

Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 6.9.2022

## **136. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách domu Adamcova 1229/4 v Brně členům Bytového družstva ADAMCOVA 4, družstvo, a záměr úplatného převodu podílů na pozemcích p.č. 7190/110, 7190/169, k.ú. Bystřec.**

### **Anotace**

Materiál ve smyslu usnesení ZMB z 25.1.2022 o koncepčním postupu vypořádání závazků z historické družstevní bytové výstavby spolufinancované z dotačních prostředků státu navrhuje schválit adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách domu č.p. 1229 v k.ú. Bystřec, na nájemce-členy Bytového družstva ADAMCOVA 4, družstvo. Součástí návrhu je i související usnesení, týkající se způsobu vypořádání pozemků v okolí domu a formulace podmínky narovnání týkající se veřejné podpory.

### **Návrh usnesení**

#### **Zastupitelstvo města Brna**

**1. schvaluje** adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 14 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 1229/1, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 6369/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 6369/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2084/10000

č. jednotky 1229/2 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 6369/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 6369/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2084/10000,

č. jednotky 1229/3 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 4341/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 4341/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3313/10000,

č. jednotky 1229/4 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 4360/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti, 4360/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3313/10000,

č. jednotky 1229/5 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 5093/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti, 5093/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2372/10000,

č. jednotky 1229/6 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 5093/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým

podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti, 5093/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2463/10000,  
č. jednotky 1229/7 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 4857/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti, 4857/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3462/10000,  
č. jednotky 1229/8 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 4360/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 4360/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3462/10000,  
č. jednotky 1229/9 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 5191/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 5191/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2319/10000,  
č. jednotky 1229/10 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 4809/74177 stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti, 4809/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2407/10000,  
č. jednotky 1229/11 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 2939/74177 stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 2939/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 4173/10000,  
č. jednotky 1229/12 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 3134/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 3134/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 4173/10000,  
č. jednotky 1229/13 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 7198/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 7198/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1837/10000,  
č. jednotky 1229/14 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 6444/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti, 6444/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1869/10000,  
vše v k.ú. Bystrc, obec Brno jejich nájemcům-členům Bytového družstva ADAMCOVA 4, družstvo, se sídlem Adamcova 1229/4, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 25599453, (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 22 893 969 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 úplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na pozemcích

p.č. 7190/110, o výměře 102 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, k. ú. Bystrc, obec Brno, podíl statutárního města Brna činí id. ½,  
p.č. 7190/169, o výměře 33 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Bystrc, obec Brno, podíl statutárního města Brna činí id. ½,  
dále jen „pozemky“ za cenu v místě a čase obvyklou;

- 6. ukládá** Radě města Brna zajistit zveřejnění záměru úplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na pozemcích za cenu obvyklou dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.  
Termín: bezodkladně
- 7. schvaluje** záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva v souladu s přijatým usnesením po zveřejnění záměru převáděného majetku dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
- 8. schvaluje** podmínku narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem budoucího převodu 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.
- 9. ukládá** Radě města Brna zajistit zpracování návrhu narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva v souladu s přijatým usnesením.  
Termín: bezodkladně
- 10. bere na vědomí** skutečnost, že na základě § 9 odst. 3 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), vznikla právnická osoba (dále jen „SVJ“), spravující společně části domu č. p. 1229 a pozemek p. č. 7190/56, vše v k. ú. Bystrc,
- 11. schvaluje** změnu stanov SVJ, které tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.
- 12. souhlasí** s programem shromáždění SVJ, jehož obsahem bude ustavení prvních orgánů SVJ a schválení změny stanov.
- 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  
T: dle usnesení
- 14. pověřuje** vedoucí Bytového odboru MMB k zajištění všech úkonů souvisejících s ustavením prvních orgánů SVJ a změnou 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. 149.

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 09:55

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

**Spolupodepisovatel**

Elektronicky podepsáno

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

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

30.8.2022 v 07:18

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 4
Obsah materiálu	5 - 5
Důvodová zpráva	6 - 22
Příloha k usnesení (Adamcova_4_odůvodnění_bezúplatného_převodu_podílu_(26.7.2022).pdf)	23 - 26
Příloha k usnesení (Adamcova_4_stanovy_(26.7.2022).pdf)	27 - 38
Informační dokument (Adamcova_4_katastrální_mapa_(26.7.2022).pdf)	39 - 40
Informační dokument (Adamcova_4_smlouva_o_sdružení_(26.7..2022).pdf)	41 - 54

## Důvodová zpráva

### **1. Současný majetkový stav**

Statutární město Brno je společně s Bytovým družstvem ADAMCOVA 4, družstvo, podílovým spoluvlastníkem na 14 bytových jednotkách bytového domu č. p. 1229 na ul. Adamcova v Brně, postaveného na pozemku p.č. 7190/56 v k. ú. Bystrc.

Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na společných částech budovy č.p. 1229 a na pozemku p. č. 7190/56, v k. ú. Bystrc činí celkem 25 %, spoluvlastnický podíl Bytového družstva ADAMCOVA 4, družstvo, činí 70 %, podíl ostatních fyzických osob 5 % (vlastníci garáží).

Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotlivých bytových jednotkách činí od 18,4 % do 41,7 %.

Správu bytového domu vykonává Bytové družstvo ADAMCOVA 4, družstvo.

S ohledem na znění § 9 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů v případě bytového domu Adamcova 1229/4 vzniklo ze zákona doručením listiny o vkladu vlastnického práva k nebytové jednotce v uvedeném domě třetímu odlišnému vlastníku (dle výpisu KNLV 4899 k.ú. Bystrc dnem 10.4.2002 Společenství vlastníků jednotek. Toto SVJ, nacházející se v režimu vzorových stanov dle nařízení vlády č. 371/2004 Sb., do současné doby nebylo zapsáno v OR a nevykonávalo ani žádnou činnost. Po schválení dohod o narovnání s bezúplatným převodem v ZMB dojde k dohodě bytových spoluvlastníků o změně stanov SVJ v souladu se zákonem o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb., a ke schválení prvního statutárního orgánu společenství v rámci shromáždění společenství vlastníků jednotek k tomu účelu svolanému a k zápisu SVJ do obchodního rejstříku.

### **2. Historický exkurz**

Dne 23.5.2000 bylo společnostmi OCIR s.r.o. a IMPERA styl a.s., založeno Bytové družstvo ADAMCOVA 4, družstvo, IČO: 255 99 453, v současnosti se sídlem Adamcova 1229/4, 635 00, Brno.

Následně byla mezi společnostmi OCIR, s.r.o., Městem Brnem a Bytovým družstvem Adamcova 4, družstvo, jako vedlejším účastníkem, uzavřena dne 4.7.2000 smlouva o sdružení č. 63009051 (schválená pod bodem 97. písm b) usnesení ZMB č. Z3/019 z 20.6.2000), na jejímž základě vybuďovalo Město Brno se spol. OCIR s.r.o., IČO: 49448102, na pozemku p.č. 7190/56 v k.ú. Bystrc bytový dům č.p. 1229, Adamcova 4 (ve smlouvách označený jako blok „B4“).

Na vybudování 14 bytových jednotek bytového domu Adamcova 1233/4 poskytlo město Brno společnosti OCIR s.r.o. částku 4 480 000 Kč, kterou obdrželo ze státního rozpočtu České republiky, kdy na každou jednu bytovou jednotku připadala dotace ve výši 320 000 Kč.

Společnost OCIR s.r.o. do výstavby nemovitosti vkládala pozemek p.č. 7190/56, k.ú. Bystrc o rozloze 500 m<sup>2</sup> a dále finanční prostředky ve výši 12 266 377 Kč.

Statutární město Brno se jako příjemce státní dotace muselo vůči Ministerstvu pro místní rozvoj ČR zavázat zajištěním splnění podmínek dotace a to i vůči soukromému investorovi – společnosti OCIR s.r.o. V rámci plnění podmínek pro čerpání předemtné dotace se statutární město Brno mimo jiné muselo zavázat, že zajistí, aby po dobu 20 let od kolaudace a)

nemovitosti z dotačních prostředků pořízené sloužily potřebám bytového bydlení, b) nedošlo u nich k převodu vlastnických práv a c) výše nájemného nepřesáhla výši nájemného věcně usměrňovaného.

Dále město Brno poskytlo i finanční prostředky na základě smlouvy o sdružení finančních prostředků mezi Městem – MČ Brno-Bystrc a OCIR s.r.o. ze dne 29.6.1999 na vybudování technické infrastruktury a to 700 000 Kč (50 000 Kč na bytovou jednotku) ze státní dotace na technickou infrastrukturu a 420 000 Kč (30 000 Kč na bytovou jednotku) z Fondu bytové výstavby města Brna jako návratná půjčka. Za tyto finanční prostředky měly být dle čl. VI. smlouvy o sdružení č. 63009051 vybudovány dešťová a splašková kanalizace, komunikace a zpevněné plochy přímo do majetku města. Technická infrastruktura byla ze strany spol. OCIR s.r.o. vybudována, dotace na její vybudování byly čerpány bez identifikace příslušnosti k jednotlivým bytovým domům ul. Adamcova, jakož i dalším stavbám. Z uvedeného důvodu se nepodařilo vklady TI, navázané přímo na bytový dům Adamcova 4, dohledat.

Stavba domu Adamcova 1229/4 byla kolaudována rozhodnutím ÚMČ Bystrc č. OS-1111/01-Po ze dne 1.10.2001, právní moc 4.10.2001.

V souladu s ujednáním dle smlouvy o sdružení č. 63009051 převedla spol. OCIR s.r.o. smlouvou o převodu ideální části nemovitosti č. 63019149 ze dne 20.12.2001 bezúplatně na statutární město Brno spoluvlastnický podíl ve výši id. 18613/74177 na pozemku p. č. 7190/56 k. ú. Bystrc, o výměře 500 m<sup>2</sup> tedy pozemku pod stavbou bytového domu Adamcova 1229/4.

Současně dohodou spoluvlastníků budovy ve smyslu § 5 odst. 2 zák. o vlastnictví bytů, č. 63019148 uzavřenou mezi spol. OCIR s.r.o. a statutárním městem Brnem dne 20. 12. 2001 (bod 62. usnesení ZMB č. Z3/032 13.11.2001) došlo ke zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy č. p. 1229 stojící na pozemku p. č. 7190/56, jakož i podílového spoluvlastnictví pozemku p. č. 7190/56 formou jejich ustavení do souladu s vymezením jednotek v předmětné budově. Statutární město Brno se tak stalo podílovým spoluvlastníkem 14 bytových jednotek č. 1229/1 až 1229/14 v budově č. p. 1229 stojící na pozemku p. č. 7190/56, vše k. ú. Bystrc a to se spoluvlastnickým podílem odvozeným od podílu vkladu města do výstavby vůči celkovému nákladu na pořízení dané jednotky.

Kupní smlouvou ze dne 3.4.2002 přešla práva a povinnosti společnosti OCIR s.r.o. ze smlouvy o sdružení č. 63009051 na Bytové družstvo ADAMCOVA 4, družstvo. Tento postup odpovídal ujednání čl. XII. 2. smlouvy o sdružení č. 63009051, odsouhlasené Zastupitelstvem města Brna pod bodem 97. písm. b) usnesení č. Z3/019 z 20. 6. 2000.

Dle čl. X. 3.1, XII. 6. zmíněné smlouvy o sdružení bylo ujednáno mimo jiné, že pro rozhodnutí o obsazení jednotlivých bytů, jakož i pro stanovení výše nájemného je nezbytný souhlas obou spoluvlastníků.

Darovací smlouvou č. 62065012 ze dne 31.10.2006 (schválenou usnesením zastupitelstva města Brna č. Z4/015 ze dne 6.4.2004) převedla spol. OCIR s.r.o. na statutární město Brno a současně na Bytové družstvo ADAMCOVA 4, družstvo, vlastnictví k pozemku p. č. 7190/110 o výměře 102 m<sup>2</sup>, k. ú. Bystrc (ostatní plocha, jiná plocha) a p. č. 7190/169 o výměře 33 m<sup>2</sup>, k. ú. Bystrc (ostatní plocha, jiná plocha) bezprostředně navazujících na pozemek p.č. 7190/56 pod domem Adamcova 1229/4, a to ve spoluvlastnickém podílu id ½ pro každého z obdarovaných.

Bytové jednotky č. 1233/1–1233/14 jsou od jejich vybudování v roce 2001 užívány členy Bytového družstva ADAMCOVA 4, družstvo, a to na základě nájemních smluv, uzavíraných z jejich strany s Bytovým družstvem ADAMCOVA 4, družstvo a statutárním městem Brnem na

straně pronajímatele. Převody členských podílů v Bytovém družstvu ADAMCOVA 4, družstvo, v průběhu doby, odsouhlasovalo statutární město Brno prostřednictvím svého Bytového odboru po projednání v KB RMB, vždy za podmínky, že nabyvatel nevlastnil nemovitost k bydlení.

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

V čl. XII.10. smlouvy o sdružení č. 63009051 se město Brno zavázalo takto: **„Město Brno se zavazuje, že po uplynutí 20 ti let od kolaudace budovy převede vlastnictví svého podílu na bytovém domě do vlastnictví družstva, popř. spoluvlastnictví jednotek do vlastnictví jednotlivých nájemců – členů družstva a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu Brnu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou.“** Smlouva o sdružení byla schválena pod bodem 97. písm. b) usnesení ZMB č. Z3/019 z 20.6.2000.

Ve fázi dokončování bytového domu pak byly ze strany Bytového družstva ADAMCOVA 4, družstvo, a statutárního města Brna na straně jedné a jednotlivých budoucích nájemců na straně druhé ke dni 2.10.2001 uzavírány nájemní smlouvy k předmětným bytovým jednotkám, jejichž čl. V. odst. druhý zněl: **„Nájemce má právo na uzavření smlouvy s Městem Brnem o převodu spoluvlastnického práva Města Brna k bytové jednotce, jejímž je člen nájemcem a převodu příslušného spoluvlastnického podílu ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20ti let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí o povolení užívání budovy, a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu Brnu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou. To platí pouze v případě, že jsou splněny všechny zákonné i sjednané podmínky pro převod, zejména je-li nájemcem uhrazena cena bytové jednotky a pozemku nebo event. splacen úvěr a další náklady s převodem spoluvlastnického práva spojené.“**

Čl. 7 odst.1 písm. f) stanov Bytového družstva ADAMCOVA 4, družstvo, ze dne 23.

5. 2000 dává členu družstva právo na uzavření smlouvy s družstvem o převodu spoluvlastnického podílu družstva k bytové jednotce, jejímž je člen nájemce a převodu spoluvlastnického podílu ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí o povolení užívání budovy, v případě, že jsou splněny všechny zákonné i sjednané podmínky pro převod, zejména je-li uhrazena cena bytové jednotky a pozemku nebo eventuálně splacen úvěr a další náklady s převodem vlastnictví spojené.

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

Vzhledem ke skutečnosti, že ani v případě smlouvy o sdružení č. 63009051 ze dne 4.7.2000, ani v případě výše zmíněných nájemních smluv (text v předchozím odstavci vyňat z nájemní smlouvy na bytovou jednotku č. 1229/14 dne 2.10.2001) 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, nacházejících se v obdobné situaci, 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/ odeprít 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 bytové jednotky požádal v případě bytového domu Adamcova 1229/4 Brno, nejprve cestou emailové korespondence dne 5. 4. 2021 nájemce bytové jednotky č. 1229/14, následně pak byl BO MMB osloven ze strany právního zástupce Bytového družstva ADAMCOVA 4, družstvo, dopisem ze dne 19. 8. 2021.

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

Analogicky k bodu 202. zmíněné analýzy DRUŽSTVO MAJDALENKY lze dovodit, že pokud kolaudační rozhodnutí v případě bytového domu Adamcova 1229/4 nabylo právní moci dnem 4. 10. 2001 pak lhůta k uzavření budoucí smlouvy o převodu ať již dle smlouvy o sdružení, či smlouvy nájemní, začala běžet dnem 5.10. 2021. A jelikož k uzavření budoucí smlouvy o převodu mezi statutárním městem Brnem, Bytovým družstvem ADAMCOVA 4, družstvo, a nájemcem zatím nedošlo, k zachování práv nájemci stačí uplatnit jeho nárok u soudu do jednoho roku od počátku běhu lhůty, tedy nejpozději do 4. 10. 2022.

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

## **6. Vypořádání závazků ze smlouvy o sdružení (nájemné)**

Nájemné města připadající na jeho spoluvlastnický podíl na bytových jednotkách ve spoluvlastnictví města družstva bylo ve smyslu usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na zasedání dne 25.1.2022 řešeno formou čestného prohlášení za období od 4.11.2001 do 31. 12. 2021 – 242měsíčních plateb, kdy nájemné bylo vyčísleno ve výši 815.520,68 Kč. Nájemné města, kterého bylo po celou dobu trvání nájmu Bytové družstvo ADAMCOVA 4,

družstvo, příjemcem, mělo být dle smlouvy o sdružení využito na správu a údržbu domu, tj. na neinvestiční výdaje. Veškeré další výdaje mělo hradit družstvo. V případě, že k převodu dojde po uplynutí doby, na které se prohlášení vztahuje, bude využití nájemného řešeno dalším čestným prohlášením.

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

Statutární město Brno neeviduje žádné nevypořádané závazky k plnění ze smlouvy o sdružení č. 63009051 ve vztahu k Bytovému družstvu ADAMCOVA 4, družstvo s výjimkou dořešení správy a údržby pozemků p.č. 7190/110,169, k.ú. Bystrc.

## 7. Pozemky

Pozemky v lokalitě ul. Adamcova, jejichž vlastnictví nebylo vypořádáno v rámci smluv o sdružení na výstavbu domů č. p. 1220, 1221, 1226, 1229 a 1233, původně zůstaly v majetku spol. OCIR s.r.o., a to s ohledem na dokončování technické infrastruktury realizované na základě smlouvy o sdružení č. 63999030. Vzhledem ke skutečnosti, že k darování těchto pozemků městu Brnu se spol. OCIR s.r.o. zavázala Dohodou o narovnání č. 62989103 ze dne 27.3.1998 uzavřenou mezi spol. OCIR s.r.o. a Městem Brnem, jež předcházela uzavření smlouvy o sdružení č. 63009051, darovací smlouvou uzavřenou mezi spol. OCIR s.r.o. jako dárcem a statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem ADAMCOVA 4, družstvo, jako obdarovanými č. 62065012 ze dne 31.10. 2006 (schválenou usnesením Zastupitelstva města Brna č. Z4/015 ze dne 6. 4. 2004) došlo k darování **p. č. 7190/110**, o výměře 102 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, a **p. č. 7190/169**, o výměře 33 m<sup>2</sup>, ostatní plocha v k. ú. Bystrc, obec Brno, do podílového spoluvlastnictví obou obdarovaných s velikostí podílů id. ½. V čl. III. 3. zmíněné darovací smlouvy se Bytové družstvo ADAMCOVA 4, družstvo zavázalo zajišťovat zcela vlastním nákladem správu a údržbu darovaného pozemku.

Ve smluvních závazcích, tj. ve smlouvě o sdružení ani v nájemních smlouvách tyto související pozemky v souvislosti s převodem podílu na bytových jednotkách řešeny nejsou. Podíl na nich získalo statutární město Brno darovacími smlouvami, tedy bezúplatně, nicméně tyto smlouvy byly toliko naplněním smluvní povinnosti mezi Městem Brnem a společností OCIR s.r.o., sjednané výše zmíněnou dohodou č. 62989103 ze dne 27. 3. 1998, kterou se proti tehdejšímu plnění ze strany města Brna, spol. OCIR s.r.o. recipročně zavázala k pozdějšímu bezúplatnému převodu dotčených pozemků.

Pozemek p. č. 7190/169 přiléhá k čelní straně bytového domu č. p. 1229, kterou odděluje od pozemní komunikace. Na uvedeném pozemku se nachází venkovní úpravy (zpevněná plocha, obrubník, opěrná zídka) a trvalý porost (okrasné rostliny).

Pozemek p. č. 7190/110 pak přiléhá k zadní straně téhož domu, nachází se na něm venkovní úpravy (zpevněná plocha, obrubník, plot a plotová vrátka) a trvalý porost (okrasné dřeviny). Částečně slouží jako příjezdová cesta ke garážím v I.NP domu (foto viz. znalecký posudek).

S ohledem na výše uvedené se nejvhodnějším způsobem vypořádání u těchto souvisejících pozemků jeví úplatný převod jejich vlastnického podílu společně s bezúplatným převodem na bytových jednotkách, v tomto případě však buď na Bytové družstvo ADAMCOVA 4, družstvo, nebo na vznikající Společenství vlastníků jednotek bytového domu Adamcova 4.

## **8. Splnění cíle bytové zástavby**

Z pohledu smyslu závazku partnerů právního předchůdce Bytového družstva ADAMCOVA 4, družstvo, a statutárního města Brna byl cíl splněn. Byla realizována družstevní bytová výstavba na základě dotačních prostředků získaných od státu, město se mimo tuto dotaci 320.000 Kč na bytovou jednotku nepodílelo na nákladech výstavby. Statutární město Brno získalo podíl na bytových jednotkách bezúplatně dle závazku ze smlouvy o sdružení. Věcně usměrňované nájemné se město dle smlouvy o sdružení zavázalo přenechat Bytovému družstvu ADAMCOVA 4, 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 ADAMCOVA 4, družstvo, a statutárním městem Brnem. Účastníci dohody v ní vypořádají závazek bezúplatného převodu nesporně tak, že Bytové družstvo ADAMCOVA 4, 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. Strany dohody budou v rámci jejího textu deklarovat nutnost řešení správy a údržby pozemků p.č. 7190/110 a p.č. 7190/169 pro případ, že nedojde k převodu spoluvlastnického podílu statutárního města Brna na jiný subjekt.

## **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 členům Bytového družstva ADAMCOVA 4, 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. Záměr úplatného převodu podílu na pozemcích p. č. 7190/110, p. č. 7190/169, v k. ú. Bystrc**

Předmětné pozemky jsou vydlážděny a z části tvoří příjezdovou cestu k 2 garážím ve vlastnictví v 1. NP bytového domu Adamcova 4 (p. č. 7190/110), či přístupový chodník ke hlavnímu vchodu do bytového domu (p. č. 7190/161). Pod pozemkem jsou umístěny inženýrské sítě: vodovod (BVK), kanalizace splašková (BVK) a elektro (E.ON).

Dle svého prohlášení Bytové družstvo ADAMCOVA 4, družstvo, v současné době není připraveno spoluvlastnické podíly statutárního města Brna na pozemcích odkoupit.

Cena obvyklá pozemků byla stanovena znaleckým posudkem soudní znalkyně Ing. Martiny Vařechové č. 69-6/2022 ze dne 11.7.2022, na základě zadání ze strany statutárního města Brna, a činí **197.100,- Kč** (½ z 2920,-Kč x 135 m<sup>2</sup>).

Po aktivaci „spícího“ společenství vlastníků jednotek pro dům Adamcova 1229/4, Brno, vkladem úpravy stanov odpovídající požadavkům zák. č. 82/2012 Sb., občanský zákoník, do rejstříku společenství vlastníků jednotek a uskutečněním převodu všech bytových jednotek v domě Adamcova 4, Brno, do vlastnictví členů BD, bude vytvořen předpoklad pro možnost SVJ odkoupit jak podíly bytového družstva ADAMCOVA 4, družstvo, i statutárního města Brno na pozemcích.

V případě, že by na základě zveřejnění záměru úplatného převodu uvedených pozemků nedošlo k naplnění tohoto prodeje (jako kupující připadají v úvahu jak Bytové družstvo ADAMCOVA 4, SVJ, tak i jednotliví členové stávajícího SVJ), bude nutno uspořádat poměry co do správy a údržby pozemků např. pronájemem spoluvlastnického podílu, včetně otázky ustanovení správce. Správu pozemků dosud zajišťovalo Bytové družstvo ADAMCOVA 4, družstvo včetně úhrady veškerých nákladů s tím spojených.

**12. 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 nenaplňuje 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, nepřevyšší-li hodnota podílu města 200.000 EUR.
- Pokud podniká, podnikání má souvislost s bytem a v rámci tzv. jednoho podniku musí být do posouzení zahrnuti 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.

### **13. Odůvodnění bezúplatného převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách na členy Bytového družstva ADAMCOVA 4, družstvo,**

viz příloha

#### 14. Cena obvyklá

Cena obvyklá spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách domu Adamcova 1229/4, Brno, spolu se spoluvlastnickými podíly na budově a pozemcích byla určena 14 znaleckými posudky, zadanými Bytovým družstvem ADAMCOVA 4, družstvo, společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s.r.o., pro každou bytovou jednotku zvlášť a to:

- bytová jednotka č. 1229/1 – cena obvyklá 7 520 000 Kč, cena spoluvlastnického podílu statutárního města Brna: **1 567 168 Kč** (znalecký posudek č. 6100-057/2022)
- bytová jednotka č. 1229/2 – cena obvyklá 7 520 000 Kč, cena spoluvlastnického podílu statutárního města Brna: **1 567 168 Kč** (znalecký posudek č. 6101-058/2022)
- bytová jednotka č. 1229/3 – cena obvyklá 4 875 075 Kč, cena spoluvlastnického podílu statutárního města Brna: **1 613 431 Kč** (znalecký posudek č. 6102-059/2022)
- bytová jednotka č. 1229/4 – cena obvyklá 5 130 000 Kč, cena spoluvlastnického podílu statutárního města Brna: **1 699 569 Kč** (znalecký posudek č. 6103-060/2022)
- bytová jednotka č. 1229/5 – cena obvyklá 6 240 000 Kč, cena spoluvlastnického podílu statutárního města Brna: **1 480 128 Kč** (znalecký posudek č. 6104-061/2022)
- bytová jednotka č. 1229/6 – cena obvyklá 6 240 000 Kč, cena spoluvlastnického podílu statutárního města Brna: **1 536 912 Kč** (znalecký posudek č. 6105-062/2022)
- bytová jednotka č. 1229/7 – cena obvyklá 6 040 000 Kč, cena spoluvlastnického podílu statutárního města Brna: **2 091 048 Kč** (znalecký posudek č. 6106-063/2022)
- bytová jednotka č. 1229/8 – cena obvyklá 5 130 000 Kč, cena spoluvlastnického podílu statutárního města Brna: **1 776 006 Kč** (znalecký posudek č. 6107-064/2022)
- bytová jednotka č. 1229/9 – cena obvyklá 6 340 000 Kč, cena spoluvlastnického podílu statutárního města Brna: **1 470 246 Kč** (znalecký posudek č. 6108-065/2022)
- bytová jednotka č. 1229/10 – cena obvyklá 5 930 000 Kč, cena spoluvlastnického podílu statutárního města Brna: **1 427 351 Kč** (znalecký posudek č. 6109-066/2022)
- bytová jednotka č. 1229/11 – cena obvyklá 4 840 000 Kč, cena spoluvlastnického podílu statutárního města Brna: **2 019 732 Kč** (znalecký posudek č. 6110-067/2022)
- bytová jednotka č. 1229/12 – cena obvyklá 4 170 000 Kč, cena spoluvlastnického podílu statutárního města Brna: **1 740 141 Kč** (znalecký posudek č. 6111-068/2022)
- bytová jednotka č. 1229/13 – cena obvyklá 8 560 000 Kč, cena spoluvlastnického podílu statutárního města Brna: **1 572 472 Kč** (znalecký posudek č. 6112-069/2022)
- bytová jednotka č. 1229/14 – cena obvyklá 7 130 000 Kč, cena spoluvlastnického podílu statutárního města Brna: **1 332 597 Kč** (znalecký posudek č. 6113-070/2022)

Znalecké posudky byly zpracovány ke dni 22. 4. 2022, cena obvyklá je stanovena dle § 2 zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Celková hodnota /obvyklá cena/ všech spoluvlastnických podílů města na jednotkách činí celkem **22 893 969 Kč**.

Cena obvyklá podílů statutárního města Brna na souvisejících pozemcích p. č. 7190/110, o výměře 102 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, a p. č. 7190/169, o výměře 33 m<sup>2</sup>, ostatní plocha v k. ú. Bystrc, obec Brno byla určena znaleckým posudkem soudní znalkyně [REDAKCE] č. 69-6/2022 ze dne 11. 7. 2022, na základě zadání ze strany statutárního města Brna, a činí 197.100,- Kč (½ z 2920,-Kč x 135 m<sup>2</sup>).

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

#### 15. Stanovisko dotčených orgánů:

OD MMB, Brněnské komunikace a.s., Teplárny Brno, a.s., SMB MČ Brno-Bystrc, bez námitek. Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., jakož i Technické sítě Brno, a.s. požadují zřízení služebností ke všem třem dotčeným pozemkům.

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

**83/41 Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách domu Adamcova 1229/4 v Brně členům Bytového družstva ADAMCOVA 4, družstvo, a záměr úplatného převodu podílů na pozemcích p.č. 7190/110, 7190/169, k.ú. Bystrc**

#### Komise bydlení RMB doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna

##### 1. schválit

adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu statutárního města Brna na družstevních bytových jednotkách vymezených dle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů:

č. jednotky 1229/1, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 6369/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 6369/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2084/10000

č. jednotky 1229/2 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 6369/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 6369/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2084/10000

č. jednotky 1229/3 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 4341/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 4341/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3313/10000

č. jednotky 1229/4 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 4360/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 velikosti, 4360/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3313/10000

č. jednotky 1229/5 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 5093/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti, 5093/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2372/10000

č. jednotky 1229/6 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 5093/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti, 5093/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2463/10000

č. jednotky 1229/7 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 4857/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti, 4857/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3462/10000

č. jednotky 1229/8 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 4360/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 4360/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3462/10000

č. jednotky 1229/9 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 5191/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 5191/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2319/10000

č. jednotky 1229/10 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 4809/74177 stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti, 4809/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2407/10000



č. jednotky 1229/11 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 2939/74177 stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 2939/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 4173/10000

č. jednotky 1229/12 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 3134/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 3134/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 4173/10000

č. jednotky 1229/13 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 7198/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 7198/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1837/10000

č. jednotky 1229/14 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 6444/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 6444/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1869/10000

vše v k.ú. Bystrc, obec Brno jejich nájemcům-členům Bytového družstva ADAMCOVA 4, družstvo, se sídlem Adamcova 1229/5, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 25299453, (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 22 893 969 Kč.

## **4. schválit**

odůvodnění bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, které tvoří přílohu materiálu

## **5. schválit**

záměr úplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na pozemcích

p.č. 7190/110, o výměře 102 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, k. ú. Bystrc, obec Brno, podíl statutárního města Brna činí id. 1/2,

p.č. 7190/169, o výměře 33 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Bystrc, obec Brno, podíl statutárního města Brna činí id. 1/2,

dále jen „pozemky“ za cenu v místě a čase obvyklou;

## **6. uložit**

Radě města Brna zajistit zveřejnění záměru úplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na pozemcích za cenu obvyklou dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

T: bezodkladně

## **7. schválit**

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

## **8. schválit**

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

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

- čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory.

#### 9. uložit

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

T: bezodkladně

#### 10. vzít na vědomí

skutečnost, že na základě § 9 odst. 3 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), vznikla právnická osoba (dále jen „SVJ“), spravující společné části domu č. p. 1221 a pozemek p. č. 7190/55, vše v k. ú. Bystrc,

#### 11. schválit

změnu stanov SVJ, které tvoří přílohu tohoto materiálu

#### 12. souhlasit

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

#### 13. uložit

zástupci SMB 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

T: bezodkladně

#### 14. pověřit

vedoucí Bytového odboru MMB k zajištění všech úkonů souvisejících s ustanovením prvních orgánů SVJ a změnou stanov SVJ 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

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

**73/1 Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách domu Adamcova 1229/4 v Brně členům Bytového družstva ADAMCOVA 4, družstvo, a záměr úplatného převodu podílů na pozemcích p.č. 7190/110, 7190/169, k.ú. Bystrc**

*Členové KB RMB hlasovali na návrh Mgr. Solaka odděleně o odstavci č. 8.*

**Komise bydlení RMB doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna**

1. schválit

adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu statutárního města Brna na družstevních bytových jednotkách vymezených dle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů:

č. jednotky 1229/1, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 6369/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na

pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 6369/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2084/10000

č. jednotky 1229/2 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 6369/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 6369/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2084/10000

č. jednotky 1229/3 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 4341/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 4341/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3313/10000

č. jednotky 1229/4 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 4360/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 4360/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3313/10000

č. jednotky 1229/5 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 5093/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 5093/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2372/10000

č. jednotky 1229/6 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 5093/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 5093/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2463/10000

č. jednotky 1229/7 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 4857/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 4857/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3462/10000

č. jednotky 1229/8 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 4360/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 4360/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3462/10000

č. jednotky 1229/9 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 5191/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 5191/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2319/10000

č. jednotky 1229/10 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 4809/74177 stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 4809/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 2407/10000

č. jednotky 1229/11 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 2939/74177 stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 2939/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 4173/10000

č. jednotky 1229/12 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 3134/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 3134/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 4173/10000

č. jednotky 1229/13 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 7198/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti 7198/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1837/10000

č. jednotky 1229/14 se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 1229 o velikosti 6444/74177, stojící na pozemku p.č. 7190/56, se spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č. 7190/56 o velikosti, 6444/74177, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 1869/10000

vše v k.ú. Bystrc, obec Brno jejich nájemcům-členům Bytového družstva ADAMCOVA 4, družstvo, se sídlem Adamcova 1229/5, Bystrc, 635 00 Brno, IČO: 25299453, (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 22 893 969 Kč.

4. schválit

odůvodnění bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, které tvoří přílohu materiálu

5. schválit

záměr úplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na pozemcích p.č. 7190/110, o výměře 102 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, k. ú. Bystrc, obec Brno, podíl statutárního města Brna činí id. ½,  
p.č. 7190/169, o výměře 33 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Bystrc, obec Brno, podíl statutárního města Brna činí id. ½,  
dále jen „pozemky“ za cenu v místě a čase obvyklou;

6. uložit

Radě města Brna zajistit zveřejnění záměru úplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na pozemcích za cenu obvyklou dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

T: bezodkladně

7. 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.

8. 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. 8):** 4-pro, 0-proti, 2-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. Příkrylová	Bc. Miliota
pro	omluven	pro	pro	-----	omluvena	zdržel se	omluven	zdržel se	pro	omluven

9. uložit

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

T: bezodkladně

10. vzít na vědomí

skutečnost, že na základě § 9 odst. 3 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), vznikla právnická osoba (dále jen „SVJ“), spravující společné části domu č. p. 1221 a pozemek p. č. 7190/55, vše v k. ú. Bystrc,

11. schválit

změnu stanov SVJ, které tvoří přílohu tohoto materiálu

12. souhlasit

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

13. uložit

zástupci SMB na shromáždění vlastníků SVJ hlasovat pro ustavení prvních orgánů SVJ a změnu stanov SVJ teprve po schválení dohody o narovnění mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a nájemci-členy Družstva o převodu bytových jednotek

T: bezodkladně

14. pověřit

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

**Hlasování o odst. č. 1 až 7 a 9 až 14:** 5-pro, 0-proti, 1-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. Příkrylová	Bc. Miliota
pro	omluven	pro	pro	-----	omluvena	pro	omluven	zdržel se	pro	omluven

**149. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách domu Adamcova 1229/4 v Brně členům Bytového družstva ADAMCOVA 4, družstvo, a záměr úplatného převodu podílů na pozemcích p.č. 7190/110, 7190/169, k.ú. Bystrc.**

*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

Odůvodnění bezúplatného převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách na členy Bytového družstva ADAMCOVA 4, 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 zjednáni 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 22 893 969 Kč.

V tomto případě je bezúplatný převod dovršením smluvních závazků ze smlouvy o sdružení č. 63009051 ze dne 4.7.2000 (schválené pod bodem 97. písm b) usnesení ZMB č. Z3/019 z 20.6.2000), mezi spol. OCIR s.r.o. a statutárním městem Brnem, dle kterých spoluvlastnické podíly na jednotkách odpovídající vkladu města do výstavby ve výši 320.000 Kč na každou bytovou jednotku spolufinancovanou z dotačních prostředků státu, po uplynutí 20 let od kolaudace statutární město převede na členy družstva. Toto očekávání měli členové při vstupu do družstva po jeho vzniku, a to i při pozdějším nabytí členského podílu v družstvu při přechodu či převodu družstevního podílu. Závazek dalšího bezúplatného převodu podílu na bytových jednotkách zřejmě absolutně neplatný vyplýval i z nájemních smluv o nájmu bytu. Členové družstva očekávali, že s touto bytovou jednotkou budou moci po úhradě nákladů spojených s výstavbou po uplynutí 20 let od kolaudace budov nakládat jako s vlastní, přičemž spoluvlastnický podíl na bytové jednotce získají od statutárního města Brna bezúplatně. Stejným způsobem mají získat členové družstva podíl od Bytového družstva ADAMCOVA 4, družstvo. Město po dočasnou dobu dvaceti let od kolaudace bytových domů, po kterou mělo být spoluvlastníkem, garantovalo poskytovateli státní dotace dodržení dotačních podmínek, přičemž poskytovatelem dotace nebylo konstatováno jejich porušení. Ze strany členů Bytového družstva ADAMCOVA 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. nálezy 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 namíste poskytnout ochranu základnímu právu stěžovatele skrze aplikaci § 3 odst. 1 občanského zákoníku.“*

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

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

***V daném případě, je totiž zcela logické, že se Žalovaná (a zjevně celá řada dalších nájemníků) spoléhala na žalobkyni, že všechny formální nezbytnosti zařídí. Ostatně i žalobkyně, ač osoba nepochybně ve vztahu k obecnímu zřízení práva znalá, disponující dostatečným odborným***

*aparátem, byla po dobu 20 let přesvědčena, že je vše v pořádku. Jen těžko tak lze požadovat stejnou míru opatrnosti a právního povědomí po Žalované.“*

Z toho, že soud žalobě nevyhověl, tedy neprohlásil smlouvu o smlouvě budoucí za neplatnou, by bez znalosti dalších částí odůvodnění rozsudku mohlo vyplývat, že soud i přes nezveřejnění záměru převodu bytové jednotky považuje smlouvu o smlouvě budoucí za platnou. Tak tomu však není. Na základě shora uvedené argumentace pouze odmítl poskytnout žalobci ochranu a výslovně uvedl, že vzájemný návrh žalované o nahrazení projevu vůle vyloučil k samostatnému řízení, přičemž v tomto řízení bude jako předběžná otázka řešena otázka platnosti či neplatnosti Smlouvy o smlouvě budoucí.

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

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

**S T A N O V Y**  
**Společenství vlastníků jednotek domu Brno, Adamcova 4**

---

**ČÁST PRVNÍ**  
**VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

**Čl. I**  
**Základní ustanovení**

1. Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnickou osobou založenou za účelem zajištění správy domu a pozemku. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále jen "člen společenství").
3. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách.

**Čl. II**  
**Název a sídlo společenství**

1. Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek domu Brno, Adamcova 4**
2. Sídlo společenství je: **Adamcova 1229/4, 635 00 Brno**

**ČÁST DRUHÁ**  
**PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ**

**Čl. III**  
**Správa domu a další činnosti**

1. Správou domu se rozumí zajištění:
  - a) provozu domu a pozemku,
  - b) údržby a oprav společných částí domu,
  - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
  - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
  - e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
  - f) prohlídek a čištění komínů,
  - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
  - i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat 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, - -----
  - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství. -----
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů. -----
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 (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV, -----
  - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány, - -----
  - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství, ----
  - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, -----
  - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, - -----
  - f) vedení seznamu členů společenství. -----
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. 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 nebo právníckým 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. -----

#### **Čl. IV**

##### **Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem**

1. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může 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 se správcem, kterým může být fyzická nebo právnícká osoba. -----
2. Smlouva se správcem obsahuje -----
  - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, -----

- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence, -----
  - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání, -----
  - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, ---
  - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním. -----
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění. ----
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov. - -----

## ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

### Čl. V Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou: -----
  - a) shromáždění, - -----
  - b) předseda společenství vlastníků. -----
2. Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený orgán společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být jak fyzická, tak právnická osoba, a to i nečlen tohoto společenství vlastníků nebo zmocněný zástupce právnické osoby - člena společenství. Členem voleného orgánu společenství může být jen osoba plně svéprávná a bezúhonná podle právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. -----
3. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství. -----
4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. -----
5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství. -----
6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. -----
7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. -----
8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Předseda společenství vlastníků musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----
9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje

na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. -----

10. 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. -----
11. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že není ve funkci předseda společenství vlastníků. -----

## Čl. VI Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství. -----
2. Shromáždění volí odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení. -----
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o: -----
  - a) změně stanov, -----
  - b) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -----
  - c) volba a odvolání předsedy společenství vlastníků, -----
  - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, schválení výše příspěvků na správu a provoz domu pro příští období. V případě, že nerozhodne, platí výše platná v předcházejícím období, -----
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotku. V případě, že nerozhodne, platí výše i způsob platný v předcházejícím období, -----
  - f) rozhodování o: -----
    1. změně účelu užívání domu nebo bytu, -----
    2. změně podlahové plochy bytu, -----
    3. úplném nebo částečném sloučením nebo rozdělení jednotek, -----
    4. změně podílu na společných částech, -----
    5. změně určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníku jednotky, -----
    6. opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady v jednotlivých případech 50 000 Kč (nebo dle prováděcího předpisu), -----
  - g) 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 v případě, že hodnota každé jednotlivé movité věci převyšuje částku 50 000 Kč (nebo dle prováděcího předpisu) -----
    3. k uzavření smlouvy o úvěru společenství 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, -----
  - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
  - i) rozhodování o dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je předseda společenství vlastníků. Není-li zvolen předseda společenství vlastníků, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění. -----

5. 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, a to do 30 dnů od doručení této žádosti. -----
6. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů. -----
7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství nejméně 15 dnů přede dnem konání schůze shromáždění a vhodí do poštovní schránky člena společenství umístěné v domě nebo odešle na e-mailovou adresu člena společenství uvedené v seznamu členů společenství, případně na adresu trvalého pobytu, vždy nejméně 15 dnů přede dnem konání schůze shromáždění. -----
8. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. -----
9. Jednání shromáždění řídí předseda společenství vlastníků; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem. -----
10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství nebo o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků. -----
11. Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství. -----
12. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. -----
13. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne. -----
14. Z jednání 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 jednání, 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 jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy společenství vlastníků. -----
16. Pro účast a hlasování na schůzi shromáždění může být člen společenství zastoupen na základě písemné plné moci. -----

## Čl. VII

### Předseda společenství vlastníků

1. Předseda společenství vlastníků plní funkci výkonného orgánu společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu 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. Předseda společenství vlastníků plní funkci statutárního orgánu společenství. Předseda společenství vlastníků zastupuje společenství vlastníků samostatně. Podepisování za společenství se děje tak, že k vytištěnému nebo vypsánému názvu společenství připojí předseda společenství vlastníků svůj podpis. -----
  3. Předseda společenství vlastníků vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona výboru. - -----
  4. Předseda společenství vlastníků jako výkonný orgán společenství zejména -----
    - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákonů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost, -----
    - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, -----
    - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, -----
    - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku, -----
    - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky 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. -----
  5. Předseda společenství vlastníků jako statutární orgán společenství zejména -----
    - a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy, přičemž bez souhlasu schůze shromáždění je oprávněn uzavřít smlouvu na jednotlivou opravu v ceně nejvýše 50 000, Kč s podmínkou, že smlouva musí být uzavřena po uskutečnění poptávkového řízení a takovým způsobem, aby zůstatek na účtu společenství v důsledku plnění z této smlouvy nikdy neklesl pod trojnásobek pravidelných měsíčních výdajů, počet oprav mezi schůzemi není omezen,
    - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody, - -----
    - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství, -----
    - d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku. -----
  6. Odpovědnost předsedy společenství vlastníků za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. -----
  7. Prvním předsedou společenství vlastníků jednotek se určuje [REDACTED] -----  
[REDACTED] -----



## Čl. VIII Jednání dalších osob za společenství

1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. -----
2. Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním. -----
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství. -----
4. Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit předsedovi společenství vlastníků. - -----

## Čl. IX Zvláštní způsob rozhodování ve společenství - rozhodování mimo zasedání

Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. -----  
Rozhodovat mimo zasedání lze i v jiných případech, pokud to statutární orgán uzná, že je to potřebné. Předseda společenství je oprávněn nechat si odsouhlasit i rozhodování ve věcech, které jsou podle těchto stanov v jeho působnosti, zejména uzavírání smluv, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek. -----  
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. ---  
Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl. -----  
Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. - -----

## ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

### Čl. X Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické 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. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu

odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. -----

4. Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. 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 též váha hlasu při hlasování na shromáždění. -----

## Čl. XI

### Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo -----
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, -----
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, -----
  - c) volit a být volen do orgánů společenství, -----
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, -----
  - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků, -
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání 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, zejména má povinnost -----
- 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, - -----
  - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, -----
  - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, -----
  - 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 zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, -----
  - 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 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 předseda společenství vlastníků alespoň 3 dny předem, -----
  - i) oznámit bez zbytečného odkladu předsedovi společenství nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. X odst. 4 a pro potřeby správy domu, - -----
  - j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné 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, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, -----
- k) předat předsedovi společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby. -----

## Čl. XII

### Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které ze své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád je pak závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu. -----
2. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství. -----
3. V případě chovu domácích zvířat, je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů. -----
4. Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorech domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. -----
5. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorech domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství. Tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství. -----
6. Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky. Jednotný vzhled zvonků zajistí statutární orgán společenství vlastníků. -----
7. Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu apod. zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu a dalším podobným zařízením ve společných prostorech musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorech člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství. -----
8. Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném. -----
9. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny zásadně v pracovních dnech v době od 8.00 (osmi) hod. do 18.00 (osmnácti) hod. V době od 22.00 (dvaadvaceti) hod. do 6.00 (šesti) hod. se každý člen společenství zdrží

- hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. -----
10. Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor. -----
  11. Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků. -----
  12. Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady. -----

### **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) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství, -----
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon. -----
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi 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, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. -----
2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1. -----
3. 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. Předseda společenství vlastníků může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak. -----
4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Předseda společenství vlastníků odpovídají za včasné plnění těchto úkolů. -----

5. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. -----

#### **Čl. XV**

##### **Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby**

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství [čl. VI odst. 3 písm. f) a g)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce. -----
2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí předseda společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VI odst. 3 písm. h)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. -----
3. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda společenství ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku. -----

#### **Čl. XVI**

##### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu**

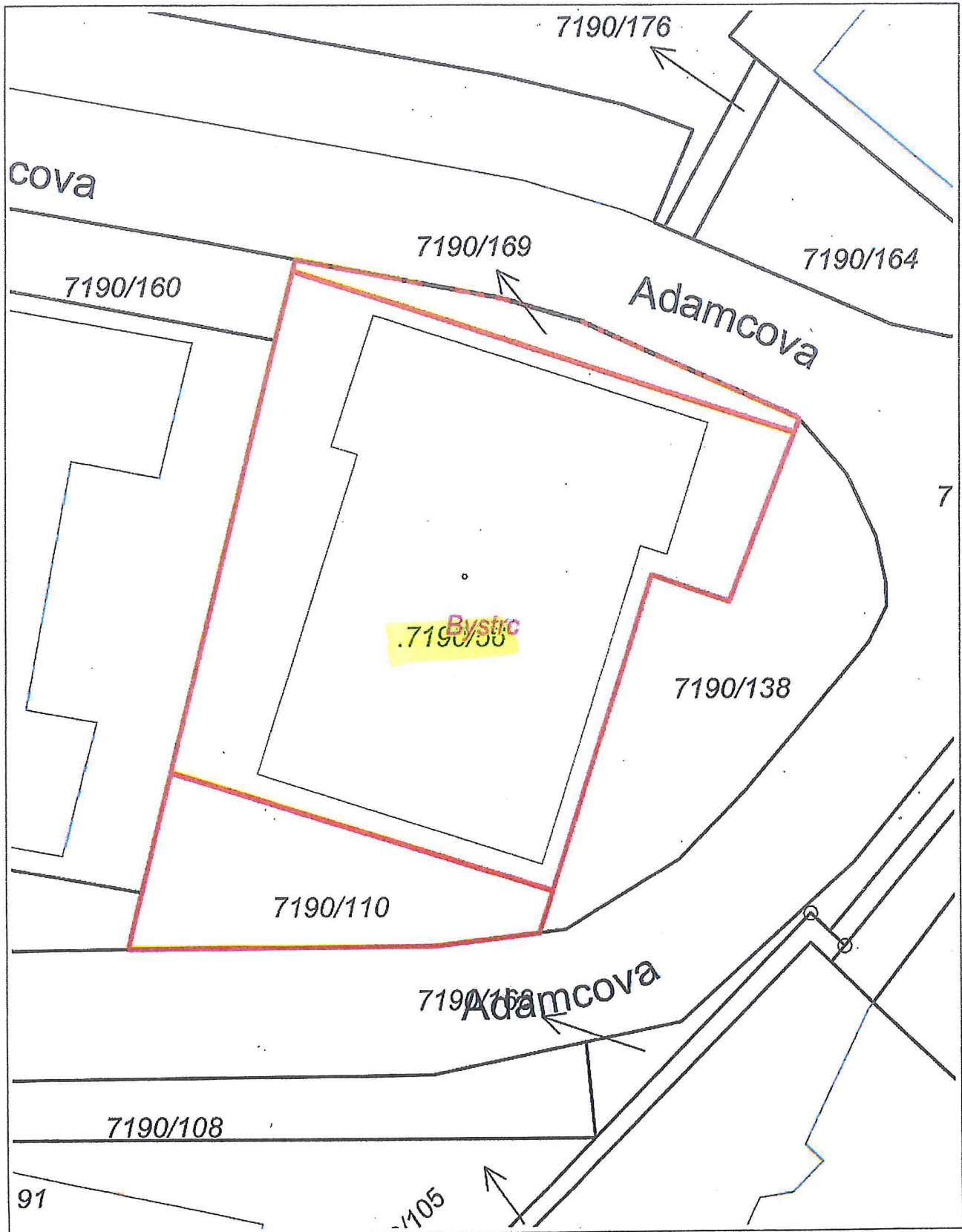
1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. - -----
2. Rozpočet zahrnuje dvě části: -----
  - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji: - zůstatek k 1. lednu, - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, - zůstatek k 31.12.;-----
  - b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména: -----
    - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí, -----
    - pojištění domu a pozemku, -----
    - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění, -----
    - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,-----
    - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií, -----
    - bankovní poplatky.-----

#### **Čl. XVII**

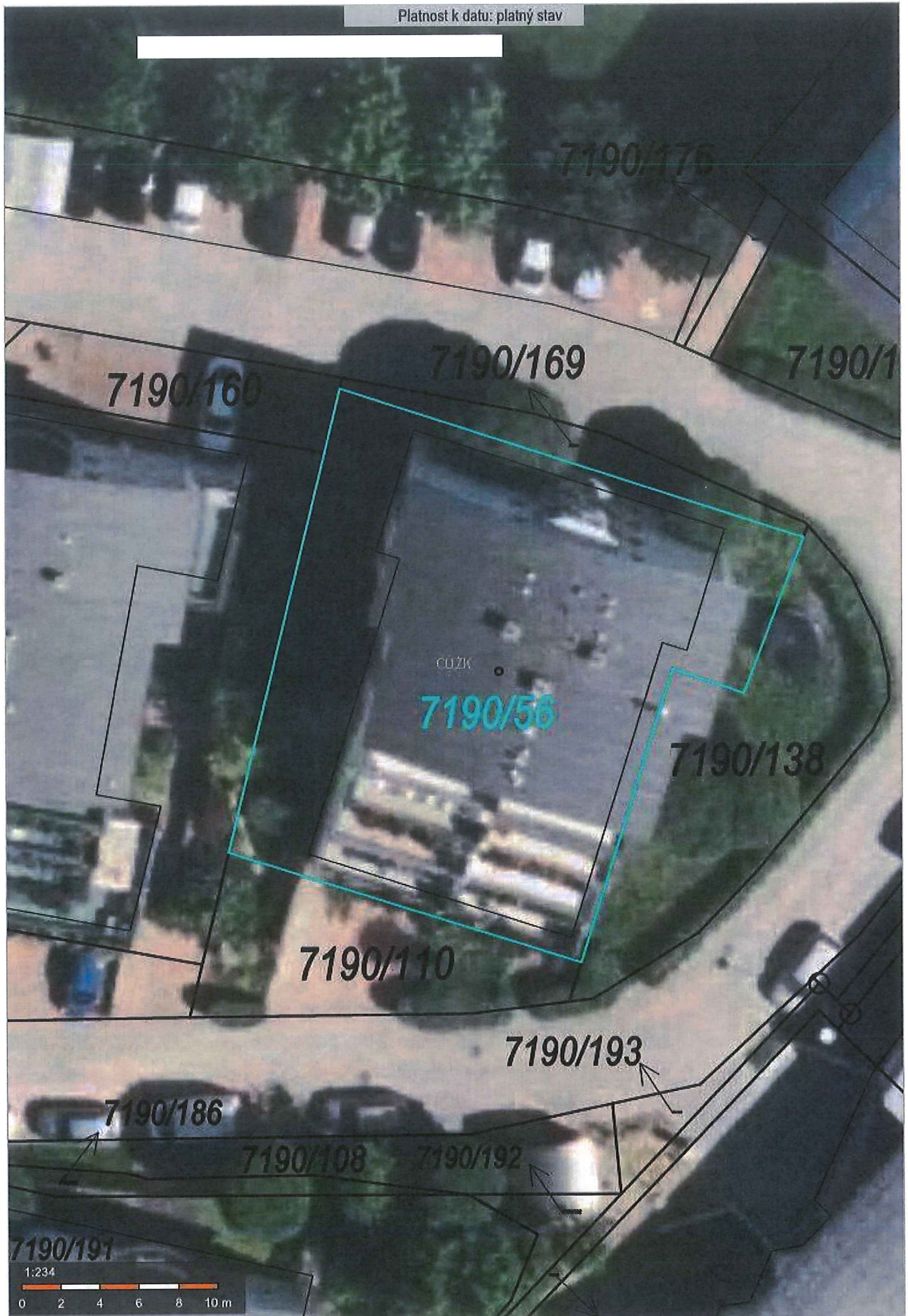
##### **Účinnost stanov**

Tyto stanovy byly schváleny shromážděním společenství vlastníků jednotek dne ..... -----





1 : 250





## SMLOUVA O SDRUŽENÍ

uzavřená dle ustanovení § 829 a násl. občanského zákoníku

### Článek I Smluvní strany

#### 1. Město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

IČO: 44992785

zastoupené primátorem p. RNDr. Petrem Duchoněm

bankovní spojení: Investiční a poštovní banka, a.s. obl. Pob. Brno, Joštova 5

číslo účtu: 108829998/5100

(dále jen Město Brno)

#### 2. OCIR, s.r.o.

se sídlem Kopečná 41, 602 00 Brno

IČO: 49448102

Zastoupená [redacted] jednatelem společnosti

bankovní spojení: Komerční banka, Kopečná 10, Brno

číslo účtu: 198644680247/0100

(dále jen OCIR)

#### 3. Bytové družstvo Adamcova 4, družstvo

se sídlem Kopečná 41, 602 00 Brno

IČO: 25 29 94 53

Zastoupené Ing. Jaromírem Benešem, předsedou družstva

bankovní spojení: Komerční banka, Kopečná 10, Brno

číslo účtu: 27 666 992 0287/0100

( vedlejší účastník smlouvy nebo také družstvo )

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

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

### Článek II

#### Úvodní ustanovení a charakteristika účastníka

1. OCIR je společností s ručením omezeným zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského obchodního soudu v Brně v oddíle C, vložka 12503, o čemž svědčí výpis z OR u Krajského obchodního soudu v Brně, který tvoří přílohu č. 1.
2. Družstvo je bytovým družstvem zapsaným v obchodním rejstříku vedeném u Krajského obchodního soudu v Brně v oddíle Dr, vložka 3257. Družstvo se v budoucnu stane spoluvlastníkem bytových jednotek a pozemků a to v rozsahu uvedeném v článku XII. této smlouvy.

3. OCIR je výlučným vlastníkem pozemku parcela č. 7190/ 56 v k.ú. Bystrc, obec Brno, okres Brno-město zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Brno-město na LV č. 3437
4. Na shora uvedeném pozemku bude probíhat výstavba bytového domu B4 se 14ti bytovými jednotkami a dvěma nebytovými jednotkami - garážemi, která byla povolena rozhodnutím o umístění stavby čj.OS-670/97-Po ze dne 18.8.1997, které nabylo právní moci dne 10.9.1997, stavebním povolením čj.OS-366/98 Po ze dne 18.5.1998, které nabylo právní moci dne 21.5.1998. Pozemek je určen k bytové výstavbě, včetně příslušné technické infrastruktury.
5. Výstavbu budovy bude provádět jako zhotovitel společnost OCIR

### Článek III Účel sdružení

1. Účastníci smlouvy uzavírají tuto smlouvu za účelem společné výstavby výše uvedeného bytového domu B4, lokalita Brno-Bystrc, ul.Adamcova, s celkem 14 ti bytovými jednotkami a dvěma garážemi.
2. Účelem sdružení dle této smlouvy je společné vybudování 14 ti nájemních bytů v rámci výše uvedené stavby s cílem, že Město Brno a OCIR se stanou spoluvlastníkem níže uvedených 14 ti bytových jednotek včetně pozemku v poměru nákladů vynaložených na jejich výstavbu účastníky sdružení. Bytový dům bude obsahovat jeden vchod, s pěti NP, v 1.NP budovy budou dvě nebytové jednotky - garáže, **jejichž investorem a vlastníkem bude firma OCIR**

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

3. Vchod sestává z těchto bytů:

v 2. NP    3+kk 2x  
              2+kk 2x

ve 3. NP    2+kk 4x

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

v 5. NP    2+kk 2x

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

### Článek IV. Termíny a náklady výstavby

1. Stavba bude zahájena v říjnu 2000 a předpokládaný termín ukončení výstavby vč. kolaudace je březen 2002
2. Celkové náklady výstavby celého objektu včetně DPH a ceny pozemků a veškeré technické infrastruktury činí **18. 836. 377,- Kč**

Celkové náklady výstavby celého objektu včetně DPH a ceny pozemků, bez technické infrastruktury budované ze státní dotace na technickou infrastrukturu ve výši celkem 700.000,-Kč a bez příspěvku z Fondu bytové výstavby na ostatní technickou infrastrukturu ve výši celkem 420.000,- Kč činí 17.716.377,- Kč

Celkové náklady výstavby na společně budované jednotky včetně ceny pozemků, bez technické infrastruktury budované ze státní dotace na technickou infrastrukturu a bez příspěvku z Fondu bytové výstavby na ostatní technickou infrastrukturu, včetně DPH činí 17.196.377,- Kč

3. Město Brno a OCIR se stanou spoluvlastníky bytových jednotek, společných částí domu a pozemku v poměru vkladu finančních prostředků poskytnutých Městem Brnem a OCIR k celkové částce nákladů na výstavbu 14 ti bytových jednotek včetně nákladů na pořízení pozemků, vyjma státní dotace na technickou infrastrukturu a dotace z Fondu bytové výstavby. Spoluvlastnické podíly k bytovým jednotkám jsou uvedeny v příloze č. 3 .

#### Článek V.

#### Vložené finanční prostředky a majetkové hodnoty

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

a) Město

- Vkládá do výstavby finanční prostředky ve výši 4.480.000,- Kč (slovy: Čtyřimilionyčtyřistaosmdesát tisíc) rovnající se výši dotace na podporu nájemního bydlení poskytnuté ze státního rozpočtu MMR ČR na základě rozhodnutí MMR ČR o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemního bydlení v obci. Město Brno poskytne finanční prostředky ze státní dotace nejpozději do 31.12.2001.

Hodnota majetkového vkladu Města Brna činí celkem 4.480.000,- Kč.

b) OCIR

Vkládá do výstavby

- Pozemek parcela č. 7190/56 v k.ú Bystrc, obec Brno o celkové výměře 500 m<sup>2</sup> Hodnota vkládaného pozemku činí 450.000,- Kč , tj. 900,-/m<sup>2</sup>.
- Finanční prostředky ve výši 12.266.377,- Kč (slovy: Dvanáctmilionůsedmsetšedesátšestisícčtristasedmdesátšedemkorunčeckých).
- Finanční prostředky na výstavbu garáží ve výši 520 000,- Kč

Hodnota majetkového vkladu OCIR činí celkem 13.236.377,-Kč.

2. Účastníci se dohodli, že Město se podílí na nákladech společné činnosti pouze do výše finančních prostředků vložených dle tohoto článku V. písm a), ostatní náklady potřebné na výstavbu i nad výši předpokládaných nákladů nese OCIR..
3. Účastníci se dohodli, že s majetkovými hodnotami vloženými do sdružení nakládá ten z účastníků, který je poskytl.
4. Účastníci se zavazují, že s vloženými majetkovými hodnotami budou nakládat výlučně pro dosažení účelu sdružení. Zavazují se oddělit vložené majetkové hodnoty od svého ostatního majetku a oznámit tuto skutečnost druhému účastníku sdružení do 30ti dnů po nabytí účinnosti této smlouvy.

5. OCIR se zavazuje, že bez souhlasu Města nezřídí k pozemkům, jež vkládá do sdružení zástavní ani jiné právo třetí osoby s výjimkou zástavního práva ve prospěch peněžního ústavu, poskytujícího společnosti OCIR stavební úvěr, nebo hypoteční bance poskytující hypoteční úvěr. K zajištění splnění tohoto závazku sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč splatnou do 30 dnů po té, co OCIR tento závazek poruší.
6. Ostatní nebytové jednotky budovaného objektu, na jehož výstavbu nebyly použity finanční prostředky ze státní dotace uvedené v odst. 1, budou ve vlastnictví společnosti OCIR.

## VI.

### Výstavba technické infrastruktury

V rámci výstavby bytového domu bude budována technická infrastruktura v celkovém finančním objemu 2 133 600,- Kč, ( dešťová a splašková kanalizace, komunikace a zpevněné plochy, veřejné osvětlení, sítě NN, sítě VN, plynovod) a to v souladu se schválenou projektovou dokumentací a dle příslušných stavebních povolení. Poznává se, že na výstavbu této technické infrastruktury byla uzavřena dne 29.6.1999 smlouva o sdružení finančních prostředků mezi Městem –MČ Brno-Bystřice a OCIR .

Na vybudování této technické infrastruktury se město Brno podílí poskytnutím finančních prostředků ze státní dotace na technickou infrastrukturu ve výši 50 tis. Kč/1 byt, tj. v celkové výši 700.000.- Kč a dále poskytnutím finančních prostředků z Fondu bytové výstavby města Brna ve výši 30 tis. Kč/1 byt, tj. v celkové výši 420.000.- Kč. Za tyto finanční prostředky bude vybudována dešťová a splašková kanalizace, komunikace a zpevněné plochy přímo do majetku města Brna.

## VII.

### Vybavení jednotek

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

## VIII.

### Doba trvání sdružení

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

## IX.

### Majetek z činnosti sdružení

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

Město Brno:	25 %
OCIR :	75 %

3. Město Brno bere na vědomí, že bylo vydáno stavební povolení Č.j. OS-366/98 Po ze dne 18.5.1998 ÚMČ Brno - Bystrc. Po nabytí účinnosti této smlouvy podají účastníci této smlouvy návrh na změnu v osobě stavebníka a stane se jím i Město Brno a družstvo .

## X.

### Jiná práva a povinnosti účastníků sdružení

#### 1. Město se zavazuje:

- 1.1. evidovat na svém účtu finanční prostředky poskytnuté formou dotace MMR ČR odděleně pod účelovým znakem 31 775 a použít je výhradně na úhradu nákladů pro naplnění účelu sdružení,
- 1.2. účastnit se prostřednictvím svého zástupce, na základě písemné výzvy doručené mu 3 dny před jejich konáním kontrolních dnů, v nichž bude za účasti OCIR - zhotovitele stavby, popř. i zhotovitele projektové dokumentace, prováděna kontrola dodržování harmonogramu postupu výstavby a kontrola čerpání dotace a prostředků Města Brna poskytnutých z Fondu bytové výstavby města Brna, z hledisek zásad pro poskytování dotací a z hledisek dodržování příslušných obecně závazných právních předpisů a z hledisek příslušných ustanovení této smlouvy, dále účastnit se přebírání provedených prací
- 1.3. zabezpečit společně s OCIR a družstvem převzatou stavbu z hledisek péče řádného hospodáře (dle organizačních zásad pro hospodaření s obecním majetkem) vč. případného zabezpečení povinností vlastníka stavby ve vztahu ke katastru nemovitostí
- 1.4. podat včas a stanoveným způsobem žádost o poskytnutí státní dotace, ve stanovených lhůtách zajistit požadované doklady a údaje a poukázané finanční prostředky použít výhradně k účelu této smlouvy,
- 1.5. vyjádřit se k členství budoucích nájemců v družstvu, jejichž seznam předloží družstvo městu dle ustanovení bodu 3.1. tohoto článku do 30 dnů po jeho obdržení. Lhůta počíná běžet dnem následujícím po doručení seznamu budoucích členů bytového odboru MMB. Pro případ, že se Město Brno v této lhůtě nevyjádří ke všem budoucím nájemcům, účastníci se dohodli, že platí nevyvratitelná domněnka, že Město Brno s členstvím souhlasí,
- 1.6. vyjádřit se ke stanovám družstva a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení Městu Brnu. Pro případ, že se Město Brno v této lhůtě nevyjádří ke všem budoucím nájemcům, účastníci se dohodli, že platí nevyvratitelná domněnka, že Město Brno s návrhem stanov souhlasí.

#### 2. OCIR se zavazuje:

- 2.1. jako stavebník provádět všechna zdanitelná plnění spojená s výstavbou, předkládat Městu soupisy provedených prací, na základě kterých budou poskytnuty finanční prostředky do výše státní dotace na výstavbu nájemních bytů a finanční prostředky z Fondu bytové výstavby města Brna, řádně a včas, aby nedocházelo k prodlení s jejich úhradou
- 2.2. poskytnout Městu do 60 dnů po podpisu této smlouvy dokumentaci stavby, ověřenou ve stavebním řízení vč. rozpočtové dokumentace na společně budovaných 14 ti bytových jednotek a harmonogramu postupu výstavby a vyzývat Město řádně a alespoň 3 dny před jejich konáním k účasti na kontrolních dnech, jejichž harmonogram bude Městu předán do 30 dnů po podpisu této smlouvy, a k účasti na přebírání provedených prací. Všechny případné změny této dokumentace provádět jen se souhlasem Města Brna
- 2.3. na vlastní náklad zajistit zpracování geometrických plánů oddělující stavební pozemky od ostatních pozemků a to nejpozději do podání návrhu na zahájení kolaudačního řízení

- 2.4. vykonávat práva a povinnosti investora stavby v zájmu sdružení a v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy, jakož i v souladu s příslušnými ustanoveními této smlouvy, a to ve všech fázích realizace stavby až do fáze jejího včasného a řádného převzetí od zhotovitele, její kolaudace a jejího majetkového vypořádání
  - 2.4.1. realizovat stavbu v souladu s doklady, předloženými k žádosti o poskytnutí dotace, s nimi související předepsanou dokumentací ověřenou ve stavebním řízení a závaznými údaji uvedenými v dokladech, souvisejících s řízením o poskytnutí dotace
  - 2.4.2. použít finanční prostředky pouze za podmínek stanovených v Zásadách MF ČR pro financování programů z prostředků státního rozpočtu, fondů Evropské unie, fondů NATO a úvěrů se státní zárukou Č.j. 113/5095/2000 (Fin. zpravodaj č. 3/2000)
  - 2.4.3. plnit povinnosti investora uvedené v metodice MMR ČR o poskytování investiční dotace za SR na výstavbu nájemních bytů,
- 2.5. vést řádné účetnictví, předkládat účetní doklady na požádání Městem, jakož i kontrolním orgánům MMR ČR a MF ČR, prokazovat výši nákladů na dotovanou stavbu
- 2.6. vyúčtovat čerpání dotace vždy za příslušný rok a toto čerpání zdokladovat jako použité na přímé stavební náklady hrazené v souladu s touto smlouvou a s podmínkami čerpání dotace zakotvených v této smlouvě o sdružení,
- 2.7. předložit Městu všechny údaje pro vyúčtování dotace v rámci zúčtování finančních vztahů města se SR za příslušný rok nejpozději do 30. listopadu,
- 2.8. předložit Městu do 30 dnů po kolaudaci stavby, nejpozději do doby podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí všechny potřebné podklady pro definitivní přiznání dotace (pravomocné kolaudační rozhodnutí, přehled o čerpání poskytnuté dotace, případně další doklady, o než Město požádá), a závěrečné vyúčtování výstavby bytových jednotek.
- 2.9. zajistit na své náklady všechny potřebné doklady pro zápis vlastnických vztahů do katastru nemovitostí
- 2.10. převést všechny závazky vyplývající pro OCIR z této smlouvy odpovídající podmínkám pro poskytnutí státní dotace na podporu výstavby nájemního bydlení a technické infrastruktury na družstvo. Zajistit jako zhotovitel vybudování stavby v cenách uvedených v příloze č. 3 této smlouvy a dokončení v termínu stanoveném v čl. IV. odst. 1 této smlouvy.

### 3. Družstvo se zavazuje:

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

nejpozději do 60 dnů od podpisu této smlouvy. Jakékoliv změny stanov před jejich projednáním v orgánech družstva předložit k odsouhlasení Městu Brnu.

4. Všichni účastníci jsou oprávněni:

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

5. Všichni účastníci se zavazují:

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

6. Závazky účastníků vyplývající z dodávky díla:

OCIR se zavazuje:

- 6.1. nést jako zhotovitel stavby odpovědnost za vady, které má předmět plnění v době jeho odevzdání spoluvlastníku stavby, tzn. Městu Brnu. Za vady, které se objevily po odevzdání díla, tzv. skryté vady, odpovídá zhotovitel jen tehdy, byly-li způsobeny porušením jeho povinností
- 6.2. nést záruku za dodané dílo po dobu 60 měsíců. U zařízení, u nichž je uvedena záruční doba výrobcem, se stanovuje záruční doba podle záručních podmínek výrobců.
- 6.3. bez zbytečného odkladu po obdržení reklamace písemně oznámit vlastníku stavby, zda reklamaci uznává, jakou lhůtu navrhuje k odstranění vad nebo z jakých důvodů reklamaci neuznává.
- 6.4. zahájit odstraňování vad předmětu plnění bez zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od uplatnění oprávněné reklamace. Nedodrží-li OCIR jako zhotovitel tuto lhůtu, je vlastník oprávněn pověřit odstraněním vady jinou specializovanou firmu.
- 6.5. Postupovat jako zhotovitel tak, aby stavba uvedená v čl. II této smlouvy mohla být zkolaudována v termínu uvedeném v čl. IV této smlouvy, tj. do března 2002. K zajištění splnění tohoto závazku zhotovitele sjednávají účastníci sdružení smluvní pokut ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká závazek zhotovitele dokončit stavbu.

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

Město se zavazuje:

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

## XI. Zastupování sdružení

1. Ve věcech smluvních vůči třetím osobám budou za sdružení jednat statutární zástupci účastníků, případně jimi pověřeni zástupci.
2. Ve věcech technických v rámci obvyklé činnosti pro toto sdružení bude jednat OCIR prostřednictvím svých zástupců a to pana [REDAKCE] jednatele společnosti OCIR, [REDAKCE] ve věcech ekonomických bude jednat jménem společnosti OCIR [REDAKCE]

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 OCIR určí Město svého zástupce, jehož jméno, příjmení a funkci oznámí písemně doporučeným dopisem do 7 dnů od podpisu této smlouvy.

## XII. Závazky budoucích spoluvlastníků

1. Město Brno a OCIR se dohodli, že do 30 dnů po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí podají návrh na zápis spoluvlastnických práv k domu do katastru nemovitostí.
2. Město Brno a OCIR se dále dohodli, že do 60 dnů po zápisu práv dle odst. 1 podají návrh na vklad prohlášení vlastníků o vymezení jednotek dle zák. č. 72/1994 Sb. a spoluvlastnictví bytového domu dohodou zruší a vypořádají tak, aby bytové jednotky byly ve spoluvlastnictví Města Brna a OCIR tak, aby spoluvlastnický podíl na každé bytové jednotce odpovídal poměru výše státní dotace vynaložené Městem Brnem na vybudování každé bytové jednotky a výši nákladů na vybudování bytových jednotek, včetně nákladů na pořízení pozemků a vybudování části technické infrastruktury, po odečtení státní dotace na TI o příspěvku z Fondu bytové výstavby, vynaložených OCIR. Výše spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách je uvedena v příloze č. 3 této smlouvy.  
Nebytové jednotky budou ve vlastnictví OCIR.  
Současně převede OCIR na Město Brna jako spoluvlastníka bytových jednotek spoluvlastnické podíly na pozemku uvedeném v příloze čl. II. odst.3 této smlouvy, v k.ú. Bystrc tak, aby spoluvlastnictví k pozemku odpovídalo spoluvlastnictví Města Brna a OCIR ke společným částem domu.  
Účastníci sdružení se dohodli, že cena tohoto pozemku je započítána do ceny bytů dle přílohy č.3. a je uhrazena městem v nákladech na výstavbu bytového domu dle čl. V. odst.1 písm. a) této smlouvy. Dále se účastníci dohodli, že návrh na vklad této smlouvy do KN podá OCIR a uhradí náklady s tímto převodem spojené.
3. OCIR se zavazuje nejpozději do 30 dnů po splnění závazků dle odst.2 této smlouvy uzavřít s družstvem smlouvu o převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách a na pozemcích, jichž se stává spoluvlastníkem, za cenu uvedenou v příloze č. 3 této smlouvy a současně s tím na ně převést práva a povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy jako pro spoluvlastníka domu, resp. jednotek.
4. Účastníci se zavazují, že po dobu 20 let od kolaudace stavby postavené s použitím státní dotace zajistí užívání všech bytů postavených s pomocí státní dotace k trvalému nájemnímu bydlení. Družstvo se zavazuje nejpozději do podání návrhu na vklad prohlášení vlastníka o vymezení



jednotek dle odst. 2. této smlouvy uzavřít s Městem Brnem dohodu budoucích podílových spoluvlastníků o hospodaření se společně vybudovanými bytovými jednotkami, v níž se družstvo zaváže rozhodovat po dobu 20 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí o pronájmu bytů a o výši nájemného výhradně souhlasem Města Brna.

Všichni účastníci prohlašují, že vysloví souhlas ke zřízení zástavního práva k předmětným bytovým jednotkám a tomu odpovídajícímu podílu na společných částech domu a pozemku ve prospěch peněžního ústavu, který za účelem poskytnutí finančních prostředků na koupi spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách a pozemcích družstvem poskytne hypoteční úvěr.

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

5. Účastníci se dále dohodli, že souhlasí se zřízením zástavního práva státu k bytovým jednotkám vybudovaným s pomocí státní dotace. Zástavním právem bude zajišťována pohledávka státu ve výši poskytnuté dotace po dobu 20ti let.
6. Město Brno, OCIR a družstvo se zavazují, že budou po dobu 20 let od kolaudace bytových domů postavených s použitím státní dotace požadovat za pronájem bytů nájemné, jehož výše nepřesáhne výši věcně usměrňovaného nájemného stanoveného v souladu s obecně závaznými právními předpisy dohodou smluvních stran uvedeného v příloze č. 3.

Město Brno a družstvo jakožto budoucí spoluvlastník jednotek se dohodli, že část nájemného hrazeného nájemcem - členem družstva - ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu družstva bude použita na úhradu hypotečního úvěru družstva, část nájemného odpovídající výši spoluvlastnického podílu Města Brna bude použita výhradně na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou domu.

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

7. Poruší-li OCIR, respektive po nabytí spoluvlastnického práva k jednotkám družstvo kterýkoliv závazek z této smlouvy a zapříčiní tak nedodržení podmínek stanovených MMR ČR pro definitivní přiznání státní dotace, je povinen vrátit Městu Brnu poskytnutou státní dotaci event. její příslušnou část a to do 30ti dnů poté co MMR ČR rozhodne o definitivním vrácení dotace, vč. sankcí uplatněných MMR ČR vůči Městu Brnu.
8. Poruší-li OCIR, respektive po nabytí spoluvlastnického práva k jednotkám družstvo svůj závazek uvedený v odst. 4,5,6, tohoto článku, je povinen vrátit Městu Brnu poskytnutou st. dotaci event. její část a to do 30ti dnů poté, co k porušení povinnosti došlo, včetně sankcí uplatněných MMR ČR vůči Městu Brnu, a dále je povinen zaplatit Městu ve smyslu § 544 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč splatnou do 30ti dnů poté, co k porušení povinnosti došlo.
9. Po splnění této povinnosti OCIR nebo družstvem se Město Brno zavazuje převést svůj spoluvlastnický podíl na předmětných jednotkách a pozemcích odpovídající výši vrácené dotace na OCIR, případně na družstvo. Náklady související s tímto převodem se zavazuje uhradit OCIR, popř. družstvo.
10. Město Brno se zavazuje, že po uplynutí 20ti let od kolaudace budovy převede vlastnictví svého podílu na bytovém domě do vlastnictví družstva popř. spoluvlastnictví jednotek do vlastnictví jednotlivých nájemců - členů družstva a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu Brnu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou.
11. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy může jeden z účastníků sdružení převést na jiného jen s předchozím písemným souhlasem druhého účastníka. Rovněž přistoupení dalšího účastníka

ke sdružení je možné jen s předchozím písemným souhlasem všech dosavadních účastníků sdružení.

12. Účastníci se dohodli, že správu bytového domu po jeho dokončení bude vykonávat OCIR nedohodnou-li se účastníci jinak.

### Článek XIII. Závěrečná ustanovení

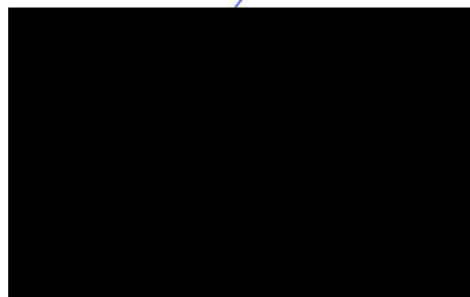
1. Účastníci prohlašují, že je jim známo, že sdružení nemá způsobilost k právům a povinnostem (§829 odst. 2 obč. zák.).
2. Účastníci se dohodli, že změny a doplňky této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků.
3. Veškerá práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran.
4. Vzájemná práva a povinnosti účastníků této smlouvy se řídí obecně závaznými předpisy, zejména občanským zákoníkem.
5. Pokud by se měla stát jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými nebo neproveditelnými, nebo obsahuje-li smlouva mezery, není tím dotčena účinnost zbývajících ustanovení.
6. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvní stran. Smlouva nabývá účinnosti rozhodnutím MMR ČR o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemního bydlení v obci. Smlouva je vyhotovena v 9ti vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží 3 vyhotovení.
7. Účastníci sdružení tímto prohlašují, že smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou ve smlouvě uvedené přílohy.

4 - 07 - 2000

V Brně dne.....

*Duchoň*

za Město Brno  
primátor RNDr. Petr Duchoň



U 15

Priloha č. 1

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

V ý p i s

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

-----  
Den zápisu: 11. listopadu 1993

Obchodní jméno: OCIR, s.r.o.

Sídlo: Brno, Kopečná 41, PSČ 602 00

Identifikační číslo: 49 44 81 02

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

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

Statutární orgán:

Jednatel: [redacted]  
Brno [redacted]

Způsob zastupování: za společnost jedná a podepisuje jednatel.

Výše vkladu každého společníka a rozsah splacení:

[redacted]  
vklad: 100 000,- Kč  
Splaceno: 100 000,- Kč

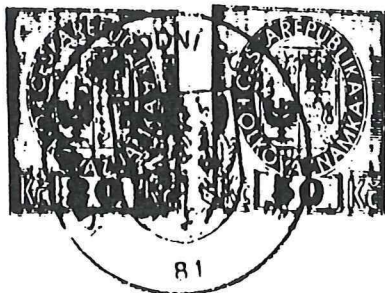
Základní jmění: 100 000,- Kč

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

3. května 2000 Krajský obchodní soud v Brně

Datum: .....

Číslo výpisu: 15320/2000



notovvil: [redacted]

**OCIR, s.r.o.**  
**Kopečná 41, 602 Brno**  
**IČO: 49448102**  
**DIČ: 288-49448102**

**Příloha č. 2**

Bankovní spojení: Komerční banka 198644680247/0100

## **Technický popis stavby:**

### **Základy**

Pasy železobetonové

Záivo a svislé konstrukce

Thermobloky

Vodorovné konstrukce

Filigrán, alt.monolitická deska

**Střecha**

Dvouplášťová, živičná krytina s posypem

**Schodiště**

Ž.B. stupně obložené keramickou dlažbou

**Obvodový plášť**

Thermobloky

**Izolace proti vodě**

Živičná lepenka

**Příčky a mezibytové stěny**

Zděné konstrukce

**Omltky**

Vnitřní vápenná štuková

Vnější omltka vápenocementová s povrchovým nátěrem

**Obklady**

Stěny koupelen do výše 200 cm v ceně do 250,-Kč/m<sup>2</sup>

**Malby a nátěry**

Všecké povrchy zdi a stropů budou opatřeny bílou malbou

**Podlahy**

Garáže a sklepy teracová dlažba

Společné chodby a schodiště-keramická dlažba

Koupelny, WC-keramická dlažba v ceně do 250,-Kč/m<sup>2</sup>

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

Balkony, terasy keramická dlažba do 300,-Kč/m<sup>2</sup>

**Výplně otvorů**

Vstupní dveře do domu plastové

Garážová vrata vyklápěcí, bílá

Dveře sklepů bílé, plně

Dveře bytové, vchodové PB 30, 90/197

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

Balkónové dveře a okna - plastová

Parapety plastové

**Klempířské výrobky**

Plech ocelový pozinkovaný 0,6 mm s povrchovým nátěrem

**Zámečnické výrobky**

Ocelové zábradlí na schodišti

**Vytápění a teplá voda**

Každý byt samostatný kotel Therm

Radiátory vybaveny termoregulačními ventily, v koupelnách žebříčkové radiátory

**Zdravotně technická instalace**

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

**Elektroinstalace**

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

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

**Kanalizace**

Vodorovná i svislá PVC tuzemské výroby

**Vodovod**

PVC tuzemské výroby

Požární vodovod-ocel, bežešvé trubky pozinkované

Vodoměr pro jednotlivý byt

Centrální vodoměr

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



**OCIR spol. s r.o.**

Kopečná 41

602 00 BRNO

OCIR, s.r.o. Bytový soubor Brno-Bystř. ul. Adamcova

Bl.B4	Kategorie	Započ.plocha	Pozemek	Dotace	%Město	% OCIR	Max.reg.nuj.	Údržba	Splátka hyp.	Hypotéka	Čl.podíl	Cena vč. DPH odečteno 50+30 tis.
			450 000									
2.NP	1 3+kk	73,54	44 322	320 000	20,80	79,20	4 880	1 100	3 780	391 000	824 319	1 535 319
	2 3+kk	73,54	44 322	320 000	20,80	79,20	4 880	1 100	3 780	391 000	824 319	1 535 319
	3 2+kk	41,70	25 132	320 000	33,13	66,87	2 767	584	2 183	226 000	420 000	966 000
	4 2+kk	41,70	25 132	320 000	33,13	66,87	2 767	584	2 183	226 000	420 000	966 000
3.NP	5 2+kk	57,64	34 739	320 000	23,72	76,28	3 825	773	3 052	316 000	663 000	1 299 000
	6 2+kk	57,64	34 739	320 000	24,63	75,37	3 825	773	3 052	316 000	663 000	1 299 000
	7 2+kk	43,04	25 943	320 000	34,60	65,40	2 856	578	2 278	236 000	368 275	924 275
	8 2+kk	43,04	25 943	320 000	34,60	65,40	2 856	578	2 278	236 000	368 275	924 275
4.NP	9 2+kk	55,23	33 287	320 000	23,19	76,81	3 665	739	2 926	303 000	756 700	1 379 700
	10 2+kk	55,23	33 287	320 000	24,07	75,93	3 665	739	2 926	303 000	756 700	1 379 700
	11 1+kk	30,44	18 346	320 000	41,73	58,27	2 020	413	1 607	166 000	280 800	766 800
	12 1+kk	30,44	18 346	320 000	41,73	58,27	2 020	413	1 607	166 000	280 800	766 800
5.NP	13 2+kk	71,73	43 231	320 000	18,30	81,70	4 760	976	3 784	392 000	1 030 094	1 742 094
	14 2+kk	71,73	43 231	320 000	18,60	81,40	4 760	976	3 784	392 000	1 000 095	1 712 095
					28,07	71,93				4 060 000	8 656 377	17 196 377

6.5 - 49967  
 14444  
 7137  
 65.33  
 137965  
 28048  
 5771

<b>B4</b>												
NP/ b.č.	kat.	Užit.plocha	Terasa	Sklep	Cena vč. DPH	Odečten příspěvek 30 tis.						
					Plocha celkem	odečtena dotace 50 tis.						
2.NP	1 3+kk	65,53	19,37	1,31	86,21	1 535 319						
	2 3+kk	65,53	19,37	1,31	86,21	1 535 319						
	3 2+kk	43,55	1,69	1,31	46,55	966 000						
	4 2+kk	43,55	1,69	1,31	46,55	966 000						
3.NP	5 2+kk	51,10	16,44	1,31	68,85	1 349 000						
	6 2+kk	51,10	16,44	1,31	68,85	1 299 000						
	7 2+kk	43,55	1,69	1,31	46,55	924 275						
	8 2+kk	43,55	1,69	1,31	46,55	924 275						
4.NP	9 2+kk	48,18	16,44	1,31	65,93	1 379 700						
	10 2+kk	48,18	16,44	1,31	65,93	1 329 700						
	11 1+kk	30,78	1,69	1,31	33,78	766 800						
	12 1+kk	30,78	1,69	1,31	33,78	766 800						
5.NP	13 2+kk	64,86	16,44	1,31	82,61	1 742 094						
	14 2+kk	64,86	16,44	1,31	82,61	1 712 095						
					860,96	17 196 377						

19 973,-Kč

1 m2 vč.DPH