

135. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách domu Viniční 4340/80 v Brně členům Bytového družstva Viniční, družstvo, a záměr nabytí části pozemku p.č. 5804/1, k.ú. Židenice, obec Brno

Anotace

Materiál ve smyslu usnesení ZMB z 25.1.2022 o koncepčním postupu vypořádání závazků z historické družstevní bytové výstavby spolufinancované z dotačních prostředků státu navrhuje schválit adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách domu Viniční 4340/80 v k.ú. Židenice, na nájemce-členy Bytového družstva Viniční, družstvo. Součástí návrhu je i návrh způsobu vypořádání pozemků v okolí domu a formulace podmínky narovnání týkající se veřejné podpory.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 27 bytových jednotkách vymezených dle zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů)
- č. jednotky 4340/1 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 4340 o velikosti 5317/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 5317/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 30/100
- č. jednotky 4340/2 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 4496/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 4496/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 36/100
- č. jednotky 4340/3 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 6587/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 6587/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 23/100
- č. jednotky 4340/4 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 6457/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 6457/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 22/100
- č. jednotky 4340/5 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 4875/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 4875/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 31/100
- č. jednotky 4340/6 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 5997/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 5997/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 24/100

č. jednotky 4340/7 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 5416/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 5416/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 27/100

č. jednotky 4340/8 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 4107/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 4107/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 36/100

č. jednotky 4340/9 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 6565/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 6565/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 23/100

č. jednotky 4340/10 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 6993/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 6993/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 22/100

č. jednotky 4340/11 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 5454/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 5454/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 27/100

č. jednotky 4340/12 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 4866/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 4866/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 31/100

č. jednotky 4340/13 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 5988/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 5988/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 24/100

č. jednotky 4340/14 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 5407/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 5407/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 27/100

č. jednotky 4340/15 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 4071/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 4071/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 36/100

č. jednotky 4340/16 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 6569/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 6569/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 23/100

č. jednotky 4340/17 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 6984/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 6984/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 22/100

č. jednotky 4340/18 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 5498/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 5498/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 27/100

č. jednotky 4340/19 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 4891/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 4891/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 31/100

č. jednotky 4340/20 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p.

4340 o velikosti 6013/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 6013/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 24/100

č. jednotky 4340/21 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 9438/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 9438/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 16/100

č. jednotky 4340/22 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 6647/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 6647/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 21/100

č. jednotky 4340/23 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 10945/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 10945/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 14/100

č. jednotky 4340/24 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 11056/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 11056/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 16/100

č. jednotky 4340/25 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 8843/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 8843/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 27/100

č. jednotky 4340/26 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 7890/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 7890/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 18/100

č. jednotky 4340/27 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 8146/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 8146/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 18/100;

vše v k.ú. Židenice, obec Brno, jejich nájemcům-členům Bytového družstva Viniční, družstvo, se sídlem Viniční 4340/80, Židenice, 615 00 Brno, IČO: 25581732, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné,

2. ukládá

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

Termín: bezodkladně

3. bere na vědomí

cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 40 370 800 Kč.

4. schvaluje

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

5. schvaluje

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

- 6. schvaluje** záměr bezúplatného nabytí části pozemku p.č. 5804/1, o výměře 370 m², ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Židenice, obec Brno ve vlastnictví Družstva, která je oddělena geometrickým plánem č. 4020-62/2022 ze dne 7.7.2022, označená jako p.č. 5804/6 o výměře 41 m², ostatní plocha, jiná plocha, do vlastnictví statutárního města Brna.
- 7. schvaluje** podmínku narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem budoucího převodu podílů města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen Družstva jako nabyvatel 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.
- 8. ukládá** Radě města Brna zajistit zpracování návrhu narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva v souladu s přijatým usnesením
Termín: bezodkladně
- 9. schvaluje** založení právnické osoby dle ust. § 1194 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s názvem „Společenství vlastníků Brno Viniční“ (dále jen „SVJ“), jehož zakládajícími členy jsou statutární město Brno a Družstvo, za účelem správy společných částí domu č. p. 4340 a pozemku p. č. 5804/2 a správy pozemku p. č. 5804/1 v k. ú. Židenice,
- 10. pověřuje** JUDr. Petra Kučeráka a jako náhradníka Mgr. Evu Bartošovou k zastupování statutárního města Brna na ustavujícím shromáždění SVJ
- 11. schvaluje** stanovy SVJ, které tvoří přílohu č. tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB..
- 12. souhlasí** s programem ustavujícího shromáždění SVJ, jehož obsahem bude ustavení prvních orgánů SVJ a schválení stanov SVJ.
- 13. ukládá** zástupci statutárního města Brna na shromáždění SVJ hlasovat pro ustavení prvních orgánů SVJ a změnu stanov SVJ teprve po schválení dohody o narovnání mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a nájemci-členy Družstva o převodu bytových jednotek Zastupitelstvem města Brna
T: dle usnesení
- 14. pověřuje** vedoucí Bytového odboru MMB k zajištění všech úkonů souvisejících s ustavením prvních orgánů SVJ a přijetím stanov SVJ včetně případného podpisu

Stanoviska

Záměr byl projednán na schůzi rady města Brna č. R8/233 ze dne 24.8.2022 pod bodem č. 150.
Hlasováno bez rozpravy
Schváleno jednomyslně 10 hlasy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

30.8.2022 v 09:54

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík, vz. JUDr. Dobromila
Macháčková**

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

30.8.2022 v 07:13

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 5
Obsah materiálu	6 - 6
Důvodová zpráva	7 - 22
Příloha (Viniční_GP_(26.7.2022).pdf)	23 - 23
Příloha k usnesení (Viniční_odůvodnění_bezúplatného_převodu_podílu_(26.7.2022).pdf)	24 - 27
Příloha k usnesení (Viniční_stanovy_SVJ_(26.7.2022).pdf)	28 - 43
Informační dokument (Viniční_katastrální_mapa_(26.7.2022).pdf)	44 - 45
Informační dokument (Viniční_smlouva_o_sdružení_(26.7.2022).pdf)	46 - 56

Důvodová zpráva

1. Současný majetkový stav

Statutární město Brno je společně s Bytovým družstvem Viniční, družstvo, podílovým spoluvlastníkem na 27 bytových jednotkách bytového domu č. p. 4340 na ul. Viniční v Brně, postaveného na pozemku p. č. 5804/2 v k. ú. Židenice.

Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na společných částech budovy č.p. 4340 a na pozemku p. č. 5804/2, v k. ú. Židenice, činí celkem 19,8%, spoluvlastnický podíl Bytového družstva Viniční, družstvo, činí 80,2%.

Pozemky p.č. 5804/1, 3, 4, k.ú. Židenice, navazující na zastavěný pozemek p.č. 5804/2 jsou ve vlastnictví Bytového družstva Viniční, družstvo.

Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotlivých bytových jednotkách činí od 14% do 36%.

Správu bytového domu vykonává Bytové družstvo Viniční, družstvo.

Po schválení dohod o narovnání s bezúplatným převodem v ZMB bude založeno společenství vlastníků jednotek. Do té doby bude vztah spoluvlastníků v režimu smlouvy o sdružení č. 63999003.

2. Historický exkurz

Společnost KOMFORT, a.s., jako vlastník pozemku p. č. 5804/2, k. ú. Židenice, uzavřela s Městem Brnem dne 21.6.1999 smlouvu o sdružení č. 63999003 (schválenou pod bodem 25. usnesení ZMB č. Z3/006 z 18.-19.5.1999), za účelem dokončení rozestavěné stavby bytového domu č.p. 4340, Viniční 80, budovaného na pozemku p. č. 5804/2, k. ú. Židenice. Na podkladě zmíněné smlouvy vložilo Město Brno do realizace stavby finanční částku ve výši 8.640.000,- Kč (dotace MMR na výstavbu nájemního bydlení ve výši 320.000,- Kč na bytovou jednotku) za kterou obdrželo příslib spoluvlastnického podílu na 27 bytových jednotkách včetně příslušejícího podílu na společných částech domu a pozemku p. č. 5804/2, k. ú. Bystrc, po kolaudaci dokončené stavby, zajištěný Zástavní smlouvou mezi Městem Brnem a spol. KOMFORT a.s., č. 63999031 uzavřenou dne 4. 10. 1999.

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

Dne 17. 11. 1999 bylo v návaznosti na výše uvedenou smlouvu o sdružení založeno Bytové družstvo Viniční, družstvo, IČO: 25581732, v současnosti se sídlem Viniční 4340/80, Židenice, 615 00 Brno (jehož stanovy odsouhlasila Rada města Brna na schůzi č. R3/044 konané dne 27.10.1999).

Stavba domu Viniční 4340/80 byla kolaudována rozhodnutím ÚMČ Brno-Židenice č. 11009/99-00/PRO/213 ze dne 21. 2. 2000, které nabylo právní moci dne 22. 2. 2000.

Dne 20.3.2000 byl ze strany spol. KOMFORT a.s. podán Katastrálnímu úřadu Brno – město návrh na vklad prohlášení vlastníka budovy č. p. 4340, stojící na p. č. 5804/2, kterým došlo k vymezení 27 bytových jednotek a 5 nebytových jednotek (garáže) v předmětné nemovitosti.

Smlouvou o převodu vlastnictví jednotky a pozemku č. 63009022, uzavřenou mezi spol. KOMFORT, a.s. jako převodcem a Městem Brnem jako nabyvatelem dne 28. 4. 2000, převedla spol. KOMFORT, a. s. na Město Brno bezúplatně spoluvlastnické podíly k 27 výše uvedeným bytovým jednotkám č. 4340/1-4340/27, a to ve výši v souhrnu odpovídající poměru finančního vkladu Města Brna do stavby oproti vkladu společnosti KOMFORT, dle smlouvy o sdružení č. 63999003 ve výši 27.889.329,- Kč (18.729.970,- Kč hodnota rozestavěné stavby + 9.159.359,- Kč na její dokončení).

Dne 31. 5. 2000 spol. KOMFORT a.s. Smlouvou o převodu bytu a nebytového prostoru převedla své spoluvlastnické podíly na bytových jednotkách, jakož i vlastnické právo k nebytovým jednotkám domu Viniční 4340/80 na Bytové družstvo Viniční, družstvo. V návaznosti na tento převod uzavřeli spol. KOMFORT, a.s. a Bytové družstvo Viniční, družstvo, dne 9. 4. 2001 Smlouvu o postoupení práv a převzetí závazku (schválenou pod bodem 51. usnesení RMB č. RM3/130 z 20. 9. 2001).

Bytové jednotky č. 4340/1-4340/27 jsou od jejich vybudování v roce 2000 užívány členy Bytového družstva Viniční, družstvo, a to na základě nájemních smluv, uzavíraných z jejich strany s Bytovým družstvem Viniční, družstvo a statutárním městem Brnem na straně pronajímatele. Převody členských podílů v Bytovém družstvu Viniční, družstvo, v průběhu doby, odsouhlasovalo statutární město Brno prostřednictvím MMB po projednání v komisi bydlení SMB, vždy za podmínky, že nabyvatel nevlastnil nemovitost k bydlení.

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

V čl. XIII.6. smlouvy o sdružení č. 63999003 se město Brno zavázalo takto: „*Město se zavazuje, že po uplynutí 20 tí let od kolaudace budovy umožní převod vlastnictví svého spoluvlastnického podílu na jednotkách a pozemcích do vlastnictví družstva, popř. příslušných nájemců – členů družstva, a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplývají.*“ Smlouva o sdružení byla schválena pod bodem 25. usnesení ZMB č. Z3/006 z 18.-19.5.1999.

Ve fázi dokončování bytového domu pak byly ze strany Bytového družstva Viniční, družstvo, a Města Brna na straně jedné a jednotlivých budoucích nájemců na straně druhé v průběhu roku 2000 uzavírány nájemní smlouvy k předmětným bytovým jednotkám, jejichž čl. VI. 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. 63999003 ze dne 4.7.2000, ani v případě výše zmíněných nájemních smluv (text v předchozím odstavci vyňat z nájemní smlouvy na bytovou jednotku č. 4340/2, uzavřené dne 20.12.2001) nebyl dodržen ze strany města Brna postup zveřejnění záměru dispozice s nemovitým majetkem obce, v případě smlouvy o sdružení vyžadovaný dle § 36a odst. 4 zák. č. 367/1990 Sb. o obcích, v případě nájemních smluv pak dle § 39 odst.1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, v souladu s právním výkladem odborného právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 13.11.2021, vyžádaného statutárním městem Brnem k posouzení kauzy bytového DRUŽSTVA MAJDALENKY, existuje reálné nebezpečí konstatování absolutní neplatnosti takto sjednaných závazků.

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

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

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

5. Uplatnění nároku na bezúplatný převod

O převod bytových jednotek požádalo Bytové družstvo Viniční, družstvo, nejprve přípisem ze dne 4. 4. 2017, doručeným na MMB dne 10.4.2017, kde uplatňovalo nárok na převod na jednotlivé členy družstva, nájemce bytových jednotek.

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

Analogicky k bodu 202. zmíněné analýzy DRUŽSTVO MAJDALENKY lze dovodit, že pokud kolaudační rozhodnutí v případě bytového domu Viniční 4340/80, Brno, nabylo právní moci dnem 22. 2. 2000, pak lhůta k uzavření budoucí smlouvy o převodu ať již dle smlouvy o sdružení, či smlouvy nájemní, začala běžet dnem 23.2.2020. A jelikož k uzavření budoucí smlouvy o převodu mezi statutárním městem Brnem, Bytovým družstvem Viniční, družstvo, a nájemcem zatím nedošlo, k zachování práv nájemci bylo třeba uplatnit jeho nárok u soudu do jednoho roku od počátku běhu lhůty, tedy nejpozději do 22.2.2021.

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

Nepodáním žaloby právo nájemců – členů družstva na převod vlastnictví k příslušné bytové jednotce, garantované závazky popsány v bodě 3. této důvodové zprávy, nezaniklo, pouze tito pozbyli možnosti vynutit si jej soudní cestou.

6. Vypořádání závazků ze smlouvy o sdružení (nájemné)

Nájemné města připadající na jeho spoluvlastnický podíl na bytových jednotkách ve spoluvlastnictví města družstva bylo ve smyslu usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na zasedání dne 25.1.2022 řešeno formou dokumentu nazvaného „Prohlášení Bytového družstva Viniční, družstvo o využití nájemného odpovídající výši spoluvlastnického podílu Statutárního Města Brna na bytovém domě v ulici Viniční 4340/80, v k.ú. Židenice“, vypracovaného Bytovým družstvem Viniční, družstvo, za období od 1.3.2000 do 31.12.2022 – 274 měsíčních plateb, kdy nájemné bylo vyčísleno na částku ve výši 1 658 780 Kč. Nájemné města, kterého bylo po celou dobu trvání nájmu Bytové družstvo Viniční, družstvo, příjemcem, mělo být dle smlouvy o sdružení využito na správu a údržbu domu, tj. na neinvestiční výdaje. Veškeré další výdaje mělo hradit družstvo. V případě, že k převodu dojde po uplynutí doby, na které se prohlášení vztahuje, bude využití nájemného řešeno dalším čestným prohlášením.

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

V průběhu existence Bytového družstva Viniční, družstvo, bylo toto zatíženo v letech 2000-2013 a 2013 až 2016 dvěma hypotečními úvěry, k dnešnímu dni splacenými v celém rozsahu

Statutární město Brno neeviduje žádné jiné nevypořádané závazky k plnění ze smlouvy o sdružení č. 63999003 ve vztahu k Bytovému družstvu Viniční, družstvo.

7. Pozemky

Bytový dům č. pop. 4340, Viniční č. or. 80, stojící na pozemku p.č. 5804/2 k.ú. Židenice – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 556 m², je zapsaný na LV 6037 pro k.p. Židenice

Pozemek p.č. 5804/1, vedený jako ostatní plocha, jiná plocha o výměře 370 m², zapsaný na LV 6045 ve prospěch Bytového družstva Viniční, tvoří ze strany ulice Hrabalova z valné části zpevněnou plochu-nájezd k parkovišti ve dvorním traktu domu a do garáží a také část veřejného chodníku a v malé míře veřejnou zeleň s ozdobnými keři. U vjezdu do dvorní části domu je umístěna závara. V zelené ploše pozemku je umístěna značka vyhrazeného parkování pro postižené, které se nachází na sousedním pozemku města. Z podélné strany domu je na pozemku okapový chodník a zelená plocha o šířce cca 60 cm. Tato část pozemku je oplocena a plynule přechází do přilehlého hřiště.

Pozemek p.č. 5804/3, vedený jako ostatní plocha, jiná plocha o výměře 24 m², zapsaný na LV 6045 ve prospěch Bytového družstva Viniční se nachází při ulici Viniční. Pozemek je celý vydlážděný a tvoří vstup do domu a část chodníku v linii vedlejšího domu.

Bytové družstvo Viniční vlastní pozemek p.č. 5804/4 o výměře 3 m² v k. ú. Židenice, na kterém se nachází stavba občanské vybavenosti č. pop. 4349.

8. Splnění cíle bytové zástavby

Z pohledu smyslu závazku partnerů právního předchůdce Bytového družstva Viniční, družstvo, a statutárního města Brna byl cíl splněn. Byla realizována družstevní bytová výstavba na základě dotačních prostředků získaných od státu, město se ní podílelo vkladem - dotací 320.000 Kč na bytovou jednotku. Podíl na bytových jednotkách získalo Statutární město Brno dle smlouvy o sdružení ve výši odpovídající vkladu. Věcně usměrňované nájemné se město dle smlouvy o sdružení zavázalo přenechat Bytovému družstvu Viniční, družstvo. Toto nájemné družstvo vyúčtovalo čestným prohlášením.

9. Forma nového závazku: dohoda o narovnání

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

10. Adresný záměr bezúplatného převodu podílu na bytových jednotkách

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

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

11. Veřejná podpora

Z metodiky Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže k veřejné podpoře, které 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.“

Dále právní výklad k veřejné podpoře

VEŘEJNÁ PODPORA

Z článku 107 a 108 Smlouvy o fungování Evropské unie (SFEU) vyplývá, že

- o veřejnou podporu jde v případě, že
 - 1) jde o veřejné prostředky, tedy i prostředky obce,
 - 2) dochází ke zvýhodnění určitého podniku,
 - 3) podpora může vést k narušení soutěže,
 - 4) podpora může ovlivnit obchod mezi členskými státy,a pro daný případ není stanovena výjimka.
- Veřejná podpora je obecně zakázána, nicméně Rada může na žádost členského státu rozhodnout, že podpora v určitých případech je slučitelná s vnitřním trhem.

K pojmu podnik ÚOHS uvádí, že *„Pojmem podnik se rozumí jakákoli entita, která vykonává ekonomickou činnost, bez ohledu na její právní status nebo způsob, jakým je financována. V českém právním prostředí je tedy podnikem jakákoliv fyzická nebo právnická osoba, jakékoliv sdružení nebo seskupení osob bez právní subjektivity...“*

Dle ÚOHS se v souladu s rozhodovací praxí ekonomickou činností rozumí *„nabízení zboží a/nebo služeb na trhu. Ani neziskovost v konkrétním případě nehraje zásadní roli.“*

Může tedy jít o jakoukoliv podnikající fyzickou osobu, tedy i nájemce družstevního bytu.

Posoudí-li Komise dle nařízení Rady č. 2015/1589 poskytnutou podporu jako nedovolenou veřejnou podporu, vydá rozhodnutí o navrácení podpory, dle něhož je poskytovatel povinen vymáhat nedovolenou podporu, a to včetně úroků. (čl. 16 nařízení).

Promlčecí doba pro vydání rozhodnutí o navrácení podpory je dle čl. 17 nařízení sice 10 let, nicméně jakékoliv opatření přijaté Komisí nebo členským státem jednajícím na žádost Komise, týkající se protiprávní podpory, přerušuje běh promlčecí lhůty a každým přerušením počíná lhůta běžet znovu. Promlčecí lhůta neběží po dobu, kdy je rozhodnutí Komise předmětem jednání před Soudním dvorem Evropské unie.

Pro účely úpravy některých vztahů v oblasti veřejné podpory a podpory malého rozsahu byl přijat zákon č. 215/2004 Sb. (dále jen „Zákon“). Povinnost vrácení podpory včetně úroků je výslovně upravena též v § 7 Zákona.

ad 2) PODPORA MALÉHO ROZSAHU

Z nařízení Komise č. 1407/2013 vyplývá, že

- podpora de minimis nenaplnuje všechna 4 shora uvedená kritéria a nejde proto o veřejnou podporu, ale pouze o podporu malého rozsahu (nesplňuje kritéria 3 a 4)
- podpora de minimis může být maximálně 200.000 EUR jednomu podniku za libovolná tři po sobě jdoucí jednoletá účetní období (čl. 3 odst. 2)
- jeden podnik pro účely nařízení zahrnuje mimo jiné subjekty, v nichž jeden subjekt, který je akcionářem nebo společníkem jiného subjektu, ovládá sám, v souladu s dohodou uzavřenou s jinými akcionáři nebo společníky daného subjektu, většinu hlasovacích práv, náležitých akcionářům nebo společníkům, v daném subjektu (čl. 2 odst. 2)
 - může jít tedy např. o situaci, kdy bude mít šikovný podnikatel jako jediný společník vícero obchodních společností, které z titulu jejich vlastnictví sám ovládá, a tyto obchodní společnosti budou mít v bytu sídlo a budou z něj vykonávat činnost

Dle § 3a Zákona (215/2004 Sb.) je poskytovatel podpory malého rozsahu povinen před poskytnutím podpory v centrálním registru ověřit, zda poskytnutím podpory nedojde k překročení limitu 200.000 EUR.

Dle odst. 4 téhož ustanovení pak poskytovatel

- uvede v právním úkonu poskytnutí podpory malého rozsahu název přímo použitelného předpisu Evropské unie, podle kterého byla podpora malého rozsahu poskytnuta a
- do 5 pracovních dnů ode dne poskytnutí podpory zaznamená do centrálního registru údaje o poskytnuté podpoře malého rozsahu a o jejím příjemci.

Nesplnění uvedených povinností dle § 3a Zákona je dle §8a odst. 3 Zákona přestupkem s možností uložení pokuty do 100 000 Kč.

Dle § 8b Zákona činí promlčecí doba přestupků 3 roky.

ad 3) ANI VEŘEJNÁ PODPORA ANI PODPORA MALÉHO ROZSAHU

Pokud podpora není poskytnuta podniku (v našem případě podnikající fyzické osobě) nebo podnik v souvislosti s družstevním bytem nevykonává ekonomickou činnost, nejde ani o veřejnou podporu ani o podporu malého rozsahu.

ZÁVĚR

- V ideálním případě nájemce bytu nepodniká a pak o veřejnou podporu nepůjde.
- Pokud podniká a podnikání má souvislost s bytem, pak může jít o podporu malého rozsahu, nepřevýší-li hodnota podílu města 200.000 EUR.
- Pokud podniká, podnikání má souvislost s bytem a v rámci tzv. jednoho podniku musí být do posouzení zahrnuty i další subjekty (např. obchodní společnosti nájemce), pak stále půjde o podporu malého rozsahu, pokud ani v souhrnu „jeden podnik“ v průběhu tří let neobdrží s jinými poskytnutými podporami dohromady více než 200.000 EUR.
- V předchozích dvou případech by zároveň vznikla odpovědnost města za přestupek dle Zákona (viz shora).

- Sankci za přestupek by pak mohlo město regreseem vymáhat na příjemci podpory, pokud porušil svou povinnost ze smlouvy o převodu a úhrada pokuty je k takovému porušení v přímé příčinné souvislosti.
- Odpovědnost za přestupek zaniká jeho promlčením po třech letech.
- Pokud by v rámci jednoho podniku přesáhla podpora 200.000 EUR za tři roky, pak by šlo o veřejnou podporu a by musel příjemce podporu vrátit včetně úroků.
 - Zde je sice promlčecí doba 10 let, ale ta se za stanovených okolností přerušuje a běží znovu.

Ve vztahu k nájemcům mohou nastat tři různé varianty, kdy darování podílu

- 1) je veřejná podpora (více než 200.000 EUR jednomu podniku v rámci tří let),
- 2) je podpora malého rozsahu (méně než 200.000 EUR jednomu podniku v rámci tří let),
- 3) není ani veřejná podpora, ani podpora malého rozsahu (nejde o podnik, nebo není souvislost s družstevním bytem).

Konečné znění podmínek k veřejné podpoře ve vzorové dohodě o narovnání vychází z usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na Z8/37 zasedání konaném dne 5. 4. 2022, bod č. 70. Původní návrhy podmínek navržené Bytovým odborem dle metodiky ÚOHS byly modifikovány dle návrhu právních zástupců dotčených bytových družstev, kteří vystoupili na zasedání ZMB.

Odůvodnění bezúplatného převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách na členy Bytového družstva Viniční, družstvo,

viz příloha

13. Cena obvyklá

Cena obvyklá spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách spolu se spoluvlastnickými podíly na budově a pozemcích byla určena na základě znaleckého posudku č. 423-43/2022 znalkyně [redacted] zpracovaného ke dni 15. 7. 2022, zadaného Bytovým družstvem Viniční, družstvo. Cena obvyklá je stanovena dle § 2 zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Znalce provedla prohlídku 27 bytových jednotek a společných prostor domů a ocenila jednotlivé bytové jednotky následujícím způsobem:

Znalecký posudek		dopočet ceny obvyklé dle spoluvlastnického podílu statutárního města Brna		
číslo bytové jednotky	velikost bytové jednotky	cena obvyklá (Kč)	vlastnický podíl statut. města Brna	Cena obvyklá podílu statut. města Brna na bytové jednotce (Kč)
4340/1	1+kk	4 870 000	30/100	1 461 000
4340/2	1+1	4 720 000	36/100	1 699 200
4340/3	2+1	6 210 000	23/100	1 428 300
4340/4	2+1	6 590 000	22/100	1 449 800
4340/5	2+kk	4 950 000	31/100	1 534 500
4340/6	2+1	5 770 000	24/100	1 384 800
4340/7	1+1	5 290 000	27/100	1 428 300

4340/8	2+kk	4 610 000	36/100	1 659 600
4340/9	2+1	6 270 000	23/100	1 442 100
4340/10	2+1	6 390 000	22/100	1 405 800
4340/11	2+1	5 190 000	27/100	1 401 300
4340/12	1+kk	5 160 000	31/100	1 599 600
4340/13	2+1	5 760 000	24/100	1 382 400
4340/14	2+kk	5 280 000	27/100	1 425 600
4340/15	1+kk	4 620 000	36/100	1 663 200
4340/16	2+1	6 100 000	23/100	1 403 000
4340/17	2+1	6 440 000	22/100	1 416 800
4340/18	2+kk	5 250 000	27/100	1 417 500
4340/19	2+kk	4 620 000	31/100	1 432 200
4340/20	2+kk	5 760 000	24/100	1 382 400
4340/21	5+kk	10 010 000	16/100	1 601 600
4340/22	3+kk	6 780 000	21/100	1 423 800
4340/23	4+kk	9 740 000	14/100	1 363 600
4340/24	5+kk	10 810 000	16/100	1 729 600
4340/25	3+1	7 700 000	27/100	2 079 000
4340/26	3+1	7 550 000	18/100	1 359 000
4340/27	3+kk	7 760 000	18/100	1 396 800
celkem				40 370 800

Jednotková porovnávací hodnota bytů se pohybuje v rozmezí od 85 000 do 115 000 Kč/m² podlahové plochy.

Celková hodnota /obvyklá cena/ všech spoluvlastnických podílů města na jednotkách činí celkem **40 370 800 Kč.**

Znalecký posudek je k nahlédnutí na jednání komise.

15. Stanovisko dotčených orgánů:

Brněnské komunikace a.s., Teplárny Brno, a.s., Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., jakož i Technické sítě Brno, a.s. k dotčeným pozemkům bez námitek.

OD MMB- požadováno oddělení části pozemku p.č. 5804/1 – stavba chodníku (nově dle GP 4020-62/2022 jako p.č. 5804/6)- řešeno převodní smlouvou od BD Viniční do majetku SMB + „záměr“ nabytí části pozemku

16. Výňatek usnesení Komise majetkové RMB č. RM/83 ze dne 4.8.2022

83/42 Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách domu Viniční 4340/80 v Brně členům Bytového družstva Viniční, družstvo,

Komise bydlení RMB doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna

1. schválit

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

č. jednotky 4340/1 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 4340 o velikosti 5317/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 5317/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 30/100

č. jednotky 4340/17 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy p. 4340 o velikosti 6984/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 6984/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 22/100

č. jednotky 4340/18 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 5498/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 5498/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 27/100

č. jednotky 4340/19 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 4891/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 4891/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 31/100

č. jednotky 4340/20 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 6013/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 6013/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 24/100

č. jednotky 4340/21 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 9438/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 9438/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 16/100

č. jednotky 4340/22 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 6647/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 6647/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 21/100

č. jednotky 4340/23 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 10945/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 10945/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 14/100

č. jednotky 4340/24 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 11056/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 11056/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 16/100

č. jednotky 4340/25 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 8843/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 8843/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 27/100

č. jednotky 4340/26 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 7890/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 7890/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 18/100

č. jednotky 4340/27 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 8146/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 8146/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 18/100;

vše v k. ú. Židenice, obec Brno, jejich nájemcům-členům Bytového družstva Viniční, družstvo, se sídlem Viniční 4340/80, Židenice, 615 00 Brno, IČO: 25581732, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné,

2. uložit

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

T: bezodkladně

3. vzít na vědomí

cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 40 370 800 Kč.

4. schválit

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

5. schválit

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

záměr bezúplatného nabytí části pozemku p.č. 5804/1, o výměře 370 m², ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Židenice, obec Brno-město ve vlastnictví bytového družstva Viniční, družstvo, označené dle oddělovacího geometrického plánu společnosti VIVAS RG s.r.o. č. 4020-62/2022 ze dne 7.7.2022 jako p.č. 5804/6 o výměře 41 m², ostatní plocha, jiná plocha, do vlastnictví statutárního města Brna.

6. schválit

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

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

- čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory.

7. uložit

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

T: bezodkladně

8. schválit

založení právnické osoby dle ust. § 1194 zák. č. 89/2012 Sb., s názvem „Společenství vlastníků Brno Viniční“ (dále jen „SVJ“) za účelem správy společných částí domu č. p. 4340 a pozemku p. č. 5804/2 a správy pozemků p. č. 5804/1 v k. ú. Židenice,

9. pověřit

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

10. schválit

stanovy SVJ, které tvoří přílohu tohoto materiálu .

11. souhlasit

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

12. uložit

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

T: dle usnesení

13 pověřit

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

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. Nevřkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	nepřítomen	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro	nepřítomen	omluven

17. Výňatek usnesení Komise bytové RMB č. RB/73 ze dne 8.8.2022

73/2 Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách domu Viniční 4340/80 v Brně členům Bytového družstva Viniční, družstvo

Členové KB RMB hlasovali na návrh Mgr. Solaka odděleně o odstavci č. 6.

Komise bydlení RMB doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna

1. schválit

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

č. jednotky 4340/1 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 4340 o velikosti 5317/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 5317/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 30/100

č. jednotky 4340/2 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 4496/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 4496/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 36/100

č. jednotky 4340/3 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 6587/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 6587/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 23/100

č. jednotky 4340/4 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 6457/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 6457/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 22/100

č. jednotky 4340/5 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 4875/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 4875/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 31/100

č. jednotky 4340/6 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 5997/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 5997/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 24/100

č. jednotky 4340/7 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 5416/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 5416/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 27/100

č. jednotky 4340/8 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 4107/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 4107/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 36/100

č. jednotky 4340/9 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 6565/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 6565/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 23/100

č. jednotky 4340/10 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 6993/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 6993/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 22/100

č. jednotky 4340/11 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 5454/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 5454/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 27/100

č. jednotky 4340/12 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 4866/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 4866/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 31/100

č. jednotky 4340/13 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 5988/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 5988/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 24/100

č. jednotky 4340/14 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 5407/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 5407/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 27/100

č. jednotky 4340/15 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 4071/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 4071/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 36/100

č. jednotky 4340/16 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy p. 4340 o velikosti 6569/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 6569/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 23/100

č. jednotky 4340/17 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy p. 4340 o velikosti 6984/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 6984/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 22/100

č. jednotky 4340/18 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 5498/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 5498/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 27/100

č. jednotky 4340/19 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 4891/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 4891/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 31/100

č. jednotky 4340/20 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 6013/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 6013/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 24/100

č. jednotky 4340/21 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 9438/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 9438/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 16/100

č. jednotky 4340/22 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 6647/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 6647/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 21/100

č. jednotky 4340/23 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 10945/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 10945/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 14/100

č. jednotky 4340/24 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 11056/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 11056/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 16/100

č. jednotky 4340/25 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 8843/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 8843/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 27/100

č. jednotky 4340/26 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 7890/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 7890/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 18/100

č. jednotky 4340/27 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 4340 o velikosti 8146/209233, stojící na pozemku p. č. 5804/2, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p. č. 5804/2, o velikosti 8146/209233; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 18/100;

vše v k. ú. Židenice, obec Brno, jejich nájemcům-členům Bytového družstva Viniční, družstvo, se sídlem Viniční 4340/80, Židenice, 615 00 Brno, IČO: 25581732, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné,

2. uložit

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

T: bezodkladně

3. vzít na vědomí

cenu obvyklou bezúplatně převáděných podílů na bytových jednotkách ve vlastnictví statutárního města Brna ve výši 40 370 800 Kč.

4. schválit

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

5. schválit

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

záměr bezúplatného nabytí části pozemku p.č. 5804/1, o výměře 370 m², ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Židenice, obec Brno-město ve vlastnictví bytového družstva Viniční, družstvo, označené dle oddělovacího geometrického plánu společnosti VIVAS RG s.r.o. č. 4020-62/2022 ze dne 7.7.2022 jako p.č. 5804/6 o výměře 41 m², ostatní plocha, jiná plocha, do vlastnictví statutárního města Brna.

6. schválit

podmínku narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem budoucího převodu podílů města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen Družstva jako nabyvatel 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.

Hlasování o odstavci č. 6): 4-pro, 0-proti, 3-se zdržel/z 11 členů

Usnesení nebylo přijato.

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Mgr. Šlapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Mgr. Solak	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Příkrýlová	Bc. Milota
pro	zdržel se	pro	pro	—	omluvena	zdržel se	omluven	zdržel se	pro	omluven

7. uložit

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

T: bezodkladně

8. schválit

založení právnické osoby dle ust. § 1194 zák. č. 89/2012 Sb., s názvem „Společenství vlastníků Brno Viniční“ (dále jen „SVJ“) za účelem správy společných částí domu č. p. 4340 a pozemku p. č. 5804/2 a správy pozemků p. č. 5804/1 v k. ú. Židenice,

9. pověřit

JUDr. Petra Kučera a jako náhradníka Mgr. Evu Bartošovou k zastupování statutárního města Brna na ustavujícím shromáždění SVJ,

10. schválit

stanovy SVJ, které tvoří přílohu tohoto materiálu.

11. souhlasit

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

12. uložit

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

T: dle usnesení

13 pověřit

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

Hlasování o odst. č. 1 až 5 a 7 až 13: 6-pro, 0-proti, 1-se zdržel/z 11 členů

Usnesení bylo přijato.

Mgr. Viskot	Ing. Trllo	Mgr. Štapal	JUDr. Dumbrovská	Ing. Karasová	JUDr. Cechová	Mgr. Solák	Jiří Ides	Mgr. Štefan	JUDr. Píkrilová	Bc. Milota
pro	pro	pro	pro	-----	omluvena	pro	omluven	zdržel se	pro	omluven

Výňatek ze zápisu ze schůze Rady města Brna č. R8/233 konané dne 24. srpna 2022

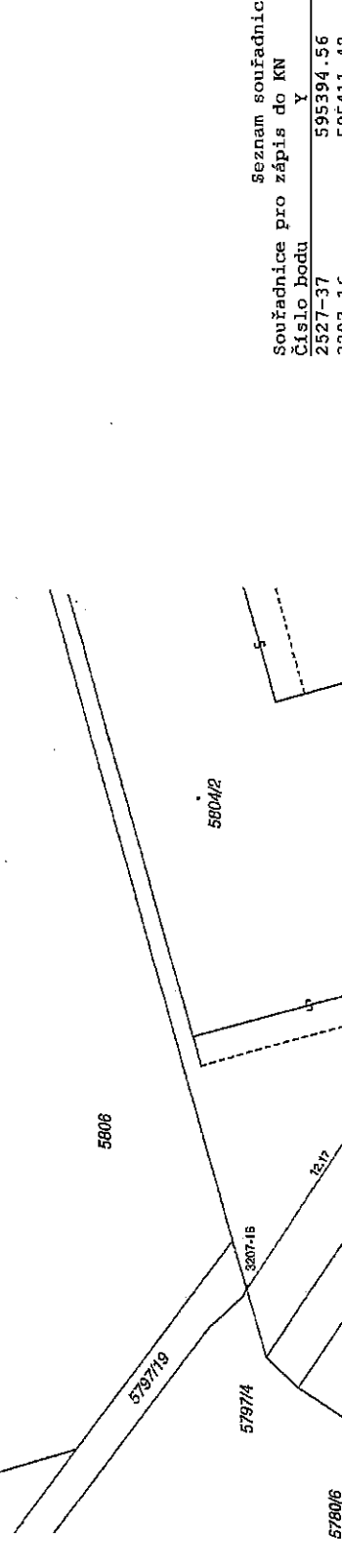
150. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách domu Viniční 4340/80 v Brně členům Bytového družstva Viniční, družstvo, a záměr nabytí části pozemku p.č. 5804/1, k.ú. Židenice, obec Brno

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

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

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavidní stav					Nový stav								
Okresní část par. územ.	Vlastní parcel. část územ.	m ²	Změny výměry	Důvod změny	Okresní část územ.	Výhledové		Druh pozemku	Typ stavby	Změny výměry			
						ha	m ²						
5804/1	3 70	884,0	138,00	přijímací	5804/1	3	29	plocha příslušenství	2	5804/1	6045	3	29
						41	41						
	3 70					3	70						



Seznam souřadnic (S-JTSK) :
Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	kk	Poznámka
2527-37	595394,56	1160368,53	3	roh obrubníku
3207-16	595411,48	1160354,35	3	roh obrubníku
1	595401,30	1160361,06	3	roh obrubníku
2	595399,31	1160363,38	3	roh obrubníku

GEOMETRICKÝ PLÁN
pro rozdělení pozemků

Geometrický plán vznikl v rámci zpracování rozdělení pozemků
Územní příjmový: Ing. Simona Burešová
Číslo příjmového územního příjmu: 2804/2017
Dne: 7.7.2022 Číslo: 7/2022
Měřítko: 1:500 (měřítko příjmu je 1:500)
Katastrální území: Brno-město

Vlastník: UNIAS SIG s.r.o.
IČO: 631 00 810
Tel: +420 731 667 174
Číslo příjmu: 4020/62/2022
Druh: Brno-město
Okres: Brno
Kraj: Jihomoravský
Město: Brno
Datum: 7.7.2022
Dosavidní stav: pozemky byly pozemky
mohou být vymezeny vzhledem k tomu, že
předmětné pozemky jsou vymezeny
vzhledem k tomu, že jsou vymezeny

roh obrubníku

Ing. Simona Burešová
2804/2017
8.7.2022
8.7.2022
Ověřil: Petr Doležal
Ověřil: Petr Doležal
Ověřil: Petr Doležal

Petr Doležal
KÚ pro Jihomoravský kraj
KP Brno-město
PGP-1298/2022-702
2022.07.12 15:43:06 +0200'

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

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

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

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

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

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

Zdůvodnění bezúplatného převodu /darování/, tj. odchylna od ceny obvyklé ve výši 100%, vychází z právního stanoviska Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. obsaženého v materiálu projednaném v Zastupitelstvu města Brna na zasedání konaném 25.1.2022 pro vypořádání historických závazků z historické družstevní bytové výstavby, z pohledu zákona o obcích (obecní zřízení č. 128/2000 Sb.). Bezúplatným převodem je naplňován jiný důležitý zájem obce, a to zjednaní nápravy zřejmě neplatných závazků k bezúplatnému převodu majetku města ze smlouvy o sdružení a nájemních smluv, prostřednictvím nového právního titulu dohody o narovnání, v rámci níž bude sjednán nový závazek o bezúplatném převodu podílů na bytových jednotkách na členy družstva. . Výše hodnoty bezúplatně převáděného majetku činí 40 370 800 Kč.

V tomto případě je bezúplatný převod dovršením smluvních závazků ze smlouvy o 63999003 (schválenou pod bodem 25. usnesení ZMB č. Z3/006 z 18.-19.5.1999), 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 mocí 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 Viniční, 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 Viniční 4, 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.: Vertrauen. Ein Mechanismus der Reduktion sozialer Komplexität. Stuttgart 1989, str. 1).

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

Lze se odvolat na rozsudky Okresního soudu Praha-východ sp. zn. 3 C 423/2019, jímž se Město Říčany domáhalo určení neplatnosti smlouvy o smlouvě budoucí, již 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 soud Praha – východ argumentaci, která je dle názoru Zpracovatele vyjádření shora řešeného principu důvěry, a to v následující podobě:

„Soud se za tohoto stavu neztotožňuje se závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28.3.2008, sp.zn. 28 Cdo 2939/2006, podle kterého „... Je nutno zdůraznit, že postavení nabyvatele jako fyzické osoby je jiné při nabytí věci od subjektu soukromého práva a jiné při nabyvacím 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 způsobilá 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 poskytli vodítko, které by mohlo pomoci vhodně zdůvodnit odchylku od ceny obvyklé v typové stejných či obdobných případech.

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

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

STANOVY

Společenství vlastníků Viniční 80, Brno

(podle zákona č. 89/2012 Sb.)

ČÁST PRVNÍ – VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků Viniční 80, Brno (dále jen „**společenství**“) je korporací, právnickou osobou, která byla založena v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v budově s č.p. 4340, která je postavena na pozemku p. č. 5804/2, zaps. u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno – město na LV č. 6037 pro obec Brno, k.ú. Židenice, okres Brno – město.
3. Jednotka může být v podílovém spoluvlastnictví více osob nebo součástí společného jmění manželů. Členy společenství jsou v takovém případě všichni spoluvlastníci jednotky nebo oba manželé, kteří jsou povinni písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků, a v případě že společenství zanikne, pak vůči správci budovy. Toto zmocnění jsou vlastníci povinni předložit společenství, a to nejpozději do deseti kalendářních dní ode dne nabytí jednotky do spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů. Společný zástupce se může při účasti a hlasování na shromáždění, jakož i jiných úkonech vůči společenství, nechat zastoupit třetí osobou.
4. Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze při naplňování účelu svého založení, kterým je zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „**správa domu a pozemku**“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákonech a v těchto stanovách.
5. Ke změně těchto stanov není třeba notářského zápisu
6. Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Název společenství: **Společenství vlastníků Viniční 80, Brno**
2. Sídlo společenství: Viniční 4340/80, 61500 Brno

ČÁST DRUHÁ – PŘEDMĚT ČINNOSTI A ÚČEL SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a pozemku a další činnosti/

1. Předmětem činnosti a účelem společenství je správa pozemku p.č., zastavěná plocha a nádvoří, o výměře m² v obci Brno, k.ú. Židenice (označeny dále jen „**pozemek**“), a budovy s č.p. 4340, která je postavena na pozemku (dále jen „**dům**“). Dům a pozemek je dále označován též pouze jako „**nemovitá věc**“.

Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkčního celku a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku, zejména zajišťování:

- a) provozu domu a pozemku
 - b) údržby, oprav, modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a jiných změn, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
 - společných částí domu;
 - technických zařízení domu jako společných částí; a
 - společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady
 - c) protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů
 - d) revizí, kontrol a oprav společných částí technických sítí, komínových vložek, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
2. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění. Společenství může s třetími osobami právně jednat pouze v mezích svého účelu, v jehož rámci může uzavírat smlouvy, především o:
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu.

3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění z jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany třetích osob.
4. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků na činnosti dle těchto stanov,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu s platnými právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), zejména dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě a úklid společných prostor v domě. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
 - a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
6. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým osobám, tj. lidem, nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména:
 - a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.
8. Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, elektřiny nebo plynu, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepni kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby k nim byl umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.

Čl. IV

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak.

Čl. V

Zajišťování správy domu a pozemku a dalších činností na základě smlouvy se správcem, pravidla pro užívání společných částí

1. V souladu s usnesením shromáždění společenství (dále jen „shromáždění“) může pro společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy o správě smluvní správce (dále jen „správce nebo smluvní správce“).
2. Smlouva o správě obsahuje zejména:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - c) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - d) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby smluvního správce schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1. a 2. nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.
5. Pravidla pro užívání společných částí:
 - a) základním zdrojem informací pro vlastníky jednotek je emailová komunikace, informace lze zveřejňovat též na nástěnce umístěné v domě,
 - b) každý vlastník bytu je povinen provádět na svůj náklad včas a řádně potřebnou údržbu a opravy v bytě tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní vlastníky jednotek při výkonu jejich práv. Pokud má vlastník (nájemce, podnájemce, spolubydlící) jednotky v plánu provádět v jednotce činnosti, které generují nadměrný hluk (např. stavební práce apod.), kterými by rušil ostatní obyvatele domu, je povinen na tuto skutečnost upozornit všechny uživatele domu formou oznámení, které vyvěsí na nástěnku ve společných prostorech domu, a to nejméně tři dny před plánovanou činností; výše uvedené činnosti je pak možno provádět pouze v čase 08:00 – 18:00 hod., a to ve všech dnech mimo neděle a státem uznané svátky; časové omezení a povinnost oznámení se nevztahuje na opravy způsobené havárií,
 - c) obyvatelé domu jsou na výzvu společenství povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k ukončení takového jednání,
 - d) v případě poničení společných částí a jejich vnějších prostor, zejména maleb či omítek, povrchů podlah nebo výtahů či jakéhokoli jiného poškození společných

prostor, způsobené vlastníkem jednotky nebo osobou, jíž vlastník jednotky umožnil přístup do domu, je vlastník jednotky povinen vzniklou škodu odstranit na svoje náklady,

- e) obyvatelé jsou povinni dodržovat v domě a okolí čistotu a pořádek,
- f) vlastníci jednotek jsou povinni dbát na to, aby se po domě nepohybovaly cizí osoby; zejména jsou povinni neotevírat cizím osobám dveře a neumožňovat jim volný pohyb po domě,
- g) schodiště a chodby se ponechávají volné, nezastavěné,
- h) ve vnitřních společných prostorech domu není povoleno kouření,
- i) ukládání nepotřebných věcí do společných prostor není povoleno; společenství může povolit dočasné umístění věcí, nepřesahující třicet (30) kalendářních dnů, na základě předchozí písemné žádosti, adresované společenství; uložené věci nesmí bránit přístupu k ostatním částem domu, které jsou vlastníky jednotek běžně používány; osoba, která dočasné umístění využila, je povinna nejpozději do uplynutí smluvené doby uložení věcí na své náklady uvést místo přechodného uložení do původního stavu, nebo uhradit částku, která společenství vznikne jako náklady za jeho úklid,
- j) vlastník (nájemce, podnájemce, spolubydlící) jednotky je plně odpovědný za domácí zvířata, která drží ve svém bytě; k držení nebezpečných zvířat, která podléhají registraci, je nutný písemný souhlas osoby, odpovědné za správu domu a pozemku; vlastník zvířat je povinen zajistit, aby ostatní vlastníci nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat; pokud dojde k znečištění společných prostor zvířetem, je vlastník zvířete povinen neprodleně zajistit úklid znečištění na vlastní náklady,
- k) souhlas osoby odpovědné za správu domu je třeba při zásahu do rozvodů vody, kanalizace, plynu nebo elektřiny jakožto společné části domu a při jakémkoli zásahu do vytápění,
- l) všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární řád.

ČÁST TŘETÍ – ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení o orgánech společenství

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění;
 - b) výbor společenství (dále též jen „výbor“),
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem (dále společně též jen „člen voleného orgánu“) nebo zástupcem právnické osoby, jako člena takového orgánu je způsobilý být ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
3. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu společenství se může nechat zastoupit při výkonu své funkce pro

jednotlivá hlasování jiným členem téhož voleného orgánu (§ 159 odst. 2 občanského zákoníku). Člen voleného orgánu nebo volený orgán může být volen opětovně.

4. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období.
5. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Prohlášení o odstoupení musí dojít společenství. Jeho funkce končí okamžikem jeho odvolání shromážděním nebo uplynutím dvou měsíců ode dne dojití oznámení o odstoupení společenství.
6. Shromáždění může zvolit u každého orgánu i libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena voleného orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období a jejich funkční období trvá do konce funkčního období těch, jehož jsou náhradníky. Pro náhradníky platí odst. 2 a odst. 3 obdobně.
7. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Čl. VII

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) změně stanov,
 - b) zřizování orgánů, volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu společenství,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku,
 - e) schválení výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
 - f) schválení nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací hodnota v kalendářním roce dosáhne souhrnnou částku 1.000,- Kč na jednotku a vyšší a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce je 1.000,- Kč na jednotku a vyšší,
 - g) o opravách anebo o stavebních úpravách nevyžadujících změnu prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 2.000,- Kč na jednotku a vyšší, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
 - h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - i) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - j) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - k) změně účelu užívání domu a pozemku nebo jednotek,
 - l) udělování předchozího souhlasu:
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. VII. odst. 2 písm. f) těchto stanov, nebo k jinému nakládání s nimi,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- m) určení smluvního správce, který má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku a rozhodnutí o jeho změně,
- n) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor společenství. Není-li ve funkci nadpoloviční většina členů výboru, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství, avšak svolat shromáždění jsou oprávněni též vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich. Pokud výbor neplní povinnost shromáždění svolat, jsou též oprávněni svolat shromáždění vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich. Svolavatel připravuje podklady pro zasedání shromáždění.
 4. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však na žádost dvou členů, a to tak, aby se konalo do 30 dnů od doručení této žádosti. Nebude-li svoláno, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků jednotek.
 5. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí na vývěsce společenství. Základním způsobem zaslání pozvánky je odeslání emailem na emailovou adresu člena. Požádá-li o to člen, může mu být pozvánka zaslána prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na jím sdělenou adresu.
 6. Písemná pozvánka musí být odeslána vlastníkům jednotek a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
 7. Zasedání shromáždění řídí předseda výboru nebo výborem pověřený člen výboru a není-li taková osoba přítomna, řídí zasedání osoba zvolená shromážděním. V případě svolání shromáždění svolavatelí podle odstavce 3. nebo 4. řídí zasedání shromáždění člen společenství písemně pověřený všemi těmito svolavatelí.
 8. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku.
 9. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni nebo na základě plné moci zastoupeni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. Připouští se konání náhradního shromáždění. Náhradní shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

10. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, nestanoví-li stanovy či zákon jinak.
Pokud se jedná o schválení nebo změnu stanov a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství.
Pokud se jedná o změnu účelu užívání stavby, o změnu stavby (např. nástavba, přístavba), jakož i o podstatné změny týkající se společných částí nemovité věci, je třeba souhlasu tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.
11. Při hlasování zastupuje spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů jejich společný zástupce podle článku I, odstavec 3.
12. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
13. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv členu společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost týkající se správy domu a pozemku, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne kdy se vlastník o přijetí rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zanikne.
14. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
15. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.
16. Ustanovení odstavců 13. a 14. se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání kontrolní komise.
17. Stanoví-li zákon ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníkům jednotek, lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění.

Čl. VIII

Rozhodování písemně mimo zasedání (per rollam)

1. O jakékoli záležitosti spadající do působnosti shromáždění může být rozhodováno i mimo zasedání.
2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, a která činí alespoň patnáct dní. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.

3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Pro spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění, se použije pravidlo dle čl. I odst. 3. těchto stanov.
4. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo stanovy v čl. VII. vyžadují vyšší počet hlasů. Stanoví-li tak zákon, počítá se většina z celkového počtu vlastníků jednotek.

Čl. IX

Výbor společenství

1. Předseda společenství je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor společenství je statutárním orgánem společenství, zastupuje společenství ve všech záležitostech a za společenství jedná samostatně. Za svou činnost odpovídá shromáždění. Za společenství jedná kterýkoli člen výboru samostatně, s výjimkou písemných právních jednání, kdy za společenství jednají dva členové výboru společně.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. První jednání výboru svolává jeho nejstarší člen. Výbor volí z řad svých členů předsedu a místopředsedu a z funkce je též oprávněn je odvolat.
4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Jednání výboru svolává písemnou pozvánkou doručenou všem členům výboru, a to formou schválenou výborem. Výbor je však oprávněn svolat i kterýkoli z jeho dalších členů. Je-li ve společenství ustavena kontrolní komise nebo revizor, je pozvánka na jednání výboru zaslána též předsedovi kontrolní komise nebo revizorovi.
5. Výbor koná své schůze podle potřeby.
6. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
7. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
8. Výbor společenství jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které

- jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - c) zajišťuje řádné pojištění nemovitosti a pojištění odpovědnosti za škody,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - j) zajišťuje případnou změnu osoby správce,
 - k) v souladu s občanským zákoníkem, zákonem o službách a s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - l) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - m) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - n) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k veřejným rejstříkům.

Čl. X

Kontrolní komise, revizor

1. Kontrolní komise, resp. revizor, je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen, resp. revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise, resp. revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá (resp. je nezávislý) na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Kontrolní komise, resp. revizor v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění.

4. Nejsou-li kontrolní komise či revizor zřízení nebo zvoleni, vykonává kontrolní činnost shromáždění vlastníků jednotek.

ČÁST ČTVRTÁ – ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické osoby i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
3. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, korespondenční a emailová adresa pro doručování, počet hlasů při hlasování na shromáždění, uvedení jednotky, jejichž je vlastníkem a datum nabytí vlastnického práva k ní.
4. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a to zejména:
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovu jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit anebo poškodit společné části,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, k zastupování na zasedání shromáždění a jednání s orgány společenství může zmocnit svého zástupce,
 - d) volit a být volen do orgánů společenství,

- e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku nebo zálohy na ně, stanovené zálohy na úhradu za služby a energie a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - c) řídit se při užívání společných částí domu a pozemku a společných zařízení domu a pozemku právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - d) udržovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy;
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, a upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, oznámí to předem společenství a umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu;
 - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
 - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - h) umožnit společenství po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně společenství alespoň 3 dny předem,
 - i) oznámit nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, společenství nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu a pozemku, včetně telefonního čísla a emailové adresy (zejména za účelem operativního výkonu správy a řešení havárií) a včetně počtu osob, které budou mít v bytě domácnost spolu s ním,
 - j) oznámit bez zbytečného odkladu společenství změny skutečností rozhodných pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti,
 - k) hradit veškeré měsíční úhrady, zejména stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a správní činnost a stanovené zálohy na úhradu za služby vždy nejpozději

- do 25. dne příslušného měsíce; pro případ prodlení s platbou je povinen zaplatit společenství úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení dle přísl. právního předpisu,
- l) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím příbraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
 - m) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,
 - n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),
 - o) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,
 - p) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
 - q) oznámit společenství jméno, adresu osoby a tel. č. osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání,
 - r) předem oznámit osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.
3. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
 4. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno g) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě s výběrem společenství.
 5. Neuhradí-li člen zálohy na služby poskytované společenstvím za dobu delší než dva měsíce, může společenství tyto služby přestat poskytovat (jednotku odpojit).

Čl. XIII

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník nebo jiné právní předpisy.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit společenství.

ČÁST PÁTÁ – HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku a vlastní správní činnost, na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství.
4. Vlastníci jednotek jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku.
5. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku, které jsou společně vlastníky všech jednotek.
6. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku.
7. Společenství zřizuje dlouhodobou zálohu (fond oprav). Pokud není určeno jinak, nesou veškeré náklady, tj. jak příspěvky do dlouhodobé zálohy, tak její čerpání, všichni členové společenství poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu.
8. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu a pozemku, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce dle zákona osobě odpovědné za správu domu a pozemku.

Čl. XV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a pozemku a úhradu cen služeb a pro hrazení nákladů na údržbu a opravy společných částí určených k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek

1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky na správu domu a pozemku a příspěvky na vlastní správní činnost, rozvržené na vlastníky dle obecného právního předpisu, není-li prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku a na vlastnické právo k jednotkám určeno jinak. Tyto příspěvky, případně zálohy na ně, jsou splatné vždy k 25. dni měsíce, za který jsou hrazeny, na účet společenství.
2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Není-li stanoveno jinak, tvoří jej veškeré nespotřebované finanční prostředky z příspěvku na správu domu a pozemku.
3. Příspěvek na správu domu a pozemku a na správní činnost je stanoven jako zálohový, rozhodne-li tak shromáždění. V takovém případě se, vyjma dlouhodobé zálohy, s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Rozhodne-li tak shromáždění, dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se však nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
4. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost platná v období předcházejícího kalendářního roku.
5. Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvod odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
6. Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku a správní činnost vždy ke 25. dni příslušného kalendářního měsíce.
7. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v jednotkách,
 - b) provoz, kontrola a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě podle počtu osob užívajících jednotku v kalendářním měsíci,nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak.
8. Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování záloh na služby (případně společně s vyúčtováním zúčtovatelných příspěvků souvisejících se správou domu a pozemku) se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu, přičemž se může jednat jak o poštovní, tak emailovou či jinou elektronickou adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu

vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

9. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu a pozemku povinnost příspěvky na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost ani zálohy na plnění spojená s užíváním bytu ke dni účinnosti převodu vyúčtovat a vypořádat.
10. Sestavuje-li statutární orgán rozpočet, obsahuje tento předpokládané příjmy a výdaje a schvaluje jej na kalendářní rok shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Rozpočet se zprávou o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky v termínu do konce měsíce června kalendářního roku. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se převádí do následujícího roku.

Čl. XVI

Určení prvních členů statutárního orgánu

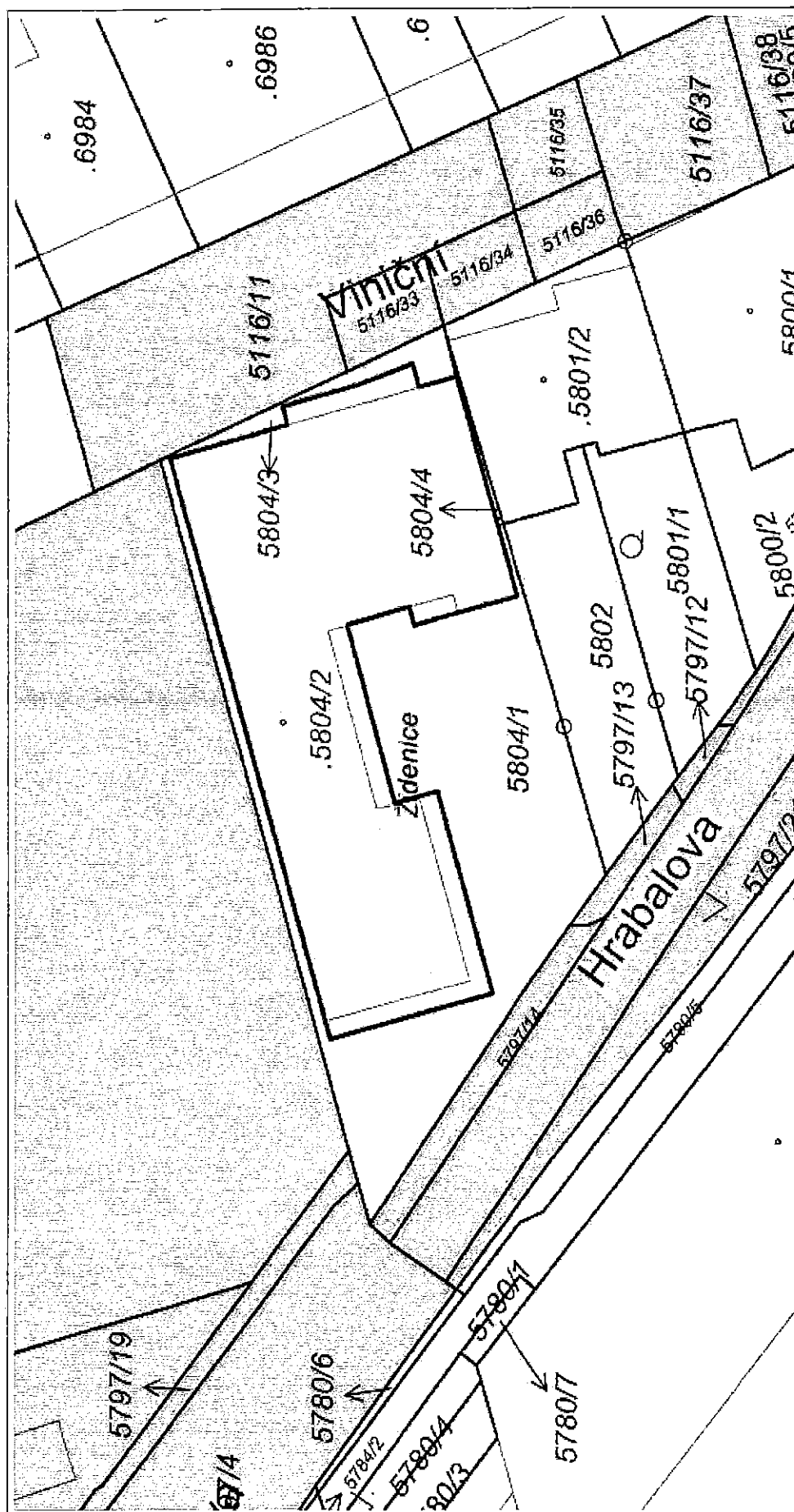
Prvními členy statutárního orgánu (výboru) společenství vlastníků jsou:



Tyto stanovy byly přijaty dne

Bytové družstvo Viniční, modře vyznačen majetek města

Eva Fojtíková



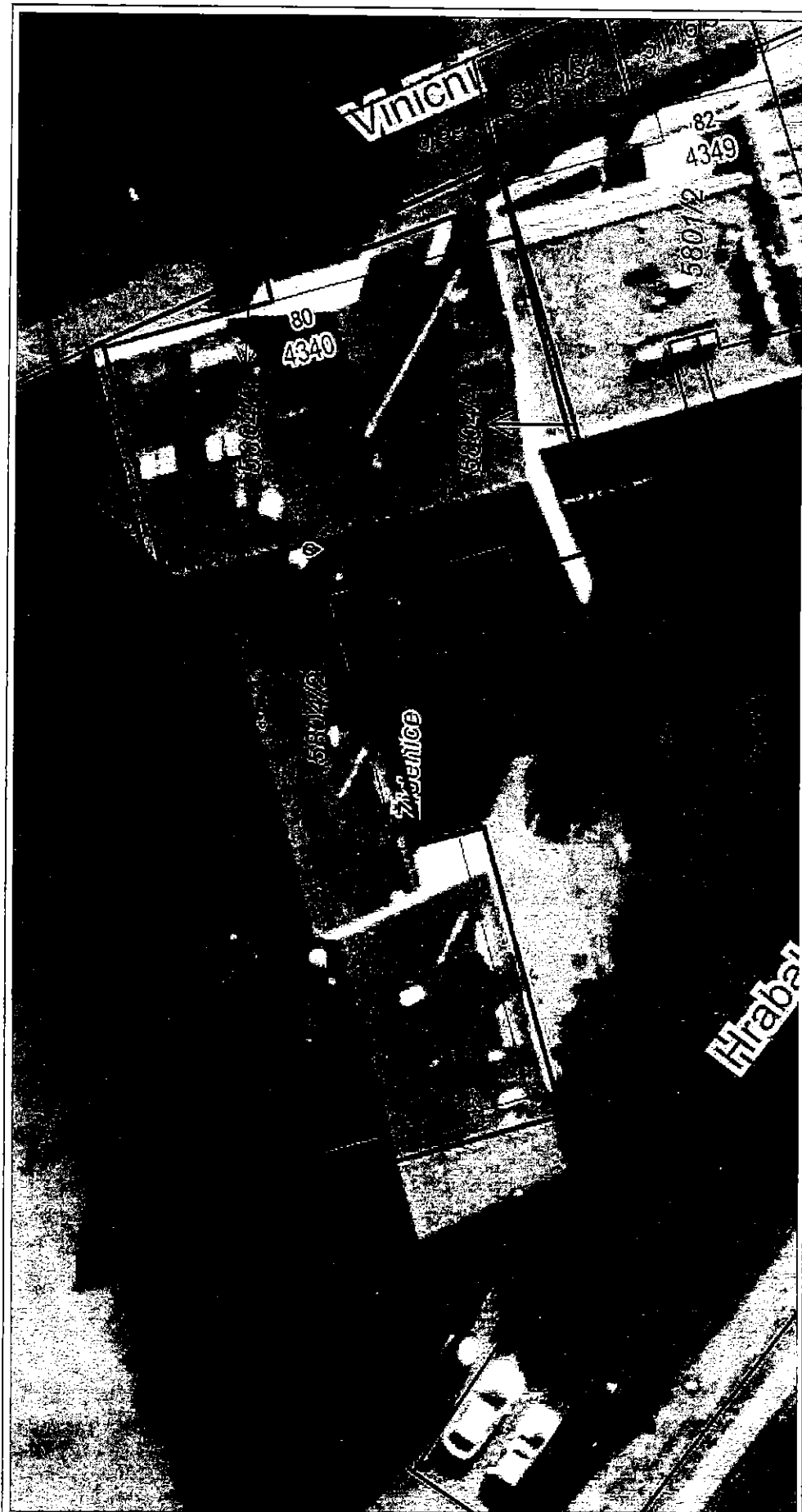
10 m

RÚJAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

Bytové družstvo Viniční

Eva Fojtíková



© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 6. a 24., 29. a 30. 7. 2021, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytisknuto v mapovém řešení Spínbox společnosti © T-MAPY

5 m

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., oblast. pobočka Brno, Joštova 5, 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 panem [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 pozemku p.č.5804/2 o výměře 524 m², a rozestavěné stavby bytového domu na tomto pozemku , vše k.ú. Židenice, obec Brno , o čemž svědčí výpis z LV č.5452, který tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě.

KOMFORT je dále zhotovitelem shora popsané stavby bytového domu , jež byla povolena rozhodnutím odboru výstavby a územního plánování ÚMČ Brno - Židenice dne 2.9.1997 pod č.j. 5276/Pa/1570, jež nabylo právní moci dne 9.9.1997.

Článek II.

Účel sdružení

1.Účelem sdružení dle této smlouvy je dokončení stavby rozestavěného bytového domu na pozemku p.č.5804/2 , shora blíže popsaného a vybudování nájemních bytů v této budově, s cílem že Město a KOMFORT se stanou spoluvlastníky bytových jednotek v budově včetně pozemků , a to v poměru nákladů vynaložených na jejich výstavbu účastníky sdružení.

Bytové jednotky budou provedeny ve standardním vybavení. Specifikace standardu je uvedena v příloze č.2 této smlouvy.

3. Na stavbu bytového domu bylo vydáno odborem územního rozvoje a výstavby Úřadu městské části Brno-Židenice stavební povolení čj 5276/Pa/1570 ze dne 2.9.1997, které nabylo právní moci dne 9.9.1997 Toto stavební povolení , které je uloženo na bytovém odboru MMB, bude uvedeno v příloze ke smlouvě o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů, která bude uzavřena mezi MMR ČR a městem.

4. Popis stavby bytového domu:

Jedná se o pětipodlažní bytový dům . Bytový dům má 27 bytových jednotek, sklepní boxy a garážová stání. Blíže specifikace výměry bytů je uvedena v příloze č.3 ke smlouvě. Stavba je rozestavěna a přepokládaný termín dokončení je září 1999 a kolaudace je říjen 1999.

Celkové náklady výstavby celého objektu včetně jednotky garáží, včetně DPH a ceny pozemků činí 39.307.164,- Kč. Celkové předpokládané náklady na výstavbu bytových jednotek dokončovaných s pomocí státní dotace v domě včetně DPH a poměrné části pozemku činí 36.529.329,- 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.-VIII. smlouvy.

Článek 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 8.640.000,- Kč, /slovy osmmilionůšestsetčtyřicettisíc korun českých/ rovnající se výši dotace na podporu nájemního bydlení poskytnuté ze státního rozpočtu MMR ČR na základě Smlouvy o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemního bydlení v obci , jež bude uzavřena mezi MMR ČR a Městem Brnem.

Účastníci se dohodli, že město poskytne finanční dotace poté, co účastníci uzavřou smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitostem ve vlastnictví KOMFORT , uvedeným v článku IV. písm. b/ této smlouvy, již bude zajištěna pohledávka města ve výši 8.640.000,- Kč a jejíž právní účinky nastanou vkladem do katastru nemovitostí. Dále se účastníci dohodli, že podají společně návrh na výmaz tohoto zástavního práva v katastru nemovitostí současně s návrhem na vklad smlouvy o převodu ideálních částí nemovitostí na město ve smyslu čl.V. této smlouvy.

B/ KOMFORT

- rozestavěnou stavbu bytového domu na pozemku p.č.5804/2 , na jehož pořízení vynaložil finanční prostředky ve výši 18 729 970,-Kč / včetně pozemku/
- finanční prostředky na dokončení stavby shora uvedeného bytového domu v předpokládané výši 9 159 359,-Kč

Prostavenost na stavbě je vztažena k datu 23.4.1999 a je stanovena dle znaleckého posudku č. 136-4/1999, zpracovaného znalkyní ing. Jaromírou Jabůrkovou. Tento znalecký posudek je uložen na bytovém odboru MMB.

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

Článek V. Výše podílu účastníků a závazek k uzavření budoucí smlouvy

1. Účastníci se dohodli, že společnou činností v rámci sdružení vybudují bytové jednotky a stanou se jejich spoluvlastníky.

Za tím účelem se KOMFORT zavazuje do 60ti dnů po zápisu vkladu prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v předmětné budově do katastru nemovitostí, uzavřít s Městem smlouvy o převodu ideální části nemovitosti - 27 bytových jednotek v budově , které jsou vybudovány s pomocí státní dotace.

Současně s tím se zavazuje převést na Město podíly na pozemku p.č. 5804/2 , shora blíže popsáním , odpovídající spoluvlastnickým podílům na bytových jednotkách.

Spoluvlastnický podíl Města a KOMFORT na každé bytové jednotce bude určen poměrem výše státní dotace poskytnuté Městu ze státního rozpočtu MMR ČR na základě Smlouvy o poskytnutí státní dotace ze státního rozpočtu, jež bude uzavřena mezi MMR ČR a Městem Brnem a výší nákladů na vybudování těchto jednotek poskytnutých KOMFORT. Do výše těchto nákladů poskytnutých KOMFORT nebudou zahrnuty další náklady na dokončení výstavby přesahující celkovou výši nákladů uvedenou v čl.II. odst.4 . této smlouvy.

K zajištění splnění tohoto závazku KOMFORT sjednávají účastníci sdružení ve smyslu § 544 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 5 000 000,-Kč /slovy pět milionů korun/, která je splatná do 30ti dnů po uplynutí 60-ti denní lhůty pro uzavření smlouvy o převodu.

Zaplacením smluvní pokuty nezaniká závazek KOMFORT uzavřít s Městem smlouvy o převodu ideálních částí nemovitostí - 27 bytových jednotek v předmětné budově a podílu na pozemku p.č. 5804/2 dle čl.V. této smlouvy.

Nárok města na zaplacení smluvní pokuty nevzniká v případě, že k uzavření smluv o převodu ideálních částí nemovitostí dle tohoto ustanovení smlouvy nedojde z důvodů na straně Města.

Článek VI. Jiná práva a povinnosti účastníků sdružení

1. Město se zavazuje :

1.1. evidovat na svém účtu finanční prostředky poskytnuté formou dotace MMR ČR odděleně pod účelovým znakem 317 75 a použít je výhradně na úhradu nákladů pro naplnění účelu sdružení.

1.2. účastnit se prostřednictvím svého zástupce, na 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).

2. KOMFORT se zavazuje:

2.1. jako stavebník provádět všechna zdanitelná plnění spojená s výstavbou, předkládat Městu prostřednictvím MČ Brno - Židenice faktury za provedené práce a dodané zboží.

2.2. poskytnout Městu dokumentaci stavby, ověřenou ve stavebním řízení, včetně případných změn a včetně rozpočtové dokumentace na společně budované bytové jednotky se specifikací nákladů na jednotlivé bytové jednotky a harmonogramu postupu výstavby a vyzývat Město řádně a alespoň 3 dny před jejich konáním k účasti na kontrolních dnech, jejichž 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. vykonávat práva a povinnosti investora stavby v zájmu sdružení a v souladu s příslušnými občanskými 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:

2.3.1. 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.

2.3.2. použít finanční prostředky pouze za podmínek stanovených v "Zásadách MF ČR" pro poskytování a čerpání prostředků SR určených na pořizování, technická zhodnocení, opravy a udržování investičního majetku č.j. 113/43850/1998 (Fin.zpravodaj č. 12/1998).

2.3.3. postupovat tak, aby stavba uvedená v čl. II. této smlouvy mohla být kolaudována v termínu uvedeném v čl.II. této smlouvy, tzn. do 30.10.1999.

2.3.4. plnit povinnosti investora uvedeném ve Smlouvě o poskytnutí investiční dotace ze SR na výstavbu nájemních bytů, jež bude uzavřena mezi MMR ČR a Městem.

2.4. vést řádně účetnictví, předkládat účetní doklady na požádání Městu, jakož i kontrolním orgánům MMR ČR a MF ČR, prokazovat výši nákladů na dotovanou stavbu.

2.5. 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.

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

2.7. 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 bytového domu.

2.8. založit nejpozději do doby právní moci rozhodnutí o kolaudaci stavby bytové družstvo, jehož členy budou budoucí nájemníci bytů. Zajistit, aby členství budoucích nájemců v družstvu vzniklo se souhlasem Města. Předložit návrh stanov budoucího družstva před jeho založením ke schválení Městu a zakotvit do nich podmínky stanovené MMR ČR pro poskytnutí státní investiční dotace.

Uzavřít, nedojde-li k přijetí všech 27 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.

Účastníci se dohodli, že předpokládaná výše členského podílu budoucího nájemce - člena družstva a předpokládaná výše nájemného, uvedené v příloze č. 3 k této smlouvě, může být měněna dohodou účastníků s budoucím nájemcem - členem družstva, nesmí však přesáhnout celkovou cenu jednotky uvedenou v této příloze.

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

2.10. převést na družstvo závazky, které vyplývají pro KOMFORT z této smlouvy, a které vychází z podmínek MMR ČR pro poskytnutí státní dotace.

3. Oba účastníci jsou oprávněni:

3.1. být druhým účastníkem pravdivě a v dostatečném předstihu informování o všech skutečnostech a jednáních souvisejících se společnou činností a sdružením.

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

4. Každý účastník se zavazuje:

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

Článek VII. Zastupování sdružení

1. Ve věcech smluvních vůči třetím osobám budou za sdružení jednat statutární zástupci účastníků, případně jimi pověřeni 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 k čerpání dotací se zástupcem KOMFORT určí Město své zástupce, jejichž 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 KOMFORT do 30-ti dnů po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, jímž bude povoleno užívání předmětné stavby a bude podán návrh na zápis vlastnických práv do katastru nemovitostí záznamem, podá návrh na zápis prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově dle zák.č.72/1994 Sb.do katastru nemovitostí a poté ve lhůtě uvedené v čl.V. odst.1 a v souladu s tímto článkem převede ideální podíl nemovitostí na Město. Mezi účastníky bude uzavřena smlouva o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu na pozemku zastavěného stavbou bytového domu z vlastnictví KOMFORT do vlastnictví Města, přičemž velikost tohoto podílu bude vypočtena v souladu se zák.č. 72/1994 Sb.

2. KOMFORT se zavazuje po vkladu prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v domě do katastru nemovitostí, a po majetkovém vypořádání s Městem dle této smlouvy převést své spoluvlastnické podíly k bytovým jednotkám dokončeným s pomocí státní dotace na jím založené družstvo za obvyklých smluvních podmínek. Město jako budoucí spoluvlastník jednotek souhlasí s takovýmto převodem a neuplatní své předkupní právo.

Současně účastníci podají návrh na vklad zástavního práva ve prospěch banky poskytující hypoteční úvěr družstvu a návrh na vklad zástavního práva státu k jednotkám vymezeným v čl.II. odst.2 této smlouvy do katastru nemovitostí a do doby právních účinků vkladu nezřídí bez souhlasu MMR ČR na vymezených jednotkách žádné jiné zástavní právo třetí osoby. Zástavním právem bude zajišťována pohledávka státu ve výši poskytnuté dotace na dobu 20 let.

3. Účastníci se dohodli, že po dobu 20let od kolaudace stavby postavené s použitím státní dotace zajistí užívání všech bytů dokončených s pomocí státní dotace k trvalému nájemnímu bydlení. KOMFORT se zavazuje uzavřít současně s uzavřením smlouvy o převodu ideálních částí nemovitostí dle čl.V. odst.1 této smlouvy s městem smlouvu o zřízení věcného břemene k předmětným jednotkám na dobu 20 let spočítavající v povinnosti KOMFORT rozhodovat o pronájmu bytů a výši nájemného výhradně se souhlasem Města a podat návrh na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí.

4. Účastníci se zavazují, že budou požadovat po dobu uvedenou v odstavci 3) ve všech bytech postavených s použitím dotace nájemné, jehož výše nepřesáhne výši věcně usměrňovaného nájemného podle obecně závazných právních předpisů. Účastníci se dohodli, že část nájemného hrazeného nájemcem – členem družstva založeného KOMFORT ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu KOMFORT, 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 jím založené družstvo.

5. Poruší-li KOMFORT 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 uplatněných MMR ČR vůči Městu.

Poruší-li KOMFORT svůj závazek uvedený v odst.3) a4) tohoto článku, je povinen vrátit Městu poskytnutou státní dotaci event. její část a to do 30 dnů poté, co k porušení povinnosti došlo, včetně sankcí uplatněných MMR ČR vůči Městu, a dále je povinna zaplatit Městu ve smyslu § 544 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč /slovy pět milionů korun českých / splatnou do 30dnů poté, co k porušení povinnosti došlo.Nárok Města na zaplacení smluvní pokuty nevznikne v případě, že k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene nedojde z důvodů na straně Města.

Po splnění této povinnosti KOMFORT se Město zavazuje převést spoluvlastnický podíl na předmětných jednotkách a pozemcích odpovídající výši vrácené státní dotace na KOMFORT, případně družstvo. Náklady související s tímto převodem se zavazuje uhradit KOMFORT, popř. jím založené družstvo.

6. Město se zavazuje, že po uplynutí 20ti let od kolaudace budovy umožní převod vlastnictví svého spoluvlastnického podílu na jednotkách a pozemcích do vlastnictví družstva popř. příslušných nájemců – členů družstva, a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou.

7. 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.

8. Oba účastníci výslovně prohlašují, že vysloví svůj souhlas ke zřízení zástavního práva na předmětné bytové jednotky ve prospěch peněžního ústavu, který za účelem poskytnutí finančních prostředků na koupi jednotek družstvem poskytne družstvu hypoteční úvěr.

9. 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 obsažují-li smlouva mezery, není tím dotčena účinnost zbývajících ustanovení.

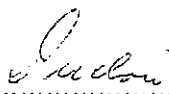
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Smlouva nabývá účinnosti uzavřením Smlouvy o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemního bydlení v obci mezi MMB ČR a Městem.

Je vyhotovena v 6ti vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží 3 vyhotovení.

6. 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..... 21 -06- 1999

V Brně dne..... 21.6. 1999


.....
Město



KOMFORT



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: 3702 BRNO MĚSTO

Obec: BRNO

Kat. území: ŽIDENICE kód: 611115

LIST VLASTNICTVÍ: 5452

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 STAVBY

7999/5			ost. stav. objekt	Pozemek jiného vlastníka
7999/6			ost. stav. objekt	Pozemek jiného vlastníka
7999/7			ost. stav. objekt	Pozemek jiného vlastníka
7999/8			ost. stav. objekt	Pozemek jiného vlastníka
7999/9			ost. stav. objekt	Pozemek jiného vlastníka
8000/3			ost. stav. objekt	Pozemek jiného vlastníka

VLASTNICTVÍ POZEMKU A STAVBY

5804/2	524		zastavěná plocha rozestavěno
--------	-----	--	------------------------------

VLASTNICTVÍ POZEMKU

5804/1	429		zahrada
--------	-----	--	---------

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
---------------	------------------	-------	-------

Stavba na více parcelách			395/98
Část stavby (hala) na parcele 7999/9 (LV 3), část na parcele 8000/3 (LV 4133).			

Návaznost na list vlastnictví	číslo	3	pro parc. 7999/5	395/98
-------------------------------	-------	---	------------------	--------

Návaznost na list vlastnictví	číslo	3	pro parc.7999/6	395/98
Návaznost na list vlastnictví	číslo	3	pro parc.7999/7	395/98
Návaznost na list vlastnictví	číslo	3	pro parc.7999/8	395/98
Návaznost na list vlastnictví	číslo	3	pro parc.7999/9	395/98
Návaznost na list vlastnictví	číslo	4133	pro parc.8000/3	395/98

E Nabývací tituly nebo jiné podklady zápisu
Odkaz na listinu

			Číslo	PolVZ
Celé vlastnictví	Jiná listina	ze dne 2/04/98	593/98	
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				
Pozemek	5804/1 Kupní smlouva	V11 1337/97	258/97	
ze dne 13.3.1997. Právní účinky vkladu ke dni 24.3.1997, čj.911 V 11 - 1337/97.				
Pozemek	5804/2 Kupní smlouva	V11 1337/97	258/97	
ze dne 13.3.1997. Právní účinky vkladu ke dni 24.3.1997, čj.911 V 11 - 1337/97.				
Stavba na	5804/2 Jiná listina	ze dne 2/09/97	757/98	
Stavební povolení ze dne 2.9.1997,čj.5276/97/Pa/1570 a čestné prohlášení ze dne 22.6.1998.				
Stavba na	7999/5 Kolaudační rozhodnutí	1703/95	395/98	
ze dne 17.3.1995,čj.Výst.454/95.				
Stavba na	7999/6 Kolaudační rozhodnutí	310/94	395/98	
ze dne 3.10.1994,čj.Výst.2897/94.				
Stavba na	7999/7 Kolaudační rozhodnutí	310/94	395/98	
ze dne 3.10.1994,čj.Výst.2897/94.				
Stavba na	7999/8 Kolaudační rozhodnutí	310/94	395/98	
ze dne 3.10.1994,čj.Výst.2897/94.				
Stavba na	7999/9 Kolaudační rozhodnutí	3001/97	395/98	
ze dne 30.1.1997,čj.Výst.5395/96.				
Stavba na	8000/3 Kolaudační rozhodnutí	3001/97	395/98	
ze dne 30.1.1997,čj.Výst.5395/96.				

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám
Parcelní číslo Kód BPEJ Výměra v m2

5804/1	24078
--------	-------

Katastrální úřad BRNO MĚSTO

Položka knihy o poskytnutých
údajích z katastru



číslo dne: 22.01.1999
hod. 09:42:24

ovil:
stko:

Bytový dům Viniční - standard vybavení

Příloha č.2

- nosné zdivo - Keratherm, betonové tvárnice TVAR
- stropy - panelové, I.PP monolit
- schody - prefa + obklad z keramické dlažby
- omítky - vápenocementová, štuková
- fasáda - zateplená s minerální omítkou
- komíny - Schiedel
- střecha - betonová taška BRAMAC
- krov - standartní dřevěný, impregnovaný vč. zateplení
- klempířské prvky - titanzinek
- 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 zásobníku 27.000,- Kč
 - radiátory deskové, rozvody v podlahách v mědi
- VZT - ventilátory se zpětnou klapkou
- elektro - rozvody v mědi, domácí telefon, zatrubkování pro kabelovou televizi a státní telefon, bez svítidel
- dveře - vstupní - dyhované protipožární včetně kování 4.000,- Kč
 - vnitřní - standart bílé včetně kování 2.000,- Kč
 - obojí do ocelové zárubně
- dlažby - 260,- Kč/m²
- obklady - 220,- Kč/m²
- podlahy v bytech - PVC - 140,- Kč/m²
- malby, nátěry - křehová malba, sádkokartony - disperzní barva
- schody v mezonetových bytech - montované s dyhovanými nášlapy

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

GARÁŽE, SKLEPY

- spárované betonové zdivo

- podlaha - teracová dlažba / betonová - KORODUR

- garážová vrata - výsuvná / možnost doplnění o dálkové ovládání
v nadstandardu /

Pozn. - ceny ve standardu uvedené jsou bez DPH

él.

VINIČNÍ - přehled bytů

byt č.	kategorie	užitná plocha	lodžie	sklep	užitná plocha celkem	pozemek	max. regul. nájemné		Podíl nájemného		hypotéka	členský podíl v družstvu	celková cena	
							dotace	20 let	údržba	splátka			bez DPH	vč.DPH
1PP-1	2+kk	51,58	0	1,59	53,17	37 518	320 000	3478	1044	2432	243559	501 803	1 014 830	1 065 362
1.NP-2	1+1	39,42	3,56	1,59	44,57	38 707	320 000	2767	1016	1771	177414	380 735	838 332	878 149
3	2+1	64,24	3,93	1,59	69,76	60 584	320 000	4446	1029	3417	342233	719 893	1 316 406	1 382 226
4	2+1	62,85	8,87	1,59	73,31	63 887	320 000	4518	985	3523	352871	780 395	1 384 063	1 453 266
5	1+1	47,03	3,44	1,59	52,06	45 212	320 000	3288	1023	2264	226808	481 228	879 078	1 028 032
8	2+1	58,25	6,37	1,59	66,21	57 501	320 000	4130	1008	3122	312680	676 507	1 248 750	1 311 187
2.NP-7	2+kk	52,44	5,75	1,59	59,78	51 917	320 000	3723	1008	2718	272026	590 491	1 128 207	1 182 517
8	1+1	39,42	3,56	1,5	44,48	31 388	320 000	2784	1001	1783	178543	391 152	847 329	889 695
9	2+1	64,15	3,93	1,5	68,3	60 427	320 000	4437	1029	3408	341333	718 089	1 313 716	1 379 402
10	2+1	68,3	4,81	1,5	74,61	64 786	320 000	4742	1035	3717	372257	787 801	1 408 579	1 480 058
11	2+1	53,32	4,06	1,5	58,68	51 135	320 000	3723	1022	2700	270485	574 799	1 108 794	1 165 284
12	1+1	47,03	3,44	1,5	51,97	45 134	320 000	3285	1023	2261	228498	480 510	878 103	1 027 008
13	2+1	58,25	6,37	1,5	66,12	57 423	320 000	4127	1008	3119	312375	677 789	1 247 775	1 310 164
3.NP-14	2+kk	52,44	5,75	1,5	59,69	51 838	320 000	3720	1008	2713	271720	589 773	1 125 231	1 181 493
15	1+1	39,42	3,56	1,41	44,39	38 551	320 000	2781	1016	1765	176787	379 306	834 384	876 103
16	2+1	64,15	3,93	1,41	69,49	60 349	320 000	4434	1029	3405	341027	717 352	1 312 742	1 378 379
17	2+1	68,3	4,81	1,41	74,52	64 718	320 000	4739	1025	3714	371852	787 083	1 408 605	1 479 036
18	2+1	53,32	4,06	1,41	58,79	51 057	320 000	3720	1022	2687	270178	574 083	1 108 820	1 164 261
19	1+1	47,03	3,44	1,88	52,35	45 464	320 000	3287	1023	2274	227789	483 529	982 217	1 031 328
20	2+1	58,25	6,37	1,88	66,50	57 753	320 000	4139	1008	3132	313682	680 822	1 251 890	1 314 484
4.NP-21M	3+1	66,07	5,75	1,88	103,70	90 059	320 000	6828	1030	5598	580724	1 178 170	1 960 851	2 058 894
22 M	3+1	70,9	2,56	1,88	76,34	65 430	320 000	4852	1041	3811	381728	789 653	1 420 384	1 491 382
23 M	4+1	107,83	2,84	1,88	112,35	97 572	320 000	7299	1046	8282	828282	1 285 727	2 125 704	2 231 989
24 M	3+1	98,47	3,47	1,88	103,82	90 184	320 000	6712	1042	5870	587918	1 173 377	1 983 138	2 061 296
25	2+1	53,35	2,93	1,88	58,16	41 039	320 000	3700	1017	2883	288715	575 349	1 108 832	1 164 084
26 M	2+1	83,65	2,48	1,88	86,21	76 607	320 000	5709	1045	4684	467184	961 729	1 685 641	1 748 923
27 M	3+1	82,28	6,37	1,88	90,53	78 622	320 000	6734	1022	4712	471848	1 003 401	1 709 858	1 795 349
CELKEM		1681,7	118,41	44,19	1842,34	1 574 628	8 640 000	116 929	27 607	89 322	8 946 705	18 942 624	34 789 837	36 529 329

Příloha č.3

KOMFORT
stavební firma
602 00 Brno, Nové Sady 30
IČO: 255 24 241

26.4.1999