137. Vymezení bytových jednotek a adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 20 bytových jednotkách v bytovém domě č.p. 706 v k.ú. Žebětín, na adrese Keřová 17, 19 v Brně, členům Bytového družstva Keřová I., 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 20 bytových jednotkách v bytovém domě č.p. 706 v k.ú. Žebětín, Brno, ul. Keřová 17, 19, na nájemce-členy Bytového družstva Keřová I., družstvo. Součástí návrhu je i souhlas s vymezením jednotek na základě prohlášení vlastníků a formulace podmínky narovnání týkající se veřejné podpory.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje dohodu podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a o založení vlastnictví jednotek dle § 1158 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v bytovém domě č.p. 706 v k. ú. Žebětín, na adrese Keřová 17, 19 v Brně, s Bytovým družstvem Keřová I., družstvo, IČO: 25588796, se sídlem Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „Dohoda“), která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu;

2. pověřuje vedoucí Bytového odboru MMB podpisem Dohody;

3. schvaluje adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na budoucích bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů:

- jednotky č. 706/1, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/1 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 423/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 58/100;

- jednotky č. 706/2, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/2 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 548/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 41/100;

- jednotky č. 706/3, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka

č. 706/3 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 831/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 29/100;

- jednotky č. 706/4, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/4 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 447/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 55/100;

- jednotky č. 706/5, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/5 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 548/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 41/100;

- jednotky č. 706/6, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/6 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 415/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 54/100;

- jednotky č. 706/7, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/7 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 415/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 59/100;

- jednotky č. 706/8, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/8 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 344/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 60/100;

- jednotky č. 706/9, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/9 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 548/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 41/100;

- jednotky č. 706/10, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/10 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 753/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 28/100;

- jednotky č. 706/11, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/11 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 831/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 30/100;

- jednotky č. 706/12, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova

č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/12 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 548/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 44/100;

- jednotky č. 706/13, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/13 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 415/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 59/100;

- jednotky č. 706/14, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/14 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 415/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 59/100;

- jednotky č. 706/15, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/15 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 415/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 54/100;

- jednotky č. 706/16, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/16 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 548/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 39/100;

- jednotky č. 706/17, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/17 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 443/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 50/100;

- jednotky č. 706/18, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/18 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 753/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 28/100;

- jednotky č. 706/19, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/19 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 548/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 39/100;

- jednotky č. 706/20, vymezené v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/20 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 336/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 61/100;

jejich nájemcům-členům Bytového družstva Keřová I., družstvo, IČO: 25588796, se sídlem Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné;

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

5. bere na vědomí cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na budoucích bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 45 561 110 Kč;

6. schvaluje odůvodnění budoucího bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, které tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu;

7. 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;

8. 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;

9. ukládá Radě města Brna zajistit zpracování návrhu narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva v souladu s přijatým usnesením;
Termín: bezodkladně.

Stanoviska

Materiál projednala **RMB** na schůzi č. **R8/223**, konané dne 8.6.2022, pod bodem č. 119. Bylo hlasováno bez rozpravy.
Schváleno jednomyslně 7 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno
JUDr. Iva Marešová
vedoucí odboru - Bytový odbor
14.6.2022 v 13:23
Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

14.6.2022 v 13:24

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 5
Obsah materiálu	6 - 6
Důvodová zpráva	7 - 13
Příloha (ZMB_Příloha_a. Situace dle mapy KN_BytDr Keřová I.pdf)	14 - 15
Příloha (ZMB_Příloha_b. Mapa lokality Brno-Žebětín_Keřová 17, 19.pdf)	16 - 16
Příloha k usnesení (ZMB_Dohoda o zrušení a vypořádání s BytDrKeřová I., dům Keřová 17, 19.pdf)	17 - 33
Příloha k usnesení (ZMB_Odůvodnění budoucího bezúplatného převodu_Kerova I BytDr_Keřová 17, 19.pdf)	34 - 37
Informační dokument (ZMB_Příloha_01.Smlouva o sdružení a dodatky č. 1, 2, přílohy_Keřová 17, 19.pdf)	38 - 67
Informační dokument (ZMB_Příloha_02.Darovací smlouva_pozemky k domu Keřová 17, 19.pdf)	68 - 70
Informační dokument (ZMB_Příloha_03.Dohoda spoluvlastníků domu Keřová 17, 19.pdf)	71 - 73
Informační dokument (ZMB_Příloha_04.Doklad o ukončení úvěru BytDr Keřová I.pdf)	74 - 76
Informační dokument (ZMB_Příloha_05.Splacení FBV družstvem.pdf)	77 - 77
Informační dokument (ZMB_Příloha_06.Žádost BytDr o převod.pdf)	78 - 79
Informační dokument (ZMB_Příloha_07.Předžalobní výzva BytDr_korespondence.pdf)	80 - 87
Informační dokument (ZMB_Příloha_08.Prohlášení o využití nájmu BytDr Keřová I_s přílohou.pdf)	88 - 89
Informační dokument (ZMB_Příloha_09.Zápis schůze BytDr_28.4.2022.pdf)	90 - 100
Informační dokument (ZMB_Příloha_10.Souhlas s vymezením jednotek_Keřová 17, 19.pdf)	101 - 101
Informační dokument (ZMB_Příloha_11.Vyjádření BKOM_Keřová 17, 19.pdf)	102 - 102
Informační dokument (ZMB_Příloha_12.Vyjádření ÚMČ Bo-Žebětín_Keřová 17, 19.pdf)	103 - 103
Informační dokument (ZMB_Příloha_13.OD MMB_doporučení Keřová 17, 19.pdf)	104 - 104
Informační dokument (ZMB_Příloha_14.ZMČ Bo-Žebětín_doporučení Keřová 17, 19.pdf)	105 - 105
Informační dokument (ZMB_Příloha_15.Keřová 17, 19_popis situace domu.pdf)	106 - 112
Informační dokument (ZMB_Příloha_16.ZP_dům Keřová 17, 19_Bo-Žebětín_2.5.2022_zkompimovaný.pdf)	113 - 143

Důvodová zpráva

1. Současný majetkový stav

Statutární město Brno (dále také jen „Město“) je společně s Bytovým družstvem Keřová I., družstvo, IČO: 25588796, se sídlem Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno (dále také jen „Družstvo“), podílovým spoluvlastníkem bytového domu č.p. 706 na ul. Keřová č.or. 17, 19 v Brně-Žebětíně, postaveného na pozemku p.č. 1461/103, a pozemků p.č. 1461/103 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 471 m^2 a 1461/106 – ostatní plocha o výměře 553 m^2, vše v k.ú. Žebětín, obec Brno (LV: 2544 veden u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město).

Spoluvlastnický podíl na nemovitostech dle předchozího odstavce činí u Města 32567/100000 (tj. 32,567 %) a u Družstva 67433/100000 (tj. 67,433 %).

Dům má 1 podzemní (PP) a 3 nadzemní podlaží (NP).

V domě se dvěma vchody (č.or. 17 a 19) se nachází celkem 20 bytů (v 1.-3. NP – každý vchod po 10 bytech) a 1 nebytový prostor, který je užíván jako garáž s garážovými stáními a kolárnou (v 1. PP).

Spoluvlastníci se Dohodou č. 63029037 ze dne 7.6.2002 dohodli, že nebudou vymezovat v bytovém domě, vybudovaném společnou činností, jednotky dle tehdy platného zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Mezi spoluvlastníky platí dohoda, upravující jejich práva a povinnosti a způsob rozhodování při hospodaření se společnou věcí. V budoucnu, po schválení zamýšlených dohod o narovnání (s bezúplatným převodem) v ZMB, bude založeno společenství vlastníků jednotek. Do té doby bude vztah spoluvlastníků v dosavadním režimu.

2. Historický exkurz

Město a společnost KOMEKON s.r.o., se sídlem Křenová 478/72, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 46903780, uzavřeli dne 30.7.1999 smlouvu o sdružení č. 63999029, a následně dodatky k této smlouvě č. 1 ze dne 12. 7. 2000 a č. 2 ze dne 2. 8. 2001 (dále také jen „Smlouva o sdružení“).

Na základě této Smlouvy o sdružení byla společností KOMEKON s.r.o., jako generálním zhotovitelem, zrealizována výstavba tří bytových domů (A1, A2 a A3) v obytném souboru „Za kněžským hájkem“ v Brně-Žebětíně, každý s 20 bytovými jednotkami a jednou nebytovou jednotkou (se 17 garážovými stáními), s cílem, že se účastníci sdružení stanou spoluvlastníky bytových jednotek včetně pozemků, a to v poměru nákladů vynaložených na jejich výstavbu.

Jedním z takto postavených bytových domů je jako budova A3 bytový dům č.p. 706 na ul. Keřová č.or. 17, 19 v Brně-Žebětíně, postavený na pozemku p.č. 1461/103, v k.ú. Žebětín, obec Brno. Specifikace vybudovaných bytových jednotek byla určena dohodou v Příloze č. 1 Dodatku č. 1 Smlouvy o sdružení. V čl. VIII. Dodatku č. 1 Smlouvy o sdružení si strany sdružení nově dohodly výši svých podílů na každé z 20 jednotlivých budovaných bytových jednotek. Výlučným vlastníkem garáže se měla stát KOMEKON s.r.o., resp. následně Družstvo.

Výstavba byla spolufinancována prostřednictvím státní dotace poskytnuté Ministerstvem pro místní rozvoj ČR (MMR) z Programu podpory výstavby nájemního bydlení v obci. Město se jako příjemce státní dotace muselo vůči MMR zavázat zajištěním splnění podmínek dotace a zajistit, 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 věcně usměrňovaného nájemného.

Kromě státní dotace poskytlo Město na výstavbu bytového domu finanční prostředky z Fondu bytové výstavby, ve výši 100 tisíc Kč na 1 bytovou jednotku, tj. celkem 2 miliony Kč na budovu A3. Částka byla poskytnuta jako návratná, byla Družstvem splácena v měsíčních splátkách nájemného z bytů a byla plně doplacena v únoru 2021.

Společnost KOMEKON s.r.o. poskytla na výstavbu kromě finančních prostředků i pozemky – část p.č 1461/29, 1461/30, 1461/31 a 1461/33 v k.ú. Žebětín, obec Brno.

Kolaudační rozhodnutí o užívání budovy č.p. 706, na adrese Keřová 17, 19, Žebětín, 641 00 Brno, č. j. ÚS-714/2000-A3 bylo vydáno Úřadem městské části Brno-Žebětín, stavebním odborem, dne 5.2.2001 a nabylo právní moci dne 9.2.2001.

V souladu se Smlouvou o sdružení bylo založeno Družstvo, na které KOMEKON s.r.o. následně převedla se souhlasem Města svůj spoluvlastnický podíl na bytovém domě a souvisejících pozemcích. Právním nástupcem KOMEKON s.r.o. je tak ohledně závazků ze Smlouvy o sdružení Družstvo.

Darovací smlouvou č. 63015008 ze dne 25.5.2001, schválenou ZMB na zasedání Z3/007 konaném 22.-23.6.1999 a na zasedání Z3/018 konaném 16.5.2000, darovala v souladu se Smlouvou o sdružení KOMEKON s.r.o. Městu spoluvlastnický podíl ve výši id. 32567/100000 na pozemcích p.č. 1461/103 a p.č. 1461/106 v katastrálním území Žebětín.

Dohodou č. 63029037 ze dne 7.6.2002, schválenou schůzí RMB č. R3/153 konanou dne 4.4.2002, uzavřenou mezi Městem a Družstvem, jako spoluvlastníky bytového domu A3, o úpravě práv a povinností a způsobu rozhodování spoluvlastníků při hospodaření se společnou věcí, bylo mj. ujednáno, že pro rozhodnutí o obsazení jednotlivých bytů, jakož i pro stanovení výše nájemného je nezbytný souhlas obou spoluvlastníků.

Byty v budově A3 jsou od jejich vybudování v roce 2001 užívány členy Družstva k jejich bydlení, a to na základě nájemních smluv, uzavíraných Družstvem a Městem na straně pronajímatele.

Převody členských podílů v Družstvu v průběhu doby odsouhlasovalo Město vždy za podmínky, že nabyvatel nevlastnil žádnou jinou nemovitost k bydlení.

3. Vymezení bytových jednotek na základě dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a o založení vlastnictví jednotek

Navrhuje se mezi Městem a Družstvem nově uzavřít dohodu podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a o založení vlastnictví jednotek dle § 1158 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v bytovém domě č.p. 706 v k.ú. Žebětín, Keřová 17, 19 v Brně. Na jejím základě budou dle občanského zákoníku vymezeny bytové jednotky – 20 bytů a 1 nebytový prostor-garáž, které budou takto zapsány do katastru nemovitostí a později převedeny Městem a Družstvem na nové vlastníky (jejich nájemce-členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné). S navrhovaným vymezením jednotek vyslovili stávající nájemníci/členové Družstva svůj výslovný souhlas. Vlastnictví jednotky – nebytového prostoru bude výlučně Družstva, neboť tento vznikl z nedotované výstavby.

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

Závazek Města převést bezúplatně spoluvlastnický podíl na budově a na pozemcích, zde pak konkrétně spoluvlastnický podíl na bytových jednotkách, vymezených podle občanského zákoníku, na nájemce-členy Družstva, plyne z těchto ujednání:

- uvedeného v dodatku č. 1 ke Smlouvě o sdružení, čl. XI., odst. 2:
  „Účastníci se zavazují, že po dobu 20 let od kolaudace bytových domů postavených s použitím státní dotace na nájemní bydlení zajistí užívání všech bytů k trvalému nájemnímu bydlení.“,

- uvedeného v původním znění ustanovení čl. XI. Smlouvy o sdružení, v odst. 9:
  „Město se zavazuje, že po uplynutí 20 let od kolaudace budovy převede vlastnictví svého podílu na každé budově /bytovém domě/, příp. jednotkách a pozemcích do vlastnictví družstva, popř. jednotlivých nájemců-členů družstva, a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou.“,

avšak s tím, že uvedené znění bylo nahrazeno novým zněním čl. XI. dle dodatku č. 1 Smlouvy o sdružení, ve znění dle dodatku č. 2, které výše uvedený závazek Města obsahuje takto:
„Po splnění povinnosti uvedené v odst. 2, 5, 6 čl. XI se Město Brno zavazuje převést svůj spoluvlastnický podíl na bytovém domě na KOMEKON případně na Družstvo, a náklady s tímto převodem související se zavazuje uhradit KOMEKON popř. Družstvo.“,

- uvedeného v dodatku č. 1 ke Smlouvě o sdružení, čl. XI., odst. 4, ve znění dodatku č. 2:
„KOMEKON s.r.o. se zavazuje současně s převodem vlastnictví postoupit na družstvo práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pro KOMEKON s.r.o. jako spoluvlastníka budovy.“,

- uvedeného v ustanovení čl. VII. nájemních smluv uzavíraných mezi Městem a Družstvem jako pronajímateli a členem Družstva jako nájemcem, dle něhož bylo sjednáno:
„Nájemce má právo uzavřít s pronajímatelem-Družstvem smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu na bytu a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve uplynutím 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu za podmínky zaplacení celé hodnoty bytu /včetně hypotečního úvěru/ a další náklady, které připadají na převáděný družstevní podíl včetně pozemku, jakož i nákladů s převodem vlastnictví spojené.
Nájemce má právo uzavřít s pronajímatelem-Městem smlouvu o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu Města a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejpozději po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu a zavazuje se uhradit náklady s převodem vlastnictví spojené.“.

Další části bytové výstavby (bytové domy A1 a A2, které jsou ve spoluvlastnictví Města a jiných bytových družstev), realizované na základě uvedené Smlouvy o sdružení, budou řešeny samostatnými materiály ohledně těchto bytových družstev. Bytové družstvo Keřová I., družstvo, bude také řešeno dalším materiálem ohledně jiné smlouvy, a to o výstavbě, dle které vznikl bytový dům B3 na adrese Keřová 747/15, Brno-Žebětín, s 9 bytovými jednotkami, vymezenými podle zák. č. 72/1994 Sb. U tohoto domu uplyne vázací lhůta 20 let až dne 4.1.2023.

5. 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 ani v případě výše zmíněných nájemních smluv nebyl dodržen ze strany Města postup zveřejnění záměru dispozice s nemovitým majetkem obce, tak v souladu s právním výkladem odborného právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 13.11.2021, vyžádaného Městem k posouzení kauzy bytového DRUŽSTVA MAJDALENKY (dále také jen „Stanovisko“), 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 Města konstatována pravomocným rozhodnutím soudu, jeví se jako nezbytnou náprava situace postupem schváleným usnesením Zastupitelstva města Brna, přijatým na zasedání Z8/35, konaném dne 25.1.2022, pod bodem č. 58.

6. Uplatnění nároku na bezúplatný převod

O bezúplatný převod spoluvlastnického podílu Města požádalo Družstvo nejprve přípisem ze dne 28.1.2021, kde uplatňovalo nárok na převod na Družstvo. Následně o totéž, formou předžalobní výzvy, požádalo Družstvo přípisem ze dne 14.1.2022.

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 ze Stanoviska, 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. Stanoviska lze dovodit, že pokud kolaudační rozhodnutí v případě bytového domu A3, Keřová 706/17, 19, Brno, nabylo právní moci dnem 9.2.2001, pak lhůta k uzavření budoucí smlouvy o převodu ať již dle Smlouvy o sdružení, či smlouvy nájemní, začala běžet dnem 10.2.2021. A jelikož k uzavření budoucí smlouvy o převodu mezi Městem, Družstvem a nájemcem zatím nedošlo, k zachování práv nájemci stačí uplatnit jeho nárok u soudu do jednoho roku od počátku běhu lhůty, tedy nejpozději do 10.2.2022.

Bytovému odboru MMB (dále také jen „BO MMB“) není známo, že by k dnešnímu dni byl nějaký žalobní návrh v této věci, ohledně bytového domu A3, Keřová 706/17, 19, Brno, podán.

7. Vypořádání závazků ze Smlouvy o sdružení (nájemné)

Nájemné Města, připadající na jeho spoluvlastnický podíl, bylo ve smyslu usnesení ZMB přijatého na zasedání Z8/35, konaném dne 25.1.2022, pod bodem č. 58, řešeno formou dokumentu nazvaného „Prohlášení Bytového družstva Keřová I., družstvo o využití části nájemného odpovídající výši podílu statutárního města Brna na 20 bytových jednotkách v domě Keřová 706/17, 19, Brno-Žebětín“, vypracovaného Družstvem za období od 9.2.2001 do 31.3.2022. Nájemné Města, jehož bylo po celou dobu trvání nájmu příjemcem Družstvo, mělo být dle smlouvy o sdružení využito na správu a údržbu domu a na splácení půjčky z FBV, 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 předpisů platných v době uzavření smlouvy o sdružení.

Město neeviduje žádné jiné nevypořádané závazky k plnění ze Smlouvy o sdružení ve vztahu k Družstvu.

Družstvo doložilo, že nemá žádný nesplacený úvěr.

8. Pozemky

Pozemky pro stavbu bytového domu poskytla KOMEKON s.r.o. a jsou součástí schvalované dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a o založení vlastnictví jednotek, a takto jsou v nich vymezovány jednotky dle občanského zákoníku.

Žádné jiné pozemky není v tomto případě nutno vypořádat.

9. Splnění cíle bytové výstavby

Z pohledu smyslu závazku partnerů sdružení - právního předchůdce Družstva a Města, byl cíl splněn. Byla realizována družstevní bytová výstavba na základě dotačních prostředků získaných od státu. Podíl na nemovitosti získalo Město dle Smlouvy o sdružení ve výši vkladů. Věcně usměrňované nájemné se Město dle smlouvy o sdružení zavázalo přenechat Družstvu. Toto nájemné Družstvo vyúčtovalo čestným prohlášením.

10. Forma nového závazku: dohoda o narovnání

Realizace dalšího postupu po zveřejnění záměru dle § 39 odst. 1 zákona o obcích, v souladu s usnesením ZMB, přijatým na zasedání Z8/35, konaném dne 25.1.2022, pod bodem č. 58, by měla následně proběhnout formou uzavírání trojstranných dohod, jimiž dojde k narovnání vztahů mezi členem Družstva/nájemcem bytové jednotky, Družstvem a Městem. Účastníci dohody o narovnání v ní nesporně vypořádají závazek bezúplatného převodu tak, že Družstvo a Město převedou své spoluvlastnické podíly na nově vymezené bytové jednotce, včetně přináležejících podílů na společných částech domu a na pozemcích, na člena Družstva. Člen Družstva se současně zřekne možnosti uplatňování jakýchkoliv dalších nároků vůči Městu, s předmětem převodu spojených, do budoucna.

11. 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 (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ministerstvo financí ČR a Ministerstvo vnitra ČR) k vypořádání historické družstevní bytové výstavby. Záměr je formulován obecně, a je tedy adresován nájemcům-členům Družstva, nikoliv jmenovitě konkrétním fyzickým osobám. BO MMB předpokládá, že i po projednání materiálu ve volených orgánech Města může dojít, do doby schválení a uzavření dohod o narovnání, k převodu či přechodu členského podílu v Družstvu, nebo vypořádání SJM členů Družstva po rozvodu (u společných členů Družstva) apod. Pokud by členství v Družstvu bylo sporné a byl ohledně toho veden soudní spor, může toto vyřešit až pravomocné soudní rozhodnutí. Nabyvatel by tedy měl být nesporně určen ke dni uzavření závazku, v součinnosti s Družstvem, které vede seznam svých členů.

12. Veřejná podpora

Z metodiky Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (ÚHOS) k veřejné podpoře, která je součástí Společného stanoviska dotčených ministerstev MMR, MF a MV k vypořádání historické družstevní bytové výstavby vyplývá, že pro případ 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 současně neměla být provozována ekonomická činnost.
Ve Stanovisku k vypořádání závazků pro DRUŽSTVO MAJDALENKY je k problematice veřejné podpory uvedeno:
„161. Pakliže by mělo být toto riziko co nejvíce ošetřeno, nejbezpečnější variantou by byla trojstranná smlouva mezi Objednatelem (pozn.: Město), 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 ÚHOS 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 na Z8/37 zasedání, konaném dne 5.4.2022, pod bodem č. 70, ve věci „Adresného záměru 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 Keřová 706/17, 19 v Brně-Žebětíně shodná forma zajištění, spočívající v závazku, že 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 převádějící nabyvatele bytové jednotky touto povinností. Tím by mělo být zcela vyhověno podmínkám zmíněné metodiky ÚHOS.

13. Odůvodnění bezúplatného převodu podílu Města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva

Viz příloha.

14. Cena obvyklá

Cena obvyklá spoluvlastnických podílů Města na nově vymezených bytových jednotkách v domě Keřová 706/17, 19 v Brně-Žebětíně, které budou vymezeny tak, jak shora uvedeno dle občanského zákoníku, byla určena na základě Družstvem zadaného znaleckého posudku č. 2462/17/2022 znalkyně Ing. Romany Horňákové, BA, zpracovaného podle stavu ke dni 21.3.2022. Cena obvyklá je stanovena dle § 2 zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Znalkyně na základě prohlídky ocenila jednotlivé, dohodou spoluvlastníků vymezované bytové jednotky následujícím způsobem:

č.byt.j.	disp	podlaží	Cena bytu po zaokrouhlení	pod. SmB	Cena podílu po zaokrouhlení
706/1	1+KK	1.NP	4 306 434,00 Kč	0,58	2 497 731,00 Kč
706/2	2+KK	1.NP	5 261 237,00 Kč	0,41	2 157 107,00 Kč
706/3	3+KK	1.NP	7 767 574,00 Kč	0,29	2 252 596,00 Kč
706/4	1+KK	2.NP	4 395 955,00 Kč	0,55	2 417 775,00 Kč
706/5	2+KK	2.NP	5 285 760,00 Kč	0,41	2 167 162,00 Kč
706/6	1+KK	2.NP	4 563 272,00 Kč	0,54	2 464 167,00 Kč
706/7	1+KK	2.NP	4 261 555,00 Kč	0,59	2 514 318,00 Kč
706/8	1+KK	3.NP	3 763 368,00 Kč	0,6	2 258 021,00 Kč
706/9	2+KK	3.NP	5 024 854,00 Kč	0,41	2 060 190,00 Kč
706/10	3+1	3.NP	8 095 653,00 Kč	0,28	2 266 783,00 Kč
706/11	3+KK	1.NP	7 410 266,00 Kč	0,3	2 223 080,00 Kč
706/12	2+KK	1.NP	5 085 240,00 Kč	0,44	2 237 506,00 Kč
706/13	1+KK	1.NP	4 385 461,00 Kč	0,59	2 587 422,00 Kč
706/14	1+KK	2.NP	4 192 742,00 Kč	0,59	2 473 718,00 Kč
706/15	1+KK	2.NP	4 307 531,00 Kč	0,54	2 326 067,00 Kč
706/16	2+KK	2.NP	5 390 934,00 Kč	0,39	2 102 464,00 Kč
706/17	1+KK	2.NP	4 678 520,00 Kč	0,5	2 339 260,00 Kč
706/18	3+1	3.NP	6 923 769,00 Kč	0,28	1 938 655,00 Kč
706/19	2+KK	3.NP	5 202 085,00 Kč	0,39	2 028 813,00 Kč
706/20	1+KK	3.NP	3 685 696,00 Kč	0,61	2 248 275,00 Kč
Celkem			103 987 906,00 Kč		45 561 110,00 Kč

Jednotková porovnávací hodnota bytů se pohybuje v rozmezí od 85 378 do 133 000 Kč/m^2 podlahové plochy bytu.
Celková hodnota (obvyklá cena) všech spoluvlastnických podílů města na bytových jednotkách, jak je v tabulce uvedeno, činí celkem 45 561 110 Kč.
Znalecký posudek bude k nahlédnutí na jednání.

15. Ostatní skutečnosti

Úřad městské části města Brna, Brno-Žebětín, stavební úřad, jako silniční správní úřad sdělil, že parkovací stání na pozemku p.č. 1461/106 v k.ú. Žebětín byla povolena vydaným územním rozhodnutím a stavebním povolením, které vydal stavební úřad ÚMČ Brno-Žebětín na stavbu bytového domu na pozemku p.č. 1461/103 v k.ú. Žebětín, že bytový dům, včetně parkovacích stání byl zkolaudován kolaudačním rozhodnutím vydaným pod č. j. ÚS-714/2000-A3, ze dne 5.2.2001, které nabylo právní moci dne 9.2.2001, že parkovací stání se dle pasportu komunikací nacházejí na účelové komunikaci a že k bytovému domu Keřová č.p. 706, umístěnému na pozemku p.č. 1461/103 v k.ú. Žebětín přináleží 8 parkovacích stání z ulice Keřová a 3 parkovací stání u vjezdu do garáže tohoto bytového domu, celkem 11 stání na pozemku p.č. 1461/106 v k.ú. Žebětín. Plochy parkovacích stání nejsou ve správě společnosti Brněnské komunikace, a.s. Odbor dopravy MMB k tomu sdělil, že se jedná o soukromá parkovací stání, která nejsou a ani nebudou součástí místní komunikace ul. Keřová, nemá OD MMB z dopravního hlediska námitek k pozbytí podílu z pozemku p.č. 1461/106 v k.ú. Žebětín. Usnesením č. 45/Z8 z 45. zasedání ZMČ Brno-Žebětín, konaného dne 11.5.2022, zastupitelstvo MČ doporučilo převod spoluvlastnického podílu Města na pozemku p.č. 1461/106 v k.ú. Žebětín s parkovacími místy u domu Keřová 706/17, 19, Brno-Žebětín, a dále uložit Družstvu do budoucna zřídit věcné břemeno na tomto pozemku pro vlastníky bytových jednotek v domě Keřová 747/15, který stojí na pozemku p.č. 1461/137, z důvodu zachování přístupu do bytového domu Keřová 747/15.

16. Závěrečný návrh BO MMB

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

Materiál projednala **69. Komise bydlení RMB**, na zasedání konaném dne 23.5.2022.
Hlasování: 7-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 11 členů.
Členové Komise bydlení Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.
Usnesení bylo přijato.

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Mgr. Šlapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Mgr. Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Přikrylová	Bc. Milota
pro	omluven	pro	pro	omluvena	pro	pro	omluven	omluven	pro	pro

Materiál projednala **80. Komise majetková RMB**, na zasedání konaném dne 26.5.2022.
Hlasování: 6-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 11 členů.
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. Nevrkla**	**Ing. Boleslav**	**Mgr. Leder**	**p. Janíček**	**Ing. Havelka**
omluven	**omluven**	**omluven**	**pro**	**pro**	**pro**	**omluven**	**pro**	**pro**	**nepřítomen**	**pro**

Materiál projednala **RMB** na schůzi č. **R8/223**, konané dne 8.6.2022, pod bodem č. 119. Bylo hlasováno bez rozpravy.

Schváleno jednomyslně 7 členy.

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

Bytové družstvo Keřová 1, červeně ohraničeno spoluvlastnictví města a družstva, modře majetek města

10 m

Ortofoto: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

1 : 375

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Městská část Brno-Žebětín

16.5.2022

Dohoda podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti

dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,

a

o založení vlastnictví jednotek

dle § 1158 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Strany dohody:

Vlastník:

Bytové družstvo Keřová I., družstvo
IČO: 25588796
se sídlem Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně po sp. zn. Dr 3206
zastoupený členy představenstva Ing. Vladimírem Malenovským, Ph.D. a Ing. Klárou Částkovou, Ph.D.
(dále též jen „**BD Keřová I.**“)

a

Statutární město Brno
IČO: 44992785
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
k podpisu je na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Brna přijatého na Z… zasedání konaném dne ….., bod č. ….. pověřena JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru Magistrátu města Brna
(dále též jen „**SMB**“)

(BD Keřová I. a SMB oba společně též jen „**vlastník**“ nebo jen “**podíloví spoluvlastníci**” nebo „**strany**“)

Článek I.
Nemovitá věc

1. Podíloví spoluvlastníci BD Keřová I. a SMB mají ve svém spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 67433/100000 a SMB ve výši id. 32567/100000 pozemek p. č. 1461/103, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 471 m^2, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 2544 pro obec Brno, k. ú. Žebětín, jehož součástí je budova s č. p. 706, bytový dům, na adrese Keřová 706, Brno (dále též jen „**dům**“) a pozemek p. č. 1461/106, ostatní plocha, o výměře 553 m^2, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 2544 pro obec Brno, k. ú. Žebětín
(uvedené pozemky vč. domu společně též jen „**nemovitá věc).**

Článek II.
Vymezení dosavadního spoluvlastnictví nemovité věci

1. **BD Keřová I.** má ve svém vlastnictví spoluvlastnický podíl na nemovité věci o velikosti 67433/100000.
2. **SMB** má spoluvlastnický podíl na nemovité věci ve výši id. 32567/100000.

Článek III.
Obsah Dohody o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovité věci

1. Podíloví spoluvlastníci mají v úmyslu touto dohodou zrušit a vypořádat své podílové spoluvlastnictví k nemovité věci specifikované v článku II. této dohody.
2. Pro účely zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovité věci mají podíloví spoluvlastníci v úmyslu zároveň v rámci vypořádání vymezit v nemovité věci, dle ust. § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „zákon č. 89/2012 Sb., NOZ“, nové jednotky.
3. Podílové spoluvlastnictví k nemovité věci bude po jeho zrušení vypořádáno tak, že podíloví spoluvlastníci nabydou do svého výlučného vlastnictví nebo nového podílového spoluvlastnictví konkrétní nově vymezené jednotky.

Článek IV.
Prohlášení vlastníka

Obsah:

A. Identifikace vlastníka
B. Popis nemovité věci (údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území)
C. Vymezení jednotek (údaje o jednotkách)
D. Určení a popis společných částí
E. Velikost podílů na společných částech
F. Práva a závazky přecházející na vlastníky jednotek
G. Pravidla pro platby vlastníků jednotek
H. Určení prvního správce
Příloha: Schémata všech podlaží

A.
Identifikace vlastníka

Vlastník:
Bytové družstvo Keřová I., družstvo
IČO: 25588796
se sídlem Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně po sp. zn. Dr 3206

(dále též jen „**BD Keřová I.**“)

a

Statutární město Brno
IČO: 44992785
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
(dále též jen „**SMB**“)

(BD Keřová I. a SMB oba společně též jen „**vlastník**“)

B.
Popis nemovité věci
(údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území)

BD Keřová I. a SMB mají ve svém spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 67433/100000 a SMB ve výši id. 32567/100000
- pozemek p. č. 1461/103, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 471 m^2, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 2544 pro obec Brno, k. ú. Žebětín, jehož součástí je budova s č. p. 706, bytový dům, na adrese Keřová 706, Brno (dále též jen „**dům**“) a
- pozemek p. č. 1461/106, ostatní plocha, o výměře 553 m^2, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 2544 pro obec Brno, k. ú. Žebětín,
(uvedené pozemky vč. domu společně též jen „**nemovitá věc**“).

V domě se nachází 20 bytových jednotek a 1 nebytová jednotka. Dům má 1 podzemní a 3 nadzemní podlaží.

Vlastník prohlašuje, že ve shora uvedené nemovité věci vymezí níže uvedené jednotky včetně výše příslušného podílu na společných částech nemovité věci a pozemcích a provede popis všech takto vymezených jednotek tak, aby odpovídal požadavkům zákona č. 89/2012 Sb., NOZ, ve znění pozdějších předpisů a prováděcích předpisů.

C.
Vymezení jednotek (údaje o jednotkách)

Vlastník nemovité věci rozděluje své vlastnické právo k nemovité věci (uvedené v článku B tohoto prohlášení) na vlastnické právo k jednotkám. Jednotka zahrnuje byt nebo nebytový prostor jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci (uvedené v článku B. tohoto prohlášení), vzájemně spojené a neoddělitelné.

Podlahová plocha bytu / nebytového prostoru odpovídá v souladu s ustanovením § 3 odst. 1 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů, půdorysné ploše všech místností bytu/ nebytového prostoru včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu/nebytového prostoru. Půdorysná plocha je vymezená lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt/nebytový prostor včetně jejich povrchových úprav. Do podlahové plochy bytu/nebytového prostoru se započítává také podlahová plocha místností, které jsou jako součást bytu/nebytového prostoru umístěné mimo hlavní obytný / nebytový prostor.

Podíly na společných částech nemovité věci jsou uvedeny v článku E tohoto prohlášení a určují se poměrem velikosti podlahové plochy bytu / nebytového prostoru k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor v domě.

Vlastník vymezuje v domě jednotky následovně:

1) **Jednotka č. 706/1**
zahrnuje
- byt o dispozici 1+kk:
účel užívání: bydlení
umístění: 1. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označeným č. or. 17, při pohledu z ulice na vchody do domu umístění vlevo od schodiště v uliční části domu
podlahová plocha jednotky: 42,3 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 423/14168
Součástí jednotky je i komora označená K1 v 1. NP domu.

2) **Jednotka č. 706/2**
zahrnuje
- byt o dispozici 2+kk:
účel užívání: bydlení
umístění: 1. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označeným č. or. 17, při pohledu z ulice na vchody do domu vlevo od schodiště v zadní části domu
podlahová plocha jednotky: 54,8 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 548/14168.
Součástí jednotky je i komora označená K2 v 1. NP domu.
Vlastník jednotky č. 706/2 má ve výlučném užívání společnou část domu – balkon označený B 2 v 1. NP domu o ploše 3,4 m^2.

3) **Jednotka č. 706/3**
zahrnuje
- byt o dispozici 3+kk:
účel užívání: bydlení
umístění: 1. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označeným č.or. 17, při pohledu z ulice na vchody do domu vpravo od schodiště
podlahová plocha jednotky: 83,1 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 831/14168
Součástí jednotky je i komora označená K3 v 1. NP domu.
Vlastník jednotky č. 706/3 má ve výlučném užívání spol. část domu – balkon označený B 3 v 1. NP domu o ploše 3,4 m^2.

4) **Jednotka č. 706/4**
zahrnuje
- byt o dispozici 1+kk:
účel užívání: bydlení
umístění: 2. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označeným č. or. 17, při pohledu z ulice na vchody do domu vlevo od schodiště v uliční části domu

podlahová plocha jednotky: 44,7 m^2

a

- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 447/14168.

Součástí jednotky je i sklep označený S 4 v 1. PP domu.

5) **Jednotka č. 706/5**

zahrnuje

- byt o dispozici 2+kk:

účel užívání: bydlení

umístění: 2. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označeným č.or. 17, při pohledu z ulice na vchody do domu vlevo od schodiště v zadní části domu

podlahová plocha jednotky: 54,8 m^2

a

- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 548/14168

Součástí jednotky je i komora označená K 5 ve 2. NP domu.

Vlastník jednotky č. 706/5 má ve výlučném užívání spol. část domu – balkon označený B 5 ve 2. NP domu o ploše 3,4 m^2.

6) **Jednotka č. 706/6**

zahrnuje

- byt o dispozici 1+kk:

účel užívání: bydlení

umístění: 2. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označeným č.or. 17, při pohledu z ulice na vchody do domu vpravo od schodiště v zadní části domu

podlahová plocha jednotky: 41,5 m^2

a

- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 415/14168

Součástí jednotky je i komora označená K 6 ve 2. NP domu.

Vlastník jednotky č. 706/6 má ve výlučném užívání spol. část domu – balkon označený B6 ve 2. NP domu o ploše 3,4 m^2.

7) **Jednotka č. 706/7**

zahrnuje

- byt o dispozici 1+kk:

účel užívání: bydlení

umístění: 2. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označený č.or. 17, při pohledu z ulice na vchody do domu vpravo od schodiště v uliční části domu

podlahová plocha jednotky: 41,5 m^2

a

- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 415/14168

Součástí jednotky je i komora označená K 7 ve 2. NP domu.

8) **Jednotka č. 706/8**

zahrnuje

- byt o dispozici 1+kk:

účel užívání: bydlení

umístění: 3. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označeným č.or. 17, při pohledu z ulice na vchody do domu vlevo od schodiště v uliční části domu

podlahová plocha jednotky: 34,4 m^2

a

- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 344/14168
Součástí jednotky je i komora označená K 8 ve 3. NP domu.
Vlastník jednotky č. 706/8 má ve výlučném užívání spol. část domu – terasu označenou T 8 ve 3. NP domu o ploše 6,2 m^2.

9) **Jednotka č. 706/9**
zahrnuje
- byt o dispozici 2+kk:
účel užívání: bydlení
umístění: 3. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označeným č. or. 17, při pohledu z ulice na vchody do domu vlevo od schodiště v zadní části domu
podlahová plocha jednotky: 54,8 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 548/14168
Součástí jednotky je i komora označená K 9 ve 3. NP domu.
Vlastník jednotky č. 706/9 má ve výlučném užívání spol. část domu – balkon ozn. B 9 ve 3. NP domu o ploše 3,4 m^2.

10) **Jednotka č. 706/10**
zahrnuje
- byt o dispozici 3+1:
účel užívání: bydlení
umístění: 3. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označeným č.or. 17, při pohledu z ulice na vchody do domu vpravo od schodiště
podlahová plocha jednotky: 75,3 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 753/14168
Součástí jednotky je i komora označená K 10 ve 3. NP domu.
Vlastník jednotky č. 706/10 má ve výlučném užívání spol. části domu – balkon ozn. B 10 ve 3. NP domu o ploše 3,4 m^2 a terasu označenou T 10 ve 3. NP domu o ploše 6,5 m^2.

11) **Jednotka č. 706/11**
zahrnuje
- byt o dispozici 3+kk:
účel užívání: bydlení
umístění: 1. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označeným č.or. 19, při pohledu z ulice na vchody do domu vlevo od schodiště
podlahová plocha jednotky: 83,1 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 831/14168
Součástí jednotky je i komora ozn. K 11 v 1. NP domu.

12) **Jednotka č. 706/12**
zahrnuje
- byt o dispozici 2+kk:
účel užívání: bydlení
umístění: 1. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označeným č. or. 19, při pohledu z ulice na vchody do domu vpravo od schodiště v zadní části domu
podlahová plocha jednotky: 54,8 m^2

a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 548/14168
Součástí jednotky je i komora ozn. K 12 v 1. NP domu.

13) **Jednotka č. 706/13**
zahrnuje
- byt o dispozici 1+kk:
účel užívání: bydlení
umístění: 1. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označeným č. or. 19, při pohledu z ulice na vchody do domu vpravo od schodiště v uliční části domu
podlahová plocha jednotky: 41,5 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 415/14168
Součástí jednotky je i komora označená K 13 v 1. NP domu.

14) **Jednotka č. 706/14**
zahrnuje
- byt o dispozici 1+kk:
účel užívání: bydlení
umístění: 2. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označeným č. or. 19, při pohledu z ulice na vchody do domu vlevo od schodiště v uliční části domu
podlahová plocha jednotky: 41,5 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 415/14168
Součástí jednotky je i komora označená K 14 ve 2. NP domu.

15) **Jednotka č. 706/15**
zahrnuje
- byt o dispozici 1+kk:
účel užívání: bydlení
umístění: 2. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označeným č. or. 19, při pohledu z ulice na vchody do domu vlevo od schodiště v zadní části domu
podlahová plocha jednotky: 41,5 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 415/14168
Součástí jednotky je i komora označená K 15 ve 2. NP domu.
Vlastník jednotky č. 706/15 má ve výlučném užívání spol. část domu – balkon označený B 15 ve 2. NP domu o ploše 3,4 m^2.

16) **Jednotka č. 706/16**
zahrnuje
- byt o dispozici 2+kk:
účel užívání: bydlení
umístění: 2. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označeným č. or. 19, při pohledu z ulice na vchody do domu vpravo od schodiště v zadní části domu
podlahová plocha jednotky: 54,8 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 548/14168
Součástí jednotky je i komora označená K 16 ve 2. NP domu.

Vlastník jednotky č. 706/16 má ve výlučném užívání spol. část domu – balkon označený B 16 ve 2. NP domu o ploše 6,8 m^2.

17) **Jednotka č. 706/17**
zahrnuje
- byt o dispozici 1+kk:
účel užívání: bydlení
umístění: 2. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označeným č.or. 19, při pohledu z ulice na vchody do domu vpravo od schodiště v uliční části domu
podlahová plocha jednotky: 44,3 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 443/14168
Součástí jednotky je i sklep označený S 17 v 1. PP domu.
Vlastník jednotky č. 706/17 má ve výlučném užívání společnou část domu – balkon označený B 17 ve 2. NP domu o ploše 5,6 m^2.

18) **Jednotka č. 706/18**
zahrnuje
- byt o dispozici 3+kk:
účel užívání: bydlení
umístění: 3. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označeným č. or. 19, při pohledu z ulice na vchody do domu vlevo od schodiště
podlahová plocha jednotky: 75,3 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 753/14168
Součástí jednotky je i komora označená K 18 ve 3. NP domu.
Vlastník jednotky č. 706/18 má ve výlučném užívání spol. části domu – balkon označený B 18 ve 3. NP domu o ploše 3,4 m^2 a terasu označenou T 18 ve 3. NP domu o ploše 6,5 m^2.

19) **Jednotka č. 706/19**
zahrnuje
- byt o dispozici 2+kk:
účel užívání: bydlení
umístění: 3. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označeným č. or. 19, při pohledu z ulice na vchody do domu vpravo od schodiště v zadní části domu
podlahová plocha jednotky: 54,8 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 548/14168
Součástí jednotky je i komora označená. K 19 ve 3. NP domu.
Vlastník jednotky č. 706/19 má ve výlučném užívání společnou část domu – balkon označený B 19 ve 3. NP domu o ploše 6,8 m^2.

20) **Jednotka č. 706/20**
zahrnuje
- byt o dispozici 1+kk:
účel užívání: bydlení
umístění: 3. nadzemní podlaží s přístupem vchodem označeným č. or. 19, při pohledu z ulice na vchody do domu vpravo od schodiště v uliční části domu
podlahová plocha jednotky: 33,6 m^2

a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 336 /14168
Součástí jednotky je i komora označená K 20 ve 3. NP domu.
Vlastník jednotky č. 706/20 má ve výlučném užívání spol. část domu – terasu označenou T 20 ve 3. NP domu o ploše 6,2 m^2.

21) **Jednotka č. 706/101**
zahrnuje
- jiný nebytový prostor
účel užívání: garáž
umístění: 1. podzemní podlaží
podlahová plocha jednotky: 364,4 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 3644/14168

D.
Určení a popis společných částí

I. Společnými částmi nemovité věci jsou:

1) pozemek p. č. 1461/103, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 471 m^2, zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 2544 pro obec Brno, k. ú. Žebětín;
2) pozemek p. č. 1461/106, ostatní plocha, o výměře 553 m^2, zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 2544 pro obec Brno, k. ú. Žebětín;
3) společné části domu:
a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu,
b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních,
c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
e) balkony a terasy, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
f) sušárna a kolárny nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako jednotka nebo součást jednotky,
g) obvodové stěny prostorově ohraničující jednotku i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř jednotky, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.
h) podlahy vyjma podlahových krytin v jednotce a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou

kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí

i) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
j) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
k) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
l) rozvody vody studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií,
m) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
n) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
o) rozvody telefonu, domácí zvonek a přístroje k dálkovému ovládání vstupních dveří do domu vč. koncových zařízení, vnitřní vybavení společných částí domu, vjezdová vrata a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno,
p) poštovní schránky.

II. Společnými částmi nemovité věci určené k výlučnému užívání vlastníkům určitých jednotek jsou:

a) balkony a terasy, které jsou ve výlučném užívání vlastníků jednotek, z jejichž bytů jsou tyto společné části přístupné, přičemž balkony/terasy takto výlučně užívají vlastníci následujících jednotek:
   jednotka č. 706/2 balkon ozn. B 2;
   jednotka č. 706/3 balkon ozn. B 3;
   jednotka č. 706/5 balkon ozn. B 5;
   jednotka č. 706/6 balkon ozn. B 6;
   jednotka č. 706/8 terasu ozn. T 8;
   jednotka č. 706/9 balkon ozn. B 9;
   jednotka č. 706/10 balkon ozn. B 10 terasu ozn. T 10;
   jednotka č. 706/15 balkon ozn. B 15;
   jednotka č. 706/16 balkon ozn. B 16;
   jednotka č. 706/17 balkon ozn. B 17;
   jednotka č. 706/18 balkon ozn. B 18 terasu ozn. T 18;
   jednotka č. 706/19 balkon ozn. B 19;
   jednotka č. 706/20 terasu ozn. T 20.
   Umístění balkonů a teras je zakresleno v půdorysech/schématech všech podlaží domu.
b) bytové měřiče vody
c) zásuvky společné televizní antény, koncové přístroje k dálkovému ovládání vstupních dveří do domu a zvonku, dopisní schránky, okna, balkonové dveře a vstupní dveře a vrata do jednotek jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, která zahrnuje předmětný byt/nebytový prostor.

E.
Velikost podílů na společných částech

Velikost podílů na společných částech nemovité věci definované v článku B se stanoví poměrem velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů v domě a podíly jsou tedy následující:

- jednotka č. 706/1 – spoluvlastnický podíl 423/14168;
- jednotka č. 706/2 – spoluvlastnický podíl 548/14168;
- jednotka č. 706/3 – spoluvlastnický podíl 831/14168;
- jednotka č. 706/4 – spoluvlastnický podíl 447/14168;
- jednotka č. 706/5 – spoluvlastnický podíl 548/14168;
- jednotka č. 706/6 – spoluvlastnický podíl 415/14168;
- jednotka č. 706/7 – spoluvlastnický podíl 415/14168;
- jednotka č. 706/8 – spoluvlastnický podíl 344/14168;
- jednotka č. 706/9 – spoluvlastnický podíl 548/14168;
- jednotka č. 706/10 – spoluvlastnický podíl 753/14168;
- jednotka č. 706/11 – spoluvlastnický podíl 831/14168;
- jednotka č. 706/12 – spoluvlastnický podíl 548/14168;
- jednotka č. 706/13 – spoluvlastnický podíl 415/14168;
- jednotka č. 706/14 – spoluvlastnický podíl 415/14168;
- jednotka č. 706/15 – spoluvlastnický podíl 415/14168;
- jednotka č. 706/16 – spoluvlastnický podíl 548/14168;
- jednotka č. 706/17 – spoluvlastnický podíl 443/14168;
- jednotka č. 706/18 – spoluvlastnický podíl 753/14168;
- jednotka č. 706/19 – spoluvlastnický podíl 548/14168;
- jednotka č. 706/20 – spoluvlastnický podíl 336/14168;
- jednotka č. 706/101 – spoluvlastnický podíl 3644/14168.

F.
Práva a závazky přecházející na vlastníky jednotek

Na vlastníky jednotek nepřecházejí žádná věcná práva ani věcněprávní závady.

Na vlastníky jednotek dále přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce následující jiná práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o:
- dodávce vody a odvodu odpadních vod uzavřené se společností Brněnské vodárny a kanalizace a.s. IČO: 46347275 ze dne 15. 8. 2019;
- dodávce elektrické energie se společností E.ON Energie, a.s., IČO: 26078201 ze dne 12. 12. 2008;
- pojištění domu s pojišťovnou Česká pojišťovna, a. s., IČO: 45272956 ze dne 1. 4. 2016.

G.
Pravidla pro platby vlastníků jednotek

Pro účely financování nákladů na správu nemovité věci definované v článku B tohoto prohlášení platí vlastníci jednotek, to však až od měsíce následujícího po měsíci, v němž se sejde první shromáždění společenství vlastníků jednotek, které bude v domě založeno, příspěvky formou měsíčních plateb, a to
a) na náklady vlastní správní činnosti stejnou částkou za jednotku,

b) na ostatní náklady
- u bytových jednotek ve výši odpovídající podlahové ploše jednotky násobené výší příspěvku na 1 m^2 podlahové plochy bytové jednotky, který je stanoven shromážděním
a dále za užívání balkonu a terasy - pokud má vlastník bytové jednotky ve výlučném užívání balkon a/nebo terasu - ve výši odpovídající ploše balkonu nebo terasy násobené 0,6 násobkem výše příspěvku na 1 m^2 podlahové plochy bytové jednotky, který je stanoven shromážděním jako výše příspěvku za 1 m^2 podlahové plochy;
- u jednotky č. 706/101 ve výši odpovídající podlahové ploše jednotky násobené 0,6 násobkem výše příspěvku na 1 m^2 podlahové plochy bytové jednotky, který je stanoven shromážděním.
Další pravidla pro platby vlastníků jednotek budou stanovena ve stanovách společenství vlastníků jednotek poté, co bude jako právnická osoba založeno, nebo rozhodnutím jeho shromáždění.
Dokud nedojde k převodu spoluvlastnických podílů SMB na jednotkách, které ke dni zápisu jednotek dle této dohody do katastru nemovitostí bude SMB spoluvlastnit s BD, na členy BD, nemá SMB povinnost uvedené platby hradit. Povinnost hradit tyto platby by mělo SMB pouze v případě, že by jakoukoli jednotku v domě či podíl na ní (opětovně) v budoucnu nabylo.

H.
Určení prvního správce

Do vzniku společenství vlastníků je správcem (osobou odpovědnou za správu nemovité věci) **Bytové družstvo Keřová I., družstvo,** IČO: 25588796, se sídlem Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. Dr 3206.

Správa se řídí ustanoveními § 1191 až § 1193 NOZ a pravidly uvedenými ve stanovách společenství vlastníků jednotek poté, co bude jako právnická osoba založeno, není-li v tomto prohlášení uvedeno jinak.

Přílohu tohoto prohlášení tvoří půdorysy/schémata všech podlaží domu, určující polohu bytů, nebytových prostor a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách jednotek.

Článek V.
Dohoda o zrušení

1. Podíloví spoluvlastníci touto dohodou vyjadřují svoji svobodnou a vážnou vůli a dle ust. § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ, ruší své podílové spoluvlastnictví nemovité věci a vypořádávají jej tak, že jednotlivé strany nabývají do výlučného vlastnictví nebo nového podílového spoluvlastnictví jednotky vymezené dle ust. § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ, v domě (vymezení jednotek je vymezeno v článku IV. této dohody),
   přičemž v rámci vypořádání nabývají:

   - jednotku č. 706/1, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 423/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 42/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 58/100;

- jednotku č. 706/2, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 548/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 59/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 41/100;

- jednotku č. 706/3, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 831/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 71/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 29/100;

- jednotku č. 706/4 jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 447/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 45/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 55/100;

- jednotku č. 706/5, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 548/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 59/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 41/100;

- jednotku č. 706/6, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 415/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 46/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 54/100;

- jednotku č. 706/7, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 415/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 41/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id.59/100;

- jednotku č. 706/8, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 344/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 40/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 60/100;

- jednotku č. 706/9, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 548/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 59/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 41/100;

- jednotku č. 706/10, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 753/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 72/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 28/100;

- jednotku č. 706/11, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 831/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 70/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 30/100;

- jednotku č. 706/12, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 548/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 56/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 44/100;

- jednotku č. 706/13, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 415/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým

podílem BD Keřová I. ve výši id. 41/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 59/100;

- jednotku č. 706/14, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 415/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 41/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 59/100;

- jednotku č. 706/15, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 415/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 46/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 54/100;

- jednotku č. 706/16, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 548/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 61/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 39/100;

- jednotku č. 706/17, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 443/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 50/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 50/100;

- jednotku č. 706/18, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 753/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 72/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 28/100;

- jednotku č. 706/19, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 548/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 61/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 39/100;

- jednotku č. 706/20, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 336/14168, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 39/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 61/100; a

- jednotku č. 706/101, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 3644/14168, nabývá BD Keřová I. do svého výlučného vlastnictví.

2. Strany prohlašují, že tímto je jejich zrušené podílové spoluvlastnictví zcela vypořádáno a v souvislosti s provedeným vypořádáním vůči sobě nemají žádné další, finanční, ani jiné nároky. Další vlastnické a spoluvlastnické vztahy založené touto dohodou, budou strany realizovat a rozvíjet v souladu s dobrými mravy, touto dohodou a obecně závaznými právními předpisy.

Článek VI.
Odstoupení od dohody

Pokud do 12 měsíců od uzavření této dohody nedojde z důvodů na straně SMB k převodu podílu na alespoň jedné z následně právně vymezených jednotek č. 706/1 až 706/20 dle této dohody nájemci jednotky - členu BD Keřová I., má BD Keřová I. právo od této dohody odstoupit. V případě odstoupení od této dohody jsou si účastníci povinni vzájemně poskytnout potřebnou součinnost k tomu, aby stran vlastnictví pozemků došlo k uvedení do právního stavu před uzavřením této dohody, tedy k odvymezení jednotek a k zápisu spoluvlastnictví BD Keřová I. a SMB k pozemkům uvedeným v čl. I. se spoluvlastnickým podílem BD Keřová I. ve výši id. 67433/100000 a SMB ve výši id. 32567/100000.

Článek VII.
Závěrečná ujednání

1. Vklad práv vyplývajících z této dohody zajistí BD Keřová I. na vlastní náklady.

2. Níže podepsaní podíloví spoluvlastníci nemovité věci tímto prohlašují, že tato dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a o založení vlastnictví jednotek odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, a na důkaz toho připojují níže své podpisy.

DOLOŽKA

Dohodu podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a o založení vlastnictví jednotek schválilo Zastupitelstvo města Brna na Z…. zasedání konaném dne ……, bod č. .....

za Bytové družstvo Keřová I., družstvo:

..……
Ing. Vladimír Malenovský, Ph.D., člen představenstva
(podpis bude úředně ověřen)

..……
Ing. Klára Částková, Ph.D., člen představenstva
(podpis bude úředně ověřen)

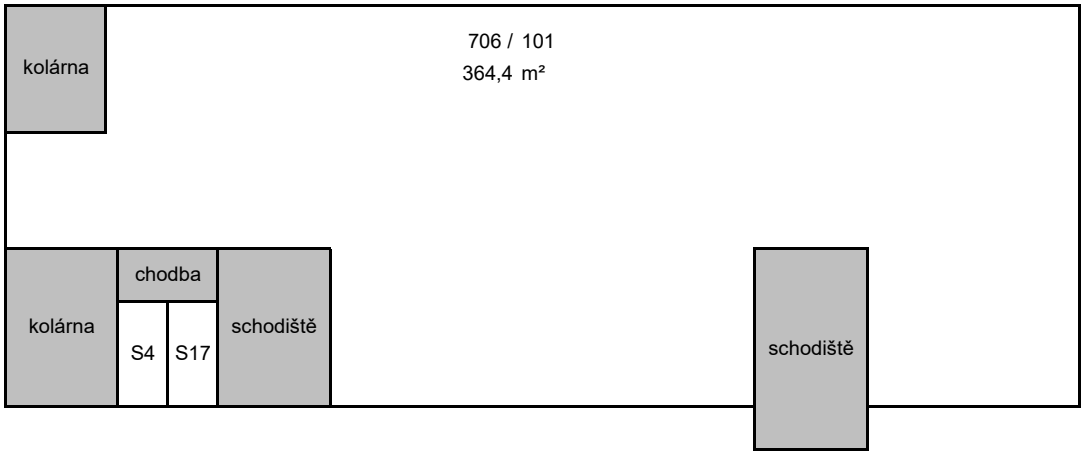
za statutární město Brno:

..……
JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru
Magistrátu města Brna
(podpis bude úředně ověřen)

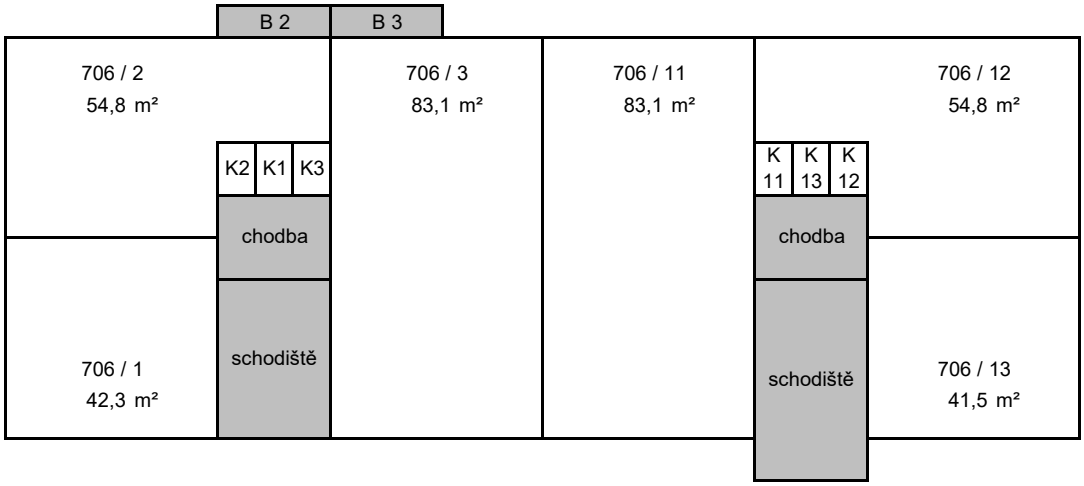
Příloha č. 1 Půdorysy všech podlaží a jejich schéma určující polohu jednotek

Katastrální území :	Žebětín
Adresa :	Keřová 706/17 a 19, 641 00 Brno - Žebětín
číslo popisné :	706
číslo parcelní :	1461/103
původní vlastník :	Bytové družstvo Keřová I.,družstvo, Keřová 706/19, 641 00 Brno

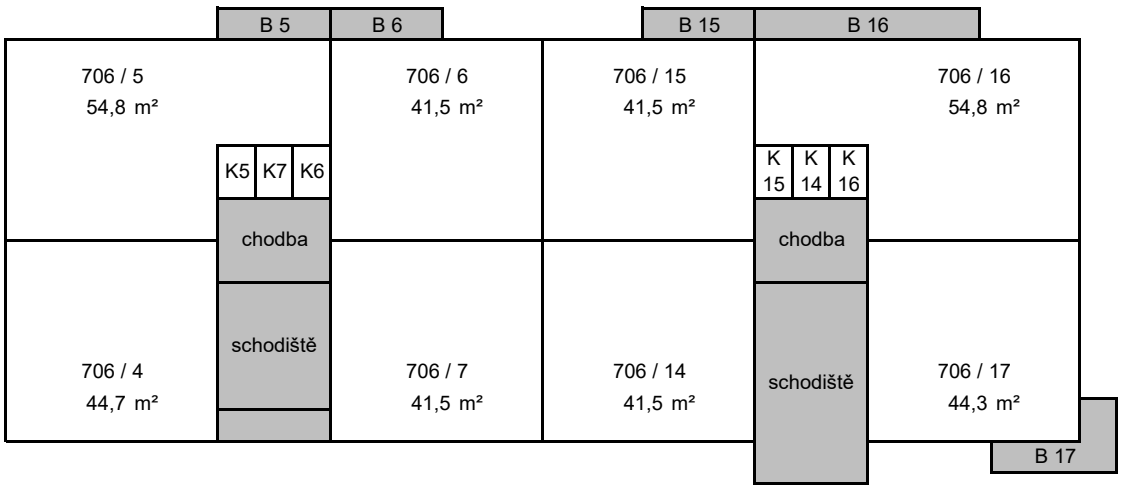
1.podzemní podlaží Keřová 706/17 a 19



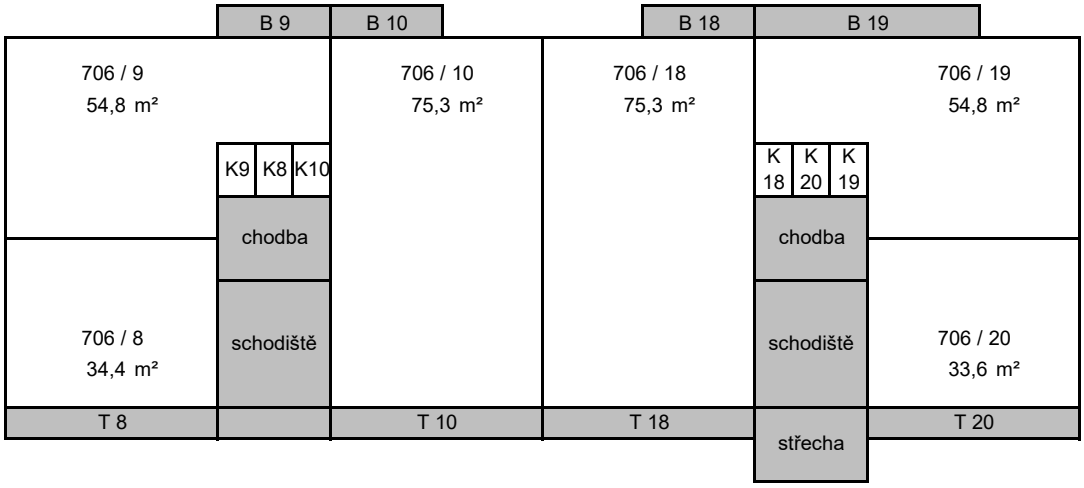
1.nadzemní podlaží Keřová 706/17 a 19



2.nadzemní podlaží Keřová 706/17 a 19



3.nadzemní podlaží Keřová 706/17 a 19



	bytové a nebytové jednotky	K	komora mimo byt
	společné části domu	S	sklep
T	terasa	B	balkon

Příloha:

Odůvodnění budoucího bezúplatného převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách na nájemce-členy Bytového družstva Keřová I., 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. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka 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 nepřevedlo 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. odchylka 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 zjednání nápravy zřejmě neplatných závazků k bezúplatném 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 45 561 110 Kč. V tomto případě je bezúplatný převod dovršením smluvních závazků ze smlouvy o sdružení č. 63999029 dne 30.7.1999, a jejích následných dodatků č. 1 ze dne 12. 7. 2000 a č. 2 ze dne 2. 8. 2001, mezi KOMEKON s.r.o. a statutárním městem Brnem, dle kterých spoluvlastnické podíly na jednotkách odpovídající vkladu města do výstavby, spolufinancovanou z dotačních prostředků státu, po uplynutí 20 let od kolaudace statutární město Brno 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 Keřová I., 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 Keřová I., 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 býti 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 socialer 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 (přirozeně 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 Žalovanou 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 namístě poskytnout ochranu základnímu právu stěžovatele skrze aplikaci § 3 odst. 1 občanského zákoníku."

V jiné části odůvodnění předmětného rozsudku uvedl Okresní soudu 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 soud 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 nález Ústavního soudu ze dne 10. 7. 2001, sp. zn. III. ÚS 721/2000, nebo nález 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."

KOPIE - KALAŠOVÁ
sml. č. 63 99 9 029
Žebětín

Smlouva o sdružení

uzavřená ve smyslu § 829 a násl. občanského zákoníku

1. Město Brno
se sídlem Dominikánské nám.1, 601 67 Brno
IČO: 44992785
zastoupené primátorem RNDr.Petrem Duchoněm
bankovní spojení: Inv.a pošt.banka , a.s., oblas. pobočka Brno, Joštova č.5
č.ú.:

(dále jen Město)

2.KOMEKON spol. s r.o., se sídlem Brno, Nové sady č.30, PSČ 602 00
IČO: 46 90 37 80
bankovní spojení: Komerční banka , a.s., pobočka Brno - venkov
č.ú. [redacted]
zastoupená jednatelem Jaroslavem Přichystalem

(dále jen KOMEKON)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o sdružení podle § 829 občanského zákoníku

(dále jen "smlouva"):

Článek I.

Úvodní ustanovení a charakteristika účastníka

1. KOMEKON je společností s ručením omezeným, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského obchodního soudu v Brně v oddíle C, vložce 6014, o čemž svědčí výpis z OR u KOS Brno .

2. Komekon je výlučným vlastníkem pozemků 1461/29 o výměře 1200 m2, 1461/30 o výměře 2656 m2, 1461/31 o výměře 2661 m2, 1461/33 o výměře 1645 m2 - orná půda, katastrální území Žebětín, obec Brno , okres Brno-město , zapsané na LV 2240 u Katastrálního úřadu v Brně - městě.

3. Výstavba na shora uvedených pozemcích byla povolena územním rozhodnutím č.j. ÚS-761/96/232 ze dne 31.1.1997, jež nabylo právní moci dne 3.3.1997.
Pozemky jsou určeny k bytové výstavbě , včetně příslušné

technické infrastruktury.

4. Výstavbu předmětných bytových domů jako generální zhotovi bude provádět společnost KOMEKON s.r.o.

Článek II.

Účel sdružení

1. Účastníci smlouvy uzavírají tuto smlouvu za účelem společ výstavby tří bytových domů v obytném souboru "Za kněžsk hájkem" Brno - Žebětín, každý s 20-ti bytovými jednotka a jednou nebytovou jednotkou, obsahující 17 garážových stání s cílem že Město a KOMEKON se stanou spoluvlastníky bytový jednotek včetně pozemků , a to v poměru nákladů vynaložených r jejich výstavbu.
Výlučným vlastníkem nebytové jednotky- garáže obsahující 1 garážových stání, se stane KOMEKON.

Bytové jednotky budou provedeny ve standardním vybavení. Specifikace standardu je uvedena v příloze č.1 této smlouvy.

Každý bytový dům má tři nadzemní a jedno podzemní podlaží s celkovým počtem 20 bytových jednotek a jednu jednotku nebytovou s 17 garážovými stáními.

článek č.III

Termíny a náklady výstavby

Přepokládaný termín zahájení výstavby je září 1999 a dokončení je 30.červen 2001.

Celkové náklady výstavby včetně DPH a ceny pozemků ~~činí 75.567.960,- Kč, celkové náklady výstavby včetně DPH a ceny pozemků~~ bez ceny technické infrastruktury ve výši státní dotace činí 72.567.960,- Kč, a to:

bytový dům A 1 .....24.189.320,- Kč
bytový dům A 2 .....24.189.320,- Kč
bytový dům A 3..... 24.189.320,- Kč

Celkové náklady výstavby na společně budované bytové jednotky činí 62.622.960,- Kč.

Výše státní dotace na každý bytový dům, tzn. na 20 bytových jednotek, činí 6.400.000,- Kč.

Článek IV.

Popis budov

Každá budova se sestává ze dvou vstupů s celkem 20-ti bytovými jednotkami a jednou nebytovou jednotkou - garáží se 17 -ti stáními .

Popis jednotek v jedné budově:

Jednotka č.1 - byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umístěný v prvním nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 39,29 m^2.

Byt se bude sestávat z 1 pokoje, kuchyňského koutu a příslušenství : předsíň, koupelna s WC, komora.

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody studené vody včetně vodoměru, rozvody teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vybaven tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, listovní schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu budou tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.2 - byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umístěný v prvním nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 50,89 m^2, z toho plocha terasy je 3,34 m^2.

Byt se bude sestávat z 1 pokoje, kuchyňského koutu a příslušenství :předsíň, koupelna s WC, komora, terasa.

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody studené vody včetně vodoměru, rozvody teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vybaven tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, listovní schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu budou tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.3 - byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umístěný v prvním nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 73,93 m^2,z toho plocha terasy je 3,34 m^2.

Byt se bude sestávat ze 3 pokojů, kuchyňského koutu a příslušenství:předsíň, koupelna, komora, WC, spíž, terasa.

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody studené vody včetně vodoměru, rozvody teplé

vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vyba tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, listo schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu bu tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.4 - byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umístě v druhém nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 39,46 m^2.

Byt se bude sestávat z 1 pokoje, kuchyňského koutu a příslušenství : předsíň, koupelna s WC, komora.

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody tudené vody včetně vodoměru, rozvody teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vybaven tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, listovní schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu budou tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.5 - byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umístěný v druhém nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 50,89 m^2,z toho plocha balkonu je 3,34 m^2.

Byt se bude sestávat ze 2 pokojů, kuchyňského koutu a příslušenství : předsíň, koupelna s WC,komora, balkon.

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody studené vody včetně vodoměru, rozvody teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vybaven tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, listovní schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu budou tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.6 - byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umístěný ve druhém nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 38,72 m^2, z toho plocha balkonu je 3,34 m^2.

Byt se bude sestávat z 1 pokoje, kuchyňského koutu a příslušenství:předsíň, koupelna s WC, komora.

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody studené vody včetně vodoměru, rozvody teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vybaven tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, listovní schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu budou tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.7 - byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umístěný v druhém nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 38,72 m^2.

Byt se bude sestávat z 1 pokoje, kuchyňského koutu a příslušenství : předsíň,koupelna s WC, komora.

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody studené vody včetně vodoměru, rozvody teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vybaven tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, listovní schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu budou tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.8- byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umístěný ve třetím nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 31,35 m^2,z toho plocha lodžie je 6,82 m^2.

Byt se bude sestávat z 1 pokoje, kuchyňského koutu a příslušenství : předsíň, koupelna s WC, lodžie.

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody studené vody včetně vodoměru, rozvody teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vybaven tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, listovní schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu budou tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.9 - byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umístěný v třetím nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 50,89 m^2,z toho plocha balkonu je 3,34 m^2.

Byt se sestává ze 2 pokojů, kuchyňského koutu a příslušenství: předsíň, koupelna s WC, komora, balkon.

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody studené vody včetně vodoměru, rozvody teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vybaven tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, listovní schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu budou tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.10 - byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umístěný

ve třetím nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 69,64 m^2, z to plocha balkonu je 3,34 m^2 a plocha lodžie je 6,81 m^2.

Byt se bude sestávat ze 3 pokojů + kuchyně a příslušenství předsíň,koupelna,komora, WC, balkon a lodžie.

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody studené vody včetně vodoměru, rozvody teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vybaven tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, listovní schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu budou tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.11 - byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umístěný v prvním nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 73,93 m^2.

Byt se bude sestávat ze 2 pokojů, kuchyňského koutu a příslušenství :předsíň, koupelna, WC, komora, spíž.

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody studené vody včetně vodoměru, rozvody teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vybaven tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, listovní schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu budou tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.12 - byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umístěný v prvním nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 50,89 m^2.

Byt se bude sestávat ze 2 pokojů, kuchyňského koutu a příslušenství: předsíň, koupelna, komora, WC, spíž.

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody studené vody včetně vodoměru, rozvody teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vybaven tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, listovní schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu budou tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.13 - byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umístěný v prvním nadzemním podlaží budovy.

Předpokládaná podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude

38,72 m^2.

Byt se bude sestávat z 1 pokoje, kuchyňského koutu, příslušenství :předsíň, koupelna s WC, komora.

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody studené vody včetně vodoměru, rozvody teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vybaven tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, listovní schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu budou tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.14 - byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umístěný v druhém nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 38,72 m^2.

Byt se bude sestávat z 1 pokoje, kuchyňského koutu a příslušenství : předsíň,koupelna s WC, komora.

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody studené vody včetně vodoměru, rozvody teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vybaven tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, listovní schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu budou tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.15 - byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umístěný v druhém nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 38,72 m^2,z toho plocha balkonu je 3,34 m^2.

Byt se bude sestávat z 1 pokoje, kuchyňského koutu a příslušenství:předsíň, koupelna, komora s WC, komora, balkon.

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody studené vody včetně vodoměru, rozvody teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vybaven tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, listovní schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu budou tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.16 - byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umístěný v druhém nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 50,89 m^2,z toho plochy balkonů jsou 2x3,34 m^2.

Byt se bude sestávat ze 2 pokojů, kuchyňského koutu

a příslušenství: předsíň, koupelna s VC, komora, 2 balkony

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace v elektroměru, rozvody studené vody včetně vodoměru, rozvody vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vy tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, lis schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu b tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.17 - byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umíst ve druhém nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 38,72 m^2,z to plocha balkonu je 4,86 m^2.

Byt se bude sestávat z 1 pokoje, kuchyňského kou a příslušenství :předsíň, koupelna s VC, komora, balkon.

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace včetn elektroměru, rozvody studené vody včetně vodoměru, rozvody tepl vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vybave tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, listovn schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu budou tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.18 - byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umístěný v třetím nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 69,64 m^2,z toho plocha balkonu je 3,34 m^2 a plocha lodžie je 6,81 m^2.

Byt se bude sestávat ze 3 pokojů + kuchyně a příslušenství:předsíň, koupelna, komora, VC, balkon a lodžie.

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody studené vody včetně vodoměru, rozvody teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vybaven tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, listovní schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu bud tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.19 - byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umístěný v třetím nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 50,89 m^2,z toho plocha 2 balkonů je 2 x 3,34 m^2.

Byt se bude sestávat ze 2 pokojů, kuchyňského koutu a příslušenství :předsíň, koupelna s VC, komora, 2 balkony.

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody studené vody včetně vodoměru, rozvody teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vybaven tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, listovní schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu budou tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.20- byt I.kategorie s ústředním vytápěním, umístěný ve třetím nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 30,62 m^2, z toho plocha lodžie je 6,82 m^2.

Byt se bude sestávat z 1 pokoje, kuchyňského koutu a příslušenství:předsíň, koupelna s WC, komora, lodžie.

Součástí bytu bude jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody studené vody včetně vodoměru, rozvody teplé vody, rozvody kanalizace, rozvody topení. Byt bude vybaven tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, listovní schránkou, domácím telefonem a zvonkem. Vstup do bytu budou tvořit dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.21 - nebytová jednotka - garáž - je nebytový prostor umístěný v prvním podzemním podlaží budovy, sloužící jako garáž pro více motorových vozidel, o celkové ploše 385,80 m^2. Vstup do jednotky tvoří garážová vrata. Součástí jednotky bude její veškerá vnitřní elektroinstalace včetně elektroměru a rozvody vzduchotechniky s ventilátory. Jednotka nemá žádné příslušenství a bude vybavena osvětlovacími tělesy a vzduchotechnikou.

Jednotka je rozdělena na 17 garážových stání a komunikaci.

Poznamenává se, že shora uvedený popis platí i pro budovu A2 a A3.

článek č.V.

Vybavení jednotek

Všechny bytové jednotky budou vybudovány ve standardním vybavení,koupelny budou vybaveny vanovou a umyvadlovou baterií , vanou a umyvadlem, WC bude vybaveno mísou a splachovadlem. V každém bytě budou topná tělesa. U byt. jednotek bude dále kuchyňská linka včetně odsavače par a sporáku v ceně do 20.000,- Kč a dále tyto jednotky budou v provedení: omítky - vápenocementová, štuková, malby - klihová malba, sádrokartony - disperzní barva, okna - plastová bílá, ZTI - kanalizace Pipelife,rozvody vody - plast ČR, elektro - zásuvky a vypínače standard a bez svítidel, dveře vstupní - dyhované protipožární včetně kování, dveře vnitřní -standard bílé včetně kování, obojí

ocelové zárubně, dlažby a obklady v koupelně a WC, poď s krytinou PVC typu Novoflor standart.

Článek VI.

Doba trvání sdružení

Sdružení vzniká dnem podpisu této smlouvy oběma účastní sdružení, je zakládáno na dobu určitou a končí splněním podmín této smlouvy uvedených v čl.I.-XI. smlouvy.

Článek VII.

Vložené finanční prostředky a majetkové hodnoty

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

A/ Město:
-finanční prostředky na jeden dům ve výši 6.400.000,- Kč, tedy celkem 19.200.000,- Kč, slovy devatenáctmilionůdvěstětisíckorun českých 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.

B/ KOMEKON
- finanční prostředky na zhotovení stavby shora uvedených bytových domů (po odpočtu státní dotace), jejichž předpokládaná výše na jeden dům činí 14.474.320,- Kč / bez jednotky garáží/, s jednotkou garáží na jeden dům činí 17.789.320,- Kč.

- části pozemků p.č.1461/29, p.č.1461/30,1461/31,1461/33 v k.ú.Žebětín, obec Brno,zapsané na LV 2240 u Katastrálního úřadu Brno-město ,jež budou odděleny pro výstavbu shora uvedených bytových domů.

Účastníci se dohodli, že Město se podílí na nákladech společné činnosti pouze do výše finančních prostředků vložených dle tohoto čl. VII.písm. A), ostatní náklady potřebné na dokončení výstavby i nad výši předpokládaných nákladů nese KOMEKON

2.Účastníci se dohodli, že s majetkovými hodnotami vloženými do sdružení nakládá ten z účastníků, který je poskytl.

3. 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 30 dnů po nabytí účinnosti této smlouvy.

4. KOMEKON 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 poskytujícímu KOMEKON stavební úvěr. K zajištění splnění tohoto závazku sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 1 000 000,- Kč splatnou do 30 dnů poté, co KOMEKON tento závazek poruší.

5. KOMEKON se zavazuje ke dni podpisu této smlouvy předložit Městu výpis z katastru nemovitostí ne starší 10 dnů.

Článek VIII.

Majetek z činnosti sdružení

1. Účastníci se dohodli, že společnou činností v rámci sdružení budují každou ze 3 budov /bytových domů/ do podílového spoluvlastnictví.

2. Podíly účastníků na každé budově /bytovém domě/ 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 st.dotace na počet bytových jednotek v každé budově /bytovém domě/ a výše nákladů poskytnutých na vybudování každé jednotlivé budovy /bytového domu/ KOMEKON, a to včetně ceny pozemků - stavebních parcel a nákladů na vybudování technické infrastruktury bez nákladů hrazených ze státní dotace a činí tak na každém budově /bytovém domě/: Město..... 26 %
KOMEKON.....74 %

3. Ke splnění účelu smlouvy se účastníci dohodli, že podají do 30 dnů po nabytí účinnosti této smlouvy stavebnímu úřadu ÚMČ Brno- návrh na zahájení řízení o povolení stavby.

Článek IX.

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 317 75 a použít je výhradně na úhradu nákladů pro naplnění účelu sdružení.

1.2.účastnit se prostřednictvím svého zástupce, na zá
písemné výzvy doručené mu 3 dny před jejich konáním kontrol
dnů, v nichž bude za účasti KOMEKON, popř. i zhotovi
projektové dokumentace, prováděna kontrola dodržo
harmonogramu postupu výstavby a kontrola čerpání dot
z hlediska zásad pro poskytování dotací a z hledisek dodržo
příslušných ustanovení této smlouvy, účastnit se přebír
provedených prací.

1.3. zajistit společně s KOMEKON převzatou stavbu z hledi
péče řádného hospodáře (dle organizačních zásad pro hospodaře
s obecním majetkem včetně případného zabezpečení povinnos
vlastníka stavby ve vztahu ke katastru nemovitostí).

1.4. podat včas a stanoveným způsobem žádost o poskytnutí státn
dotace, ve stanovených lhůtách zajistit požadované doklady
údaje a poukázané finanční prostředky použít výhradně k účel
této smlouvy.

1.5. vyjádřit se k členství budoucích nájemců v družstvu,
jejichž seznam předloží družstvo městu dle ust. b.2.9. tohoto
článku do 30 dnů po jeho obdržení. Lhůta počíná běžet dnem
následujícím po doručení seznamu budoucích členů bytovému odboru
MMB. Pro případ, že se město v této lhůtě nevyjádří ke všem
budoucím nájemcům, účastníci se dohodli, že platí nevyvratitelná
domněnka, že město s členstvím souhlasí.

1.6. vyjádřit se k návrhu stanov budoucího družstva dle
ust.b.2.9. tohoto článku , a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení
městu. Pro případ, že se město ve stanovené lhůtě nevyjádří,
platí nevyvratitelná domněnka, že město s návrhem stanov
souhlasí.

2. KOMEKON se zavazuje:

2.1. jako stavebník provádět všechna zdanitelná plnění spojená
s výstavbou, předkládat Městu faktury za provedené práce
a dodané zboží, a to až do výše poskytnuté státní dotace,

2.2. poskytnout Městu při podpisu této smlouvy dokumentaci
stavby, včetně rozpočtové dokumentace na společně budované
bytové jednotky se specifikací nákladů na jednotlivé bytové
jednotky 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 při podpisu této
smlouvy, a k účasti na přebírání provedených prací, všechny
případné změny této dokumentace provádět jen se souhlasem Města.

2.3.na vlastní náklad zajistit zpracování geometrických plánů
oddělujících stavební parcely od ostatních pozemků, a to
nejpozději do právní moci kolaudačního rozhodnutí,

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 , 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 poskytování a čerpání prostředků SR určených na pořizování, technická zhodnocení, opravy a udržování investičního majetku č.j.113/43850/1998 (Fin.zpravodaj č. 12/1998).

2.4.3. plnit povinnosti investora uvedené v rozhodnutí MMR ČR o poskytnutí investiční dotace ze SR na výstavbu nájemních bytů,

2.5. vést řádně 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 dokladovat jako použité na stavební náklady v souladu 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 30ti 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 něž Město požádá) a závěrečné vyúčtování výstavby jednotlivých bytových domů.

2.9. založit nejpozději do 6-ti měsíců od účinnosti této smlouvy stavby bytové družstvo, jehož členy budou budoucí nájemníci bytů. Zajistit, aby členství budoucích nájemců v družstvu vznikalo až po souhlasu Města . Předložit návrh stanov budoucího družstva před jeho založením ke schválení Městu. Uzavřít, nedojde-li k založení družstva či k přijetí všech budoucích nájemců do družstva do 4 měsíců od právní moci kolaudačního rozhodnutí, po uplynutí této lhůty, nejpozději však do 6 měsíců od právní moci kolaudačního rozhodnutí, nájemní smlouvy na

pronájem těch jednotek vybudovaných s použitím státní
u nichž nebudou budoucí nájemci, s nájemci bytů, které
Město.

2.10. zajistit na své náklady všechny potřebné doklady pro
vlastnických vztahů do katastru nemovitostí

2.11. převést všechny závazky vyplývající pro KOMEKON z
smlouvy odpovídající podmínkám pro poskytování státní dota
podporu výstavby nájemního bydlení na družstvo.

3. Oba účastníci jsou oprávněni:

3.1. být druhým účastníkem pravdivě a v dostatečném předst
informováni o všech skutečnostech a jednáních souvisejících
společnou činností a sdružením.
Za tím účelem se účastníci dohodly, že podle potřeby, nejméně
za měsíc, se sejdou na společném jednání. Pravidelná společ
jednání bude svolávat KOMEKON písemnou pozvánkou s uveden
programu, doby a místa konání jednání, která musí být odeslá
městem určenému zástupci alespoň 10 dnů před termínem jeh
konání.
Účastníci se dohodli, že každý z účastníků je oprávněn svolat
projednání záležitosti týkající se společné činnosti mimořádné
společné jednání způsobem uvedeným v předchozím odstavci.

3.2. požadovat po druhém účastníku sdružení vysvětlení
kterékoliv záležitosti, která se týká společné činnosti
a sdružení.

4. Oba účastníci se zavazují:

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

5. Závazky účastníků vyplývající z dodávky díla:
KOMEKON se zavazuje:

5.1. nést jako zhotovitel stavby odpovědnost za vady, které má
předmět plnění v době jeho odevzdání objednateli, tzn.Městu. Z
vady, které se objevily po odevzdání díla, tzv. skryté vady,
odpovídá zhotovitel jen tehdy, byly-li způsobeny porušením jeho
povinností,

5.2. nést záruku za dodané dílo po dobu 60 měsíců, s výjimkou
maleb a nátěrů, u nichž se záruční doba sjednává na 24 měsíců. U
zařízení, u nichž je uvedena záruční doba výrobcem, se stanovuje
záruční doba dle záručních podmínek výrobců,

5.3. bez zbytečného odkladu po obdržení reklamace písemně
oznámit Městu, zda reklamaci uznává, jakou lhůtu navrhuje
k odstranění vad nebo z jakých důvodů reklamaci neuznává,

5.4. zahájit odstraňování vad předmětu plnění bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od uplatnění oprávněné reklamace. Nedodrží-li KOMEKON jako zhotovitel tuto lhůtu, je Město oprávněno pověřit odstraněním vady jinou specializovanou firmu,

5.5. postupovat jako zhotovitel tak, aby stavba uvedená v čl. II. této smlouvy mohla být kolaudována v termínu uvedeném v čl.III. této smlouvy, tzn. do 30.6.2001.
K zajištění splnění tohoto závazku zhotovitele sjednávají účastníci sdružení smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení.
Nedojde-li k zahájení stavby v předpokládaném termínu, tzn. v září 1999 z důvodu, že tato smlouva o sdružení nenabude do té doby účinnosti, prodlužuje se lhůta uvedená v tomto ustanovení o ten počet dnů, o kolik se opozdí zahájení stavby a prodlení zhotovitele a povinnost platit městu smluvní pokutu nastává po uplynutí takto prodlouženého termínu.

Město se zavazuje:
5.6. uplatnit případnou reklamaci vady díla bez zbytečného odkladu po jejím zjištění písemnou formou do rukou oprávněného zástupce , kterého KOMEKON určí při předání díla Městu.
V reklamaci musí být vady popsány a uvedeno, jak se projevují.

Článek X.

Zastupování sdružení

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

2. Ve věcech technických a ekonomických v rámci obvyklé činnosti pro toto sdružení bude jednat KOMEKON prostřednictvím svého zástupce, jehož jméno, příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo oznámí písemně doporučeným dopisem Městu do 7 dnů od podpisu této smlouvy.
Pokud bude třeba, aby se uvedený zástupce vykázal plnou mocí, udělí mu ji statutární orgány obou účastníků v souladu s předchozím odstavcem.

3. K projednávání věcí technických a ekonomických a k čerpání dotací se zástupcem KOMEKON určí Město své zástupce, jejichž jméno, příjmení a funkci oznámí písemně doporučeným dopisem do 7 dnů od podpisu této smlouvy.

Článek XI.

Závazky budoucích spoluvlastníků

1. Účastníci se dohodli, že nejpozději do podání návrhu zahájení kolaudačního řízení uzavřou smlouvu o bezúplatn převodu ideálních částí nemovitostí- pozemků zastavěný bytovými domy- tak, aby výše spoluvlastnického podílu zastavěném pozemku odpovídala výši jejich spoluvlastnický podílů na bytových domech určených dle čl.V této smlouvy podají návrh na vklad do katastru nemovitostí.
K zajištění splnění závazku KOMEKON uzavřít tuto smlouvu převodu ideálních částí nemovitostí sjednávají účastníci smluvn pokutu ve výši 5 000 000,- Kč splatnou do 30 dnů po uplynut lhůty pro uzavření smlouvy o převodu.
Zaplacením smluvní pokuty nezaniká závazek KOMEKON uzavřít s městem smlouvu o bezúplatném převodu ideálních částí nemovitosti - zastavěné ploše.
Nárok na zaplacení smluvní pokuty nevznikne, nedojde-li k uzavření smlouvy o převodu ideálních částí nemovitostí z důvodů na straně města.
Účastníci se dohodli, že do 30 dnů po právní moci kolaudačního rozhodnutí podají návrh na zápis vlastnických práv k bytovým domům do katastru nemovitostí záznamem.

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. Účastníci se proto zavazují, že do 30 dnů po právní moci kolaudačního rozhodnutí uzavřou smlouvu o zřízení věcného břemene k bytovým domům spočívající v povinnosti spoluvlastníka rozhodovat o pronájmu bytů a výši nájemného výhradně se souhlasem Města a podají návrh na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí.

3. Účastníci se dohodli, že po vkladu smlouvy dle odst.2 tohoto článku do katastru nemovitostí podají návrh na vklad prohlášení vlastníků budovy o vymezení jednotek v budově dle zák.č.72/1994 Sb. do katastru nemovitostí a spoluvlastnictví k bytovým domům a pozemkům- zastavěné ploše- vypořádají tak, aby spoluvlastnický podíl na každé bytové jednotce odpovídal poměru výše státní dotace na každou bytovou jednotku a výše nákladů, včetně ceny pozemků- zastavěné plochy a ceny technické infrastruktury /po odečtení státní dotace/ vynaložených na vybudování každé bytové jednotky KOMEKON. Nebytová jednotka-garáž v každém bytovém domě bude ve výlučném vlastnictví KOMEKON.

4. KOMEKON se zavazuje po zápisu práv dle odst.3 tohoto článku do katastru nemovitostí převést svůj spoluvlastnický podíl na bytových jednotkách a pozemcích /zastavěné ploše a pozemku souvisejícího s bytovými domy/ na jím založené družstvo za obvyklých smluvních podmínek.Město jakožto spoluvlastník jednotek souhlasí s takovým převodem a zavazuje se neuplatnit

své předkupní právo.
Oba účastníci prohlašují, že vysloví souhlas ke zřízení zástavního práva k předmětným bytovým jednotkám ve prospěch peněžního ústavu , který za účelem poskytnutí finančních prostředků na koupi spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách a pozemcích družstvem poskytne hypoteční úvěr.
Město nevysloví svůj souhlas do doby vyjádření souhlasu MMR ČR se zřízením zástavního práva ve prospěch peněžního ústavu před zástavním právem ve prospěch státu.

5. Účastníci se dále dohodli, že souhlasí se zřízením zástavního práva státu k bytovým jednotkám vybudovaným s pomocí státní dotace dle čl.IV této smlouvy a do doby právních účinků vkladu nezřídí bez souhlasu MMR ČR na bytových jednotkách žádné jiné zástavní právo třetí osoby. Zástavním právem bude zajišťována pohledávka státu ve výši poskytnuté dotace na dobu 20 let.

6. Účastníci se zavazují, že budou po dobu 20 let od kolaudace bytových domů postavených s použitím státní dotace požadovat za pronájem bytů nájemné, jehož výše nepřesáhne výši věcně usměrňovaného nájemného stanoveného dle obecně závazných právních předpisů.
Účastníci se dohodli, že část nájemného hrazeného nájemcem - členem družstva založeného KOMEKON ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu bude použita na úhradu hypotečního úvěru družstva, část nájemného odpovídající výši spoluvlastnického podílu Města bude použita výhradně na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou domu.
Ostatní náklady na údržbu a správu domu přesahující shromážděné prostředky ponese KOMEKON případně jím založené družstvo.

7. Poruší-li KOMEKON kterýkoliv závazek z této smlouvy a zapříčiní tak nedodržení podmínek stanovených MMR ČR pro definitivní přiznání státní dotace, je povinen vrátit Městu poskytnutou státní dotaci , event.její příslušnou část , a to do 30 dnů poté, co MMR ČR rozhodne o definitivním vrácení dotace, včetně sankcí uplatněních MMR ČR vůči Městu.

8. Poruší -li KOMEKON svůj závazek uvedený v odst.2),5) a 6)tohoto článku, je povinen vrátit Městu poskytnutou státní dotaci event. její část a to do 30 dnů poté, co k porušení povinnosti došlo, včetně sankcí uplatněných MMR ČR vůči Městu, a dále je povinna zaplatit Městu ve smyslu § 544 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč , splatnou do 30dnů poté, co k porušení povinnosti došlo.
Po splnění této povinnosti KOMEKON se Město zavazuje převést spoluvlastnický podíl na předmětných jednotkách a pozemcích odpovídající výši vrácené státní dotace na KOMEKON, případně družstvo. Náklady související s tímto převodem se zavazuje uhradit KOMEKON, popř. jím založené družstvo.

9. Město se zavazuje, že po uplynutí 20ti let od kolaudace budovy převede vlastnictví svého podílu na každé budově /bytovém

Col

domě/, příp. jednotkách a pozemcích do vlastnictví družst popř. jednotlivých nájemců - členů družstva , a to bezúplat s tím, že obdarovaní uhradí Městu veškeré daně a poplatky, kte z převodu dle právních předpisů platných v době převo vyplynou.

10. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy může jede z účastníků sdružení převést na jiného jen s předchozím písemný souhlasem druhého účastníka. Rovněž přistoupení dalšího účastníka ke sdružení je možné jen s předchozím písemný souhlasem všech dosavadních účastníků sdružení.

11. Oba účastníci se dohodli, že správu bytových domů po jejich dokončení bude vykonávat KOMEKON, případně jí založené družstvo, nedohodnou-li se účastníci jinak.

Článek XII.

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. Vzájemná práva a povinnosti účastníků této smlouvy se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

4. Pokud by se měla stát jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými nebo neproveditelnými, nebo obsahuje-li smlouv mezery, není tím dotčena účinnost zbývajících ustanovení.

5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Smlouva nabývá účinnosti rozhodnutím MMR ČR o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemního bydlení v obci.
Smlouva je vyhotovena v 6ti vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží 3 vyhotovení.

6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou ve smlouvě uvedené přílohy.

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.

V Brně dne 30 -07- 1999

V Brně dne 22. 7. 1999

[redacted]

za Město
primátor RNDr. Petr Duchoň

za KOMEKON s.r.o.
Jaroslav Přichystal
jednatel

Příloha sml. č. 2

Bytové domy Žebětín - standard vybavení

- nosné zdivo -	cihelné, betonové tvárnice TVAR
- stropy -	panelové
- schody -	prefa + obklad z keramické dlažby
- omítky -	vápenocementová, štuková
- fasáda -	zateplená s minerální omítkou
- střecha -	živičné, příp.fóliové pásy
- klempířské prvky -	pozink
- okna a domovní vstupní dveře -	plast bílý - REHAU
- ZTI -	kanalizace plast, rozvody vody plast ČR
	vana smalt, např. Ariston
	umyvadlo keramické tuzemské např. Norma
	WC kombi komplet např. Lyra vč.sedátka
	sprchová vanička komplet
	baterie vanová s příslušenstvím Myjava baterie umyvadlová Myjava
- ÚT -	plynový závěsný kotel THERM s ohřevem TUV bez zásobníku,
	radiátory deskové, rozvody v podlahách
- VZT -	ventilátory se zpětnou klapkou
- elektro -	rozvody v mědi, domácí telefon, zatrubkování pro televizi a státní telefon, bez svítidel
- dveře -	vstupní - dyhované protipožární včetně kování
	vnitřní - standart bílé včetně kování
	obojí do ocelové zárubně
- dlažby -	230,- Kč/m2
- obklady -	200,- Kč/m2
- podlahy v bytech -	PVC - 140,- Kč/m2
- malby, nátěry -	klihová malba, sádrokartony - disperzní barva
- kuchyňská linka včetně odsavače par a sporáku -	do 20.000,- Kč

Pozn. - ceny ve standardu uvedené jsou bez DPH

[redacted]

63 99 9 029.01

D o d a t e k č.1
ke smlouvě o sdružení č.63 99 9 029 uzavřené dne 30.7.1999

Smluvní účastníci:

1.Město Brno, se sídlem Brno, Dominikánské nám.1 ,
zastoupené primátorem panem RNDr. Petrem Duchoněm
IČO : 44992785
bankovní spojení: Investiční a poštovní banka,a.s.
č.ú.
(dále jen Město Brno)

a
2. KOMEKON,spol. s r.o.,se sídlem Brno, Nové sady č.30,
IČO 46903780,
zastoupená jednatelem panem Jaroslavem Přichystalem
bankovní spojení: Komerční banka,a.s., pobočka Brno - venkov
č.ú. [redacted]
(dále jen KOMEKON)

A.

Účastníci této smlouvy shodně konstatují, že bylo v souladu s touto smlouvou o sdružení založeno družstvo, a to Bytové družstvo Keřová I, družstvo, se sídlem Brno, Nové sady č.30, IČO:2558879 .

B.

Smluvní strany se dohodly, že se mění a doplňuje Smlouva o sdružení uzavřená mezi Městem Brnem a společností KOMEKON dne 30.7.1999 , jenž byla uzavřena za účelem výstavby bytových jednotek v Brně - Žebětíně takto:

- v čl.II odst.1 se doplňuje text:
  Specifikace jednotek je uvedena v příloze č.1 tohoto dodatku.
  Příloha č.3 smlouvy č.63 99 9 029 uzavřené dne 30.7.1999 se ruší.

- čl.III Termíny a náklady výstavby

Výstavba byla zahájena v září 1999, termín dokončení je 30. červen 2001.
Celkové náklady výstavby včetně DPH a ceny pozemků, bez ceny technické infrastruktury ve výši státní dotace činí **71.167.167,- Kč**, a to:

bytový dům A 1 .....Kč 23.722.389,-
bytový dům A 2.....Kč 23.722.389,-
bytový dům A 3..... Kč 23.722.389,-

Celkové náklady výstavby na společně budované bytové jednotky včetně DPH, ceny pozemků, bez nákladů na budování technické infrastruktury hrazené ze státní dotace na základě rozhodnutí MMR ČR a dále hrazené z prostředků Fondu bytové výstavby činí 58.222.167,- Kč, z toho na jeden dům činí 19.407.389,- Kč.

- čl. VII. se ruší a nahrazuje se novým zněním:

čl.VII.
Vložené finanční prostředky a majetkové hodnoty

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

A/ Město:
- finanční prostředky na jeden dům ve výši 6.400.000,- Kč, tedy celkem 19.200.000,- Kč slovy devatenáctmilionůdvěstětisíc korun českých, 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

- finanční prostředky z Fondu bytové výstavby na jeden dům v celkové výši 2.000.000,-Kč, slovy dvamiliony korun českých (t.j. 100.000,- Kč na každou bytovou jednotku), tedy celkem na tři domy 6.000.000,- Kč, slovy šestmilionů korun českých. Částka 6.000.000,- Kč bude Městem poskytnuta jako návratná a bude splácena Družstvem po dobu 20 let v měsíčních splátkách nájemného z bytů.

Hodnota majetkového vkladu Města Brna činí celkem 25.200.000,- Kč.

B/ KOMEKON

- vkládá do výstavby finanční prostředky na jeden dům ve výši 11.007.389,- Kč, slovy jedenáctmilionůsedmtisíctřistaosmdesát-devětkorun českých (z toho hypoteční úvěr činí 3.667.148,- Kč)

- části pozemků p.č.1461/29, p.č.1461/30, p.č.1461/31, p.č.1461/33, vše k.ú. Žebětín, obec Brno, jenž budou odděleny geometrickým plánem k účelu výstavby uvedených bytových domů

2. Účastníci se dohodli, že Město se podílí na nákladech společné činnosti pouze do výše finančních prostředků vložených dle tohoto článku VII. písm.A), ostatní náklady potřebné na

výstavbu i nad výši předpokládaných nákladů nese KOMEKON popř. Družstvo.

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 30 dnů po nabytí účinnosti této smlouvy.

5. KOMEKON se zavazuje, že bez souhlasu Města nezřídí k pozemkům, jež vkládá do sdružení zástavní ani jiné právo třetí osoby, s vyjímkou zástavního práva ve prospěch peněžního ústavu poskytujícího KOMEKON stavební úvěr či hypoteční bance poskytující Družstvu hypoteční úvěr.
K zajištění splnění tohoto závazku sjednávají účastníci smluvní pokutu ve smyslu ust.§ 544 obč.zák. ve výši 1.000.000,- Kč splatnou do 30 dnů poté , co KOMEKON tento závazek poruší.

6. Poznamenává se, že v lokalitě "Za kněžským hájkem", v němž se nacházejí bytové domy , jež jsou předmětem této smlouvy, je budována technická infrastruktura na základě smlouvy o spolupráci uzavřené dne 22.4.1997 mezi KOMEKON a Městem-MČ Brno-Žebětín, ve znění dodatku č.1 ze dne 1.7.1998.

- článek VIII. se ruší a nahrazuje se novým tohoto znění:

čl. VIII.
Majetek z činnosti sdružení

1. Účastníci se dohodli, že společnou činností v rámci sdružení budují každou ze 3 budov (bytových domů) resp. každou bytovou jednotku v těchto budovách (t.j. celkem 60 b.j.) do podílového spoluvlastnictví Města a KOMEKON.

Podíly na každé budově (bytovém domě) se určují podle výše jejich vkladů , tzn. podle výše státní dotace poskytnuté ze státního rozpočtu MMR ČR na základě rozhodnutí MMR ČR o poskytnutí st.dotace na počet bytových jednotek v každé budově (bytovém domě) a vkladu z Fondu bytové výstavby na výstavbu nájemních bytových jednotek a výše nákladů poskytnutých společností KOMEKON na vybudování domu včetně ceny pozemků - stavebních parcel a nákladů na vybudování technické infrastruktury bez nákladů hrazených ze státní dotace a bude činit (na každé jednotce v každém bytovém domě):

	město	KOMEKON
jednotka č.1	58%	42%
jednotka č.2	41%	59%
jednotka č.3	29%	71%
jednotka č.4	55%	45%
jednotka č.5	41%	59%
jednotka č.6	54%	46%
jednotka č.7	59%	41%
jednotka č.8	60%	40%
jednotka č.9	41%	59%
jednotka č.10	28%	72%
jednotka č.11	30%	70%
jednotka č.12	44%	56%
jednotka č.13	59%	41%
jednotka č.14	59%	41%
jednotka č.15	54%	46%
jednotka č.16	39%	61%
jednotka č.17	50%	50%
jednotka č.18	28%	72%
jednotka č.19	39%	61%
jednotka č.20	61%	39%

- v čl.IX se doplňuje odst.2.1. textem:
  a do výše návratné dotace poskytnuté na vybudování nájemních bytových jednotek z Fondu bytové výstavby

- v čl.IX. se ruší bod 1.3. a nahrazuje se textem tohoto znění:

1.3 zajistit společně s KOMEKON resp. družstvem převzatou stavbu z hlediska péče řádného hospodáře (dle organizačních zásad pro hospodaření s obecním majetkem včetně případného zabezpečení povinností vlastníka stavby ve vztahu ke katastru nemovitostí)

- článek XI. se ruší a nahrazuje se novým zněním:

čl. XI.
Závazky budoucích spoluvlastníků

1. Účastníci se dohodli, že nejpozději do podání návrhu na zahájení kolaudačního řízení uzavřou smlouvu o bezúplatném převodu ideální části nemovitosti - pozemků zastavěných bytovými domy - tak, aby výše spoluvlastnického podílu na zastavěném pozemku odpovídala výši jejich spoluvlastnických podílů na bytových domech resp. bytových jednotkách určených dle čl.VIII této smlouvy a podají návrh na vklad do katastru nemovitostí.

K zajištění splnění závazku KOMEKON uzavřít tuto smlouvu o převodu ideálních částí nemovitostí sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč splatnou do 30-ti dnů po uplynutí lhůty pro uzavření smlouvy o převodu.
Zaplacením smluvní pokuty nezaniká závazek KOMEKON uzavřít

s městem smlouvu o bezúplatném převodu ideálních částí nemovitostí - zastavěné ploše.

Nárok na zaplacení smluvní pokuty nevznikne, nedojde-li k uzavření smlouvy o převodu ideálních částí nemovitostí z důvodů na straně města.

Účastníci se dohodli, že do 30-ti dnů po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí , jímž bude povoleno užívání předmětné stavby , podají návrh na zápis vlastnických práv k bytovým domům do katastru nemovitostí.

2. Účastníci se zavazují, že po dobu 20 let od kolaudace bytových domů postavených s použitím státní dotace na nájemní bydlení zajistí užívání všech bytů k trvalému nájemnímu bydlení. Spoluvlastníci se zavazují uzavřít nejpozději do 60 dnů po právní moci kolaudačního rozhodnutí, jímž bude povoleno užívání staveb, jež jsou předmětem této smlouvy, dohodu podílových spoluvlastníků o hospodaření se společně vybudovanými bytovými jednotkami, v nichž se zaváží rozhodovat po dobu 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí o nájmu bytů a o výši nájemného výhradně se souhlasem města.
Pro vyjádření Města platí lhůty uvedené v čl.IX odst.1.5 a 1.6.

3. Účastníci se zavazují, že podají návrh na vklad prohlášení vlastníků budovy o vymezení jednotek v budově dle zákona č.72/1994 Sb. do katastru nemovitostí a spoluvlastnictví k bytovým domům a pozemkům - zastavěné ploše - vypořádají tak, aby spoluvlastnický podíl na každé bytové jednotce odpovídal poměru výše státní dotace na každou bytovou jednotku a výše nákladů , včetně ceny pozemků-zastavěné plochy a ceny technické infrastruktury (po odečtení stání dotace) vynaložených na vybudování každé bytové jednotky KOMEKON resp. Družstva.Nebytová jednotka - garáž v každém bytovém domě bude ve výlučném vlastnictví KOMEKON resp. Družstva.

4. KOMEKON se zavazuje , že v průběhu výstavby, nejpozději do 60-ti dnů po zápisu dokončené stavby do katastru nemovitostí převede svůj spoluvlastnický podíl na bytových domech, resp. bytových jednotkách a pozemcích (zastavěné ploše a pozemku souvisejícího s bytovými domy) a vlastnictví pozemků (zastavěné plochy) na jím založené Družstvo za obvyklých smluvních podmínek. Město jakožto budoucí spoluvlastník bytových domů souhlasí s takovým převodem a zavazuje se neuplatnit své předkupní právo.
KOMEKON se zavazuje současně s převodem vlastnictví postoupit na Bytové družstvo Keřová, družstvo, práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pro KOMEKON jako spoluvlastníka budovy.
Pro případ, že KOMEKON převede svůj spoluvlastnický podíl na jím založené družstvo, t.j.Bytové družstvo Keřová I, družstvo, před dokončením budovy , je povinen dokončit výstavbu bytového domu za podmínek daných touto smlouvou.

5. Účastníci prohlašují , že souhlasí se zřízením zástavního práva k předmětným budovám (bytovým domům) resp. byt. jednotkám ve prospěch peněžního ústavu , který za účelem poskytnutí finančních prostředků na koupi spoluvlastnického podílu na bytových domech a na koupi pozemku družstvem poskytne hypoteční úvěr.

Město vyslovuje svůj souhlas se zřízením zástavního práva ve prospěch peněžního ústavu poskytujícího hypoteční úvěr Družstvu před zástavním právem ve prospěch státu.

6.Účastníci se dále dohodli, že souhlasí se zřízením zástavního práva státu k bytovým jednotkám vybudovaným s pomocí státní dotace, a to v 2.pořadí.Zástavním právem bude zajišťována pohledávka státu ve výši poskytnuté dotace na dobu 20 let.

7. Spoluvlastníci se zavazují, že budou po dobu 20 let od kolaudace bytových domů resp. byt. jednotek postavených 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 stran uvedeného v příloze č.1 k tomuto dodatku.

Účastníci 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 bude použita výhradně na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou domu a na splácení prostředků poskytnutých z Fondu bytové výstavby města Brna.

Ostatní náklady na údržbu a správu domu přesahující shromážděné prostředky ponese Družstvo.

8. Poruší-li KOMEKON nebo Družstvo svůj kterýkoliv závazek a zapříčiní-li tak nedodržení podmínek stanovených MMR ČR pro definitivní přiznání státní dotace , je povinen vrátit Městu poskytnutou státní dotaci event. její část , a to do 30-ti dnů poté , co MMR ČR rozhodne o definitivním vrácení dotace , včetně sankcí uplatněných MMR ČR vůči Městu a současně nesplacenou část Fondu bytové výstavby .

9. Poruší-li KOMEKON svůj závazek uvedený v odst.2,5 a 6 tohoto článku, je povinen vrátit Městu poskytnutou státní dotaci event. její část , a to do 30-ti dnů poté, co k porušení povinnosti došlo , včetně sankcí uplatněných MMR ČR vůči Městu Brnu , a dále je povinen zaplatit Městu nesplacenou část Fondu bytové výstavby a dále sjednávají účastníci ve smyslu ust.§ 544 obč. zák. smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč, splatnou do 30 dnů poté, co k porušení povinnosti došlo. Po splnění této povinnosti KOMEKONem nebo Družstvem se Město Brno zavazuje převést svůj spoluvlastnický podíl na bytovém domě na KOMEKON případně na

Družstvo. Náklady související s tímto převodem se zavazuje uhradit KOMEKON popř. Družstvo.

10. 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.

11. Účastníci se dohodli, že správu bytových domů po jejich dokončení bude vykonávat Družstvo, nedohodnou-li se účastníci jinak.

C.

1. Tento dodatek je vyhotoven v 6-ti vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží 3 vyhotovení.

2. Účastníci sdružení tímto prohlašují, že si tento dodatek přečetli, souhlasí s jejím obsahem, že byl uzavřen podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne 12-07-2000

[redacted]

RNDr. Petr Duchoň
primátor Města Brna

Jaroslav Přichystal
jednatel
KOMEKON,s.r.o.

Žebětín - přehled bytů jednoho domu typu A

Příloha č. 1 k dodatku č.1 ke smlouvě o sdružení č. 63999029

byt č.	kat.	užitná plocha	komora	balkon terasa	zahrada	koupelna + WC	užitná plocha celkem	Dotace MMR	Dotace FBV	Dotace celkem	max. regul. nájemné 20 let	Podíl nájemného údržba	Podíl nájemného spl.p.měst	Podíl nájemného spl.hypotéky	výše hypotéky	čl. podíl v družstvu	celková cena bez DPH	celková cena vč.DPH	%podíl města	%podíl družstva
1	1+kk	39,29	1,23	0	0	3,66	40,52	320 000	100 000	420 000	2527	1045	417	1065	106660	199 298	691 389	726 968	0,58	0,42
2	2+kk	50,89	1,23	3,34	20,25	3,66	55,46	320 000	100 000	420 000	3407	997	417	1993	199649	392 410	963 866	1 012 059	0,41	0,59
3	3+kk	73,93	1,23	3,34	27,5	6,24	78,50	320 000	100 000	420 000	4851	985	417	3449	345435	687 840	1 384 071	1 453 276	0,29	0,71
4	1+kk	39,46	2,85	0	0	3,66	42,31	320 000	100 000	420 000	2592	1015	417	1160	116177	224 060	724 035	760 237	0,55	0,45
5	2+kk	50,89	1,23	3,34	0	3,66	55,46	320 000	100 000	420 000	3407	997	417	1993	199649	392 410	963 866	1 012 059	0,41	0,59
6	1+kk	38,72	1,23	3,34	0	3,66	43,29	320 000	100 000	420 000	2600	985	417	1198	119999	239 004	741 908	779 004	0,54	0,46
7	1+kk	38,72	1,23	0	0	3,66	39,95	320 000	100 000	420 000	2489	1045	417	1027	102861	192 181	680 993	715 043	0,59	0,41
8	1+kk	31,35	1,23	6,81	0	3,66	39,39	320 000	100 000	420 000	2226	910	417	898	89993	194 325	670 780	704 319	0,60	0,40
9	2+kk	50,89	1,23	3,34	0	3,66	55,46	320 000	100 000	420 000	3407	997	417	1993	199649	392 410	963 866	1 012 059	0,41	0,59
10	3+1	69,64	1,23	10,15	0	5,43	81,02	320 000	100 000	420 000	4819	931	417	3471	347650	733 883	1 430 031	1 501 533	0,28	0,72
11	3+kk	73,93	1,23	0	42,75	6,24	75,16	320 000	100 000	420 000	4740	1016	417	3307	331226	638 068	1 323 156	1 389 314	0,30	0,70
12	2+kk	50,89	1,23	0	27,5	3,66	52,12	320 000	100 000	420 000	3296	1043	417	1836	183912	344 186	902 950	948 098	0,44	0,56
13	1+kk	38,72	1,23	0	0	3,66	39,95	320 000	100 000	420 000	2489	1045	417	1027	102861	192 181	680 993	715 043	0,59	0,41
14	1+kk	38,72	1,23	0	0	3,66	39,95	320 000	100 000	420 000	2489	1045	417	1027	102861	192 181	680 993	715 043	0,59	0,41
15	1+kk	38,72	1,23	3,34	0	3,66	43,29	320 000	100 000	420 000	2600	985	417	1198	119999	239 004	741 908	779 004	0,54	0,46
16	2+kk	50,89	1,23	6,68	0	3,66	58,80	320 000	100 000	420 000	3518	956	417	2145	214836	441 184	1 024 781	1 076 020	0,39	0,61
17	1+kk	38,72	2,97	4,86	0	3,66	46,65	320 000	100 000	420 000	2708	936	417	1356	135842	285 591	801 364	841 433	0,50	0,50
18	3+1	69,64	1,23	10,15	0	5,43	81,02	320 000	100 000	420 000	4819	931	417	3471	347650	733 883	1 430 031	1 501 533	0,28	0,72
19	2+kk	50,89	1,23	6,68	0	3,66	58,80	320 000	100 000	420 000	3518	956	417	2145	214836	441 184	1 024 781	1 076 020	0,39	0,61
20	1+kk	30,62	1,23	6,81	0	3,66	38,66	320 000	100 000	420 000	2177	908	417	853	85401	154 936	657 456	690 339	0,61	0,39
CELKEM		965,52	27,96	72,18	118,00	81,90	1065,66	6 400 000	2 000 000	8 400 000	64 677	19 726	8 340	36 612	3 667 148	7 340 241	18 483 228	19 407 389	0,43	0,57

KOMEKON, spol. s.r.o.

Dodatek č.2

ke smlouvě o sdružení č.63999029 uzavřené dne 30.7.1999

Smluvní účastníci:

1.Statutární město Brno, se sídlem Brno, Dominikánské nám.1, zastoupené primátorem panem RNDr.Petrem Duchoněm,
IČO: 44992785
bankovní spojení: ABN AMRO Bank N.V.,Lazarská 3, Praha 1
pobočka Brno, Brandlova 4, P.O.Box 266
č.ú.
/dále jen Město/

2.KOMEKON , spol. s r.o., se sídlem Brno, Nové sady č.30, zastoupená jednatelem společnosti panem Jaroslavem Přichystalem,
IČO:46903780
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno-venkov
č.ú. [redacted]
/dále jen KOMEKON/

I.

Účastníci této smlouvy shodně konstatují, že byla v souladu s touto smlouvou založena další družstva , a to Bytové družstvo Keřová 3,5,7, družstvo, se sídlem Brno, Nové sady 30, IČO: 26216540 a Bytové družstvo Keřová 9,11,13, družstvo, se sídlem Brno, Nové sady 30, IČO:26216337, a tedy spoluvlastnictví k budovanému domu a příslušnému podílu pozemku zastavěnému stavbou společnost KOMEKON, spol. s r.o. převede takto:

dům A1- na Bytové družstvo Keřová 3,5,7, družstvo
dům A2- na Bytové družstvo Keřová 9,11,13, družstvo
dům A3- na Bytové družstvo Keřová I., družstvo

II.

Účastníci se dále dohodli, že čl.XI. odst.4 se doplňuje o odstavec:
KOMEKON se zavazuje současně s převodem vlastnictví postoupit na Bytové družstvo Keřová 3,5,7, družstvo , a na Bytové družstvo Keřová 9,11,13, družstvo, práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pro KOMEKON jako spoluvlastníka budovy.
Pro případ, že KOMEKON převede svůj spoluvlastnický podíl na jím založené družstvo, tj.Bytové družstvo Keřová 3,5,7,družstvo a Bytové družstvo Keřová 9,11,13, družstvo, před dokončením budovy, je povinen dokončit výstavbu bytového domu za podmínek daných touto smlouvou.

III.

Tento dodatek byl sepsán v 6 vyhotoveních, z nichž společnost KOMEKON obdrží 2 a Město 4 vyhotovení.
Účastníci prohlašují, že smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

IV.

Doložka

Tento dodatek byl schválen Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z3/029. konaném dne 26.6.2001.

V Brně dne 22 -08- 2001

V Brně dne 11 -07- 2001

[redacted]

za statutární město Brno
RNDr.Petr Duchoň
primátor

za KOMEKON spol. s r.o.
Jaroslav Přichystal
jednatel

63015008

Darovací smlouva

uzavřená podle ust. § 628 a následujících občanského zákoníku v platném znění mezi těmito smluvními stranami:

1. **KOMEKON, s.r.o.,**
se sídlem v Brně, Nové sady 30,
IČO 46 90 37 80
zastoupená jednatelem panem Jaroslavem Přichystalem,
(dále jen dárce)

a

2. **Statutární město Brno,**
se sídlem v Brně, Dominikánské nám.1
IČO 44 99 27 85
zastoupené primátorem panem RNDr.Petrem Duchoněm,
(dále jen obdarovaný)

I.

Dárce, obchodní společnost KOMEKON, s.r.o., je dle svého prohlášení a na základě kupní smlouvy ze dne 6.1.1994, č.j.V1 48/94 a kupní smlouvy ze dne 16.11.1995, č.j.911 V 11 4755/95, spoluvlastníkem nemovitostí, a to pozemku p.č.1461/103, zast. plocha o výměře 471 m2 a pozemku p.č.1461/106 o výměře 553 m2, oba v k.ú.Žebětín, obec Brno, zapsány na LV č.2240.

II.

Dárce, obchodní společnost KOMEKON, s.r.o., v souladu s čl. XI. smlouvy o sdružení č.63999029 ze dne 30.7.1999 ve znění dodatku č.1 ze dne 12.7.2000 touto smlouvou daruje svůj spoluvlastnický podíl na nemovitostech v k.ú.Žebětín, obec Brno, a to id.32567/100000 pozemku p.č.1461/103, zast.plocha o výměře 471 m2 a pozemku p.č.1461/106 o výměře 553 m2 se všemi součástmi a příslušenstvím obdarovanému, který tento dar přijímá.

III.

Převáděné nemovitosti uvedené v čl.II. této smlouvy mají podle znaleckého posudku č.zak.3260-305/2000-b vypracovaného Ing.Miroslavem Kovalčíkem dne 18.9.2000 hodnotu 100.046,- Kč /slovy stotisícčtyřicetšest korun/.

IV.

Dárce, obchodní společnost KOMEKON s.r.o., prohlašuje, že na převáděných nemovitostech neváze žádné věcné břemeno ani zástavní právo a že je oprávněna nemovitostmi ve smlouvě uvedenými bez omezení nakládat a že je dosud nezcizila.

Obdarovaný prohlašuje, že je mu znám stav darovaných nemovitostí.

V.

Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu jejími účastníky. Smlouva podléhá vkladu do katastru nemovitostí. Obě smluvní strany berou na vědomí, že do této doby jsou svými smluvními projevy vázány. Vlastnictví k převáděné nemovitosti přejde na obdarovaného vkladem do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Brno-město. Tímto dnem přejdou na obdarovaného veškerá práva a užitky, ale také nebezpečí a povinnosti s nemovitostí spojené. Účastníci smlouvy se dohodli, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá dárce.

VI.

Účastníci se dohodli, že náklady spojené s vypracováním této smlouvy a správní poplatek z návrhu na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí uhradí dárce.

VII.

Tato smlouva je sepsána v sedmi stejnopisech, které mají povahu originálu, z nichž čtyři budou připojeny k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, jedno vyhotovení obdrží dárce a dvě vyhotovení obdrží obdarovaný.

VIII.

Účastníci této darovací smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravdivé vůle, nikoliv v tísni a za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

IX.

Podmínky této smlouvy byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání Z3/007 konaném ve dnech 22.-23.6.1999 a na zasedání Z3/018 konaném dne 16.5.2000.

V Brně dne 25 -05- 2001

V Brně dne 11 -12- 2000

---

za Statutární město Brno
RNDr. Petr Duchoň
primátor

---

za KOMEKON s.r.o.
Jaroslav Přichystal
jednatel

Ověřovací kniha číslo 2 / 3990 / 2001

Ověřuji, že výše uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána platným úředním průkazem, přede mnou podpis na této listině uznala za vlastní.
V Brně dne
- 4 dubna 2001
Zdeňka BARTÁKOVÁ
na základě pověření

[redacted]

Dohoda

spoluvlastníků bytového domu budovaného na základě smlouvy o sdružení č.63999029 ze dne 30.7.1999 a dodatku č.1 ze dne 12.7.2000 a dodatku č.2 ze dne 2.8.2001 mezi

Statutárním městem Brnem ,
se sídlem v Brně, Dominikánské nám.1, 601 67 Brno,
zastoupeným primátorem města Brna RNDr.Petrem Duchoněm
IČO : 44992785
/dále jen město/

a

Bytovým družstvem Keřová I., družstvo
se sídlem v Brně, Nové sady 30
zastoupeným předsedou Radkem Jurničkem
IČO: 25588796
/dále jen družstvo/.

Čl.I

Kolaudačním rozhodnutím čj.ÚS-714/2000-A3 vydaným stavebním odborem ÚMČ Brno-Žebětín dne 5.2.2001 bylo povoleno užívání novostavby bytového domu na pozemku p.č.1461/103, jemuž bylo přiděleno čp.706, ul.Keřová č.or.17,19. Budova je vedena u Katastrálního úřadu v Brně-městě na LV č.2544 pro kú.Žebětín, obec Brno, okres Brno-město, jako objekt bydlení čp.706 na pozemku p.č.1461/103, zast.plocha.

Poznamenává se, že stavba bytového domu byla realizována v souladu se smlouvou o sdružení č.63999029 ze dne 30.7.1999, ve znění dodatku č.1 ze dne 12.7.2000, jež byla uzavřena mezi Městem Brnem a původním vlastníkem společností KOMEKON s.r.o. se sídlem v Brně, Nové sady 30, IČO 46903780. Dále se poznamenává, že na základě majetkového vypořádání shora uvedené smlouvy o sdružení se staly Statutární město Brno a Bytové družstvo Keřová I., družstvo, podílovými spoluvlastníky bytového domu čp.706 , na pozemku p.č.1461/103, v k.ú.Žebětín, obec Brno, okres Brno-město, přičemž podíl Statutárního města Brna činí 32567/100000 a podíl Bytového družstva Keřová I., družstva činí 67433/100000.

Čl.II

Tato dohoda upravuje práva a povinnosti, způsob rozhodování spoluvlastníků při hospodaření se společnou věcí- bytovým domem čp.706, Keřová č.or.17,19 v Brně, vše shora blíže popsané.

Čl.III

Spoluvlastníci bytového domu se dohodli, že:

1/ na základě dohody bude správu bytového domu čp.706, shora blíže popsaného vykonávat správce, a to : společnost BYTASEN spol. s r.o., se sídlem Kotěrova 1b, 613 00 Brno.

Správce bude povinen:

- vykonávat veškeré činnosti spojené se správou, provozem a opravami bytových jednotek a společných částí bytového domu,

- jednat jménem spoluvlastníků v rozsahu práv a povinností :

a/ zajišťovat veškeré služby související s provozem domu- dodávku vody, el.energie do společných prostor, odvoz pevného odpadu, deratizace příp.desinfekce, kontrola a čištění komínových těles, úklid společných částí domu včetně chodníku apod).,

b/ předepisovat zálohy na služby spojené s užíváním bytových jednotek,

c/ vést agendu nájemného,

d/ vést agendu plateb a nákladů na vodné a stočné, vytápění, a další služby s nájem bytu spojené,

e/ věcně odsouhlasovat platby spojené s provozem bytového domu,

f/ provádět aktualizaci pasportizace.

2. Spoluvlastníci bytového domu se dohodli, že výše nájemného z bytu nepřesáhne výši věcně usměrňovaného nájemného stanoveného dle cenových předpisů pro regulaci nájemného z bytu.

Nájemné bude hrazeno na účet u Komerční banky a.s., č.účtu [redacted]. Část nájemného odpovídající spoluvlastnickému podílu města bude použita na úhradu nákladů spojených s opravami, údržbou a správou domu a to s předchozím písemným souhlasem města , mimo pravidelných plateb , a to daně z nemovitosti, pojistného, odměny správci domu, nákladů na běžné opravy do částky 50 000,- Kč v jednotlivém případě, nejvýše však 300 000,- Kč v kalendářním roce, k nimž předchozího písemného souhlasu města není potřeba . Tyto platby budou předmětem každoročního vyúčtování.

Část nájemného odpovídající spoluvlastnickému podílu družstva bude použita na úhradu hypotečního úvěru poskytnutého družstvu Českomoravskou hypoteční bankou a.s.

3. Spoluvlastníci se dále dohodli, že k rozhodnutí o pronájmu jednotlivých bytů a ke stanovení výše nájemného z nich je nutný souhlas města.

Čl.IV

Spoluvlastník – Statutární město Brno – se smlouvou o sdružení uvedenou v čl.I zavázal po uplynutí 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí povolujícího užívání stavby a splnění podmínek Programu podpory výstavby nájemního bydlení v obci MMR ČR převést bezúplatně svůj spoluvlastnický podíl na bytovém domě na Bytové družstvo Keřová I., družstvo, resp. členy družstva, a to podle usnesení členské schůze družstva. Daně a poplatky , které v době převodu podle platných předpisů budou vyměřeny, ponese nabyvatel.

Čl.V

Spoluvlastníci se dohodli na lhůtě pro vyjádření, resp. stanovisko vyžádané druhým spoluvlastníkem ve věcech týkajících se společné věci – bytového domu popsaného v čl.I této smlouvy.

Tato lhůta se dohodou stran stanoví na 30 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení druhému spoluvlastníku. Pro případ, že v této lhůtě spoluvlastník nesdělí druhému spoluvlastníkovi své stanovisko, platí nevyvratitelná domněnka, že souhlasí.

Čl.VI

Spoluvlastníci se dohodli, že nebudou vymezovat v bytovém domě vybudovaném společnou činností na základě smlouvy o sdružení jednotky ve smyslu zákona č.72/1994 Sb., o

vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, neboť podle výše vynaložených nákladů na vybudování bytového domu, včetně pořízení části pozemků, byla určena určena výše jejich spoluvlastnických podílů na bytovém domě.

Čl.VII

1.Spoluvlastník Statutární město Brno zmocňuje k jednání ve věcech této smlouvy bytový odbor MMB.

2. Účastníci se dohodli, že změny a doplňky této dohody lze provádět formou písemných dodatků.

3. Ostatní vztahy neupravené touto dohodou se řídí příslušnými ustanoveními platných právních předpisů, zejména občanského zákoníku.

4. Dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou účastníků.

5. Dohoda je vyhotovena v 6 stejnopisech, každá ze stran obdrží po 3 vyhotovení.

6. Účastníci prohlašují, že si dohodu přečetli, že souhlasí s jejím obsahem a že dohoda byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Čl.VIII

Doložka

Dohoda byla schválena Radou města Brna na zasedání R3/ 153 konaném dne 4.4.2002.

V Brně dne - 7 -06- 2002

[redacted]

za statutární město Brno
RNDr.Petr Duchoň
primátor

za Bytové družstvo Keřová I.
Radek Jurníček
předseda

Důvěrné

Hypoteční banka

klientské číslo:
33674/1

Bytové družstvo Kéřová I., družstvo
BYTASEN, spol. s r.o.,
náměstí 28. dubna 1/48
635 00 Brno - Bystrc

Praha 12. 1. 2021
Kontakt: Kamila Štěpánová
Smlouva č. 3100/033674-01/01/01-001/00/R

oznámení o ukončení úvěru

Vážený kliente,

s potěšením Vás informujeme, že Váš úvěr byl zcela splacen. Veškeré náležitosti související s ukončením Vašeho úvěru jsme vyřídili a příslušné dokumenty rozesíláme dle níže uvedeného rozdělovníku. Provedení výmazu zástavního práva v katastru nemovitostí si můžete po 30 dnech zkontrolovat na www.cuzk.cz.

Rozdělovník dokumentů:

1) Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, Moravské náměstí 1/1, 601 51 Brno
   - potvrzení o zániku zástavního práva dle zástavní smlouvy k nemovitosti reg. č. 3100/033674-01/01/01-002/00/R.

2) Pojišťovna: Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Brněnská 634, 66442 Modřice
   - potvrzení o zániku pohledávky zajišťované vinkulací pojistného plnění,

Současně Vám veškeré dokumenty související s ukončením Vašeho úvěru zasíláme v příloze tohoto dopisu:
- potvrzení o zániku zástavního práva dle zástavní smlouvy k nemovitosti reg. č. 3100/033674-01/01/01-002/00/R,
- potvrzení o zániku pohledávky zajišťované vinkulací pojistného plnění,
- blankosměnku s vyznačením splacení pohledávky na rubopisu.

Děkujeme Vám, že jste své bydlení financoval s Hypoteční bankou, a těšíme se na případnou další spolupráci.

Se srdečným pozdravem

BYTASEN spol. s r.o.
18 -01- 2021
160/A

V zastoupení Hypoteční banky

[redacted]

Ing. Zdeňka Holečková
Výkonný manažer Ukončování úvěrů

Kamila Štěpánová
Specialista správy úvěrů

Hypoteční banka

klientské číslo:
33674/1

Praha, 12. 1. 2021
Kontakt: Kamila Štěpánová /

potvrzení o zániku zástavního práva

Hypoteční banka, a.s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57, IČO: 13584324, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3511 (dále jen „Zástavní věřitel")

potvrzuje,

že dne 28.12.2020 došlo k úhradě veškerých dluhů zajištěných veškerými zástavními právy vzniklými na základě:

- Zástavní smlouvy k nemovitosti reg. č. 3100/033674-01/01/01-002/00/R

vkladem do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město; vklad veškerých těchto práv byl povolen rozhodnutím:

č. j. V-10264/2001 s právními účinky ke dni 18. 12. 2001 na nemovitosti/tech:

pozemek parc. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, pozemek parc. č. 1461/106, vše v k.ú. Žebětín, obec Brno;

na základě výše popsané skutečnosti došlo v souladu s ust. § 170 odst. 1 písm. a) zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku k zániku veškerých zástavních práv Zástavního věřitele ze Zástavní smlouvy k nemovitosti reg. č. 3100/033674-01/01/01-002/00/R na výše uvedených nemovitostech, neboť veškeré jimi zajištěné dluhy zanikly jejich splacením v plné výši.

Pro odstranění případných pochybností Zástavní věřitel dále uvádí, že v rozsahu, ve kterém výše uvedená zástavní práva zajišťovala budoucí pohledávky Zástavního věřitele, se Zástavní věřitel těchto zástavních práv vzdává a v tomto rozsahu tak zanikají v souladu s ust. § 170 odst. 1 písm. c) zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

V zastoupení Hypoteční banky

[redacted]

Ing. Radka Pecková
Ředitelka Správa retailových úvěrů
a stavebního spoření

Kamila Štěpánová
Specialista správy úvěrů

ATAS, spol. s r.o.
10 -01- 2021

Důvěrné

Hypoteční banka

klientské číslo:
33674/1

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
Brněnská 634
66442 Modřice

Praha 12. 1. 2021
Kontakt: Kamila Štěpánová / :

potvrzení o zániku dluhu zajištěného vinkulací pojistného plnění

Hypoteční banka, a.s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57, IČO: 13584324, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3511

potvrzuje,

že dne 28.12.2020 došlo ke splnění veškerých dluhů ze Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru reg. č. 3100/033674-01/01/01-001/00/R ze dne 6.12.2001 zajištěných vinkulací pojistného plnění z pojistné smlouvy č. 304904383 na pojištění nemovitosti uzavřené s Bytové družstvo Keřová I.

Na základě tohoto potvrzení lze provést zrušení vinkulace pojistného plnění z výše uvedené pojistné smlouvy.

V zastoupení Hypoteční banky

[redacted]

Ing. Radka Pecková
Ředitelka Správa retailových úvěrů a stavebního spoření

Kamila Štěpánová
Specialista správy úvěrů

BYTA spol. s r.o.
18 -01- 2021
č. .....

04. 03. 2021

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Bytový odbor

B | R | N | O

VÁŠ DOPIS Č. J.:
ZE DNE:
NAŠE Č. J.: MMB/0108267/2021
SPIS. ZN.: 6200/BO/MMB/---/2021

VYŘIZUJE: Petra Soldánová
TELEFON: +420 542 173 215
E-MAIL: soldanova.petra@brno.cz

DATUM: 03.03.2021
POČET LISTŮ: 01

Bytové družstvo Keřová I., družstvo
Ing. Martin Janíček
Keřová 706/19
641 00 Brno

Vážený pane předsedo,

sdělujeme Vám, že na základě dodatku č. 1 ke smlouvě o sdružení č. 63999029 uzavřené dne 30.7.1999 byly Bytovému družstvu Keřová I., družstvo převedeny z Fondu bytové výstavby finanční prostředky ve výši 2.000.000,- Kč na výstavbu nájemních bytů v lokalitě k.ú. Žebětín.
Statutární město Brno poskytlo tyto prostředky ve výši 100.000,- Kč na 1 bytovou jednotku, tj. na 20 b.j. celkem částku ve výši 2.000.000,- Kč, formou návratné zápůjčky se splatností 20 let, která byla splácena v pravidelných splátkách od počátku užívání bytových jednotek. V návaznosti na poskytnuté finanční prostředky na výše uvedenou stavbu Vám byl zaslán dne 02.05.2000 dopis s rozpisem **240 splátek ve výši 8.340,- Kč** za bytový dům A3. První splátka byla uhrazena na účet města Brna v 03/2001, a to pod var. symbolem č. 436122324.
K dnešnímu dni evidujeme uhrazených 240 splátek ve výši 8.340,- Kč v celkové částce 2.001.600,- Kč.
Na poslední splátce za 02/2021 evidujeme přeplatek ve výši 1.600,- Kč, který vznikl z důvodu zaokrouhlení řádných splátek na celé koruny po dobu celého splácení. Částka ve výši 1.600,- Kč bude vrácena na účet Bytového družstva Keřová I., družstvo, číslo účtu
Sdělujeme Vám, že zápůjčka z FBV byla zcela splacena a žádáme Vás o zrušení trvalého příkazu.
Děkujeme za spolupráci.

S pozdravem

[redacted]

JUDr. Iva Mařesová
vedoucí Bytového odboru MMB

Strana 77 / 143

BKCH
Bartek · Kolář · Chocholová
Advokátní kancelář

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

V Brně dne 28. 1. 2021

VĚC:
Žádost o bezúplatný převod spoluvlastnického podílu o velikosti 32567/100000 k pozemku parc. č. 1461/103, k.ú. Žebětín, obec Brno

Vážení

v právním zastoupení Bytového družstva Keřová I., družstvo, IČ: 25588796, se sídlem Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „**Družstvo**") se na Vás obracím v souvislosti s bezúplatným převodem Vašeho spoluvlastnického podílu o velikosti 32567/100000 k pozemku parc. č. 1461/103, v k.ú. Žebětín, obec Brno. Plnou moc přikládám přílohou této žádosti.

Statutární město Brno, IČ: 44992785, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno (dále jen „**Město Brno**") a Družstvo jsou spoluvlastníci následujících nemovitých věcí:

- pozemek parc. č. 1461/103, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova s č.p. 706, bytový dům (dále jen „**Budova**"),
- pozemek parc. č. 1461/106, orná půda,

  vše zapsáno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, v k.ú. Žebětín, obec Brno, na listu vlastnictví č. 2544 (dále jen „**Nemovité věci**").

Město Brno vlastní spoluvlastnický podíl na Nemovitých věcech o velikosti 32567/100000 (dále jen „**Spoluvlastnický podíl**").

Na základě smlouvy o sdružení č. 63999029 ze dne 30. 7. 1999 ve znění dodatku č. 1 ze dne 12. 7. 2000 a dodatku č. 2 ze dne 2. 8. 2001 uzavřené mezi Městem Brno a právním předchůdcem Družstva – společností KOMEKON spol. s r.o., IČ: 46903780, a na základě dohody spoluvlastníků bytového domu uzavřené dne 7. 6. 2002 mezi Družstvem a Městem Brno, se Město Brno zavázalo, že po uplynutí 20 let od kolaudace Budovy bezúplatně převede svůj Spoluvlastnický podíl na Družstvo. Kolaudačním rozhodnutím č.j. ÚS-714/2000-A3 vydaným stavebním odborem ÚMČ Brno-Žebětín dne 5. 2. 2001 bylo povoleno užívání Budovy.

V souvislosti s výše uvedeným Vás tímto žádám o bezúplatný převod Spoluvlastnického podílu na Družstvo.

S pozdravem

Mgr. Václav Bartek

Digitálně podepsal Mgr. Václav Bartek
Datum: 2021.01.28 14:30:17 +01'00'

Za Bytové družstvo Keřová I., družstvo
Mgr. Václav Bartek, advokát

Příloha: Plná moc

BKCH
Bartek · Kolář · Chocholová
Advokátní kancelář

PLNÁ MOC

Bytové družstvo Keřová I., družstvo, IČ: 25588796, se sídlem Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr, vložka 3206
Za družstvo jedná: Ing. Klára Částková, Ph.D., člen představenstva, Ing. Martin Janíček, člen představenstva
(dále také jako „**Družstvo**")

udělujе tímto
PLNOU MOC

Mgr. Václav Bartek, advokátu Advokátní kanceláře Bartek, Kolář, Chocholová, IČ: 018 25 607, se sídlem Brno, Královopolská 84, PSČ: 616 00, zapsaného v seznamu advokátů vedeném ČAK pod č. 13000.

ke všem právním úkonům ve věci převodu spoluvlastnického podílu Statutárního města Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, PSČ 602 00, ve prospěch Družstva, přičemž se jedná o spoluvlastnický podíl Statutárního města Brno na nemovité věci – pozemku parc. č. 1461/103, jehož součástí je budova č.p. 706, bytový dům, vše zapsáno v k.ú. Žebětín, obec Brno. Družstvo zmocňuje zmocněnce ke všem jednáním se Statutárním městem Brno, zejména k podání žádosti o převod výše uvedeného spoluvlastnického podílu, dále k doručování a přijímání písemností a případnému podání či vzdání se opravných prostředků. Zmocněnec je oprávněn zmocnitele zastupovat na základě této plné moci i v případě, že bude na základě právního předpisu vyžadována zvláštní plná moc. Zmocněnec je rovněž oprávněn činit veškeré právní úkony nezbytné k dosažení účelu této plné moci, zejména je oprávněn sepsat a podepisovat veškeré listiny, návrhy, tyto návrhy podávat, účastnit se všech jednání, podávat návrhy na veškeré zápisy a vůbec podnikat veškeré kroky nezbytné pro ochranu zájmů zmocnitele.

Zmocnitel bere na vědomí, že zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasí, aby každý z nich jednal samostatně.

V Brně dne 17.1. 2021

Ing. Klára Částková, Ph.D.
Člen představenstva

Ing. Martin Janíček
Člen představenstva

Tuto plnou moc a zmocnění přijímám:

[redacted]

Mgr. Václav Bartek, advokát

24. 01. 2022

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0031193/2022
listy: přílohy: 2
druh

mmb1es8321bcc1 Doručeno: 14.01.2022

HRABA & CONSORTES

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno-město, Brno 2

V Říčanech dne 14. 1. 2022

Věc: Výzva k uzavření převodní smlouvy
Předžalobní výzva k plnění podle §142a zákona č. 99/1963 Sb., o.s.ř.

Vážení,

advokátní kancelář **HRABA & CONSORTES v.o.s.** převzala právní zastoupení **Bytového družstva Keřová I., družstvo**, IČO: 255 88 796, se sídlem Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „**mandant**") ve věci převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu na pozemku parc. č. 1461/103, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova s č.p. 706, bytový dům a pozemku parc. č. 1461/106, ostatní plocha, vše zapsáno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, v k.ú. Žebětín, obec Brno, na listu vlastnictví č. 2544, o velikosti id. 32567/100000, jehož jste vlastníkem (dále jen „**předmět převodu**").

Dne 30. 7. 1999 byla mezi Statutárním městem Brno, IČO: 449 92 785, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno-město, Brno 2 a společností KOMEKON s.r.o., IČO: 469 03 780, se sídlem Brno, Nové sady 30, PSČ 60200 (právním předchůdcem mandanta) uzavřena smlouva o družení, ve znění dodatku č. 1 ze dne 12. 7. 2000 a ve znění dodatku č. 2 ze dne 2. 8. 2001 (dále jen „**smlouva o sdružení**"), v níž se Statutární město Brno v čl. XI. odst. 9 zavázalo po uplynutí 20 let od kolaudace budov bezúplatně převést vlastnictví svého podílu na jednotlivých budovách a pozemcích do vlastnictví družstva. Kolaudační rozhodnutí vydané stavebním odborem Úřadu městské části města Brno, Brno-Žebětín, s č. j. ÚS-714/2000-A3 ze dne 5. 2. 2001 nabylo právní moci dne 9. 2. 2001.

Dne 9. 11. 2000 s právními účinky vkladu ke dni 22. 1. 2001 byla uzavřena kupní smlouva mezi společností KOMEKON s.r.o. a mým mandantem o převodu podílu o velikosti id. 67433/100000 rozestavěné stavby na pozemku parc. č. 1461/103 a podílu o velikosti id. 67433/100000 na pozemku parc. č. 1461/103 a pozemku parc. č. 1461/106, ve znění dodatku č. 1 ze dne 23. 11. 2000.

Dále byla dne 7. 6. 2002 mezi Statutárním městem Brno a mým mandantem uzavřena dohoda spoluvlastníků bytového domu budovaného na základě smlouvy o sdružení (dále jen „**dohoda spoluvlastníků**"), přičemž Statutární

HRABA & CONSORTES v.o.s.
Kamenova 795, 251 01 Říčany
+ 777 331 850
323 603 329
sekretariat@hraba.cz
51-6908080247/0100
IČ: 2675 7648
MS v Praze, odd. A, vl. 47994

město Brno v čl. IV. dohody spoluvlastníků opětovně deklarovalo svůj závazek převést předmět převodu po uplynutí 20 let od kolaudace bezúplatně převést vlastnictví svého podílu na jednotlivých budovách a pozemcích do vlastnictví mého mandanta.

S ohledem na skutečnost, že doba 20 let od kolaudace bytového domu s č. p. 706 dne 9. 2. 2021 uplynula, vás tímto v zastoupení mého mandanta vyzývám k uzavření smlouvy o bezúplatném převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 32567/100000, za podmínek stanovených ve smlouvě o sdružení, resp. dohodě spoluvlastníků. K tomu Vám, v zastoupení mého mandanta, stanovím přiměřenou lhůtu do 31. 1. 2022.

Nedojde-li uzavření výše uvedené smlouvy do 31. 1. 2022, považujte prosím tento dopis za předžalobní výzvu ve smyslu ustanovení § 142a o.s.ř. Můj mandant eventuálně přistoupí k podání žaloby primárně z důvodu zachování prekluzivní lhůty vyplývající z ust. § 50a zákona č. 40/1964 Sb., obč. zák. **Můj mandant nadále upřednostňuje mimosoudní a smírné řešení celé záležitosti.**

S pozdravem

JUDr. Ing. Zdeněk Hraba Ph.D.

Digitálně podepsal JUDr. Ing. Zdeněk Hraba Ph.D.
Datum: 2022.01.14 11:54:02 +01'00'

Z plné moci Bytového družstva Keřová I., družstvo
JUDr. Ing. Zdeněk Hraba, Ph.D., advokát

Příloha: Plná moc

PLNÁ MOC

HRABA CONSORTES

Zmocnitel: název sídlo IČO zastoupen	 Bytové družstvo Keřová I., družstvo Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno 25588796 Ing. Klárou Částkovou, Ph.D., členem představenstva, a Ing. Vladimírem Malenovským, Ph.D., členem představenstva (dále jen „zmocnitel")
Advokát: jméno a příjmení evidenční číslo České advokátní komory společník advokátní kanceláře sídlo	 JUDr. Ing. Zdeněk Hraba, Ph.D. 10439 HRABA & CONSORTES v.o.s. Říčany, Kamlerova 795, PSČ: 251 01 (dále jen „advokát")

Zmocnitel podpisem této listiny zmocňuje advokáta k tomu, aby zmocnitele v plném rozsahu zastupoval ve věci uplatnění jeho nároku na převod vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu na pozemku parc. č. 1461/103, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova s č.p. 706, bytový dům a pozemku parc. č. 1461/106, orná půda, vše zapsáno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, v k.ú. Žebětín, obec Brno, na listu vlastnictví č. 2544, vůči Statutárnímu městu Brno, IČO: 449 92 785, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, Brno 2, 602 00, a následně zmocnitele zastupoval v soudním řízení a činil veškeré související úkony.

Advokát je oprávněn ke všem právním jednáním souvisejícím s předmětem této plné moci. Advokát je oprávněn zejména k tomu, aby za zmocnitele a jeho jménem činil veškerá právní jednání, podepisoval veškeré dokumenty, prohlášení, žádosti, rozhodnutí, smlouvy, zápisy a činil další ústní i písemná jednání, jakož i jednal s jinými fyzickými a právnickými osobami. Advokát je oprávněn za zmocnitele dále jednat v plném rozsahu procesních práv a povinností zmocnitele podle předpisů upravujících řízení před státními orgány, zejména před soudy, správními úřady a jinými orgány veřejné správy, jakož i v rozhodčím řízení a v řízení vedeném notáři a soudními exekutory.

V Brně dne 6. 1. 2022

zmocnitel

Zmocnění přijímám a dále zmocňuji advokáty:

JUDr. Zdeňka Hrabu, ev.č. ČAK 00187;
JUDr. Bohumila Růnu, ev.č. ČAK 08755;
Mgr. Adama Polánského, ev.č. ČAK 18831;
Mgr. Alenu Kosovou, ev.č. ČAK 44470.

a advokátní koncipientku:

[redacted]

JUDr. Ing. Zdeněk Hraba, Ph.D., adv

JUDr. Ing.
Zdeněk Hraba, Ph.D.

HRABA & CONSORTES v.o.s.
Kamlerova 795, 251 01 Říčany

777 331 850
293 603 359
hraba.je@hraba.cz
xgbhbdq
104 38
51-6908080247/0100
2075 7648
MS v Praze, odd. A, vl. 67984

DS 4 03. 02. 2022

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Bytový odbor

B | R | N | O

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE: 14.01.2022
NAŠE Č. J. MMB/0062577/2022
SPIS. ZN.:

VYŘIZUJE: Mgr. Eva Bartošová
TELEFON: +420 54217 3216
E-MAIL: bartosova.eva@brno.cz

DATUM: 01.02.2022
POČET LISTŮ: 2

JUDr. Ing. Zdeněk Hraba, Ph.D.
advokát
společník
HRABA&CONSORTES v.o.s.
Kamlerova 795
251 01 Říčany

Stanovisko k předžalobní výzvě k uzavření převodní smlouvy

Vážený pane doktore,

se věci Vašeho klienta Bytového družstva Keřová I., družstvo, IČO: 255 88 796 jsme obdrželi 14. 1. 2022 předžalobní výzvu, kterou nás vyzýváte ve lhůtě do 31. 1. 2022 k bezúplatnému převodu podílu o velikosti 32567/1000000 na pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je stavba č.p. 706 a pozemku p. č. 1461/106, vše v k. ú. Žebětín.

K tomu uvádíme následující:
1. Zastupitelstvo na zasedání konaném dne 25. 1. 2022 schválilo koncepční postup při vypořádání závazků vůči družstvům/členům družstev z historické dotované družstevní výstavby. Zápis usnesení zastupitelstva k dnešnímu datu nebyl ještě vyhotoven. Dotčená družstva budou o jeho znění informována s tím, že je plánováno další setkání Pracovní skupiny, v níž mají dotčená družstva své zastoupení.

2. Bytové družstvo Keřová I, družstvo a jeho členové uzavřeli se statutárním městem Brnem dohody o mimosoudním jednání, registrace dohody v registru smluv proběhla ve dnech 26.1. a 27.1.2022, tj. podání žaloby považujeme za nadbytečné, tj. bude-li žaloba po uzavření dohod podána, bude to ze strany statutárního města Brna považováno za ukončení jednání mimosoudní cestou. Lhůta Vámi stanovená pro uzavření smluv je s ohledem na schvalovací proces stanovený zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, nepřiměřená. Např. doba zveřejnění záměru převodu před schválením převodu majetku města čítá 15 dnů.

3. Jsme si vědomi potřeby individuálního přístupu u každého z bytových družstev dle konkrétních smluvních podmínek. Smlouva o sdružení č. 63 99 9 029 se společností KOMEKON spol. s r.o., ve znění pozdějších změn dodatkem č. 1 a 2, předpokládala vymezení bytových jednotek dle tehdy platného zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Ty však u bytového domu č.p. 706 Keřová 17, 19, Brno vymezeny nebyly. U Bytového družstva Keřová I., družstvo je třeba se vypořádat i se skutečností, že dodatek č. 1 ke smlouvě o sdružení s právním předchůdcem družstva-společnosti KOMEKON, spol. s r. o. uzavřený dne 12. 7. 2000 již neuvažoval o „bezúplatném" převodu podílu na budově (v době uzavření smlouvy samostatně právně

Předl. Mgr. E.B. 3.2.22

existující) ve vlastnictví města a nehovořil ani o převodu pozemku či pozemků na družstvo. O převodu pozemků se nezmiňuje ani deklarace závazku převodu města v dohodě spoluvlastníků č. 63029037 ze dne 7. 6. 2002. Další otázkou je souběh závazku převodu majetku dle smlouvy o sdružení na družstva se závazkem bezúplatného převodu jednotek spolu s podílem na budově a na pozemku (nikoli pozemcích) obsažený v nájemních smlouvách o nájmu bytu na členy družstva.

4. Předžalobní výzva tedy požaduje převedení majetku ve větším rozsahu, než je ujednáno, s tím, že není zcela jednoznačně určeno, zda se tak má stát bezúplatně.

5. Statutární město Brno preferuje zejména s ohledem na problematiku veřejné podpory převést majetek města přímo na členy družstev, a to trojstrannou dohodou za účasti družstva i jeho členů s ohledem na postup doporučený Společným stanoviskem Ministerstva vnitra, Ministerstva financí a Ministerstva pro místní rozvoj a dle metodiky Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže z dubna 2021. V tomto případě by pak bylo nutné právně vymezit jednotky dle Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., a zřídit společenství vlastníků jednotek.

6. O podmínkách vypořádání uvedené smlouvy o sdružení, resp. závazků dle nájemních smluv včetně převodu majetku města rozhodne Zastupitelstvo města Brna po schválení a zveřejnění adresného záměru na nabyvatele.

7. Očekáváme, že Bytové družstvo Keřová I., družstvo stanoví nájemné připadající na spoluvlastnický podíl statutárního města Brna po dobu trvání nájmu bytů a jeho využití v souladu se smlouvou o sdružení deklaruje čestným prohlášením. Obdobně tak učiní u nájemného připadajícího na podíl družstva. Splnění své povinnosti pak doloží potvrzením banky o splnění všech povinností z hypotéčního úvěru nebo čestným prohlášením. Půjčka z Fondu bytové výstavby pro dům č. p. 706 je již vypořádána.

Očekáváme tedy Vaše vyjádření.

S pozdravem

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

[redacted]

JUDr. Iva Marešová
vedoucí Bytového odboru
Magistrátu města Brna

07. 02. 2022

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0073212/2022
listy: přílohy: 1
druh:

mob1es83223467 Doručeno: 04.02.2022

HRABA&CONSORTES
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno-město, Brno 2

Do rukou Mgr. Evy Bartošové

V Říčanech dne 4. 2. 2022

K č.j. MMB/0062577/2022

Věc: Reakce na stanovisko k předžalobní výzvě

Vážená paní magistro,

dovoluji si v zastoupení **Bytového družstva Keřová I., družstvo**, IČO: 255 88 796, se sídlem Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „**mandant**") ve věci převodu vlastnického práva reagovat na Váš dopis ze dne 1. 2. 2022.

V první řadě velmi vítáme rozhodnutí Zastupitelstva přijaté na zasedání konaném dne 25. 1. 2022. Obsah daného usnesení je mi znám a jistě představuje výrazný pokrok ve věci.

Zcela zásadně se však musím ohradit proti bodu 2. Vašeho dopisu, ve kterém uvádíte: *„Bytové družstvo Keřová I, družstvo a jeho členové uzavřeli se statutárním městem Brnem dohody o mimosoudním jednání, registrace dohody v registru smluv proběhla ve dnech 26.1. a 27.1.2022, tj. podání žaloby považujeme za nadbytečné,* ***tj. bude-li žaloba po uzavření dohod podána, bude to ze strany statutárního města Brna považováno za ukončení jednání mimosoudní cestou."***

Takové stanovisko je v hrubém rozporu s textem Dohody o mimosoudním jednání (dále jen „**dohoda**"), kdy tato v čl. II. odst. 5 výslovně stanoví: ***Uzavřením Dohody není dotčeno právo na uplatnění nároků vyplývajících z čl. II odst. 1 u soudu.***

Nadto je v čl. II odst. 3 dohody sjednáno: *Každá ze stran je oprávněna v průběhu jednání odmítnout v jednání pokračovat,* ***přičemž za odmítnutí jednání se považuje výslovné písemné oznámení*** *ostatním účastníkům Dohody.*

Ve světle shora uvedeného nelze v žádném případě interpretovat podání žaloby mého mandanta k soudu za odmítnutí pokračování v jednání o smírném řešení věci ve smyslu dohody. **Pro vyloučení pochybností tímto můj mandant výslovně prohlašuje, že neodmítá v jednání pokračovat, a naopak smírné řešení věci nadále preferuje.**

HRABA & CONSORTES v.o.s.
Kamlerova 795, 251 01 Říčany
T 777 331 859
323 603 329
E sekretariat@hraba.cz
BÚ 51-6908080247/0100
IČ 2875 7648
OR MS v Praze, odd. A, vl. 47994

Již z předžalobní výzvy ze dne 14. 1. 2022 se podává, že podáním žaloby sleduje můj mandant cíl **zachování promlčecí lhůty** vyplývající z ust. § 50a zákona č. 40/1964 Sb., obč. zák., ve znění pozdějších předpisů, která **uplyne dne 9. 2. 2022**. Nelze po mém mandantovi spravedlivě požadovat, aby zásadním způsobem oslabil své právo nepodáním žaloby na nahrazení projevu vůle před uplynutím promlčecí doby za situace, kdy stále nedošlo k převodu vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu Statutárního města Brno na mého mandanta. Můj mandant samozřejmě ponese své náklady tohoto řízení a obratem po jeho zahájení navrhne **přerušení řízení**, aby předešel vzniku zbytečných nákladů obou stran sporu. Můj mandant rovněž deklaruje **připravenost vzít žalobu v plném rozsahu zpět** bezprostředně po schválení převodu spoluvlastnického podílu Statutárního města Brno.

K bodu 5. Vašeho dopisu uvádím, že rovněž můj mandant preferuje převod bytů přímo na nájemníky. Vyžadované podmínky, tedy vymezení jednotek a založení společenství vlastníků jednotek, je můj mandant připraven okamžitě splnit, stejně tak jako požadavky vymezené v bodě 7. Vašeho dopisu.

Závěrem mi dovolte uvést, že můj mandant oceňuje současný vstřícný přístup Statutárního města Brno k řešení celé věci, manifestovaný zejména na jednání zastupitelstva konaném dne 25. 1. 2022, a byl by velmi nerad, kdyby bylo zcela legitimní podání žaloby za účelem zachování zákonné promlčecí lhůty Vámi interpretováno jako nepřátelský krok značící nezájem mého mandanta pokračovat v dosavadním smírném jednání. Můj mandant však nemůže s ohledem na princip právní jistoty a princip *vigilantibus iura scripta sunt* připustit zásadní oslabení svého nároku nepodáním žaloby před uplynutím promlčecí lhůty v situaci, kdy není schválen ani záměr převodu spoluvlastnického podílu.

Můj mandant nadále upřednostňuje smírné řešení celé záležitosti na půdorysu dohody. Vzhledem ke skutkové i právní podobnosti věci je možno shora uvedené vztáhnout i na dalšího námi zastoupeného klienta - Bytové družstvo Keřová 9, 11, 13.

Děkuji a jsem s pozdravem

Mgr. Adam Polánský
Digitálně podepsal Mgr. Adam Polánský
Datum: 2022.02.04 13:20:54 +01'00'

Z plné moci Bytového družstva Keřová I., družstvo
JUDr. Ing. Zdeněk Hraba, Ph.D., advokát
i.s.
Mgr. Adam Polánský, advokát

Substituční plná moc zaslána s předžalobní výzvou dne 14. 1. 2022

DS 4

11. 02. 2022

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Bytový odbor

B | R | N | O

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:	4.02.2022
NAŠE Č. J.	MMB/0073212/2022
SPIS. ZN.:	BO/MMB/0073212/2022/2
VYŘIZUJE:	Mgr. Eva Bartošová
TELEFON:	+420 54217 3216
E-MAIL:	bartosova.eva@brno.cz
DATUM:	11.02.2022
POČET LISTŮ:	2

JUDr. Ing. Zdeněk Hraba, Ph.D.
advokát
společník
HRABA&CONSORTES v.o.s.
Kamlerova 795
251 01 Říčany

Replika ke stanovisku k předžalobní výzvě k uzavření převodní smlouvy

Vážený pane doktore,

ve věci Vašeho klienta Bytového družstva Keřová I., družstvo, IČO: 255 88 796 dopisem ze dne 4. 2. 2022 reagujete na stanovisko statutárního města Brna na předžalobní výzvu doručenou dne 14. 1. 2022 k bezúplatnému převodu podílu o velikosti 32567/1000000 na pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je stavba č.p. 706 a pozemku p. č. 1461/106, vše v k. ú. Žebětín ve lhůtě do 31. 1. 2022.

K tomu uvádíme, že statutární město Brno bude jednat s bytovými družstvy včetně Vašeho klienta bez ohledu na to, zda byla či nebyla podána žaloba, k jejímuž podání je jistě Váš klient oprávněn dle svého uvážení. Nelze však nezmínit skutečnost, že uzavření dohod o mimosoudním jednání iniciované bytovými družstvy bylo motivováno právně snahou bytových družstev vyhnout se zahajování soudních řízení, neboť jejich uzavírání mělo vyvolat stavení promlčecích či prekluzivních lhůt.

Deklaraci upřednostnění Vašeho klienta řešit záležitost smírně bereme na vědomí.

Toto stanovisko lze vztáhnout i pro Bytové družstvo Keřová 9,11,13 sídlem: Keřová 705/11, Žebětín, 641 00 Brno, IČO: 26216337.

S pozdravem

[redacted]

JUDr. Iva Marešová
vedoucí Bytového odboru
Magistrátu města Brna

Prohlášení Bytového družstva Keřová I., družstvo o využití části nájemného odpovídající výši podílu Statutár. města Brna na jednotkách v domě Keřová 706/17,19, Brno Žebětín

Bytové družstvo Keřová I., družstvo, IČ: 25588796, se sídlem Keřová 706/19, 641 00 Brno, tímto prohlašuje, že níže vyčíslená část nájemného hrazeného nájemci (členy družstva) za užívání bytů v domě č.p. 706 postaveném na pozemku p.č. 1461/103, katastrální území Žebětín, odpovídající výši spoluvlastnického podílu Statutárního města Brna, byla použita výhradně na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou uvedeného bytového domu č.p. 706, v němž se nachází 20 bytových jednotek ve spoluvlastnictví Bytového družstva Keřová I., družstva a Statutárního města Brna.

Část nájemného odpovídající výši spoluvlastnického podílu Statutárního města Brna za období od 9. 2. 2001 do 31. 3. 2022, tj. 254 měsíců, představuje částku ve výši 1 879 349 Kč. Výpočet je uveden v příloze prohlášení. Za nájemné je považován příspěvek do fondu oprav, respektive do fondu údržby.

Za Bytové družstvo Keřová I., družstvo

[redacted]

Ing. Klára Částková, člen představenstva

V Brně dne 3. 5. 2022

Příloha: výpočet části nájemného odpovídající výši spoluvlastnického podílu Statutárního města Brna

Výpočet části nájemného odpovídající výši spoluvlastnického podílu Statutárního města Brna

identifikace bytu	měsíční nájem v Kč	označen jako	podíl BD v Kč	podíl MmB v Kč	z toho na opravu, správu a údržbu v Kč	nájem celkem od 9/2/2001 do 31/3/2022 v Kč	celkem z nájmu BD od 9/2/2001 do 31/3/2022 v Kč	celkem z nájmu SmB od 9/2/2001 do 31/3/2022 v Kč	z toho určeno na opravu, správu a údržbu v Kč
1	919	Fond oprav	524	395	395	233 426	133 053	100 373	100 373
2	871	Fond údržby	496	375	375	221 234	126 103	95 131	95 131
3	859	Fond oprav	490	369	369	218 186	124 366	93 820	93 820
4	889	Fond údržby	507	382	382	225 806	128 709	97 097	97 097
5	871	Fond údržby	496	375	375	221 234	126 103	95 131	95 131
6	859	Fond údržby	490	369	369	218 186	124 366	93 820	93 820
7	919	Fond oprav	524	395	395	233 426	133 053	100 373	100 373
8	784	Fond údržby	447	337	337	199 136	113 508	85 628	85 628
9	871	Fond oprav	496	375	375	221 234	126 103	95 131	95 131
10	805	Fond údržby	459	346	346	204 470	116 548	87 922	87 922
11	890	Fond údržby	507	383	383	226 060	128 854	97 206	97 206
12	917	Fond údržby	523	394	394	232 918	132 763	100 155	100 155
13	919	Fond oprav	524	395	395	233 426	133 053	100 373	100 373
14	919	Fond údržby	524	395	395	233 426	133 053	100 373	100 373
15	859	Fond údržby	490	369	369	218 186	124 366	93 820	93 820
16	830	Fond údržby	473	357	357	210 820	120 167	90 653	90 653
17	809	Fond oprav	461	348	348	205 486	117 127	88 359	88 359
18	805	Fond údržby	459	346	346	204 470	116 548	87 922	87 922
19	830	Fond údržby	473	357	357	210 820	120 167	90 653	90 653
20	782	Fond údržby	446	336	336	198 628	113 218	85 410	85 410
celkem	**17 207**		**9 808**	**7 399**	**7 399**	**4 370 578**	**2 491 229**	**1 879 349**	**1 879 349**

Celkový přehled BD Keřová I., Keřová 706/17,19 od 9.2.2001 do 31.3.2022 v Kč	
Nájem celkem v Kč:	4 370 578
Nájem podíl BD (57%) celkem v Kč:	2 491 229
Nájem podíl SmB (43%) celkem v Kč:	**1 879 349**

Zápis ze schůze Bytového družstva Keřová I, družstva se sídlem Brno, Keřová 19 konané dne 28. 4. 2022

Program schůze:

1. Zahájení schůze.
2. Volba předsedajícího a zapisovatele.
3. **Účetní uzávěrka 2021** – schválení, účetní uzávěrka je přílohou pozvánky.
4. **Dohoda podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti založení vlastnictví jednotek** – schválení Dohody mezi BD Keřová I. a SmB, návrh Dohody je přílohou pozvánky.
5. **Zastoupení BD Keřová I. advokátem Mgr. Koubkem** při vyjednávání o převodu podílu SmB na družstvo – schválení financování z prostředků domu A.
6. **Návrh na vyčlenění chodníků z parcely 1461/194 a jejich bezúplatný převod na příslušná družstva** vlastnící chodníkům přilehlé domy, správa dvorků s herními prvky– schválení vyčlenění a bezúplatného převodu a návrhu správy herních prvků.
7. **Soudní odhad ceny bytů pro plánovaný převod podílu** na budově a pozemcích SmB na družstvo – schválení financování odhadu z prostředků domu A.
8. Různé (převod podílu SmB na družstvo, nová havarijní služba, započtení aktualizovaných výměr bytů do účtování příspěvků do FO a RF, webové stránky ….).
9. Přijatá usnesení
10. Ukončení schůze

1. **Zahájení:** schůzi zahájil p. a seznámil členy družstva s programem. Celkový počet přítomných členů družstva – **22** osob.

2. **Volba předsedajícího a zapisovatele:** za přesedajícího byla navržena **paní** [redacted]
   Hlasování pro navrženého předsedajícího – přítomno **22** osob
   Pro: **22**
   Proti: **0**
   Zdrželo se: **0**
   Jako zapisovatel byl navržen **p. Malenovský**
   Hlasování pro navrženého zapisovatele – přítomno **22** osob.
   Pro: **22**
   Proti: **0**
   Zdrželo se: **0**

3. **Odsouhlasení účetní závěrky za rok 2021**
   Představení účetní uzávěrky.
   Příjmy: 408 931,96 Kč
   Výdaje: 292 243,21 Kč
   Hospodářský výsledek: 116 688,75 Kč

   Kromě každoročních výdajů za odměnu správci, představenstvu, revizí plynu, hasících a požárních zařízení, úklidu a údržby trávy byly největší výdaje vynaloženy v domě A na financování opravy úniku vody z přívodního potrubí ca 40tis. Kč a právní služby související s převodem podílu SmB na družstvo ca 36tis. Kč. V domě B nebyly

významnější náklady (výměny vodoměrů (v obou domech za10 tis. + 5 tis. Kč) a zateplení plynových skříněk ca 1600 Kč)

Rozdělení a objem fondu oprav a rozvojového fondu v roce 2021:

2021	celkem	A	G	B
FO	195 251,67	-31 360,09	45 381,08	181 230,68
RF	677 115,20	603 542,68	-	73 572,52
celkem	872 366,87	572 182,59	45 381,08	254 803,20

Předchozí rok 2019:

2020	celkem	A	G	B
FO	155 906,88	-38 412,31	39 050,18	155 269,00
RF	550 647,20	546 134,68	-	4 512,52
celkem	706 554,08	507 725,20	39 046,52	159 782,36

Hlasování k odsouhlasení účetní uzávěrky 2021 – přítomno **22** osob
Pro: **22**
Proti: **0**
Zdrželo se: **0**

4. **Dohoda podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti založení vlastnictví jednotek** – schválení Dohody mezi BD Keřová I. a SmB, návrh Dohody je přílohou pozvánky a schvaluje se ve znění se změnami ohledně dispozice bytu 706/18 na 3+kk namísto 3+1 a s úpravou čl. VI. jak je předložena finální úprava přímo čl. schůzi. Součástí schválení je podpis dokumentu „Souhlas se skutečným stavem domu a vymezením jednotek" na místě, nebo nepřítomnými dodatečně.

vznesla dotaz, jak to bude s klecí na kola a kočárkárnou po tom, co dojde k transformaci domu "A" na SVJ. k tomu sdělili, že garáž jako taková bude uvedena jako jedna nebytová jednotka náležící SVJ domu "A", která bude majetkem všech lidí/spoluvlastníků, kteří v ní mají garážová stání. Klec na kola a kočárkárna budou uvedeny jako společná část domu "A" ve správě SVJ domu "A" a vlastníky tudíž budou všichni členové SVJ domu "A". P. Švaříčková poukázala na to, že i nájemníci z domu "B" zaplatili část nákladů na klec na kola a kočárkárnu při jejich vzniku. Paní k tomu podala vysvětlení, že Komfort při výstavbě naplánoval kočárkárnu jako společný prostor pouze pro nájemníky z domu "A" a až později to rozšířili na dům "B". Paní se dále dotázala, jak to bude s přístupem nájemníků z domu "B", když klec na kola a kočárkárna budou v majetku SVJ domu "A". Paní k tomu vysvětlila, že je možné sepsat např. Smlouvu o bezplatném užívání. Paní ale upozornila, že takovou smlouvu může budoucí vedení SVJ domu "A" jednostranně zrušit a tím znemožnit lidem z domu "B" přístup a využívání těchto prostor. P. [redacted] přislíbil, že se na to zeptá advokáta Mgr. Koubka a budou navrženy možnosti řešení.

Hlasování pro schválení Dohody mezi BD Keřová I. a SmB, přítomno 22 osob
Pro: **22**
Proti: **0**
Zdrželo se: **0**

5. **Zastoupení BD Keřová I. advokátem Mgr. Koubkem při vyjednávání o převodu podílu SmB na družstvo** – schválení financování zastoupení za cenu Kč/h + DPH, z prostředků domu A.

   Hlasování pro zastoupení Mgr. Koubkem za cenu Kč/h + DPH, z prostředků domu A., přítomno **22** osob
   Pro: **22**
   Proti: **0**
   Zdrželo se: **0**

6. **Návrh na vyčlenění chodníků z parcely 1461/194 a jejich bezúplatný převod na příslušná družstva vlastnící chodníkům přilehlé domy, správa dvorků s herními prvky**– schválení vyčlenění a bezúplatného převodu a návrhu správy herních prvků.

   Hlasování pro vyčlenění chodníků z parcely 1461/194 a jejich bezúplatný převod na příslušná družstva vlastnící chodníkům přilehlé domy, přítomno **22** osob
   Pro: **22**
   Proti: **0**
   Zdrželo se: **0**

7. **Soudní odhad ceny bytů pro plánovaný převod podílu na budově a pozemcích SmB na družstvo** – schválení financování odhadu bytů v celkové ceně Kč vč. DPH odhadkyní Ing. Romanou Horňákovou z prostředků domu A.

   Hlasování pro financování odhadu bytů v celkové ceně Kč vč. DPH odhadkyní Ing. Romanou Horňákovou z prostředků domu A, přítomno **22** osob
   Pro: **22**
   Proti: **0**
   Zdrželo se: **0**

8. **Různé** (převod podílu SmB na družstvo, nová havarijní služba, započtení aktualizovaných výměr bytů do účtování příspěvků do FO a RF, webové stránky, ...).

   - na webových stránkách družstva by bylo dobré zasílat notifikace s alespoň částečným náhledem zprávy (momentálně je tam pouze odkaz)
   - v bytech v horním patře domu „B" pravděpodobně dochází k zatékání vody přes komíny. U paní to bylo zjištěno na zvlhlém sádrokartonu. Vnější část komínu možná není úplně dodělána. Komíny vložkovala firma Aleš Weinfurter při instalaci nových kotlu ENBRA v roce 2020 a tudíž bychom to mohli reklamovat – bude prověřeno.
   - p. [redacted] vyzval nájemníky domu „B", aby zvolili svého zástupce, který by se již nyní seznámil s postupy a administrativními úkony souvisejícími s převodem majetku MmB a transformací družstva na SVJ. Tento zástupce by se pak ideálně stal novým předsedou BD Keřová I. po založení SVJ domu „A" (plánováno na podzim 2022).

9. **Přijatá usnesení**
   Viz výše.

10. Ukončení schůze

V Brně 28. 4. 2022

Zapsal:

Ing. Vladimír Malenovský

.....
Ing. Martin Janíček
Předseda BD Keřová I.

.....
Ing. Klára Částková
Člen představenstva BD Keřová I.

[redacted]

.....
Ing. Vladimír Malenovský
Člen představenstva BD Keřová I.

Prezenční listina náhradní členské schůze Bytového družstva Keřová I., družstvo, se sídlem Brno, Keřová 19, PSČ 641 00, IČ: 255 88 796 konané dne 28. 4. 2022 v 18:00 hodin ve společných garážích domu Keřová 17,19.

	Nájemník	Manžel/ka	Podpis	Plná moc
1	[redacted]			
2				
3				
4				
5				
6				ANO
7				
8				
9				
10				

	Nájemník	Manžel/ka	Podpis	Plná moc
11	[redacted]			
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

Bytové družstvo Keřová I., družstvo
Keřová 19, 641 00 Brno
IČ 25588796
Družstvo je zapsané u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr., vložka 3206
https://bdkerova1.cz/
email: info@bdkerova1.cz

	Nájemník	Manžel/ka	Podpis	Plná moc
21	[redacted]			
22				
23				
24				Ano
25				
26				
27				
28				
29				

Bytové družstvo Keřová I., družstvo
Keřová 19, 641 00 Brno
IČ 25588796
Družstvo je zapsané u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr., vložka 3206
https://bdkerova1.cz/
email: info@bdkerova1.cz

Plná moc

Níže podepsaný/á

jako člen bytového družstva s obchodní firmou **Bytové družstvo Keřová I., družstvo**, se sídlem Brno, Křová 19, PSČ 641 00, IČ 255 88 796, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 3206,

(dále jen zmocnitel),

zmocňuje pana/paní

(dále jen zmocněnec),

aby jej zastupoval/a v následujícím rozsahu:

Zmocnitel zmocňuje zmocněnce, aby za zmocnitele na členské schůzi shora uvedeného bytového družstva, která se bude konat dne ..28. 4..... **v** ..18.. **hodin,** (místo konání).....Keřová 13....., **vykonával veškerá práva a povinnosti, které náleží zmocniteli jako členu shora uvedeného bytového družstva.**

Zmocněnec je tedy oprávněn zejména k účasti na této členské schůzi, k hlasování o všech bodech programu členské schůze a k předkládání návrhů a připomínek.

Zájmy zmocnitele a zmocněnce nejsou v rozporu.

V ...Brně....., dne: ...26. 4. 2022.....

Ověřený podpis zmocnitele: [redacted]

Plnou moc přijímám.

Podpis zmocněnce: [redacted]

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný (á) .....

narozen (a) ....

bytem trvale: .. ..

(dále jen „zmocnitel")

zmocňuji

pana (paní) ....

narozeného (nar ....

bytem trvale: ....

adresa doručování: .....

(dále jen „zmocněnec")

k tomu, aby mne v plném rozsahu zastupoval pro celé řízení v oblasti (např. řízení o dávku příspěvek na živobytí...popřípadě doplnit vhodnou formulaci).

Zmocněnec je oprávněn zejména k podání jakýchkoliv návrhů a vyjádření, přijímání a doručování písemností, nahlížení do spisu a činění opisů a výpisů, podepisování jakýchkoliv listin, jakož i podávání řádných i mimořádných opravných prostředků proti rozhodnutí správního orgánu, a případně činění jakýchkoliv dalších úkonů, které jsou nezbytné, a to vše ve stejném rozsahu, v jakém by byl zmocnitel sám k těmto úkonům a jednáním oprávněn.

V Ostravě, dne 11. 4. 2022

.....
podpis zmocnitele

Zmocnění přijímám v plném rozsahu.

V Ostravě, dne 11. 4. 2022

[redacted]
podpis zmocněnec

PLNÁ MOC

zplnomocňuj:

k hlasování na schůzi družstva Kořová

dne 28.4.2022.

V Druč 24.4.2022

[redacted]

PLNÁ MOC

Zplnomocňuji

k hlasování na schůzi družstva konané dne 28. dubna 2022.

V Brně 24. 4. 2022

[redacted]

Souhlas se skutečným stavem domu a vymezením jendotek

Níže uvedení členové družstva a nájemci bytů v domě na adrese Kéřová 17, 19, Brno svými níže uvedenými podpisy potvrzují, že souhlasí se skutečným stavem domu na adrese Keřová 17,19, Brno a vymezením jednotek v uvedeném domě, jak je uvedeno v návrhu Dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a založení vlastnictví jednotek, jejímž účastníky je Bytové družstvo Keřová I, družstvo, a Statutární město Brno, která je přílohou tohoto prohlášení.

Družstvo: BD Keřová I.,Keřová 19, Brno 641 00, IČ 255 88 796

člen družstva/ společní členové družstva (jméno, příjmení, titul, datum narození, trvalé bydliště)	nájemní smlouva číslo, ze dne	ID*	č.p.‡	adresa místa (ulice, č.p./č.o.)	pozemek†	katastrální území	část obce (městská část)	podpis
	14.03.2021	1	706	Keřová 706/17	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	
	15.06.2009	2	706	Keřová 706/17	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	
	24.06.2004	3	706	Keřová 706/17	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	
	07.06.2012	4	706	Keřová 706/17	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	
	č. 6218034424; 01.10.2018	5	706	Keřová 706/17	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	
	02.06.2021	6	706	Keřová 706/17	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	
	20.02.2007	7	706	Keřová 706/17	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	
	č. 6219032016; 12.04.2019	8	706	Keřová 706/17	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	
	02.10.2006	9	706	Keřová 706/17	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	
	nepodepsána 9/2021	10	706	Keřová 706/17	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	
	29.06.2011	11	706	Keřová 706/19	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	
	13.12.2011	12	706	Keřová 706/19	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	
	14.03.2001	13	706	Keřová 706/19	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	
	14.03.2001	14	706	Keřová 706/19	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	
	02.05.2012	15	706	Keřová 706/19	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	
	03.04.2012	16	706	Keřová 706/19	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	
	23.06.2006	17	706	Keřová 706/19	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	
	27.02.2001	18	706	Keřová 706/19	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	
	č. 6218034947; 14.12.2018	19	706	Keřová 706/19	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	
	14.03.2001	20	706	Keřová 706/19	1461/103	Žebětín	MČ Brno- Žebětín	

** identifikace bytu (číslo bytu dle nájemní smlouvy apod.)*

† pozemek či pozemky na nichž stojí budova v níž je jednotka (parc. číslo)

‡ číslo popisné budovy v níž se jednotka nachází

[redacted]

Statutární orgán družstva:
Podpis předsedy dle OR a všech členů statutárního orgánu družstva

Ing. Martin Janíček,
předseda BD Keřová I.

Ing. Klára Částková,
člen představenstva BD Keřová I.

Ing. Vladimír Malenovský,
člen představenstva BD Keřová I.

1461/94
46/017
461/93
KEŘOVÁ
1461/106
KEŘOVÁ
c.p.708
1461/103
46/016
3 938
KEŘOVÁ
1461/107
1461/194
HUP
1461/173
1461/142

[redacted]

STAVEBNÍ ÚŘAD, KŘIVÁNKOVO NÁM. 35, 641 00 BRNO

VÁŠ DOPIS:	Žádost
ZE DNE:	28.03.2022
VYŘIZUJE:	Ing. Irena Burková
NAŠE Č.J.:	MCZEB 01119/2022/Bur
SPISOVÁ ZNAČKA:	SZ MCZEB/01098/2022
TELEFON:	546 217 398
FAX:	546 217 301
E-MAIL:	stavebni@zebetin.cz
DATUM:	31.03.2022

Žádost o vyjádření k parkovacím stáním na pozemku parc. č. 1461/106 v k. ú. Žebětín

Bytové družstvo Keřová I., družstvo, Ing. Klára Částková, Ph.D., IČO 25588796, Keřová č. p. 706/19, 641 00 Brno-Žebětín

VYJÁDŘENÍ

Úřad městské části města Brna, Brno-Žebětín, stavební úřad, jako silniční správní úřad příslušný podle § 40 odst. 5 písm. b) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o pozemních komunikacích a čl. 30 odst. 2 písm. b) vyhlášky Statutárního města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna ve znění pozdějších změn a doplňků, na žádost, kterou dne 28.03.2022 podalo

Bytové družstvo Keřová I., družstvo, Ing. Klára Částková, Ph.D.,

IČO 25588796, Keřová č. p. 706/19, 641 00 Brno-Žebětín

(dále jen "žadatel"), ve věci

parkovacích stání na pozemku parc. č. 1461/106 v k. ú. Žebětín jsou parkovací stání, která přináleží k BD Keřová č. p. 706 umístěném na pozemku parc. č. 1461/103 v k. ú. Žebětín

(dále jen "věc")

s d ě l u j e

- parkovací stání na pozemku parc. č. 1461/106 v k. ú. Žebětín byla povolena vydaným územním rozhodnutím a stavebním povolením, které vydal stavební úřad ÚMČ Brno-Žebětín na stavbu BD na pozemku parc. č. 1461/103 v k. ú. Žebětín
- bytový dům, včetně parkovacích stání byl zkolaudován kolaudačním rozhodnutím vydaným pod č. j. ÚS-714/2000-A3, ze dne 05.02.2001, které nabylo právní moci dne 09.02.2001;
- parkovací stání se dle pasportu komunikací nacházejí na účelové komunikaci;
- k bytovému domu Keřová č. p. 706 umístěném na pozemku parc. č. 1461/103 v k. ú. Žebětín přináleží 8 parkovacích stání z ulice Keřová a 3 parkovací stání u vjezdu do garáže tohoto bytového domu, celkem 11 stání na pozemku parc. č. 1461/106 v k. ú. Žebětín.

Ing. Taťána Kadlecová
vedoucí stavebního úřadu
Brno-Žebětín

otisk úředního razítka

Obdrží:
Bytové družstvo Keřová I., družstvo, emnttub, Keřová č. p. 706/19, Žebětín, 641 00 Brno 41
spis

Magistrát města Brna
Odbor dopravy

VÁŠ DOPIS Č. J.:	MMB/0174670/2022
ZE DNE:	23.03.2022
NAŠE Č. J.:	MMB/0174670/2022
SPIS. ZN.:	5400/OD/MMB/0174670/2022
VYŘIZUJE:	Ing. Andrea Roubalová
TELEFON:	+420 542 174 206
FAX:	
E-MAIL:	roubalova.andrea@brno.cz
DATUM:	07.04.2022
POČET LISTŮ:	01

Bytový odbor MMB
Mgr. Milan Prchal
zde

Vyjádření k pozbytí pozemku v k.ú. Žebětín

Vážený pane magistře,

Odboru dopravy MMB byla doručena Vaše žádost o vyjádření k pozbytí podílu pozemku p.č. 1461/106 v k.ú. Žebětín.

Na předmětném pozemku je situované parkovací stání, přístupy k BD a zeleň.

Jelikož se jedná o soukromé parkovací stání, která nejsou ani nebudou součástí místní komunikace ul. Keřová, nemá odbor dopravy MMB z dopravního hlediska námitek k pozbytí podílu z pozemku p.č. 1461/106 v k.ú. Žebětín.

S pozdravem

Ing. Bc. Pavel Pospíšek
vedoucí Odboru dopravy

SPRÁVNÍ ODBOR, KŘIVÁNKOVO NÁM. 35, 641 00 BRNO

VÁŠ DOPIS ČJ.: MMB/0177599/2022
ZE DNE: 23.03.2022
NAŠE ČJ.: MCZEB01014/2022/PMO/104
SPIS. ZN.: SZ MCZEB01014/2022

VYŘIZUJE: dr. Klímová
TEL.: 546217401
FAX: 546217301
E-MAIL: pravni@zebetin.cz

DATUM: 2022-05-13

Magistrát města Brna
(Bytový odbor-Mgr. M. Prchal)

Malinovského nám.3
601 67 Brno

sdělení

Usnesením č. 45/Z8 z 45. zasedání ZMČ Brno-Žebětín, konaného dne 11.05.2022, zastupitelstvo MČ Brno-Žebětín **doporučuje:**

- *převod spoluvlastnického podílu města Brna na pozemku p. č. 1461/106 s parkovacími místy u domu Keřová 706/17 a 706/19 k. ú. Žebětín,*

- *Majetkovému odboru MMB uložit bytovému družstvu, kterému se bude převádět spoluvlastnický podíl města Brna na pozemku p. č. 1461/106, aby zřídilo věcné břemeno pro bytové družstvo, které je vlastníkem bytových jednotek na pozemku p. č. 1461/137 z důvodu zachování přístupu do bytového domu.*

S pozdravem

[redacted]

JUDr. Zdenka Klímová
vedoucí Správního odboru

Informace o pozemku

1.

Parcelní číslo:	1461/103
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Žebětín [795674]
Číslo LV:	2544
Výměra [m^2]:	471
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Žebětín [195677]; č. p. 706; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1461/103
Stavební objekt:	č. p. 706
Ulice:	Keřová
Adresní místa:	Keřová 706/17, Keřová 706/19

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bytové družstvo Keřová I., družstvo, Keřová 706/19, Žebětín, 64100 Brno	67433/100000
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	32567/100000

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.03.2022 12:00.

2.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1461/106
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Žebětín [795674]
Číslo LV:	2544
Výměra [m²]:	553
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bytové družstvo Keřová I., družstvo, Keřová 706/19, Žebětín, 64100 Brno	67433/100000
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	32567/100000

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.03.2022 12:00.

© 2004 - 2022 Český úřad zeměměřický a katastrální

3.
1461/286
1461/357
1461/104
1461/96
1461/95
1461/94
1461/93
1461/189
1461/105
1461/102
1461/136
1461/106
1461/103
1461/137
1461/194
1461/142
1461/193
1461/138
1461/134
1461/281
1461/282
1/483

(4.)

5.

6

7.

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2462/17/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytové jednotky vymezené v budově č.pop. 706, která je součástí pozemku parc.č. 1461/103 s podíly na společných částech domu a pozemcích parc.č. 1461/103 a 1461/106, v k.ú. Žebětín, obec Brno, okres Brno - město

Znalec: Ing. Romana Horňáková, BA
[redacted]
IČ: 64285464

Zadavatel: Bytové družstvo Keřová I, družstvo
Keřová 706/19
641 00 Brno
IČO 25588796

Počet stran: 21 a 9 stran příloh

Počet vyhotovení: 3, z toho jeden výtisk je v archivu znalce

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.03.2022

Vyhotoveno: V Brně 2.5.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení tržní hodnoty bytových jednotek a hodnoty podílů na těchto bytových jednotkách připadající na Statutární město Brno.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad slouží pro stanovení tržní hodnoty bytu jako podklad pro zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé při bezúplatném převodu podílu SmB na bytových jednotkách na členy Bytového družstva Keřová I, družstvo.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Při místním šetření nebylo možné zpřístupnit z časových důvodů všechny byty a tak nebylo prováděné vlastní zaměření. Údaje o podlahových plochách byly převzaté z evidenčních údajů družstva a čísla bytů jsou stanovená shodně s předloženým návrhem prohlášení vlastníka.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.03.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec jako podklady použil předloženou částečnou projektovou dokumentaci – celkovou situaci a půdorys, přehled jednotek s plochami celkovými i započitatelnými pro jednotlivé byty, návrh Prohlášení vlastníka a dále kolaudační rozhodnutí. Další informace byly sdělené ústně. Znalec si zajistil aktuální výpis z katastru nemovitostí, kopii katastrální mapy a informace o povodňové zóně. Při místním šetření provedl znalec dílčí prohlídku nemovitosti a pořídil částečnou fotodokumentaci. Byly zpřístupněné společné prostory a jeden byt. Pro stanovení tržní hodnoty na základě porovnávací hodnoty byly použité informace z vlastní databáze realizovaných prodejů a z databáze spolupracujících znalců a z nabídek na trhu s nemovitosti relevantními k datu ocenění. Vzhledem k tomu, že pro ocenění jsou použité informace jak z realizovaných obchodů, tak i ze současných nabídek, není stanovená v závěru cena obvyklá, ale tržní hodnota.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2544, pro k.ú. Žebětín, ze dne 1.3.2022, pořízený dálkovým přístupem
2. Kopie katastrální mapy
3. Částečná projektová dokumentace – celková situace a půdorys
4. Povodňová mapa
5. Fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření
6. Údaje sdělené účastníkem místního šetření
7. Návrh Prohlášení vlastníka
8. Seznam místnostní pro jednotlivé byty
9. Kolaudační rozhodnutí ze dne 5.2.2001 s doložkou o nabytí právní moci ze dne 9.2.2001
10. Mapa obce a mapa lokality
11. Databáze znalce a spolupracujících znalců ohledně realizovaných prodejů nemovitostí
12. Nabídky nemovitostí na Sreality.cz

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem informací je v případě výpisu z KN, katastrální a povodňové mapy veřejně dostupná informace, vytvořená na zásadě materiální publicity a lze je ověřit. Zdrojem informací z projektové dokumentace jsou výkresy, opatřené datem a označení zpracovatelem. Zdrojem informací o označení bytů a jejich plochy jsou Prohlášení vlastníka a evidenční listy, vše předložené objednatelem. Zdrojem informací pro porovnávací hodnotu je v případě realizovaného prodeje kupní smlouva, v případě spolupracujících odhadců je to sdělení doplněné údajem o vkladu do katastru a v případě nabídek je to sdělení ceny realitní kanceláří jako ceny nabídkové na realitním serveru. Informace z inzerce nelze úplně ověřit, ale nejistota této informace je pro další hodnocení upravená (snížená) za pomocí koeficientů.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno tržní hodnotou ve smyslu definice uvedené v § 42, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 30,3/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb. a č. 284/2021 Sb..
Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím,

a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
Tržní hodnota je většinou stanovená pomocí dílčích metodik a to stanovení hodnoty nákladové, výnosové a porovnávací. Pro tento případ je zvolená metoda porovnávací.
U porovnávací hodnoty se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.
Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.
Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z realitních serverů a z databáze znalce a z databáze spolupracujících odhadců.
Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.
Jsou stanovené tržní hodnoty pro jednotlivé byty a dále i hodnoty podílů na jednotlivých bytech,, připadající na Statutární město Brno. Příslušenství bytů je převzaté z Prohlášení vlastníka.
Pro stanovení tržní hodnoty bytů není nutné provádět stanovení věcné hodnoty ani výnosové hodnoty a ani stanovení ceny zjištěné dle oceňovacího předpisu, neboť tyto údaje nemají žádný vliv na stanovení tržní hodnoty.
Na tomto principu je provedené ocenění.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec jako podklady použil předložené doklady a výše popsané podklady. Při místním šetření byla pořízená i částečná fotodokumentace, která je částečně prezentovaná v příloze tohoto posudku.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro vlastní ocenění jsou použité informace o provedení nemovitosti, tedy materiálová specifikace a vybavení nemovitosti, což je převzaté nejen ze sdělení účastníků místního šetření, ale i z výsledků vlastního místního šetření provedeného znalcem, tedy vizuální kontrola znalcem. Nebylo možné provést zaměření nemovitosti a parametry oceňovaných bytů byly převzaté z předložených podkladů – evidenčních listů prohlášení vlastníka. Informace z realizovaných prodejů si zajistil znalec sám, informace z inzerce byly převzaty v rozsahu, v jakém byly v inzerci uvedeny.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Jihomoravský, okres Brno-město, obec Brno, k.ú. Žebětín
Adresa nemovité věci:	Keřová 706, 641 00 Brno

Vlastnické a evidenční údaje

Bytové družstvo Keřová I, družstvo, Keřová 706/19, 64100 Brno –	podíl 67433/100000
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno –	podíl 32567/100000

Dokumentace a skutečnost

Byla předložená částečná dokumentace a ta byla orientačně kontrolována při místním šetření, ale jen omezeně, neboť znalci byla nemovitost zpřístupněná částečně.

Místopis

Brno - Žebětín je městskou částí Brna a má 1872 obyvatel. Oceňovaná nemovitost (byty) se nachází v lokalitě, která byla nově zbudovaná a jedná se o několik ulic s dokončenou veškerou infrastrukturou a převážně bytovými domy. Je zde tedy příjezdová komunikace, chodníky, parkovací plochy, zeleň, veřejné osvětlení apod. Lokalita tvoří jižní okraj městské části a na ni navazuje zahrádkářská oblast s lesními a zemědělskými pozemky. Okolí je tedy klidné s minimálním provozem. Ulice Keřová je neprůjezdná. Nachází se asi 650 m od přirozeného centra Žebětína.

Městská část Brno - Žebětín je nejzápadnější ze všech 29 městských částí. Městská část sousedí s městskou částí Bystrc – kde je rekreační zóna kolem Brněnské přehrady. Brno - Žebětín je vybaven ZŠ, MŠ, ordinací lékařů, lékárnou, poštou, obchody, úřadem městské části, sportovním zařízením apod.. Je zde veřejný plynovod, vodovod a kanalizace. Je zde MHD, a to celkem tři autobusové linky.

Od centra Brna je nemovitost vzdálená cca 10 km. Nejbližší zastávka MHD je od nemovitosti vzdálená 400 m. Ve vzdálenosti 9 km je nájezd na dálnici D1.

Předmětem ocenění jsou bytové jednotky, umístěné v budově č.pop. 706. Budova je součástí pozemku parc.č. 1461/103. K bytům náleží podíly na společných částech domu, pozemku pod

domem a dále k pozemku před domem, parc.č. 1461/106, kde se nachází zeleň, přístupové chodníky, parkovací stání a je přes něj příjezd do garáže v suterénu budovy.
V budově je celkem 20 bytů. K bytům náleží komory, buď na patře nebo v suterénu a většina bytů má balkón nebo terasu, které jsou orientované do zadní části domu.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		okrajová část - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

Parc.č. 1461/269	Vlastnictví Statutární město Brno
Parc.č. 1461/106	Spoluvlastnictví Byt.družstvo Keřová I., družstvo a Statutární město Brno

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou bytové jednotky, které jsou vymezené na základě Prohlášení vlastníka v budově č.pop.706, která je součástí pozemku parc.č. 1461/103. Jedná se o samostatně stojící bytový dům, který má jedno podzemní podlaží a tři nadzemní podlaží. Má dva samostatné vchody. V každém nadzemním podlaží se nachází tři až čtyři byty na podlaží. V podzemním podlaží je společná garáž s vlastním bočním vjezdem a komory pro byty, které je nemají na podlaží vedle bytů a jedná se celkem o dvě komory. V nadzemních podlažích jsou mimo byty ještě komory, a to tři a slouží pro jednotlivé byty v daném podlaží. Většina bytů má balkón, nebo terasu. Jedná se o zděný dům, s rovnými stropy a s pultovou střechou. Krytina je pálená. Okna a vstupní dveře do domu jsou plastové. Interiérové dveře jsou foliové do ocelových případně do obložkových zárubní. Dům má

zateplenou fasádu se strukturovanou omítkou. Byty mají buď samostatné WC a samostatnou koupelnu nebo koupelnu s WC. V koupelnách je vana nebo sprchový kout a umyvadlo. WC jsou závěsná Každý byt má vlastní zdroj topení a teplé vody a má plynový kombinovaný kotel. Dům je napojený na přípojky vody, plynu, elektro a kanalizace. Chodník a přístupová příjezdová komunikace jsou ze zámkové dlažby.
V domě jsou byty typu 1+KK, 2+KK a 3+KK.

Přehled bytových jednotek:
Jednotky jsou označené dle předloženého návrhu Prohlášení vlastníka, plochy jsou převzaté z evidence. Plochy obytných místností a příslušenství, které je součástí jednotky, jako vnitřního prostoru, je započtené v plné ploše a příslušenství, které je mimo jednotku, což jsou komory a dále balkóny či terasy jsou započtené poloviční výměrou.
Takto je u všech jednotek vypočtená započitatelná plocha, se kterou je dále uvažováno při výpočtu porovnávací hodnoty a při stanovení tržní hodnoty.

Tabulka přehledu ploch:

Číslo byt. jed.	Dispozice.	Podlaží	Podlahová plocha bytu (m2)	Komora (m2) – poloviční výměra	Balkón terasa (m2) – poloviční výměra	**Započitatelná plocha celkem (m2)**
706/1	1+KK	1.NP	38,62	0,615	0	**39,235**
706/2	2+KK	1.NP	50,17	0,615	1,67	**52,455**
706/3	3+KK	1.NP	78	0,615	1,67	**80,285**
706/4	1+KK	2.NP	39,46	1,425	0	**40,885**
706/5	2+KK	2.NP	51,49	0,615	1,67	**53,775**
706/6	1+KK	2.NP	39,29	0,615	1,67	**41,575**
706/7	1+KK	2.NP	39,02	0,615	0	**39,635**
706/8	1+KK	3.NP	31,35	0,615	3,405	**35,37**
706/9	2+KK	3.NP	50,45	0,615	1,67	**52,735**
706/10	3+1	3.NP	82,39	0,615	5,075	**88,08**
706/11	3+KK	1.NP	77,54	0,615	0	**78,155**
706/12	2+KK	1.NP	51,12	0,615	0	**51,735**
706/13	1+KK	1.NP	39,34	0,615	0	**39,955**
706/14	1+KK	2.NP	38,38	0,615	0	**38,995**
706/15	1+KK	2.NP	36,96	0,615	1,67	**39,245**
706/16	2+KK	2.NP	50,89	0,615	3,34	**54,845**
706/17	1+KK	2.NP	38,71	1,485	2,43	**42,625**
706/18	3+1	3.NP	69,64	0,615	5,075	**75,33**
706/19	2+KK	3.NP	50,64	0,615	3,34	**54,595**
706/20	1+KK	3.NP	30,62	0,615	3,405	**34,64**

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Ocenění nemovitosti je provedené na základě parametru započitatelné plochy, kde plocha všech místností uvnitř jednotky je uvažovaná skutečnou plochou a plocha příslušenství, což jsou prostory mimo byt - komora a terasa nebo balkón, jsou uvažované poloviční plochou. Tržní hodnota je stanovená na základě porovnáním s trhem. Porovnání je provedené jak s realizovanými prodeji, tak i se současnými nabídkami na trhu, neboť není k dispozici dostatečné množství realizovaných prodejů obdobných bytů, které by byly uskutečněné v průběhu jednoho roku. S ohledem na to, že se jedná tedy i o nabídky, je v závěru stanovená tržní hodnota, nikoliv cena obvyklá.
Ocenění je rozdělené dle dispozice bytu a to na byty 1+KK, byty 2+KK a byty 3+KK. Při porovnání jsou ceny porovnávaných nemovitostí upravené koeficienty z důvodů,. Že porovnávané nemovitosti mají rozdílné parametry a tyto koeficienty toto eliminují. Dále jsou použité i koeficienty s ohledem na různé zdroje informací. Primárně je porovnávací hodnota stanovená pro byty v 1.NP a pro byty ve 2. a 3.NP je tato cena procentní sazbou snížená z důvodů, že dům nemá výtah a tak jsou byty v 1.NP atraktivnější, než byty v dalších podlažích. Toto je provedené tak, že ceny bytů ve 2.NP jsou snížené o 2 % a ceny bytů ve 3.NP jsou snížené o 5 %. Dále je provedené snížení cen s ohledem na to, jestli byt má nebo nemá balkón či terasu a toto snížení je u bytů bez balkónu či terasy v úrovni 2 %. Těmito výpočty jsou stanovené jednotkové ceny za m^2 započitatelné plochy. Následně jsou jednotlivé byty, označené dle Prohlášení vlastníka sestavené do přehledné tabulky, kde jsou vypočtené jejich tržní hodnoty a také je na žádost objednatele provedený výpočet hodnoty podílu připadající na Statutární město Brno.
Pro porovnání jsou použité obdobné byty, tedy byty v novějších budovách nebo v novostavbách, které jsou obdobně vybavené a mají i obdobnou započitatelnou plochu.

4.2. Ocenění

Byty 1+KK

1. Porovnávací hodnota

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Byt 1+1**
Lokalita:	ul. Kaštanová, Brno - Brněnské Ivanovice
Popis:	Kolaudace bytového domu 1999, technický stav bytového domu je dobrý. Celkem bytových jednotek v bytovém domě je 16. Vnitřní dveře foliované, ocelové zárubně, okna plastová dvojskla, podlahy (pokoj beton, PVC), kuchyně, koupelna, WC (keramická dlažba). Vytápění bytu z vlastní plynové kotelny pro celý bytový dům tedy centrální včetně ohřevu vody. Parkovací místo v užívaní (nebylo předmětem převodu) na základě užívacího práva od SVJ.
Podlaží:	1.NP
Dispozice:	1+1
Typ stavby:	zděná
Užitná plocha:	38,50 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva 10/2021, vklad pod č. V-25378/2021 - 703	1,00
K2 Velikosti objektu – je obdobná	1,00
K3 Poloha - je obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení – je obdobné	1,00
K5 Celkový stav – je obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – byt nemá terasu ani balkón	1,02

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jedná se o byt o obdobné velikosti, který se nachází v obdobné lokalitě. Je rovněž umístěný v 1.NP, ale nemá balkón ani terasu. Jedná se o realizovaný prodej. S ohledem na tyto skutečnosti je v závěru provedené zvýšení ceny o 2 %.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 900 000	38,50	101 299	1,02	**103 325**

Název: **Byt 1+KK**
Lokalita: ul. Nachová, Brno
Popis: Objekt je z roku 2012, zděný bytový dům, novostavba, stavba v rámci insolvenčního řízení byla nabyta novým investorem v 03/2018, pak byla provedena změna stavby do současné podoby, nyní je objekt i byt zcela dokončený. Zděný dům s výtahem, standardní provedení novostavby, podlahy vinyl/keramika, obložkové dveře, elektrické vytápění, TUV vlastní el. boiler, zařizovací předměty – sprchový kout, umyvadlo, WC, příprava na KL.
Podlaží: 5.NP
Dispozice: 1+KK
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 26,90 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva 05/2021	1,00
K2 Velikosti objektu – je obdobná	1,00
K3 Poloha - je atraktivnější	0,95
K4 Provedení a vybavení – je obdobná	1,00
K5 Celkový stav – je obdobná	1,00
K6 Vliv pozemku - není	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – je ve vyšším podlaží, ale má výtah	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jedná se o byt, který má menší podlahovou plochu a nachází se v atraktivnější lokalitě, která je lépe dopravně dostupná do centra Brna. Byt je umístěný v 5.NP, ale dům má výtah. K bytu náleží balkón. Jedná se o realizovaný prodej. S ohledem na tyto skutečnosti je v závěru provedené snížení ceny o 5 %.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 544 000	26,90	94 572	0,95	**89 843**

Název: **Byt 1+KK**
Lokalita: ul. Listnatá, Brno
Popis: Nabídka ke koupi - byt v Brně v nově vybudovaném sídlišti Kamechy. Bytová jednotka o dispozici 1+kk s balkonem a šatnou se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží. Zděný bytový dům je zateplený a má plastová okna. Podlahy bytu jsou betonové pokryté dlažbou a plovoucí podlahou. Ze vstupní chodby je přístup do šatny, moderní koupelny se sprchovým koutem a prostorného pokoje s kuchyňským koutem. Kuchyňský kout je vybaven kuchyňskou linkou, lednicí a elektrickým sporákem s troubou. Z místnosti je umožněn vstup na balkon. Byt je připraven ihned k nastěhování. Nemovitost je napojena na elektrorozvod, veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Topení a ohřev vody je řešeno dálkově. V bytovém domě je možné užívat kolárnu a kočárkárnu. Parkovat lze na přilehlém parkovišti nebo na silnici.
Podlaží: 4.NP
Dispozice: 1+KK
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 27,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu – je menší	0,98
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - je kompletně vybavený	0,97
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - není	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - je ve vyšším podlaží, ale má výtah	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jedná se o byt, který má menší podlahovou plochu. Nachází se v obdobné lokalitě. Byt je umístěný ve 4.NP, ale dům má výtah. K bytu náleží balkón. Byt je prodávaný včetně veškerého vybavení, má KL s vestavěnými spotřebiči a další vybavení jako jsou vestavěné skříně, jídelní stůl, postel apod. S ohledem na tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedené snížení ceny o 10 %.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
3 990 000	27,00	147 778	0,90	**133 000**

Název: **Byt 1+KK**
Lokalita: ul. Holzova, Brno
Popis: Prodej novostavby bytu 1+kk s garáží v Brně Líšni, ulice Holzova. Bytová jednotka č. 206, 1+kk o výměře 39,4 m2 je umístěna v druhém podlaží novostavby bytového domu. Do bytu je přístup z chodby bytového domu přes pavlač v prvním patře v severní části budovy. Bytová jednotka obsahuje tyto místnosti: Chodba 8,8 m2 se vstupem do koupelny 4,6 m2 s vanou umývadlem a WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem 23,3 m2 má okna i balkónové dveře s lodžií 5,3 m2 orientovány na jižní stranu do dvorní části objektu. V bytě je podlahové topení s vlastním plynovým kondenzačním kotlem Baxi Nuvola Duo-tec, se zásobníkem pro ohřev teplé vody. Vlastní klimatizační jednotka zn. Daikin. Byt je vybaven systémem pro řízení chytré domácnosti zn. SIEMENS. Instalovaný Smart systém Siemens umožňuje uživatelům bytu pohodlně ovládat z jednoho místa topení,

chlazení a stínění oken. Vinylové podlahy Expona Domestic, grey geometric. V koupelně slinutá dlažba RAKO, EXTRA 45x45 cm, barva tmavě šedá, obklady keramické 20x60cm, ARGENTA, CAEN barva bílá od španělského výrobce. Dřevěná okna v barvě Dub světlý s izolačními trojskly, předokenní žaluzie VEKRA s lamely v šedé barvě, ovládání elektrickým motorem. Kuchyňská linka není součástí prodeje. V suterénu bytového domu je sklepní kóje 2,4 m2. K bytu náleží i vlastní garáž s vjezdem ze dvorní části, vybavená sekčními vraty na dálkové ovládání, případně i vlastní parkovací místo na pozemku před domem. Dokončení bytu a prodej v termínu do 15.12.2022. Parkovací místo lze dokoupit za ceny od 950 tis. Kč.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 1+KK
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 40,55 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,95
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha – je atraktivnější	0,95
K4 Provedení a vybavení - klimatizace, chytrá domácnost	0,95
K5 Celkový stav - novostavba	0,95
K6 Vliv pozemku - není	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jedná se o byt, který má obdobnou podlahovou plochu. Nachází se v atraktivnější lokalitě. Byt je umístěný ve 2.NP, ale dům má výtah. K bytu náleží balkón. Byt je vybavený dřevěnými okny s trojskly a se stíněním, podlahové vytápění, klimatizaci a systém ovládání topení přes mobil. Jedná se o novostavbu. S ohledem na tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedené snížení ceny o 19 %.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
7 230 000	42	172 143	0,81	**121 749**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnání je provedené s byty, primárně řešenými jako 1+KK, případně 1+1, které mají podlahové plochy od 26,9 m^2 do 42 m^2. Oceňované byty mají plochy po zaokrouhlení od 35,40 m^2 39,235 m^2. Jsou stanovené jednotkové ceny, které jsou u malometrážních bytů z intervalu po zaokrouhlení od 90 000,- Kč/m^2 do 133 000,- Kč/m^2. Průměrná cena činí po zaokrouhlení 112.000,- Kč/m^2.

Minimální jednotková porovnávací cena	89 843 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	111 979 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	133 000 Kč/m^2

2.2. Byt 2+KK

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Byt 2+KK**
Lokalita: ul. Sedláčkova, Brno
Popis: Bytový dům i bytová jednotka byly dokončeny jako novostavba v roce 2009. Stav bytového domu i bytové jednotky byl výborný až velmi dobrý. Standardní: dálkové vytápění, dálkový ohřev TUV, okna plastová s dvojskly, vnitřní dveře foliované do obložkových zárubní, vstupní dveře do BJ protipožární, na balkon dveře plastové; povrchy podlah: PVC, keramická dlažba (koupelna, WC, šatna); vnitřní hygienické vybavení: umyvadlo se skříňkou, akrylátová vana, závěsné WC (WC); vybavení kuchyňského koutu: sklokeramická varná deska, elektrická trouba, kuchyňská linka, myčka nádobí, digestoř; další vybavení: domácí telefon, internet, kabelová televize. Kupní smlouva ze dne 22.11.2021, právní účinky zápisu dne 12.1.2022. Prodej byl realizovaný bez účasti realitní kanceláře. Orientace oken: JZ.
Podlaží: 8.NP
Dispozice: 2+KK
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 52,74 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - je obdobná	1,00
K3 Poloha - je atraktivnější	0,95
K4 Provedení a vybavení - je obdobné	1,00
K5 Celkový stav - je obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - není	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemá balkón	1,02

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jedná se o byt, který je atraktivněji umístěný je zde dobrá dostupnost do centra a v dosahu je veškerá občanská vybavenost. Byt je umístěný ve 8.NP, ale dům má výtah. K bytu nenáleží balkón ani terasa. Jedná se o realizovaný prodej. S ohledem na tyto skutečnosti je v závěru provedené snížení ceny o 3 %.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
5 500 000	52,74	104 285	0,97	**101 156**

Název: **Byt 2+KK**
Lokalita: ul. Lišejníková, Brno - Žebětín
Popis: Nabídka k prodeji - byt v dispozici 2+kk na ulici Lišejníková v Brně-Žebětíně (jde o projekt Pod Chvalovkou z roku 2017 sousedící s lokalitou Bystrc-Kamechy). Byt o rozměrech 51 m2 se nachází v přízemní části (1.NP) moderního šestipodlažního domu s výtahem. Byt je bezbariérový, přístup do domu je bez schodů a k bytu vede výtah. Dispozice a rozměry: obývací pokoj a kuchyňský kout 20,28 m2, ložnice 12,03 m2, chodba 6,92 m2, koupelna 5,89 m2, WC (samostatné) 1,88 m2, sklep 4 m2.
Podlaží: 1.NP
Dispozice: 2+KK
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 49,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha – je atraktivnější	0,97
K4 Provedení a vybavení - je obdobné	1,00
K5 Celkový stav – je obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - není	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – nemá balkón ani terasu	0,98

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jedná se o byt, který má obdobnou podlahovou plochu a je rovněž umístěný v 1.NP. Nachází se v atraktivnější lokalitě s lepší dostupností do centra Brna a v blízkosti občanské vybavenosti, ale také v její okrajové části. K bytu nenáleží balkón ani lodžie. S ohledem na tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedené snížení ceny o 10 %.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 302 500	49,00	108 214	0,90	**97 393**

Název: **Byt 2+KK**

Lokalita: ul. Křepelčí, Brno

Popis: Nabídka k prodeji byt v OV 2+kk v Brně - Bystrci, na ul. Křepelčí. CP 57,45 m2, UP 54,45 m2. Rok kolaudace 5/2010. Byt je situovaný v 1.NP/4.NP cihlového domu s výtahem, zadní bezbariérový přístup. Dispozice bytu: předsíň o celkové ploše 5,3 m2, velký obývací pokoj s kuchyňskou linkou o celkové ploše 28,30 m2, šatna o výměře 3 m2, ložnice o výměře 13,40 m2, koupelna s WC 4,45 m2. K bytu náleží sklep 3 m2. Na podlaze v šatně, koupelně a WC je keramická dlažba. V kuchyni, obývacím pokoji a ložnici je lamino. Plastová okna. Součástí bytu je kuchyňská linka Nobilia včetně vestavěných spotřebičů (dřez s vod.baterií, trouba, digestoř, varná deska), koupelna s vanou včetně vod.baterií, umyvadlo, zrcadlo včetně osvětlení, WC. V bytě je digitální termostat k nastavení tepelné pohody a termostatickými ventily na topných tělesech. Orientace bytu je JZ. V tomto podlaží je také komora, sušárna a místnost pro odpadové nádoby. V 1.PP je kromě vstupu také místnost pro kola a kočárky a úklidová místnost a sklep k bytu.

Podlaží: 2.NP

Dispozice: 2+KK

Typ stavby: zděná

Užitná plocha: 55,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu – je obdobná	1,00
K3 Poloha – je atraktivnější	0,95
K4 Provedení a vybavení – je obdobné	1,00
K5 Celkový stav – je obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - není	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemá balkón	1,02

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jedná se o byt, který má obdobnou podlahovou plochu a je umístěný ve 2.NP, ale dům má výtah. Nachází se v atraktivnější lokalitě s lepší dostupností do centra Brna a v blízkosti občanské vybavenosti. K bytu nenáleží balkón ani lodžie. S ohledem

na tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedené snížení ceny o 8 %.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 950 000	55,50	107 207	0,92	**98 630**

Název: **Byt 2+KK**
Lokalita: ul. Menšíkova, Brno
Popis: Nabídka bytu o velikosti 2+kk v developerském projektu "Rezidence Menšíkova". Jedná se o novostavbu dvou bytových domů s podzemními garážemi a venkovním krytým parkováním. K bytu je nutné koupit venkovní kryté parkovací stání za kupní cenu 400.000,- Kč.
Podlaží: 2.NP
Dispozice: 2+KK
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 57,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,95
K2 Velikosti objektu – je obdobná	1,00
K3 Poloha – je atraktivnější	0,95
K4 Provedení a vybavení – je obdobné	1,00
K5 Celkový stav - jedná se o novostavbu	0,95
K6 Vliv pozemku - není	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jedná se o byt, který má obdobnou podlahovou plochu. Je umístěný ve 2.NP ale dům má výtah. Nachází se v atraktivnější lokalitě s lepší dostupností do centra Brna a v blízkosti občanské vybavenosti. K bytu náleží terasa. Jedná se o novostavbu. S ohledem na tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedené snížení ceny o 14 %.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
6 946 000	57,50	120 800	0,86	**103 888**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnání je provedené s byty řešenými jako 2+KK, které mají podlahové plochy od 49 m² do 57 m². Oceňované byty mají plochy od 52,40 m² do 54,80 m². Jsou stanovené jednotkové ceny, které jsou u bytů o této dispozici a velikosti z intervalu od 97 393,- Kč/m² do 103 888,- Kč/m² a průměrná cena činí po zaokrouhlení 100.300,- Kč/m2.

Minimální jednotková porovnávací cena	97 393 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	100 267 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	103 888 Kč/m²

2.3. Byt 3+KK

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Byt 3+KK**
Lokalita: ul. Kamínky, Brno
Popis: Dům z r. 2017 – novostavba, železobetonový skelet s cihelnými vyzdívkami. Vstup do bytu je z pavlače do předsíně, z ní do ostatních místností. Vybavení bytu: koupelna - závěsné WC, bidet, umyvadla, vana plastová, samostatné WC – závěsné WC, kuchyň - vestavěné el. spotřebiče, dveře fóliové, obložkové zárubně, podlahy lamino, keramická dlažba, okna plastová s izol. trojsklem, předokenní žaluzie. Vytápění i ohřev vody jsou řešeny dálkovým přívodem. V ceně bytu je garážové stání ve 2.PP (asi 450 000 Kč). Navíc sklep 2,4 m2 a terasa 19 m2. Nabídková cena je 10.000.000,- Kč, ale je od ní provedený odpočet ceny garáže, tedy 450.000,- Kč. Takto upravená cena pro další porovnání je 9.550.000,- Kč.
Podlaží: 6.NP
Dispozice: 3+KK
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 87,65 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - je obdobná	1,00
K3 Poloha - je atraktivnější	0,95
K4 Provedení a vybavení - je obdobná	1,00
K5 Celkový stav - je novější	0,97
K6 Vliv pozemku - není	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jedná se o byt, který se nachází se v atraktivnější lokalitě s lepší dostupností do centra Brna a v blízkosti občanské vybavenosti. K bytu náleží terasa. Jedná se o novější stavbu. Jedná se o realizovaný prodej. S ohledem na tyto skutečnosti je v závěru provedené snížení ceny o 8 %.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
9 550 000	87,65	108 956	0,92	**100 240**

Název: **Byt 3+KK**
Lokalita: ul. Líšeňská, Horní Heršpice
Popis: Nabídka bytu 3+kk, novostavbě bytového domu, kde je pouze 16 bytů. Byt se nachází v 2.NP dvoupatrového bytového domu. Kuchyňská část je součástí niky. Terasa je přístupná z obývacího pokoje a balkón z ložnice. K bytu náleží sklep o výměře 11,5 m2. Možnost přikoupit venkovní parkovací stání, případně carportové (kryté) venkovní stání.
Podlaží: 3.NP
Dispozice: 3+KK
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 78,80 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,95
K2 Velikosti objektu – je obdobná	1,00
K3 Poloha - je obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - je obdobné	1,00
K5 Celkový stav - novostavba	0,97
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - je ve 2.NP bez výtahu	1,02

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jedná se o byt, který se nachází typově v obdobné lokalitě. Je umístěný ve 2.NP bez výtahu. Jedná se o novější nemovitost. S ohledem na tyto skutečnosti, a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedené snížení ceny o 6 %.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
9 272 000	78,80	117 665	0,94	**110 605**

Název: **Byt 3+KK**

Lokalita: ul. Reisigova, Brno

Popis: BD je samostatně stojící blok domů. Kolaudace byla v roce 2021. Výborný technický stav – prvoprodej. Dům je napojen na IS v rozsahu: přípojka vody, přípojka kanalizace, přípojka elektro, přípojka plynu. BD: ŽB základové pasy a ŽB deska. Svislé konstrukce ŽB skelet s keramickými vyzdívkami Stropy železobetonové monolitické, střecha plochá. Krytina svařovaná plastová fólie. Fasáda zateplovací kontaktní systém, šlechtěné omítkoviny. Okna plastová s trojsklem. BJ: Okna plastová s trojsklem Dveře: typové dýhované hladké do plechové zárubně Povrchy podlah laminové plovoucí + keramické dlažby. Vytápění centrální, otopná tělesa, měření spotřeby. Vybavení kuchyně kuchyňská linka se zabud. spotřebiči, elektr. sporák se skloker.deskou. Vnitřní hygienické vyb. Koupelna s UM,VA; WC samostatné, Geberit, s UM. Ostatní běžný standard moderního bydlení Dispozice: byt 3+KK, sklep 2,2 m2, balkón 2 m2.

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 3+KK

Typ stavby: zděná

Užitná plocha: 73,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva 7/2021	1,00
K2 Velikosti objektu - je obdobná	1,00
K3 Poloha - je atraktivnější	0,95
K4 Provedení a vybavení - je obdobné	1,00
K5 Celkový stav – jedná se o novostavbu	0,95
K6 Vliv pozemku - není	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jedná se o byt, který se nachází se v atraktivnější lokalitě s lepší dostupností do centra Brna a v blízkosti občanské vybavenosti. Jedná se o novostavbu a jedná se o realizovaný prodej. S ohledem na tyto skutečnosti je v závěru provedené snížení ceny o 10 %.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
6 963 000	73,40	94 864	0,90	**85 378**

Název: **Byt 3+KK**
Lokalita: ul. Bartolomějská, Brno
Popis: Prodej bytu 3+kk, Žebětín - ul. Bartolomějská. Byt se nachází ve 2.patře cihlového bytového domu. Byt je dispozičně řešený tak, že všechny místnosti jsou neprůchozí. Koupelna a WC je zvlášť, přístupné ze vstupní chodby. V chodbě a koupelně je podlahové topení. K bytu dále náleží balkon a garážové parkovací stání přímo v bytovém domě. Byt je družstevní a převod do OV.
Podlaží: 3.NP
Dispozice: 3+KK
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 76,25 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny – nabídka RK	0,95
K2 Velikosti objektu – je obdobná	1,00
K3 Poloha – je obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - v ceně je garáž	0,95
K5 Celkový stav – je obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - není	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Jedná se o byt, který se nachází ve stejné lokalitě. K bytu náleží navíc garáž. S ohledem na tyto skutečnosti a s ohledem na to, že se jedná o nabídkovou cenu, je v závěru provedené snížení ceny o 10 %.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
7 690 000	76,25	100 852	0,90	**90 767**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnání je provedené s byty, primárně řešenými jako 3+KK, které mají podlahové plochy od 76,25 m^2 do 87,65 m^2. Oceňované byty mají plochy od 69,64 m2 do 82.39 m2. Jsou stanovené jednotkové ceny, které jsou u větších bytů z intervalu od 85.378,- Kč/m^2 do 116.605,- Kč/m^2. Průměrná cena činí po zaokrouhlení 96.750,- Kč/m^2.

Minimální jednotková porovnávací cena	85 378 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	96 748 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	116 605 Kč/m^2

4.3. Výsledky analýzy dat

Za pomocí jednotkových cen jsou vypočtené tržní hodnoty jednotlivých bytů. Průměrné jednotkové ceny, které jsou stanovené na základě porovnávací hodnoty, jsou pro byty v 1.NP a pro byty s balkóny či terasami. Pro byty v dalších podlaží jsou ceny snížené o 2% pro byty ve 2.NP a 5% pro byty ve 3.NP z důvodů, že dům nemá výtah. Také je provedené snížení ceny o 2 % u bytů, které nemají balkón ani lodžii.

Jednotkové ceny jsou z intervalu:
Byt 1+KK : od 90 000,- Kč/m^2 do 133 000,- Kč/m^2
Byt 2+KK: od 97 393,- Kč/m^{2}do 103 888,- Kč/m^2
Byt 3+KK: od 85.378,- Kč/m^2 do 116.605,- Kč/m^2

Pro další pomocný výpočet jsou zvolené jednotkové ceny průměrné a jedná se o ceny bytů v 1.NP a činí po zaokrouhlení:
1+KK: 112.000,- Kč/m^2
2+KK: 100.300,- Kč/m^2
3+KK: 96.750,- Kč/m^2

Jednotková cena v sobě již zahrnuje podíl na společných částech budovy a podíl na pozemcích parc.č. 1461/103 a 1461/106 včetně součástí příslušenství.
U všech typů bytů jsou v porovnávací hodnotě použité čtyři porovnávané nemovitosti, které odpovídají velikosti, vybavením, umístění v novějších stavbách nebo novostavbách a které jsou obdobně vybavené.

Započitatelná plocha je vypočtená tak, že plocha všech místností uvnitř jednotky je uvažovaná skutečnou plochou a plocha příslušenství, což jsou prostory mimo byt - komora a terasa nebo balkón, jsou uvažované poloviční plochou.

Jedná se o standardně vybavené byty v průměrném technickém stavu, které lze bez problémů ocenit a se kterými se na trhu běžně obchoduje.

Jednotky jsou označené dle předloženého návrhu Prohlášení vlastníka a plochy jsou převzaté z evidence.

Pro přehlednost je výpočet tržní hodnoty a hodnoty podílu připadajícího na Statutární město Brna zahrnutý do tabulky.

Ceny pro jednotlivé typy bytů se pohybují v intervalech po zaokrouhlení:
1+KK: 3,7 až 4,4 mil. Kč
2+KK: 5,0 až 5,4 mil. Kč
3+KK: 6,9 až 8,0 mil. Kč

Součet tržních hodnot všech bytů činí po zaokrouhlení **103.987.906,- Kč**

Součet hodnoty podílů u všech bytů, připadající na Statutární město Brno činí po zaokrouhlení **45.561.110,- Kč**

Výše podílu je převzatá z tabulky, která je v příloze tohoto ocenění a byla předložená objednatelem.

Výpočet tržní hodnoty bytů a tržní hodnoty podílů připadajících na Statutární město Brno:

Započitatelná plocha je stanovená tak, že plocha všech místností uvnitř jednotky je uvažovaná skutečnou plochou a plocha příslušenství, což jsou prostory mimo byt - komora a terasa nebo balkón, jsou uvažované poloviční plochou.
Jednotková cena je převzatá z porovnávací hodnoty. Koeficient pro úpravu vyjadřuje to, zda je byt v 1.NP nebo ve 2. či 3.NP bez výtahu, a to je provedené tak, že ceny bytů ve 2.NP jsou snížené o 2 % a ceny bytů ve 3.NP jsou snížené o 5 %. Dále je provedené snížení cen s ohledem na to, jestli byt má nebo nemá balkón či terasu a toto snížení je u bytů bez balkónu či terasy v úrovni 2 %.

Číslo bytové jedn.	Disp	Podlaží	Započitatel. plocha celkem (m2)	Jedn.cena (Kč/m2)	Úprava ceny koef.	Výsledná tržní hodnota (Kč)	Podíl SmB	Tržní hodnota podílu (Kč)
706/1	1+KK	1.NP	39,235	112000	0,98	4306433,6	0,58	2497731,488
706/2	2+KK	1.NP	52,455	100300	1	5261236,5	0,41	2157106,965
706/3	3+KK	1.NP	80,285	96750	1	7767573,75	0,29	2252596,388
706/4	1+KK	2.NP	40,885	112000	0,96	4395955,2	0,55	2417775,36
706/5	2+KK	2.NP	53,775	100300	0,98	5285759,85	0,41	2167161,539
706/6	1+KK	2.NP	41,575	112000	0,98	4563272	0,54	2464166,88
706/7	1+KK	2.NP	39,635	112000	0,96	4261555,2	0,59	2514317,568
706/8	1+KK	3.NP	35,37	112000	0,95	3763368	0,6	2258020,8
706/9	2+KK	3.NP	52,735	100300	0,95	5024854,475	0,41	2060190,335
706/10	3+1	3.NP	88,08	96750	0,95	8095653	0,28	2266782,84
706/11	3+KK	1.NP	78,155	96750	0,98	7410266,325	0,3	2223079,898
706/12	2+KK	1.NP	51,735	100300	0,98	5085240,09	0,44	2237505,64
706/13	1+KK	1.NP	39,955	112000	0,98	4385460,8	0,59	2587421,872
706/14	1+KK	2.NP	38,995	112000	0,96	4192742,4	0,59	2473718,016
706/15	1+KK	2.NP	39,245	112000	0,98	4307531,2	0,54	2326066,848
706/16	2+KK	2.NP	54,845	100300	0,98	5390934,43	0,39	2102464,428
706/17	1+KK	2.NP	42,625	112000	0,98	4678520	0,5	2339260
706/18	3+1	3.NP	75,33	96750	0,95	6923768,625	0,28	1938655,215
706/19	2+KK	3.NP	54,595	100300	0,95	5202084,575	0,39	2028812,984
706/20	1+KK	3.NP	34,64	112000	0,95	3685696	0,61	2248274,56
Celkem						**103987906**		**45561109,62**

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení tržní hodnoty bytových jednotek a hodnoty podílů na těchto bytových jednotkách připadající na Statutární město Brno.

Tržní hodnoty bytů a tržní hodnoty podílů na těchto bytech připadající na SmB po zaokrouhlení na celá čísla, uvedené v Kč:

č.byt.j.	disp	podlaží	Cena bytu	Cena bytu po zaokrouhlení	pod. SmB	Cena podílu	Cena podílu po zaokrouhlení
706/1	1+KK	1.NP	4306433,6	4 306 434,00 Kč	0,58	2497731,488	2 497 731,00 Kč
706/2	2+KK	1.NP	5261236,5	5 261 237,00 Kč	0,41	2157106,965	2 157 107,00 Kč
706/3	3+KK	1.NP	7767573,75	7 767 574,00 Kč	0,29	2252596,388	2 252 596,00 Kč
706/4	1+KK	2.NP	4395955,2	4 395 955,00 Kč	0,55	2417775,36	2 417 775,00 Kč
706/5	2+KK	2.NP	5285759,85	5 285 760,00 Kč	0,41	2167161,539	2 167 162,00 Kč
706/6	1+KK	2.NP	4563272	4 563 272,00 Kč	0,54	2464166,88	2 464 167,00 Kč
706/7	1+KK	2.NP	4261555,2	4 261 555,00 Kč	0,59	2514317,568	2 514 318,00 Kč
706/8	1+KK	3.NP	3763368	3 763 368,00 Kč	0,6	2258020,8	2 258 021,00 Kč
706/9	2+KK	3.NP	5024854,475	5 024 854,00 Kč	0,41	2060190,335	2 060 190,00 Kč
706/10	3+1	3.NP	8095653	8 095 653,00 Kč	0,28	2266782,84	2 266 783,00 Kč
706/11	3+KK	1.NP	7410266,325	7 410 266,00 Kč	0,3	2223079,898	2 223 080,00 Kč
706/12	2+KK	1.NP	5085240,09	5 085 240,00 Kč	0,44	2237505,64	2 237 506,00 Kč
706/13	1+KK	1.NP	4385460,8	4 385 461,00 Kč	0,59	2587421,872	2 587 422,00 Kč
706/14	1+KK	2.NP	4192742,4	4 192 742,00 Kč	0,59	2473718,016	2 473 718,00 Kč
706/15	1+KK	2.NP	4307531,2	4 307 531,00 Kč	0,54	2326066,848	2 326 067,00 Kč
706/16	2+KK	2.NP	5390934,43	5 390 934,00 Kč	0,39	2102464,428	2 102 464,00 Kč
706/17	1+KK	2.NP	4678520	4 678 520,00 Kč	0,5	2339260	2 339 260,00 Kč
706/18	3+1	3.NP	6923768,625	6 923 769,00 Kč	0,28	1938655,215	1 938 655,00 Kč
706/19	2+KK	3.NP	5202084,575	5 202 085,00 Kč	0,39	2028812,984	2 028 813,00 Kč
706/20	1+KK	3.NP	3685696	3 685 696,00 Kč	0,61	2248274,56	2 248 275,00 Kč
Celkem			103987906	103 987 906,00 Kč		45561109,62	45 561 110,00 Kč

Součet tržních hodnot všech bytů činí:

103.987.906,- Kč

Součet hodnoty podílů u všech bytů, připadající na Statutární město Brno činí:

45.561.110,- Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly stanovené žádné podmínky.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, ze dne 11. prosince 1995 č.j. Spr. 2622/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2462/17/2022 evidence posudků.

V Brně 2.5.2022

Ing. Romana Horňáková, BA

[redacted]

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 2462/17/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	1
Přehled bytů	1
Fotodokumentace	3
Mapa lokality a mapa městské části	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2022 16:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno

Kat.území: 795674 Žebětín List vlastnictví: 2544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bytové družstvo Keřová I., družstvo, Keřová 706/19, Žebětín, 64100 Brno	25588796	67433/100000
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	44992785	32567/100000

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1461/103	471	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Žebětín, č.p. 706, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1461/103				
1461/106	553	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Kupní smlouva V11 510/2001 ze dne 27.9.2000. Právní účinky vkladu ke dni 22.1.2001.
  POLVZ:58/2001 Z-4800058/2001-702
  Pro: Bytové družstvo Keřová I., družstvo, Keřová 706/19, Žebětín, 64100 Brno RČ/IČO: 25588796
- Kupní smlouva V11 51/2001 ze dne 9.11.2000. Právní účinky vkladu ke dni 22.1.2001.
  POLVZ:58/2001 Z-4800058/2001-702
  Pro: Bytové družstvo Keřová I., družstvo, Keřová 706/19, Žebětín, 64100 Brno RČ/IČO: 25588796
- Kolaudační rozhodnutí 714/2000 ze dne 5.2.2001 č.j.ÚS-714/2000-A3.
  POLVZ:121/2001 Z-4800121/2001-702
  Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno RČ/IČO: 44992785
  Bytové družstvo Keřová I., družstvo, Keřová 706/19, Žebětín, 64100 Brno 25588796
- Smlouva darovací ze dne 25.05.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.07.2001.
  V-5889/2001-702
  Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno RČ/IČO: 44992785

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v dosahu obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 722, strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.03.2022 16:35:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Kat.území: **795674 Žebětín** List vlastnictví: **2544**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 01.03.2022 16:48:23

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

1461/115
1461/287
1461/286
1461/357
1461/104
1461/269
1461/105
1461/102
1461/96
1461/95
1461/94
1461/131
1461/93
1461/189
1461/106
1461/103
1461/137
1461/194
1461/483
1461/91
1461/193
1461/138
1461/134
1464/2
1461/487
1464/1
1461/141
1461/170
1461/140
1461/464
1461/166
1461/485
1461/446

Žebětín - přehled bytů jednoho domu typu A

Příloha č. 1 k dodatku č. 1 ke smlouvě o sdružení č. 43999624

byt č.	kat.	užitná plocha	komora	balkon terasa	zahrad a	koupel na + WC	užitná plocha celkem	Dotace stát	Dotace FBV	Dotace celkem	stát. regul. nájemné 30 let	Podíl nájemného: dotčba	spl.p.mém	spl.typu	cena	Č. podíl	celkem bez DPH	celkem vč.DPH	Nájem měsíc	Nájem m2
1	1+kk	39,29	1,23	0	0	3,66	44,82	320 000	100 000	420 000	2527	1045	417	1065	108680	198 296	891 389	726 968	0,68	0,42
2	2+kk	50,89	1,23	3,34	20,25	3,66	69,46	320 000	100 000	420 000	3407	997	417	1993	199649	392 413	983 886	1 012 069	0,41	0,59
3	3+kk	73,93	1,23	3,34	27,5	6,24	75,66	320 000	100 000	420 000	4861	885	417	3449	345425	687 843	1 364 071	1 483 375	0,29	0,71
4	1+kk	39,46	2,86	0	0	3,66	42,91	320 000	100 000	420 000	2582	1015	417	1160	116177	224 080	724 039	780 207	0,55	0,49
5	2+kk	50,89	1,23	3,34	0	3,66	59,46	320 000	100 000	420 000	3407	997	417	1993	199649	392 413	983 886	1 012 069	0,41	0,59
6	1+kk	38,72	1,23	3,34	0	3,66	43,29	320 000	100 000	420 000	2600	985	417	1198	119999	238 004	741 908	779 304	0,54	0,48
7	1+kk	38,72	1,23	0	0	3,66	38,96	320 000	100 000	420 000	2488	1049	417	1027	102661	192 181	882 963	715 343	0,58	0,41
8	1+kk	31,36	1,23	6,81	0	3,66	38,86	320 000	100 000	420 000	2228	910	417	895	89663	194 325	873 780	794 319	0,60	0,45
9	2+kk	50,89	1,23	3,34	0	3,66	59,46	320 000	100 000	420 000	3407	997	417	1993	199649	392 413	983 886	1 012 069	0,41	0,59
10	3+1	69,64	1,23	10,15	0	5,43	81,02	320 000	100 000	420 000	4819	931	417	3471	347860	733 883	1 430 031	1 601 635	0,28	0,72
11	3+kk	73,93	1,23	0	42,75	6,24	76,16	320 000	100 000	420 000	4740	1016	417	3307	331228	628 088	1 323 154	1 589 314	0,30	0,70
12	2+kk	50,89	1,23	0	27,5	3,66	52,12	320 000	100 000	420 000	3298	1043	417	1838	183912	344 188	902 952	940 098	0,44	0,56
13	1+kk	38,72	1,23	0	0	3,66	38,96	320 000	100 000	420 000	2489	1049	417	1027	102661	192 181	882 963	715 343	0,58	0,41
14	1+kk	38,72	1,23	0	0	3,66	38,96	320 000	100 000	420 000	2489	1049	417	1027	102661	192 181	882 963	715 343	0,58	0,41
15	1+kk	38,72	1,23	3,34	0	3,66	43,29	320 000	100 000	420 000	2600	985	417	1198	119999	238 004	741 908	779 304	0,54	0,46
16	2+kk	50,89	1,23	6,68	0	3,66	58,50	320 000	100 000	420 000	3518	969	417	2149	214836	441 184	1 024 181	1 076 020	0,39	0,61
17	1+kk	38,72	2,67	4,86	0	3,66	46,58	320 000	100 000	420 000	2708	935	417	1356	135642	283 881	801 364	841 433	0,50	0,50
18	3+1	69,64	1,23	10,15	0	5,43	81,02	320 000	100 000	420 000	4819	931	417	3471	347860	733 883	1 430 031	1 601 635	0,28	0,72
19	2+kk	50,89	1,23	6,68	0	3,66	58,50	320 000	100 000	420 000	3518	969	417	2149	214836	441 184	1 024 181	1 076 020	0,39	0,61
20	1+kk	30,62	1,23	6,81	0	3,66	38,96	320 000	100 000	420 000	2177	928	417	832	83401	164 938	857 488	690 020	0,61	0,39
CELKEM		965,52	27,96	72,18	118,00	81,90	1066,66	6 400 000	2 000 000	8 400 000	64 877	19 720	8 340	36 012	3 667 149	7 340 243	19 480 229	19 427 389	0,43	0,57

KOMEKON, spol. s.r.o.

Fotodokumentace

Čelní pohled na dům z ulice

Zadní pohled

Společné prostory

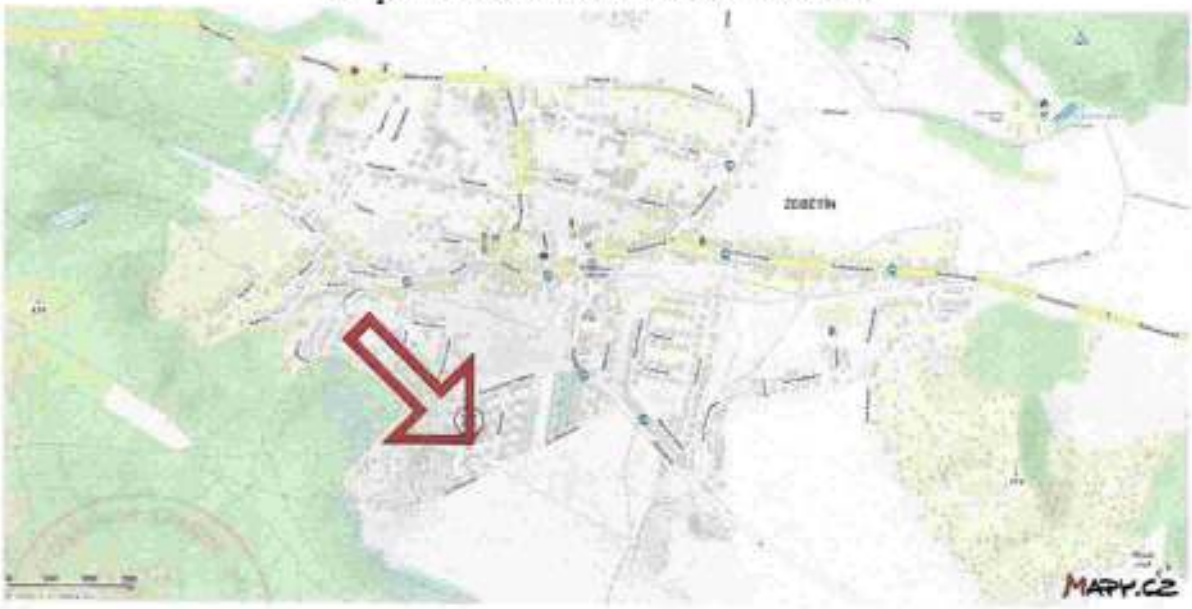
Pohled ze schodiště na vstupní dveře se schránkami

Sklepy k jednotlivým bytům, umístěnými vždy na podlaží s byty

Schodiště

Garáž

Mapa městské části Brno - Žebětín



Mapa lokality

[redacted]