

Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 6.9.2022

143. Návrh vzorové dohody o narovnání s bezúplatným převodem spoluvlastnických podílů města na 20 bytových jednotkách v bytovém domě č.p. 706 v k.ú. Žebětín, na adrese Keřová 17, 19 v Brně, členům Bytového družstva Keřová I., družstvo

Anotace

Je navrhováno schválit vzorovou dohodu o narovnání k vypořádání historické družstevní bytové výstavby spolufinancované z finančních prostředků státu za účasti Bytového družstva Keřová I., družstvo, která obsahuje bezúplatný převod spoluvlastnických podílů města i družstva na 20 bytových jednotkách v bytovém domě č. p. 706 v k.ú. Žebětín, na ul. Keřová č.or. 17, 19 v Brně, na jednotlivé členy družstva.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** bezúplatný převod spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 20 bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v bytovém domě č.p. 706 v k.ú. Žebětín, na adrese Keřová 17, 19 v Brně, jejichž výčet je uveden v Seznamu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 20 bytových jednotkách, vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v bytovém domě č.p. 706 v k.ú. Žebětín, na adrese Keřová 17, 19 v Brně (dále jen „bytové jednotky“), který tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu, které vznikly na základě Prohlášení vlastníků, členům Bytového družstva Keřová I., družstvo, IČO: 25588796, se sídlem Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné;
- 2. schvaluje** vzorovou dohodu o narovnání pro bytový dům č.p. 706 v k.ú. Žebětín, na adrese Keřová 17, 19 v Brně, s bezúplatným převodem bytové jednotky, uzavírané mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a jednotlivými členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné, kterou jsou vypořádávány závazky:
 - ze smlouvy o sdružení č. 63999029, uzavřené dne 30.7.1999 mezi statutárním městem Brnem a společností KOMEKON s.r.o., se sídlem Křenová 478/72, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 46903780, jejímž právním nástupcem ze smlouvy je Družstvo, ve znění dodatků k této smlouvě č. 1 ze dne 12.7.2000 a č. 2 ze dne 2.8.2001, a
 - z nájemních vztahů k bytovým jednotkám mezi Družstvem a statutárním městem Brnem jako pronajímateli a členy Družstva jako nájemci, jejichž členství v Družstvu není sporné,a kterou jsou bezúplatně převáděny spoluvlastnické podíly statutárního města Brna a Družstva na bytových jednotkách na členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné (dále jen „vzorová dohoda o narovnání“), která tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu;
- 3. schvaluje** uzavření dohod o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky dle vzorové dohody o narovnání s jednotlivými členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné (dále jen „dohody o narovnání“);

- 4. pověřuje** vedoucí Bytového odboru MMB podpisem dohod o narovnání;
- 5. ukládá** Radě města Brna zajistit realizaci tohoto usnesení;
Termín: bezodkladně.
-

Stanoviska

Materiál byl projednán na schůzi **Rady města Brna** č. R8/233, konané dne 24.8.2022.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

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 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 13
Příloha (ZMB_Příloha_b. Mapa lokality Brno-Žebětín_Keřová 17, 19.pdf)	14 - 14
Příloha (ZMB_Příloha_a. Situace dle mapy KN_BytDr Keřová I.pdf)	15 - 15
Příloha k usnesení (Priloha_ZMB_6.9.2022_Vycet 20 byt. jednotek Kerova 706-17,19, Bo-Zebetin.pdf)	16 - 17
Příloha k usnesení (Vzorová Dohoda o narovnání_verze Keřová I._Keřová 17, 19_Žebětín.pdf)	18 - 24
Informační dokument (ZMB_Příloha_01.Smlouva o sdružení a dodatky č. 1, 2, přílohy_Keřová 17, 19.pdf)	25 - 54
Informační dokument (ZMB_Příloha_02.Darovací smlouva_pozemky k domu Keřová 17, 19.pdf)	55 - 57
Informační dokument (ZMB_Příloha_03.Dohoda spoluvlastníků domu Keřová 17, 19.pdf)	58 - 60
Informační dokument (ZMB_Příloha_04.Doklad o ukončení úvěru BytDr Keřová I.pdf)	61 - 63
Informační dokument (ZMB_Příloha_05.Splacení FBV družstvem.pdf)	64 - 64
Informační dokument (ZMB_Příloha_06.Žádost BytDr o převod.pdf)	65 - 66
Informační dokument (ZMB_Příloha_07.Předžalobní výzva BytDr_korespondence.pdf)	67 - 74
Informační dokument (ZMB_Příloha_08.Prohlášení o využití nájmu BytDr Keřová I_s přílohou.pdf)	75 - 76
Informační dokument (ZMB_Příloha_09.Zápis schůze BytDr_28.4.2022.pdf)	77 - 87
Informační dokument (ZMB_Příloha_10.Souhlas s vymezením jednotek_Keřová 17, 19.pdf)	88 - 88
Informační dokument (ZMB_Příloha_11.Vyjádření BKOM_Keřová 17, 19.pdf)	89 - 89
Informační dokument (ZMB_Příloha_12.Vyjádření ÚMČ Bo-Žebětín_Keřová 17, 19.pdf)	90 - 90
Informační dokument (ZMB_Příloha_13.OD MMB_doporučení Keřová 17, 19.pdf)	91 - 91
Informační dokument (ZMB_Příloha_14.ZMČ Bo-Žebětín_doporučení Keřová 17, 19.pdf)	92 - 92
Informační dokument (ZMB_Příloha_15.Keřová 17, 19_popis situace domu.pdf)	93 - 99
Informační dokument (ZMB_Příloha_16.ZP_dům Keřová 17, 19_Bo-Žebětín_2.5.2022_zkompimovaný.pdf)	100 - 130

Důvodová zpráva

Předmětem předkládaného materiálu je dokončení vypořádání závazků z družstevní bytové výstavby spolufinancované z dotačních prostředků státu u bytového domu č.p. 706 na ul. Keřová č.or. 17, 19 v Brně-Žebětíně, a to mezi statutárním městem Brnem, Bytovým družstvem Keřová I., družstvo, a členy tohoto družstva, ze smlouvy o sdružení ve znění jejích dodatků a nájmních smluv o nájmu družstevního bytu, tedy zejména bezúplatný převod podílu města Brna na 20 bytových jednotkách ve shora uvedeném domě.

1. Současný majetkový stav

Statutární město Brno (dále také jen „Město“) je společně s Bytovým družstvem Keřová I., družstvo, IČO: 25588796, se sídlem Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno (dále také jen „Družstvo“), podílovým spoluvlastníkem bytového domu č.p. 706 na ul. Keřová č.or. 17, 19 v Brně-Žebětíně, postaveného na pozemku p.č. 1461/103, a pozemků p.č. 1461/103 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 471 m² a 1461/106 – ostatní plocha o výměře 553 m², vše v k.ú. Žebětín, obec Brno (LV: 2544 veden u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město).

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

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

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

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

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

Mezi Městem a Družstvem byla dne 26.7.2022 podepsána Dohoda podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a o založení vlastnictví jednotek dle § 1158 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, kterou schválilo Zastupitelstvo města Brna na Z8/39 zasedání konaném dne 21.6.2022, bod č. 137. U Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město bylo dne 28.7.2022 zahájeno řízení sp.zn. V-15054/2022-702, o návrhu na vklad práva dle této dohody do katastru nemovitostí, které dosud není skončeno. Výsledkem bude založení vlastnictví jednotek, když jednotlivé bytové jednotky budou ve spoluvlastnictví Města a Družstva s podíly podle uzavřené dohody výše.

2. Historický exkurz

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

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

Jedním z takto postavených bytových domů je jako budova A3 bytový dům č.p. 706 na ul. Keřová č.or. 17, 19 v Brně-Žebětíně, postavený na pozemku p.č. 1461/103, v k.ú. Žebětín, obec Brno. Specifikace

vybudovaných bytových jednotek byla určena dohodou v Příloze č. 1 Dodatku č. 1 Smlouvy o sdružení. V čl. VIII. Dodatku č. 1 Smlouvy o sdružení si strany sdružení nově dohodly výši svých podílů na každé z 20 jednotlivých budovaných bytových jednotek. Výlučným vlastníkem garáže se měla stát KOMEKON s.r.o., resp. následně Družstvo.

Výstavba byla spolufinancována prostřednictvím státní dotace poskytnuté Ministerstvem pro místní rozvoj ČR (MMR) z Programu podpory výstavby nájemního bydlení v obci. Město se jako příjemce státní dotace muselo vůči MMR zavázat zajištěním splnění podmínek dotace a zajistit, aby po dobu 20 let od kolaudace a) nemovitosti z dotačních prostředků pořízené sloužily potřebám bytového bydlení, b) nedošlo u nich k převodu vlastnických práv a c) výše nájemného nepřesáhla výši věcně usměrňovaného nájemného.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na jejím základě budou dle občanského zákoníku vymezeny bytové jednotky – 20 bytů a 1 nebytový prostor-garáž, které budou takto zapsány do katastru nemovitostí a později převedeny Městem a Družstvem na nové vlastníky (jejich nájemce-členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné). S navrhovaným vymezením jednotek vyslovili stávající nájemníci/členové Družstva svůj výslovný souhlas. Vlastnictví jednotky – nebytového prostoru bude výlučně Družstva, neboť tento vznikl z nedotované výstavby.

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

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

- uvedeného v dodatku č. 1 ke Smlouvě o sdružení, čl. XI., odst. 2:
„Účastníci se zavazují, že po dobu 20 let od kolaudace bytových domů postavených s použitím státní dotace na nájemní bydlení zajistí užívání všech bytů k trvalému nájemnímu bydlení.“
- uvedeného v původním znění ustanovení čl. XI. Smlouvy o sdružení, v odst. 9:
„Město se zavazuje, že po uplynutí 20 let od kolaudace budovy převede vlastnictví svého podílu na každé budově /bytovém domě/, příp. jednotkách a pozemcích do vlastnictví družstva, popř. jednotlivých nájemců-členů družstva, a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou.“,
avšak s tím, že uvedené znění bylo nahrazeno novým zněním čl. XI. dle dodatku č. 1 Smlouvy o sdružení, ve znění dle dodatku č. 2, které výše uvedený závazek Města obsahuje takto:
„Po splnění povinnosti uvedené v odst. 2, 5, 6 čl. XI se Město Brno zavazuje převést svůj spoluvlastnický podíl na bytovém domě na KOMEKON případně na Družstvo, a náklady s tímto převodem související se zavazuje uhradit KOMEKON popř. Družstvo.“
- uvedeného v dodatku č. 1 ke Smlouvě o sdružení, čl. XI., odst. 4, ve znění dodatku č. 2:
„KOMEKON s.r.o. se zavazuje současně s převodem vlastnictví postoupit na družstvo práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pro KOMEKON s.r.o. jako spoluvlastníka budovy.“
- uvedeného v ustanovení čl. VII. nájemních smluv uzavíraných mezi Městem a Družstvem jako pronajímateli a členem Družstva jako nájemcem, dle něhož bylo sjednáno:
*„Nájemce má právo uzavřít s pronajímatelem-Družstvem smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu na bytu a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve uplynutím 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu za podmínky zaplacení celé hodnoty bytu /včetně hypotečního úvěru/ a další náklady, které připadají na převáděný družstevní podíl včetně pozemku, jakož i nákladů s převodem vlastnictví spojené.
Nájemce má právo uzavřít s pronajímatelem-Městem smlouvu o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu Města a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejpozději po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu a zavazuje se uhradit náklady s převodem vlastnictví spojené.“*

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

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

Vzhledem ke skutečnosti, že ani v případě Smlouvy o sdružení ani v případě výše zmíněných nájemních smluv nebyl dodržen ze strany Města postup zveřejnění záměru dispozice s nemovitým majetkem obce, tak v souladu s právním výkladem odborného právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 13.11.2021, vyžádaného Městem k posouzení kauzy bytového DRUŽSTVA MAJDALENKY (dále také jen „Stanovisko“), existuje reálné nebezpečí konstatování absolutní neplatnosti takto sjednaných závazků. I když do současné doby nebyla absolutní neplatnost výše zmíněných závazků budoucího převodu podílu na nemovitostech ze strany Města konstatována pravomocným rozhodnutím soudu, jeví se jako nezbytnou náprava situace postupem schváleným usnesením Zastupitelstva města Brna, přijatým na zasedání Z8/35, konaném dne 25.1.2022, pod bodem č. 58.

6. Uplatnění nároku na bezúplatný převod

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

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

Analogicky k bodu 202. Stanoviska lze dovodit, že pokud kolaudační rozhodnutí v případě bytového domu A3, Keřová 706/17, 19, Brno, nabylo právní moci dnem 9.2.2001, pak lhůta k uzavření budoucí smlouvy o převodu ať již dle Smlouvy o sdružení, či smlouvy nájemní, začala běžet dnem 10.2.2021. A jelikož k uzavření budoucí smlouvy o převodu mezi Městem, Družstvem a nájemcem zatím nedošlo, k zachování práv nájemci stačí uplatnit jeho nárok u soudu do jednoho roku od počátku běhu lhůty, tedy nejpozději do 10.2.2022.

Bytovému odboru MMB (dále také jen „BO MMB“) je známo, že ve věci byl ohledně bytového domu A3, Keřová 706/17, 19, Brno, podán Družstvem k Městskému soudu v Brně žalobní návrh sp.zn. 29 C 40/2022, o nahrazení projevu vůle. Toto soudní řízení bylo usnesením soudu ze dne 13.7.2022 přerušeno dle ust. § 110 o.s.ř. na základě souhlasného návrhu stran.

7. Vypořádání závazků ze Smlouvy o sdružení (nájemné)

Nájemné Města, připadající na jeho spoluvlastnický podíl, bylo ve smyslu usnesení ZMB přijatého na zasedání Z8/35, konaném dne 25.1.2022, pod bodem č. 58, řešeno formou dokumentu nazvaného „Prohlášení Bytového družstva Keřová I., družstvo o využití části nájemného odpovídající výši podílu statutárního města Brna na 20 bytových jednotkách v domě Keřová 706/17, 19, Brno-Žebětín“, vypracovaného Družstvem za období od 9.2.2001 do 31.3.2022. Nájemné Města, jehož bylo po celou dobu trvání nájmu příjemcem Družstvo, mělo být dle smlouvy o sdružení využito na správu a údržbu domu a na splácení půjčky z FBV, tj. na neinvestiční výdaje. Veškeré další výdaje mělo hradit Družstvo. V případě, že k převodu dojde po uplynutí doby, na které se prohlášení vztahuje, bude využití nájemného řešeno dalším čestným prohlášením. Nájemné bylo po celou dobu trvání nájmu věcně usměrňované dle předpisů platných v době uzavření smlouvy o sdružení.

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

Družstvo doložilo, že nemá žádný nesplacený úvěr.

8. Pozemky

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

Žádné jiné pozemky není v tomto případě nutno vypořádat.

9. Splnění cíle bytové výstavby

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

10. Forma nového závazku: dohoda o narovnání

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

Tento postup byl u tohoto konkrétního Družstva odsouhlasen v ZMB na Z8/39 zasedání konaném dne 21.6.2022, bod č. 137:

„ZMB schvaluje

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

ZMB schvaluje

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.

ZMB 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.“

RMB pak na schůzi R8/227 konané dne 29.6.2022 uložila vedoucí Bytového odboru MMB splnit tento úkol:

„zajistit zpracování návrhu narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva v souladu s přijatým usnesením“.

11. Adresný záměr bezúplatného převodu podílů na bytových jednotkách

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

Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů Města na 20 budoucích bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v bytovém domě č.p. 706 v k.ú. Žebětín, na adrese Keřová 17, 19 v Brně, jejich nájemcům-členům Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné, byl schválen v ZMB na Z8/39 zasedání konaném dne 21.6.2022, bod č. 137, a následně uveřejněn na úřední desce MMB od 3.8.2022 do 24.8.2022.

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 „bezáplatného“ 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 nejméně 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 členskými státy jednajícím na žádost Komise, týkající se protiprávní podpory, přerušuje běh promlčecí lhůty a každým přerušením počíná lhůta běžet znovu. Promlčecí lhůta neběží po dobu, kdy je rozhodnutí Komise předmětem jednání před Soudním dvorem Evropské unie.

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

ad 2) PODPORA MALÉHO ROZSAHU

Z nařízení Komise č. 1407/2013 vyplývá, že

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

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

Dle odst. 4 téhož ustanovení pak poskytovatel

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

Nesplnění uvedených povinností dle § 3a Zákona je dle §8a odst. 3 Zákona přestupkem s možností uložení pokuty do 100.000,- Kč.

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

ad 3) ANI VEŘEJNÁ PODPORA ANI PODPORA MALÉHO ROZSAHU

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

ZÁVĚR

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

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

Viz bod 10 výše.

14. Cena obvyklá

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

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

Jednotková porovnávací hodnota bytů se pohybuje v rozmezí od 85 378 do 133 000 Kč/m² podlahové plochy bytu.

Celková hodnota (obvyklá cena) všech spoluvlastnických podílů města na bytových jednotkách, jak je v tabulce uvedeno, činí celkem 45 561 110 Kč.

Tato částka byla odsouhlasena v ZMB na Z8/39 zasedání konaném dne 21.6.2022, bod č. 137:

„ZMB bere na vědomí

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

15. Ostatní skutečnosti

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

16. Vzorová dohoda o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky

Tato je koncipována jako trojstranná, mezi Městem, Družstvem a členem družstva-nájemcem bytu, případně společnými členy družstva-nájemci. S každým členem družstva-nájemcem bude uzavřena samostatná smlouva. Výsledkem bude, že Město i Družstvo dokončí vzájemné závazky a narovnájí sporné povinnosti ze závazku dle smlouvy o sdružení a z nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, a oba- Město i Družstvo bezúplatně převedou své spoluvlastnické podíly na bytových jednotkách vymezených dle občanského zákoníku na členy družstva-nájemce. Tito nájemci se tak stanou výlučnými vlastníky jednotek, které doposud užívali jako nájemci. Nabyvatel by měl být nesporně určen ke dni uzavření dohody o narovnání, v součinnosti s Družstvem, které vede seznam svých členů.

Uzavření dohod bylo s Družstvem předjednáno za účasti jejich právního zástupce-advokáta, na základě Družstvem udělené plné moci, který text vzorové dohody odsouhlasil.

17. Závěrečný návrh BO MMB

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

Materiál byl projednán na zasedání 83. **Komise majetkové RMB**, konaném dne 4.8.2022.

Hlasování: 6-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 11 členů.

Členové KM RMB hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkļa	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	nepřítomen	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro	nepřítomen	omluven

Materiál byl projednán na zasedání **Komise bydlení RMB** R8/KB/73 konaném dne 8.8.2022.

Hlasování: 6-pro, 0-proti, 1-se zdržel/z 11 členů.

Usnesení bylo přijato.

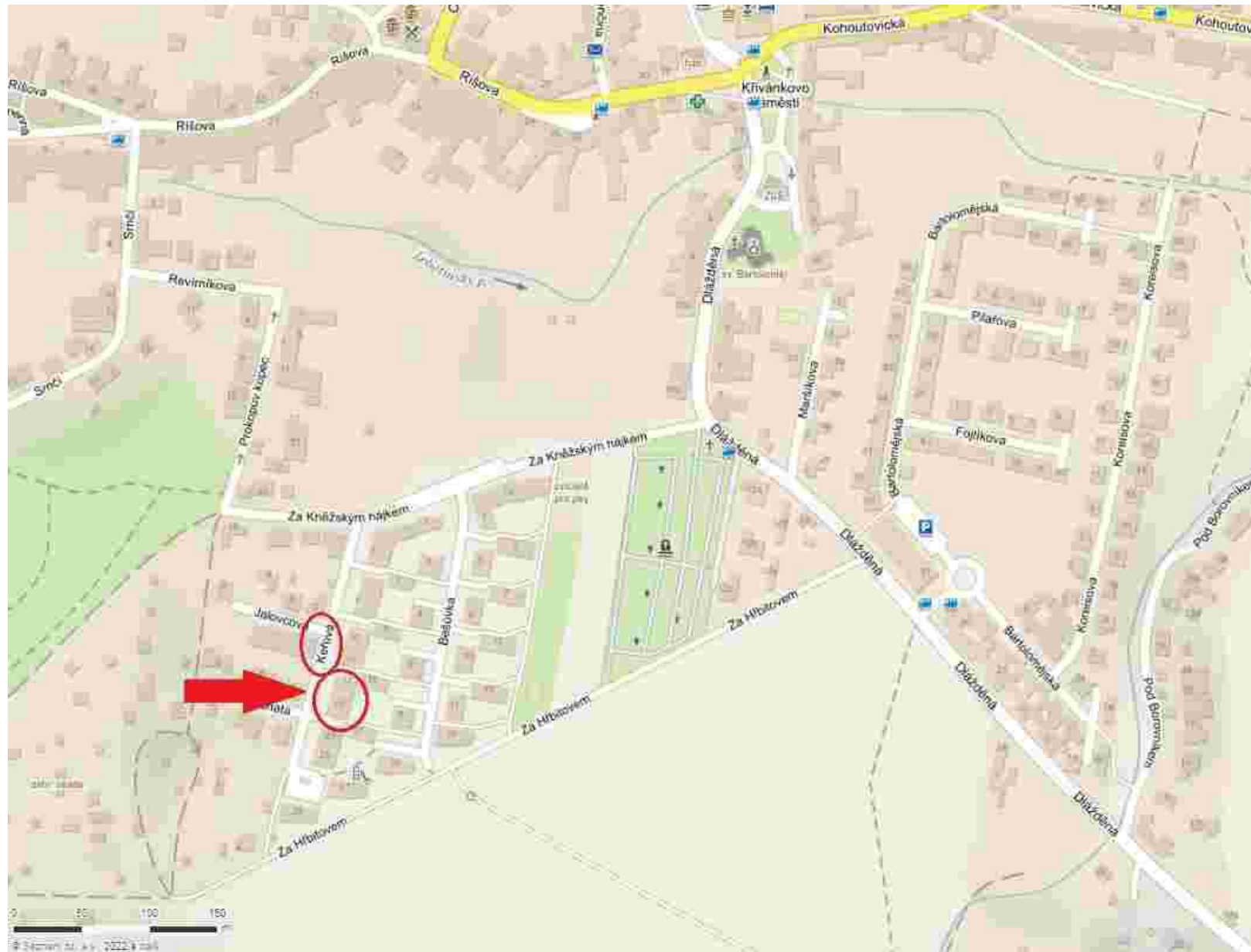
pro	Mgr. Viskot
pro	Ing. Trllo
pro	Mgr. Šlapal
pro	JUDr. Dumbrovská
-----	Ing. Karasová
omluvena	JUDr. Cechová
pro	Mgr. Solak
omluven	Jiří Ides
zdížel se	Mgr. Štefan
pro	JUDr. Přikrylová
omluven	Bc. Milota

Materiál byl projednán na schůzi **Rady města Brna** č. R8/233, konané dne 24.8.2022.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

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

Městská část Brno-Žebětín



16.5.2022

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



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

Seznam spoluvlastnických podílů statutárního města Brna

na 20 bytových jednotkách, vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v bytovém domě č.p. 706 v k.ú. Žebětín, na adrese Keřová 17, 19 v Brně:

- jednotka č. 706/1, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/1 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 423/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 58/100;
- jednotka č. 706/2, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/2 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 548/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 41/100;
- jednotka č. 706/3, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/3 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 831/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 29/100;
- jednotka č. 706/4, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/4 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 447/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 55/100;
- jednotka č. 706/5, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/5 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 548/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 41/100;
- jednotka č. 706/6, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/6 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 415/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 54/100;
- jednotka č. 706/7, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/7 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 415/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 59/100;
- jednotka č. 706/8, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/8 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 344/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 60/100;
- jednotka č. 706/9, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/9 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 548/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 41/100;
- jednotka č. 706/10, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/10 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 753/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 28/100;
- jednotka č. 706/11, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/11 zahrnuje byt a podíl ve výši id.

- 831/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 30/100;
- jednotka č. 706/12, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/12 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 548/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 44/100;
 - jednotka č. 706/13, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/13 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 415/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 59/100;
 - jednotka č. 706/14, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/14 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 415/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 59/100;
 - jednotka č. 706/15, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/15 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 415/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 54/100;
 - jednotka č. 706/16, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/16 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 548/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 39/100;
 - jednotka č. 706/17, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/17 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 443/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 50/100;
 - jednotka č. 706/18, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/18 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 753/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 28/100;
 - jednotka č. 706/19, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/19 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 548/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 39/100;
 - jednotka č. 706/20, vymezená v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 706/20 zahrnuje byt a podíl ve výši id. 336/14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno; spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na jednotce činí id. 61/100.

Číslo dohody:

DOHODA O NAROVNÁNÍ S BEZÚPLATNÝM PŘEVODEM BYTOVÉ JEDNOTKY
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle ust. § 1903 a násl. a § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále také jen jako „Dohoda“),
mezi:

**I.
Strany dohody**

I. Statutární město Brno

sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, Brno-město

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

IČO: 449 92 785

DIČ: CZ44992785

k podpisu Dohody je na základě pověření dle usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na Z... zasedání konaném dne2022 pověřena JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru Magistrátu města Brna (dále také jen jako „Město“)

II. Bytové družstvo Keřová I., družstvo

sídlem Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno

zastoupené, předsedou představenstva/členem představenstva*, a

....., členem představenstva

IČO: 25588796

(dále také jako „Družstvo“)

(oba účastníci č. I a II, dále také jako „Vlastníci“ či „Převodci“)

a

VARIANTA I pro jednoho člena Družstva

III. [titul, jméno, příjmení] datum narození

trvale bytem

(dále také jen jako „člen Družstva“, „Nájemce“ nebo „Nabyvatel“)

VARIANTA II pro společné členy Družstva

III. [titul, jméno, příjmení], datum narození

trvale bytem

IV. [titul, jméno, příjmení], datum narození

trvale bytem

.....* [v případě dalších účastníků se Dohoda doplní o označení dalších účastníků dle skutečného počtu účastníků]*

(účastníci č. III., IV.* dále také jako „společní členové Družstva“, „Nájemci“ nebo „Nabyvatelé“)

Účastníci č. I, II, III a IV ...* mohou být společně označováni také jako „Účastníci Dohody“.

Na základě plné moci ze dne je Účastník Dohody č. zastoupen

PREAMBULE

1. Město a společnost KOMEKON s.r.o., IČO: 46903780 uzavřeli dne 30. 7. 1999 smlouvu o sdružení č. 63999029, a dále dodatky k této smlouvě č. 1 ze dne 12. 7. 2000 a č. 2 ze dne 2. 8. 2001, za účelem

- 1 -

*nehodící se škrtněte

Text uvedený v závorkách [...] představuje pomůcku pro vyplnění a bude ze smluv vypuštěn.

výstavby „tří bytových domů v obytném souboru „Za kněžským hájkem“ Brno-Žebětín, označených ve smlouvě jako bytové domy A1, A2 a A3, každý s 20 bytovými jednotkami a jednou nebytovou jednotkou s cílem, že se účastníci sdružení stanou spoluvlastníky bytových jednotek včetně pozemků.

2. Právním nástupcem společnosti KOMEKON s.r.o., je ohledně budovy bytového domu A3 Družstvo.
3. Společnost KOMEKON s.r.o., do výstavby vložila
 - finanční prostředky na 1 bytový dům ve výši 11 007 389 Kč;
 - části pozemků, které pro účel výstavby byly odděleny geometrickými plány.
4. Město do výstavby vložilo finanční prostředky ve výši účelové dotace získané z rozpočtu státu (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR) na podporu nájemního bydlení ve výši 320.000 Kč na jednu bytovou jednotku s tím, že veškeré další náklady i nad sjednaný vklad společnosti KOMEKON s.r.o. uhradí tato společnost. V rámci výstavby byla zřízena i nebytová jednotka-garáž, která není předmětem vypořádání.
5. Město se zavázalo, že dočasně po dobu 20 let od kolaudace, zajistí užívání 20 dotovaných bytových jednotek vystavěných sdružením prostředků k trvalému nájemnímu bydlení.
6. Ve Smlouvě o sdružení byl sjednán závazek ve prospěch třetích osob-Nájemců z titulu jejich členství v Družstvu, že po uplynutí doby 20 let od kolaudace bytových domů Město převede vlastnictví svých podílů na jednotkách a pozemcích do jejich vlastnictví, a to bezúplatně. Ze stanov Družstva odsouhlasených Městem vyplývá nárok členů Družstva na bezúplatný převod podílu na jednotce od Družstva, jestliže jsou splněny podmínky pro převod.

Varianta I odst. 7

7. Nabyvatel/Nabyvatelé* je/jsou* nájemcem/nájemci* bytové jednotky specifikované v čl. III odst. 1 a 2 Dohody na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi Městem a Družstvem jako pronajímateli a Nabyvatelem/Nabyvateli* jako nájemcem/nájemci* ze dne

Varianta II odst. 7

7. Nabyvatel/Nabyvatelé* jsou nájemci bytové jednotky specifikované v čl. III odst. 1 a 2 Dohody na základě převodu/přechodu* členských práv od členů/člena* Družstva, kterým Nabyvatel/Nabyvatelé* vstoupil/vstoupili* do práv právního předchůdce. Město Nabyvateli/Nabyvatelům* dne osvědčilo převod/přechod* nájmu s odkazem na ust. § 736 odst. 2 Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů.
8. V nájemních smlouvách dle odst. 7 tohoto článku Dohody je sjednáno, že „Nájemce má právo na uzavření smlouvy s družstvem o převodu spoluvlastnického podílu družstva na bytu a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejpozději po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu, a to v případě, že již uhradil cenu /event. úvěr/ a další náklady, které připadají na převáděný podíl včetně pozemku, jakož i náklady s převodem vlastnictví spojené. Nájemce má právo na uzavření smlouvy s městem o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu města a spoluvlastnictví ke společným částem domu a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu a zavazuje se uhradit náklady s převodem vlastnictví spojené.“
9. Člen/Členové* Družstva a Družstvo deklarují, že byla/nebyla* Družstvem*, členem/členy Družstva* podána vůči Městu u Městského soudu v Brně žaloba o vedená po spis. zn.*
10. **[Deklarace jiných vhodných skutečností]***

II.

Úvodní ustanovení

1. Zastupitelstvo města Brna vzalo na Z8/35. zasedání konaném dne 25. 1. 2022, bod č. 58, na vědomí Odborné právní stanovisko společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 13.11.2021 /Analýza v kauze DRUŽSTVA MAJDALENKY k vypořádání závazků z historických smluv týkajících se družstevní výstavby spolufinancované z dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR/ a jeho doplněk, Společné stanovisko Ministerstva vnitra ČR, Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Ministerstva financí ČR k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu, Metodické doporučení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže s názvem Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv a schválilo postup statutárního města Brna při vypořádání historických závazků spočívajících v budoucím závazku statutárního města Brna bezúplatně převést

nemovité věci ve vlastnictví statutárního města Brna, související s historickou družstevní bytovou výstavbou na území statutárního města Brna spolufinancovanou prostřednictvím státní dotace.

2. Město a Družstvo, jako právní nástupce společnosti KOMEKON s.r.o., jako účastníci sdružení ve smyslu § 841 a násl. Občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., deklarují zájem beze zbytku vypořádat závazky ze Smlouvy o sdružení a majetek získaný výkonem činnosti sdružení způsobem sjednaným Smlouvou o sdružení. To platí i pro člena/členy Družstva*, v jejichž prospěch byly budoucí závazky Smlouvou o sdružení a nájemní smlouvou o nájmu bytu sjednány.
3. Nájemce/Nájemci* je/jsou* členem/členy* Družstva, s jehož/jejichž* členstvím v Družstvu je spojeno právo nájmu k bytové jednotce specifikované v čl. III. odst. 1 a 2 Dohody.
4. Družstvo prohlašuje, že Nájemce považuje za člena/za společné členy* Družstva v souladu se stanovami Družstva. Člen družstva*/Společní členové Družstva* a Družstvo výslovně prohlašují, že jim není známa žádná skutečnost či nárok třetí osoby, z které by byla nebo mohla být dovozována spornost členství v Družstvu a s ním spojený nárok člena Družstva/společných členů Družstva* na bezúplatný převod bytové jednotky, jejíž je/jsou* jako člen Družstva nájemcem/členové Družstva nájemci*. Člen družstva/Společní členové Družstva* rovněž prohlašují, že nečinili žádné právní jednání směřující k převodu členského podílu v Družstvu na třetí osobu a že tak nečiní ani do doby vkladu vlastnického práva k bytové jednotce specifikované v čl. III odst. 1 a 2 Dohody na Nabyvatele.

III.

Prohlášení Města a Družstva

1. Družstvo prohlašuje, že je na základě Dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a o založení vlastnictví jednotek dle § 1158 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ze dne 26. 7. 2022 vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti/100 na bytové jednotce č. 706/... vymezené dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město. Jednotka č. 706/... zahrnuje byt a podíl ve výši id. .../14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Družstva na bytové jednotce činí Kč.
2. Město prohlašuje, že je na základě Dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a o založení vlastnictví jednotek dle § 1158 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ze dne 26. 7. 2022 vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti/100 na bytové jednotce č. 706/... vymezené dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město. Jednotka č. 706/... zahrnuje byt a podíl ve výši id. .../14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Města na bytové jednotce činí Kč.
3. Družstvo a Město prohlašují, že bytová jednotka byla vybudována na základě sdružených prostředků Města a právního předchůdce Družstva. Podíl Města na bytové jednotce představuje podíl finančních prostředků vložených do výstavby Městem, získaných z účelových dotačních prostředků státu na tuto bytovou výstavbu. Podíl Družstva na bytové jednotce představuje výši ostatních nákladů na její pořízení, k nimž se zavázal smlouvou o sdružení právní předchůdce Družstva a jehož závazek Družstvo jako právní nástupce převzalo. Tyto náklady Družstva byly částečně hrazeny Nájemcem-Nabyvatelem jednotky prostřednictvím hypotéčního úvěru Hypoteční banky a. s., jako složkou nájemného za pronájem družstevního bytu – převáděné bytové jednotky. Hypotéční úvěr je ke dni uzavření této Dohody v plné výši vypořádán. Nájemce, resp. jeho právní předchůdce*, se také jako člen Družstva spolupodílel na

pořízení převáděné bytové jednotky svým členským vkladem do Družstva. Dle § 1188 Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., je možné vlastnické právo k bytové jednotce převést jen na tohoto/tyto* Nabyvatele.

4. Příslušenství domu tvoří (přípojky).

IV.

Narovnání se závazkem bezúplatného převodu bytové jednotky

1. Smluvní strany deklarují, že pro případ neplatnosti budoucích závazků bezúplatného převodu podílu Města na bytové jednotce na členy Družstva specifikovaných v odst. 6 Preambule Dohody z jakýchkoliv důvodů nahrazují tento budoucí závazek závazkem novým, kterým dojde současně, tak jak je předvídáno ve stanovách Družstva, také k bezúplatnému převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce ve vlastnictví Družstva na Nájemce. Nájemce se tak stane výlučným vlastníkem bytové jednotky.
2. Zdůvodnění pro toto narovnání uzavřením nového závazku o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce ve vlastnictví Města na členy Družstva vychází z Odůvodnění bezúplatného převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách na členy Bytového družstva Keřová I., družstvo, schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z8/39. zasedání konaném dne 21. 6. 2022, bod č. 137, kterými jsou i naplnění očekávání Nájemce/Nájemců* na zvýhodněných podmínkách převodu bytové jednotky.
3. Družstvo nenamítá niče k převodu spoluvlastnického podílu ve vlastnictví Města na bytové jednotce dle čl. III. odst. 1 a 2 Dohody na člena/členy Družstva* a nabytí tohoto spoluvlastnického podílu Města na bytové jednotce nenárokuje.
4. Účastníci Dohody se dohodli, že Družstvo na Nájemce bezúplatně převádí spoluvlastnický podíl o velikosti/100 na bytové jednotce č. 706/... vymezené dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, když jednotka č. 706/... zahrnuje byt a podíl ve výši id. .../14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, a Město na Nájemce bezúplatně převádí spoluvlastnický podíl o velikosti/100 na bytové jednotce č. 706/... vymezené dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, když jednotka č. 706/... zahrnuje byt a podíl ve výši id. .../14168 na pozemcích p. č. 1461/103 a p. č. 1461/106, to vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město. Nájemce/Nájemci* tak nabývá/nabývají* tuto bytovou jednotku do svého výlučného vlastnictví (1/1)/do SJM/do podílového vlastnictví*, dále jen „bytová jednotka“.
5. S ohledem na skutečnost, že Nabyvatel/Nabyvatelé* bytové jednotky je/jsou* zároveň jejím/jejími* nájemcem/nájemci*, nebude bytová jednotka dle dohody stran Nabyvateli/Nabyvatelům* předávána.
6. Nabyvatel prohlašuje/Nabyvatelé prohlašují*, že je mu/jim* znám stavebně technický stav převáděné bytové jednotky s ohledem na stáří budovy a její opotřebení, dispoziční řešení bytové jednotky a její podlahová plocha. Přijímá/Přijímají* faktický a právní stav převáděné bytové jednotky a přijímá/přijímají* i její právní stav vzniklý vymezením jednotek dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, prohlášením vlastníků. Nabyvatel/Nabyvatelé* nabývá/nabývají* tuto bytovou jednotku do vlastnictví/spoluvlastnictví/SJM* ve stavu, v kterém se nachází, ke dni podpisu této Dohody.
7. Nabyvatel/Nabyvatelé* resp. i jeho/jejich* právní předchůdci-předchozí členové Družstva* jako nájemce/nájemci převáděné bytové jednotky od doby kolaudace budovy dne 9. 2. 2001 se vzdávají práv z vadného plnění. Bere/Berou* na vědomí, že na bytovou jednotku není poskytována záruka.
8. Nabyvatel/Nabyvatelé* stvrzují, že jsou Družstvem informováni ke dni uzavření této Dohody o energetické náročnosti budovy č. p. 706 ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, a mají k dispozici Průkaz energetické náročnosti budovy
9. Nájemce/Nájemci* se zavazuje/zavazují* nepřevést svůj členský podíl v Družstvu po uzavření této Dohody.

*nehodící se škrtněte

Text uvedený v závorkách [...] představuje pomůcku pro vyplnění a bude ze smluv vypuštěn.

10. Odběratelem médií do převáděné bytové jednotky je Nájemce/jsou Nájemci* a není třeba součinnosti Převodců pro přepis. Z tohoto titulu nebude Nabyvatelem/Nabyvateli* vůči Městu a Družstvu vyžadována součinnost.

11. Účastníci konstatují, že Družstvo Nabyvateli/Nabyvatelům* bytové jednotky zajistilo před podpisem této Dohody u [název správce], dále jen Správce, za oba spoluvlastníky potvrzení o výši dluhu Města a Družstva, resp. potvrzení, že žádný dluh vůči tomuto Správci Město a Družstvo nemá. Nabyvatel/Nabyvatelé* tento stav bez výhrad přijímají. Nabyvatel/Nabyvatelé* berou na vědomí, že Správce není povinen při převodu jednotky vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytové jednotky.

12. Nájemce/Nájemci* se tímto vzdává/vzdávají* veškerých existujících i budoucích nároků vůči Městu ze Smlouvy o sdružení a z nájemní smlouvy o nájmu bytu, případně z jakýchkoliv jiných právních titulů spojených s touto družstevní bytovou výstavbou do doby uzavření této Dohody. Nájemce/Nájemci* prohlašuje/prohlašují*, že tato Dohoda představuje odpovídající narovnání vztahů týkající se družstevní bytové výstavby.

13. Město i Družstvo konstatují, že uzavřením této Dohody jsou vyrovnány veškeré vzájemné závazky a pohledávky ze Smlouvy o sdružení, Nájemní smlouvy, není-li v Dohodě uvedeno jinak. Tim nejsou dotčeny závazky sjednané dle této Dohody.

14. Vklad vlastnického práva k převáděné bytové jednotce do katastru nemovitostí dle dohody stran zajišťuje Družstvo.

15. Náklady spojené s vkladem vlastnického práva k bezúplatně převáděné bytové jednotce nese Nabyvatel/nesou Nabyvatelé*.

16. Bude-li z jakéhokoliv důvodu Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město návrh na vklad vlastnického práva pro Nájemce zamítnut nebo vkladové řízení bude zastaveno, jsou účastníci Dohody povinni bez zbytečného odkladu projednat novou dohodu s napravenými vadami bránícími vkladu, která Dohodu nahradí.

17. Nájemce-člen Družstva/Nájemci-členové Družstva* se zavazuje/zavazují*, 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 pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce v uvedené době zavázá nabyvatele bytové jednotky touto povinností.

18. Nájemce/Nájemci* čestně prohlašuje/prohlašují*, že není/nejsou* příjemcem/příjemci* veřejné podpory.

19. Pro případ porušení povinnosti dle čl. 17 tohoto článku Dohody je sjednáno jako relativní majetkové právo, právo Města k zpětnému bezúplatnému převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce dle čl. III odst. 2 Dohody na Město. Nebude-li s ohledem na další následný převod jednotky možné, je člen družstva povinen uhradit Městu na výzvu Města do 60 dnů od doručení výzvy 20 % z ceny obvyklé spoluvlastnického podílu na bytové jednotce, vyčíslenou ke dni doručení výzvy Nabyvateli/Nabyvatelům* jako smluvní pokutu.

20. Pro případ, že by v souvislosti s bezúplatným převodem vznikla Městu povinnost nedovolenou veřejnou podporu po Nabyvateli/Nabyvatelích* vymáhat, je Nabyvatel povinen/jsou Nabyvatelé povinni* na výzvu Města poskytnutou veřejnou podporu včetně příslušenství vrátit do 60 dnů od doručení výzvy Nabyvateli/Nabyvatelům*, tím není dotčeno právo Města vymáhat po Nabyvateli/Nabyvatelích* náhradu škody, představující zejména náhradu za uhrazenou pokutu dle zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění pozdějších předpisů.

[Pro případ vedeného soudního sporu je součástí dohody odst. 21]

21. Družstvo se zavazuje vztít žalobu uvedenou v odst. 9 Preambule Dohody zpět a to do 1 měsíce ode dne povolení vkladu vlastnického práva všech členů Družstva-nájemců jednotek vymezených v pozemku p. č. 1461/103, jehož součástí je budova č. p. 706, část obce Žebětín, v k.ú. Žebětín, obec Brno, k jimi užívaným jednotkám, kteří ve lhůtě do 3 měsíců od schválení vzoru této Dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky Zastupitelstvem města Brna doručili Městu ve sjednaném počtu jimi- s úředním ověřením-

podepsaná vyhotovení návrhu DOHODY O NAROVNÁNÍ S BEZÚPLATNÝM PŘEVODEM BYTOVÉ JEDNOTKY, připraveného k převodu jimi užívané jednotky dle uvedeného Zastupitelstvem města Brna schváleného vzoru, s tím, že náklady spojené s vedeným soudním řízením včetně nákladů na úhradu soudního poplatku a nákladů na právní zastoupení si nese ta strana, která tyto náklady vynaložila a účastníci řízení nemají právo na úhradu nákladů po ostatních účastnících soudního řízení.

Zpětvzetí návrhu musí Družstvo Městu prokázat do 5 pracovních dnů. V případě, že Družstvo jako žalobce ve stanovené lhůtě nevezme žalobu zpět, má Město právo od této Dohody odstoupit.

V. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti Účastníků v Dohodě blíže neupravená se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a právním řádem České republiky.
2. Jakékoliv změny této Dohody mohou být provedeny pouze písemnou formou, podepsanou všemi účastníky Dohody, jako její vzestupně číslované dodatky.
3. Tato Dohoda je vyhotovena ve ... [dle počtu účastníků +3] stejnopisech, všechny s platností originálu, z nichž 2 obdrží Město, 2 Družstvo a 1 Nájemce/každý z Nájemců*.
4. Dohoda nabývá platnosti dnem podpisu všemi účastníky Dohody. Vlastnické právo Nabyvatele/Nabyvatelů* k bytové jednotce podléhá vkladu do katastru nemovitostí.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Dohoda podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o registru smluv“). Zaslání Dohody správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje Město.
6. Účastníci dohody souhlasí s tímto uveřejněním a prohlašují, že skutečnosti uvedené v Dohodě nepovažují za obchodní tajemství a výslovně souhlasí s jejich užitím a zveřejněním bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
7. Pokud některé ustanovení této Dohody bude nebo se stane v jakémkoli ohledu protiprávním, neplatným nebo nevymahatelným, nebude tím dotčena ani oslabena platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Dohody. Smluvní strany se zavazují takové protiprávní, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bezodkladně nahradit jiným ustanovením formou dodatku k této Dohodě, které co nejvíce odpovídá původnímu záměru smluvních stran.
8. Družstvo i Nájemce/Nájemci* potvrzují, že byli Městem seznámeni s informacemi o zpracování osobních údajů pro splnění účelu této Dohody. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytne Město na svých internetových stránkách www.bрно.cz/gdpr/.
9. Smluvní strany berou na vědomí, že statutární město Brno je povinný subjekt dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
10. Na straně Družstva byla vzorová Dohoda projednána a schválena na členské schůzi Družstva konané dne
11. Zástupci Města a Družstva a Nájemce/Nájemci* shodně výslovně prohlašují, že si Dohodu přečetli, tato byla sjednána po vzájemném projednání, na základě vážné a svobodné vůle. Dohoda se nepříčí dobrým mravům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují účastníci a zástupci účastníků Dohody na dohodu své vlastnoruční podpisy.

Příloha: plná moc*

*nehodící se škrtněte

Text uvedený v závorkách [...] představuje pomůcku pro vyplnění a bude ze smluv vypuštěn.

DOLOŽKA

1. Vzor této Dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky byl schválen Zastupitelstvem města Brna na Z..... zasedání, konaném dne, bod č.

2. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce na členy Družstva byl schválen Zastupitelstvem města Brna na Z8/39. zasedání konaném dne 21. 6. 2022 a zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Brna pod č.j. MMB/0394756/2022 od 3.8.2022 do 24.8.2022.

V Brně dne

V Brně dne

.....
za statutární město Brno
JUDr. Iva Marešová
vedoucí Bytového odboru
Magistrátu města Brna

.....
za Bytové družstvo Keřová I., družstvo
.....
předseda představenstva/člen představenstva*

V Brně dne

V Brně dne

.....
za Bytové družstvo Keřová I., družstvo
.....
člen představenstva

.....
Nájemce
.....

V Brně dne*

.....*
Nájemce
.....

[v případě více subjektů na straně nájemce se vloží do textu další podpisové řádky]

- 7 -

*nehodící se škrtněte

Text uvedený v závorkách [...] představuje pomůcku pro vyplnění a bude ze smluv vypuštěn.

Smlouva o sdružení

uzavřená ve smyslu § 829 a násl. občanského zákoníku

1. Město Brno

se sídlem Dominikánské nám.1, 601 67 Brno

IČO: 44992785

zastoupené primátorem RNDr. Petrem Duchoněm

bankovní spojení: Inv. a pošt. banka, a.s., oblas. pobočka Brno,
Joštova č.5

č.ú.:

(dále jen Město)

2. KOMEKON spol. s r.o., se sídlem Brno, Nové sady č.30, PSČ 602 00

IČO: 46 90 37 80

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno - venkov
č.ú. [REDACTED]

zastoupená jednatelem Jaroslavem Přichystalem

(dále jen KOMEKON)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

smlouvu o sdružení podle § 829 občanského zákoníku

(dále jen "smlouva"):

Článek I.

Úvodní ustanovení a charakteristika účastníka

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

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

3. Výstavba na shora uvedených pozemcích byla povolena územním rozhodnutím č.j. ÚS-761/96/232 ze dne 31.1.1997, jež nabylo právní moci dne 3.3.1997.

Pozemky jsou určeny k bytové výstavbě, včetně příslušné

technické infrastruktury.

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

Článek II.

Účel sdružení

1. Účastníci smlouvy uzavírají tuto smlouvu za účelem společné výstavby tří bytových domů v obytném souboru "Za kněžským hájkem" Brno - Žebětín, každý s 20-ti bytovými jednotkami a jednou nebytovou jednotkou, obsahující 17 garážových stání s cílem že Město a KOMEKON se stanou spoluvlastníky bytových jednotek včetně pozemků, a to v poměru nákladů vynaložených na jejich výstavbu.

Výlučným vlastníkem nebytové jednotky - garáže obsahující 1 garážových stání, se stane KOMEKON.

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

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

článek č.III

Termíny a náklady výstavby

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

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

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

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

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

článek IV.

Popis budov

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

Popis jednotek v jedné budově:

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 39,29 m².

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

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

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 50,89 m², z toho plocha terasy je 3,34 m².

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

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

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 73,93 m², z toho plocha terasy je 3,34 m².

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

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

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

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 39,46 m².

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

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

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 50,89 m², z toho plocha balkonu je 3,34 m².

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

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

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 38,72 m², z toho plocha balkonu je 3,34 m².

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

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

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 38,72 m².

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

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

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 31,35 m², z toho plocha lodžie je 6,82 m².

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

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

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 50,89 m², z toho plocha balkonu je 3,34 m².

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

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

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

ve třetím nadzemním podlaží budovy.

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 69,64 m², z té plocha balkonu je 3,34 m² a plocha lodžie je 6,81 m².

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

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

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 73,93 m².

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

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

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 50,89 m².

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

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

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

Předpokládaná podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude

38,72 m².

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

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

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 38,72 m².

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

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

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 38,72 m², z toho plocha balkonu je 3,34 m².

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

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

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 50,89 m², z toho plochy balkonů jsou 2x3,34 m².

Byt se bude sestávat ze 2 pokojů, kuchyňského koutu

a příslušenství: předsiň, koupelna s WC, komora, 2 balkony

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

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 38,72 m², z toho plocha balkonu je 4,86 m².

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

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

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 69,64 m², z toho plocha balkonu je 3,34 m² a plocha lodžie je 6,81 m².

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

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

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 50,89 m², z toho plocha 2 balkonů je 2 x 3,34 m².

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

etně
eplé
aven
vní
dou

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

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

Podlahová plocha bytu včetně příslušenství bude 30,62 m², z toho plocha lodžie je 6,82 m².

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

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

Jednotka č.21 - nebytová jednotka - garáž - je nebytový prostor umístěný v prvním podzemním podlaží budovy, sloužící jako garáž pro více motorových vozidel, o celkové ploše 385,80 m². Vstup do jednotky tvoří garážová vrata. Součástí jednotky bude její veškerá vnitřní elektroinstalace včetně elektroměru a rozvody vzduchotechniky s ventilátory. Jednotka nemá žádné příslušenství a bude vybavena osvětlovacími tělesy a vzduchotechnikou.

Jednotka je rozdělena na 17 garážových stání a komunikaci.

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

článek č.V.

Vybavení jednotek

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

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

Článek VI.

Doba trvání sdružení

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

Článek VII.

Vložené finanční prostředky a majetkové hodnoty

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

A/ Město:

- finanční prostředky na jeden dům ve výši 6.400.000,- Kč, tedy
celkem 19.200.000,- Kč, slovy devatenáctmilionůdvěstětisíc korun
českých rovnající se výši dotace na podporu nájemního bydlení
poskytnuté ze státního rozpočtu MMR ČR na základě rozhodnutí MMR
ČR o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na
výstavbu nájemního bydlení v obci.

B/ KOMEKON

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

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

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

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

3. Účastníci se zavazují, že s vloženými majetkovými hodnotami
budou nakládat výlučně pro dosažení účelu sdružení. Zavazují se
oddělit vložené majetkové hodnoty od svého ostatního majetku a

ahy
oznámit tuto skutečnost druhému účastníku sdružení do 30 dnů po nabytí účinnosti této smlouvy.

4. KOMEKON se zavazuje, že bez souhlasu města nezřídí k pozemkům, jež vkládá do sdružení, zástavní ani jiné právo třetí osoby, s výjimkou zástavního práva ve prospěch peněžního ústavu poskytujícímu KOMEKON stavební úvěr. K zajištění splnění tohoto závazku sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 1 000 000,- Kč splatnou do 30 dnů poté, co KOMEKON tento závazek poruší.

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

Článek VIII.

Majetek z činnosti sdružení

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

2. Podíly účastníků na každé budově /bytovém domě/ se určují podle výše jejich vkladů, tzn. podle výše státní dotace poskytnuté městu ze státního rozpočtu MMR ČR na základě rozhodnutí MMR ČR o poskytnutí st. dotace na počet bytových jednotek v každé budově /bytovém domě/ a výše nákladů poskytnutých na vybudování každé jednotlivé budovy /bytového domu/ KOMEKON, a to včetně ceny pozemků - stavebních parcel a nákladů na vybudování technické infrastruktury bez nákladů hrazených ze státní dotace a činí tak na každé budově /bytovém domě/:

Město.....	26 %
KOMEKON.....	74 %

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

Článek IX.

Jiná práva a povinnosti účastníků sdružení

1. Město se zavazuje :

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

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

1.3. zajistit společně s KOMEKON převzatou stavbu z hlediska péče řádného hospodáře (dle organizačních zásad pro hospodáře s obecním majetkem včetně 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 údaje a poukázané finanční prostředky použít výhradně k účelům této smlouvy.

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

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

2. KOMEKON se zavazuje:

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

2.2. poskytnout Městu při podpisu této smlouvy dokumentaci stavby, včetně rozpočtové dokumentace na společně budované bytové jednotky se specifikací nákladů na jednotlivé bytové jednotky a harmonogramu postupu výstavby a vyzývat Město řádně a alespoň 3 dny před jejich konáním k účasti na kontrolních dnech, jejichž harmonogram bude Městu předán při podpisu této smlouvy, a k účasti na přebírání provedených prací, všechny případné změny této dokumentace provádět jen se souhlasem Města.

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

2.4. vykonávat práva a povinnosti investora stavby v zájmu sdružení a v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy, jakož i v souladu s příslušnými ustanoveními této smlouvy, a to ve všech fázích realizace stavby až do fáze jejího včasného a řádného převzetí, její kolaudace a jejího majetkového vypořádání,

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

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

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

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

2.6. vyúčtovat čerpání dotace vždy za příslušný rok a toto čerpání dokladovat jako použité na stavební náklady v souladu s podmínkami čerpání dotace zakotvených v této smlouvě o sdružení.

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

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

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

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

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

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

3. Oba účastníci jsou oprávněni:

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

Za tím účelem se účastníci dohodly, že podle potřeby, nejméně za měsíc, se sejdou na společném jednání. Pravidelná společná jednání bude svolávat KOMEKON písemnou pozvánkou s uvedením programu, doby a místa konání jednání, která musí být odeslána městem určenému zástupci alespoň 10 dnů před termínem jeho konání.

Účastníci se dohodli, že každý z účastníků je oprávněn svolat i projednání záležitosti týkající se společné činnosti mimořádně společné jednání způsobem uvedeným v předchozím odstavci.

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

4. Oba účastníci se zavazují:

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

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

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

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

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

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

5.5. postupovat jako zhotovitel tak, aby stavba uvedená v čl. II. této smlouvy mohla být kolaudována v termínu uvedeném v čl. III. této smlouvy, tzn. do 30.6.2001.

K zajištění splnění tohoto závazku zhotovitele sjednávají účastníci sdružení smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení.

Nedojde-li k zahájení stavby v předpokládaném termínu, tzn. v září 1999 z důvodu, že tato smlouva o sdružení nenabude do té doby účinnosti, prodlužuje se lhůta uvedená v tomto ustanovení o ten počet dnů, o kolik se opozdí zahájení stavby a prodlení zhotovitele a povinnost platit městu smluvní pokutu nastává po uplynutí takto prodlouženého termínu.

Město se zavazuje:

5.6. uplatnit případnou reklamaci vady díla bez zbytečného odkladu po jejím zjištění písemnou formou do rukou oprávněného zástupce, kterého KOMEKON určí při předání díla Městu.

V reklamaci musí být vady popsány a uvedeno, jak se projevují.

Článek X.

Zastupování sdružení

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

2. Ve věcech technických a ekonomických v rámci obvyklé činnosti pro toto sdružení bude jednat KOMEKON prostřednictvím svého zástupce, jehož jméno, příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo oznámí písemně doporučeným dopisem Městu do 7 dnů od podpisu této smlouvy.

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

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

Článek XI.

Závazky budoucích spoluvlastníků

1. Účastníci se dohodli, že nejpozději do podání návrhu zahájení kolaudačního řízení uzavřou smlouvu o bezúplatném převodu ideálních částí nemovitostí - pozemků zastavěných bytovými domy - tak, aby výše spoluvlastnického podílu zastavěném pozemku odpovídala výši jejich spoluvlastnických podílů na bytových domech určených dle čl.V této smlouvy podají návrh na vklad do katastru nemovitostí.
K zajištění splnění závazku KOMEKON uzavřít tuto smlouvu převodu ideálních částí nemovitostí sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 5 000 000,- Kč splatnou do 30 dnů po uplynutí lhůty pro uzavření smlouvy o převodu.
Zaplacením smluvní pokuty nezaniká závazek KOMEKON uzavřít s městem smlouvu o bezúplatném převodu ideálních částí nemovitostí - zastavěné ploše.
Nárok na zaplacení smluvní pokuty nevznikne, nedojde-li k uzavření smlouvy o převodu ideálních částí nemovitostí z důvodů na straně města.
Účastníci se dohodli, že do 30 dnů po právní moci kolaudačního rozhodnutí podají návrh na zápis vlastnických práv k bytovým domům do katastru nemovitostí záznamem.
2. Účastníci se zavazují, že po dobu 20 let od kolaudace stavby postavené s použitím státní dotace zajistí užívání všech bytů postavených s pomocí státní dotace k trvalému nájemnímu bydlení.
Účastníci se proto zavazují, že do 30 dnů po právní moci kolaudačního rozhodnutí uzavřou smlouvu o zřízení věcného břemene k bytovým domům spočívající v povinnosti spoluvlastníka rozhodovat o pronájmu bytů a výši nájemného výhradně se souhlasem Města a podají návrh na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Účastníci se dohodli, že po vkladu smlouvy dle odst.2 tohoto článku do katastru nemovitostí podají návrh na vklad prohlášení vlastníků budovy o vymezení jednotek v budově dle zák.č.72/1994 Sb. do katastru nemovitostí a spoluvlastnictví k bytovým domům a pozemkům - zastavěné ploše - vypořádají tak, aby spoluvlastnický podíl na každé bytové jednotce odpovídal poměru výše státní dotace na každou bytovou jednotku a výše nákladů, včetně ceny pozemků - zastavěné plochy a ceny technické infrastruktury /po odečtení státní dotace/ vynaložených na vybudování každé bytové jednotky KOMEKON. Nebytová jednotka-garáž v každém bytovém domě bude ve výlučném vlastnictví KOMEKON.
4. KOMEKON se zavazuje po zápisu práv dle odst.3 tohoto článku do katastru nemovitostí převést svůj spoluvlastnický podíl na bytových jednotkách a pozemcích /zastavěné ploše a pozemku souvisejícího s bytovými domy/ na jím založené družstvo za obvyklých smluvních podmínek. Město jakožto spoluvlastník jednotek souhlasí s takovým převodem a zavazuje se neuplatnit

své předkupní právo.

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

Město nevysloví svůj souhlas do doby vyjádření souhlasu MMR ČR se zřízením zástavního práva ve prospěch peněžního ústavu před zástavním právem ve prospěch státu.

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

6. Účastníci se zavazují, že budou po dobu 20 let od kolaudace bytových domů postavených s použitím státní dotace požadovat za pronájem bytů nájemné, jehož výše nepřesáhne výši věcně usměrňovaného nájemného stanoveného dle obecně závazných právních předpisů.

Účastníci se dohodli, že část nájemného hrazeného nájemcem - členem družstva založeného KOMEKON ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu bude použita na úhradu hypotečního úvěru družstva, část nájemného odpovídající výši spoluvlastnického podílu Města bude použita výhradně na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou domu.

Ostatní náklady na údržbu a správu domu přesahující shromážděné prostředky ponese KOMEKON případně jím založené družstvo.

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

8. Poruší-li KOMEKON svůj závazek uvedený v odst.2),5) a 6) tohoto článku, je povinen vrátit Městu poskytnutou státní dotaci event. její část a to do 30 dnů poté, co k porušení povinnosti došlo, včetně sankcí uplatněných MMR ČR vůči Městu, a dále je povinna zaplatit Městu ve smyslu § 544 občanského zákoníku smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč, splatnou do 30dnů poté, co k porušení povinnosti došlo.

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

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

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

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

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

Článek XII.

Závěrečná ustanovení

1. Účastníci prohlašují, že je jim známo, že sdružení nemá
způsobilost k právům a povinnostem (§ 829 odst.2 obč.zák.)
2. Účastníci se dohodli, že změny a doplňky této smlouvy lze
provádět pouze formou písemných dodatků.
3. Vzájemná práva a povinnosti účastníků této smlouvy se řídí
obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
4. Pokud by se měla stát jednotlivá ustanovení této smlouvy
neúčinnými nebo neproveditelnými, nebo obsahuje-li smlouva
mezery, není tím dotčena účinnost zbývajících ustanovení.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
Smlouva nabývá účinnosti rozhodnutím MMR ČR o poskytnutí
investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemního
bydlení v obci.
Smlouva je vyhotovena v 6ti vyhotoveních, z nichž každý
z účastníků obdrží 3 vyhotovení.

Kat.

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

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

30-07-1999

V Brně dne.....

STO 80

V Brně dne.....

30.7.1999

.....
za Město
primátor RNDr. Petr Duchon

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

Bytové domy Žebětín - standard vybavení

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

Pozn. - ceny ve standardu uvedené jsou bez DPH



Kancelář: Bytové domy Žebětín - Mlýnský
 Kancelář: Bytové domy Žebětín - Mlýnský

D o d a t e k č.1

ke smlouvě o sdružení č.63 99 9 029 uzavřené dne 30.7.1999

Smluvní účastníci:

1. Město Brno, se sídlem Brno, Dominikánské nám.1,
zastoupené primátorem panem RNDr. Petrem Duchoněm
IČO : 44992785

bankovní spojení: Investiční a poštovní banka, a.s.
č.ú.

(dále jen Město Brno)

a

2. KOMEKON, spol. s r.o., se sídlem Brno, Nové sady č.30,
IČO 46903780,

zastoupená jednatelem panem Jaroslavem Přichystalem

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno - venkov
č.ú. [REDACTED]

(dále jen KOMEKON)

A.

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

B.

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

- v čl.II odst.1 se doplňuje text:

Specifikace jednotek je uvedena v příloze č.1 tohoto dodatku.

Příloha č.3 smlouvy č.63 99 9 029 uzavřené dne 30.7.1999 se ruší.

- čl.III Termíny a náklady výstavby

Výstavba byla zahájena v září 1999, termín dokončení je 30. červen 2001.

Celkové náklady výstavby včetně DPH a ceny pozemků, bez ceny technické infrastruktury ve výši státní dotace činí 71.167.167,- Kč, a to:

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

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

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

čl.VII.

Vložené finanční prostředky a majetkové hodnoty

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

A/ Město:

- finanční prostředky na jeden dům ve výši 6.400.000,- Kč, tedy celkem 19.200.000,- Kč slovy devatenáctmilionůdvěstětisíc korun českých, rovnající se výši dotace na podporu nájemního bydlení poskytnuté ze státního rozpočtu MMR ČR na základě rozhodnutí MMR ČR o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemního bydlení v obci

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

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

B/ KONEKON

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

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

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

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

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

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

5. KOMEKON se zavazuje, že bez souhlasu Města nezřídí k pozemkům, jež vkládá do sdružení zástavní ani jiné právo třetí osoby, s výjimkou zástavního práva ve prospěch peněžního ústavu poskytujícího KOMEKON stavební úvěr či hypoteční bance poskytující Družstvu hypoteční úvěr.

K zajištění splnění tohoto závazku sjednávají účastníci smluvní pokutu ve smyslu ust. § 544 obč.zák. ve výši 1.000.000,- Kč splatnou do 30 dnů poté, co KOMEKON tento závazek poruší.

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

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

čl. VIII.

Majetek z činnosti sdružení

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

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

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

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

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

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

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

čl. XI. ..

Závazky budoucích spoluvlastníků

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

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

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

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

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

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

Pro vyjádření Města platí lhůty uvedené v čl.IX odst.1.5 a 1.6.

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

4. KOMEKON se zavazuje, že v průběhu výstavby, nejpozději do 60-ti dnů po zápisu dokončené stavby do katastru nemovitostí převede svůj spoluvlastnický podíl na bytových domech, resp. bytových jednotkách a pozemcích (zastavěné ploše a pozemku souvisejícího s bytovými domy) a vlastnictví pozemků (zastavěné plochy) na jím založené Družstvo za obvyklých smluvních podmínek. Město jakožto budoucí spoluvlastník bytových domů souhlasí s takovým převodem a zavazuje se neuplatnit své předkupní právo.

KOMEKON se zavazuje současně s převodem vlastnictví postoupit na Bytové družstvo Keřová, družstvo, práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pro KOMEKON jako spoluvlastníka budovy.

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

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

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

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

7. Spoluvlastníci se zavazují, že budou po dobu 20 let od kolaudace bytových domů resp. byt. jednotek postavených s použitím státní dotace požadovat za pronájem bytů nájemné, jehož výše nepřesáhne výši věcně usměrňovaného nájemného stanoveného v souladu s obecně závaznými právními předpisy dohodou stran uvedeného v příloze č.1 k tomuto dodatku.

Účastníci se dohodli, že část nájemného hrazeného nájemcem - členem Družstva - ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu družstva bude použita na úhradu hypotečního úvěru družstva, část nájemného odpovídající výši spoluvlastnického podílu Města bude použita výhradně na úhradu nákladů spojených s údržbou a správou domu a na splácení prostředků poskytnutých z Fondu bytové výstavby města Brna.

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

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

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

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

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

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

C.


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

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

V Brně dne 12-07-2000

.....

RNDr. Petr Duchoň
primátor Města Brna


Jaroslav Přichystal
jednatel
KOMEKON, s.r.o.

Žebětín - přehled bytů jednoho domu typu A

Příloha č. 1 k dodatku č.1 ke smlouvě o sdružení č. 6399029

byt č.	kat.	užitná		balkon terasa	zahrad a	koupel na + WC	užitná plocha celkem	Dotace			max. regul. nájemné 20 let	Podíl nájemného			výše hypotéky	čl. podíl v družstvu	celková cena		%podíl	
		plocha	komora					MMR	FBV	celkem		údržba	spl.p.měst	spl.hypoté			bez DPH	vč.DPH	města	družstva
1	1+kk	39,29	1,23	0	0	3,66	40,52	320 000	100 000	420 000	2627	1045	417	1065	106660	199 298	691 389	725 968	0,58	0,42
2	2+kk	50,89	1,23	3,34	20,25	3,66	68,46	320 000	100 000	420 000	3407	997	417	1993	199649	392 410	963 866	1 012 059	0,41	0,59
3	3+kk	73,93	1,23	3,34	27,5	6,24	78,60	320 000	100 000	420 000	4851	985	417	3449	345435	687 840	1 384 071	1 483 276	0,29	0,71
4	1+kk	39,46	2,85	0	0	3,66	42,31	320 000	100 000	420 000	2592	1015	417	1160	116177	224 060	724 035	780 237	0,55	0,45
5	2+kk	50,89	1,23	3,34	0	3,66	55,46	320 000	100 000	420 000	3407	997	417	1993	199649	392 410	963 866	1 012 059	0,41	0,59
6	1+kk	38,72	1,23	3,34	0	3,66	43,29	320 000	100 000	420 000	2600	985	417	1198	119999	239 004	741 908	779 004	0,54	0,46
7	1+kk	38,72	1,23	0	0	3,66	39,95	320 000	100 000	420 000	2489	1045	417	1027	102861	192 181	680 993	715 043	0,59	0,41
8	1+kk	31,35	1,23	6,81	0	3,66	39,39	320 000	100 000	420 000	2226	910	417	898	89993	184 325	670 780	704 319	0,60	0,40
9	2+kk	50,89	1,23	3,34	0	3,66	55,46	320 000	100 000	420 000	3407	997	417	1993	199649	392 410	963 866	1 012 059	0,41	0,59
10	3+1	69,64	1,23	10,15	0	5,43	81,02	320 000	100 000	420 000	4819	931	417	3471	347650	733 883	1 430 031	1 501 533	0,28	0,72
11	3+kk	73,93	1,23	0	42,75	6,24	75,16	320 000	100 000	420 000	4740	1016	417	3307	331226	638 088	1 323 156	1 389 314	0,30	0,70
12	2+kk	50,89	1,23	0	27,5	3,66	62,12	320 000	100 000	420 000	3296	1043	417	1836	183912	344 186	902 950	940 096	0,44	0,56
13	1+kk	38,72	1,23	0	0	3,66	39,95	320 000	100 000	420 000	2489	1045	417	1027	102861	192 181	680 993	715 043	0,59	0,41
14	1+kk	38,72	1,23	0	0	3,66	39,95	320 000	100 000	420 000	2489	1045	417	1027	102861	192 181	680 993	715 043	0,59	0,41
15	1+kk	38,72	1,23	3,34	0	3,66	43,29	320 000	100 000	420 000	2600	985	417	1198	119999	239 004	741 908	779 004	0,54	0,46
16	2+kk	50,89	1,23	6,68	0	3,66	58,80	320 000	100 000	420 000	3518	956	417	2145	214836	441 184	1 024 781	1 076 020	0,39	0,61
17	1+kk	38,72	2,97	4,86	0	3,66	46,65	320 000	100 000	420 000	2708	936	417	1356	135842	285 591	801 364	841 433	0,50	0,50
18	3+1	69,64	1,23	10,15	0	5,43	81,02	320 000	100 000	420 000	4819	931	417	3471	347650	733 883	1 430 031	1 501 533	0,28	0,72
19	2+kk	50,89	1,23	6,68	0	3,66	58,80	320 000	100 000	420 000	4819	956	417	2145	214836	441 184	1 024 781	1 076 020	0,39	0,61
20	1+kk	30,62	1,23	6,81	0	3,66	38,68	320 000	100 000	420 000	2177	908	417	853	85401	154 936	657 468	690 339	0,61	0,39
CELKEM		965,52	27,96	72,18	118,00	81,90	1065,66	6 400 000	2 000 000	8 400 000	64 677	19 728	8 340	36 612	3 667 148	7 340 241	18 483 228	19 407 389	0,43	0,57

KOMEKON, spol. s.r.o.

Dodatek č.2

ke smlouvě o sdružení č.63999029 uzavřené dne 30.7.1999

Smluvní účastníci:

1. Statutární město Brno, se sídlem Brno, Dominikánské nám.1, zastoupené primátorem panem RNDr. Petrem Duchoněm, IČO: 44992785

bankovní spojení: ABN AMRO Bank N.V., Lazarská 3, Praha 1 pobočka Brno, Brandlova 4, P.O.Box 266

č.ú.
/dále jen Město/

2. KOMEKON, spol. s r.o., se sídlem Brno, Nové sady č.30, zastoupená jednatelem společnosti panem Jaroslavem Přichystalem, IČO:46903780

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno-venkov

č.ú. [redacted]
/dále jen KOMEKON/

I.

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

dům A1- na Bytové družstvo Keřová 3,5,7, družstvo - 1462/435/1462/435
dům A2- na Bytové družstvo Keřová 9,11,13, družstvo - 1462/436/1462/436
dům A3- na Bytové družstvo Keřová I., družstvo - Káran 15. 7. 99
p.č. 1462/1021
1462/1022
1462/1025

II.

Účastníci se dále dohodli, že čl.XI. odst.4 se doplňuje o odstavec:

KOMEKON se zavazuje současně s převodem vlastnictví postoupit na Bytové družstvo Keřová 3,5,7, družstvo, a na Bytové družstvo Keřová 9,11,13, družstvo, práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy pro KOMEKON jako spoluvlastníka budovy.

Pro případ, že KOMEKON převede svůj spoluvlastnický podíl na jím založené družstvo, tj. Bytové družstvo Keřová 3,5,7, družstvo a Bytové družstvo Keřová 9,11,13, družstvo, před dokončením budovy, je povinen dokončit výstavbu bytového domu za podmínek daných touto smlouvou.

III.

Tento dodatek byl sepsán v 6 vyhotoveních, z nichž společnost KOMEKON obdrží 2 a Město 4 vyhotovení.

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

IV.

Doložka

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

V Brně dne

22-08-2001

V Brně dne

11-07-2001

za statutární město Brno
RNDr. Petr Duchoň
primátor

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



Darovací smlouva

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

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

a

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

I.

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

II.

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

III.

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

IV.

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

Obdarovaný prohlašuje, že je mu znám stav darovaných nemovitostí.

V.

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

VI.

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

VII.

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

VIII.

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

Ch.

IX.

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

V Brně dne 25-05-2001

V Brně dne

11-12-2000



za Statutární město Brno
RNDr. Petr Duchoň
primátor

za KOMEKON s.r.o.
Jaroslav Přichystal
jednatel

[REDACTED]

Ověřuji, že výše uvedená osoba,
jejíž totožnost byla prokázána
platným úředním průkazem,
předě mnou podpis na této listině
uznala za vlastní.

V Brně dne

- 4 dubna 2001

šleňka BARTAKOVÁ
nezávisle ověřen!

[Handwritten signature]



[Handwritten mark]

D o h o d a

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

Statutárním městem Brnem ,

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

a

Bytovým družstvem Keřová I., družstvo

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

Čl.I

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

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

Čl.II

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

Čl.III

Spoluvlastníci bytového domu se dohodli, že:

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

Správce bude povinen:

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

- jednat jménem spoluvlastníků v rozsahu práv a povinností :
- a/ zajišťovat veškeré služby související s provozem domu- dodávku vody, el.energie do společných prostor, odvoz pevného odpadu, deratizace příp.desinfekce, kontrola a čištění komínových těles, úklid společných částí domu včetně chodníku apod),,
 - b/ předepisovat zálohy na služby spojené s užíváním bytových jednotek,
 - c/ vést agendu nájemného,
 - d/ vést agendu plateb a nákladů na vodné a stočné, vytápění, a další služby s nájmem bytu spojené,
 - e/ věcně odsouhlasovat platby spojené s provozem bytového domu,
 - f/ provádět aktualizaci pasportizace.

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

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

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

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

ČLIV

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

ČI.V

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

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

ČLVI

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

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

Čl.VII

1. Spoluvlastník Statutární město Brno zmocňuje k jednání ve věcech této smlouvy bytový odbor MMB.
2. Účastníci se dohodli, že změny a doplňky této dohody lze provádět formou písemných dodatků.
3. Ostatní vztahy neupravené touto dohodou se řídí příslušnými ustanoveními platných právních předpisů, zejména občanského zákoníku.
4. Dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou účastníků.
5. Dohoda je vyhotovena v 6 stejnopisech, každá ze stran obdrží po 3 vyhotoveních.
6. Účastníci prohlašují, že si dohodu přečetli, že souhlasí s jejím obsahem a že dohoda byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.


Čl.VIII


Doložka

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

- 7 -06- 2002

V Brně dne


za statutární město Brno
RNDr. Petr Duchoň
primátor


za Bytové družstvo Keřová I.
Radek Jurníček
předseda

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

Praha 12. 1. 2021

 Kontakt:
 Smlouva č. 3100/033674-01/01/01-001/00/R

oznámení o ukončení úvěru

Vážený kliente,

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

Rozdělovník dokumentů:

- 1) Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, Moravské náměstí 1/1, 601 51 Brno
 - potvrzení o zániku zástavního práva dle zástavní smlouvy k nemovitosti reg. č. 3100/033674-01/01/01-002/00/R.
- 2) Pojišťovna: Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Brněnská 634, 66442 Modřice
 - potvrzení o zániku pohledávky zajišťované vinkulací pojistného plnění,

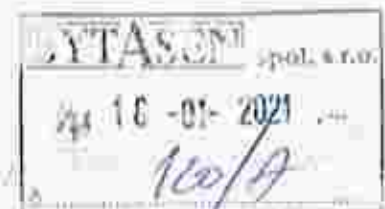
Současně Vám veškeré dokumenty související s ukončením Vašeho úvěru zasiláme v příloze tohoto dopisu:

- potvrzení o zániku zástavního práva dle zástavní smlouvy k nemovitosti reg. č. 3100/033674-01/01/01-002/00/R,
- potvrzení o zániku pohledávky zajišťované vinkulací pojistného plnění,
- blankosměnku s vyznačením splacení pohledávky na rubropisu.

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

Se srdečným pozdravem

V zástoupení Hypoteční banky


 Ing. Zdeňka Holečková
 Výkonný manažer Ukončování úvěrů

 Kamila Štěpánová
 Specialista správy úvěrů

Praha, 12. 1. 2021

Kontakt:

potvrzení o zániku zástavního práva

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

potvrzuje,

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

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

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

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

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

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

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

V zastoupení Hypoteční banky:

Ing. Radka Pecková
Ředitelka Správa retailových úvěrů
a stavebního spoření

Kamila Štěpánová
Specialista správy úvěrů



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

Praha 12. 1. 2021

Kontakt: _____

potvrzení o zániku dluhu zajištěného vinkulací pojistného plnění

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

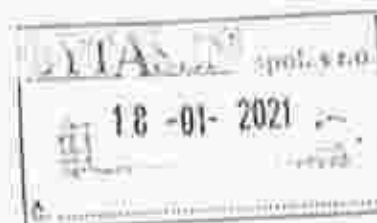
potvrzuje,

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

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

V zastoupení Hypoteční banky

 Ing. Radka Pecková
Ředitelka Správa retailových úvěrů a
stavebního spoření

 Kamila Štěpánová
Specialista správy úvěrů


Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Bytový odbor

B | R | N | O

28

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

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

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

DATUM: 03.03.2021
POČET LISTŮ: 01

Vážený pane předsedo,

sdělujeme Vám, že na základě dodatku č. 1 ke smlouvě o sdružení č. 63998029 uzavřené dne 30.7.1999 byly Bytovému družstvu Keřová I., družstvo převedeny z Fondu bytové výstavby finanční prostředky ve výši 2.000.000,- Kč na výstavbu nájemních bytů v lokalitě k.ú. Žebětín.

Statutární město Brno poskytlo tyto prostředky ve výši 100.000,- Kč na 1 bytovou jednotku, tj. na 20 b.j. celkem částku ve výši 2.000.000,- Kč, formou návratné zápůjčky se splatností 20 let, která byla splácena v pravidelných splátkách od počátku užívání bytových jednotek. V návaznosti na poskytnuté finanční prostředky na výše uvedenou stavbu Vám byl zaslán dne 02.05.2000 dopis s rozpisem 240 splátek ve výši 8.340,- Kč za bytový dům A3. První splátka byla uhrazena na účet města Brna v 03/2001, a to pod var. symbolem č. 436122324.

K dnešnímu dni evidujeme uhrazených 240 splátek ve výši 8.340,- Kč v celkové částce 2.001.600,- Kč.

Na poslední splátce za 02/2021 evidujeme přeplatek ve výši 1.600,- Kč, který vznikl z důvodu zaokrouhlení řádných splátek na celé koruny po dobu celého splácení. Částka ve výši 1.600,- Kč bude vrácena na účet Bytového družstva Keřová I., družstvo, číslo účtu [REDACTED]

Sdělujeme Vám, že zápůjčka z FBV byla zcela splacena a žádáme Vás o zrušení trvalého příkazu.

Děkujeme za spolupráci.

S pozdravem

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Bytový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 BRNO
-001-

JUDr. Iva Marešová
vedoucí Bytového odboru MMB

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

V Brně dne 28. 1. 2021

VĚC:

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

Vážení

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

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

- pozemek parc. č. 1461/103, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova s č.p. 706, bytový dům (dále jen „**Budova**“),
- pozemek parc. č. 1461/106, orná půda,
vše zapsáno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, v k.ú. Žebětín, obec Brno, na listu vlastnictví č. 2544 (dále jen „**Nemovité věci**“).

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

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

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

S pozdravem

Mgr.
Václav
Bartek

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

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

Příloha: Plná moc

PLNÁ MOC

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

uděluje tímto
PLNOU MOC

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

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

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

V Brně dne 17.1. 2021

Ing. Klára Částková, Ph.D.
Člen představenstva

BYTOVÉ DRUŽSTVO KEŘOVÁ I.,
družstvo

641 00 Brno, Keřová 19
IČ: 255 88 796 -J-

Ing. Martin Janíček
Člen představenstva

Tuto plnou moc a zmocnění přijímám:



Mgr. Václav Bartek, advokát



Statutární město Brno

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

V Říčanech dne 14. 1. 2022

Věc: Výzva k uzavření převodní smlouvy

Předžalobní výzva k plnění podle §142a zákona č. 99/1963 Sb.,
o.s.ř.

Vážení,

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

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

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

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

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

+ 777 331 890
323 603 329
✉ sekretariat@hraba.cz
☎ 51-6908080247/0100
☎ 2675 7648
☎ MS v Praze, odd. A, vč. 47994

www.hraba.cz



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

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

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

S pozdravem

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

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

Příloha: Plná moc



HRABA CONSORTES

PLNÁ MOC

Zmocnitel:
název
sídlo
IČO
zastoupen

Bytové družstvo Keřová I., družstvo
Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno
25588796

Ing. Klárou Částkovou, Ph.D., členem
představenstva, a
Ing. Vladimírem Malenovským, Ph.D., členem
představenstva
(dále jen „zmocnitel“)

Advokát:
jméno a příjmení
evidenční číslo České advokátní komory
společník advokátní kanceláře
sídlo

JUDr. Ing. Zdeněk Hraba, Ph.D.
10439
HRABA & CONSORTES v.o.s.
Říčany, Kamlerova 795, PSČ: 251 01
(dále jen „advokát“)

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

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

V Brně dne 6.1.2022

.....
zmocnitel

Zmocnění přijímám a dále zmocňuji
advokáty:

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

a advokátní koncipientku:

JUDr. I



JUDr. Ing.
Zdeněk Hraba, Ph.D.
10439

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

• 777 331 850
• 202 503 319
• hraba.jir@hraba.cz
• zdenek@hraba.cz
• 104 39
• 51-69080302/1/0100
• 2025 7048
• 245 v Praze, odd. A, v.l. 47900

1. DS 4

03.02.2022

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Bytový odbor



VÁŠ DOPIS Č. J.:

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

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

DATUM: 01.02.2022
POČET LISTŮ: 2

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

Stanovisko k předžalobní výzvě k uzavření převodní smlouvy

Vážený pane doktore,

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

K tomu uvádíme následující:

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

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

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

Handwritten signature and date: 3.2.22

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

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

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

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

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

Očekáváme tedy Vaše vyjádření.

S pozdravem

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO

JUDr. Iva Marešová
vedoucí Bytového odboru
Magistrátu města Brna

07. 02. 2022

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0073212/2022

listy: přílohy: 1
druh:



mwb1es83223467 Doručeno: 04.02.2022



HRABA & CONSORTES
advokátní kancelář

Statutární město Brno

Domínkánské náměstí 196/1
602 00 Brno-město, Brno 2

Do rukou Mgr. Evy Bartošové

V Říčanech dne 4. 2. 2022

K č.j. MMB/0062577/2022

Věc: Reakce na stanovisko k předžalobní výzvě

Vážená paní magistro,

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

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

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

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

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

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

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

☎ 777 331 850
☎ 323 603 329
✉ sekretariat@hraba.cz
☎ 51-6908080247/0100
☎ 2875 7648
☎ MS v Praze, odd. A, vl. 47904

WWW.HRABA.CZ



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

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

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

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

Děkuji a jsem s pozdravem

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

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

Mgr. Adam Polánský, advokát

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

Statutární město Brno

Magistrát města Brna

Bytový odbor

**VÁŠ DOPIS Č. J.:**

ZE DNE: 4.02.2022
NAŠE Č. J. MMB/0073212/2022
SPIS. ZN.: BO/MMB/0073212/2022/2

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

DATUM: 11.02.2022
POČET LISTŮ: 2

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

Replika ke stanovisku k předžalobní výzvě k uzavření převodní smlouvy

Vážený pane doktore,

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

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

Deklaraci upřednostnění Vašeho klienta řešit záležitost smírně bereme na vědomí.

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

S pozdravem

JUDr. Iva Marešová
 vedoucí Bytového odboru
 Magistrátu města Brna

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

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

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

Za Bytové družstvo Keřová I., družstvo



Ing. Klára Částková, člen představenstva

V Brně dne 3. 5. 2022

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

Bytové družstvo Keřová I., družstvo

Keřová 19, 641 00 Brno

IČ 25588796

Družstvo je zapsané u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr., vložka 3206

www: <https://bdkerova1.cz/>

email: info@bdkerova1.cz

Výpočet části nájemného odpovídající výši spoluvlastnického podílu Statutárního města Brna

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

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

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

Program schůze:

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

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

2. **Volba předsedajícího a zapisovatele:** za předsedajícího byla navržena **paní**

Hlasování pro navrženého předsedajícího – přítomno 22 osob

Pro: 22

Proti: 0

Zdrželo se: 0

Jako zapisovatel byl navržen p. _____

Hlasování pro navrženého zapisovatele – přítomno 22 osob.

Pro: 22

Proti: 0

Zdrželo se: 0

3. **Odsouhlasení účetní závěrky za rok 2021**

Představení účetní uzávěrky.

Příjmy: 408 931,96 Kč

Výdaje: 292 243,21 Kč

Hospodářský výsledek: 116 688,75 Kč

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

významnější náklady (výměny vodoměrů (v obou domech za 10 tis. + 5 tis. Kč) a zateplení plynových skříněk ca 1600 Kč)

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

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

Předchozí rok 2019:

2020	celkem	A	G	B
FO	155 906,88	-38 412,31	39 050,18	155 269,00
RF	550 647,20	546 134,68	-	4 512,52
celkem	706 554,08	507 722,37	39 046,52	159 782,36

Hlasování k odsouhlasení účetní uzávěrky 2021 – přítomno 22 osob

Pro: 22

Proti: 0

Zdrželo se: 0

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

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

Hlasování pro schválení Dohody mezi BD Keřová I. a SmB, přítomno 22 osob

Pro: 22

Proti: 0

Zdrželo se: 0

5. **Zastoupení BD Keřová I. advokátem Mgr. Koubkem při vyjednávání o převodu podílu SmB na družstvo** – schválení financování zastoupení za cenu 1500,- Kč/h + DPH, z prostředků domu A.

Hlasování pro zastoupení Mgr. Koubkem za cenu 1500,- Kč/h + DPH, z prostředků domu A., přítomno 22 osob

Pro: 22

Proti: 0

Zdrželo se: 0

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

Hlasování pro vyčlenění chodníků z parcely 1461/194 a jejich bezúplatný převod na příslušná družstva vlastníci chodníkům přilehlé domy, přítomno 22 osob

Pro: 22

Proti: 0

Zdrželo se: 0

7. **Soudní odhad ceny bytů pro plánovaný převod podílu na budově a pozemcích SmB na družstvo** – schválení financování odhadu bytů v celkové ceně 15tis. Kč vč. DPH odhadkyní Ing. Romanou Horňákovou z prostředků domu A.

Hlasování pro financování odhadu bytů v celkové ceně 15tis. Kč vč. DPH odhadkyní Ing. Romanou Horňákovou z prostředků domu A, přítomno 22 osob

Pro: 22

Proti: 0

Zdrželo se: 0

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

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

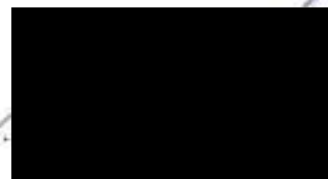
9. **Přijatá usnesení**

Viz výše.

10. Ukončení schůze

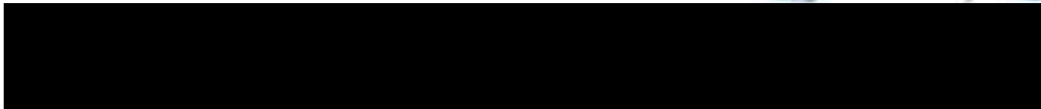
V Brně 28. 4. 2022

Zapsal:



ROVÁ L,
Inžinýr
19
- - - -

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

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

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

Bytové družstvo Keřová I., družstvo

Keřová 19, 641 00 Brno

IČ 25588796

Družstvo je zapsané u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr., vložka 3206

<https://bdkerova1.cz/>

email: info@bdkerova1.cz

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

Bytové družstvo Keřová I., družstvo

Keřová 19, 641 00 Brno

IČ 25588796

Družstvo je zapsané u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr., vložka 3206

<https://bdkeroval.cz/>

email: info@bdkeroval.cz

BYTOVÉ DRUŽSTVO KEŘOVÁ I., DRUŽSTVO

Plná moc

Niže podepsaný/á

bytem KEŘOVÁ 15, BRNO ŽEB.

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

(dále jen zmocnitel),

zmocňuje pana/paní

(dále jen zmocněnec),

aby jej zastupoval/a v následujícím rozsahu:

Zmocnitel zmocňuje zmocněnce, aby za zmocnitele na členské schůzi shora uvedeného bytového družstva, která se bude konat dne 28. 4. v 18. hodin, (místo konání) Keřová 15, vykonával veškerá práva a povinnosti, které náleží zmocniteli jako členu shora uvedeného bytového družstva.

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

Zájmy zmocnitele a zmocněnce nejsou v rozporu.

V Brně dne: 26. 4. 2022

Ověřený podpis zmocnitele:

Plnou moc přijímám.

Podpis zmocněnce:

Bytové družstvo Keřová I., družstvo
Keřová 19, 641 00 Brno
IČ 25588796

Družstvo je zapsané u Krajského soudu v Brně, oddíl Dr., vložka 3206
<http://portal.zabnet.cz/Keřova19/>
email: Keřova151719@seznam.cz

PLNÁ MOC

(dále jen „zmocnitel“)

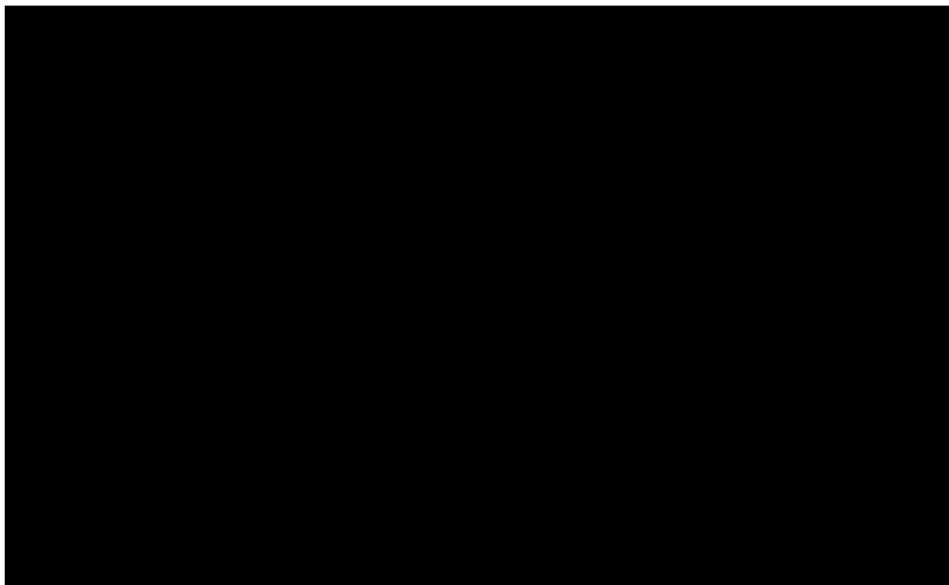
z m o c ň u j i

adresa doručování:

(dále jen „zmocněnec“)

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

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



PLNÁ MOU

zplnomocňujú:

k hlasovaniu na schůzi domácnosti Kočov
dne 28.4.2022.

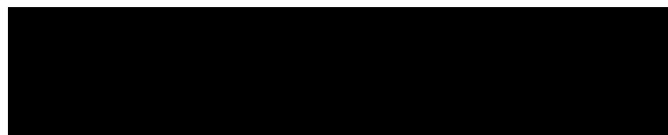
V Dohodě 24.4.2022



PLNÁ MOE

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

V Brně 24. 4. 2022



Souhlas se skutečným stavem domu a vymezením jednotek

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

Družstvo:

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

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

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

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

‡ číslo popisné budovy v níž se jednotka nachází

Statutární orgán družstva:

Podpis předsedy dle OR a všech členů statutárního orgánu družstva

předseda BD Keřová I,

člen představenstva BD Keřová I.

člen představenstva BD Keřová I.

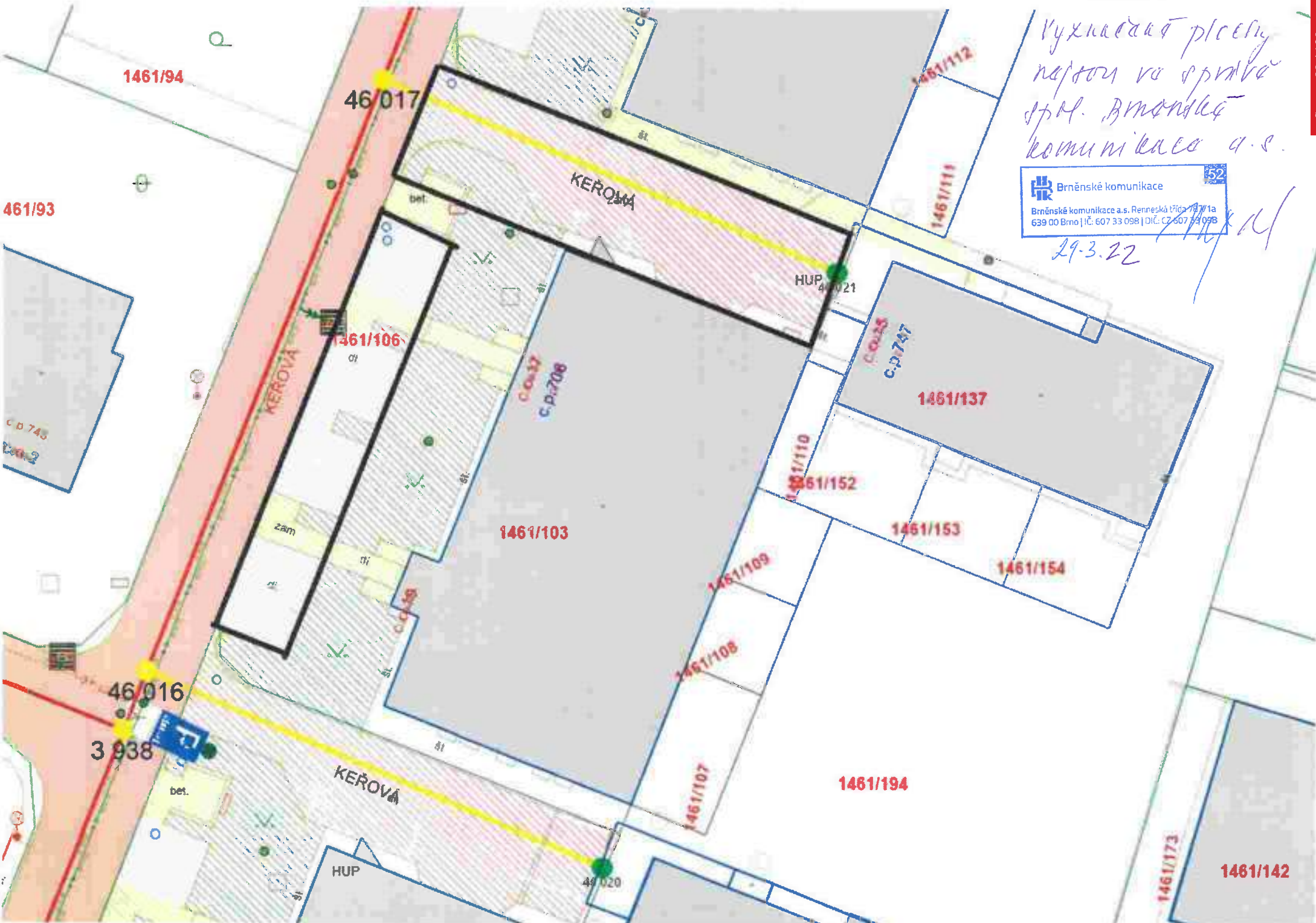
Vyhnout se plochy
naprostou ve správě
spol. Brněnské
komunikace a.s.



Brněnské komunikace
Brněnské komunikace a.s. Rennská třída 747/1a
639 00 Brno | IČ: 607 33 098 | DIČ: CZ607 33 098

29.3.22

[Handwritten signature]





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

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

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

VYJÁDŘENÍ

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

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

(dále jen "žadatel"), ve věci

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

(dále jen "věc")

s d ě l u j e

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

Ing. Taťána Kadlecová
vedoucí stavebního úřadu
Brno-Žebětín

otisk úředního razítka

Obdrží:

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

Magistrát města Brna

Odbor dopravy

VÁŠ DOPIS Č. J.: MMB/0174670/2022
ZE DNE: 23.03.2022
NAŠE Č. J.: MMB/0174670/2022
SPIS. ZN.: 5400/OD/MMB/0174670/2022

Bytový odbor MMB
Mgr. Milan Prchal
[zde](#)

VYŘIZUJE: Ing. Andrea Roubalová
TELEFON: +420 542 174 206
FAX:
E-MAIL: roubalova.andrea@brno.cz

DATUM: 07.04.2022
POČET LISTŮ: 01

Vyjádření k pozbytí pozemku v k.ú. Žebětín

Vážený pane magistře,

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

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

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

S pozdravem

Ing. Bc. Pavel Pospíšek
vedoucí Odboru dopravy



SPRÁVNÍ ODBOR, KŘIVÁNKOVO NÁM. 35, 641 00 BRNO

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

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

DATUM: 2022-05-13

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

Malinovského nám.3
601 67 Brno

sdělení

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

- *převod spoluvlastnického podílu města Brna na pozemku p. č. 1461/106 s parkovacími místy u domu Keřová 706/17 a 706/19 k. ú. Žebětín,*
- *Majetkovému odboru MMB uložit bytovému družstvu, kterému se bude převádět spoluvlastnický podíl města Brna na pozemku p. č. 1461/106, aby zřídilo věcné břemeno pro bytové družstvo, které je vlastníkem bytových jednotek na pozemku p. č. 1461/137 z důvodu zachování přístupu do bytového domu.*

S pozdravem

JUDr. Zdenka Klímová
vedoucí Správního odboru

Informace o pozemku

1.

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



Součástí je stavba

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

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

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

2.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1461/106
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Žebětín [795674]
Číslo LV:	2544
Výměra [m ²]:	553
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

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









2



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2462/17/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

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

Znalec: Ing. Romana Hornáková, BA

IC: 64285464

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

Počet stran: 21 a 9 stran příloh

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

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.03.2022

Vyhotoveno: V Brně 2.5.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.03.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno tržní hodnotou ve smyslu definice uvedené v § 42, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 30,3/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb. a č. 284/2021 Sb..

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím,

a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnota je většinou stanovena pomocí dílčích metodik a to stanovení hodnoty nákladové, výnosové a porovnávací. Pro tento případ je zvolená metoda porovnávací.

U porovnávací hodnoty se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z realitních serverů a z databáze znalce a z databáze spolupracujících odhadců.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Jsou stanovené tržní hodnoty pro jednotlivé byty a dále i hodnoty podílů na jednotlivých bytech,, připadající na Statutární město Brno. Příslušenství bytů je převzaté z Prohlášení vlastníka.

Pro stanovení tržní hodnoty bytů není nutné provádět stanovení věcné hodnoty ani výnosové hodnoty a ani stanovení ceny zjištěné dle oceňovacího předpisu, neboť tyto údaje nemají žádný vliv na stanovení tržní hodnoty.

Na tomto principu je provedené ocenění.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Vlastnické a evidenční údaje

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

Dokumentace a skutečnost

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

Místopis

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

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

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

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

domem a dále k pozemku před domem, parc.č. 1461/106, kde se nachází zeleň, přístupové chodníky, parkovací stání a je přes něj příjezd do garáže v suterénu budovy.

V budově je celkem 20 bytů. K bytům náleží komory, buď na patře nebo v suterénu a většina bytů má balkón nebo terasu, které jsou orientované do zadní části domu.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
vef. / vl. / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část - bytové domy zděné

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

Parc.č. 1461/269 Vlastnictví Statutární město Brno

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

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitosti

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Celkový popis nemovité věci

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

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

V domě jsou byty typu 1+KK, 2+KK a 3+KK.

Přehled bytových jednotek:

Jednotky jsou označené dle předloženého návrhu Prohlášení vlastníka, plochy jsou převzaté z evidence. Plochy obytných místností a příslušenství, které je součástí jednotky, jako vnitřního prostoru, je započtené v plné ploše a příslušenství, které je mimo jednotku, což jsou komory a dále balkóny či terasy jsou započtené poloviční výměrou.

Takto je u všech jednotek vypočtená započitatelná plocha, se kterou je dále uvažováno při výpočtu porovnávací hodnoty a při stanovení tržní hodnoty.

Tabulka přehledu ploch:

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

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Ocenění nemovitosti je provedené na základě parametru započítatelné plochy, kde plocha všech místností uvnitř jednotky je uvažovaná skutečnou plochou a plocha příslušenství, což jsou prostory mimo byt - komora a terasa nebo balkón, jsou uvažované poloviční plochou. Tržní hodnota je stanovena na základě porovnáním s trhem. Porovnání je provedené jak s realizovanými prodeji, tak i se současnými nabídkami na trhu, neboť není k dispozici dostatečné množství realizovaných prodejů obdobných bytů, které by byly uskutečněné v průběhu jednoho roku. S ohledem na to, že se jedná tedy i o nabídky, je v závěru stanovena tržní hodnota, nikoliv cena obvyklá.

Ocenění je rozdělené dle dispozice bytu a to na byty 1+KK, byty 2+KK a byty 3+KK. Při porovnání jsou ceny porovnávaných nemovitostí upravené koeficienty z důvodů, že porovnávané nemovitosti mají rozdílné parametry a tyto koeficienty toto eliminují. Dále jsou použité i koeficienty s ohledem na různé zdroje informací. Primárně je porovnávací hodnota stanovena pro byty v 1.NP a pro byty ve 2. a 3.NP je tato cena procentní sazbou snižena z důvodů, že dům nemá výtah a tak jsou byty v 1.NP atraktivnější, než byty v dalších podlažích. Toto je provedené tak, že ceny bytů ve 2.NP jsou sniženy o 2 % a ceny bytů ve 3.NP jsou sniženy o 5 %. Dále je provedené snížení cen s ohledem na to, jestli byt má nebo nemá balkón či terasu a toto snížení je u bytů bez balkónu či terasy v úrovni 2 %. Těmito výpočty jsou stanovené jednotkové ceny za m² započítatelné plochy. Následně jsou jednotlivé byty, označené dle Prohlášení vlastníka sestavené do přehledné tabulky, kde jsou vypočtené jejich tržní hodnoty a také je na žádost objednatele provedený výpočet hodnoty podílu připadající na Statutární město Brno.

Pro porovnání jsou použité obdobné byty, tedy byty v novějších budovách nebo v novostavbách, které jsou obdobně vybavené a mají i obdobnou započítatelnou plochu.

4.2. Ocenění

Byty 1+KK

1. Porovnávací hodnota

Srovnatelné nemovité věci:

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

Použité koeficienty:

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



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

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 900 000	38,50	101 299	1,02	103 325

Název: Byt 1+KK**Lokalita:** ul. Nachová, Brno

Popis: Objekt je z roku 2012, zděný bytový dům, novostavba, stavba v rámci insolvenčního řízení byla nabyta novým investorem v 03/2018, pak byla provedena změna stavby do současné podoby, nyní je objekt i byt zcela dokončený. Zděný dům s výtahem, standardní provedení novostavby, podlahy vinyl/keramika, obložkové dveře, elektrické vytápění, TUV vlastní el. boiler, zařizovací předměty – sprchový kout, umyvadlo, WC, příprava na KL.

Podlaží: 5.NP**Dispozice:** 1+KK**Typ stavby:** zděná**Užitná plocha:** 26,90 m²**Použité koeficienty:**

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



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

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

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

Podlaží: 4.NP
Dispozice: 1+KK
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 27,00 m²

Použité koeficienty:

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



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

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

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

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

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 1+KK
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 40,55 m²

Použité koeficienty:

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



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

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

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnání je provedené s byty, primárně řešenými jako 1+KK, případně 1+1, které mají podlahové plochy od 26,9 m² do 42 m². Oceňované byty mají plochy po zaokrouhlení od 35,40 m² 39,235 m². Jsou stanovené jednotkové ceny, které jsou u malometrážních bytů z intervalu po zaokrouhlení od 90 000,- Kč/m² do 133 000,- Kč/m². Průměrná cena činí po zaokrouhlení 112.000,- Kč/m².

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

2.2. Byt 2+KK

Srovnatelné nemovité věci:

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

Podlaží: 8.NP

Dispozice: 2+KK

Typ stavby: zděná

Užitná plocha: 52,74 m²

Použité koeficienty:

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



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

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

Název: Byt 2+KK

Lokalita: ul. Lišejniová, Brno - Žebětín

Popis: Nabídka k prodeji - byt v dispozici 2+kk na ulici Lišejniová v Brně-Žebětíně (jde o projekt Pod Chvalovkou z roku 2017 sousedící s lokalitou Bystre-Kamechy). Byt o rozměrech 51 m² se nachází v přízemní části (1.NP) moderního šestipodlažního domu s výtahem. Byt je bezbariérový, přístup do domu je bez schodů a k bytu vede výtah. Dispozice a rozměry: obývací pokoj a kuchyňský kout 20,28 m², ložnice 12,03 m², chodba 6,92 m², koupelna 5,89 m², WC (samostatné) 1,88 m², sklep 4 m².

Podlaží: 1.NP

Dispozice: 2+KK

Typ stavby: zděná

Užitná plocha: 49,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha – je atraktivnější	0,97
K4 Provedení a vybavení - je obdobné	1,00
K5 Celkový stav – je obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - není	1,00



K7 Úvaha zpracovatele ocenění – nemá balkón ani terasu 0,98

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

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 302 500	49,00	108 214	0,90	97 393

Název: Byt 2+KK

Lokalita: ul. Křepelčí, Brno

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

Podlaží: 2.NP

Dispozice: 2+KK

Typ stavby: zděná

Užitná plocha: 55,50 m²

Použité koeficienty:

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



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

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

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 950 000	55,50	107 207	0,92	98 630

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

Podlaží: 2.NP

Dispozice: 2+KK

Typ stavby: zděná

Užitná plocha: 57,50 m²

Použité koeficienty:

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



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

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 946 000	57,50	120 800	0,86	103 888

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

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

Mínimální jednotková porovnávací cena	97 393 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	100 267 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	103 888 Kč/m ²

2.3. Byt 3+KK

Srovnatelné nemovité věci:

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

Podlaží: 6.NP

Dispozice: 3+KK

Typ stavby: zděná

Užitná plocha: 87,65 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva 1,00

K2 Velikosti objektu - je obdobná 1,00

K3 Poloha - je atraktivnější 0,95

K4 Provedení a vybavení - je obdobná 1,00

K5 Celkový stav - je novější 0,97

K6 Vliv pozemku - není 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

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



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

Název: Byt 3+KK

Lokalita: ul. Líšeňská, Horní Heršpice

Popis: Nabídka bytu 3+kk, novostavbě bytového domu, kde je pouze 16 bytů. Byt se nachází v 2.NP dvoupatrového bytového domu. Kuchyňská část je součástí niky. Terasa je přístupná z obývacího pokoje a balkon z ložnice. K bytu náleží sklep o výměře 11,5 m². Možnost přikoupit venkovní parkovací stání, případně carportové (kryté) venkovní stání.

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 3+KK

Typ stavby: zděná

Užitná plocha: 78,80 m²

Použité koeficienty:

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



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

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 272 000	78,80	117 665	0,94	110 605

Název: Byt 3+KK

Lokalita: ul. Rejšigova, Brno

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

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 3+KK

Typ stavby: zděná

Užitná plocha: 73,40 m²

Použité koeficienty:

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



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

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 963 000	73,40	94 864	0,90	85 378

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

Podlaží: 3.NP
Dispozice: 3+KK
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 76,25 m²

Použité koeficienty:

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



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

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

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnání je provedené s byty, primárně řešenými jako 3+KK, které mají podlahové plochy od 76,25 m² do 87,65 m². Oceňované byty mají plochy od 69,64 m² do 82,39 m². Jsou stanovené jednotkové ceny, které jsou u větších bytů z intervalu od 85.378,- Kč/m² do 116.605,- Kč/m². Průměrná cena činí po zaokrouhlení 96.750,- Kč/m².

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

4.3. Výsledky analýzy dat

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

Jednotkové ceny jsou z intervalu:

Byt 1+KK : od 90 000,- Kč/m² do 133 000,- Kč/m²

Byt 2+KK: od 97 393,- Kč/m² do 103 888,- Kč/m²

Byt 3+KK: od 85.378,- Kč/m² do 116.605,- Kč/m²

Pro další pomocný výpočet jsou zvolené jednotkové ceny průměrné a jedná se o ceny bytů v 1.NP a činí po zaokrouhlení:

1+KK: 112.000,- Kč/m²

2+KK: 100.300,- Kč/m²

3+KK: 96.750,- Kč/m²

Jednotková cena v sobě již zahrnuje podíl na společných částech budovy a podíl na pozemcích parc.č. 1461/103 a 1461/106 včetně součástí příslušenství.

U všech typů bytů jsou v porovnávací hodnotě použité čtyři porovnávané nemovitosti, které odpovídají velikostí, vybavením, umístění v novějších stavbách nebo novostavbách a které jsou obdobně vybavené.

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

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

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

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

Ceny pro jednotlivé typy bytů se pohybují v intervalech po zaokrouhlení:

1+KK: 3,7 až 4,4 mil. Kč

2+KK: 5,0 až 5,4 mil. Kč

3+KK: 6,9 až 8,0 mil. Kč

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

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

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

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

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

Jednotková cena je převzata z porovnávací hodnoty. Koefficient pro úpravu vyjadřuje to, zda je byt v 1.NP nebo ve 2. či 3.NP bez výtahu, a to je provedené tak, že ceny bytů ve 2.NP jsou sniženy o 2 % a ceny bytů ve 3.NP jsou sniženy o 5 %. Dále je provedené snížení cen s ohledem na to, jestli byt má nebo nemá balkón či terasu a toto snížení je u bytů bez balkónu či terasy v úrovni 2 %.

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

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

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

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

Součet tržních hodnot všech bytů činí:

103.987.906,- Kč

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

45.561.110,- Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly stanovené žádné podmínky.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

V Brně 2.5.2022.

Ing. Romana Hornáková, BA



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2462/17/2022

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2022 16:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město Obec: 582786 Brno
 Kat.území: 795674 Žebětín List vlastnictví: 2544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

B Nemovitosti					
Pozemky	Parcela	Výměra[m ²]	Šruh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
	1461/103	471	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Žebětín, č.p. 706, byt.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.č. 1461/103					
	1461/106	553	ostatní plocha	jiná plocha	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plánby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listiny

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

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

Nemovitosti jsou v držení obvodu, ve správě výhledově státní správy Katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihozápadní území, Katastrální pracoviště Brno-město, náč. 702,
 vlnova 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2022 16:35:02

Okres: CE0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 795674 Šebětín

List-vlastnictví: 2544

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 01.03.2022 16:48:23

Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.
strana 2



Zebětín - přehled bytů jednoho typu A

Průběh č. 18 (příloha č. 18) - vyjádření č. 42895029

ř.č. bytu	základní cena	náklady na projektování	náklady na inženýring	náklady na územní plánování	náklady na územní plánování	náklady na územní plánování	náklady na územní plánování	náklady na územní plánování	náklady na územní plánování	náklady na územní plánování	náklady na územní plánování	KOLYBY																												
												1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20									
1	1 900 000	30 000	20 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000

KOMERON, spol. s r.o.

Fotodokumentace



Čelní pohled na dům z ulice



Zadní pohled

Společné prostory



Pohled ze schodiště na vstupní dveře se schránkami



Sklepy k jednotlivým bytům, umístěnými vždy na podlaží s byty



Schodiště



Garáž

Mapa městské části Brno - Žebětín



Mapa lokality



