Z8/39. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 21.6.2022

138. Vymezení bytových jednotek a adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 36 bytových jednotkách v bytových domech č. p. 290, 291, 292, 298, 299 a 300 v k.ú. Jehnice, Brno, členům Bytového družstva Zámezí, 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 36 bytových jednotkách v bytových domech č.p. 290,291,292,298,299 a 300 v k.ú. Jehnice, Brno, na nájemce-členy Bytového družstva Zámezí, 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 vymezení bytových jednotek na základě Prohlášení vlastníků dle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, pro bytové domy č. p. 290 (Zámezí 2) postavený na pozemku p.č. 318/2, č.p. 291 (Zámezí 4) postavený na pozemku p.č. 318/10, č.p. 292 (Zámezí 6) postavený na pozemku p.č. 318/11, č.p. 298 (Zámezí 8) postavený na pozemku p.č. 318/28, č.p. 299 (Zámezí 10) postavený na pozemku p.č. 318/29 a č.p. 300 (Zámezí 12) postavený na pozemku p.č. 318/17, včetně podílů na společných částech bytových domů č. p. 290, 291, 292, 298, 299 a 300, vše v k.ú. Jehnice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, obec Brno (dále jen "Prohlášení vlastníků"), dle Dohod podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví které tvoří přílohu č. .... tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním Odboru MMB.

2. pověřuje vedoucí Bytového odboru MMB podpisem Dohod podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

3. schvaluje adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 36 bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v bytových domech č. p. 290, 291, 292, 298,299,300 na ul. Zámezí v k.ú. Jehnice, obec Brno, dále jen „bytové jednotky", které vzniknou na základě Prohlášení vlastníků, jejich nájemcům-členům Bytového družstva Zámezí, družstvo, se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 621 00 Brno, IČO: 25594303, (dále jen „Družstvo"), jejichž členství v Družstvu není sporné. Seznam podílů tvoří přílohu č. .... tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním Odboru MMB.

4. ukládá Radě města Brna zajistit zveřejnění adresného záměru bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách, jež budou vymezeny 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 bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 76.912.800 Kč

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

7. schvaluje záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy 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 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 Družstva v souladu s přijatým usnesením.
T: bezodkladně

Stanoviska

Záměr byl projednán na schůzi Rady města Brna č. R8/223 ze dne 8.6.2022 pod bodem č. 120.
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 09:29
Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno
Mgr. Pavel Blažík
vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky
13.6.2022 v 15:59

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 16
Příloha (KB_Zámezí_přílohy_mapa.pdf)	17 - 17
Příloha k usnesení (KM_přílohy_Zámezí_Dohody-k2.pdf)	18 - 71
Příloha k usnesení (Seznam_spoluvlastnických_podílů_na_bytových_jednotkách_(30.5.2022).pdf)	72 - 73
Příloha k usnesení (KB_Zámezí_přílohy_odůvodnění_bezúplatného_převodu.pdf)	74 - 77
Informační dokument (KB_Zámezí_přílohy_Smlouva_28.pdf)	78 - 97
Informační dokument (KB_Zámezí_přílohy_Smlouva_28_dodatek.pdf)	98 - 104
Informační dokument (KB_Zámezí_přílohy_Smlouva_54.pdf)	105 - 121

Důvodová zpráva:

1. Současný majetkový stav

Statutární město Brno je společně s Bytovým družstvem Zámezí, družstvo, podílovým spoluvlastníkem na bytových jednotkách šesti bytových domů č.p. 290, 291, 292, 298, 299, 300, na ul. Zámezí v Brně, postavených na pozemcích p.č. 318/2, 318/10, 318/11, 318/17, 318/28 a 318/29, vše v k.ú. Jehnice. V každém z uvedených bytových domů je šest bytů. Součástí uvedeného bytového domu je dále 10 nebytových jednotek – garáží, jež jsou ve vlastnictví fyzických osob. (výpisy KN + zobrazení v KN).

Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na společných částech

- budovy č.p. 290 (bytový dům Zámezí 2) činí 45 %,
- na společných částech budovy č.p. 291 (bytový dům Zámezí 4) činí 62 %,
- na společných částech budovy č.p. 292 (bytový dům Zámezí 6) činí 46 %,
- na společných částech budov č.p. 298 (bytový dům Zámezí 8), na společných částech budovy č.p. 299 (bytový dům Zámezí 10) na společných částech budovy č.p. 300 (bytový dům Zámezí 12).

Pozemky pod uvedenými stavbami jsou ve výlučném vlastnictví Bytového družstva Zámezí, družstvo.

Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotlivých bytových jednotkách činí 24% do 66%.

Správu bytových domu vykonává Bytové družstvo Zámezí, družstvo.

2. Geneze

Etapa I.

Na základě smlouvy o sdružení č. 63 99 9 028 ze dne 30.7.1999 (schválené pod bodem 126. usnesení ZMB č. Z3/007 z 22.-23.6.1999) se statutární město Brno (dále jen „SmB) podílelo na výstavbě tří bytových domů (budova A, B, C) na části pozemků p.č. 316/5, 318/1, 318/2, 319/1 a 319/2 v k.ú. Jehnice, jejichž výlučným vlastníkem byla obchodní společnost KOMFORT, a.s., se sídlem Brno, Nové sady 30, IČO 255 24 241 (dále jen „KOMFORT"). V každé budově bylo vybudováno 6 bytů.
SmB vložilo na základě smlouvy o sdružení finanční prostředky ve výši 5 760 000,--Kč rovnající se výši dotace na podporu nájemního bydlení poskytnuté ze státního rozpočtu MMR ČR na základě rozhodnutí o poskytnutí investiční dotace (18 x 320 000,-Kč).
KOMFORT měl vložit na základě smlouvy o sdružení finanční prostředky ve výši 11 079 020,-Kč.
Na základě dohody stran byly stanoveny podíly na budovách a náklady výstavby bez ceny pozemků takto:

	Podíly	náklady
Budova A	SmB 26%, KOMFORT 74%	7.321.990,--Kč
Budova B	SmB 47%, KOMFORT 53%	4.085.810,--Kč
Budova C	SmB 35%, KOMFORT 65%	5.431.220,--Kč

Dodatkem č. 1 ke smlouvě o sdružení ze dne 22.6.2000 (schváleným pod bodem 29. usnesení ZMB č. Z3/018 z 16.-17.5.2000) došlo mj. k dohodě o změně vložených prostředků takto:
SmB vložilo finanční prostředky v částce 5.760.000,--Kč rovnající se výši dotace na podporu nájemního bydlení poskytnuté ze státního rozpočtu MMR ČR na základě rozhodnutí o poskytnutí investiční dotace, a dále finanční prostředky v částce 1.800.000,--Kč z Fondu bytové výstavby (dále jen „FBV"), tj. 100.000,--Kč na 1 jednotku/byt, celkem tedy 7.560.000,--Kč.

KOMFORT vložil finanční prostředky ve výši 9.279.020,--Kč a části pozemků p.č. 316/5, 318/1, 318/2, 319/1 a 319/2 v k.ú. Jehnice.
Na základě toho byly stanoveny podíly na budovách:

	Podíly
Budova A	SmB 45%, KOMFORT 55%
Budova B	SmB 62%, KOMFORT 38%
Budova C	SmB 46%, KOMFORT 54%

Kolaudační rozhodnutí o povolení užívání stavby bytového domu (sekce A), č.j. OÚSŘ: 00/19711/US/2209a/Su. bylo vydáno Odborem územního a stavebního řízení Úřadu městské části Brno – Královo Pole dne 13.2.2001 a nabylo právní moci dne 14.2.2001.
Kolaudační rozhodnutí o povolení užívání stavby bytového domu (sekce B), č.j. OÚSŘ: 00/19711/US/2209b/Su. bylo vydáno Odborem územního a stavebního řízení Úřadu městské části Brno – Královo Pole dne 13.2.2001 a nabylo právní moci dne 14.2.2001.
Kolaudační rozhodnutí o povolení užívání stavby bytového domu (sekce C), č.j. OÚSŘ: 00/19711/US/2209c/Su. bylo vydáno Odborem územního a stavebního řízení Úřadu městské části Brno – Královo Pole dne 13.2.2001 a nabylo právní moci dne 14.2.2001.

Etapa II.
Na základě smlouvy o sdružení č. 63 009 054 ze dne 3.8.2000 (schválené pod bodem 99. usnesení ZMB č. Z3/019 z 20.6.2000 se SmB podílelo na výstavbě čtyř bytových domů po 6 jednotkách (budovy D, E, F, G) na části pozemků p.č. 318/1 a 319/1 v k.ú. Jehnice, jejichž výlučným vlastníkem byl KOMFORT.
SmB vložilo na základě smlouvy o sdružení finanční prostředky ve výši 7.680.000,- Kč rovnající se výši dotace na podporu nájemního bydlení poskytnuté ze státního rozpočtu MMR ČR na základě rozhodnutí o poskytnutí investiční dotace (24 x 320 000,-Kč)., (na budovy D,E,F, připadala částka 5.760.000,-Kč) a dále finanční prostředky v částce 2.400.000,--Kč z FBV, tj. 100.000,--Kč na 1 jednotku/byt, celkem tedy 10.080.000,--Kč, (z toho na budovy D,E,F celkem 7.560.000,- Kč).

KOMFORT vložil na základě smlouvy o sdružení finanční prostředky ve výši 12.758.540,- Kč, a dále pozemky p.č. 318/1 a 319/1 v k.ú. Jehnice.
Celkové náklady na výstavbu domů vč. DPH a ceny veškeré technické infrastruktury činily 24.758.540,--Kč (samotná infrastruktura: 1.200.000,--Kč ze státní dotace a 720.000,--Kč z FBV), z toho tedy cena domů 22.838.540,--Kč.

Podle čl. VI. Smlouvy o sdružení byla v rámci výstavby bytových domů vybudována technická infrastruktura (dále také „TI") v celkovém finančním objemu 4 mil. Kč, na její výstavbu byla uzavřena dne 9.4.1996 smlouva o sdružení mezi KOMFORT a MČ Brno-Jehnice v rozsahu kanalizace, komunikace a zpevněné plochy, veřejné osvětlení, sítě NN, plynovod.

SmB poskytlo ze státní dotace na TI budov D,E,F,G finanční prostředky 50.000,--Kč na 1 byt (celkem 1.200.000,--Kč) a z FBV 30.000,--Kč na 1 byt (celkem 720.000,--Kč). Za tyto prostředky měla být vybudována kanalizace, komunikace a zpevněné plochy přímo do majetku SmB.

Na základě dohody stran byly stanoveny podíly na budovách podle výše vkladů účastníků takto: SmB 44% a KOMFORT 56%.

Kolaudační rozhodnutí o povolení užívání stavby bytového domu (sekce D), č.j. OÚSŘ: 01/16457/US/2206-III./To bylo vydáno Odborem územního a stavebního řízení Úřadu městské části Brno – Královo Pole dne 16.1.2002 a nabylo právní moci dne 17.1.2002.

Kolaudační rozhodnutí o povolení užívání stavby bytového domu (sekce E), č.j. OÚSŘ: 01/16457/US/2206-IV./To bylo vydáno Odborem územního a stavebního řízení Úřadu městské části Brno – Královo Pole dne 16.1.2002 a nabylo právní moci dne 17.1.2002.
Kolaudační rozhodnutí o povolení užívání stavby bytového domu (sekce F), č.j. OÚSŘ: 01/16457/US/2206-V./To bylo vydáno Odborem územního a stavebního řízení Úřadu městské části Brno – Královo Pole dne 16.1.2002 a nabylo právní moci dne 17.1.2002.

Společenství vlastníků pro jednotlivé domy nebyla založena.

Bytové jednotky č. 290/1–290/6, 291/1–291/6, 292/1–292/6, 298/1–298/6, 299/1–299/6, 300/1–300/6, jsou od jejich vybudování v letech 2001/2002 užívány členy Bytového družstva Zámezí, družstvo, a to na základě nájemních smluv, uzavíraných z jejich strany s Bytovým družstvem Zámezí, družstvo a statutárním městem Brnem na straně pronajímatele. Převody členských podílů v Bytovém družstvu Zámezí, družstvo, v průběhu doby, odsouhlasovalo statutární město Brno prostřednictvím svého Bytového odboru, vždy po projednání v Komisi bydlení RMB za podmínky, že nabyvatel nevlastnil nemovitost k bydlení.

S ohledem na doporučení odborného právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. k vypořádání závazků pro DRUŽSTVO MAJDALENKY, týkající se veřejné podpory, k možnosti převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna přímo na nájemce-členy Bytového družstva Zámezí, družstvo, je třeba nejprve vymezit v bytových domech č. p. 290, 291, 292, 298,299,300 na ul. Zámezí v k.ú. Jehnice, obec Brno, bytové jednotky dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Z uvedeného důvodu jsou Prohlášení vlastníků dle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, pro bytové domy č. p. 290, 291, 292, 298, 299 a 300 včetně podílů na společných částech bytových domů č. p. 290, 291, 292, 298, 299 a 300, vše v k.ú. Jehnice, předkládány spolu s adresným záměrem Zastupitelstvu města Brna ke schválení. Navrhované podíly na jednotlivých bytových jednotkách korespondují s jejich hodnotami nasmlouvanými v rámci smlouvy o sdružení č. 63 99 9 028 ze dne 30.7.1999, jejího dodatku č. 1 ze dne 22.6.2000 a smlouvy o sdružení č. 63 009 054 ze dne 3.8.2000.

S ohledem na potřebu majetkového vypořádání k budově č.p. 301, stojící na pozemku p.č. 318/18 (bytový dům „G" - Zámezí 301/14) bude vymezení bytových jednotek a převod spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na nájemce-členy Bytového družstva Zámezí, družstvo, v případě tohoto bytové domu řešen samostatným materiálem.

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

V případě bytových domů č.p. 290, 291, 292 se v čl. VIII.10. dodatku č.1 smlouvy o sdružení č. 63999028 se město Brno zavázalo takto: ***„Město Brno se zavazuje, že po uplynutí 20-ti let od kolaudace budovy převede vlastnictví svého podílu na bytových domech, popř. na bytových jednotkách do vlastnictví Družstva popř. do vlastnictví jednotlivých nájemců-členů družstva a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů v době převodu vyplynou."*** Znění tohoto závazku bylo schváleno pod bodem 29. usnesení ZMB č. Z3/018 z 16.-17.5.2000.

U bytových domů č.p. 298, 299, 300, se v čl. XII.10. smlouvy o sdružení č. 63009054 se město Brno zavázalo takto: ***„Město se zavazuje, že po uplynutí 20ti let od kolaudace budovy převede vlastnictví svého podílu na bytových domech do vlastnictví družstva a to bezúplatně s tím, že obdarovaný uhradí***

Městu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů v době převodu vyplynou." Znění tohoto závazku bylo schváleno pod bodem 99. usnesení ZMB č. Z3/019 z 20.6.2000.

S nájemci jednotlivých bytů pak byly ze strany Bytového družstva Zámezí, družstvo a statutárního města uzavírány nájemní smlouvy, jejichž čl. VII. odst. druhý zněl: ***„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..***". Stejný závazek byl obsahem i navazujících nájemních smluv, uzavíraných v pozdějších letech při změně nájemce-člena družstva.

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

Vzhledem ke skutečnosti, že ani v případě smlouvy o sdružení č. 63 99 9 028 ze dne 30.7.1999, jejího dodatku č. 1 ze dne 22.6.2000 a smlouvy o sdružení č. 63 009 054 ze dne 3.8.2000, ani v případě výše zmíněných nájemních smluv nebyl dodržen ze strany města Brna postup zveřejnění záměru dispozice s nemovitým majetkem obce, v případě smlouvy o sdružení vyžadovaný dle § 36a odst. 4 zák. č. 367/1990 Sb. o obcích, v případě nájemních smluv pak dle § 39 odst.1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, v souladu s právním výkladem odborného právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 13.11.2021, vyžádaného statutárním městem Brnem k posouzení kauzy bytového DRUŽSTVA MAJDALENKY, existuje reálné nebezpečí konstatování absolutní neplatnosti takto sjednaných závazků.
I když do současné doby nebyla absolutní neplatnost výše zmíněných závazků budoucího převodu podílu na nemovitostech ze strany statutárního města Brna, pravomocným rozhodnutím soudu konstatována, z opatrnosti se náprava situace postupem schváleným usnesením Zastupitelstva města Brna z 25.1.2022 pod bodem 58. jeví nezbytnou.
Nejistota hodnocení platnosti původních závazků se odráží ve zmiňované analýze kauzy DRUŽSTVO MAJDALENKY, kde autoři uvádí: *„...Přestože jsou totiž ujednání čl. IX odst. 6 Smlouvy o sdružení a čl. VIII Nájemní smlouvy dle názoru Zpracovatele neplatná, nelze vyloučit, že by soud s ohledem na okolnosti věci mohl Objednateli /městu/ odepřít soudní ochranu, což by mohlo v důsledku vést až k nahrazení projevu vůle Objednatele soudem i přes absolutní neplatnost smlouvy o smlouvě budoucí. Potvrzením této domněnky je ostatně shora uvedený rozsudek Okresního soudu Praha – východ sp. zn. 3 C 423/2019.*

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

5. **Uplatnění nároku na bezúplatný převod**

BD Zámezí požádalo SmB na základě žádosti ze dne 26.11.2018 doručené 26.11.2018 o bezúplatný převod podílů na bytových domech na Družstvo.

Předžalobní výzvou ze dne 21.1.2022 Bytové družstvo Zámezí, družstvo vyzvalo statutární město Brno k bezúplatnému převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových domech č.p. 290, 291, 292, vše k.ú. Jehnice.

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

Analogicky k bodu 202. zmíněné analýzy DRUŽSTVO MAJDALENKY lze dovodit, že pokud kolaudační rozhodnutí v případě bytových domů Zámezí č. 290/2, 291/4, 292/6 nabylo právní moci dnem 13.2.2001 a v případě bytových domů Zámezí č. 298/8, 299/10, 300/12, dnem 17.1.2002, pak lhůta k uzavření budoucí smlouvy o převodu ať již dle smlouvy o sdružení, či smlouvy nájemní, začala běžet dnem 14.2.2001 v případě I. etapy výstavby, tj. u bytových domů č. 290/2, 291/4, 292/6, a dne 18.1.2002 v případě II. etapy výstavby, tj. u bytových domů č. 298/8, 299/10, 300/12. A jelikož k uzavření budoucí smlouvy o převodu mezi statutárním městem Brnem, Bytovým družstvem Zámezí, družstvo, a nájemcem dosud nedošlo, k zachování práv nájemce bylo třeba v případě bytových domů č. 290/2, 291/4, 292/6 uplatnit jeho nárok u soudu do jednoho roku od počátku běhu lhůty, tedy nejpozději do 13.2.2022 a v případě bytových domů č. 298/8, 299/10, 300/12, je třeba uplatnit nárok u soudu nejpozději do 17.1.2023.

Bytový odbor MMB eviduje jeden soudní spor. Žaloba byla podána Bytovým družstvem Zámezí, družstvo, dne 2.2.2022 na nahrazení projevu vůle – povinnosti uzavřít smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu na bytových domech č.p. 290, 291, 292, eventuálně na náhradu škody. Řízení, vedené v této věci Městským soudem v Brně pod sp.zn. 31.C 32/2022 bylo usnesením soudu ze dne 21.4.2022 dle § 110 o.s.ř. k návrhu žalobce přerušeno.

6. Vypořádání závazků ze smlouvy o sdružení (nájemné)

- vypořádání nájemného
Nájemné města připadající na jeho spoluvlastnický podíl na bytových jednotkách ve spoluvlastnictví města družstva bylo ve smyslu usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na zasedání dne 25.1.2022 řešeno formou čestného prohlášení za období od 1.2.2001 v případě bytových domů Zámezí č. 290/2, 291/4, 292/6 a od 1.2.2002 v případě bytových domů č 298/8, 299/10, 300/12, 301/14, vše do 30.4.2022, tj. 255 resp. 243 měsíčních plateb, kdy toto nájemné bylo vyčísleno ve výši 2.191.608 Kč. Nájemné města, kterého bylo po celou dobu trvání nájmu Bytové družstvo Zámezí, družstvo, příjemcem, bylo v souladu se smlouvou o sdružení využito na správu a údržbu domu, tj. na neinvestiční výdaje. Veškeré další výdaje mělo hradit družstvo. V případě, že k převodu dojde po uplynutí doby, na které se prohlášení vztahuje, bude využití nájemného řešeno dalším čestným prohlášením.

Pro doplnění uvádíme, že nájemné bylo po celou dobu trvání nájmu věcně usměrňované dle platných předpisů v době uzavření smlouvy o sdružení § 6 vyhl. MF 167/1993 Sb.

7. Splnění cíle bytové výstavby

Z pohledu smyslu závazku partnerů právního předchůdce Bytového družstva Zámezí, družstvo, a statutárního města Brna byl cíl splněn. Byla realizována družstevní bytová výstavba na základě dotačních prostředků získaných od státu, město se mimo dotaci 320.000 Kč na bytovou jednotku, podílelo dále ještě i dotacemi na vybudování TI, jak uvedeno výše. Statutární město Brno získalo bezúplatně dle závazku ze smlouvy o sdružení podíl na bytových domech, transformovaný na podíly na

bytových jednotkách v rámci jejich vymezení. Podíly na bytových jednotkách jsou shodné s jejich hodnotami nasmlouvanými v rámci smlouvy o sdružení č. 63 99 9 028 ze dne 30.7.1999, jejího dodatku č. 1 ze dne 22.6.2000 a smlouvy o sdružení č. 63 009 054 ze dne 3.8.2000.
Návratné půjčky z FBV pro realizaci stavby domů Etapy I. i II. byly v plném rozsahu splaceny.

Věcně usměrňované nájemné se město dle smlouvy o sdružení zavázalo přenechat Bytovému družstvu Zámezí, družstvo. Toto nájemné družstvo vyúčtovalo čestným prohlášením.

8. Pozemky

Pozemky pod jednotlivými bytovými domy BD Zámezí jsou ve vlastnictví bytového družstva.

9. **Forma nového závazku u převodu bytových jednotek: dohoda o narovnání**

Realizace dalšího postupu po zveřejnění záměru dle § 39 odst.1, zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), ve znění pozdějších předpisů v souladu s usnesením Zastupitelstva města Brna z 25.1.2022 by mohla proběhnou formou uzavírání trojstranných dohod, jimiž by došlo k narovnání vztahů mezi členem družstva/nájemcem, Bytovým družstvem Zámezí, družstvo, a statutárním městem Brnem. Účastníci dohody v ní vypořádají závazek bezúplatného převodu nesporně tak, že Bytové družstvo Zámezí, družstvo, a statutární město Brno převedou své spoluvlastnické podíly na bytové jednotce, včetně přináležejících podílů na společných částech domu, a Bytové družstvo Zámezí, družstvo i podíl na pozemku, na člena družstva. Člen družstva se současně zřekne možnosti uplatňování jakýchkoliv dalších nároků vůči statutárnímu městu Brno s předmětem převodu spojených.

10. **Záměr bezúplatného převodu podílu na bytových jednotkách**

Záměr bezúplatného převodu je koncipován jako adresný v souladu se Společným stanoviskem dotčených ministerstev MMR, MF a MV k vypořádání historické družstevní bytové výstavby s tím, že realizaci převodu bude předcházet vymezení bytových jednotek na základě Dohod podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví.

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

11. **Veřejná podpora**

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

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

„161. Pakliže by mělo být toto riziko co nejvíce ošetřeno, nejbezpečnější variantou by byla trojstranná smlouva mezi Objednatelem, DRUŽSTVEM MAJDALENKY a nájemcem, nicméně byl-li by nájemce do převodu již takto zainteresován, nic zřejmě nebrání tomu, aby byl převod proveden přímo z Objednatele (pozn.: město) *na nájemce bez mezistupně v podobě převodu na DRUŽSTVO MAJDALENKY a riziko veřejné podpory tak vyloučeno zcela.*
162. S ohledem na stanovisko Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže by v případě uzavření smlouvy přímo mezi Objednatelem (pozn.: městem) *a nájemcem bylo zároveň vhodné připravit obsah smlouvy o převodu tak, aby bylo zajištěno, že nájemce bude v předmětném bytu nadále uspokojovat své bytové potřeby."*

Vzhledem k rozhodnutí Zastupitelstva města Brna učiněném pod bodem 70. na Z8/37 zasedání dne 5.4.2022 ve věci „Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 151 bytových jednotkách v bytových domech č.p. 852, 853 a 855 na ul. Majdalenky v Brně členům DRUŽSTVA MAJDALENKY" je navrhována pro převod bytových jednotek domů Bytového družstva Zámezí, družstvo, shodná forma zajištění spočívající v závazku nabyvatele, 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 nabyvatele bytové jednotky touto povinností.

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

viz příloha

13. **Cena obvyklá**
Cena obvyklá spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách spolu se spoluvlastnickými podíly na budově a pozemcích byla stanovena dle § 2 zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů ve znaleckých posudcích, vypracovaných ke dni 9.5.2022 znalkyní ing. [redacted] pro každý bytový dům zvlášť:

Znalecký posudek č. 399-19/2022	dopočet ceny obvyklé dle spoluvlastnického podílu statutárního města Brna

číslo bytové jednotky	cena obvyklá (Kč)	cena obvyklá snížená o hodnotu podílu na pozemku	vlastnický podíl statut. města Brna	Cena obvyklá podílu statut. města Brna na bytové jednotce (Kč)
290/1	4 460 000	4 023 000	57/100	2 293 110
290/2	7 580 000	6 461 000	24/100	1 550 640
290/3	4 640 000	4 181 000	63/100	2 634 030
290/4	7 620 000	6 490 000	24/100	1 557 600
290/5	4 200 000	3 787 000	66/100	2 499 420
290/6	7 120000	6 052 000	24/100	1 452 480
celkem				11 987 280

Znalecký posudek č. 400-20/2022	dopočet ceny obvyklé dle spoluvlastnického podílu statutárního města Brna

číslo bytové jednotky	cena obvyklá (Kč)	cena obvyklá snížená o hodnotu podílu na pozemku	vlastnický podíl statut. města Brna	Cena obvyklá podílu statut. města Brna na bytové jednotce (Kč)
291/1	4 490 000	4 002 000	64/100	2 561 280
291/2	4 610 000	4 122 000	57/100	2 349 540
291/3	4 840 000	4 326 000	59/100	2 552 340
291/4	4 860 000	4 346 000	59/100	2 564 140
291/5	4 250 000	3 789 000	66/100	2 500 740
291/6	4 300 000	3 839 000	66 /100	2 533 740
celkem				15 061 780

Znalecký posudek č. 401-21/2022	dopočet ceny obvyklé dle spoluvlastnického podílu statutárního města Brna

číslo bytové jednotky	cena obvyklá (Kč)	cena obvyklá snížená o hodnotu podílu na pozemku	vlastnický podíl statut. města Brna	Cena obvyklá podílu statut. města Brna na bytové jednotce (Kč)
292/1	5 780 000	5 024 000	34/100	1 708 160
292/2	4 500 000	4 040 000	57/100	2 302 800
292/3	6 140 000	5 360 000	38/100	2 036 800
292/4	4 390 000	3 906 000	64/100	2 499 840
292/5	5 660 000	4 949 000	39/100	1 930 110
292/6	4 150 000	3 715 000	66/100	2 451 900
celkem				12 929 610

Znalecký posudek č. 402-22/2022	dopočet ceny obvyklé dle spoluvlastnického podílu statutárního města Brna

číslo bytové jednotky	cena obvyklá (Kč)	cena obvyklá snížená o hodnotu podílu na pozemku	vlastnický podíl statut. města Brna	Cena obvyklá podílu statut. města Brna na bytové jednotce (Kč)
298/1	5 780 000	5 018 000	3483 /10000	1 747 769,40
298/2	4 590 000	4 126 000	5578/10000	2 301 482,80
298/3	6 040 000	5 253 000	3480/10000	1 828 044,00
298/4	4 680 000	4 216 000	5577/10000	2 351 263,20
298/5	5 380 000	4 671 000	3735/10000	1 744 618.50
298/6	5 380000	3 847 000	6252/10000	2 405 144,40
celkem				12 378 320

Znalecký posudek č. 403-23/2022	dopočet ceny obvyklé dle spoluvlastnického podílu statutárního města Brna

číslo bytové jednotky	cena obvyklá (Kč)	cena obvyklá snížená o hodnotu podílu na pozemku	vlastnický podíl statut. města Brna	Cena obvyklá podílu statut. města Brna na bytové jednotce (Kč)
299/1	5 780 000	5 018 000	3546 /10000	1 779 382,80
299/2	4 510 000	4 046 000	5578 /10000	2 256 858,80
299/3	6 020 000	5 233 000	3480 /10000	1 821 084,00
299/4	4 540 000	4 051 000	5577 /10000	2 259 242,70
299/5	5 210 000	4 501 000	3735 /10000	1 681 123,50
299/6	4 190 000	3 751 000	6252/10000	2 345 125,20
celkem				12 142 820

Znalecký posudek č. 404-24/2022	dopočet ceny obvyklé dle spoluvlastnického podílu statutárního města Brna

číslo bytové jednotky	Cena obvyklá (Kč)	cena obvyklá snížená o hodnotu podílu na pozemku	vlastnický podíl statut. města Brna	Cena obvyklá podílu statut. města Brna na bytové jednotce (Kč)
300/1	5 830 000	5 068 000	3483 /10000	1 765 184,40
300/2	4 510 000	4 046 000	5578 /10000	2 256 858,80
300/3	5 850 000	5 063 000	3480 /10000	1 761 924,00
300/4	4 821 000	4 341 000	5577 /10000	2 420 975,70
300/5	5 680 000	4 971 000	3735 /10000	1 856 668,50
300/6	4 200 000	3 761 000	6252 /10000	2 351 377,20
celkem				12 412 990

Jednotková porovnávací hodnota bytů se pohybuje v rozmezí od 90 024 do 31 072 Kč/m2 PP.

Celková hodnota /obvyklá cena/ všech spoluvlastnických podílů města na jednotkách činí celkem **76.912.800 Kč**.

Všechny zmíněné znalecké posudky jsou k nahlédnutí a budou dostupné na jednání komisí a následně na schůzi RMB a zasedání ZMB.

14. Ostatní

Pro dům není dosud vyhotoven Průkaz energetické náročnosti budovy.

15. Stanovisko ze zasedání komise bydlení RMB R8/KB/69 konaného dne 23. 5. 2022

69/18 Vymezení bytových jednotek a adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 36 bytových jednotkách v bytových domech č. p. 290, 291, 292, 298, 299 a 300 v k.ú. Jehnice, Brno, členům Bytového družstva Zámezí, družstvo

Komise bydlení RMB doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna

1. schválit
vymezení bytových jednotek na základě Prohlášení vlastníků dle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, pro bytové domy č. p. 290 (Zámezí 2) postavený na pozemku p.č. 318/2, č.p. 291 (Zámezí 4) postavený na pozemku p.č. 318/10, č.p. 292 (Zámezí 6) postavený na pozemku p.č. 318/11, č.p. 298 (Zámezí 8) postavený na pozemku p.č. 318/28, č.p. 299 (Zámezí 10) postavený na pozemku p.č. 318/29 a č.p. 300 (Zámezí 12) postavený na pozemku p.č. 318/17, včetně podílů na společných částech bytových domů č. p. 290, 291, 292, 298, 299 a 300, vše v k.ú. Jehnice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, obec Brno (dále jen "Prohlášení vlastníků"), dle Dohod podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví tvořících přílohy tohoto materiálu

2. pověřit
vedoucí Bytového odboru MMB podpisem Dohod podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví tvořících přílohy tohoto materiálu
Termín: bezodkladně

3. schválit
adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 36 bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v bytových domech č. p. 290, 291, 292, 298,299,300 na ul. Zámezí v k.ú. Jehnice, obec Brno, dále jen „bytové jednotky", které vzniknou na základě Prohlášení vlastníků, jejich nájemcům-členům Bytového družstva Zámezí, družstvo, se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 621 00 Brno, IČO: 25594303, (dále jen „Družstvo"), jejichž členství v Družstvu není sporné,

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

5. vzít na vědomí
cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši **76.912.800 Kč**

6. schválit
odůvodnění bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva

7. schválit
záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy 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. schválit
podmínku narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem budoucího převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen Družstva jako nabyvatel podílu na bytové jednotce zaváže, že
- bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení, nikoli k podnikání, a že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce v uvedené době zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností;
- čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory.

9. uložit

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

T: bezodkladně

Hlasování: 7-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 11 členů

Usnesení bylo přijato.

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

16. Stanovisko ze zasedání Komise majetkové RMB č. R8/KM/80 dne 26.05.2022

80/50 Vymezení bytových jednotek a adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 36 bytových jednotkách v bytových domech č. p. 290, 291, 292, 298, 299 a 300 v k.ú. Jehnice, Brno, členům Bytového družstva Zámezí, družstvo

Komise majetková RMB doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna

1. schválit

vymezení bytových jednotek na základě Prohlášení vlastníků dle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, pro bytové domy č. p. 290 (Zámezí 2) postavený na pozemku p.č. 318/2, č.p. 291 (Zámezí 4) postavený na pozemku p.č. 318/10, č.p. 292 (Zámezí 6) postavený na pozemku p.č. 318/11, č.p. 298 (Zámezí 8) postavený na pozemku p.č. 318/28, č.p. 299 (Zámezí 10) postavený na pozemku p.č. 318/29 a č.p. 300 (Zámezí 12) postavený na pozemku p.č. 318/17, včetně podílů na společných částech bytových domů č. p. 290, 291, 292, 298, 299 a 300, vše v k.ú. Jehnice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, obec Brno (dále jen "Prohlášení vlastníků"), dle Dohod podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví tvořících přílohy tohoto materiálu

2. pověřit

vedoucí Bytového odboru MMB podpisem Dohod podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví tvořících přílohy tohoto materiálu

Termín: bezodkladně

3. schválit

adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 36 bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v bytových domech č. p. 290, 291, 292, 298,299,300 na ul. Zámezí v k.ú. Jehnice, obec Brno, dále jen „bytové jednotky", které vzniknou na základě Prohlášení vlastníků, jejich nájemcům-členům Bytového družstva Zámezí, družstvo, se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 621 00 Brno, IČO: 25594303, (dále jen „Družstvo"), jejichž členství v Družstvu není sporné,

4. uložit

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

Termín: bezodkladně

5. vzít na vědomí

cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 76.912.800 Kč

6. schválit

odůvodnění bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva

7. schválit

záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy 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. schválit

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

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

9. uložit

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

T: bezodkladně

Hlasování: 6 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel
Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.
Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevrkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka

17. Stanovisko Rady města Brna ze schůze č. R8/223 konané dne 8. 6. 2022

120. Vymezení bytových jednotek a adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 36 bytových jednotkách v bytových domech č. p. 290, 291, 292, 298, 299 a 300 v k. ú. Jehnice, Brno, členům Bytového družstva Zámezí, družstvo

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit vymezení bytových jednotek na základě Prohlášení vlastníků dle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, pro bytové domy č. p. 290 (Zámezí 2) postavený na pozemku p. č. 318/2, č.p. 291 (Zámezí 4) postavený na pozemku p. č. 318/10, č.p. 292 (Zámezí 6) postavený na pozemku p. č. 318/11, č.p. 298 (Zámezí 8) postavený na pozemku p. č. 318/28, č.p. 299 (Zámezí 10) postavený na pozemku p. č. 318/29 a č.p. 300 (Zámezí 12) postavený na pozemku p. č. 318/17, včetně podílů na společných částech bytových domů č. p. 290, 291, 292, 298, 299 a 300, vše v k. ú. Jehnice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, obec Brno (dále jen "Prohlášení vlastníků"), dle Dohod podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna pověřit vedoucí Bytového odboru MMB podpisem Dohod podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 36 bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v bytových domech č. p. 290, 291, 292, 298,299,300 na ul. Zámezí v k. ú. Jehnice, obec Brno, dále jen „bytové jednotky", které vzniknou na základě Prohlášení vlastníků, jejich nájemcům-členům Bytového družstva Zámezí, družstvo, se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 621 00 Brno, IČO: 25594303, (dále jen „Družstvo"), jejichž členství v Družstvu není sporné,

4. doporučuje

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

5. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 76.912.800 Kč

6. doporučuje

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

7. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy 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. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit podmínku narovnání s Družstvem a nájemci-členy 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.

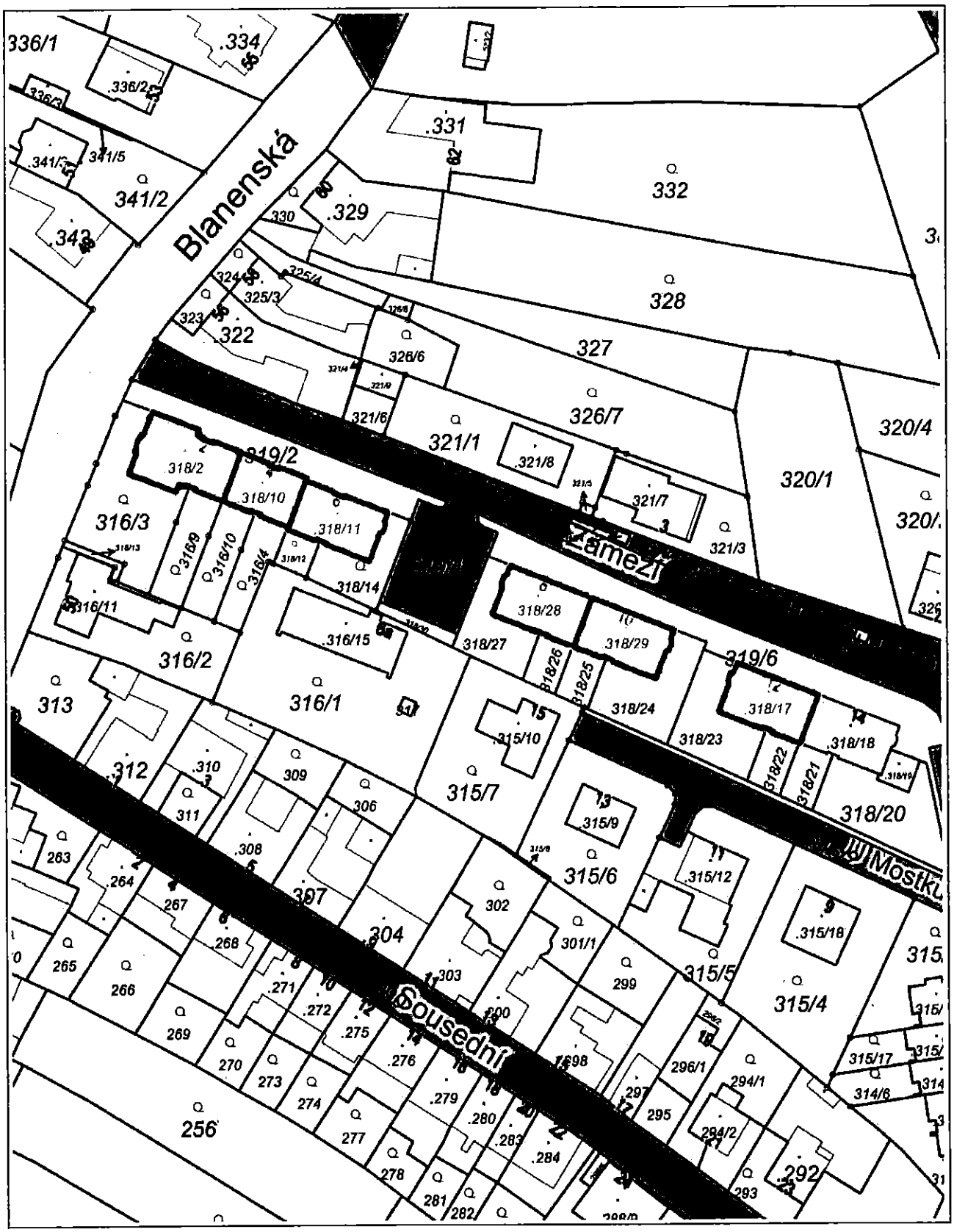
9. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit zpracování návrhu narovnání s Družstvem a nájemci-členy Družstva v souladu s přijatým usnesením.
T: bezodkladně

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

GISBRNO bytové domy Zámezí 2, 4, 6, 8, 10, 12, k. ú. Jehnice



20 m

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Dohoda podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti

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

založení vlastnictví jednotek

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

Strany dohody:

Vlastník:
Bytové družstvo Zámezí, družstvo, IČO 25594303
se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 62100 Brno
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně po sp. zn. Dr 3225
zastoupený předsedou představenstva [redacted] a místopředsedou představenstva [redacted]
(dále též jen „**BD Zámezí**")

a

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

(BD Zámezí a SMB oba společně též jen „**vlastník**" nebo jen "**podíloví spoluvlastníci**" nebo „**strany**")

Článek I.
Nemovitá věc

1. Podílový spoluvlastníci BD Zámezí a SMB mají ve svém spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 55/100 a SMB ve výši id. 45/100 budovu s č.p. 290, bytový dům, postavenou na pozemku p.č. 318/2, zapsanou v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 600 pro obec Brno, k.ú. Jehnice, na adrese Zámezí 290/2, 621 00 Brno (dále též jen „**dům**" nebo jen „**nemovitá věc**).

Článek II.
Vymezení dosavadního spoluvlastnictví nemovité věci

1. **BD Zámezí** má ve svém vlastnictví spoluvlastnický podíl na nemovité věci o velikosti 55/100.
2. **SMB** má spoluvlastnický podíl na nemovité věci ve výši id. 45/100.

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 nového podílového spoluvlastnictví konkrétní nově vymezené jednotky.

Článek IV.
Prohlášení vlastníka

Obsah:

A. Identifikace vlastníka
B. Popis nemovité věci
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 Zámezí, družstvo, IČO 25594303
se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 621 00 Brno
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně po sp. zn. Dr 3225
(dále též jen „**BD Zámezí**")

a

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

(BD Zámezí a SMB oba společně též jen „**vlastník**")

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

BD Zámezí a SMB mají ve svém spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 55/100 a SMB ve výši id. 45/100 budovu s č.p. 290, bytový dům, postavenou na pozemku p.č. 318/2, zapsanou v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 600 pro obec Brno, k.ú. Jehnice (dále též jen „**dům**" nebo též jen „**nemovitá věc**").

V domě se nachází 6 bytových jednotek. Dům má 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 provede popis všech takto vymezených jednotek tak, aby odpovídal požadavkům zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, 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 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 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 včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu. Půdorysná plocha je vymezená lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Do podlahové plochy bytu se započítává také podlahová plocha místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.

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

Vlastník vymezuje v domě jednotky následovně:

1) **Jednotka č. 290/1**
   zahrnuje
   - byt:
   účel užívání: bydlení
   umístění: 1. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vlevo od vstupu do domu
   podlahová plocha jednotky: 40,0 m^2
   a
   - podíl na společných částech nemovité věci ve výši 400/4238

2) **Jednotka č. 290/2**
   zahrnuje
   - byt:
   účel užívání: bydlení
   umístění: 1. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vpravo od vstupu do domu

podlahová plocha jednotky: 102,5 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 1025/4238

3) **Jednotka č. 290/3**
zahrnuje
- byt:
účel užívání: bydlení
umístění: 2. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vlevo od vstupu do domu
podlahová plocha jednotky: 42,1 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 421/4238
Součástí jednotky je i komora označená K3 ve 2. NP domu.

4) **Jednotka č. 290/4**
zahrnuje
- byt:
účel užívání: bydlení
umístění: 2. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vpravo od vstupu do domu
podlahová plocha jednotky: 103,5 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 1035/4238
Součástí jednotky je i komora označená K4 ve 2. NP domu.
Vlastník jednotky č. 290/4 má ve výlučném užívání společnou část domu – balkon ve 2. NP domu o ploše 1,7 m^2.

5) **Jednotka č. 290/5**
zahrnuje
- byt:
účel užívání: bydlení
umístění: 3. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vlevo od vstupu do domu
podlahová plocha jednotky: 37,8 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 378/4238

6) **Jednotka č. 290/6**
zahrnuje
- byt:
účel užívání: bydlení
umístění: 3. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vpravo od vstupu do domu
podlahová plocha jednotky: 97,9 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 979/4238

D.
Určení a popis společných částí

I. Společnými částmi nemovité věci jsou:

1) 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, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče
d) schody, vstupy a vstupní dveře do domu, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
e) balkony, 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) sklady a půdy 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 včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt a k uzávěrům, 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 a 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 jednotek jsou:

a) balkon, který je ve výlučném užívání vlastníka jednotky č. 290/4, která zahrnuje byt, z něhož je přístupný a jeho umístění je zakresleno v půdorysech/schématech všech podlaží domu;
b) bytové měřiče vody, které jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, která zahrnuje byt, v němž jsou umístěny;
c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, které jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, která zahrnuje byt, z něhož je ve vložce napojen plynový spotřebič;
d) zásuvky společné televizní antény, koncové přístroje k dálkovému ovládání vstupních dveří do domu a zvonku, dopisní schránky, okna, balkonové dveře a vstupní dveře do jednotek jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, která zahrnuje předmětný byt.

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.290/1 – spoluvlastnický podíl 400/4238;
- jednotka č.290/2 – spoluvlastnický podíl 1025/4238;
- jednotka č.290/3 – spoluvlastnický podíl 421/4238;
- jednotka č.290/4 – spoluvlastnický podíl 1035/4238;
- jednotka č.290/5 – spoluvlastnický podíl 378/4238;
- jednotka č.290/6 – spoluvlastnický podíl 979/4238.

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 1. 9. 2016;
- dodávce elektrické energie se společností E.ON Energie, a.s. IČO 26078201, ze dne 16. 6. 2006;
- pojištění domu se společností Kooperativa, a.s., Vienna Insurance Group, IČO 47116617, ze dne 15. 4. 2020.

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 - pokud má vlastník bytové jednotky ve výlučném užívání balkon - ve výši odpovídající ploše balkonu násobené dvojnásobkem výše příspěvku na 1 m^2 podlahové plochy bytové jednotky, který je stanoven shromážděním jako výše příspěvku za 1 m^2 podlahové plochy;

Náklady na opravy vyvložkování komína nese v plné výši vždy ten vlastník jednotky, která zahrnuje byt, z něhož je ve vložce napojen plynový spotřebič.

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 Zámezí, na členy BD Zámezí, 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 Zámezí, družstvo,** IČO 25594303, se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 62100 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. Dr 3225.

Správa se řídí ustanoveními § 1191 až § 1193 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ, a pravidly uvedenými ve stanovách společenství vlastníků jednotek poté, co bude jako právnická osoba založeno, není-li v tomto prohlášení uvedeno jinak.

Příloha tohoto prohlášení tvoří půdorysy/schémata všech podlaží domu, určující polohu bytů 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 uvedené nemovité věci (vymezení jednotek je vymezeno v článku IV. této dohody), přičemž v rámci vypořádání nabývají

   - jednotku č.290/1, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 400/4238, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 43/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 57/100;

- jednotku č.290/2, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 1025/4238, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 76/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 24/100;

- jednotku č.290/3, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 421/4238, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 37/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 63/100;

- jednotku č.290/4 jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 1035/4238, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 76/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 24/100;

- jednotku č.290/5, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 378/4238, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 34/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 66/100;

- jednotku č.290/6, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 979/4238, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 76/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 24/100.

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 SMB do 12 měsíců od uzavření této dohody nedojde z důvodů na straně SMB k převodu podílu na alespoň jedné z následně právně vymezených jednotek 290/1 až 290/6 dle této dohody nájemci jednotky - členu BD Zámezí, má BD Zámezí 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 Zámezí a SMB k domu uvedenému v čl. I. se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 55/100 a SMB ve výši id. 45/100.

Článek VII.
Závěrečná ujednání

Níže podepsaní podíloví spoluvlastníci nemovité věci tímto prohlašují, že tato dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a 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, založení vlastnictví jednotek schválilo Zastupitelstvo města Brna na .... Zasedání konaném dne .....

za Bytové družstvo Zámezí, družstvo:

.....
[redacted] předseda představenstva
(podpis bude úředně ověřen)

.....
[redacted] místopředseda představenstva
(podpis bude úředně ověřen)

za Statutární město Brno:

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

Dohoda podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti

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

založení vlastnictví jednotek

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

Strany dohody:

Vlastník:
Bytové družstvo Zámezí, družstvo, IČO 25594303
se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 62100 Brno
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně po sp. zn. Dr 3225
zastoupený předsedou představenstva [redacted] a místopředsedou představenstva [redacted]
(dále též jen „**BD Zámezí**")

a

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

(BD Zámezí a SMB oba společně též jen „**vlastník**" nebo jen "**podíloví spoluvlastníci**" nebo „**strany**")

Článek I.
Nemovitá věc

1. Podílový spoluvlastníci BD Zámezí a SMB mají ve svém spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 38/100 a SMB ve výši id. 62/100 budovu s č.p. 291, bytový dům, postavenou na pozemku p.č. 318/10, zapsanou v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 601 pro obec Brno, k.ú. Jehnice, na adrese Zámezí 291/4, 621 00 Brno (dále též jen „**dům**" nebo jen „**nemovitá věc**).

Článek II.
Vymezení dosavadního spoluvlastnictví nemovité věci

1. **BD Zámezí** má ve svém vlastnictví spoluvlastnický podíl na nemovité věci o velikosti 38/100.
2. **SMB** má spoluvlastnický podíl na nemovité věci ve výši id. 62/100.

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 nového podílového spoluvlastnictví konkrétní nově vymezené jednotky.

Článek IV.
Prohlášení vlastníka

Obsah:

A. Identifikace vlastníka
B. Popis nemovité věci
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 Zámezí, družstvo, IČO 25594303
se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 621 00 Brno
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně po sp. zn. Dr 3225
(dále též jen „**BD Zámezí**")

a

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

(BD Zámezí a SMB oba společně též jen „**vlastník**")

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

BD Zámezí a SMB mají ve svém spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 38/100 a SMB ve výši id. 62/100 budovu s č.p. 291, bytový dům, postavenou na pozemku p.č. 318/10, zapsanou v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 601 pro obec Brno, k.ú. Jehnice (dále též jen „**dům**" nebo též jen „**nemovitá věc**").

V domě se nachází 6 bytových jednotek. Dům má 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 provede popis všech takto vymezených jednotek tak, aby odpovídal požadavkům zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, 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 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 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 včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu. Půdorysná plocha je vymezená lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Do podlahové plochy bytu se započítává také podlahová plocha místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.

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

Vlastník vymezuje v domě jednotky následovně:

1) **Jednotka č. 291/1**
   zahrnuje
   - byt:
   účel užívání: bydlení
   umístění: 1. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vlevo od vstupu do domu
   podlahová plocha jednotky: 40,0 m^2
   a
   - podíl na společných částech nemovité věci ve výši 400/2398

2) **Jednotka č. 291/2**
   zahrnuje
   - byt:
   účel užívání: bydlení
   umístění: 1. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vpravo od vstupu do domu

podlahová plocha jednotky: 40,0 m^2

a

- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 400/2398

3) **Jednotka č. 291/3**

zahrnuje

- byt:

účel užívání: bydlení

umístění: 2. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vlevo od vstupu do domu

podlahová plocha jednotky: 42,1 m^2

a

- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 421/2398

Součástí jednotky je i komora označená K3 ve 2. NP domu.

Vlastník jednotky č. 291/3 má ve výlučném užívání společnou část domu – balkon ve 2. NP domu o ploše 3,2 m^2

4) **Jednotka č. 291/4**

zahrnuje

- byt:

účel užívání: bydlení

umístění: 2. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vpravo od vstupu do domu

podlahová plocha jednotky: 42,1 m^2

a

- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 421/2398

Součástí jednotky je i komora označená K4 ve 2. NP domu.

Vlastník jednotky č. 291/4 má ve výlučném užívání společnou část domu – balkon ve 2. NP domu o ploše 3,2 m^2.

5) **Jednotka č. 291/5**

zahrnuje

- byt:

účel užívání: bydlení

umístění: 3. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vlevo od vstupu do domu

podlahová plocha jednotky: 37,8 m^2

a

- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 378/2398

6) **Jednotka č. 291/6**

zahrnuje

- byt:

účel užívání: bydlení

umístění: 3. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vpravo od vstupu do domu

podlahová plocha jednotky: 37,8 m^2

a

- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 378/2398

D.
Určení a popis společných částí

I. Společnými částmi nemovité věci jsou:

1) 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, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče
d) schody, vstupy a vstupní dveře do domu, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
e) balkony, 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) sklady a půdy 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 včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt a k uzávěrům, 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 a 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 jednotek jsou:

a) balkony, které jsou ve výlučném užívání vlastníků jednotek č. 291/3 a č. 291/4, které zahrnují byty, z nichž jsou tyto balkony přístupné a jejichž umístění je zakresleno v půdorysech/schématech všech podlaží domu;
b) bytové měřiče vody, které jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, která zahrnuje byt, v němž jsou umístěny;
c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, které jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, která zahrnuje byt, z něhož je ve vložce napojen plynový spotřebič;
d) zásuvky společné televizní antény, koncové přístroje k dálkovému ovládání vstupních dveří do domu a zvonku, dopisní schránky, okna, balkonové dveře a vstupní dveře do jednotek jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, která zahrnuje předmětný byt.

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.291/1 – spoluvlastnický podíl 400/2398;
- jednotka č.291/2 – spoluvlastnický podíl 400/2398;
- jednotka č.291/3 – spoluvlastnický podíl 421/2398;
- jednotka č.291/4 – spoluvlastnický podíl 421/2398;
- jednotka č.291/5 – spoluvlastnický podíl 378/2398;
- jednotka č.291/6 – spoluvlastnický podíl 378/2398.

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 1. 9. 2016;
- dodávce elektrické energie se společností E.ON Energie, a.s. IČO 26078201, ze dne 15. 6. 2006;
- pojištění domu se společností Kooperativa, a.s., Vienna Insurance Group, IČO 47116617, ze dne 15. 4. 2020.

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 - pokud má vlastník bytové jednotky ve výlučném užívání balkon - ve výši odpovídající ploše balkonu násobené dvojnásobkem výše příspěvku na 1 m^2 podlahové plochy bytové jednotky, který je stanoven shromážděním jako výše příspěvku za 1 m^2 podlahové plochy;

Náklady na opravy vyvložkování komína nese v plné výši vždy ten vlastník jednotky, která zahrnuje byt, z něhož je ve vložce napojen plynový spotřebič.

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 Zámezí, na členy BD Zámezí, 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 Zámezí, družstvo,** IČO 25594303, se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 62100 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. Dr 3225.

Správa se řídí ustanoveními § 1191 až § 1193 zákona č. 89/2012 Sb., 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 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 uvedené nemovité věci (vymezení jednotek je vymezeno v článku IV. této dohody), přičemž v rámci vypořádání nabývají

- jednotku č.291/1, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 400/2398, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 36/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 64/100;

- jednotku č.291/2, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 400/2398, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 43/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 57/100;

- jednotku č.291/3, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 421/2398, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 41/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 59/100;

- jednotku č.291/4 jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 421/2398, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 41/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 59/100;

- jednotku č.291/5, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 378/2398, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 34/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 66/100;

- jednotku č.291/6, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 378/2398, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 34/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 66/100.

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 SMB do 12 měsíců od uzavření této dohody nedojde z důvodů na straně SMB k převodu podílu na alespoň jedné z následně právně vymezených jednotek 291/1 až 291/6 dle této dohody nájemci jednotky - členu BD Zámezí, má BD Zámezí 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 Zámezí a SMB k domu uvedenému v čl. I. se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 38/100 a SMB ve výši id. 62/100.

Článek VII.
Závěrečná ujednání

Níže podepsaní podíloví spoluvlastníci nemovité věci tímto prohlašují, že tato dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a 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, založení vlastnictví jednotek schválilo Zastupitelstvo města Brna na .... Zasedání konaném dne .....

za Bytové družstvo Zámezí, družstvo:

.....
[redacted] předseda představenstva
(podpis bude úředně ověřen)

.....
[redacted] místopředseda představenstva
(podpis bude úředně ověřen)

za Statutární město Brno:

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

Dohoda podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti

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

založení vlastnictví jednotek

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

Strany dohody:

Vlastník:
Bytové družstvo Zámezí, družstvo, IČO 25594303
se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 62100 Brno
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně po sp. zn. Dr 3225
zastoupený předsedou představenstva [redacted] a místopředsedou představenstva [redacted]
(dále též jen „**BD Zámezí**")

a

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

(BD Zámezí a SMB oba společně též jen „**vlastník**" nebo jen "**podíloví spoluvlastníci**" nebo „**strany**")

Článek I.
Nemovitá věc

1. Podílový spoluvlastníci BD Zámezí a SMB mají ve svém spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 54/100 a SMB ve výši id. 46/100 budovu s č.p. 292, bytový dům, postavenou na pozemku p.č. 318/11, zapsanou v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 602 pro obec Brno, k.ú. Jehnice, na adrese Zámezí 292/6, 621 00 Brno (dále též jen „**dům**" nebo jen „**nemovitá věc**).

Článek II.
Vymezení dosavadního spoluvlastnictví nemovité věci

1. **BD Zámezí** má ve svém vlastnictví spoluvlastnický podíl na nemovité věci o velikosti 54/100.
2. **SMB** má spoluvlastnický podíl na nemovité věci ve výši id. 46/100.

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 nového podílového spoluvlastnictví konkrétní nově vymezené jednotky.

Článek IV.
Prohlášení vlastníka

Obsah:

A. Identifikace vlastníka
B. Popis nemovité věci
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 Zámezí, družstvo, IČO 25594303
se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 621 00 Brno
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně po sp. zn. Dr 3225
(dále též jen „**BD Zámezí**")

a

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

(BD Zámezí a SMB oba společně též jen „**vlastník**")

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

BD Zámezí a SMB mají ve svém spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 54/100 a SMB ve výši id. 46/100 budovu s č.p. 292, bytový dům, postavenou na pozemku p.č. 318/11, zapsanou v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 602 pro obec Brno, k.ú. Jehnice (dále též jen „**dům**" nebo též jen „**nemovitá věc**").

V domě se nachází 6 bytových jednotek. Dům má 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 provede popis všech takto vymezených jednotek tak, aby odpovídal požadavkům zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, 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 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 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 včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu. Půdorysná plocha je vymezená lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Do podlahové plochy bytu se započítává také podlahová plocha místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.

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

Vlastník vymezuje v domě jednotky následovně:

1) **Jednotka č. 292/1**
   zahrnuje
   - byt:
   účel užívání: bydlení
   umístění: 1. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vlevo od vstupu do domu
   podlahová plocha jednotky: 65,7 m^2
   a
   - podíl na společných částech nemovité věci ve výši 657/3152

2) **Jednotka č. 292/2**
   zahrnuje
   - byt:
   účel užívání: bydlení
   umístění: 1. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vpravo od vstupu do domu

podlahová plocha jednotky: 40,0 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 400/3152

3) **Jednotka č. 292/3**
zahrnuje
- byt:
účel užívání: bydlení
umístění: 2. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vlevo od vstupu do domu
podlahová plocha jednotky: 67,8 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 678/3152
Součástí jednotky je i komora označená K3 ve 2. NP domu.
Vlastník jednotky č. 292/3 má ve výlučném užívání společnou část domu – balkon ve 2. NP domu o ploše 3,7 m^2.

4) **Jednotka č. 292/4**
zahrnuje
- byt:
účel užívání: bydlení
umístění: 2. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vpravo od vstupu do domu
podlahová plocha jednotky: 42,1 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 421/3152
Součástí jednotky je i komora označená K4 ve 2. NP domu.

5) **Jednotka č. 292/5**
zahrnuje
- byt:
účel užívání: bydlení
umístění: 3. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vlevo od vstupu do domu
podlahová plocha jednotky: 61,8 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 618/3152
Vlastník jednotky č. 292/5 má ve výlučném užívání společnou část domu – balkon ve 3. NP domu o ploše 3,7 m^2.

6) **Jednotka č. 292/6**
zahrnuje
- byt:
účel užívání: bydlení
umístění: 3. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vpravo od vstupu do domu
podlahová plocha jednotky: 37,8 m^2
a

- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 378/3152

D.
Určení a popis společných částí

I. Společnými částmi nemovité věci jsou:

1) 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, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče
d) schody, vstupy a vstupní dveře do domu, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
e) balkony, 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) sklady a půdy 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 včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt a k uzávěrům, 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 a 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 jednotek jsou:

a) balkony, které jsou ve výlučném užívání vlastníků jednotek č. 292/3 a č. 292/5, které zahrnují byty, z nichž jsou tyto balkony přístupné a jejichž umístění je zakresleno v půdorysech/schématech všech podlaží domu;
b) bytové měřiče vody, které jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, která zahrnuje byt, v němž jsou umístěny;
c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, které jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, která zahrnuje byt, z něhož je ve vložce napojen plynový spotřebič;
d) zásuvky společné televizní antény, koncové přístroje k dálkovému ovládání vstupních dveří do domu a zvonku, dopisní schránky, okna, balkonové dveře a vstupní dveře do jednotek jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, která zahrnuje předmětný byt.

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.292/1 – spoluvlastnický podíl 657/3152;
- jednotka č.292/2 – spoluvlastnický podíl 400/3152;
- jednotka č.292/3 – spoluvlastnický podíl 678/3152;
- jednotka č.292/4 – spoluvlastnický podíl 421/3152;
- jednotka č.292/5 – spoluvlastnický podíl 618/3152;
- jednotka č.292/6 – spoluvlastnický podíl 378/3152.

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 1. 9. 2016;
- dodávce elektrické energie se společností E.ON Energie, a.s. IČO 26078201, ze dne 15. 6. 2006;
- pojištění domu se společností Kooperativa, a.s., Vienna Insurance Group, IČO 47116617, ze dne 15. 4. 2020.

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 - pokud má vlastník bytové jednotky ve výlučném užívání balkon - ve výši odpovídající ploše balkonu násobené dvojnásobkem výše příspěvku na 1 m^2 podlahové plochy bytové jednotky, který je stanoven shromážděním jako výše příspěvku za 1 m^2 podlahové plochy;

Náklady na opravy vyvložkování komína nese v plné výši vždy ten vlastník jednotky, která zahrnuje byt, z něhož je ve vložce napojen plynový spotřebič.

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 Zámezí, na členy BD Zámezí, 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 Zámezí, družstvo,** IČO 25594303, se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 62100 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. Dr 3225.

Správa se řídí ustanoveními § 1191 až § 1193 zákona č. 89/2012 Sb., 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 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 uvedené nemovité věci (vymezení jednotek je vymezeno v článku IV. této dohody), přičemž v rámci vypořádání nabývají

- jednotku č.292/1, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 657/3152, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 66/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 34/100;

- jednotku č.292/2, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 400/3152, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 43/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 57/100;

- jednotku č.292/3, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 678/3152, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 62/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 38/100;

- jednotku č.292/4 jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 421/3152, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 36/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 64/100;

- jednotku č.292/5, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 618/3152, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 61/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 39/100;

- jednotku č.292/6, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 378/3152, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 34/100 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 66/100.

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 SMB do 12 měsíců od uzavření této dohody nedojde z důvodů na straně SMB k převodu podílu na alespoň jedné z následně právně vymezených jednotek 292/1 až 292/6 dle této dohody nájemci jednotky - členu BD Zámezí, má BD Zámezí 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 Zámezí a SMB k domu uvedenému v čl. I. se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 54/100 a SMB ve výši id. 46/100.

Článek VII.
Závěrečná ujednání

Níže podepsaní podíloví spoluvlastníci nemovité věci tímto prohlašují, že tato dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a 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, založení vlastnictví jednotek schválilo Zastupitelstvo města Brna na .... Zasedání konaném dne .....

za Bytové družstvo Zámezí, družstvo:

.....

[redacted] předseda představenstva
(podpis bude úředně ověřen)

.....

[redacted] místopředseda představenstva
(podpis bude úředně ověřen)

za Statutární město Brno:

.....

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

Dohoda podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti

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

založení vlastnictví jednotek

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

Strany dohody:

Vlastník:
Bytové družstvo Zámezí, družstvo, IČO 25594303
se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 62100 Brno
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně po sp. zn. Dr 3225
zastoupený předsedou představenstva [redacted] a místopředsedou představenstva [redacted]
(dále též jen „**BD Zámezí**")

a

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

(BD Zámezí a SMB oba společně též jen „**vlastník**" nebo jen "**podíloví spoluvlastníci**" nebo „**strany**")

Článek I.
Nemovitá věc

1. Podílový spoluvlastníci BD Zámezí a SMB mají ve svém spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 56/100 a SMB ve výši id. 44/100 budovu s č.p. 298, bytový dům, postavenou na pozemku p.č. 318/28, zapsanou v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 635 pro obec Brno, k.ú. Jehnice, na adrese Zámezí 298/8, 621 00 Brno (dále též jen „**dům**" nebo jen „**nemovitá věc**).

Článek II.
Vymezení dosavadního spoluvlastnictví nemovité věci

1. **BD Zámezí** má ve svém vlastnictví spoluvlastnický podíl na nemovité věci o velikosti 56/100.
2. **SMB** má spoluvlastnický podíl na nemovité věci ve výši id. 44/100.

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 nového podílového spoluvlastnictví konkrétní nově vymezené jednotky.

Článek IV.
Prohlášení vlastníka

Obsah:

A. Identifikace vlastníka
B. Popis nemovité věci
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 Zámezí, družstvo, IČO 25594303
se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 621 00 Brno
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně po sp. zn. Dr 3225
(dále též jen „**BD Zámezí**")

a

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

(BD Zámezí a SMB oba společně též jen „**vlastník**")

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

BD Zámezí a SMB mají ve svém spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 56/100 a SMB ve výši id. 44/100 budovu s č.p. 298, bytový dům, postavenou na pozemku p.č. 318/28, zapsanou v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 635 pro obec Brno, k.ú. Jehnice (dále též jen „**dům**" nebo též jen „**nemovitá věc**").

V domě se nachází 6 bytových jednotek. Dům má 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 provede popis všech takto vymezených jednotek tak, aby odpovídal požadavkům zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, 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 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 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 včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu. Půdorysná plocha je vymezená lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Do podlahové plochy bytu se započítává také podlahová plocha místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.

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

Vlastník vymezuje v domě jednotky následovně:

1) **Jednotka č. 298/1**
   zahrnuje
   - byt:
   účel užívání: bydlení
   umístění: 1. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vpravo od vstupu do domu
   podlahová plocha jednotky: 65,7 m^2
   a
   - podíl na společných částech nemovité věci ve výši 657/3145

2) **Jednotka č. 298/2**
   zahrnuje
   - byt:
   účel užívání: bydlení
   umístění: 1. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vlevo od vstupu do domu

podlahová plocha jednotky: 40,0 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 400/3145

3) **Jednotka č. 298/3**
zahrnuje
- byt:
účel užívání: bydlení
umístění: 2. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vpravo od vstupu do domu
podlahová plocha jednotky: 67,8 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 678/3145
Součástí jednotky je i komora označená K3 ve 2. NP domu.
Vlastník jednotky č. 298/3 má ve výlučném užívání společnou část domu – balkon ve 2. NP domu o ploše 3,2 m^2.

4) **Jednotka č. 298/4**
zahrnuje
- byt:
účel užívání: bydlení
umístění: 2. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vlevo od vstupu do domu
podlahová plocha jednotky: 40,0 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 400/3145
Vlastník jednotky č. 298/4 má ve výlučném užívání společnou část domu – balkon ve 2. NP domu o ploše 3,2 m^2.

5) **Jednotka č. 298/5**
zahrnuje
- byt:
účel užívání: bydlení
umístění: 3. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vpravo od vstupu do domu
podlahová plocha jednotky: 61,1 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 611/3145
Vlastník jednotky č. 298/5 má ve výlučném užívání společnou část domu – balkon ve 3. NP domu o ploše 0,8 m^2.

6) **Jednotka č. 298/6**
zahrnuje
- byt:
účel užívání: bydlení
umístění: 3. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vlevo od vstupu do domu
podlahová plocha jednotky: 39,9 m^2
a

- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 399/3145
Součástí jednotky je i komora označená K6 ve 2. NP domu.

D.
Určení a popis společných částí

I. Společnými částmi nemovité věci jsou:

1) 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, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče
d) schody, vstupy a vstupní dveře do domu, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
e) balkony, 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) sklady a půdy 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 včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt a k uzávěrům, 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 a 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 jednotek jsou:

a) balkony, které jsou ve výlučném užívání vlastníků jednotek č. 298/3, č. 298/4 a č. 298/5, které zahrnují byty, z nichž jsou tyto balkony přístupné a jejichž umístění je zakresleno v půdorysech/schématech všech podlaží domu;
b) bytové měřiče vody, které jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, která zahrnuje byt, v němž jsou umístěny;
c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, které jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, která zahrnuje byt, z něhož je ve vložce napojen plynový spotřebič;
d) zásuvky společné televizní antény, koncové přístroje k dálkovému ovládání vstupních dveří do domu a zvonku, dopisní schránky, okna, balkonové dveře a vstupní dveře do jednotek jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, která zahrnuje předmětný byt.

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.298/1 – spoluvlastnický podíl 657/3145;
- jednotka č.298/2 – spoluvlastnický podíl 400/3145;
- jednotka č.298/3 – spoluvlastnický podíl 678/3145;
- jednotka č.298/4 – spoluvlastnický podíl 400/3145;
- jednotka č.298/5 – spoluvlastnický podíl 611/3145;
- jednotka č.298/6 – spoluvlastnický podíl 399/3145.

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 1. 9. 2016;
- dodávce elektrické energie se společností E.ON Energie, a.s. IČO 26078201, ze dne 21. 6. 2006;
- pojištění domu se společností Kooperativa, a.s., Vienna Insurance Group, IČO 47116617, ze dne 15. 4. 2020.

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 - pokud má vlastník bytové jednotky ve výlučném užívání balkon - ve výši odpovídající ploše balkonu násobené dvojnásobkem výše příspěvku na 1 m^2 podlahové plochy bytové jednotky, který je stanoven shromážděním jako výše příspěvku za 1 m^2 podlahové plochy;

Náklady na opravy vyvložkování komína nese v plné výši vždy ten vlastník jednotky, která zahrnuje byt, z něhož je ve vložce napojen plynový spotřebič.

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 Zámezí, na členy BD Zámezí, 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 Zámezí, družstvo,** IČO 25594303, se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 62100 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. Dr 3225.

Správa se řídí ustanoveními § 1191 až § 1193 zákona č. 89/2012 Sb., 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 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 uvedené nemovité věci (vymezení jednotek je vymezeno v článku IV. této dohody), přičemž v rámci vypořádání nabývají

- jednotku č.298/1, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 657/3145, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 6517/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 3483/10000;

- jednotku č.298/2, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 400/3145, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 4422/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 5578/10000;

- jednotku č.298/3, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 678/3145, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 6520/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 3480/10000;

- jednotku č.298/4 jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 400/3145, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 4423/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 5577/10000;

- jednotku č.298/5, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 611/3145, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 6265/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 3735/10000;

- jednotku č.298/6, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 399/3145, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 3748/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 6252/10000.

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 SMB do 12 měsíců od uzavření této dohody nedojde z důvodů na straně SMB k převodu podílu na alespoň jedné z následně právně vymezených jednotek 298/1 až 298/6 dle této dohody nájemci jednotky - členu BD Zámezí, má BD Zámezí 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 Zámezí a SMB k domu uvedenému v čl. I. se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 56/100 a SMB ve výši id. 44/100.

Článek VII.
Závěrečná ujednání

Níže podepsaní podíloví spoluvlastníci nemovité věci tímto prohlašují, že tato dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a 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, založení vlastnictví jednotek schválilo Zastupitelstvo města Brna na .... Zasedání konaném dne .....

za Bytové družstvo Zámezí, družstvo:

.....
[redacted] předseda představenstva
(podpis bude úředně ověřen)

.....
[redacted] místopředseda představenstva
(podpis bude úředně ověřen)

za Statutární město Brno:

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

Dohoda podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti

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

založení vlastnictví jednotek

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

Strany dohody:

Vlastník:
Bytové družstvo Zámezí, družstvo, IČO 25594303
se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 62100 Brno
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně po sp. zn. Dr 3225
zastoupený předsedou představenstva [redacted] a místopředsedou představenstva [redacted]
(dále též jen „**BD Zámezí**")

a

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

(BD Zámezí a SMB oba společně též jen „**vlastník**" nebo jen "**podíloví spoluvlastníci**" nebo „**strany**")

Článek I.
Nemovitá věc

1. Podílový spoluvlastníci BD Zámezí a SMB mají ve svém spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 56/100 a SMB ve výši id. 44/100 budovu s č.p. 299, bytový dům, postavenou na pozemku p.č. 318/29, zapsanou v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 635 pro obec Brno, k.ú. Jehnice, na adrese Zámezí 299/10, 621 00 Brno (dále též jen „**dům**" nebo jen „**nemovitá věc**).

Článek II.
Vymezení dosavadního spoluvlastnictví nemovité věci

1. **BD Zámezí** má ve svém vlastnictví spoluvlastnický podíl na nemovité věci o velikosti 56/100.
2. **SMB** má spoluvlastnický podíl na nemovité věci ve výši id. 44/100.

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 nového podílového spoluvlastnictví konkrétní nově vymezené jednotky.

Článek IV.
Prohlášení vlastníka

Obsah:

A. Identifikace vlastníka
B. Popis nemovité věci
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 Zámezí, družstvo, IČO 25594303
se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 621 00 Brno
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně po sp. zn. Dr 3225
(dále též jen „**BD Zámezí**")

a

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

(BD Zámezí a SMB oba společně též jen „**vlastník**")

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

BD Zámezí a SMB mají ve svém spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 56/100 a SMB ve výši id. 44/100 budovu s č.p. 299, bytový dům, postavenou na pozemku p.č. 318/29, zapsanou v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 635 pro obec Brno, k.ú. Jehnice (dále též jen „**dům**" nebo též jen „**nemovitá věc**").

V domě se nachází 6 bytových jednotek. Dům má 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 provede popis všech takto vymezených jednotek tak, aby odpovídal požadavkům zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, 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 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 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 včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu. Půdorysná plocha je vymezená lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Do podlahové plochy bytu se započítává také podlahová plocha místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.

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

Vlastník vymezuje v domě jednotky následovně:

1) **Jednotka č. 299/1**
   zahrnuje
   - byt:
   účel užívání: bydlení
   umístění: 1. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vlevo od vstupu do domu
   podlahová plocha jednotky: 65,7 m^2
   a
   - podíl na společných částech nemovité věci ve výši 657/3145

2) **Jednotka č. 299/2**
   zahrnuje
   - byt:
   účel užívání: bydlení
   umístění: 1. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vpravo od vstupu do domu

podlahová plocha jednotky: 40,0 m^2

a

- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 400/3145

3) **Jednotka č. 299/3**

zahrnuje

- byt:

účel užívání: bydlení

umístění: 2. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vlevo od vstupu do domu

podlahová plocha jednotky: 67,8 m^2

a

- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 678/3145

Součástí jednotky je i komora označená K3 ve 2. NP domu.

Vlastník jednotky č. 299/3 má ve výlučném užívání společnou část domu – balkon ve 2. NP domu o ploše 3,2 m^2.

4) **Jednotka č. 299/4**

zahrnuje

- byt:

účel užívání: bydlení

umístění: 2. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vpravo od vstupu do domu

podlahová plocha jednotky: 42,1 m^2

a

- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 421/3145

Součástí jednotky je i komora označená K4 ve 2. NP domu.

Vlastník jednotky č. 299/4 má ve výlučném užívání společnou část domu – balkon ve 2. NP domu o ploše 3,2 m^2.

5) **Jednotka č. 299/5**

zahrnuje

- byt:

účel užívání: bydlení

umístění: 3. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vlevo od vstupu do domu

podlahová plocha jednotky: 61,1 m^2

a

- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 611/3145

Vlastník jednotky č. 299/5 má ve výlučném užívání společnou část domu – balkon ve 3. NP domu o ploše 0,8 m^2.

6) **Jednotka č. 299/6**

zahrnuje

- byt:

účel užívání: bydlení

umístění: 3. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vpravo od vstupu do domu

podlahová plocha jednotky: 37,8 m^2

a

- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 378/3145.

D.
Určení a popis společných částí

I. Společnými částmi nemovité věci jsou:

1) 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, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče
d) schody, vstupy a vstupní dveře do domu, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
e) balkony, 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) sklady a půdy 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 včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt a k uzávěrům, 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 a 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 jednotek jsou:

a) balkony, které jsou ve výlučném užívání vlastníků jednotek č. 299/3, č. 299/4 a č. 299/5, které zahrnují byty, z nichž jsou tyto balkony přístupné a jejichž umístění je zakresleno v půdorysech/schématech všech podlaží domu;
b) bytové měřiče vody, které jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, která zahrnuje byt, v němž jsou umístěny;
c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, které jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, která zahrnuje byt, z něhož je ve vložce napojen plynový spotřebič;
d) zásuvky společné televizní antény, koncové přístroje k dálkovému ovládání vstupních dveří do domu a zvonku, dopisní schránky, okna, balkonové dveře a vstupní dveře do jednotek jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, která zahrnuje předmětný byt.

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.299/1 – spoluvlastnický podíl 657/3145;
- jednotka č.299/2 – spoluvlastnický podíl 400/3145;
- jednotka č.299/3 – spoluvlastnický podíl 678/3145;
- jednotka č.299/4 – spoluvlastnický podíl 421/3145;
- jednotka č.299/5 – spoluvlastnický podíl 611/3145;
- jednotka č.299/6 – spoluvlastnický podíl 378/3145.

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 1. 9. 2016;
- dodávce elektrické energie se společností E.ON Energie, a.s. IČO 26078201, ze dne 15. 6. 2006;
- pojištění domu se společností Kooperativa, a.s., Vienna Insurance Group, IČO 47116617, ze dne 15. 4. 2020.

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 - pokud má vlastník bytové jednotky ve výlučném užívání balkon - ve výši odpovídající ploše balkonu násobené dvojnásobkem výše příspěvku na 1 m^2 podlahové plochy bytové jednotky, který je stanoven shromážděním jako výše příspěvku za 1 m^2 podlahové plochy;

Náklady na opravy vyvložkování komína nese v plné výši vždy ten vlastník jednotky, která zahrnuje byt, z něhož je ve vložce napojen plynový spotřebič.

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 Zámezí, na členy BD Zámezí, 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 Zámezí, družstvo,** IČO 25594303, se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 62100 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. Dr 3225.

Správa se řídí ustanoveními § 1191 až § 1193 zákona č. 89/2012 Sb., 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 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 uvedené nemovité věci (vymezení jednotek je vymezeno v článku IV. této dohody), přičemž v rámci vypořádání nabývají

- jednotku č.299/1, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 657/3145, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 6454/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 3546/10000;

- jednotku č.299/2, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 400/3145, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 4422/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 5578/10000;

- jednotku č.299/3, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 678/3145, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 6520/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 3480/10000;

- jednotku č.299/4 jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 421/3145, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 4423/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 5577/10000;

- jednotku č.299/5, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 611/3145, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 6265/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 3735/10000;

- jednotku č.299/6, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 378/3145, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 3748/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 6252/10000.

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 SMB do 12 měsíců od uzavření této dohody nedojde z důvodů na straně SMB k převodu podílu na alespoň jedné z následně právně vymezených jednotek 299/1 až 299/6 dle této dohody nájemci jednotky - členu BD Zámezí, má BD Zámezí 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 Zámezí a SMB k domu uvedenému v čl. I. se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 56/100 a SMB ve výši id. 44/100.

Článek VII.
Závěrečná ujednání

Níže podepsaní podíloví spoluvlastníci nemovité věci tímto prohlašují, že tato dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a 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, založení vlastnictví jednotek schválilo Zastupitelstvo města Brna na .... Zasedání konaném dne .....

za Bytové družstvo Zámezí, družstvo:

.....

[redacted] předseda představenstva
(podpis bude úředně ověřen)

.....

[redacted] místopředseda představenstva
(podpis bude úředně ověřen)

za Statutární město Brno:

.....

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

Dohoda podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti

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

založení vlastnictví jednotek

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

Strany dohody:

Vlastník:
Bytové družstvo Zámezí, družstvo, IČO 25594303
se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 62100 Brno
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně po sp. zn. Dr 3225
zastoupený předsedou představenstva [redacted] a místopředsedou představenstva [redacted]
(dále též jen „**BD Zámezí**")

a

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

(BD Zámezí a SMB oba společně též jen „**vlastník**" nebo jen "**podíloví spoluvlastníci**" nebo „**strany**")

Článek I.
Nemovitá věc

1. Podílový spoluvlastníci BD Zámezí a SMB mají ve svém spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 56/100 a SMB ve výši id. 44/100 budovu s č.p. 300, bytový dům, postavenou na pozemku p.č. 318/17, zapsanou v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 635 pro obec Brno, k.ú. Jehnice, na adrese Zámezí 300/12, 621 00 Brno (dále též jen „**dům**" nebo jen „**nemovitá věc**).

Článek II.
Vymezení dosavadního spoluvlastnictví nemovité věci

1. **BD Zámezí** má ve svém vlastnictví spoluvlastnický podíl na nemovité věci o velikosti 56/100.
2. **SMB** má spoluvlastnický podíl na nemovité věci ve výši id. 44/100.

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 nového podílového spoluvlastnictví konkrétní nově vymezené jednotky.

Článek IV.
Prohlášení vlastníka

Obsah:

A. Identifikace vlastníka
B. Popis nemovité věci
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 Zámezí, družstvo, IČO 25594303
se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 621 00 Brno
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně po sp. zn. Dr 3225
(dále též jen „**BD Zámezí**")

a

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

(BD Zámezí a SMB oba společně též jen „**vlastník**")

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

BD Zámezí a SMB mají ve svém spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 56/100 a SMB ve výši id. 44/100 budovu s č.p. 300, bytový dům, postavenou na pozemku p.č. 318/17, zapsanou v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 635 pro obec Brno, k.ú. Jehnice (dále též jen „**dům**" nebo též jen „**nemovitá věc**").

V domě se nachází 6 bytových jednotek. Dům má 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 provede popis všech takto vymezených jednotek tak, aby odpovídal požadavkům zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, 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 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 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 včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu. Půdorysná plocha je vymezená lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Do podlahové plochy bytu se započítává také podlahová plocha místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.

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

Vlastník vymezuje v domě jednotky následovně:

1) **Jednotka č. 300/1**
   zahrnuje
   - byt:
   účel užívání: bydlení
   umístění: 1. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vpravo od vstupu do domu
   podlahová plocha jednotky: 65,7 m^2
   a
   - podíl na společných částech nemovité věci ve výši 657/3145

2) **Jednotka č. 300/2**
   zahrnuje
   - byt:
   účel užívání: bydlení
   umístění: 1. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vlevo od vstupu do domu

podlahová plocha jednotky: 40,0 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 400/3145

3) **Jednotka č. 300/3**
zahrnuje
- byt:
účel užívání: bydlení
umístění: 2. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vpravo od vstupu do domu
podlahová plocha jednotky: 67,8 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 678/3145
Součástí jednotky je i komora označená K3 ve 2. NP domu.
Vlastník jednotky č. 300/3 má ve výlučném užívání společnou část domu – balkon ve 2. NP domu o ploše 3,2 m^2.

4) **Jednotka č. 300/4**
zahrnuje
- byt:
účel užívání: bydlení
umístění: 2. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vlevo od vstupu do domu
podlahová plocha jednotky: 42,1 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 421/3145
Součástí jednotky je i komora označená K4 ve 2. NP domu.
Vlastník jednotky č. 300/4 má ve výlučném užívání společnou část domu – balkon ve 2. NP domu o ploše 3,2 m^2.

5) **Jednotka č. 300/5**
zahrnuje
- byt:
účel užívání: bydlení
umístění: 3. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vpravo od vstupu do domu
podlahová plocha jednotky: 61,1 m^2
a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 611/3145
Vlastník jednotky č. 300/5 má ve výlučném užívání společnou část domu – balkon ve 3. NP domu o ploše 0,8 m^2.

6) **Jednotka č. 300/6**
zahrnuje
- byt:
účel užívání: bydlení
umístění: 3. nadzemní podlaží, při pohledu z ulice na vstup do domu umístění vlevo od vstupu do domu
podlahová plocha jednotky: 37,8 m^2

a
- podíl na společných částech nemovité věci ve výši 378/3145

D.
Určení a popis společných částí

I. Společnými částmi nemovité věci jsou:

1) 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, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče
d) schody, vstupy a vstupní dveře do domu, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
e) balkony, 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) sklady a půdy 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 včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt a k uzávěrům, 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 a 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 jednotek jsou:

a) balkony, které jsou ve výlučném užívání vlastníků jednotek č. 300/3, č. 300/4 a č. 300/5, které zahrnují byty, z nichž jsou tyto balkony přístupné a jejichž umístění je zakresleno v půdorysech/schématech všech podlaží domu;
b) bytové měřiče vody, které jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, která zahrnuje byt, v němž jsou umístěny;
c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, které jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, která zahrnuje byt, z něhož je ve vložce napojen plynový spotřebič;
d) zásuvky společné televizní antény, koncové přístroje k dálkovému ovládání vstupních dveří do domu a zvonku, dopisní schránky, okna, balkonové dveře a vstupní dveře do jednotek jsou ve výlučném užívání vždy toho vlastníka jednotky, která zahrnuje předmětný byt.

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.300/1 – spoluvlastnický podíl 657/3145;
- jednotka č.300/2 – spoluvlastnický podíl 400/3145;
- jednotka č.300/3 – spoluvlastnický podíl 678/3145;
- jednotka č.300/4 – spoluvlastnický podíl 421/3145;
- jednotka č.300/5 – spoluvlastnický podíl 611/3145;
- jednotka č.300/6 – spoluvlastnický podíl 378/3145.

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 1. 9. 2016;
- dodávce elektrické energie se společností E.ON Energie, a.s. IČO 26078201, ze dne 15. 6. 2006;
- pojištění domu se společností Kooperativa, a.s., Vienna Insurance Group, IČO 47116617, ze dne 15. 4. 2020.

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 - pokud má vlastník bytové jednotky ve výlučném užívání balkon - ve výši odpovídající ploše balkonu násobené dvojnásobkem výše příspěvku na 1 m^2 podlahové plochy bytové jednotky, který je stanoven shromážděním jako výše příspěvku za 1 m^2 podlahové plochy;

Náklady na opravy vyvložkování komína nese v plné výši vždy ten vlastník jednotky, která zahrnuje byt, z něhož je ve vložce napojen plynový spotřebič.

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 Zámezí, na členy BD Zámezí, 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 Zámezí, družstvo,** IČO 25594303, se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 62100 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. Dr 3225.

Správa se řídí ustanoveními § 1191 až § 1193 zákona č. 89/2012 Sb., 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 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 uvedené nemovité věci (vymezení jednotek je vymezeno v článku IV. této dohody), přičemž v rámci vypořádání nabývají

- jednotku č.300/1, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 657/3145, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 6517/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 3483/10000;

- jednotku č.300/2, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 400/3145, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 4422/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 5578/10000;

- jednotku č.300/3, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 678/3145, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 6520/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 3480/10000;

- jednotku č.300/4 jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 421/3145, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 4423/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 5577/10000;

- jednotku č.300/5, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 611/3145, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 6265/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 3735/10000;

- jednotku č.300/6, jejíž součástí je spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci o velikosti id. 378/3145, strany do spoluvlastnictví se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 3748/10000 a se spoluvlastnickým podílem SMB ve výši id. 6252/10000.

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 SMB do 12 měsíců od uzavření této dohody nedojde z důvodů na straně SMB k převodu podílu na alespoň jedné z následně právně vymezených jednotek 300/1 až 300/6 dle této dohody nájemci jednotky - členu BD Zámezí, má BD Zámezí 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 Zámezí a SMB k domu uvedenému v čl. I. se spoluvlastnickým podílem BD Zámezí ve výši id. 56/100 a SMB ve výši id. 44/100.

Článek VII.
Závěrečná ujednání

Níže podepsaní podíloví spoluvlastníci nemovité věci tímto prohlašují, že tato dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti a 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, založení vlastnictví jednotek schválilo Zastupitelstvo města Brna na .... Zasedání konaném dne .....

za Bytové družstvo Zámezí, družstvo:

.....
[redacted] předseda představenstva
(podpis bude úředně ověřen)

.....
[redacted] místopředseda představenstva
(podpis bude úředně ověřen)

za Statutární město Brno:

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

I. spoluvlastnické podíly na 36 bytových jednotkách vymezených prohlášením vlastníka dle dohod podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví dle § 1166 a § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů:

č. jednotky 290/1, vymezena v budově č.p. 290, stojící na pozemku p.č. 318/2, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 57/100
č. jednotky 290/2, vymezena v budově č.p. 290, stojící na pozemku p.č. 318/2, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 24/100
č. jednotky 290/3, vymezena v budově č.p. 290, stojící na pozemku p.č. 318/2, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 63/100
č. jednotky 290/4, vymezena v budově č.p. 290, stojící na pozemku p.č. 318/2, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 24/100
č. jednotky 290/5, vymezena v budově č.p. 290, stojící na pozemku p.č. 318/2, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 66/100
č. jednotky 290/6, vymezena v budově č.p. 290, stojící na pozemku p.č. 318/2, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 24/100
č. jednotky 291/1, vymezena v budově č.p. 291, stojící na pozemku p.č. 318/10, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 64/100
č. jednotky 291/2, vymezena v budově č.p. 291, stojící na pozemku p.č. 318/10, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 57/100
č. jednotky 291/3, vymezena v budově č.p. 291, stojící na pozemku p.č. 318/10, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 59/100
č. jednotky 291/4, vymezena v budově č.p. 291, stojící na pozemku p.č. 318/10, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 59/100
č. jednotky 291/5, vymezena v budově č.p. 291, stojící na pozemku p.č. 318/10, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 66/100
č. jednotky 291/6, vymezena v budově č.p. 291, stojící na pozemku p.č. 318/10, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 66/100
č. jednotky 292/1, vymezena v budově č.p. 292, stojící na pozemku p.č. 318/11, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 34/100
č. jednotky 292/2, vymezena v budově č.p. 292, stojící na pozemku p.č. 318/11, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 57/100
č. jednotky 292/3, vymezena v budově č.p. 292, stojící na pozemku p.č. 318/11, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 38/100
č. jednotky 292/4, vymezena v budově č.p. 292, stojící na pozemku p.č. 318/11, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 64/100
č. jednotky 292/5, vymezena v budově č.p. 292, stojící na pozemku p.č. 318/11, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 39/100
č. jednotky 292/6, vymezena v budově č.p. 292, stojící na pozemku p.č. 318/11, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 66/100
č. jednotky 298/1, vymezena v budově č.p. 298, stojící na pozemku p.č. 318/28, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3483/10000
č. jednotky 298/2, vymezena v budově č.p. 298, stojící na pozemku p.č. 318/28, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5578/10000
č. jednotky 298/3, vymezena v budově č.p. 298, stojící na pozemku p.č. 318/28, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3480/10000
č. jednotky 298/4, vymezena v budově č.p. 298, stojící na pozemku p.č. 318/28, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5577/10000
č. jednotky 298/5, vymezena v budově č.p. 298, stojící na pozemku p.č. 318/28, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3735/10000
č. jednotky 298/6, vymezena v budově č.p. 298, stojící na pozemku p.č. 318/28, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 6252/10000
č. jednotky 299/1, vymezena v budově č.p. 299, stojící na pozemku p.č. 318/29, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3546/10000
č. jednotky 299/2, vymezena v budově č.p. 299, stojící na pozemku p.č. 318/29, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5578/10000
č. jednotky 299/3, vymezena v budově č.p. 299, stojící na pozemku p.č. 318/29, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3480/10000
č. jednotky 299/4, vymezena v budově č.p. 299, stojící na pozemku p.č. 318/29, spoluvlastnický podíl na

jednotce činí 5577/10000
č. jednotky 299/5, vymezena v budově č.p. 299, stojící na pozemku p.č. 318/29, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3735/10000
č. jednotky 299/6, vymezena v budově č.p. 299, stojící na pozemku p.č. 318/29, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 6252/10000
č. jednotky 300/1, vymezena v budově č.p. 300, stojící na pozemku p.č. 318/17, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3483/10000
č. jednotky 300/2, vymezena v budově č.p. 300, stojící na pozemku p.č. 318/17, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5578/10000
č. jednotky 300/3, vymezena v budově č.p. 300, stojící na pozemku p.č. 318/17, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3480/10000
č. jednotky 300/4, vymezena v budově č.p. 300, stojící na pozemku p.č. 318/17, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5577/10000
č. jednotky 300/5, vymezena v budově č.p. 300, stojící na pozemku p.č. 318/17, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3735/10000
č. jednotky 300/6, vymezena v budově č.p. 300, stojící na pozemku p.č. 318/17, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 6252/10000

vše v k.ú. Jehnice, obec Brno, okres Brno-město,

Odůvodnění bezúplatného převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách na členy Bytového družstva Zámezí, 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 76.912.800 Kč.
V tomto případě je bezúplatný převod dovršením smluvních závazků ze smlouvy o sdružení č. č. 63 99 9 028 ze dne 30.7.1999 (schválené pod bodem 126. usnesení ZMB č. Z3/007 z 22.-23.6.1999), jejího dodatku č. 1 ze dne ze dne 22.6.2000 (schválené pod bodem 29. usnesení ZMB č. Z3/018 z 16.-17.5.2000) a smlouvy o sdružení č. 63 009 054 ze dne 3.8.2000 (schválené pod bodem 99. usnesení ZMB č. Z3/019 z 20.6.2000) vše mezi spol. KOMFORT, a.s. a statutárním městem Brnem, dle kterých spoluvlastnické podíly na jednotkách odpovídající vkladu města do výstavby ve výši 320.000 Kč na každou bytovou jednotku spolufinancovanou z dotačních prostředků státu, po uplynutí 20 let od kolaudace statutární město převede na členy družstva. Toto očekávání měli členové při vstupu do družstva po jeho vzniku, a to i při pozdějším nabytí členského podílu v družstvu při přechodu či převodu družstevního podílu. Závazek dalšího bezúplatného převodu podílu na bytových jednotkách zřejmě absolutně neplatný vyplýval i z nájemních smluv o nájmu bytu. Členové družstva očekávali, že s touto bytovou jednotkou budou moci po úhradě nákladů spojených s výstavbou po uplynutí 20 let od kolaudace budov nakládat jako s vlastní, přičemž spoluvlastnický podíl na bytové jednotce získají od statutárního města Brna bezúplatně. Stejným způsobem mají získat členové družstva podíl od Bytového družstva Zámezí, 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 Zámezí, 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 povinnosti 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 soudu v rozsudku sp. zn. 25 Cdo 1329/2014 uvedl následující:

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

Sml. č. 63 77 7 028
KOPIE - JUDR PERNICOVÁ

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 : Investiční a poštovní banka, a.s., č.ú.108 829 988/5100

(dále jen Město)

2.**KOMFORT,a.s.**, se sídlem Brno, Nové sady č.30, PSČ 602 00
IČO: 25524241
zastoupené předsedou představenstva [redacted]
bankovní spojení:

(dále jen KOMFORT)

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

KOMFORT je akciovou společností, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského obchodního soudu v Brně v oddíle B, vložce 2611, o čemž svědčí výpis z OR u KOS Brno.

KOMFORT je mimo jiné výlučným vlastníkem pozemků p.č.316/5,p.č.318/1, p.č.318/2, p.č.319/1 a p.č.319/2 , vše k.ú. Jehnice, obec Brno , o čemž svědčí výpis z LV č.209, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy.

KOMFORT bude dále zhotovitelem předmětné stavby bytových domů, jež byla povolena rozhodnutím odboru výstavby a územního plánování ÚMČ Brno - Královo Pole dne 13.7.1998 pod č.j. 98/6584/US/813/ing. Mut., jež nabylo právní moci dne 3.8.1998.

Článek II.

Účel sdružení

1.Účelem sdružení dle této smlouvy je společná výstavba tří bytových domů /budova A, budova B a budova C/ na části pozemků uvedených v čl.I této smlouvy a vybudování nájemních bytů v těchto domech, s cílem že Město a KOMFORT se stanou spoluvlastníky těchto bytových domů, a to v poměru nákladů vynaložených na jejich výstavbu účastníky sdružení.
Bytové jednotky budou vybudovány ve standardním provedení. Specifikace standardu je uvedena v příloze č.2 této smlouvy.
Pozemky jsou určeny k bytové výstavbě, včetně příslušné technické infrastruktury.

2. Popis stavby:
Předmětem smlouvy je výstavba tří domů s byty včetně zpevněných ploch a přípojek při ul. Blanenská v Brně, v katastrálním území Jehnice, a to na pozemcích p.č.316/5,

p.č.318/1, p.č. 318/2, p.č. 319/1 a p.č. 319/2, vše shora blíže popsáno.
Jedná se o tři dvoupodlažní bytové objekty s podkrovím, každý se šesti bytovými jednotkami, tedy s celkovým počtem 18 bytových jednotek.

BUDOVA "A"
Jednotka č.1 - byt I.kategorie s etážovým plynovým vytápěním, umístěný v prvním nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 41,26 m^2 z toho plocha terasy je 3,53 m^2.

Byt sestává z 1 pokoje, kuchyně a příslušenství : předsíň, koupelna s WC, komora, terasa.

Součástí bytu je jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody teplé a studené vody včetně vodoměru, rozvody kanalizace, rozvody topení a rozvody plynu.

Byt je vybaven nástěnným plynovým kotlem pro vytápění a ohřev vody, tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, kuchyňská linka včetně sporáku a odsavače par.

K vybavení bytu dále patří listovní schránka, domácí telefon a zvonek.

Vstup do bytu tvoří dřevěné vstupní dveře.

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 96,40 m^2 z toho plocha balkonu je 0,85m^2.

Byt sestává ze 3 pokojů, kuchyně a příslušenství :předsíň, koupelna, komora,WC, balkon.

Součástí bytu je jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody teplé a studené vody včetně vodoměru, rozvody kanalizace, rozvody topení a rozvody plynu.

Byt je vybaven nástěnným plynovým kotlem pro vytápění a ohřev vody, tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, kuchyňská linka včetně sporáku a odsavače par.

K vybavení bytu dále patří listovní schránka, domácí telefon a zvonek.

Vstup do bytu tvoří dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.3 - byt I.kategorie s etážovým plynovým vytápěním, umístěný ve druhém nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 37,64 m^2.

0,0

Byt sestává z 1 pokoje, kuchyně a příslušenství:předsíň, koupelna s WC , komora.

Součástí bytu je jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody teplé a studené vody včetně vodoměru, rozvody kanalizace, rozvody topení a rozvody plynu.

Byt je vybaven nástěnným plynovým kotlem pro vytápění a ohřev vody, tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky,kuchyňská linka včetně sporáku a odsavače par.

K vybavení bytu dále patří listovní schránka, domácí telefon a zvonek.

Vstup do bytu tvoří dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.4 - byt I.kategorie s etážovým plynovým vytápěním, umístěný ve druhém nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 95,21 m^2 z toho plocha balkonu je 0,85 m^2.

Byt sestává ze 3 pokojů, kuchyně a příslušenství : předsíň,koupelna,komora, WC, balkon.

Součástí bytu je jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody teplé a studené vody včetně vodoměru, rozvody kanalizace, rozvody topení a rozvody plynu.

Byt je vybaven nástěnným plynovým kotlem pro vytápění a ohřev vody, tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, kuchyňská linka včetně sporáku a odsavače par.

K vybavení bytu dále patří listovní schránka, domácí telefon a zvonek.

Vstup do bytu tvoří dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.5 - byt I.kategorie s etážovým plynovým vytápěním, umístěný v podkroví budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 36,20 m^2.

Byt sestává z 1 pokoje, kuchyně a příslušenství : předsíň, koupelna s WC.

Součástí bytu je jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody teplé a studené vody včetně vodoměru, rozvody kanalizace, rozvody topení a rozvody plynu.

Byt je vybaven nástěnným plynovým kotlem pro vytápění a ohřev vody, tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, kuchyňská linka včetně sporáku a odsavače par.

K vybavení bytu dále patří listovní schránka, domácí telefon a zvonek.

Vstup do bytu tvoří dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.6 - byt I.kategorie s etážovým plynovým vytápěním, umístěný v podkroví budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 96,30 m^2.

Byt sestává ze 3 pokojů, kuchyně a příslušenství:předsíň, koupelna, komora, WC.

Součástí bytu je jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody teplé a studené vody včetně vodoměru, rozvody kanalizace, rozvody topení a rozvody plynu.

Byt je vybaven nástěnným plynovým kotlem pro vytápění a ohřev vody, tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, kuchyňská linka včetně sporáku a odsavače par.

K vybavení bytu dále patří listovní schránka, domácí telefon a zvonek.

Vstup do bytu tvoří dřevěné vstupní dveře.

BUDOVA "B"

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 37,73 m^2.

Byt sestává z 1 pokoje, kuchyně a příslušenství : předsíň, koupelna s WC, komora.

Součástí bytu je jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody teplé a studené vody včetně vodoměru, rozvody kanalizace, rozvody topení a rozvody plynu.

Byt je vybaven nástěnným plynovým kotlem pro vytápění a ohřev vody, tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, kuchyňská linka včetně sporáku a odsavače par.

K vybavení bytu dále patří listovní schránka, domácí telefon a zvonek.

Vstup do bytu tvoří dřevěné vstupní dveře.

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 41,26 m^2 z toho plocha terasy je 3,53m^2.

Byt sestává z 1 pokoje, kuchyně a příslušenství :předsíň, koupelna s WC, komora, terasa.

Součástí bytu je jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody teplé a studené vody včetně vodoměru, rozvody kanalizace, rozvody topení a rozvody plynu.

Byt je vybaven nástěnným plynovým kotlem pro vytápění a ohřev vody, tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, kuchyňská linka včetně sporáku a odsavače par.

K vybavení bytu dále patří listovní schránka, domácí telefon a zvonek.

Vstup do bytu tvoří dřevěné vstupní dveře.

J.V

Jednotka č.3 - byt I.kategorie s etážovým plynovým vytápěním, umístěný ve druhém nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 40,40 m^2 z toho plocha balkonu je 2,76 m^2.

Byt sestává z 1 pokoje, kuchyně a příslušenství:předsíň, koupelna s WC , komora, balkon:

Součástí bytu je jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody teplé a studené vody včetně vodoměru, rozvody kanalizace, rozvody topení a rozvody plynu.

Byt je vybaven nástěnným plynovým kotlem pro vytápění a ohřev vody, tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, kuchyňská linka včetně sporáku a odsavače par.

K vybavení bytu dále patří listovní schránka, domácí telefon a zvonek.

Vstup do bytu tvoří dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.4 - byt I.kategorie s etážovým plynovým vytápěním, umístěný ve druhém nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 40,40 m^2 z toho plocha balkonu je 2,76 m^2.

Byt sestává z 1 pokoje, kuchyně a příslušenství : předsíň,koupelna s WC,komora, balkon.

Součástí bytu je jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody teplé a studené vody včetně vodoměru, rozvody kanalizace, rozvody topení a rozvody plynu.

Byt je vybaven nástěnným plynovým kotlem pro vytápění a ohřev vody, tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky.

K vybavení bytu dále patří listovní schránka, domácí telefon a zvonek.

Vstup do bytu tvoří dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.5 - byt I.kategorie s etážovým plynovým vytápěním, umístěný v podkroví budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 36,20 m^2.
Byt sestává z 1 pokoje, kuchyně a příslušenství : předsíň, koupelna s WC.

Součástí bytu je jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody teplé a studené vody včetně vodoměru, rozvody kanalizace, rozvody topení a rozvody plynu.

Byt je vybaven nástěnným plynovým kotlem pro vytápění a ohřev vody, tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, kuchyňská linka včetně sporáku a odsavače par.

K vybavení bytu dále patří listovní schránka, domácí telefon a zvonek.

Vstup do bytu tvoří dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.6 - byt I.kategorie s etážovým plynovým vytápěním, umístěný v podkroví budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 36,20 m^2.

Byt sestává z 1 pokoje, kuchyně a příslušenství:předsíň, koupelna s WC.
Součástí bytu je jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody teplé a studené vody včetně vodoměru, rozvody kanalizace, rozvody topení a rozvody plynu.

Byt je vybaven nástěnným plynovým kotlem pro vytápění a ohřev vody, tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, kuchyňská linka včetně sporáku a odsavače par.

K vybavení bytu dále patří listovní schránka, domácí telefon a zvonek.

Vstup do bytu tvoří dřevěné vstupní dveře.

BUDOVA "C"

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 68,08 m^2 z toho plocha terasy je 6,28 m^2.

Byt sestává ze 2 pokojů, kuchyně a příslušenství : předsíň, koupelna, WC, komora, terasa.

Součástí bytu je jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody teplé a studené vody včetně vodoměru, rozvody kanalizace, rozvody topení a rozvody plynu.

Byt je vybaven nástěnným plynovým kotlem pro vytápění a ohřev vody, tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, kuchyňská linka včetně sporáku a odsavače par.

K vybavení bytu dále patří listovní schránka, domácí telefon a zvonek.

Vstup do bytu tvoří dřevěné vstupní dveře.

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 41,26 m^2 z toho plocha terasy je 3,53 m^2.

Byt sestává z 1 pokoje, kuchyně a příslušenství :předsíň, koupelna s WC, komora, terasa.

Součástí bytu je jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody teplé a studené vody včetně vodoměru, rozvody kanalizace, rozvody topení a rozvody plynu.

Byt je vybaven nástěnným plynovým kotlem pro vytápění a ohřev vody, tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, kuchyňská linka včetně sporáku a odsavače par.

K vybavení bytu dále patří listovní schránka, domácí telefon a zvonek.

Vstup do bytu tvoří dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.3 - byt I.kategorie s etážovým plynovým vytápěním, umístěný ve druhém nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 61,04 m^2.

Byt sestává ze 2 pokojů, kuchyně a příslušenství:předsíň, koupelna, WC , komora.

Součástí bytu je jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody teplé a studené vody včetně vodoměru, rozvody kanalizace, rozvody topení a rozvody plynu.

Byt je vybaven nástěnným plynovým kotlem pro vytápění a ohřev vody, tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, kuchyňská linka včetně sporáku a odsavače par.

K vybavení bytu dále patří listovní schránka, domácí telefon a zvonek.

Vstup do bytu tvoří dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.4 - byt I.kategorie s etážovým plynovým vytápěním, umístěný ve druhém nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 37,64 m^2.

Byt sestává z 1 pokoje, kuchyně a příslušenství : předsíň,koupelna s WC,komora.

Součástí bytu je jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody teplé a studené vody včetně vodoměru, rozvody kanalizace, rozvody topení a rozvody plynu.

Byt je vybaven nástěnným plynovým kotlem pro vytápění a ohřev vody, tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, kuchyňská linka včetně sporáku a odsavače par.

K vybavení bytu dále patří listovní schránka, domácí telefon a zvonek.

Vstup do bytu tvoří dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.5 - byt I.kategorie s etážovým plynovým vytápěním, umístěný v podkroví budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 59,56 m^2.

Byt sestává ze 2 pokojů, kuchyně a příslušenství : předsíň, koupelna, WC, komora.

Součástí bytu je jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody teplé a studené vody včetně vodoměru, rozvody kanalizace, rozvody topení a rozvody plynu.

Byt je vybaven nástěnným plynovým kotlem pro vytápění a ohřev vody, tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, kuchyňská linka včetně sporáku a odsavače par.

K vybavení bytu dále patří listovní schránka, domácí telefon a zvonek.

Vstup do bytu tvoří dřevěné vstupní dveře.

Jednotka č.6 - byt I.kategorie s etážovým plynovým vytápěním, umístěný v podkroví budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství je 36,20 m^2.

Byt sestává z 1 pokoje, kuchyně a příslušenství:předsíň, koupelna s WC.

Součástí bytu je jeho veškerá elektroinstalace včetně elektroměru, rozvody teplé a studené vody včetně vodoměru, rozvody kanalizace, rozvody topení a rozvody plynu.

Byt je vybaven nástěnným plynovým kotlem pro vytápění a ohřev vody, tělesy ústředního topení , předměty sanitární keramiky, kuchyňská linka včetně sporáku a odsavače par.

K vybavení bytu dále patří listovní schránka, domácí telefon a zvonek.

Vstup do bytu tvoří dřevěné vstupní dveře.

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

Celkové náklady výstavby včetně DPH bez ceny pozemků činí:

bytový dům A ..... **7.321.990,- Kč**

bytový dům B..... **4.085.810,- Kč**

bytový dům C..... **5.431.220,- Kč**

Článek III.

Doba trvání sdružení

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

Článek IV.

Vložené finanční prostředky a majetkové hodnoty

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

A/ Město:

-finanční prostředky ve výši 5.760.000,- Kč, slovy pětmilionůsedmsetšedesáttisíckorun 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/ KOMFORT

- finanční prostředky na zhotovení stavby shora uvedených bytových domů (po odpočtu státní dotace) v předpokládané výši 11.079.020.- Kč.

- části pozemků p.č.316/5, p.č.318/1, p.č.318/2, p.č.319/1 a p.č.319/2, vše v k.ú.Jehnice, obec Brno, jež budou odděleny geometrickým plánem k účelu výstavby uvedených bytových domů.

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

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. KOMFORT 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 KOMFORT stavební úvěr. K zajištění splnění tohoto závazku sjednávají účastníci smluvní pokutu ve smyslu § 544 obč.zákoníku ve výši 1 000 000,- Kč splatnou do 30 dnů poté, co KOMFORT tento závazek poruší.

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

Článek V.

Majetek z činnosti sdružení

1. Účastníci se dohodli, že společnou činností v rámci sdružení budují každou ze 3 budov / bytových domů/ do podílového spoluvlastnictví. 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/ KOMFORT dle čl.II této smlouvy a činí tedy:

u budovy /bytového domu/ A ..... město: 26 %
KOMFORT: 74 %

u budovy /bytového domu/ B .....město: 47 %
KOMFORT: 53 %

u budovy /bytového domu/ C ..... město: 35 %
KOMFORT: 65 %

2. Ke splnění účelu smlouvy se KOMFORT zavazuje podat do 30 dnů po nabytí účinnosti této smlouvy stavebnímu úřadu ÚMČ Brno-Královo Pole v řízení vedeném pod čj.98/6584/US/813 návrh na změnu stavebníka , jímž se tak stane i Město.

Článek VI.
Jiná práva a povinnosti účastníků sdružení

1. Město se zavazuje :

1.1. v případě, že budou finanční prostředky formou dotace MMR ČR poskytnuty prostřednictvím rozpočtu Města evidovat je na svém účtu 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 základě písemné výzvy doručené mu 3 dny před jejich konáním kontrolních dnů, v nichž bude za účasti KOMFORT, popř. i zhotovitele projektové dokumentace, prováděna kontrola dodržování harmonogramu postupu výstavby a kontrola čerpání dotace, z hlediska zásad pro poskytování dotací a z hledisek dodržování příslušných ustanovení této smlouvy, účastnit se přebírání provedených prací.

1.3. převzít společně s KOMFORT řádně dokončenou stavbu

1.4. zajistit společně s KOMFORT převzatou stavbu z hledisek péče řádného hospodáře (dle organizačních zásad pro hospodaření s obecním majetkem včetně případného zabezpečení povinností vlastníka stavby ve vztahu ke katastru nemovitostí).

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

1.6.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 uvedeným v seznamu, účastníci se dohodli, že platí nevyvratitelná domněnka, že Město s členstvím souhlasí.

1.7.vyjádřit se k návrhu stanov budoucího družstva dle ust. bodu 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. KOMFORT se zavazuje:

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

2.2. poskytnout Městu při podpisu této smlouvy dokumentaci stavby, ověřenou ve stavebním řízení včetně rozpočtové dokumentace na společně budované bytové domy se specifikací

nákladů na jednotlivé bytové jednotky a včetně harmonogramu postupu výstavby a vyzývat Město řádně a alespoň 3 dny před jejich konáním k účasti na kontrolních dnech , jejichž program 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 oddělující 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 tak, jak je uvedeno v odst.1), pododst.1.3. a 1.4. tohoto článku, a za tím účelem:

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 ze státní dotace 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 Městu, jakož i kontrolním orgánům MMR ČR a MF ČR, prokazovat výši nákladů na dotovanou stavbu.

2. 6. vyúčtovat čerpání dotace vždy za příslušný rok a toto čerpání zdokladovat jako použité na 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 měsíců od účinnosti této smlouvy bytové družstvo, jehož členy budou budoucí nájemníci bytů. Zajistit, aby členství budoucích nájemců v družstvu vznikalo až po souhlasu města a 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 dotace, u nichž nebudou budoucí nájemci, s nájemci bytů, které navrhne Město.

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

2.11. převést všechny závazky vyplývající pro KOMFORT z této smlouvy odpovídající podmínkám pro poskytování státní dotace na podporu výstavby nájemního bydlení na družstvo.

3. Oba účastníci jsou oprávněni:

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

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:
KOMFORT se zavazuje:
5.1. nést jako zhotovitel stavby odpovědnost za vady, které má předmět plnění v době jeho odevzdání objednateli, tzn. Městu. Za 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 zhotovitel tuto lhůtu, je objednatel oprávněn pověřit odstraněním vady jinou specializovanou firmu,

5.5. postupovat jako zhotovitel tak, aby návrh na kolaudaci stavby uvedené v čl. II. této smlouvy mohl být účastníky

podán v termínu uvedeném v čl.II. této smlouvy, tzn. do 30.4.2001.
K zajištění splnění tohoto závazku zhotovitele sjednávají účastníci 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 dní, 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 KOMFORT určí při předání díla Městu.
V reklamaci musí být vady popsány a uvedeno, jak se projevují.

Článek VII.
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 KOMFORT 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 čerpání dotací se zástupcem KOMFORT určí Město svého zástupce, jehož jméno, příjmení a funkci oznámí písemně doporučeným dopisem do 7 dnů od podpisu této smlouvy.

Článek VIII.

Závazky budoucích spoluvlastníků

1. Účastníci se dohodli, že společně podají do 30-ti dnů po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí , jímž bude povoleno užívání předmětné stavby, návrh na zápis spoluvlastnictví ke všem budovám /bytovým domům/ vybudovaným na základě této smlouvy o sdružení do katastru nemovitostí záznamem. Podíl na každé budově / bytovém domě/ bude určen způsobem uvedeným v čl.V odst.1 této smlouvy.

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. Účastníci se proto dohodli, že nejpozději do 60 dnů po právní moci kolaudačního rozhodnutí uzavřou smlouvu o zřízení věcného břemene k bytovým domům na dobu 20 let 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. Účastníci výslovně uznávají, že nájemní smlouva na pronájem bytu uzavřená bez souhlasu města, je neplatná.
Pro vyjádření Města platí lhůty uvedené v čl.VI. odst.1.6. a 1.7.

3. KOMFORT se zavazuje po zápisu těchto práv do katastru nemovitostí převést svůj spoluvlastnický podíl na budovách /bytových domech/ a vlastnictví pozemků na jím založené družstvo za obvyklých smluvních podmínek. Cena pozemku při převodu vlastnictví bude činit 1.380,- Kč/m2. Město jakožto budoucí spoluvlastník bytových domů souhlasí s takovým převodem a zavazuje se neuplatnit své předkupní právo.
Oba účastníci prohlašují, že vysloví souhlas ke zřízení zástavního práva k předmětným budovám /bytovým domům/ 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 nevysloví svůj souhlas do doby vyjádření souhlasu MMR ČR se zřízením zástavního práva ve prospěch peněžního ústavu před zástavním právem ve prospěch státu.

4.Účastníci se dále dohodli, že současně podají návrh na vklad zástavního práva státu k budovám /bytovým domům/ vybudovaným s pomocí státní dotace dle čl.II odst.2 této smlouvy a do doby právních účinků vkladu nezřídí bez souhlasu MMR ČR na budovách /bytových domech/ žádné jiné zástavní právo třetí osoby. Zástavním právem bude zajišťována pohledávka státu ve výši poskytnuté dotace na dobu 20 let.

5. 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 podle obecně závazných právních předpisů.
Účastníci se dohodli, že část nájemného hrazeného nájemcem - členem družstva založeného KOMFORT 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.
Ostatní náklady na údržbu a správu domu přesahující shromážděné prostředky ponese KOMFORT případně po převodu vlastnictví jednotek a pozemků jím založené družstvo.

6. Poruší-li KOMFORT,resp.družstvo, 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.

7. Poruší -li KOMFORT,resp.družstvo, svůj závazek uvedený v odst.2),4)a 5)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 povinen zaplatit Městu ve smyslu § 544 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč , splatnou do 30 dnů poté, co k porušení povinnosti došlo.
Po splnění této povinnosti KOMFORT se Město zavazuje převést

9. 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 dosavádních účastníků sdružení.

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

Článek IX.

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 smlouva 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 mezi MMB ČR a Městem.
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

MĚSTO BRNO 003 003 Dominikánské nám. č.1

KOMFORT [redacted]
stavební firma a.s.
602 00 Brno, Nové Sady 30
IČO: 255 24 241
-2-

.....
za město Brno
primátor RNDr.Petr Duchoň

.....
za KOMFORT a.s.
[redacted]
předseda představenstva

Příloha sml. c

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: 3702 BRNO MĚSTO — Obec: BRNO

Kat. území: JEHNICE kód: 658201 — LIST VLASTNICTVÍ: 209

A Vlastník (pořadí, jméno nebo název a adresa)	Identifikátor	Podíl
1 KOMFORT,A.S. BRNO NOVÉ SADY 30	25524241/00	

B Parcelní číslo	Výměra m2	Č.budovy Část obce	Druh pozemku Způsob využití	Způsob ochrany
VLASTNICTVÍ POZEMKU				
316/5	152		zahrada	
318/1	2482		orná půda	
318/2	318		orná půda	
319/1	2376		orná půda	
319/2	498		orná půda	

B1 Jiná práva	Odkaz na listinu	Číslo	PolVZ
BEZ ZÁPISU			

C Omezení vlastnického práva	Odkaz na listinu	Číslo	PolVZ
BEZ ZÁPISU			

D Jiné zápisy	Odkaz na listinu	Číslo	PolVZ
BEZ ZÁPISU			

E Nabývací tituly nebo jiné podklady zápisu	Odkaz na listinu		Číslo	PolVZ
Celé vlastnictví	Smlouva (dohoda) kupní ze dne 5.5.1994,právní účinky vkladu ke dni 10.5.1994-čj 911 V1 1477/94	V1	1477/94	163/94
Celé vlastnictví	Jiná listina Usnesení Krajského obchodního soudu v Brně ze dne 2.4.1998 čj.Firm 6058/98,Rg. C 2303/18 a čj.Firm 6059/98,Rg. B 2611/1	ze dne	2/04/98	89/9

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám		
Parcelní číslo	Kód BPEJ	Výměra v m2
316/5	32911	

0.0

318/1	32911	712
	32951	1147
	35001	623
318/2	32911	
319/1	32911	520
	32951	1179
	35001	677
319/2	32911	

Katastrální úřad BRNO MĚSTO

Vyhotoveno dne 22.01.1999
hod: 08:17:22

Položka knihy o poskytnutých údajích z katastru 1160-97/66470

Vyhotovil: [redacted]
Podpis, razítko: [redacted]

Příloha sml. č

Bytové domy Jehnice - standard vybavení

- nosné zdivo -	Keratherm, betonové tvárnice TVAR
- stropy -	panelové
- schody -	prefa + obklad z keramické dlažby
- omítky -	vápenocementová, štuková
- fasáda -	zateplená s minerální omítkou
- komíny -	Schledel vložky
- střecha -	betonová taška BRAMAC
- krov -	standartní dřevěný, impregnovaný vč. zateplení
- klempířské prvky -	pozink
- okna a domovní vstupní dveře - plast bílý - REHAU	
- střešní okna -	Kubeso
- 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 páková s příslušenstvím Supernova baterie umyvadlová páková Supernova 900,-Kč
- 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 -	260,- Kč/m2
- obklady -	220,- Kč/m2
- podlahy v bytech -	PVC - 140,- Kč/m2
- malby, nátěry -	kilhová malba, sádrokartony - disperzní barva

- kuchyňská linka včetně odsavače par a sporáku - do 20.000,-Kč

Pozn. - ceny ve standardu uvedené jsou bez DPH

KOMFORT
stavební firma a.s.
602 00 Brno, Nové Sady 30
IČO: 255 24 241 6

JEHNICE - přehled bytů

budova	byt č.	kategorie	užitná plocha	terasa	balkon	užitná plocha celkem	dotace	max. regul. nájemné 20 let	Podíl nájemného na údržbu	Podíl nájemného na splátky	hypotéka	členský podíl v družstvu-vklad	celková cena bez DPH	celková cena vč.DPH
A-1.NP	1	1+1	37,73	3,53	0	41,26	320 000	2 438	1 066	1 372	137 414	274 360	696 928	731 774
	2	3+1	95,55	0	0,85	96,40	320 000	6 013	1 085	4 928	493 602	959 592	1 688 756	1 773 194
A-2.NP	3	1+1	37,64	0	0	37,64	320 000	2 315	1 119	1 196	119 766	222 099	630 348	661 865
	4	3+1	94,36	0	0,85	95,21	320 000	5 934	1 085	4 849	485 661	943 738	1 666 094	1 749 399
A-3.NP	5	1+1	36,2	0	0	36,20	320 000	2 253	1 138	1 115	111 639	201 685	603 166	633 324
	6	3+1	96,3	0	0	96,30	320 000	5 974	1 079	4 896	490 369	962 065	1 688 032	1 772 434
B-1.NP	1	1+1	37,73	0	0	37,73	320 000	2 321	1 124	1 197	119 884	220 856	629 276	660 740
	2	1+1	37,73	3,53	0	41,26	320 000	2 438	1 068	1 370	137 263	273 477	695 943	730 740
B-2.NP	3	1+1	37,64	0	2,76	40,40	320 000	2 407	1 077	1 329	133 139	261 694	680 793	714 833
	4	1+1	37,64	0	2,76	40,40	320 000	2 407	1 077	1 329	133 139	261 694	680 793	714 833
B-3.NP	5	1+1	36,2	0	0	36,20	320 000	2 253	1 140	1 113	111 460	200 872	602 221	632 332
	6	1+1	36,2	0	0	36,20	320 000	2 253	1 140	1 113	111 460	200 872	602 221	632 332
C-1.NP	1	2+1	61,8	6,28	0	68,08	320 000	4 012	1 047	2 965	297 008	609 130	1 167 750	1 226 138
	2	1+1	37,73	3,53	0	41,26	320 000	2 438	1 067	1 371	137 302	273 709	696 201	731 011
C-2.NP	3	2+1	61,04	0	0	61,04	320 000	3 754	1 090	2 664	266 790	515 133	1 049 450	1 101 923
	4	1+1	37,64	0	0	37,64	320 000	2 315	1 121	1 194	119 637	221 467	629 623	661 104
C-3.NP	5	2+1	59,56	0	0	59,56	320 000	3 702	1 098	2 603	260 744	497 708	1 027 097	1 078 452
	6	1+1	36,2	0	0	36,20	320 000	2 253	1 140	1 113	111 507	201 085	602 469	632 592
			914,89	16,87	7,22	938,98	5 760 000	57 479	19 763	37 717	3 777 785	7 301 235	16 037 162	16 839 020

V Brně dne 25.5.1999

KOMFORT
stavební firma a.s.
602 00 Brno, Nové Sady 30
IČO: 255 24 241 6

Příloha č. 3 smlouvy

a.s.

D o d a t e k č.1
ke smlouvě o sdružení č.6399 9 028 uzavřené dne 30.7.1999

Smluvní účastníci:

1.**Město Brno**, se sídlem Brno, Dominikánské nám.1 ,
IČO :44992785,
zastoupené primátorem panem RNDr. Petrem Duchoněm
bankovní spojení: Investiční a poštovní banka,a.s.
č.ú. 108829988/5100
(dále jen Město Brno)

a

2. **KOMFORT,a.s.** se sídlem Brno, Nové sady č.30,
IČO 25524241,
zastoupená předsedou představenstva panem [redacted]
bankovní spojení: Komerční banka,a.s., pobočka Brno - venkov
č.ú.854743-641/0100
(dále jen KOMFORT)

A.

Smluvní účastníci shodně konstatují, že v souladu se smlouvou o sdružení bylo založeno Bytové družstvo Zámezí, družstvo , se sídlem Brno, Nové sady č.30, IČO 25594303 (dále jen Družstvo).

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

- v čl.II odst.1 se doplňuje text:
  Specifikace jednotek je uvedena v příloze č.3 této smlouvy.
  Příloha č.3 smlouvy o sdružení č.63 99 9 028 ze dne 30.7.1999 se ruší.

- v čl. IV. se mění první odstavec , článek 5 a doplňuje se bod 6. a nyní zní:

čl.IV.

Vložené finanční prostředky a majetkové hodnoty

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

A/ Město:
- finanční prostředky ve výši 5.760.000,- Kč, slovy pětmilionůsedmsetšedesáttisíckorun 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 částku v celkové výši 1.800.000,- Kč, slovy jedenmilionosmsettisíckorun českých, t.j. 100.000,- Kč na každou bytovou jednotku. Částka 1.800.000,- Kč bude Městem poskytnuta jako návratná dotace a bude splácena Družstvem v měsíčních splátkách nájemného z bytů po dobu 20 let.

Hodnota majetkového vkladu Města Brna činí celkem 7.560.000,- Kč.

B/ KOMFORT

- vkládá do výstavby finanční prostředky ve výši 9.279.020,-Kč, slovy devětmilionůdvěstěsedmdesátdevěttisíc-dvacetkorun českých

Hodnota majetkového vkladu činí celkem 9.279.020,-Kč

- části pozemků p.č.316/5,p.č.318/1,p.č.318/2,p.č.319/1 a p.č.319/2, vše k.ú. Jehnice, obec Brno, jenž budou odděleny geometrickým plánem k účelu výstavby uvedených bytových domů.

5. KOMFORT 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 KOMFORT 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 KOMFORT tento závazek poruší.

doplňuje se nový odstavec tohoto znění:

6. Poznamenává se, že v rámci výstavby bytových domů na ul. Zámezí v Brně je budována technická infrastruktura , a to

dešťová a splašková kanalizace, komunikace a zpevněné plochy,veřejné osvětlení , kabelové rozvody, plynovodní řád, vodovodní řád, přípojka vody, plynu, kanalizace a NN v souladu se schválenou projektovou dokumentací a dle příslušných stavebních povolení na základě smlouvy o sdružení uzavřené mezi KOMFORT a Městem-MČ Brno-Jehnice.

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

čl. V.

Majetek z činnosti sdružení

1. Účastníci se dohodli, že společnou činností v rámci sdružení budují každou ze 3 budov (bytových domů) do podílového spoluvlastnictví Města Brna a KOMFORT.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 KOMFORT na vybudování domu včetně pozemků .

Podíly tedy budou činit:

u budovy (bytového domu) A.....	**město:**	**45%**
	KOMFORT:	**55%**
u budovy (bytového domu) B.....	**město:**	**62%**
	KOMFORT:	**38%**
u budovy (bytového domu) C.....	**město:**	**46%**
	KOMFORT:	**54%**

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

- článek VIII. ruší a nyní zní takto:

čl. VIII.

Závazky budoucích spoluvlastníků

1. Účastníci se dohodli, že do 30-ti dnů po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí , jímž bude povoleno užívání předmětné stavby , **bude podán** návrh na zápis spoluvlastnictví k budovám (bytovým domům) vybudovaným na základě této smlouvy o sdružení do katastru nemovitostí záznamem. Podíl na každé budově (bytovém domě) bude určen způsobem uvedeným v čl. V odst.1 této smlouvy.

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 druhý spoluvlastník zaváže 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.VI odst.1.6 a 1.7.

3. KOMFORT se zavazuje v průběhu výstavby , nejpozději však do 60-ti dnů po zápisu těchto práv do katastru nemovitostí převést svůj spoluvlastnický podíl na budovách (bytových domech) a vlastnictví pozemků (zastavěné plochy) na jím založené Družstvo, t.j. Bytové družstvo Zámezí, družstvo,za obvyklých smluvních podmínek. Cena pozemků při převodu vlastnictví bude činit 1.380,- Kč/m2. Město jakožto budoucí spoluvlastník bytových domů souhlasí s takovým převodem a zavazuje se neuplatnit své předkupní právo.
KOMFORT se zavazuje současně s převodem vlastnictví postoupit na Bytové družstvo Zámezí , družstvo, práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pro KOMFORT jako spoluvlastníka budovy.

Pro případ, že KOMFORT převede svůj spoluvlastnický podíl na jím založené družstvo, t.j. Bytové družstvo Zámezí, družstvo, před dokončením budovy , je povinen dokončit výstavbu bytového domu za podmínek daných touto smlouvou.

Účastníci prohlašují , že souhlasí se zřízením zástavního práva k předmětným budovám (bytovým domům) ve prospěch peněžního ústavu , který za účelem poskytnutí finančních prostředků na koupispoluvlastnického 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, t.j.Bytovému družstvu Zámezí, družstvo před zástavním právem ve prospěch státu.

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

5. Spoluvlastníci budovy 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 v souladu s obecně závaznými právními předpisy dohodou stran uvedeného v příloze

č.1 k tomuto dodatku.

Účastníci smlouvy 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 KOMFORT, resp.Družstvo.

6. Poruší-li KOMFORT nebo Družstvo svůj kterýkoliv závazek a zapříčíní-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 nesplacené prostředky z Fondu bytové výstavby.

7. Poruší-li KOMFORT nebo Družstvo svůj závazek uvedený v odst.2,4 a 5 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 nesplacenou část Fondu bytové výstavby a dále je povinen zaplatit Městu 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 KOMFORTem nebo Družstvem se Město Brno zavazuje převést svůj spoluvlastnický podíl na bytovém domě na KOMFORT případně na Družstvo. Náklady související s tímto převodem se zavazuje uhradit KOMFORT popř. Družstvo.

8. 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.

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

10. Město Brno se zavazuje, že po uplynutí 20-ti let od kolaudace budovy převede vlastnictví svého podílu na bytových domech, popř. na bytových jednotkách do vlastnictví Družstva popř. do vlastnictví jedmotlivých nájemců-členů družstva , a to

bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu veškeré daně a poplatky , které z převodu dle právních předpisů v době převodu vyplynou.

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 22-06-2000

MĚSTO BRNO 003 003 Brno, Dominikánské nám. 1

RNDr. Petr Duchoň
primátor Města Brna

KOMFORT
stavební firma a.s.
602 00 Brno, Nové Sady 30
IČO: 255 24 241 -1-

[redacted]
předseda představenstva
KOMFORT,a.s.

VS (02)

JEHNICE - BLANENSKÁ

VARIANTA SPLÁCENÍ PŮJČKY

I. ETAPA

(100.000-/240 měsíců = 417-)

budova	byt č.	kat.	užitná plocha	terasa	balkon	komora	koupelna + WC	už.plocha celkem	dotace FB	dotace MMR	dotace celkem	max. regul. najemné 20 let	Podíl nájemného na údrž.	Podíl nájemného spl. p.	Podíl nájemného na spl.	výše hypotéky	čl.podíl v družstvu	celková cena bez DPH	celková cena vč.DPH	% podíl města	% podíl družstva
A-1.NP	1	1+1	37,73	3,53	0	2,10	3,41	41,26	100000	320 000	420 000	2 438	982	417	1 039	104040	207 734	696 928	731 774	0,57	0,43
	2	3+1	95,55	0	0,85	2,02	8,70	96,40	100000	320 000	420 000	6 013	1007	417	4 589	459620	893 574	1 688 756	1 773 194	0,24	0,76
A-2.NP	3	1+1	37,64	0	0	2,10	3,41	37,64	100000	320 000	420 000	2 315	1052	417	846	84734	157 131	630 348	661 965	0,63	0,37
	4	3+1	94,36	0	0,85	2,02	8,70	95,21	100000	320 000	420 000	5 934	1008	417	4 509	451667	877 732	1 666 094	1 749 399	0,24	0,76
A-3.NP	5	1+1	36,2	0	0	0,00	4,50	36,20	100000	320 000	420 000	2 253	1077	417	759	76011	137 313	603 168	633 324	0,66	0,34
	6	3+1	96,3	0	0	2,19	10,35	96,30	100000	320 000	420 000	5 974	999	417	4 558	456579	895 855	1 688 032	1 772 434	0,24	0,76
B-1.NP	1	1+1	37,73	0	0	2,10	3,41	37,73	100000	320 000	420 000	2 321	1058	417	846	84703	156 037	629 276	660 740	0,64	0,36
	2	1+1	37,73	3,53	0	2,10	3,41	41,26	100000	320 000	420 000	2 438	984	417	1 037	103842	206 898	695 943	730 740	0,57	0,43
B-2.NP	3	1+1	37,64	0	2,76	2,10	3,41	40,40	100000	320 000	420 000	2 407	997	417	993	99438	195 395	680 793	714 833	0,59	0,41
	4	1+1	37,64	0	2,76	2,10	3,41	40,40	100000	320 000	420 000	2 407	997	417	993	99438	195 395	680 793	714 833	0,59	0,41
B-3.NP	5	1+1	36,2	0	0	0,00	4,50	36,20	100000	320 000	420 000	2 253	1079	417	757	75777	136 555	602 221	632 332	0,66	0,34
	6	1+1	36,2	0	0	0,00	4,50	36,20	100000	320 000	420 000	2 253	1079	417	757	75777	136 555	602 221	632 332	0,66	0,34
C-1.NP	1	2+1	61,8	6,28	0	2,70	6,25	68,08	100000	320 000	420 000	4 012	957	417	2 638	264201	541 937	1 167 750	1 226 138	0,34	0,66
	2	1+1	37,73	3,53	0	2,10	3,41	41,26	100000	320 000	420 000	2 438	984	417	1 037	103894	207 117	696 201	731 011	0,57	0,43
C-2.NP	3	2+1	61,04	0	0	2,70	6,25	61,04	100000	320 000	420 000	3 754	1014	417	2 323	232693	449 230	1 049 450	1 101 923	0,38	0,62
	4	1+1	37,64	0	0	2,10	3,41	37,64	100000	320 000	420 000	2 315	1054	417	844	84585	158 539	629 623	661 104	0,64	0,36
C-3.NP	5	2+1	59,56	0	0	2,70	4,86	59,56	100000	320 000	420 000	3 702	1025	417	2 260	226394	432 058	1 027 097	1 078 452	0,39	0,61
	6	1+1	36,2	0	0	0,00	4,50	36,20	100000	320 000	420 000	2 253	1079	417	757	75838	136 754	602 469	632 592	0,66	0,34
			914,89	16,87	7,22			938,98	1 800 000	5 760 000	7 560 000	57 480	18433	7506	31 541	3159210	6 119 810	16 037 162	16 839 020	0,45	0,55

1.500/měs.

KOMFORT, a.s.

V Brně 10.3.2000

KOMFORT
stavební firma a.s.
602 00 Brno, Nové Sady 30
IČO: 255 24 241 6

SMLOUVA O SDRUŽENÍ **63 009 054**

uzavřená dle ustanovení § 829 a násl. občanského zákoníku

Článek I
Smluvní strany

1. **Město Brno**
   se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno
   IČO: 44992785
   zastoupené primátorem p. RNDr. Petrem Duchoněm
   bankovní spojení: Investiční a poštovní banka, a.s. obl. pob. Brno, Joštova 5
   číslo účtu: 108829988/5100
   (dále jen Město Brno)

2. **KOMFORT, a.s.**
   se sídlem Brno, Nové sady 30
   IČO:25524241
   zastoupená předsedou představenstva [redacted]
   bankovní spojení: Komerční banka,a.s.
   číslo účtu: 854743-641/0100
   (dále jen KOMFORT)

3. vedlejší účastník:
   Bytové družstvo Zámezí, družstvo
   se sídlem Brno, Nové sady 30
   IČO:25594303
   zastoupené předsedou p[redacted]
   bankovní spojení: ČSOB, a.s.
   č.účtu: 8010-0503413923/0300
   (dále jen družstvo Zámezí)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

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

Článek II
Úvodní ustanovení a charakteristika účastníka

1. KOMFORT je akciovou společností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského obchodního soudu v Brně, v oddíle B, vložka 2611, o čemž svědčí výpis z OR u KOS v Brně, který tvoří přílohu č. 1.
2. Družstvo Zámezí je bytovým družstvem zapsaným v obchodním rejstříku vedeném u Krajského obchodního soudu v Brně,v oddíle Dr, vložka 3225.

Družstvo Zámezí se v budoucnu stane spoluvlastníkem bytových domů a to v rozsahu uvedeném v článku IX této smlouvy.

3. KOMFORT je výlučným vlastníkem pozemků parcela č.318/1, p.č.319/1, vše v k.ú.Jehnice, obec Brno, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu Brno-město na LV č.209.

4. Na shora uvedených pozemcích bude probíhat výstavba dvou bytových domů, každý o 12 bytových jednotkách, jejichž výstavba byla povolena rozhodnutím ÚMČ Brno-Jehnice čj.OUSŘ/99/19190/US ze dne 18.1.2000, které nabylo právní moci dne 29.2.2000. Pozemky jsou určeny k bytové zástavbě, včetně příslušné technické infrastruktury.

5. Výstavbu těchto bytových domů bude provádět jako zhotovitel společnost KOMFORT.

Článek III
Účel sdružení

1. Účastníci smlouvy uzavírají tuto smlouvu za účelem společné výstavby výše uvedených bytových domů v k.ú.Jehnice, s celkem 24 bytovými jednotkami.

2. Účelem sdružení dle této smlouvy je společné vybudování 24 nájemních bytů v rámci výše uvedené stavby s cílem, že Město Brno a KOMFORT se stanou spoluvlastníky těchto bytových domů se 24 bytovými jednotkami v poměru nákladů vynaložených na jejich výstavbu účastníky sdružení - městem a KOMFORT.

3.Každý bytový dům bude obsahovat 2 vchody se 3 nadzemními podlažími, každý vchod bude obsahovat 6 bytových jednotek.

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

Článek IV.
Termíny a náklady výstavby

1. Stavba bude zahájena v 09/2000 a předpokládaný termín ukončení výstavby vč. kolaudace je do 30.11.2001.

2. Celkové náklady výstavby obou bytových domů včetně DPH a ceny veškeré technické infrastruktury činí **24 758 540,- Kč**

Celkové náklady výstavby celého objektu včetně DPH bez

technické infrastruktury budované ze státní dotace **ve výši 1 200 000,- Kč** a z prostředků z Fondu bytové výstavby města Brna **ve výši 720 000,- Kč činí včetně DPH 22 838 540,- Kč.**

3. Město a KOMFORT se stanou spoluvlastníky bytových domů v poměru vkladu finančních prostředků poskytnutých Městem a KOMFORT k celkové částce nákladů na výstavbu 24 bytových jednotek, nákladů na zainvestování pozemků, vyjma nákladů na technickou infrastrukturu hrazených z prostředků státní dotace a z prostředků z Fondu bytové výstavby města Brna, jejichž použití je řešeno v samostatném článku č. VI. této smlouvy o sdružení. Popis jednotek , včetně nákladů na jejich vybudování účastníky sdružení a výše nájemného jsou uvedeny v příloze č.3 .

Článek V.
Vložené finanční prostředky a majetkové hodnoty

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

a) Město

-finanční prostředky ve výši **7 680 000,- (slovy: sedmmilionůšestsetosmdesáttisíc korun)** 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 města Brna ve výši **2 400 000,- Kč (slovy:dvamilionyčtyřistatisíc korun).**

Celková finanční účast města činí 10 080 000,- Kč (slovy: desetmilionůosmdesáttisíc korun).

b) KOMFORT

- vkládá do výstavby finanční prostředky ve výši **12 758 540,- Kč (slovy: dvanáctmilionůsedmsetpadesátosmtisícpětsetčtyřicet korun)**

Dále poskytuje pro výstavbu pozemky parcela č. 318/1, p.č.319/1, vše v k.ú.Jehnice, obec Brno.

2. Účastníci se dohodli, že Město se podílí na nákladech společné činnosti pouze do výše finančních prostředků vložených dle tohoto článku V. písm a), ostatní náklady potřebné na výstavbu i nad výši předpokládaných nákladů nese KOMFORT.

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

4. Účastníci se zavazují, že s vloženými majetkovými hodnotami budou nakládat výlučně pro dosažení účelu sdružení. Zavazují se oddělit vložené majetkové hodnoty od svého ostatního majetku a oznámit tuto skutečnost druhému účastníku sdružení do 30ti dnů po nabytí účinnosti této smlouvy.

5. KOMFORT se zavazuje, že bez souhlasu Města nezřídí k pozemkům, jež poskytuje pro účely sdružení, zástavní ani jiné právo třetí osoby s výjimkou zástavního práva ve prospěch peněžního ústavu, poskytujícího KOMFORT stavební úvěr nebo hypoteční bance poskytující družstvu Zámezí hypoteční úvěr. K zajištění splnění tohoto závazku sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 1,000.000,- Kč splatnou do 30 dnů poté, co KOMFORT tento závazek poruší.

VI.
Výstavba technické infrastruktury

V rámci výstavby bytových domů bude budována technická infrastruktura v celkovém finančním objemu **4 000 000,- Kč**, a to kanalizace, komunikace a zpevněné plochy, veřejné osvětlení , sítě NN, plynovod, v souladu se schválenou projektovou dokumentací a dle příslušných stavebních povolení. Poznamenává se, že na výstavbu této technické infrastruktury byla uzavřena smlouva o sdružení finančních prostředků mezi Městem -MČ Brno-Jehnice a KOMFORT dne 9.4.1996.
Na vybudování této technické infrastruktury se město podílí poskytnutím finančních prostředků ze státní dotace na technickou infrastrukturu ve výši 50 000,- Kč/1 byt, tj. v celkové výši 1 200 000,- Kč a poskytnutím finančních prostředků z Fondu bytové výstavby města Brna ve výši 30 000,- Kč/1 byt, tj.v celkové výši 720 000,- Kč. Za tyto finanční prostředky bude vybudována kanalizace, komunikace a zpevněné plochy přímo do majetku města Brna.

VII.
Vybavení jednotek

Všechny bytové jednotky budu vybudovány ve standardním vybavení jejichž specifikace je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.

VIII.
Doba trvání sdružení

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

IX.
Majetek z činnosti sdružení

1. Účastníci se dohodli, že oba bytové domy uvedené v článku III této smlouvy budované společnou činností v rámci sdružení na základě této smlouvy se stávají podílovým spoluvlastnictvím města Brna a KOMFORT. KOMFORT svůj majetkový podíl v souladu s touto smlouvou převede na družstvo Zámezí, družstvo.

2. Podíly účastníků na bytových domech se určují podle výše jejich vkladů, tzn. podle výše státní dotace poskytnuté Městu ze státního rozpočtu MMR ČR na základě rozhodnutí MMR ČR o poskytnutí dotace na nájemní bydlení a vkladu z Fondu bytové výstavby města Brna na vybudování bytových jednotek a výše nákladů poskytnutých KOMFORT na vybudování obou domů, bez ceny pozemků, a činí tak na každém bytovém domě:

Město Brno: **44 %**
KOMFORT **56 %**

3. Město Brno bere na vědomí, že bylo vydáno stavební povolení ÚMČ Brno-Jehnice čj.OUSŘ/99/19190/US dne 18.1.2000, které nabylo právní moci dne 29.2.2000.
Účastníci sdružení se dohodli, že do 30 dnů po nabytí účinnosti této smlouvy podá KOMFORT návrh na změnu v osobě stavebníka, jímž se tak stane i Město.

X.
Jiná práva a povinnosti účastníků sdružení

1. Město se zavazuje:

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

1.2. účastnit se prostřednictvím svého zástupce, na základě písemné výzvy doručené mu 3 dny před jejich konám kontrolních dnů, v nichž bude za účasti KOMFORT - zhotovitele stavby, popř. i zhotovitele projektové dokumentace, prováděna kontrola dodržování harmonogramu postupu výstavby a kontrola čerpání dotace a prostředků Města Brna poskytnutých z Fondu bytové výstavby města Brna, , z hledisek zásad pro poskytování dotací a z hledisek dodržování příslušných obecně závazných právních předpisů a z hledisek příslušných ustanovení této smlouvy, dále účastnit se přebírání provedených prací,

1.3. zajistit společně s KOMFORT převzatou stavbu z hledisek péče řádného hospodáře (dle organizačních zásad pro hospodaření s obecním majetkem) vč. případného zabezpečení povinností vlastníka stavby ve vztahu ke katastru nemovitostí

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

1.5. vyjádřit se k členství budoucích nájemců v družstvu, jejich seznam předloží družstvo Zámezí Městu dle ustanovení bodu 3.1. tohoto článku do 30 dnů po jeho obdržení. Lhůta počíná běžet dnem následujícím po doručení seznamu budoucích členů bytového odboru MMB. Pro případ, že se Město Brno v této lhůtě nevyjádří ke všem budoucím nájemcům, účastníci se dohodli, že platí nevyvratitelná domněnka, že Město Brno s členstvím souhlasí,

1.6.poznamenává se, že Město Brno dalo souhlas ke stanovám družstva Zámezí dne 27.10.1999.
Město Brno se zavazuje vyjádřit se k budoucím nájemcům, členům družstva ,a to do 30 dnů ode dne doručení městu. Nevyjádří-li se Město Brno v této lhůtě ke všem budoucím nájemcům, účastníci se dohodli, že platí nevyvratitelná domněnka, že Město s členstvím souhlasí.

2. KOMFORT se zavazuje:

2.1. jako stavebník provádět všechna zdanitelná plnění spojená s výstavbou, předkládat Městu soupisy provedených prací , na základě kterých budou poskytnuty finanční prostředky do výše státní dotace na výstavbu nájemních bytů a finanční prostředky z Fondu bytové výstavby Brna řádně a včas, aby nedocházelo k prodlení s jejich úhradou,

2.2. poskytnout Městu do 60 dnů po podpisu této smlouvy dokumentaci stavby, ověřenou ve stavebním řízení vč. rozpočtové dokumentace na společně budovaných 24 bytových jednotek a harmonogramu postupu výstavby a vyzývat Město řádně a alespoň 3 dny před jejich konáním k účasti na kontrolních dnech, jejichž harmonogram bude Městu předán do 30 dnů po podpisu této smlouvy, a k účasti na přebírání provedených prací. Všechny případné změny této dokumentace provádět jen se souhlasem Města Brna,

2.3. na vlastní náklad zajistit zpracování geometrických plánů oddělující stavební pozemky od ostatních pozemků a to nejpozději do podání návrhu na zahájení kolaudačního řízení,

2.4. vykonávat práva a povinnosti investora stavby a zhotovitele 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 předání Městu , její kolaudace a jejího majetkového vypořádání ,

2.4.1. realizovat stavbu v souladu s doklady, předloženými k žádosti o poskytnutí dotace, s nimi související předepsanou dokumentací ověřenou ve stavebním řízení a závaznými údaji uvedenými v dokladech, souvisejících s řízením o poskytnutí dotace,

2.4.2.použít finanční prostředky pouze za podmínek stanovených v Zásadách MF ČR pro financování programů z prostředků státního rozpočtu, fondů Evropské unie, fondů NATO a úvěrů se státní zárukou čj.113/5095/2000/Fin.zpravodaj č.3/2000/,

2.4.3. plnit povinnosti investora uvedené v metodice MMR ČR o poskytování investiční dotace za SR na výstavbu nájemních bytů,

2.5. vést řádné účetnictví, předkládat účetní doklady na požádání Městem, jakož i kontrolním orgánům MMR ČR a MF ČR, prokazovat výši nákladů na dotovanou stavbu,

2.6. vyúčtovat čerpání dotace vždy za příslušný rok a toto čerpání zdokladovat jako použité na přímé stavební náklady hrazené v souladu s touto smlouvou a s podmínkami čerpání dotace zakotvených v této smlouvě o sdružení,

2.7. předložit Městu všechny údaje pro vyúčtování dotace v rámci zúčtování finančních vztahů města se SR za příslušný rok nejpozději do 30. listopadu,

2.8. předložit Městu do 30 dnů po kolaudaci stavby, nejpozději do doby podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí všechny potřebné podklady pro definitivní přiznání dotace (pravomocné kolaudační rozhodnutí, přehled o čerpání poskytnuté dotace, případně další doklady, o než Město požádá), a závěrečné vyúčtování výstavby bytových jednotek.

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

2.10. zajistit jako zhotovitel vybudování stavby v cenách uvedených v příloze č.3 této smlouvy a dokončení stavby v termínu stanoveném v čl.IV odst.1 této smlouvy.

2.11. převést práva a závazky vyplývající pro KOMFORT z této smlouvy odpovídající podmínkám pro poskytnutí státní dotace na podporu výstavby nájemního bydlení a technické infrastruktury na družstvo Zámezí při převodu spoluvlastnického práva k bytovým domům a pozemkům.

3. Družstvo Zámezí souhlasí s tím,že

3.1. zajistí, aby členství budoucích nájemců v družstvu vznikalo až po souhlasu Města. Předpokládaná výše celkové finanční účasti člena v družstvu a předpokládaná výše nájemného je uvedena v příloze č. 3 této smlouvy. Celková finanční účast člena v družstvu se rovná výši základního členského vkladu, určeného stanovami, splatného při vstupu do družstva a dalších členských vkladů, které člen družstva může splatit rovněž při vstupu do družstva, nebo budou uhrazeny z hypotečního úvěru družstva a spláceny členem družstva po dobu trvání nájemního vztahu.

3.2. převezme práva a závazky vyplývající z této smlouvy pro KOMFORT jakožto spoluvlastníka budovy,

3.3. jakékoliv změny stanov před jejich projednáním v orgánech družstva předloží k odsouhlasení Městu Brnu,
ve stanovách družstva zakotví podmínky Programu pro podporu výstavby nájemního bydlení v obci a závazky dle čl.XII odst.2 této smlouvy a bude je po dobu 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí povolujícího užívání staveb dodržovat.

4. Všichni účastníci jsou oprávněni:

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

4.2. požadovat po kterémkoliv účastníku sdružení vysvětlení kterékoli záležitosti, která se týká společné činnosti a sdružení.

5. Všichni účastníci se zavazují:

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

6. Závazky účastníků vyplývající z dodávky díla:

KOMFORT se zavazuje:

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

6.2. nést záruku za dodané dílo po dobu 60 měsíců, vyjma maleb a nátěrů, kde je záruční doba 24 měsíců. U zařízení, u nichž je uvedena záruční doba výrobcem, se stanovuje záruční doba podle záručních podmínek výrobců,

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

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

6.5. Postupovat jako zhotovitel tak, aby stavba uvedená v čl. II této smlouvy mohla být zkolaudována v termínu uvedeném v čl. IV této smlouvy, tj. do 30.11.2001. K zajištění splnění tohoto závazku zhotovitele sjednávají účastníci sdružení smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty městu nezaniká závazek zhotovitele dokončit stavbu.

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

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

XI.
Zastupování sdružení

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

2. Ve věcech technických v rámci obvyklé činnosti pro toto sdružení bude jednat KOMFORT prostřednictvím svého zástupce a to

p.Jaroslava Přichystala, předsedy představenstva KOMFORT, a Ing.Pavla Krejčího, místopředsedy představenstva.
Město Brno ve věcech technických bude zastupovat vedoucí bytového odboru MMB, ve věcech týkajících se čerpání poskytnuté státní dotace a čerpání prostředků z Fondu bytové výstavby na základě soupisu provedených prací v souladu s touto smlouvou a schválenou projektovou dokumentací vedoucí investičního odboru MMB.

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

XII.
Závazky budoucích spoluvlastníků

1. Město a KOMFORT se dohodli, že do 30 dnů po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí podají návrh na zápis spoluvlastnických práv k bytovým domům do katastru nemovitostí.

2. Účastníci se dohodli, že po dobu 20 let od kolaudace stavby postavené s použitím státní dotace zajistí užívání všech bytů k trvalému nájemnímu bydlení.
Družstvo Zámezí se zavazuje do 30 dnů po zápisu vlastnických práv dle odst.1 do katastru nemovitostí uzavřít s Městem dohodu budoucích podílových spoluvlastníků o hospodaření s bytovými jednotkami vybudovanými s pomocí státní dotace , v níž se družstvo Zámezí zaváže rozhodovat po dobu 20 let po právní moci kolaudačního rozhodnutí o pronájmu bytů a o výši nájemného výhradně se souhlasem města.

3. KOMFORT se zavazuje nejpozději do 30 dnů po zápisu spoluvlastnických práv k bytovým domům do katastru nemovitostí převést svůj spoluvlastnický podíl na bytových domech a vlastnictví pozemků na družstvo Zámezí. Město Brno jakožto budoucí spoluvlastník bytových domů souhlasí s takovým převodem a neuplatní své předkupní právo. Cena pozemků při převodu vlastnictví bude sjednána v maximální výši 1 380,- Kč/m2.
Současně s převodem vlastnických práv postoupí KOMFORT družstvu Zámezí práva a závazky vyplývající pro KOMFORT z této smlouvy.

4. Všichni účastníci prohlašují, že vysloví souhlas ke zřízení zástavního práva k předmětným bytovým domům a pozemkům, ve prospěch peněžního ústavu, který za účelem poskytnutí finančních prostředků na vybudování bytových jednotek, včetně vybudování TI a na koupi pozemků poskytne družstvu hypoteční úvěr.

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

5. Všichni účastníci se dále dohodli, že Město zřídí zástavní právo státu k bytovým domům vybudovaným s pomocí státní dotace, a KOMFORT i družstvo s tím souhlasí. Zástavním právem bude zajišťována pohledávka státu ve výši poskytnuté dotace po dobu 20ti let.

6. Všichni účastníci se zavazují, že budou po dobu 20 let od kolaudace bytových domů 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 smluvních stran uvedeného v příloze č. 3.
Město a družstvo Zámezí, jakožto budoucí spoluvlastník bytových domů, se dohodli, že část nájemného hrazeného nájemcem - členem družstva Zámezí - ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu družstva, bude použita na úhradu hypotečního úvěru družstva, část nájemného odpovídající výši spoluvlastnického podílu Města bude po dobu 20 let použita na splácení prostředků, které Město poskytlo na vybudování bytových domů z prostředků z Fondu bytové výstavby města Brna a dále na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou domu.
Ostatní náklady na údržbu a správu domu přesahující shromážděné prostředky ponese KOMFORT, resp. po nabytí spoluvlastnického práva k bytovým domům družstvo Zámezí.

7. Poruší-li KOMFORT, resp. po nabytí spoluvlastnického práva k bytovým domům družstvo Zámezí, 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 30ti dnů poté, co MMR ČR rozhodne o definitivním vrácení dotace, vč. sankcí uplatněných MMR ČR vůči Městu.

8. Poruší-li KOMFORT, resp. po nabytí spoluvlastnického práva k bytovým domům družstvo Zámezí, svůj závazek uvedený v odst. 2, 5, 6 tohoto článku, je povinen vrátit Městu poskytnutou st. dotaci event. její část a dosud nesplacené prostředky poskytnuté z Fondu bytové výstavby města Brna , a to do 30ti dnů poté, co k porušení povinnosti došlo, včetně sankcí uplatněných MMR ČR vůči Městu, a dále je povinen zaplatit Městu ve smyslu § 544 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši **1 000 000,-** Kč splatnou do 30ti dnů poté, co k porušení povinnosti došlo.

9. Po splnění této povinnosti KOMFORTem, resp. družstvem Zámezí, se Město zavazuje převést svůj spoluvlastnický podíl na bytových domech odpovídající výši vrácené dotace na KOMFORT, resp.po nabytí spoluvlastnického práva na družstvo Zámezí. Náklady související s tímto převodem se zavazuje uhradit KOMFORT, resp.družstvo.

10. Město se zavazuje, že po uplynutí 20ti let od kolaudace budovy převede vlastnictví svého podílu na bytových domech do

vlastnictví družstva a to bezúplatně s tím, že obdarovaný uhradí Městu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou.

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

12. Účastníci se dohodli, že správu bytového domu po jejich dokončení bude vykonávat KOMFORT, resp. po nabytí spoluvlastnického práva družstvo Zámezí, nedohodnou-li se účastníci jinak.

Článek XIII.
Závěrečná ustanovení

1. Účastníci prohlašují, že je jim známo, že sdružení nemá způsobilost k právům a povinnostem (§ 829 odst. 2 obč. zák.).

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

3. Veškerá práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran.

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

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

6. Smlouva nabývá platnosti podpisem 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 9ti vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží 3 vyhotovení.

7. Účastníci sdružení tímto prohlašují, že smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

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

V Brně dne 23-08-2000

MĚSTO BRNO 003 003 Brno, Dominikánské nám. 1

za Město Brno
primátor RNDr. Petr Duchoň

za KOMFORT a.s.
předseda představenstva
[redacted]

za Družstvo Zámezí
předseda [redacted]

PŘÍLOHA č. 1

Krajský obchodní soud v Brně
obchodní rejstřík
601 53 Brno, Husova 15

Výpis

V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským obchodním soudem v Brně
oddíl B, vložka 2611

Den zápisu: 1. května 1998

Obchodní jméno: KOMFORT,a.s.

Sídlo: Brno, Nové sady 30, okres Brno-město, PSČ 602 00

Identifikační číslo: 25 52 42 41

Právní forma: Akciová společnost

Předmět podnikání:

-projektová činnost v investiční výstavbě
-provádění staveb včetně jejich změn, udržovacích prací na nich a jejich odstraňování
-silniční motorová doprava nákladní
-obchodní živnost-koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
-zprostředkovatelská činnost
-leasing
-pronájem nemovitostí, bytových a nebytových prostor, včetně poskytování jiných než základních služeb
-činnost organizačních a ekonomických poradců ve stavebnictví
-činnost účetních poradců

Statutární orgán - představenstvo:

předseda představenstva: [redacted]

místopředseda představenstva: [redacted]

místopředseda představenstva: [redacted]

člen představenstva: [redacted]

člen představenstva: [redacted]

Způsob jednání:
Jménem společnosti jedná každý člen představenstva samostatně. Podepisování za společnost se děje tak, že k obchodnímu jménu společnosti připojí svůj podpis předseda nebo místopředseda představenstva.

Dozorčí rada:

předseda: [redacted]

oddíl B, vložka 2611

Člen: [redacted]

Členka: [redacted]

Akcie:
3 300 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč
Převod akcií na jméno je omezen povinností nabídnout akcie dosavadním akcionářům a souhlasem valné hromady společnosti.

Základní jmění: 33 000 000,- Kč
Splaceno: 33 000 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:

-Společnost vznikla přeměnou obchodní společnosti KOMFORT, spol. s r.o. se sídlem v Brně, Nové sady 30, IČO 41 60 28 46, Rg C 2303 Krajského obchodního soudu v Brně.

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

Krajský obchodní soud v Brně

Datum: 20. března 2000

Číslo výpisu: 13400/2000

Vyhotovil: [redacted]

KRAJSKÝ OBCHODNÍ SOUD V BRNĚ 81

Ověřuji, že tento opis souhlasí doslovně s listinou, z níž byl pořízen. Tato listina je prvopisem, skládá se z 2 listů a nebyly v ní provedeny žádné změny, doplňky, vsuvky nebo škrty, které by mohly zeslabit její věrohodnost. Tento opis obsahuje 1 listů a je úplný. Počet stran s textem 2

V Brně dne - 7. dubna 2000

[redacted]

JUDr. Marie Matouškové notářka v Brně

STANDARD VYBAVENÍ BYTOVÉ JEDNOTKY

PŘÍLOHA č. 2

Jedná se o dvoupodlažní bytový dům s podkrovím bez výtahu. Přízemní byty otočené do zahrady mají z obytných prostor přímo přístupnou privátní zahrádku. Každý byt má potřebné vybavení odpovídající současným standardům, koupelnu a dle velikosti WC. Sanitární zařízení je součástí projektu. Každý byt je vybaven plynovým kotlem pro topení a ohřev vody, vlastním měřením spotřeby všech energií. Parkování je zajištěno na nově zřízených parkovištích u domů.

- nosné zdivo — Keratherm, betonové tvárnice TVAR
- stropy — panelové
- schody — prefa + obklad z keramické dlažby
- omítky — vápenocementová, štuková
- fasáda — zateplená s minerální omítkou
- kominy — Schiedel vložky
- střecha — betonová taška BRAMAC
- krov — standardní dřevěný, impregnovaný vč. zateplení
- klempířské prvky — pozink
- okna a domovní vstupní dveře plast bílý REHAU
- střešní okna — Kubeso 7.500,-/ks
- ZTI — kanalizace Pipelife, rozvody vody plast ČR
  vana smalt Ariston 2.200,- Kč
  umyvadlo Norma - komplet 750,- Kč
  WC komplet Lyra vč. sedátka 2.700,- Kč
  sprchová vanička komplet 2.900,- Kč
  baterie vanová páková s příslušenstvím Supernova 1.300,- Kč
  baterie umyvadlová páková Supernova 900,- Kč
- ÚT — plynový závěsný kotel THERM s ohřevem TUV bez zás.
  radiátory deskové, rozvody v podlahách v mědi
- 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 4.000,-
  vnitřní- standard bílé včetně kování 2.000,-
  obojí do ocelové zárubně
- dlažby — 260,- Kč/m2
- obklady — 220,- Kč/m2
- podlahy v bytech — PVC 140,- Kč/m2
- malby, nátěry — klihová malba, sádrokartony - disperzní barva
- kuchyňská linka včetně odsavače par a sporáku - do 15.000,- Kč

KOMFORT
stavební firma a.s.
602 00 Brno, Nové Sady 30
IČO: 255 24 241 6

PŘÍLOHA č. 2

JEHNICE II. - TABULKA BYT. JEDNOTEK se zohledněním dotací z FBV

budova	byt č.	kat.	užitná plocha	terasa	balkon	z toho komora	z toho koupelna + WC	užitná plocha celkem	Dotace MMR	Dotace FBV	Dotace celkem	max. regul. nájemné 20 let	Podíl nájemného na údržbu	Podíl nájemného spl.p.m.	Podíl nájemného spl. Hypo	hypotéka	členský podíl v dr.-vklad	celková cena bytu bez DPH	celková cena bytu vč.DPH	Podíl místo	Podíl v % družstvo
D-1.NP	1	2+1	61,80	3,90	0,00	2,70	6,25	65,70	320 000	100 000	420 000	4 288	1 077	417	2 795	279 913	505 848	1 148 343	1 205 760	34,83	65,17
	2	1+1	37,73	3,90	0,00	2,10	3,41	41,63	320 000	100 000	420 000	2 671	1 073	417	1 181	118 336	214 689	717 166	753 024	55,78	44,22
D-2.NP	3	2+1	61,04	0,00	2,76	2,70	6,25	63,80	320 000	100 000	420 000	4 192	1 042	417	2 733	273 751	513 007	1 149 294	1 206 759	34,80	65,20
	4	1+1	37,64	0,00	2,76	2,10	3,41	40,40	320 000	100 000	420 000	2 624	1 046	417	1 161	116 244	216 907	717 287	753 151	55,77	44,23
D-3.NP	5	2+1	59,56	0,00	0,00	2,70	4,86	59,56	320 000	100 000	420 000	4 035	1 090	417	2 528	253 234	451 332	1 071 016	1 124 566	37,35	62,65
	6	1+1	36,20	0,00	0,00	0,00	4,50	36,20	320 000	100 000	420 000	2 456	1 119	417	920	92 192	159 543	639 747	671 734	62,52	37,48
E-1.NP	1	2+1	61,80	3,90	0,00	2,70	6,25	65,70	320 000	100 000	420 000	4 288	1 104	417	2 768	277 204	487 114	1 127 922	1 184 318	35,46	64,54
	2	1+1	37,73	3,90	0,00	2,10	3,41	41,63	320 000	100 000	420 000	2 671	1 073	417	1 181	118 336	214 689	717 166	753 024	55,78	44,22
E-2.NP	3	2+1	61,04	0,00	2,76	2,70	6,25	63,80	320 000	100 000	420 000	4 192	1 042	417	2 733	273 751	513 007	1 149 294	1 206 759	34,80	65,20
	4	1+1	37,64	0,00	2,76	2,10	3,41	40,40	320 000	100 000	420 000	2 624	1 046	417	1 161	116 244	216 907	717 287	753 151	55,77	44,23
E-3.NP	5	2+1	59,56	0,00	0,00	2,70	4,86	59,56	320 000	100 000	420 000	4 035	1 090	417	2 528	253 234	451 332	1 071 016	1 124 566	37,35	62,65
	6	1+1	36,20	0,00	0,00	0,00	4,50	36,20	320 000	100 000	420 000	2 456	1 119	417	920	92 192	159 543	639 747	671 734	62,52	37,48
F-1.NP	1	2+1	61,80	3,90	0,00	2,70	6,25	65,70	320 000	100 000	420 000	4 288	1 077	417	2 795	279 913	505 848	1 148 343	1 205 760	34,83	65,17
	2	1+1	37,73	3,90	0,00	2,10	3,41	41,63	320 000	100 000	420 000	2 671	1 073	417	1 181	118 336	214 689	717 166	753 024	55,78	44,22
F-2.NP	3	2+1	61,04	0,00	2,76	2,70	6,25	63,80	320 000	100 000	420 000	4 192	1 042	417	2 733	273 751	513 007	1 149 294	1 206 759	34,80	65,20
	4	1+1	37,64	0,00	2,76	2,10	3,41	40,40	320 000	100 000	420 000	2 624	1 046	417	1 161	116 244	216 907	717 287	753 151	55,77	44,23
F-3.NP	5	2+1	59,56	0,00	0,00	2,70	4,86	59,56	320 000	100 000	420 000	4 035	1 090	417	2 528	253 234	451 332	1 071 016	1 124 566	37,35	62,65
	6	1+1	36,20	0,00	0,00	0,00	4,50	36,20	320 000	100 000	420 000	2 456	1 119	417	920	92 192	159 543	639 747	671 734	62,52	37,48
G-1.NP	1	2+1	61,80	3,90	0,00	2,70	6,25	65,70	320 000	100 000	420 000	4 288	1 077	417	2 795	279 913	505 848	1 148 343	1 205 760	34,83	65,17
	2	1+1	37,73	3,90	0,00	2,10	3,41	41,63	320 000	100 000	420 000	2 671	1 073	417	1 181	118 336	214 689	717 166	753 024	55,78	44,22
G-2.NP	3	2+1	61,04	0,00	2,76	2,70	6,25	63,80	320 000	100 000	420 000	4 192	1 042	417	2 733	273 751	513 007	1 149 294	1 206 759	34,80	65,20
	4	1+1	37,64	0,00	2,76	2,10	3,41	40,40	320 000	100 000	420 000	2 624	1 046	417	1 161	116 244	216 907	717 287	753 151	55,77	44,23
G-3.NP	5	2+1	59,56	0,00	0,00	2,70	4,86	59,56	320 000	100 000	420 000	4 035	1 090	417	2 528	253 234	451 332	1 071 016	1 124 566	37,35	62,65
	6	1+1	36,20	0,00	0,00	0,00	4,50	36,20	320 000	100 000	420 000	2 456	1 119	417	920	92 192	159 543	639 747	671 734	62,52	37,48
			1175,88	31,20	22,08	49,20	114,72	1229,16	7 680 000	2 400 000	10 080 000	61 068	25 814	10 008	45 246	4 531 970	8 226 570	21 750 990	22 838 540	44,14	55,86

V Brně 5.5. 2000

KOMFORT
stavební firma a.s.
602 00 Brno, Nové Sady 30
IČO: 255 24 241 6