

Z9/32. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 20.1.2026

41. Návrh na změnu části přílohy č. 77a Zastupitelstva města Brna č. Z9/27, konaného dne 10. 6. 2025, bod č. 87 ve věci vypořádání státem dotované družstevní výstavby v k. ú. Líšeň s Holzova, bytovým družstvem k bytovému domu Poslušného 7, Brno

Anotace

Za účelem vypořádání státem dotované družstevní bytové výstavby v k. ú. Líšeň s Holzova, bytovým družstvem je předkládán návrh na změnu části přílohy č. 77a zápisu zasedání Zastupitelstvu města Brna č. Z9/27. konané dne 10. 6. 2025, bod č. 87 podle upraveného znění Dohody spoluvlastníků budovy s prohlášením vlastníka budovy pro bytový dům č. p. 2704, Poslušného 7 spočívající ve změně účastníka.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** změnu části přílohy č. 77a ze zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z9/27. konaného dne 10.6.2025, bod č. 87, ve znění usnesení a přílohy č. 49a ze zasedání Zastupitelstva města Brna Z9/30 konaného dne 11.11.2025, bod č. 59., podle upraveného znění Dohody spoluvlastníků budovy s prohlášením vlastníka budovy pro dům Poslušného 7, Brno, která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu

Stanoviska

Rada města Brna č. R9/156 konaná dne 3. 12. 2025 doporučila ke schválení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

9.1.2026 v 14:31

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

9.1.2026 v 08:31

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha k usnesení (Poslušného_7_dohoda_zrušení_a_prohlášení_korekce.pdf)	6 - 16

Důvodová zpráva

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

I. krok, zrušení stávajícího vymezení bytových jednotek na základě Dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a o založení vlastnictví jednotek dle zákona č. 89/2012 Sb. za účelem nápravy nesouladu faktického a právního stavu výměr jednotek a adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách, byl projednán a schválen na zasedání Zastupitelstva města Brna dne 10. 6. 2025 jako bod č. 87.

Zastupitelstvo města Brna schválilo na Z9/30 zasedání konaném dne 11.11.2025 jako bod 59:

- změnu přílohy č. 77a zápisu ze zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z9/27. konaného dne 10. 6. 2025, bod č. 87 podle upraveného znění Dohod spoluvlastníků budovy s prohlášením vlastníka budovy;
- bezúplatný převod spoluvlastnických podílů na 22 bytových jednotkách v bytovém domě Poslušného 7 dle budoucího právního stavu;
- bezúplatný převod spoluvlastnických podílů na 16 bytových jednotkách v bytovém domě Poslušného 5, dle budoucího právního stavu jejich nájemcům - členům Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné;
- vzorovou dohodu o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky pro bytové domy Poslušného 7 a 5, kterou jsou bezúplatně převáděny spoluvlastnické podíly statutárního města Brna a Družstva na bytových jednotkách a pozemku na Nájemce - členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné;
- uzavření Dohod o narovnání s jednotlivými Nájemci - členy družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné, a to po zápisu změny vymezení bytových jednotek dle Dohod spoluvlastníků do Katastru nemovitostí;
- pověřilo vedoucí Bytového odboru MMB podpisem Dohod o narovnání.

S ohledem na převod spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ na nebytové jednotce č. 2704/623 v bytovém domě Poslušného 7, Brno ve vlastnictví fyzických osob na jiného vlastníka, je předkládána k projednání upravená dohoda spoluvlastníků budovy s prohlášením vlastníka budovy pro bytový dům Poslušného 7 v Brně, spočívající ve změně účastníka dohody dle aktuálního stavu v katastru nemovitosti. Bez této změny není možné potřebnou změnu prohlášení vlastníka provést.

Ostatní přílohy zůstávají beze změn.

Projednání v orgánech města:

Projednání v komisích RMB:

Materiál nebyl z časových důvodů projednán v komisích Rady města Brna.

Rada města Brna č. R9/156 projednala materiál dne 3. 12. 2025.

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

Dohoda spoluvlastníků budovy s prohlášením vlastníka budovy,

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají smluvní strany

1. **Holzova, bytové družstvo**, IČO 255 97 469, se sídlem Poslušného 2705/9, Líšeň, 628 00 Brno, zastoupené Ing. Milanem Valentou, předsedou představenstva a Ing. arch. Martinem Kovaříkem, Ph.D., členem představenstva
a
2. **Mgr.** [redacted] nar. [redacted] bytem [redacted]
a
3. [redacted] nar. [redacted] bytem [redacted]
a
4. **Ing.** [redacted] nar. [redacted] bytem [redacted]
a
5. [redacted] nar. [redacted] bytem [redacted]
a
6. [redacted] nar. [redacted] bytem [redacted]
a
7. **Ing.** [redacted] nar. [redacted] bytem [redacted]
a
8. **Statutární město Brno**, IČO 44992785, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno, zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou, k podpisu dohody je na základě usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na [redacted] zasedání konaném dne [redacted] pověřena JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru Magistrátu města Brna
a
9. [redacted] nar. [redacted] bytem [redacted]
a
10. [redacted] nar. [redacted] bytem [redacted]

shora uvedení účastníci budou dále označovány též jako vlastník 1 až vlastník 10, jednotlivě též jen jako vlastník, společně pak jako vlastníci nebo účastníci

t a k t o:

Čl. I

Úvodní ustanovení a záměr vlastníků

1. Na základě Prohlášení vlastníka ze dne 15. 1. 2001 s právními účinky vkladu ke dni 17. 1. 2001 (sp. zn. V 9-414/2001) a dále na základě Dodatku č. 1 ke smlouvě o výstavbě bytového domu ze dne 18. 1. 2002 s právními účinky vkladu ke dni 5. 9. 2002 (sp. zn. V-8610/2002-702) byly v budově Líšeň, č. p. 2704, byt. dům (dále jen Budova), postavené na pozemku parc. č. 3278/49, o výměře 362 m², zastavěná plocha a nádvoří (dále jen Pozemek), v k. ú. Líšeň, obci Brno, vymezeny tyto jednotky:
jednotka č. 2704/601, byt; jednotka č. 2704/602, byt; jednotka č. 2704/603, byt; jednotka 2704/604, byt; jednotka 2704/605, byt; jednotka 2704/606, byt; jednotka 2704/607, byt; jednotka

2704/608, byt; jednotka 2704/609, byt; jednotka 2704/610, byt; jednotka 2704/611, byt; jednotka 2704/612, byt; jednotka 2704/613, byt; jednotka 2704/614, byt; jednotka 2704/615, byt; jednotka 2704/616, byt; jednotka 2704/617, byt; jednotka 2704/618, byt; jednotka 2704/619, byt; jednotka 2704/620, byt; jednotka 2704/621, garáž; jednotka 2704/622, garáž; jednotka 2704/623, garáž; jednotka 2704/624, garáž; jednotka 2704/625, garáž; jednotka 2704/626, byt; jednotka 2704/627, byt (dále jen Stávající jednotky).

Veškeré Stávající jednotky v Budově jsou vymezeny podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

2. Ke dni uzavření této dohody jsou účastníci této dohody vlastníky Stávajících jednotek a spoluvlastníky společných částí Budovy a Pozemku takto:

Vlastník	Označení Stávající jednotky	Podíl na společných částech Budovy a Pozemku	Podíl na Stávající jednotce
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/601	820/12479	811478/1000000 188522/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/602	294/12479	535252/1000000 464748/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/603	454/12479	679758/1000000 320242/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/604	294/12479	535252/1000000 464748/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/605	821/12479	811520/1000000 188480/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/606	820/12479	817441/1000000 182559/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/607	294/12479	556952/1000000 443048/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/608	454/12479	696154/1000000 303846/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/609	294/12479	556952/1000000 443048/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/610	821/12479	817482/1000000 182518/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/611	820/12479	817156/1000000 182844/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/612	294/12479	557697/1000000 442303/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/613	454/12479	696154/1000000 303846/1000000

Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/614	294/12479	557697/1000000 442303/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/615	821/12479	817380/1000000 182620/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/616	799/12479	806648/1000000 193352/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/617	294/12479	510901/1000000 489099/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/618	415/12479	665097/1000000 334903/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/619	294/12479	510902/1000000 489098/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/620	776/12479	806854/1000000 193146/1000000
	2704/621	455/12479	1/3 2/3
	2704/622	136/12479	1/1
	2704/623	255/12479	1/2 1/2
	2704/624	162/12479	1/1
	2704/625	154/12479	1/2 1/2
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/626	346/12479	541656/1000000 458344/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/627	344/12479	538910/1000000 461090/1000000

3. Vlastníci souhlasně prohlašují, že si jsou vědomi, že v rámci této dohody dochází ve své podstatě pouze ke sjednocení faktického stavu, který však neodpovídá dosavadnímu zápisu v katastru nemovitostí, se správným právním stavem s ohledem na účinnost zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jako „NOZ“) a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím (dále také jako „Nařízení vlády“), kterými mj. došlo ke změně výpočtu podlahové plochy jednotek a tím i ke změnám ve velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a pozemku náležejících k jednotlivým jednotkám. Podle § 3 odst. 1 a 4 Nařízení vlády totiž platí, že „podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá

zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu,“ zatímco podle dřívější právní úpravy zahrnovaly tehdejší výpočty uváděné v prohlášení vlastníka pouze výměru jednotlivých nebytových prostorů či pokojů, nikoli zdiva, jak je tomu nyní. Vlastníci si tak jsou vědomi, že samotná změna výpočtu podlahové plochy jednotek dle stávající právní úpravy (NOZ a právní úpravy související) je sama o sobě dostatečným důvodem pro nezbytnost úpravy velikosti spoluvlastnických podílů a s ohledem na změnu způsobu výpočtu, jak uvedeno shora, nemohou z logiky věci samotné spoluvlastnické podíly podle předchozí právní úpravy být rovny spoluvlastnickým podílům dle současné právní úpravy. Vlastníci však současně berou na vědomí, že v rámci této dohody nedochází k žádným vlastnickým změnám stran směny či výměny Stávajících jednotek a jedná se de facto i de iure toliko o změnu dosavadního stavu s přihlédnutím k novým výměrám a účinnosti NOZ. Vlastníkům tedy budou po provedení vkladu vlastnického práva podle této dohody náležet fakticky i fyzicky stejné jednotky jako před uzavřením této dohody a hodnotově se vlastníkům ničeho nemění.

4. Vlastníci prohlašují, že na Budově, Pozemku ani na žádné ze Stávajících jednotek nevážnou zástavní práva, věcná břemena nebo jiné právní vady či omezení.

Čl. II

Zrušení stávajícího bytového vlastnictví

1. Vlastníci souhlasně činí toto právní jednání – mění vlastnické právo jednotlivých vlastníků ke Stávajícím jednotkám (tj. jednotka č. 2704/601, byt; jednotka č. 2704/602, byt; jednotka č. 2704/603, byt; jednotka 2704/604, byt; jednotka 2704/605, byt; jednotka 2704/606, byt; jednotka 2704/607, byt; jednotka 2704/608, byt; jednotka 2704/609, byt; jednotka 2704/610, byt; jednotka 2704/611, byt; jednotka 2704/612, byt; jednotka 2704/613, byt; jednotka 2704/614, byt; jednotka 2704/615, byt; jednotka 2704/616, byt; jednotka 2704/617, byt; jednotka 2704/618, byt; jednotka 2704/619, byt; jednotka 2704/620, byt; jednotka 2704/621, garáž; jednotka 2704/622, garáž; jednotka 2704/623, garáž; jednotka 2704/624, garáž; jednotka 2704/625, garáž; jednotka 2704/626, byt; jednotka 2704/627, byt) na spoluvlastnické právo k nemovité věci, a to pozemku p. č. 3278/49, o výměře 362 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Líšeň, č. p. 2704, byt. dům., v katastrálním území Líšeň a obci Brno (dále jen Nemovitá věc), kdy zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) zanikne bytové i nebytové spoluvlastnictví vlastníků v celém rozsahu a dojde k přeměně (transformaci) na ideální podílové spoluvlastnictví. Velikost spoluvlastnického podílu každého vlastníka na Nemovité věci se po přeměně bytového spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví Nemovité věci rovná velikosti podílu, jaký měl jako vlastník jednotky na společných částech, a to takto:

Holzova, bytové družstvo – spoluvlastnický podíl id. 8144974683/12479000000,

Mgr. [redacted] – spoluvlastnický podíl id. 255/24958,

[redacted] – spoluvlastnický podíl id. 162/12479,

[redacted] – spoluvlastnický podíl id. 77/12479,

[redacted] – spoluvlastnický podíl id. 77/12479,

[redacted] – spoluvlastnický podíl id. 136/12479,

[redacted] – spoluvlastnický podíl id. 455/37437,

Statutární město Brno – spoluvlastnický podíl id. 3172025317/12479000000,

[redacted] – spoluvlastnický podíl id. 255/24958,

[redacted] – spoluvlastnický podíl id. 910/37437.

Čl. III

Prohlášení vlastníků jednotek

A) Údaje o Nemovité věci

Pozemek p. č. 3278/49, o výměře 362 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Líšeň, č. p. 2704, byt. dům., v katastrálním území Líšeň a obci Brno (dále jen Nemovitá věc).

B) Údaje o jednotkách

Vlastníci prohlašují, že v Nemovité věci vymezují tyto jednotky:

1. Jednotka č. 2704/601 zahrnuje byt v 1. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 85,8 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 858/13462 na společných částech Nemovité věci.
2. Jednotka č. 2704/602 zahrnuje byt v 1. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 30,4 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 304/13462 na společných částech Nemovité věci.
3. Jednotka č. 2704/603 zahrnuje byt v 1. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 47,6 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 476/13462 na společných částech Nemovité věci.
4. Jednotka č. 2704/604 zahrnuje byt v 1. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 30,4 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 304/13462 na společných částech Nemovité věci.
5. Jednotka č. 2704/605 zahrnuje byt v 1. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 85,8 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 858/13462 na společných částech Nemovité věci.
6. Jednotka č. 2704/606 zahrnuje byt v 2. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 85,7 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 857/13462 na společných částech Nemovité věci.
7. Jednotka č. 2704/607 zahrnuje byt v 2. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 30,4 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 304/13462 na společných částech Nemovité věci.
8. Jednotka č. 2704/608 zahrnuje byt v 2. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 47,7 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 477/13462 na společných částech Nemovité věci.
9. Jednotka č. 2704/609 zahrnuje byt v 2. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 30,4 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 304/13462 na společných částech Nemovité věci.
10. Jednotka č. 2704/610 zahrnuje byt v 2. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 85,7 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 857/13462 na společných částech Nemovité věci.
11. Jednotka č. 2704/611 zahrnuje byt v 3. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 85,7 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 857/13462 na společných částech Nemovité věci.
12. Jednotka č. 2704/612 zahrnuje byt v 3. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 30,4 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 304/13462 na společných částech Nemovité věci.
13. Jednotka č. 2704/613 zahrnuje byt v 3. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 47,6 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 476/13462 na společných částech Nemovité věci.
14. Jednotka č. 2704/614 zahrnuje byt v 3. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 30,4 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 304/13462 na společných částech Nemovité věci.

15. Jednotka č. 2704/615 zahrnuje byt v 3. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 85,7 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 857/13462 na společných částech Nemovité věci.
16. Jednotka č. 2704/616 zahrnuje byt v 4. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 82,0 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 820/13462 na společných částech Nemovité věci.
17. Jednotka č. 2704/617 zahrnuje byt v 4. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 30,4 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 304/13462 na společných částech Nemovité věci.
18. Jednotka č. 2704/618 zahrnuje byt v 4. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 42,9 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 429/13462 na společných částech Nemovité věci.
19. Jednotka č. 2704/619 zahrnuje byt v 4. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 30,4 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 304/13462 na společných částech Nemovité věci.
20. Jednotka č. 2704/620 zahrnuje byt v 4. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 82,0 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 820/13462 na společných částech Nemovité věci.
21. Jednotka č. 2704/621 zahrnuje nebytový prostor – garáž v 1. podzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 54,8 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 548/13462 na společných částech Nemovité věci. V jednotce jsou 3 stání.
22. Jednotka č. 2704/622 zahrnuje nebytový prostor – garáž v 1. podzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 13,5 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 135/13462 na společných částech Nemovité věci. V jednotce je 1 stání.
23. Jednotka č. 2704/623 zahrnuje nebytový prostor – garáž v 1. podzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 25,7 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 257/13462 na společných částech Nemovité věci. V jednotce jsou 2 stání.
24. Jednotka č. 2704/624 zahrnuje nebytový prostor – garáž v 1. podzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 16,2 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 162/13462 na společných částech Nemovité věci. V jednotce je 1 stání.
25. Jednotka č. 2704/625 zahrnuje nebytový prostor – garáž v 1. podzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 15,1 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 151/13462 na společných částech Nemovité věci. V jednotce je 1 stání.
26. Jednotka č. 2704/626 zahrnuje byt v 5. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 77,2 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 772/13462 na společných částech Nemovité věci.
27. Jednotka č. 2704/627 zahrnuje byt v 5. nadzemním podlaží, o celkové ploše s příslušenstvím 36,3 m² a spoluvlastnický podíl o velikosti 363/13462 na společných částech Nemovité věci.

C) Určení a popis společných částí, velikost podílů na společných částech

Společné jsou ty části Nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně, se zřetelem k jejich stavební, technické a užitelské povaze.

Společnou částí Nemovité věci je pozemek, na němž je budova postavena, tj. pozemek p. č. 3278/49, o výměře 362 m², zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Líšeň a obci Brno, jehož součástí je stavba Líšeň, č. p. 2704.

Společnými částmi jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které jsou společné všem vlastníkům jednotek, jsou dále:

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
- b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
- c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
- d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
- e) balkony, lodžie, terasy, atria, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžii a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- f) domovní kotelna, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby,
- g) půdy, sušárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu,
- h) obvodové stěny prostorově ohraničující jednotku i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř jednotky, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů,
- i) podlahy, vyjma podlahových krytin v jednotce a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu,
- j) přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- k) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- l) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
- m) rozvody vody teplé i studené, včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro jednotku nebo k uzávěrům pro jednotku, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé jednotky, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř jednotek, včetně vodovodních baterií,
- n) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části,
- o) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- p) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
- q) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- r) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu, vjezdové závory, brány, vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno.

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech (tj. včetně pozemku p. č. 3278/49 k. ú. Líšeň) se určují vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnické podíly na společných částech vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky (viz Čl. III, část B).

D) Věcná a jiná práva a závady, které přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich

1. Na vlastníky jednotek přecházejí dnem nabytí vlastnictví k nim všechna práva a závazky týkající se Nemovité věci a společných částí Nemovité věci, a to v rozsahu, který odpovídá jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech Nemovité věci.
2. Na vlastníky jednotek přecházejí zejména práva a závazky týkající se Nemovité věci z uzavřených smluv o dodávce vody z veřejného vodovodu a odvodu kanalizačních splašků, o dodávce elektrické energie do společných prostor, o dodávce zemního plynu, smlouvy o pojištění a dalších smluv souvisejících se správou a řádným provozem a fungováním Nemovité věci.

E) Pravidla pro správu Nemovité věci a určení správce

1. Osobou odpovědnou za správu Nemovité věci je Společenství vlastníků jednotek Poslušného 7, se sídlem Poslušného 2704/7, Líšeň, 628 00 Brno, IČO 29252164 (dále jen „SVJ“).
2. Správa Nemovité věci zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o Nemovitou věc jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa Nemovité věci zahrnuje i činnosti spojené s údržbou a opravou společných částí, přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
3. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. Správa Nemovité věci se vztahuje i na ty pozemky okolo domu, které sice nejsou označeny v těchto stanovách a v tomto prohlášení, ale jsou přesto ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek nebo ve vlastnictví či spoluvlastnictví SVJ a jejich užívání funkčně souvisí s užíváním Nemovité věci.
4. Vlastníci se dohodli, že se budou řídit pravidly upravujícími správu Nemovité věci a užívání společných částí tak, jak jsou uvedena ve stanovách SVJ a jak vyplývají z obecně závazných právních předpisů.

Čl. IV

Zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví v návaznosti na prohlášení vlastníků jednotek

1. Vlastníci se dohodli, že tímto ruší a podpisem této dohody již zrušili podílové spoluvlastnictví k Nemovité věci rozdělením vlastnického práva Nemovité věci na práva k jednotkám podle ust. § 1164 odst. 2 a § 1166 občanského zákoníku. Vlastníci se vypořádávají tak, že se stávají vlastníky jednotlivých jednotek s příslušným podílem na společných částech Nemovité věci v tomto rozsahu:

Vlastník	Označení jednotky	Podíl na společných částech Nemovité věci	Podíl na jednotce
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/601	858/13462	811478/1000000 188522/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/602	304/13462	535252/1000000 464748/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/603	476/13462	679758/1000000 320242/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/604	304/13462	535252/1000000 464748/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/605	858/13462	811520/1000000 188480/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/606	857/13462	817441/1000000 182559/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/607	304/13462	556952/1000000 443048/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/608	477/13462	696154/1000000 303846/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/609	304/13462	556952/1000000 443048/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/610	857/13462	817482/1000000 182518/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/611	857/13462	817156/1000000 182844/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/612	304/13462	557697/1000000 442303/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/613	476/13462	696154/1000000 303846/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/614	304/13462	557697/1000000 442303/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/615	857/13462	817380/1000000 182620/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/616	820/13462	806648/1000000 193352/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/617	304/13462	510901/1000000 489099/1000000

Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/618	429/13462	665097/1000000 334903/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/619	304/13462	510902/1000000 489098/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/620	820/13462	806854/1000000 193146/1000000
	2704/621	548/13462	1/3 2/3
	2704/622	135/13462	1/1
	2704/623	257/13462	1/2 1/2
	2704/624	162/13462	1/1
	2704/625	151/13462	1/2 1/2
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/626	772/13462	541656/1000000 458344/1000000
Holzova, bytové družstvo Statutární město Brno	2704/627	363/13462	538910/1000000 461090/1000000

2. Vlastníci prohlašují, že přijímají do svého vlastnictví vlastnické právo k jednotkám a spoluvlastnickým podílům na Nemovité věci, jak je uvedeno v předchozím odstavci tohoto článku dohody. Vlastníci dále prohlašují, že tímto je jejich podílové spoluvlastnictví k Nemovité věci zcela vypořádáno a v souvislosti s provedeným vypořádáním vůči sobě nemají žádné finanční ani jiné nároky.

Čl. V Závěrečná ustanovení

1. Tato dohoda byla schválena na zasedání Zastupitelstva města Brna konaném dne .
2. Účastníci tímto udělují plnou Mgr. [redacted] advokátovi zapsanému v seznamu ČAK pod ev. č. 08630, se sídlem advokátní kanceláře [redacted] k podpisu a podání návrhu na vklad práva podle této dohody do katastru nemovitostí a k jejich zastupování v řízení před příslušným katastrálním úřadem, a dále ke všem úkonům s tím souvisejícím, včetně přebírání všech listin s řízením spojených.
3. Nedílnou součástí této dohody jsou schémata jednotlivých podlaží domu určující polohu jednotek v domě a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách jednotek.
4. Účastníci prohlašují, že si tuto dohodu před jejím podpisem přečetli, a že tato byla uzavřena po vzájemném projednání jako projev jejich svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, a nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz shody o všech ustanoveních této dohody připojují účastníci své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne __. __. __

V Brně dne __. __. __

V Brně dne __. __. __

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

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

.....
[redacted]

V Brně dne __. __. __

V Brně dne __. __. __

V Brně dne __. __. __

.....
Ing. [redacted]

.....
[redacted]

.....
[redacted]

V Brně dne __. __. __

V Brně dne __. __. __

V Brně dne __. __. __

.....
Ing. [redacted]

.....
Statutární město Brno
JUDr. Iva Marešová, vedoucí
Bytového odboru MMB

.....
[redacted]

V Brně dne __. __. __

V Brně dne __. __. __

.....
[redacted]

.....
Mgr. [redacted]