- 2) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem Společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o
 - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20 000,- Kč; u bezúplatně nabytých movitých věcí se pořizovací cenou rozumí daň z příjmů z bezúplatného příjmu,
 - o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 30 000,- Kč.
- 3) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci Společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí Společných částí a rozpočtem Společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 30 000,- Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 4) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 100 000,- Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení. V ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. 7 Pravidla pro užívání Společných částí

- 1) Člen Společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve Společných částech, vyvarovat se při užívání Bytu i Společných částí jednání porušujícího dobré mravy, jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů Společenství nebo by je obtěžovalo.
- 2) Člen Společenství je povinen počínat si tak, aby nedošlo ke škodě na Společných částech ani na zdraví nebo vlastnictví ostatních osob v Domě a v případě hrozící škody zakročit přiměřeným způsobem, aby vzniku škody zabránil. Jestliže škoda jeho zaviněním vznikne, je povinen ji bez zbytečného odkladu odstranit na vlastní náklady anebo uhradit náklady na její odstranění, odstraní-li škodu Společenství. Člen Společenství odpovídá i za škodu způsobenou osobami zdržujícími se s jeho souhlasem v Bytě nebo ve Společných částech.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen Společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním Společných částí a dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných prostorách Domu a na Pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí Domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. V opačném případě může nápravu zajistit Společenství na náklady člena Společenství, který tuto povinnost porušil. Člen Společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

- 4) Člen Společenství je povinen zdržet se umísťování předmětů ve Společných částech, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, a předmětů překážejících v únikových cestách. Člen Společenství je povinen dodržovat požární předpisy zdržet se ukládání odpadu a jiných hořlavin v Bytě i Společných částech v míře, která přesahuje obvyklé užívání Bytu a Domu.
- 5) Zakazuje se kouření, používání otevřeného ohně ve společných prostorách Domu, a to i na balkónech, lodžích, terasách přináležejících k bytové jednotce a větrání Bytu do společných prostor Domu.
- 6) Ve společných prostorách Domu je nutno zhasínat při opuštění prostor, nejsou-li vybaveny čidly s automatickým zhasínáním, a zavírat okna, zejména pokud venkovní teplota klesá pod bod mrazu.
- 7) Do společných sběrných nádob lze umísťovat pouze běžný komunální odpad. Odvoz a likvidaci rozměrnějšího odpadu (koberece, linoleum, desky, tyče, velké krabice, vyřazené spotřebiče apod.) je člen Společenství povinen zajistit sám na vlastní náklady.
- 8) Člen Společenství je povinen dbát na správné označení poštovní schránky, zvonku a vstupních dveří do Bytu jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání Bytu.
- 9) Pokud je nezbytné, aby člen Společenství uzavřel domovní uzávěry vody nebo plynu, případně odpojil hlavní přívod elektřiny, projedná to předem se statutárním orgánem Společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen Společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů, příp. vypnutí elektřiny bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům Společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách Domu musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena Společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí člen Společenství zajistit, aby k nim byl umožněn přístup i za jeho nepřítomnosti.
- 10) V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen Společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 11) Statutární orgán zajišťuje kontrolu využití Společných částí v souladu s jejich původním určením. V případě zájmu člena Společenství o využití Společných částí pro své potřeby, včetně společných prostor v Domě schvalují toto užívání a jeho bližší podmínky členové Společenství většinou hlasů.
- 12) Shromáždění může upravit podrobnější pravidla pro užívání Bytů, užívání a správu Společných částí v domovním řádu. Domovní řád se uveřejňuje na nástěnce v Domě a je závazný pro členy Společenství i všechny osoby užívající Byty nebo vstupující do Domu.

Čl. 8

Pravidla pro údržbu, opravy a stavební úpravy v Bytě

1) Oznamovací povinnost a součinnost:

Člen Společenství je povinen:

- a) **oznámit statutárnímu orgánu** Společenství (nejpozději 7 dní předem) záměr provádět stavební úpravy v Bytě;
- b) vyvěsit (nejpozději 3 dny předem) **písemné oznámení na nástěнку** (informační tabuli) v Domě, které bude obsahovat:
 - i. termín započetí a ukončení prací,
 - ii. informaci, kdy se budou provádět práce provázené nadměrnou hlučností nebo zvýšenou prašností (sekání příček, broušení podlah, bourání bytového jádra, vrtání do betonových panelů apod.) tak, aby ostatní uživatelé Domu měli mj. možnost ochránit svůj majetek před znečištěním nebo poškozením a
 - iii. kopii dokladu o vydání stavebního povolení.

- c) předat Společenství kopii projektové dokumentace, poskytnout **informace a podklady** pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění Společné části, nepoškozují či neohrožují Byty jiných vlastníků, nebo neztěžují užívání Domu nebo Bytů jiným vlastníkům a předat Společenství doklady dosvědčující projednání s příslušným stavebním úřadem (kopii žádosti o vydání stavebního povolení, ohlášení stavby a vydaná rozhodnutí a stanoviska příslušného stavebního úřadu);
- d) za účelem uvedeným v předchozím odstavci umožnit po přechodí výzvě **vstup** Společenství a Společenstvím určeným třetím osobám **do Bytu**. Právo na vstup do Bytu může Společenství uplatnit i opakovaně;
- e) dodržovat **pokyny**, které mu budou v souvislosti se stavebními úpravami Bytu uloženy Společenstvím.

Oznamovací povinnost se nevztahuje na nutné a neodkladné opravy způsobené havárií.

- 2) Zásah do Společných částí, a to i když se nacházejí uvnitř Bytu nebo jsou přístupné pouze z Bytu, smí člen Společenství provést **výlučně s předchozím písemným souhlasem Společenství**, s výjimkou drobných oprav a běžné údržby Společných částí. Pro zásahy do Společných částí se stanoví zejména následující pravidla:
 - a) **nosné příčky** (zděné i panelové) v Bytě jsou klíčové z hlediska zachování statiky Domu. Členové Společenství proto nesmí jakýmkoli způsobem do nosných příček zasahovat (bourání i jen částí příček, frézování rýh pro instalace apod.);
 - b) v případě **nenosných příček** uvnitř Bytu je Společenství oprávněno požadovat, aby bylo zahájení prací podmíněno posudkem statika, který opatří člen Společenství na své náklady a z něhož bude vyplývat, že stavební práce neohroží statiku Domu;
 - c) v případě pochybností, co je nosnou a co nenosnou příčkou, je člen Společenství povinen obrátit se na Společenství se žádostí o nahlédnutí do stavební dokumentace, z níž je možné před započítím stavebních úprav rozmístění nosných příček v Bytě zjistit;
 - d) při pokládce **podlahových krytin** (dlažba, linoleum, parkety, plovoucí podlahy apod.) člen nesmí nepříznivě zasáhnout do izolačních a konstrukčních vlastností podlahy. Při pokládce podlahové krytiny v Bytě je člen Společenství povinen zajistit odpovídající **zvukovou a kročejovou neprůzvučnost**, tj. nepokládat krytinu přímo na vodorovnou nosnou konstrukci, ale souvrství doplnit příslušnou izolací. Nedodrží-li tuto povinnost při pořízení podlahy, je povinen učinit tak kdykoli později na své vlastní náklady;
 - e) jestliže člen provádí **úpravu, údržbu, opravy nebo výměnu Společných částí** individuálně mimo plán společných oprav nese náklady výlučně sám bez ohledu na jejich výši. Je přitom povinen zachovávat dosavadní velikost, tvar, materiály a barevnost. To se týká zejména:
 - oken,
 - parapetů,
 - venkovních žaluzií,
 - lodžii, teras, balkonů a zábradlí na nich,
 - vchodových dveří do Bytu (v případě výměny vchodových dveří je nutno zachovat také požární-bezpečnostní normy) a dveřních rámců.
 - f) montáž **klimatizačních jednotek** je možná po předchozím schválení jejího umístění statutárním orgánem a to tak, aby nebyl narušen vzhled Domu. Klimatizační jednotku nelze umísťovat namísto zábradlí a provoz klimatizační jednotky nesmí rušit nadměrným hlukem. Zároveň je nezbytné zajistit odvod kondenzátu tak, aby nezpůsobil estetické či technické poškození fasády;
- 3) Opravu stávajících nebo vybudování nových rozvodů elektřiny, vody, společné televizní antény nebo rozvodů pro odvod odpadních vod uvnitř Bytu nebo výlučně užívané Společné části provádí a hradí člen Společenství. Při zásahu do rozvodů v Bytě je člen Společenství povinen provést na svůj náklad také jejich revizi a doklad o provedené revizi poskytnout bez zbytečného odkladu po ukončení prací Společenství.
- 4) Omezení vlivu stavebních prací v Bytě na provoz Domu:
Člen Společenství je povinen při stavebních úpravách Bytu:
 - a) **zamezit znečištění a poškození** Společných částí použitím vhodných postupů (preventivním zakrytí podlah, oken a dveří, zavíráním dveří do Bytu apod.);
 - b) zabezpečit **úklid** Společných částí (zejména společných prostor Domu) na vlastní náklady, a to vždy v den, kdy ke znečištění Domu došlo;

- c) zajistit do 7 dnů **opravu škod** vzniklých na Společných částech (např. poškrábání maleb, soklů, stržení nebo poškození PVC a hran schodišť, poškození oken, parapetů, dveří, zárubní apod.);
- d) zajistit **likvidaci stavebního odpadu** na své náklady; použití společných kontejnerů na směsný odpad je zakázáno.

Jestliže člen Společenství nesplní některou z povinností uvedených v tomto odstavci, je Společenství oprávněno i bez předchozí výzvy zajistit nápravu samo na náklady člena Společenství, který povinnost porušil.

- 5) **Časové omezení:** Stavební úpravy v Bytech, při nichž se přenáší hluk nebo prach mimo Byt, lze provádět jen po dobu nezbytně nutnou v čase od 8.00 do 18.00 hod., a to ve všech dnech mimo neděle a státem uznané svátky. Časové omezení se nevztahuje na nutné a neodkladné opravy způsobené havárií.
- 6) Na žádost člena Společenství může statutární orgán v odůvodněných případech, které nepoškodí práva ostatních členů, povolit z výše uvedených pravidel výjimku.

Část IV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Čl. 9

Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství a vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Rozpočet sestavuje statutární orgán, obsahuje předpokládané příjmy a výdaje a schvaluje jej na kalendářní rok shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Rozpočet se zprávou o použití a stavu příspěvků na správu Domu a Pozemku předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky v termínu do konce měsíce června kalendářního roku. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se převádí do následujícího roku.
- 2) Zisk Společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu Domu a Pozemku nebo úhradě ztráty Společenství.

Čl. 10

Příspěvky na správu Domu a Pozemku, úhrady nákladů na Služby a pravidla pro správu a pro hrazení nákladů na údržbu a opravy Společných částí určených k výlučnému užívání jen některým vlastníkům Jednotek

- 1) Pro účely financování nákladů na správu Domu a Pozemku platí členové Společenství příspěvky formou měsíčních záloh, a to
 - a) stejnou částkou za Jednotku - na náklady vlastní správní činnosti Společenství (§ 1180 odst. 2 o.z.),
 - b) ve výši odpovídající podílu užívané plochy Bytu na celkové užívané ploše všech Bytů v domě – na ostatní náklady; užívaná plocha Bytu je součtem podlahové plochy Bytu a plochy Společné části sloužící k výlučnému užívání jen vlastníkově Jednotky zahrnující tento Byt, přičemž plocha této Společné části se započítá takto:
 - balkon, lodžie, terasa 50 % plochy

není-li dále určeno jinak.

- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí Společných částí a pořízení dlouhodobého majetku do vlastnictví Společenství se z části příspěvku na správu Domu a Pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha (fond oprav). Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Není-li stanoveno jinak, tvoří jej veškeré nespotřebované finanční prostředky z příspěvku na správu Domu a Pozemku. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně $\frac{3}{4}$ většinou hlasů přítomných členů.
- 3) Zálohový příspěvek na správu Domu a Pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; vyúčtování se doručí členům Společenství na oznámenou doručovací adresu, přičemž se může jednat jak o poštovní, tak emailovou či jinou elektronickou adresu. Rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Rozhodne-li tak shromáždění, dlouhodobá záloha se vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy, na výdaje na pořízení dlouhodobého majetku do vlastnictví Společenství a výdaje na modernizace a rekonstrukce Společných částí; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok Společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu Domu a Pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 5) Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvod odpadních vod, osvětlení společných prostor v Domě, úklid společných prostor v Domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění.
- 6) Na náklady na Služby jsou členové Společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu Domu a Pozemku vždy k 25. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro dané zúčtovací období.

Náklady na Služby se členům Společenství rozúčtují takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v Bytech,
 - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - d) osvětlení a úklid společných prostor v Domě stejným způsobem jako náklady na správu Domu a Pozemku podle čl. 10 odst. 1 písm. b),
 - e) náklady na další Služby podle rozhodnutí shromáždění.
- 7) Vyúčtování záloh na Služby je Společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům Společenství na oznámenou doručovací adresu, přičemž se může jednat jak o poštovní, tak emailovou či jinou elektronickou adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v Domě. Od doručení vyúčtování běží členům Společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi Společenství.
- 8) Ve smyslu § 13 odst. 2 Zákona o službách, se stanoví výše pokuty za prodlení s nepeněžním plněním na 10,- Kč měsíčně.
- 9) Pro úhradu nákladů na údržbu, opravy, modernizace a rekonstrukce Společných částí výlučně užívaných jen některými vlastníky Jednotek se stanoví následující pravidla:
 - a) nejedná-li se o běžnou údržbu a drobné opravy zajišťované a hrazené členem Společenství podle čl. 5 odst. 4), platí pravidla dále uvedená;
 - b) plánované opravy a rekonstrukce balkonů/ložíšť/teras zajišťuje a hradí Společenství;

- c) plánované opravy oken, vstupních dveří do Bytů a dveří na balkony/lodžie/terasy zajišťuje a hradí Společenství a na nákladech na ně se členové Společenství podílejí podle skutečné výše;
- d) plánovanou výměnu poštovních schránek zajišťuje a hradí Společenství a na nákladech na ni se členové Společenství podílejí, v ostatních případech hradí náklady na opravy a pořízení nové poštovní schránky člen Společenství;
- e) pořízení klíčů a čipových karet ke vstupním dveřím do Domu nebo k jiným dveřím do Společných částí zajišťuje a hradí Společenství. Jestliže člen Společenství žádá dodatečně o vydání dalších klíčů nebo čipových karet, nese náklady sám podle počtu požadovaných kusů;
- f) kontrolu a výměnu bytových vodoměrů zajišťuje a hradí Společenství a na nákladech na ně se členové Společenství podílejí;

Část V. Orgány Společenství

Čl. 11

Společná ustanovení pro volené orgány Společenství

- 1) Orgány Společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda Společenství,
 - c) nepovinné *orgány*: kontrolní komise, resp. revizor
- 2) Členem voleného orgánu Společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem Společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu Společenství. Členství v jednom voleném orgánu Společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto Společenství.
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán Společenství může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti na zasedání orgánu hlasoval.
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil Společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli Společenství za dluh Společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na Společenství domoci.
- 8) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.
- 9) Kooptace náhradních členů orgánů Společenství se nepřipouští.

Shromáždění může zvolit u každého orgánu, mimo předsedy společenství, i libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období.

- 10) Kolektivní volený orgán Společenství je schopen se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Rozhoduje většinou hlasů většiny přítomných svých členů, přičemž každý člen orgánu má jeden hlas. Hlasování probíhá aklamací (zvednutím ruky). Zasedání se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. Členové orgánu mohou rozhodovat i jiným způsobem než za osobní přítomnosti (korespondenčně nebo pomocí technických prostředků) na základě výzvy doručené všem členům orgánu jeho předsedou. V takovém případě orgán rozhoduje většinou hlasů všech členů.
- 11) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat minimálně (alespoň) údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal, a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy Společenství. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 12) Ten, kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 13) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede jednání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se orgán usnese na jiném pořadu jednání.
- 14) Funkce člena voleného orgánu Společenství zaniká volbou nového člena orgánu. Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit orgánu, jehož je členem, písemně. Jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení, neskončí-li jeho funkce dříve volbou nového člena orgánu.

Čl. 12 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové Společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na Společných částech. Je-li vlastníkem Jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu členů Společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tyto členové Společenství shromáždění k zasedání na náklad Společenství sami.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno písemnou pozvánkou nejméně patnáct dnů před jeho konáním, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. Pozvánka se zasílá členům Společenství elektronicky emailem na emailovou adresu uvedenou v seznamu členů a vyvěšuje se na nástěnce v Domě. Požádá-li o to člen, může mu být pozvánka zaslána prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na adresu pro doručování uvedenou v seznamu členů. Má-li člen Společenství adresu pro doručování v Domě, považuje se pozvánka za zaslání vhozením do poštovní schránky. Při zasílání pozvánky poštou se pozvánka považuje za doručenou třetím dnem po odeslání, i když si adresát písemnost nevyzvedl. Pozvánku lze předat rovněž osobně.
- 4) K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen Společenství může seznámit s těmito podklady. Má-li dojít ke změně stanov Společenství nebo k přijetí usnesení,

jehož důsledkem je změna stanov Společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.

- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů Společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, nestanoví-li stanovy či zákon jinak. V případě změny prohlášení, kde by docházelo ke změně podílů u vlastníků, potom musí souhlasit všichni vlastníci a popř. i osoba oprávněná z věcného práva (v případě zástavy - hypotéky i bankovní ústavy).
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové Společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání nebo může svolat náhradní shromáždění, které je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů Společenství, kteří mají alespoň 40% všech hlasů. Náhradní shromáždění se svolává stejným způsobem jako shromáždění (odst. 3).
- 8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem Společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. Za spoluvlastníky Jednotky (společné členy) může na shromáždění vykonávat jejich práva včetně práva hlasovacího společný zástupce, který předloží plnou moc opatřenou podpisy spoluvlastníků s nadpolovičním podílem na Jednotce.
- 9) Každý člen Společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí Společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo Společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- 10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí Společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 11) Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají alespoň dva členové Společenství, kteří mají více než $\frac{1}{4}$ všech hlasů, zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že k takové záležitosti je navrženo usnesení nebo je její zařazení odůvodněno. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů Společenství.
- 12) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- 13) Na shromáždění hlasují členové Společenství veřejně, jestliže shromáždění nerozhodne jinak.
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy Společenství.
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen Společenství navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy Domu a Pozemku rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode

dne, kdy se člen Společenství o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Soud uspořádá právní poměry členů Společenství podle slušného uvážení. Soud může zejména rozhodnout, zda se má rozhodnutí uskutečnit bez výhrad, s výhradami či proti zajištění anebo zda se uskutečnit vůbec nemá. Je-li pro to důležitý důvod, může člen Společenství navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Čl. 13

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů Společenství a náhradníků a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení rozpočtu a účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě Domu a Pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu Domu a Pozemku pro příští období a rozhodnutí o vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- d) schválení druhu Služeb a způsobu rozúčtování nákladů na Služby na členy Společenství,
- e) rozhodování o členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
- f) rozhodování o opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo údržbě Společné části anebo stavební úpravě Společné části, která nevyžaduje změnu Prohlášení, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu (čl. 6 těchto stanov);
- g) rozhodování o způsobu použití zisku včetně způsobu jeho rozdělení mezi členy Společenství a o způsobu úhrady ztráty;
- h) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu;
 3. k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k Jednotce, pokud dotčený vlastník Jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 14

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání.
Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí členům Společenství stejným způsobem, jakým se zasílá pozvánka na Shromáždění (čl. 12, odst. 3). Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen vyjádřit.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím/zdržel se hlasování“ člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena Společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyjádření je možné zaslat také prostřednictvím datové schránky, nebo elektronicky podepsaným dokumentem. K vyjádřením zaslaným jako příloha (tj. naskenované písemné vyjádření s podpisem vlastníka) elektronickou poštou bude přihlíženo.
- 3) Nedoručí-li člen Společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě patnácti dnů od doručení návrhu členu Společenství, platí, že s návrhem nesouhlasí.

Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

- 4) Statutární orgán oznámí členům Společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení, a to stejným způsobem, jakým oznámil návrh.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo stanovy v čl. 12 vyžadují vyšší počet hlasů.

Čl. 15 **Předseda Společenství**

- 1) Statutárním orgánem Společenství je předseda Společenství. Předseda zastupuje Společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda podepisuje za Společenství tak, že k názvu Společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Předseda Společenství je výkonným orgánem Společenství, řídí a organizuje běžnou činnost Společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou Domu a Pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá shromáždění.
- 4) Je volen a odvoláván shromážděním.

Čl. 16 **Další volené orgány Společenství**

- 1) Kontrolní komise, resp. revizor je kontrolním orgánem Společenství, který kontroluje činnost orgánů Společenství a projednává stížnosti a připomínky členů Společenství k činnosti orgánů Společenství. Členové komise, resp. revizor jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů Společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů Společenství.
- 2) Kontrolní komise, resp. revizor odpovídá za svou činnost shromáždění. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda.
- 3) Členové kontrolní komise, resp. revizor, jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 4) Kontrolní komise má 3 členy.
- 5) Kontrolní komise, resp. revizor v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda Společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k návrhu rozpočtu, zprávě o použití a stavu příspěvků na správu Domu a Pozemku, zprávě o hospodaření Společenství a řádné účetní závěrce Společenství, určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat statutárnímu orgánu zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění.
- 6) Nejsou-li kontrolní komise, resp. revizor zřízeni nebo zvoleni, vykonává kontrolní činnost shromáždění vlastníků jednotek.

Čl. 17
Určení prvních členů statutárního orgánu

1. Prvním předsedou Společenství je: [REDACTED], nar. [REDACTED], trvale bytem [REDACTED].
2. Předseda Společenství je oprávněn samostatně rozhodnout o tom, že se tento článek stanov vypouští, je oprávněn vyhotovit úplné znění stanov a založit je do sbírky listin vedené příslušným rejstříkovým soudem.

Část VI.
Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 18

Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu Společenství třetí pracovní den po odeslání.

Čl. 19.

Tyto stanovy byly přijaty dne