

Z8/38. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 17.5.2022

83. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách domu Adamcova 1233/5 v Brně členům Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo,

Anotace

Materiál ve smyslu usnesení ZMB z 25.1.2022 o koncepčním postupu vypořádání závazků z historické družstevní bytové výstavby spolufinancované z dotačních prostředků státu navrhuje schválit adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách domu č.p. 1233 v k.ú. Bystrc, na nájemce-členy Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo. Součástí návrhu je i související usnesení, týkající se způsobu vypořádání pozemků v okolí domu a formulace podmínky narovnání týkající se veřejné podpory.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách vymezených dle zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů):
- č. jednotky 1233/1, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 6384/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 6384/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2084/10000
 - č. jednotky 1233/2 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 6384/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 6384/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2084/10000
 - č. jednotky 1233/3 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 5109/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 5109/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2372/10000
 - č. jednotky 1233/4 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 5109/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 5109/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2425/10000
 - č. jednotky 1233/5 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 2893/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 2893/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5017/10000
 - č. jednotky 1233/6 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 4394/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 4394/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3552/10000
 - č. jednotky 1233/7 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p.

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

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

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

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

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

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

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

2. ukládá

Radě města Brna zajistit zveřejnění adresného záměru bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

T: bezodkladně

3. bere na vědomí

cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 17 314 800 Kč.

4. schvaluje

odůvodnění bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, které tvoří přílohu č. tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním Odboru MMB.

5. schvaluje

záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva v souladu s přijatým usnesením po zveřejnění záměru převáděného majetku dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

6. schvaluje

podmínku narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto družstva se závazkem budoucího převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen Družstva jako nabyvatel podílu na bytové jednotce zaváže, 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 že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce v uvedené době zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností;

- čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory.

- 7. ukládá** Radě města Brna zajistit zpracování návrhu narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva v souladu s přijatým usnesením.
T: bezodkladně
- 8. schvaluje** založení právnické osoby dle ust. § 1194 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s názvem „Společenství vlastníků Brno Adamcova 5“ (dále jen „SVJ“) jehož zakládajícími členy jsou statutární město Brno a Družstvo, za účelem správy společných částí domu č.p. 1233 a pozemku p.č. 7190/57 a správy pozemků p. č. 7190/106, p.č. 7190/183, p.č. 7190/186, v k.ú. Bystrc,
- 9. pověřuje** JUDr. Petra Kučeračka a jako náhradníka Mgr. Evu Bartošovou k zastupování statutárního města Brna na ustavujícím shromáždění SVJ
- 10. schvaluje** stanovy SVJ, které tvoří přílohu č. tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním Odboru MMB.
- 11. souhlasí** s programem ustavujícího shromáždění SVJ, jehož obsahem bude určení prvního statutárního orgánu SVJ a schválení stanov SVJ.
- 12. ukládá** zástupci statutárního města Brna na shromáždění SVJ hlasovat pro určení prvního statutárního orgánu SVJ a změnu stanov SVJ teprve po schválení dohody o narovnání mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a nájemci-členy Družstva o převodu bytových jednotek Zastupitelstvem města Brna
T: dle usnesení
- 13. pověřuje** vedoucí Bytového odboru MMB k zajištění všech úkonů souvisejících s určením prvních orgánů SVJ a přijetím stanov SVJ včetně případného podpisu

Stanoviska

Záměr byl projednán na schůzi rady města Brna č. R8/217 ze dne 4.5.2022 pod bodem č. 64.
Hlasováno bez rozpravy
Schváleno jednomyslně 11 hlasy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

9.5.2022 v 15:02

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

9.5.2022 v 14:18

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 4
Obsah materiálu	5 - 5
Důvodová zpráva	6 - 20
Příloha (Adamcova_5_katastrální_mapa.pdf)	21 - 21
Příloha (Smlouva_o_sdružení_630099052.pdf)	22 - 35
Příloha k usnesení (Adamcova_5_odůvodnění_bezúplatného_převodu.pdf)	36 - 39
Příloha k usnesení (Adamcova_5_stanovy_SVJ.pdf)	40 - 53

Důvodová zpráva

1. Současný majetkový stav

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

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

Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotlivých bytových jednotkách činí od 18% do 50%.

Správu bytového domu vykonává Bytové družstvo ADAMCOVA 5, družstvo.

Po schválení dohod o narovnání s bezúplatným převodem v ZMB bude založeno společenství vlastníků jednotek. Do té doby bude vztah spoluvlastníků v režimu smlouvy o sdružení č. 63009052.

2. Historický exkurz

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

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

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

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

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

Dále se město Brno zavázalo na základě smlouvy o sdružení finančních prostředků mezi Městem – MČ Brno-Bystrc a OCIR s.r.o. ze dne 29.6.1999 poskytnout finanční prostředky na vybudování technické infrastruktury a to 600 000 Kč (50 000 Kč na bytovou jednotku) ze státní dotace na technickou infrastrukturu a 360 000 Kč (30 000 Kč na bytovou jednotku) z Fondu bytové výstavby města Brna. Za tyto finanční prostředky měly být dle čl. VI. smlouvy o sdružení č. 63009052 vybudovány dešťová a splašková kanalizace, komunikace a zpevněné plochy přímo do majetku města. Technická

infrastruktura byla ze strany spol. OCIR s.r.o. vybudována, dotace na její vybudování byly čerpány bez identifikace příslušnosti k jednotlivým bytovým domům ul. Adamcova, jakož i dalším stavbám. Z uvedeného důvodu se nepodařilo vklady TI, navázané přímo na bytový dům Adamcova 5, dohledat.

Stavba domu Adamcova 1233/5 byla kolaudována rozhodnutím ÚMČ Bystrc č. OS-1592/01-Po ze dne 17.12.2001, právní moc 18.12.2001.

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

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

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

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

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

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

3. Závazky obce převést bezúplatně spoluvlastnický podíl na budově a na pozemcích na členy družstva

V čl. XII.10. smlouvy o sdružení č. 63009052 se město Brno zavázalo takto: „*Město se zavazuje, že po uplynutí 20 ti let od kolaudace budovy převede vlastnictví svého podílu na bytovém domě do vlastnictví družstva, popř. spoluvlastnictví jednotek do vlastnictví jednotlivých nájemců – členů družstva a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu Brnu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vplynou.*“ Smlouva o sdružení byla schválena pod bodem 97. písm. a) usnesení ZMB č. Z3/019 z 20.6.2000.

Ve fázi dokončování bytového domu pak byly ze strany Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, a statutárního města Brna na straně jedné a jednotlivých budoucích nájemců na straně druhé v závěru roku 2001 uzavírány nájemní smlouvy k předmětným bytovým jednotkám, jejichž čl. V. odst. druhý zněl: „*Nájemce má právo na uzavření smlouvy s Městem Brnem o převodu spoluvlastnického práva Města Brna k bytové jednotce, jejímž je člen nájemcem a převodu příslušného spoluvlastnického podílu ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20ti let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí o povolení užívání budovy, a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu Brnu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vplynou. To platí pouze v případě, že jsou splněny všechny zákonné i sjednané podmínky pro převod, zejména je-li nájemcem uhrazena cena bytové jednotky a pozemku nebo event, splacen úvěr a další náklady s převodem spoluvlastnického práva spojené.*“ Stejný závazek byl obsahem i navazujících nájemních smluv, uzavíraných v pozdějších letech při změně nájemce-člena družstva.

Čl. 7 písm. f) stanov Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, ze dne 23.5.2000, dává členu družstva právo na uzavření smlouvy s družstvem o převodu spoluvlastnického podílu družstva k bytové jednotce, jejímž je člen nájemce a převodu spoluvlastnického podílu ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí o povolení užívání budovy, v případě, že jsou splněny všechny zákonné i sjednané podmínky pro převod, zejména je-li uhrazena cena bytové jednotky a pozemku nebo eventuálně splacen úvěr a další náklady s převodem vlastnictví spojené.

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

Vzhledem ke skutečnosti, že ani v případě smlouvy o sdružení č. 63009052 ze dne 4.7.2000, ani v případě výše zmíněných nájemních smluv (text v předchozím odstavci vyňat z nájemní smlouvy na bytovou jednotku č. 1233/11, uzavřené [redacted] dne 20.12.2001) nebyl dodržen ze strany města Brna postup zveřejnění záměru dispozice s nemovitým majetkem obce, v případě smlouvy o sdružení vyžadovaný dle § 36a odst. 4 zák. č. 367/1990 Sb. o obcích, v případě nájemních smluv pak dle § 39 odst.1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, v souladu s právním výkladem odborného právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 13.11.2021, vyžádaného statutárním městem Brnem k posouzení kauzy bytového DRUŽSTVA MAJDALENKY, existuje reálné nebezpečí konstatování absolutní neplatnosti takto sjednaných závazků.

I když do současné doby nebyla absolutní neplatnost výše zmíněných závazků budoucího převodu podílu na nemovitostech ze strany statutárního města Brna, pravomocným rozhodnutím soudu konstatována, z opatrnosti se náprava situace postupem schváleným usnesením Zastupitelstva města Brna z 25.1.2022 pod bodem 58. jeví nezbytnou.

Nejistota hodnocení platnosti původních závazků se odráží ve zmiňované analýze kauzy DRUŽSTVO MAJDALENKY, kde autoři uvádí: „.....Přestože jsou totiž ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy dle názoru Zpracovatele neplatná, nelze vyloučit, že by soud s ohledem na okolnosti věci mohl Objednateli /městu/ odepřít soudní ochranu, což by mohlo v důsledku vést až k nahrazení projevu vůle Objednatele soudem i přes absolutní neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí. Potvrzením této domněnky je ostatně shora uvedený rozsudek Okresního soudu Praha – východ sp. zn. 3 C 423/2019..

Vzhledem k tomuto názoru zpracovatele analýzy by právo oprávněné osoby na uzavření smlouvy o bezúplatném převodu spoluvlastnického práva statutárního města Brna mohlo být vymahatelné v případě, že by soud odmítl poskytnout městu ochranu (např. z důvodu rozporu s dobrými mravy, zásadou pacta sunt servanda či zásadou poctivosti).

5. Uplatnění nároku na bezúplatný převod

O převod bytových jednotek požádalo Bytové družstvo ADAMCOVA 5, družstvo, nejprve přípisem ze dne 10.4.2017, kde uplatňovalo nárok na převod na družstvo, popř. jednotlivé členy družstva, nájemce bytových jednotek.

Při posouzení otázek řádného uplatnění práva členů bytového družstva nebo samotného bytového družstva na bezúplatný převod obecně vůči městu a vymahatelnosti bezúplatného převodu dle původních závazků (tedy s přihlédnutím k době, kdy může být nejpozději nárok vůči městu vznesen a vymáhán) je možno vyjít z právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, s.r.o., pro kauzu DRUŽSTVO MAJDALENKY, poukazujícího na ust. § 50a zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, dle kterého se právo na nahrazení prohlášení vůle soudním rozhodnutím promlčuje ve lhůtě jednoho roku od okamžiku, kdy mohlo být poprvé uplatněno u soudu s ohledem na dobu k uzavření budoucí smlouvy sjednanou.

Analogicky k bodu 202. zmíněné analýzy DRUŽSTVO MAJDALENKY lze dovodit, že pokud kolaudační rozhodnutí v případě bytového domu Adamcova 1233/5 nabylo právní moci dnem 18.12.2001 pak lhůta k uzavření budoucí smlouvy o převodu ať již dle smlouvy o sdružení, či smlouvy nájemní, začala běžet dnem 19.12.2021. A jelikož k uzavření budoucí smlouvy o převodu mezi statutárním městem Brnem, Bytovým družstvem ADAMCOVA 5, družstvo, a nájemcem zatím nedošlo, k zachování práv nájemci stačí uplatnit jeho nárok u soudu do jednoho roku od počátku běhu lhůty, tedy nejpozději do 19.12.2022.

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

6. Vypořádání závazků ze smlouvy o sdružení (nájemné)

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

V případě, že k převodu dojde po uplynutí doby, na které se prohlášení vztahuje, bude využití nájemného řešeno dalším čestným prohlášením.

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

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

Bytové družstvo ADAMCOVA 5, družstvo, nemá ke dni 7.4.2022 dle svého prohlášení žádný nesplacený úvěr.

7. Pozemky

Jak zmíněno výše, na základě smlouvy o sdružení č. 63009052 uzavřené dne 4.7.2000 vybuodovalo město s OCIR s.r.o. na pozemku p.č. 7190/57 v k.ú. Bystrc bytový dům č.p. 1233, Adamcova 5 (ve smlouvách označený jako blok „A3“). Vlastnické vztahy k tomuto bytovému domu byly vypořádány dohodou o vypořádání podílového spoluvlastnictví uzavřenou mezi spol. OCIR s.r.o. a statutárním městem Brnem dne 6.6.2002 tak, že město a spol. OCIR s.r.o. jako právní předchůdce Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, se staly spoluvlastníky bytových jednotek. Současně s vypořádáním vlastnických vztahů k bytovému domu, byl ve smyslu smlouvy o sdružení č. 63009052 vypořádán i vztah k pozemku-zastavěné ploše p.č. 7190/57 o výměře 740 m², původně ve vlastnictví spol. OCIR s.r.o. a to tak, že vlastníci bytových jednotek se stali spoluvlastníky uvedeného pozemku vždy v podílu, který odpovídal podílu jejich bytové jednotky na společných částech domu.

Po realizaci směnné smlouvy č. 6321174617 ze dne 5.1.2022 činí v současné době výměra pozemku p.č. 7190/57, zastavěná plocha, 683 m². Žádné jiné pozemky v tomto případě k vypořádání, v návaznosti na převod spoluvlastnického podílu statutárního města Brna na bytovém domě Adamcova 5, nejsou.

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

8. Splnění cíle bytové zástavby

Z pohledu smyslu závazku partnerů právního předchůdce Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, a statutárního města Brna byl cíl splněn. Byla realizována družstevní bytová výstavba na základě dotačních prostředků získaných od státu, město se mimo dotaci 320.000 Kč na bytovou jednotku, podílelo dále ještě i dotacemi na vybudování TI, jak uvedeno výše. Podíl na bytových jednotkách získalo Statutární město Brno dle smlouvy o sdružení ve výši vkladů. Technická infrastruktura k bytovým domům ul. Adamcova byla vybudována v souladu se smlouvou o sdružení č. 63009052. Věcně usměrňované nájemné se město dle smlouvy o sdružení zavázalo přenechat Bytovému družstvu ADAMCOVA 5, družstvo. Toto nájemné družstvo vyúčtovalo čestným prohlášením.

9. Forma nového závazku: dohoda o narovnání

Realizace dalšího postupu po zveřejnění záměru dle § 39 odst.1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích v souladu s usnesením zastupitelstva města Brna z 25.1.2022 by mohla proběhnou formou uzavírání

trojstranných dohod, jimiž by došlo k narovnání vztahů mezi členem družstva/nájemcem, Bytovým družstvem ADAMCOVA 5 a statutárním městem Brnem. Účastníci dohody v ní vypořádají závazek bezúplatného převodu nesporně tak, že Bytové družstvo ADAMCOVA 5, družstvo a statutární město Brno převedou své spoluvlastnické podíly na bytové jednotce, včetně příslušejících podílů na společných částech domu a na pozemku na člena družstva. Člen družstva se současně zřekne možnosti uplatňování jakýchkoliv dalších nároků vůči statutárnímu městu Brno s předmětem převodu spojených.

10. Adresný záměr bezúplatného převodu podílu na bytových jednotkách

Záměr bezúplatného převodu je koncipován jako adresný v souladu se Společným stanoviskem dotčených ministerstev MMR, MF a MV k vypořádání historické družstevní bytové výstavby.

Záměr je formulován obecně, a je tedy adresován nájemcům-členům Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, nikoliv jmenovitě konkrétním fyzickým osobám. BO MMB předpokládá, že i po projednání materiálu ve volených orgánech může dojít do doby schválení a uzavření dohod o narovnání k převodu či přechodu členského podílu v družstvu, vypořádávání SJM členů po rozvodu u společných členů družstva apod. U jiných bytových družstev jsou zjevné i situace, kdy je členství v družstvu sporné, např. je veden soudní spor. Nabyvatel by tedy měl být nesporně určen ke dni uzavření závazku v součinnosti s družstvem, které vede seznam svých členů.

11. Veřejná podpora

Z metodiky Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže k veřejné podpoře, která je součástí Společného stanoviska dotčených ministerstev MMR, MF a MV k vypořádání historické družstevní bytové výstavby vyplývá, že pro uskutečnění „bezúplatného“ převodu mimo výběrové řízení nepůjde o veřejnou podporu zejména tehdy, když spoluvlastnické podíly budou obcí převedeny přímo na jednotlivé fyzické osoby – oprávněné nájemníky bytů, příp. jejich rodinných příslušníků, kteří budou v těchto bytech uspokojovat své bytové potřeby. Z metodiky pak vyplývá, že by tak mělo být po celou zbývající dobu životnosti budovy. V bytech by nemohla být provozována ekonomická činnost.

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

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

162. S ohledem na stanovisko Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže by v případě uzavření smlouvy přímo mezi Objednatelem (pozn.: městem) a nájemcem bylo zároveň vhodné připravit obsah smlouvy o převodu tak, aby bylo zajištěno, že nájemce bude v předmětném bytu nadále uspokojovat své bytové potřeby.“

Vzhledem k rozhodnutí Zastupitelstva města Brna učiněném pod bodem 70. na Z8/37 zasedání dne 5.4.2022 ve věci „Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 151 bytových jednotkách v bytových domech č.p. 852, 853 a 855 na ul. Majdalenky v Brně členům DRUŽSTVA MAJDALENKY“ je navrhována pro převod bytových jednotek domu Adamcova 1233/5, Brno shodná forma zajištění spočívající v závazku - bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení a že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností, čímž by mělo být vyhověno podmínkám zmíněné metodiky ÚHOS.

12. Odůvodnění bezúplatného převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách na členy Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo,

viz příloha

13. Cena obvyklá

Cena obvyklá spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách spolu se spoluvlastnickými podíly na budově a pozemcích byla určena na základě znaleckého posudku č. 383/23/2022 znalkyně [REDAKCE] zpracovaného ke dni 8.4.2022, zadaného Bytovým družstvem ADAMCOVA 5, družstvo. Cena obvyklá je stanovena dle § 2 zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Znalekně provedla prohlídku 12 bytových jednotek a společných prostor domů a ocenila jednotlivé bytové jednotky následujícím způsobem:

Znalecký posudek	dopočet ceny obvyklé dle spoluvlastnického podílu statutárního města Brna
------------------	---

číslo bytové jednotky	velikost bytové jednotky	cena obvyklá (Kč)	vlastnický podíl statut. města Brna	Cena obvyklá podílu statut. města Brna na bytové jednotce (Kč)
1233/1	3 + kk	6 863 000	2084/10000	1 430 250
1233/2	3 + kk	6 863 000	2084/10000	1 430 250
1233/3	2 + kk	5 671 000	2372/10000	1 345 160
1233/4	2 + kk	5 671 000	2425/10000	1 375 220
1233/5	1 + kk	3 454 000	5017/10000	1 732 870
1233/6	2 + kk	4 877 000	3552/10000	1 732 310
1233/7	2 + kk	5 376 000	2319/10000	1 246 690
1233/8	2 + kk	5 319 000	2362/10000	1 256 350
1233/9	1 + kk	3 660 000	4173/10000	1 527 320
1233/10	1 + kk	3 705 000	4173/10000	1 546 100
1233/11	3 + kk	7 599 000	1837/10000	1 395 940
1233/12	3 + kk	6 936 000	1869/10000	1 296 340
celkem		65 994 000	34267/10000	17 314 800

Jednotková porovnávací hodnota bytů se pohybuje v rozmezí od 107 500 do 119 400 Kč/m² PP.

Celková hodnota /obvyklá cena/ všech spoluvlastnických podílů města na jednotkách činí celkem **17 314 800 Kč**.

Znalecký posudek je k nahlédnutí na jednání komise.

13. Ostatní

Dům je opatřen Průkazem energetické náročnosti z 8.4.2022.

14. Stanovisko komise bydlení RMB R8/KB/67 konané dne 25. 04. 2022

67/6 Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách domu Adamcova 1233/5 v Brně členům Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo

Komise bydlení RMB doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna

1. schválit

adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách vymezených dle zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. uložit

Radě města Brna zajistit zveřejnění adresného záměru bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

T: bezodkladně

3. vzít na vědomí

cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 17 314 800 Kč.

4. schválit

odůvodnění bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, tvořící přílohu materiálu.

5. schválit

záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem převodu podílů města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva v souladu s přijatým usnesením po zveřejnění záměru převáděného majetku dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

6. schválit

podmínku narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto družstva se závazkem budoucího převodu podílů města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen Družstva jako nabyvatel podílů na bytové jednotce zaváže, 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 že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce v uvedené době zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností;

- čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory.

6. uložit

Radě města Brna zajistit zpracování návrhu narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto družstva v souladu s přijatým usnesením.

T: bezodkladně

7. schválit

založení právnické osoby dle ust. § 1194 zák. č. 89/2012 Sb., s názvem „Společenství vlastníků Brno Adamcova 5“ (dále jen „SVJ“) za účelem správy společných částí domu č. p. 1233 a pozemku. č 7190/57 a správy pozemků p. č. 7190/106, p.č. 7190/183, p.č. 7190/186, v k.ú. Bystrc,

8. schválit

stanovy SVJ, které tvoří přílohu tohoto materiálu.

9. souhlasit

s programem ustavujícího shromáždění SVJ, jehož obsahem bude ustanovení prvních orgánů SVJ a schválení stanov ve znění tvořícím přílohu tohoto materiálu.

10. uložit

Zastupitelstvu města Brna uložit zástupci statutárního města Brna na shromáždění vlastníků SVJ hlasovat pro ustavení prvních orgánů SVJ a změnu stanov SVJ teprve po schválení dohody o narovnání mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a nájemci-členy Družstva o převodu bytových jednotek zastupitelstva města Brna

T: dle usnesení

11. pověřit

vedoucí Bytového odboru MMB k zajištění všech úkonů souvisejících s ustanovením prvních orgánů SVJ a přijetím stanov včetně případného podpisu

Hlasování: 9-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 11 členů

Usnesení bylo přijato.

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Mgr. Šlapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Mgr. Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Píkrýlová	Bc. Mlota
pro	pro	pro	pro	nehl.	omluvena	pro	pro	pro	pro	pro

15. Stanovisko komise majetkové RMB R8/KM/78 konané dne 28.4.2022.

78/11 Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách domu Adamcova 1233/5 v Brně členům Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo.

Komise majetková RMB doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna

1. schválit

adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách vymezených dle zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. uložit

Radě města Brna zajistit zveřejnění adresného záměru bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

T: bezodkladně

3. vzít na vědomí

cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 17 314 800 Kč.

4. schválit

odůvodnění bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, tvořící přílohu materiálu.

5. schválit

záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva v souladu s přijatým usnesením po zveřejnění záměru převáděného majetku dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

6. schválit

podmínku narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto družstva se závazkem budoucího převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen Družstva jako nabyvatel podílu na bytové jednotce zaváže, 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 že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce v uvedené době zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností;

- čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory.

6. uložit

Radě města Brna zajistit zpracování návrhu narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto družstva v souladu s přijatým usnesením.

T: bezodkladně

7. schválit

založení právnické osoby dle ust. § 1194 zák. č. 89/2012 Sb., s názvem „Společenství vlastníků Brno Adamcova 5“ (dále jen „SVJ“) za účelem správy společných částí domu č. p. 1233 a pozemku. č. 7190/57 a správy pozemků p. č. 7190/106, p.č. 7190/183, p.č. 7190/186, v k.ú. Bystrc,

8. schválit

stanovy SVJ, které tvoří přílohu tohoto materiálu.

9. souhlasit

s programem ustavujícího shromáždění SVJ, jehož obsahem bude ustanovení prvních orgánů SVJ a schválení stanov ve znění tvořícím přílohu tohoto materiálu.

10. uložit

Zastupitelstvu města Brna uložit zástupci statutárního města Brna na shromáždění vlastníků SVJ hlasovat pro ustavení prvních orgánů SVJ a změnu stanov SVJ teprve po schválení dohody o narovnání mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a nájemci-členy Družstva o převodu bytových jednotek zastupitelstva města Brna

T: dle usnesení

11 pověřit

vedoucí Bytového odboru MMB k zajištění všech úkonů souvisejících s ustanovením prvních orgánů SVJ a přijetím stanov včetně případného podpisu

Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 1 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevrlka	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	pro	pro	pro	pro	zdržel se	pro	pro	nepřítomen	pro

16. výňatek usnesení Rady města Brna č. R8/217 konané dne 4.5.2022

64. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách domu Adamcova 1233/5 v Brně členům Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo,

Bylo hlasováno bez rozpravy společně s body 64-66.

Rada města Brna

1. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách vymezených dle zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů):

č. jednotky 1233/1, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 6384/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 6384/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2084/10000
č. jednotky 1233/2 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 6384/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 6384/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2084/10000
č. jednotky 1233/3 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 5109/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 5109/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2372/10000
č. jednotky 1233/4 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 5109/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 5109/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2425/10000
č. jednotky 1233/5 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 2893/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 2893/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5017/10000
č. jednotky 1233/6 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 4394/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 4394/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3552/10000
č. jednotky 1233/7 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 4843/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 4843/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2319/10000
č. jednotky 1233/8 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 4792/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 4792/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2362/10000
č. jednotky 1233/9 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 3065/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 3065/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 4173/10000
č. jednotky 1233/10 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 3103/59597 stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 3103/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 4173/10000
č. jednotky 1233/11 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 7069/59597 stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 7069/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1837/10000
č. jednotky 1233/12 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1233 o velikosti 6452/59597, stojící na pozemku p.č. 7190/57, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/57 o velikosti 6452/59597, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1869/10000
vše v k.ú. Bystrc, obec Brno, jejich nájemcům-členům Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, se sídlem Adamcova 1233/5, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 25599437, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné,

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit zveřejnění adresného záměru bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
T: bezodkladně

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 17 314 800 Kč.

4. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit odůvodnění bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva.

5. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva v souladu s přijatým usnesením po zveřejnění záměru převáděného majetku dle § 39 odst. 1

zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

6. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit podmínku narovnění s Družstvem a nájemci-členy tohoto družstva se závazkem budoucího převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen družstva jako nabyvatel podílů na bytové jednotce zaváže, že

- bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnění pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení, nikoli k podnikání, a že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce v uvedené době zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností;
- čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory.

7. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit zpracování návrhu narovnění s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva v souladu s přijatým usnesením.

T: bezodkladně

8. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit založení právnické osoby dle ust. § 1194 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s názvem „Společenství vlastníků Brno Adamcova 5“ (dále jen „SVJ“) jehož zakládajícími členy jsou statutární město Brno a Družstvo, za účelem správy společných částí domu č. p. 1233 a pozemku p. č. 7190/57 a správy pozemků p. č. 7190/106, p.č. 7190/183, p.č. 7190/186, v k.ú. Bystrc,

9. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna pověřit JUDr. Petra Kučeráka a jako náhradníka Mgr. Evu Bartošovou k zastupování statutárního města Brna na ustavujícím shromáždění SVJ

10. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit stanovy SVJ.

11. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna souhlasit s programem ustavujícího shromáždění SVJ, jehož obsahem bude určení prvního statutárního orgánu SVJ a schválení stanov SVJ.

12. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna uložit zástupci statutárního města Brna na shromáždění SVJ hlasovat pro určení prvního statutárního orgánu SVJ a změnu stanov SVJ teprve po schválení dohody o narovnění mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a nájemci-členy Družstva o převodu bytových jednotek

Zastupitelstvem města Brna

T: dle usnesení

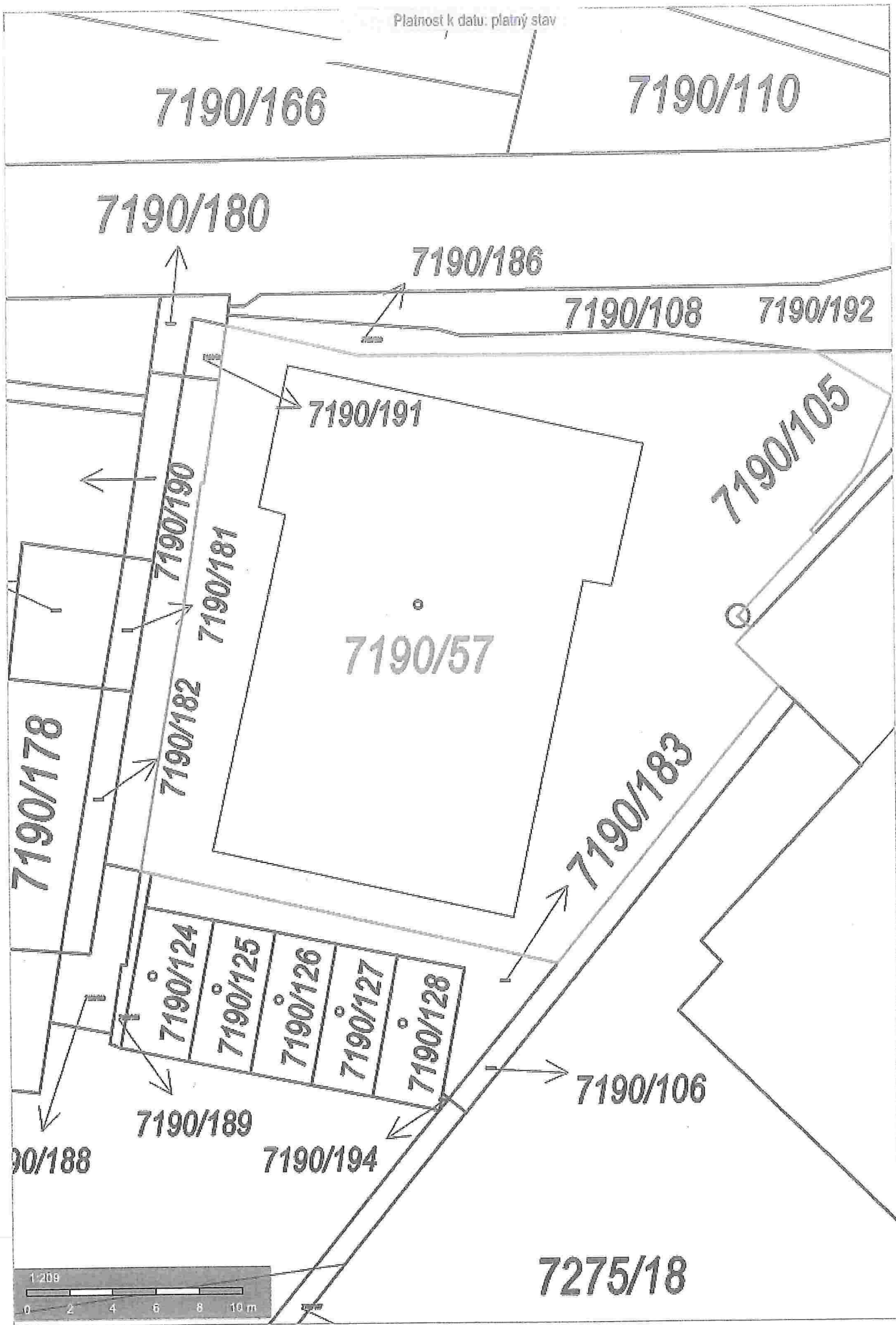
13. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna pověřit vedoucí Bytového odboru MMB k zajištění všech úkonů souvisejících s určením prvních orgánů SVJ a přijetím stanov SVJ včetně případného podpisu.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

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

Platnost k datu: platný stav



25/14

SMLOUVA O SDRUŽENÍ

uzavřená dle ustanovení § 829 a násl. občanského zákoníku:

Článek I Smluvní strany

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

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

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

Článek II Úvodní ustanovení a charakteristika účastníka

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

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

Článek III Účel sdružení

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

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

3. Vchod sestává z těchto bytů:

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

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

Článek IV. Termíny a náklady výstavby

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

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

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

Článek V.

Vložené finanční prostředky a majetkové hodnoty

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

a) Město

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

Hodnota majetkového vkladu Města Brna činí celkem 3.840.000,- Kč

b) OCIR

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

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

-VI-

VI.
Výstavba technické infrastruktury

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

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

VII
Vybavení jednotek

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

VIII.
Doba trvání sdružení

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

IX.
Majetek z činnosti sdružení

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

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

X.
Jiná práva a povinnosti účastníků sdružení

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

- 1.2. účastnit se prostřednictvím svého zástupce, na základě písemné výzvy doručené mu 3 dny před jejich konáním kontrolních dnů, v nichž bude za účasti OCIR - zhotovitele stavby, popř. i zhotovitele projektové dokumentace, prováděna kontrola dodržování harmonogramu postupu výstavby a kontrola čerpání dotace a prostředků Města Brna poskytnutých z Fondu bytové výstavby města Brna, z hledisek zásad pro poskytování dotací a z hledisek dodržování příslušných obecně závazných právních předpisů a z hledisek příslušných ustanovení této smlouvy, dále účastnit se přebírání provedených prací
- 1.3. zabezpečit společně s OCIR převzatou stavbu z hledisek péče řádného hospodáře (dle organizačních zásad pro hospodaření s obecním majetkem) vč. případného zabezpečení povinností vlastníka stavby ve vztahu ke katastru nemovitostí
- 1.4. podat včas a stanoveným způsobem žádost o poskytnutí státní dotace, ve stanovených lhůtách zajistit požadované doklady a údaje a poukázané finanční prostředky použít výhradně k účelu této smlouvy,
- 1.5. vyjádřit se k členství budoucích nájemců v družstvu, jejichž seznam předloží družstvo městu dle ustanovení bodu 3.1. tohoto článku do 30 dnů po jeho obdržení. Lhůta počíná běžet dnem následujícím po doručení seznamu budoucích členů bytového odboru MMB. Pro případ, že se Město Brno v této lhůtě nevyjádří ke všem budoucím nájemcům, účastníci se dohodli, že platí nevyvratitelná domněnka, že Město Brno s členstvím souhlasí,
- 1.6. vyjádřit se ke stanovám družstva a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení Městu Brnu. Pro případ, že se Město Brno v této lhůtě nevyjádří ke všem budoucím nájemcům, účastníci se dohodli, že platí nevyvratitelná domněnka, že Město Brno s návrhem stanov souhlasí.

2. Společnost OCIR se zavazuje:

- 2.1. jako stavebník provádět všechna zdanitelná plnění spojená s výstavbou, předkládat Městu soupisy provedených prací, na základě kterých budou poskytnuty finanční prostředky do výše státní dotace na výstavbu nájemních bytů a finanční prostředky z Fondu bytové výstavby města Brna, řádně a včas, aby nedocházelo k prodlení s jejich úhradou
- 2.2. poskytnout Městu do 60 dnů po podpisu této smlouvy dokumentaci stavby, ověřenou ve stavebním řízení vč. rozpočtové dokumentace na společně budovaných 12 ti bytových jednotek a harmonogramu postupu výstavby a vyzývat Město řádně a alespoň 3 dny před jejich konáním k účasti na kontrolních dnech, jejichž harmonogram bude Městu předán do 30 dnů po podpisu této smlouvy, a k účasti na přebírání provedených prací. Všechny případné změny této dokumentace provádět jen se souhlasem Města Brna
- 2.3. na vlastní náklad zajistit zpracování geometrických plánů oddělující stavební pozemky od ostatních pozemků a to nejpozději do podání návrhu na zahájení kolaudačního řízení
- 2.4. vykonávat práva a povinnosti investora stavby v zájmu sdružení a v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy, jakož i v souladu s příslušnými ustanoveními této smlouvy, a to ve všech fázích realizace stavby až do fáze jejího včasného a řádného převzetí od zhotovitele, její kolaudace a jejího majetkového vypořádání
 - 2.4.1. realizovat stavbu v souladu s doklady, předloženými k žádosti o poskytnutí dotace, s nimi související předepsanou dokumentací ověřenou ve stavebním řízení a závaznými údaji uvedenými v dokladech, souvisejících s řízením o poskytnutí dotace
 - 2.4.2. použít finanční prostředky pouze za podmínek stanovených v Zásadách MF ČR pro financování programů z prostředků státního rozpočtu, fondů Evropské unie, fondů NATO a úvěrů se státní zárukou Č.j. 113/5095/2000 (Fin. zpravodaj č. 3/2000)

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

3. Družstvo se zavazuje:

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

4. Všichni účastníci jsou oprávněni:

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

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

5. Všichni účastníci se zavazují:

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

6. Závazky účastníků vyplývající z dodávky díla:

Společnost OCIR se zavazuje:

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

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

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

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

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

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

Město Brno se zavazuje:

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

XI.

Zastupování sdružení

1. Ve věcech smluvních vůči třetím osobám budou za sdružení jednat statutární zástupci účastníků, případně jimi pověřeni zástupci.
2. Ve věcech technických v rámci obvyklé činnosti pro toto sdružení bude jednat OCIR prostřednictvím svých zástupců a to pana Ing. Jaromíra Beneše (tel.: 4323 3618) – jednatele společnosti OCIR, Ing. Petra Pokorného (tel.: 42215025). Ve věcech ekonomických bude jednat jménem společnosti OCIR Ing. Jaromír Beneš.

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

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

XII.

Závazky budoucích spoluvlastníků

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

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

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

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

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

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

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

Článek XIII. Závěrečná ustanovení

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

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

V Brně dne..... 4. -07- 2000



[REDACTED]
za Město Brno
primátor RNDr. Petr Duchoň

[REDACTED]
za OCIR, s. r. o.
jednatel [REDACTED]

V ý p i s

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

Den zápisu: 11. listopadu 1993

Obchodní jméno: OCIR, s.r.o.

Sídlo: Brno, Kopečná 41, PSČ 602 00

Identifikační číslo: 49 44 81 02

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

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

Statutární orgán:

Jednatel: [REDACTED]

Způsob zastupování: za společnost jedná a podepisuje jednatel.

Výše vkladu každého společníka a rozsah splacení:

[REDACTED]

Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100 000,- Kč

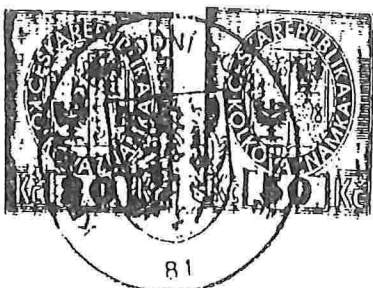
Základní jmění: 100 000,- Kč

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

3. května 2000 Krajský obchodní soud v Brně

Datum:

Číslo výpisu: 15320/2000



zhotovil: [REDACTED]

OCIR, s.r.o.

Kopečná 41, 602 Brno

IČO: 49448102

DIČ: 288-49448102

Bankovní spojení: Komerční banka 198644680247/0100

Příloha č. 2

Technický popis stavby:

Základy

Pasy železobetonové

Zdivo a svislé konstrukce

Thermobloky

Vodorovné konstrukce

Filigrán, alt.monolitická deska

Střecha

Dvouplášťová, živičná krytina s posypem

Schodiště

ŽB, stupně ohložené keramickou dlažbou

Obvodový plášť

Thermobloky

Izolace proti vodě

Živičná lepenka

Příčky a mezibytové stěny

Zděné konstrukce

Omltky

Vnitřní vápenná štuková

Vnější omítka vápenocementová s povrchovým nátěrem

Obklady

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

Malby a nátěry

Veškeré povrchy zdi a stropů budou opatřeny bílou malbou

Podlahy

Garáže a sklepy teracová dlažba

Společné chodby a schodiště-keramická dlažba

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

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

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

Výplně otvorů

Vstupní dveře do domu plastové

Garážová vrata vyklápěcí, bílá

Dveře sklepů bílé, plně

Dveře bytové, vchodové PB 30, 90/197

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

Balkónové dveře a okna - plastová

Parapety plastové

Klempířské výrobky

Plech ocelový pozinkovaný 0,6 mm s povrchovým nátěrem

Zámečnické výrobky

Ocelové zábradlí na schodišti

Vytápění a teplá voda

Každý byt samostatný kotel Therm

Radiátory vybaveny termoregulačními ventily, v koupelnách žebříčkové radiátory

Zdravotně technická instalace

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

Elektroinstalace

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

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

Kanalizace

Vodorovná i svislá PVC tuzemské výroby

Vodovod

PVC tuzemské výroby

Požární vodovod-ocel, bezešvé trubky pozinkované

Vodoměr pro jednolivý byt

Centrální vodoměr

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

OCIR spol. s r.o.

Kopečná 41
602 00 BRNO

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

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

1 m2 vč. DPH

20 002,- Kč

Odůvodnění bezúplatného převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách na členy Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo.

Dle § 2 odst. 2 Zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, dále jen „Zákon o obcích“ platí, že obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.

Dle § 38 odst. 1 Zákona o obcích platí, že majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.

Dle § 39 odst. 2 Zákona o obcích platí, že při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylna od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylna od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.

Z citovaných ustanovení vyplývá, že pokud by statutární město Brno převádělo bezúplatně spoluvlastnické podíly na nájemce předmětných bytových jednotek i přes dovozenou neplatnost závazků k bezúplatnému převodu, muselo by zároveň odůvodnit, proč je nepřevadlo za cenu obvyklou. Platnost či neplatnost závazků uzavřených za účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., je posuzována podle tehdy platných předpisů. Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., pak se ve smyslu přechodného ustanovení § 3030 NOZ na takto vzniklá práva a povinnosti uplatní pouze ustanovení části první hlavy první, tedy obsah ustanovení §§ 1 – 14 NOZ.

Dle § 6 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., dále jen „NOZ“ platí, že každý má povinnost jednat v právním styku poctivě; nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu; nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.

Zdůvodnění bezúplatného převodu /darování/, tj. odchylna od ceny obvyklé ve výši 100%, vychází z právního stanoviska Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. obsaženého v materiálu projednaném v Zastupitelstvu města Brna na zasedání konaném 25.1.2022 pro vypořádání historických závazků z historické družstevní bytové výstavby, z pohledu zákona o obcích (obecní zřízení č. 128/2000 Sb.). Bezúplatným převodem je naplňován jiný důležitý zájem obce, a to zjednaní nápravy zřejmě neplatných závazků k bezúplatnému převodu majetku města ze smlouvy o sdružení a nájemních smluv, prostřednictvím nového právního titulu dohody o narovnání, v rámci níž bude sjednán nový závazek o bezúplatném převodu podílů na bytových jednotkách na členy družstva. Výše hodnoty bezúplatně převáděného majetku činí 17 314 800 Kč. V tomto případě je bezúplatný převod dovršením smluvních závazků ze smlouvy o sdružení č. 63009052 ze dne 4.7.2000 (schválené pod bodem 97. písm a) usnesení ZMB č. Z3/019 z 20.6.2000), mezi spol. OCIR s.r.o. a statutárním městem Brnem, dle kterých spoluvlastnické podíly na jednotkách odpovídající vkladu města do výstavby ve výši 320.000 Kč na každou bytovou jednotku spolufinancovanou z dotačních prostředků státu, po uplynutí 20 let od kolaudace statutární město převede na členy družstva. Toto očekávání měli členové při vstupu do družstva po jeho vzniku, a to i při pozdějším nabytí členského podílu v družstvu při přechodu či převodu družstevního podílu. Závazek dalšího bezúplatného převodu podílu na bytových jednotkách zřejmě absolutně neplatný vyplýval i z nájemních smluv o nájmu bytu. Členové družstva očekávali, že s touto bytovou jednotkou budou moci po úhradě nákladů spojených s výstavbou po uplynutí 20 let od kolaudace budov nakládat jako s vlastní, přičemž spoluvlastnický podíl na bytové jednotce získají od statutárního města Brna bezúplatně. Stejným způsobem mají získat členové družstva podíl od Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo. Město po dočasnou dobu dvaceti let od kolaudace bytových domů, po kterou mělo být spoluvlastníkem, garantovalo poskytovateli státní dotace dodržení dotačních podmínek, přičemž poskytovatelem dotace nebylo konstatováno jejich porušení. Ze strany členů Bytového družstva ADAMCOVA 5, družstvo, lze v případě nepřevedení podílu na jednotkách předpokládat podávání žalob o náhradu škody způsobené městem. Pro uskutečnění bezúplatného převodu svědčí právní zásady, a to zejména zásada legitimního očekávání, zásada pacta sunt servanda-smlouvy mají být dodržovány, zásada ochrany veřejného zájmu a zásada poctivosti.

Dále citujeme z právní analýzy Fiala, Tejkal, partneři, s.r.o.:

„Jako veřejný zájem je možné označit zájem na zachování právního státu a komplexním fungování společnosti. Jak uvedl Ústavní soud ve svém nálezu sp. zn. I. ÚS 3512/11, jedním z aspektů právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy je mimo jiné princip právní jistoty, jehož výrazem je mimo jiné důvěra, jako elementární kategorie sociálního života, která vyjadřuje vnitřní postoj odrážející eticky odůvodněné představy a očekávání jednotlivých členů společnosti. Uplatňování principu důvěry v úkony dalších osob při veškerém sociálním styku s nimi je základním předpokladem pro fungování komplexní společnosti (Luhmann, N.: *Vetrauen. Ein Mechanismus der Reduktion sozialer Komplexität*. Stuttgart 1989, str. 1).

S odvoláním na § 6 NOZ se dovozuje, že kdo vyvolal určité jednání, nesmí se ex post dovolávat vad jednotlivých úkonů, které sám způsobil. Jedná se o princip, který do jisté míry stojí proti principu autonomie vůle; mezi těmito principy tak musí soudy hledat vzájemný vztah přiměřenosti (I. ÚS 342/09). Poctivost vyjadřuje určitý standard chování v právních vztazích, vyžadující čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé strany. Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu a nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu. Avšak absolutní neplatnost nastupuje ze zákona a není odvislá od jednání subjektu občanskoprávního vztahu (oproti principu relativní neplatnosti), které by bylo možno charakterizovat jako výkon práv a povinností vyplývající z občanskoprávních vztahů, tedy bez právního důvodu zasahuje do práv a povinností jiných, popř. v rozporu s dobrými mravy.

Lze se odvolat na rozsudky Okresního soudu Praha-východ sp. zn. 3 C 423/2019, jímž se Město Říčany domáhalo určení neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, jíž se Město Říčany v roce 2002 zavázalo, že do 1.1.2020 uzavře se žalovanou za cenu 100,- Kč smlouvu o převodu vlastnictví k bytu Města Říčany, pro jehož výstavbu byla Městu Říčany poskytnuta v roce 1997 dotace Ministerstva pro místní rozvoj. Jedním z důvodů tvrzení neplatnosti byla mimo jiné absence zveřejnění smlouvy o smlouvě budoucí v souladu se Zákonem o obcích. Okresní soud Praha – východ pak žalobu s poukazem na legitimní očekávání nabytí majetku žalovanou a za použití zásady poctivosti zamítnul mimo jiné s následujícím odůvodněním: „*V daném případě Žalované svědčí základní právo na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochrana by měla být vždy brána v potaz. Žalované vzniklo smlouvou o uzavření smlouvy budoucí legitimní očekávání na převod bytové jednotky do jejího vlastnictví, přičemž tomuto nároku a z něj plynoucího legitimního očekávání je třeba poskytnout ochranu podle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Ústavní soud ostatně již vícekrát potvrdil Ústavní ochranu legitimního očekávání (srov. nálezy Pl. ÚS 2/02, Pl. ÚS 50/04, Pl. ÚS 51/06), když například uvedl, že „k principu legitimního očekávání v souladu s judikaturou Evropského soudu pro lidská práva judikoval, že z ní zřetelně vystupuje pojetí ochrany legitimního očekávání jako majetkového nároku, který byl již individualizován individuálním právním aktem, anebo je individualizovatelný přímo na základě právní úpravy“ (srovnej např. nález I. ÚS 676/07).*

Soud rovněž vážil, jaká újma může zamítnutím Žaloby vzniknout žalobkyni, nicméně se nedomnívá, že přiznání práv z předmětné smlouvy by mohlo nějak negativně poškodit žalobkyni či jeho další občany. Žalobkyně byla po dobu téměř dvaceti let přesvědčena o platnosti Smlouvy o smlouvě budoucí, chovala se v souladu s touto smlouvou a byla připravena dle ní plnit. Uzavřením smlouvy tak nemůže žalobkyni vzniknout žádná újma. Naopak v případě, kdy by bylo žalobě vyhověno, by žalobkyně ze svého, byť pravděpodobně neúmyslného opomenutí, těžila. Nelze odhlédnout ani od skutečnosti, že v totožné situaci jako Žalovaná je dalších více jak třicet nájemců bytů.

Soud proto uzavírá, že pokud se žalobkyně po téměř dvaceti letech, co Žalovaná byla v dobré víře, že s ní žalobkyně uzavře smlouvu o převodu bytu a kdy s ní žalobkyně jednala jako s budoucím kupujícím a činila kroky k uzavření smlouvy o převodu bytu, dovolává neplatnosti výše uvedené smlouvy o smlouvě budoucí, jeví se soudu tento postup jakožto rozporný se

zásadou poctivosti v právních vztazích vyžadující čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé a v rozporu s legitimním právním očekáváním žalované a takovému jednání žalobkyně nelze poskytnout právní ochranu a proto soud žalobu zamítl.“

K principu legitimního očekávání žalované Okresní soud Praha – východ v jiné části odůvodnění svého rozsudku uvedl:

„Dále nelze odhlédnout ani od legitimního právního očekávání žalované. Ústavní soud konstantně poskytuje legitimnímu právnímu očekávání ochranu, jak vyplývá např. z I. ÚS 1737/08, podle kterého „Obecné soudy musí nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, resp. obecný princip. Povinnost obecných soudů rozpoznat základní právo a poskytnout mu ochranu platí tím spíše v případě, kdy v posuzovaném vztahu svědčí základní právo toliko jedné straně sporu, zatímco druhé straně žádné hmotné základní právo (přírozeně vyjma práva na spravedlivý proces) nesvědčí a vzhledem k okolnostem ani svědčit nemůže, resp. v jejím postavení se odráží toliko ústavní princip, nikoliv hmotné subjektivní základní právo. ... Principu právní jistoty, který by v předmětné situaci ve svých důsledcích mohl svědčit vedlejším účastníkům, se však lze dovolávat a lze ho považovat za korektiv ochrany legitimního očekávání pouze za situace, kdy se jej dovolává subjekt v dobré víře. Není-li subjekt v dobré víře, nemůže v jeho případě působit ani princip právní jistoty jakožto korektiv ochrany legitimního očekávání.“

V Žalované citovaném nálezu I. ÚS 353/04 Ústavní soud uvedl, že „Při střetu dvou základních práv musí obecné soudy nejprve rozpoznat, která základní práva jednotlivých účastníků sporu jsou ve hře, a poté, s přihlédnutím ke všem rozhodným okolnostem daného případu, musí soudy rozhodnout tak, aby, je-li to možné, zůstalo zachováno z obou základních práv co nejvíce, a není-li to možné, pak dát přednost tomu základnímu právu, v jehož prospěch svědčí obecná idea spravedlnosti, resp. obecný princip. Bylo by v rozporu s obecnou ideou spravedlnosti, tj. s obecným přirozenoprávním principem pacta sunt servanda, poskytovat nositeli vlastnického práva ochranu na úkor toho, v jehož prospěch má být ze smlouvy (a ve skutečnosti již dávno mělo být) plněno tak, aby vlastnické právo svědčilo jemu samotnému. Obecné soudy zcela přehlédly existenci základního práva stěžovatele na legitimní očekávání nabytí majetku, jehož ochranu měly vážit stejně, jako zvažovaly ochranu vlastnického práva vedlejšího účastníka. Bylo namíste poskytnout ochranu základnímu právu stěžovatele skrze aplikaci § 3 odst. 1 občanského zákoníku.“

V jiné části odůvodnění předmětného rozsudku uvedl Okresní soud Praha – východ argumentaci, která je dle názoru Zpracovatele vyjádření shora řešeného principu důvěry, a to v následující podobě:

„Soud se za tohoto stavu neztotožňuje se závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28.3.2008, sp.zn. 28 Cdo 2939/2006, podle kterého „ ... Je nutno zdůraznit, že postavení nabyvatele jako fyzické osoby je jiné při nabytí věci od subjektu soukromého práva a jiné při nabývacím úkonu sjednaném s veřejnoprávním subjektem. Ve druhém případě je vyžadována zvýšená bdělost nabyvatele ve vztahu k dodržení podmínek smlouvy, jak zdůraznil Ústavní soud v nálezech sp. zn. III. ÚS 721/2000 a IV. ÚS 576/2000. Především však je třeba odkázat na právní závěr Nejvyššího soudu, vyslovený v již zmíněném rozsudku sp. zn. 20 Cdo 899/99. Absolutní neplatnost právního úkonu ve smyslu § 39 o. z. je podle dovolacího soudu objektivní kategorií, nezávislou na subjektivních okolnostech. Pro tuto neplatnost není významné, že ji způsobila jen jedna ze smluvních stran.“

V daném případě, je totiž zcela logické, že se Žalovaná (a zjevně celá řada dalších nájemníků) spoléhala na žalobkyni, že všechny formální nezbytnosti zařídí. Ostatně i žalobkyně, ač osoba nepochybně ve vztahu k obecnímu zřízení práva znalá, disponující dostatečným odborným aparátem, byla po dobu 20 let přesvědčena, že je vše v pořádku. Jen těžko tak lze požadovat stejnou míru opatrnosti a právního povědomí po Žalované.“

Z toho, že soud žalobě nevyhověl, tedy neprohlásil smlouvu o smlouvě budoucí za neplatnou, by bez znalosti dalších částí odůvodnění rozsudku mohlo vyplývat, že soud i přes nezveřejnění záměru převodu bytové jednotky považuje smlouvu o smlouvě budoucí za platnou. Tak tomu však není. Na základě

shora uvedené argumentace pouze odmítl poskytnout žalobci ochranu a výslovně uvedl, že vzájemný návrh žalované o nahrazení projevu vůle vyloučil k samostatnému řízení, přičemž v tomto řízení bude jako předběžná otázka řešena otázka platnosti či neplatnosti Smlouvy o smlouvě budoucí.

Okresní soud Praha – východ tak odůvodněním svého rozsudku poskytl vodítko, které by mohlo pomoci vhodně zdůvodnit odchylku od ceny obvyklé v typově stejných či obdobných případech.

Zároveň je nezbytné zmínit, že názor Okresního soudu Praha – východ je v rozporu též s další judikaturou Nejvyššího soudu, která se týká řešené problematiky. Z předmětného rozsudku Okresního soudu Praha – východ lze dovodit závěr, že na oprávněném nelze za daných okolností spravedlivě požadovat takovou míru bdělosti, aby překontroloval veškeré procesní postupy, jejichž splnění je nezbytné pro platnost uzavřené smlouvy. Právě v rozporu s takovým závěrem pak Nejvyšší soudu v rozsudku sp. zn. 25 Cdo 1329/2014 uvedl následující:

*Právní úkon starosty vyžadující schválení zastupitelstvem obce (a obdobně obecní radou) provedený bez takového předchozího schválení, je od počátku neplatný podle § 41 odst. 2 zákona o obcích. Procedura utváření vůle obce, coby veřejnoprávní korporace, až po proceduru spojenou s vyjádřením této vůle formou právního úkonu učiněného starostou obce je upravena zákonem o obcích, přičemž každá smluvní strana má objektivně zachovanou možnost ještě před uzavřením příslušného právního úkonu s obcí zjistit (ověřit si), zda právní úkon, který za obec činí její starosta, skutečně odpovídá (je v souladu) s vůlí obce tak, jak je zachycena (obsažena) v přijatém usnesení jejího zastupitelstva. Pokud takové elementární prověření druhá smluvní strana neučiní, nemůže se později dovolávat své dobré víry v naplnění zákonných podmínek pro platnost takového právního úkonu. **S ohledem na zásadu „ignorantia iuris non excusat“ (neznalost zákona neomlouvá), je v bytostném právním zájmu třetích osob, aby si ověřily, že při daném právním úkonu byla splněna jedna ze zákonem stanovených podmínek jeho vzniku (k tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 9. 2011, sp. zn. 30 Cdo 1047/2010, uveřejněný pod č. 23/2012 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek ze dne 28. 1. 2015, sp. zn. 30 Cdo 3328/2014, rozsudek ze dne 14. 6. 2006, sp. zn. 30 Cdo 3130/2005, dále náleží Ústavního soudu ze dne 10. 7. 2001, sp. zn. III. ÚS 721/2000, nebo náleží Ústavního soudu ze dne 12. 4. 2001, sp. zn. IV. ÚS 576/2000).***

Rozsudek Okresního soudu Praha – východ sp. zn. 3 C 423/2019 je pravomocný, Město Říčany proti němu nepodalo odvolání. Bohužel tak soudem uplatněná argumentace nebude podrobena dalšímu přezkumu, který by mohl do řešené problematiky vnést další světlo.“

S t a n o v y

Společenství vlastníků Brno Adamcova 5

Čl. I.

Základní ustanovení

Název: Společenství vlastníků Brno Adamcova 5.

Sídlo: Adamcova 1233/5, Bystrc, 635 00 Brno.

Společenství vlastníků jednotek (dále také „společenství“) je právnickou osobou. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě, společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, členem statutárního orgánu může být i osoba, která nevlastní jednotku v domě.

Čl. II.

Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství vlastníků je správa, provoz a opravy společných částí domu stavby č.p. 1233 v k.ú. Brno Bystrc a údržba a stavební úpravy pozemků č.p. 7190/57, č.p. 7190/106, č.p. 7190/183 a č.p. 7190/186, též vše v k.ú. Brno Bystrc
2. Správou domu se rozumí zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) stavebních úprav, údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) stavebních úprav, revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, vzduchotechniky, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení dle vybavení domu,
 - e) prohlídek a čištění komínů,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) stavební úpravy a údržba pozemků č.p. 7190/57, č.p. 7190/106, č.p. 7190/183 a č.p. 7190/186, vše v k.ú. Brno Bystrc,
 - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
3. V rámci předmětu své činnosti může společenství vlastníků sjednávat smlouvy, především o:
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu.

4. Společenství vlastníků zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 2 a 3 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
5. Při plnění úkolů podle občanského zákoníku a těchto stanov zajišťuje společenství vlastníků dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, případně další příspěvků na činnosti uvedené v čl. II. odst. 8,
 - b) vedení evidence plateb vlastníků jednotek, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu vlastníků jednotek.
6. Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), dodávky elektřiny, dodávky vody a odvod odpadních vod, úklid společných prostor, zařízení datových sítí. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
 - a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé vlastníky jednotek,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
 - d) Zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů.
7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství vlastníků dále zajišťuje zejména:
 - a) včasné vymáhání plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.
8. Společenství dále zajišťuje změny stavby (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace) a změny v užívání stavby, o kterých dříve rozhodlo shromáždění.

Čl. III.

Orgány společenství

Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění
- b) předseda společenství vlastníků (dále jen „předseda“)

Čl. IV.

Shromáždění


1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Shromáždění volí a odvolává předsedu společenství vlastníků.
3. Do působnosti shromáždění náleží:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem,
 - f) rozhodování o změně účelu užívání domu nebo bytu, o změně podlahové plochy bytu, o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, o změně podílu na společných částech, o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, o opravě nebo stavební úpravě společné části, o změně vzhledu domu,
 - g) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - h) rozhodování o výši příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. II. odst. 8,
 - i) vymáhání plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle občanského zákoníku a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti předsedy,
 - j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i o rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně a o rozsahu činnosti,
 - k) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství vlastníků,
 - l) rozhodování o pravidlech a jejich změně pro užívání společných částí domu,
 - m) rozhodování o dalších záležitostech společenství vlastníků, pokud tak stanoví občanský zákoník, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

4. Vlastník jednotky se účastní zasedání shromáždění osobně nebo prostřednictvím zplnomocněného zástupce na základě písemné plné moci předložené při prezenci.
5. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok a svolává je předseda. Není-li zvolen předseda, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství vlastníků. Svolavatel připravuje též podklady pro zasedání shromáždění.
6. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to nejméně takový počet vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
7. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 5 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 5 nebo 6, jsou oprávněni shromáždění svolat tito vlastníci jednotek, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich.
8. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem vlastníkům jednotek a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Oznámi-li vlastník jednotky společenství svou e-mailovou adresu určenou k doručování písemností, je společenství oprávněno zaslat vlastníku jednotky pozvánku elektronickou poštou a pozvánka se v takovém případě považuje za doručenu jejím odesláním.
9. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou vlastníci jednotek seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
10. Zasedání shromáždění organizuje, připravuje a řídí předseda; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 5 věta druhá nebo podle odstavce 6, řídí zasedání shromáždění vlastník jednotky zmocněný tímto svolavatelem. Vlastníci jednotek volí na zasedání shromáždění zapisovatele. V případě, že nedojde na shromáždění ke zvolení zapisovatele, je zapisovatelem předseda.
11. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
12. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají společný hlas.
13. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, za podmínek uvedených v ust. § 1210 a násl. občanského zákoníku, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Rozhodnutí se přijímá 40% hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se vlastníků jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. Ke schválení stavebních úprav společných částí domu,

- zejména při změně vzhledu domu (vyjma však běžné údržby a oprav) je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.
14. Vlastníci jednotek hlasují na shromáždění aklamací, nerozhodne-li shromáždění před zahájením jednání jinak.
 15. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
 16. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u předsedy.

Čl. V.

Předseda společenství vlastníků

1. Předseda společenství vlastníků organizuje a řídí činnost společenství vlastníků a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění vyhrazeny jinému orgánu. Předseda společenství vlastníků jako výkonný orgán společenství plní usnesení shromáždění, svolává jej, připravuje jeho zasedání, odpovídá mu za svou činnost a podává mu zprávy o své činnosti.
2. Předseda společenství vlastníků je statutárním orgánem společenství vlastníků a jedná za společenství vlastníků navenek. Podepisování za společenství vlastníků se děje tak, že k názvu společenství vlastníků připojí svůj podpis předseda.
3. Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážděním vlastníků. Předsedou společenství vlastníků může být ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu zvláštního právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; předseda společenství vlastníků může být zvolen i opětovně. Funkční období předsedy společenství vlastníků je pětileté a počíná dnem jeho zvolení.
Prvním předsedou společenství vlastníků je:

4. Předseda společenství vlastníků může ze své funkce během funkčního období odstoupit. Prohlášení o odstoupení musí předseda společenství vlastníků oznámit v písemné formě shromáždění. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců ode dne doručení prohlášení o odstoupení.
5. Předseda společenství vlastníků může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z platných právních předpisů či usnesení shromáždění vlastníků jednotek, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců.
6. Za předsedu společenství vlastníků, který odstoupil ze své funkce nebo z ní byl odvolán, je shromáždění povinno bez zbytečného odkladu zvolit předsedu nového.
7. Předseda společenství vlastníků vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší výboru.
8. Předseda společenství vlastníků jako výkonný orgán společenství zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemků a dalších činností společenství vlastníků podle občanského zákoníku a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, stavební úpravě společné části, nepřevyšují-li náklady na uvedené činnosti částku 30.000,00 Kč, tato částka bude navýšována o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků, zprávu o správě domu a pozemků a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemků,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
 - g) sděluje jednotlivým vlastníkům jednotek podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemků a výši záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby),
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
9. Předseda společenství vlastníků jako statutární orgán společenství zejména:
- a) v souladu s občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) jménem společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
 - d) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

10. Odpovědnost předsedy společenství vlastníků za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Čl. VI.

Zvláštní způsoby rozhodování ve společenství - hlasování per rollam

1. V případech, kdy je potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.
2. Společenství je dále za podmínky, že se v posledních 12 měsících konalo shromáždění vlastníků, oprávněno rozhodnout na návrh předsedy formou písemnou „per rollam“, a to tak, že předseda všem vlastníkům jednotek předloží návrh usnesení se lhůtou pro vyjádření delší 15 dnů.
3. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání, formou per rollam.
4. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní.
5. K platnosti hlasování per rollam se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
6. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
7. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. VII.

Vznik členství, seznam vlastníků jednotek

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, a to dnem vzniku společenství vlastníků nebo dnem nabytí vlastnického práva k jednotce.
2. Členství ve společenství vlastníků vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotky zmocní

společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Seznam vlastníků jednotek vede předseda.

3. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. Vlastník jednotky dále oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

Čl. VIII.

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky

1. Vlastník jednotky má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
- b) na nerušený výkon svého vlastnického práva a právo na jeho ochranu,
- c) prostřednictvím účasti na shromáždění společenství vlastníků jednotek se hlasováním podílet na spolurozhodování o otázkách spadajících do působnosti shromáždění, dále na kontrole činnosti správce, jakož i na kontrole hospodárnosti při nakládání s finančními prostředky určenými na správu, provoz, opravy a údržbu domu.
- d) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt nebo garáž v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
- e) užívat společné části domu a udržovat byt a ty společné části domu určené k výhradnímu užívání,
- f) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- g) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
- h) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- i) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- j) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství vlastníků a na svůj náklad si pořizovat kopie, opisy či výpisy z těchto podkladů, nahlížet do podkladů ve věcech správy, jakož i do účetních knih a podkladů,

Vlastníkovi jednotky náleží další práva uvedená v občanském zákoníku, v těchto stanovách či v jiných právních předpisech.

2. Vlastník jednotky má zejména povinnost:

- a) dodržovat obecně platné právní předpisy, zejména protipožární, hygienické a ekologické předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,
- b) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky ve výlučném užívání,
- c) zúčastňovat se shromáždění společenství vlastníků jednotek, řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí včetně zajištění jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
- d) hradit stanovené příspěvky na správu nemovité věci,
- e) hradit stanovené vyúčtování a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, za pozdní úhradu dle písmene 2d) a 2e) může být společenstvím vystavena vlastníkově jednotky penalizační faktura ve výši 100% p.a. minimálně ve výši jeho měsíčního příspěvku do fondu oprav. Penalizační faktura může být v odůvodněném případě prominuta shromážděním společenství,
- f) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- g) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních vlastníků jednotek; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnických práv ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené s vlastníky jednotek v domě, dle podmínek v občanském zákoníku stanovených,
- h) nerušit ve výkonu vlastnického nebo nájemního práva ostatní vlastníky, nájemce a uživatele domu nadměrným hlukem, prachem, zápachem, atp.,
- i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožnit do nich přístup, pokud k tomu byli předem vyzváni osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií,
- j) chránit majetek ve spoluvlastnictví ostatních spoluvlastníků před poškozením, zničením, odcizením nebo jinou újmou,
- k) oznamovat bez zbytečného odkladu správci domu jakékoli závady na společných částech domu a potřebu jejich oprav, jakož i závažnější závady na předmětných jednotkách, a zabezpečovat na svůj náklad neprodleně jejich odstranění tak, aby se zabránilo vzniku případných škod,
- l) při výkonu svých práv zejména při vnitřních stavebních úpravách bytů a užívání společných prostor nesmí ztížit jinému vlastníku

- jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
- m) umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky za účelem stavebních úprav, provozu nebo opravy ostatních jednotek nebo společných částí domu (domu jako celku), popř. kontroly dodržování povinností vyplývajících pro vlastníky jednotek z obecně platných právních předpisů nebo ze smluvně převzatých závazků,
 - n) zachovat neustále volné a průchodné únikové cesty, schodiště a východy,
 - o) přispívat na náklady spojené se správou, provozem, údržbou a opravami domu nebo pozemku, a to v souladu s čl. X. těchto stanov nebo v souladu s rozhodnutím společenství vlastníků jednotek,
 - p) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
 - q) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - r) oznamovat společenství vlastníků všechny skutečnosti dle čl. VI. odst. 3 těchto stanov,
 - s) předat předsedovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
 - t) dodržovat další povinnosti stanovené vlastníku jednotky občanským zákoníkem, těmito stanovami či jinými platnými právními předpisy.

Čl. IX. Zánik členství

1. Členství zaniká:
 - a) úmrtím vlastníka jednotky - fyzické osoby,
 - b) zánikem vlastníka jednotky - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - c) převodem nebo přechodem vlastnického či spoluvlastnického práva k jednotce,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
 - e) zrušením společenství vlastníků,
 - f) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník.
2. Společné členství spoluvlastníků jednotky zaniká, jestliže na základě skutečnosti uvedené v odst. 1 písm. a), b), c) a e) se některý ze spoluvlastníků jednotky stane jejím vlastníkem výlučným.

Čl. X.

- Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí
1. Společenství vlastníků hospodář s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství vlastníků.
 2. Uzavře-li společenství vlastníků podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce

předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené vlastníky jednotek, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství vlastníků. Ve smlouvě může společenství vlastníků pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

3. Vzájemná práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i práva a povinnosti správce, se řídí obecně závaznými právními předpisy, tj. především občanským zákoníkem, nařízením vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, dále také usneseními společenství vlastníků jednotek a dokumenty tímto společenstvím přijatými.
4. Nabude-li společenství vlastníků věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Předseda může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
5. Společenství vlastníků je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků a plnění závazků třetích osob vůči společenství vlastníků. Předseda odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
6. Členové společenství vlastníků jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Členové společenství vlastníků ručí za závazky společenství vlastníků v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
7. Zajištěním správy společných částí (dále jen správa) domu se rozumí zejména činnosti uvedené v článku II. odst. 2 těchto stanov a dále zejména následující:
 - a) zajištění vedení účetnictví
 - b) jménem vlastníka zajištění havarijní služby při odstraňování nahodilých poruch v těchto profesích elektroinstalace, technická zařízení domu, vodoinstalace a zajišťování periodických revizí
 - c) obstarání dodávky vody a el. energie do společných částí
 - d) úklid společných částí domu a přístupových a příjezdových cest k domu
 - e) zajištění provedení generálních oprav domu, instalací, střechy atp. podle usnesení společenství vlastníků
 - f) zajištění odvozu pevného domovního odpadu
 - g) zajištění provedení kontrol hromosvodů a jejich údržby, revizí technických sítí a společných technických zařízení domu, revizí energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, kontrol revizí elektro, výměny vadných žárovek ve společných prostorách, údržby hydrantů, údržby hasicích přístrojů, likvidace pojistných případů, čištění kanalizace, kontrol a revizí komínů, údržby pozemku a údržby přístupových cest na pozemku,
 - h) Správce je při výkonu své funkce povinen zejména:

- a) dodržovat občanský zákoník jakož i ostatní obecně závazné právní předpisy a řídit se usneseními společenství vlastníků,
 - b) při veškeré činnosti respektovat zásady co největší hospodárnosti, chránit majetek ve společném spoluvlastnictví vlastníků jednotek před poškozením, zničením nebo jinou újmou,
 - c) zajišťovat veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, jeho provozu a správě, uchovávat dokumentaci stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
 - d) navrhnout zálohy na příspěvky ve schválené výši na správu domu a pozemku a zálohy na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - e) vést řádnou evidenci hospodaření v souladu s platnými právními předpisy,
 - f) vést účetnictví,
 - g) jednou ročně, vždy nejpozději do 30. června následujícího roku, předložit vlastníkům jednotek zprávu o své činnosti, o výsledcích hospodaření za uplynulý rok spolu s návrhem finančního rozpočtu nákladů spojených se správou, provozem a údržbou domu a s určením zdrojů jejich krytí a o jiných významných skutečnostech týkajících se společných částí domu,
 - h) vést seznam vlastníků jednotek a osob, které jednotky užívají,
 - i) plnit další povinnosti, pro něj vyplývající z jiných právních předpisů nebo mu uložené společenstvím spoluvlastníků a vlastníků jednotek, anebo povinnosti založené smluvně s jednotlivými spoluvlastníky a vlastníky,
 - j) při ukončení výkonu své funkce provést mimořádnou účetní závěrku svého hospodaření a předat veškeré písemné materiály vztahující se k provozu a správě domu pověřené osobě.
 - k) Správce je při výkonu své funkce oprávněn zejména:
 - a) uplatnit právo vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
 - b) uplatňovat a vymáhat plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a s těmito stanovami,
 - c) činit opatření ke zjednání nápravy v případě, že vlastník jednotky neudrží byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, a to i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku,
 - d) pro účely správy domu a pozemku sjednávat smlouvy dle výše uvedeného nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
10. Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení.
11. Každá změna účelu užívání společných prostor, vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků jednotek. Jestliže by se jednalo o změnu

účelu užívání stavby, vyžaduje se jednomyslný souhlas vlastníků všech jednotek.

Čl. XI.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků,
pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a
pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky
jednotek

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu hradí členové společenství vlastníků v částkách stanovených k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků na účet společenství vlastníků, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet smluvního správce.
2. Vlastníci jednotek jsou jako spoluvlastníci společných částí domu povinni na účet společenství vlastníků měsíčně přispívat na náklady a výdaje spojené s výkonem správy, provozem, údržbou a opravami domu, a to vždy do 15. dne každého kalendářního měsíce, za který se tyto výdaje a náklady hradí.
3. Vedle nákladů spojených se správou, provozem, opravami a údržbou domu je vlastník jednotky povinen hradit ve stejném termínu pravidelně, zpravidla měsíčně, úhrady za služby spojené s užíváním jednotky (úhrada spotřeby studené a teplé vody, stočného, elektřiny). Spotřeba teplé a studené vody a elektřiny v jednotkách se hradí dle skutečného odběru zjištěného z měřidel nebo podružných měřidel, která jsou u každé jednotky instalována.
4. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí předseda, resp. správce, jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, a to nejpozději do čtyř kalendářních měsíců od jeho skončení. Nedoplatek nebo přeplatek je splatný do 15 dnů od vyúčtování.
5. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda (případně prostřednictvím správce) ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství vlastníků a s návrhem na schválení roční účetní závěrky.
6. Případný zisk z hospodaření společenství vlastníků může být rozdělen mezi členy společenství vlastníků po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství vlastníků; zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství vlastníků na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
7. Společenství vlastníků vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve zjednodušeném rozsahu.

Čl. XII.

Zrušení společenství vlastníků

- 1 Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

2 Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a příspěvky na ni.

Čl. XIII.

Změny stanov

O změnách stanov rozhoduje shromáždění vlastníků jednotek. K tomuto rozhodnutí je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech přítomných vlastníků jednotek. O průběhu jednání shromáždění, na kterém jsou měněny stanovy společenství vlastníků, musí být pořízen notářský zápis.

Čl. XIV.

Výkladové ustanovení

V případě, že některé ustanovení stanov se, ať už vzhledem k platnému právnímu řádu, nebo vzhledem k jeho změnám, ukáže být neplatným, neúčinným, nebo sporným, anebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení stanov touto skutečností nedotčena. Namísto dotyčného ustanovení nastupuje buď ustanovení příslušného obecně závazného právního předpisu, které je svou povahou a účelem nejbližší zamýšlenému účelu stanov, nebo, není-li takového ustanovení, způsob řešení, jenž je pro daný případ obvyklý.