Z9/07. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 16.5.2023

68. Návrh na založení SVJ pro dům Zámezí č.p. 301, návrh vzorové dohody o narovnání s bezúplatným převodem spoluvl. podílů města na 6 byt. jednotkách domu č.p. 301 a budově bez čp/če na p.č. 318/19, k.ú. Jehnice, členům Bytového družstva Zámezí, družstvo

Anotace

V návaznosti na usnesení ZMB z 25.1.2022 o koncepčním postupu vypořádání závazků z historické družstevní bytové výstavby spolufinancované z dotačních prostředků státu a adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 6 bytových jednotkách domu č. p. 301, a budově bez čp/če na p.č. 318/19, k.ú. Jehnice, Brno, na nájemce-členy Bytového družstva Zámezí, družstvo, se předkládá návrh na založení právnické osoby - SVJ pro bytový dům ul. Zámezí 14 k možnosti realizace převodů spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na předmětných bytových jednotkách a budově bez čp/če a dále vzorová dohoda o narovnání obsahující bezúplatný převod spoluvlastnických podílů města i družstva na uvedených bytových jednotkách a budově bez čp/če na jednotlivé členy družstva.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje

- bezúplatný převod spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 6 bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v bytovém domě č. p. 301 na ul. Zámezí v k. ú. Jehnice, obec Brno,
- č. jednotky 301/1, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 657/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3483/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/1“);
- č. jednotky 301/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 400/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5578/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/2“);
- č. jednotky 301/3, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 678/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3480/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/3“);
- č. jednotky 301/4, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 421/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5577/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/4“);
- č. jednotky 301/5, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 618/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3735/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/5“);

- č. jednotky 301/6, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 378/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 6252/10000; (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/6“)

(dále všechny uvedené jednotky jako „bytové jednotky“), jejich nájemcům-členům Bytového družstva Zámezí, družstvo, se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 621 00 Brno, IČO: 25594303, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné,

- vzorové dohody o narovnání

- pro bytové jednotky č. 301/2, 301/3, 301/4, 301/5 a 301/6 s bezúplatným převodem bytové jednotky mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a jeho jednotlivými členy, jejichž členství v Družstvu není sporné,
- pro bytovou jednotku č. 301/1 s bezúplatným převodem bytové jednotky a budovy bez č. p. /č. e., garáž, stojící na p. č. 318/19 v k. ú. Jehnice, Brno, mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a nájemcem bytové jednotky č. 301/1 - členem Družstva, jehož členství v Družstvu není sporné

- kterými jsou vypořádávány závazky pro bytový dům č. p. 301 na pozemku p.č. 318/18, k. ú. Jehnice ze smlouvy o sdružení č. 63 009 054 mezi statutárním městem Brnem a KOMFORT, a.s., se sídlem Křenová 478/72, Trnitá, 602 00 Brno IČO: 25524241, jejímž právním nástupcem ze smlouvy je Družstvo, ze dne 3. 8. 2000, 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 kterými jsou bezúplatně převáděny spoluvlastnické podíly statutárního města Brna a Družstva na bytových jednotkách na členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné a spoluvlastnické podíly statutárního města Brna a Družstva na budově bez č. p. /č. e., garáž, stojící na pozemku p. č. 318/19 v k. ú. Jehnice, Brno, na nájemce bytové jednotky č. 301/1 - člena Družstva, jehož členství v Družstvu není sporné,
- uzavření dohod o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky dle vzorové dohody o narovnání pro bytové jednotky č. 301/2, 301/3, 301/4, 301/5, 301/6 s jednotlivými nájemci-členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné. Vzorová dohoda o narovnání tvoří přílohu č. .... tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.
- uzavření dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky a budovy bez č. p. /č. e., garáž, stojící na p. č. 318/19 v k. ú. Jehnice, obec Brno dle vzorové dohody o narovnání pro bytovou jednotku č. 301/1 s nájemcem bytové jednotky č. 301/1 - členem Družstva, jehož členství v Družstvu není sporné. Vzorová dohoda o narovnání tvoří přílohu č. .... tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním odboru MMB.

2. pověřuje vedoucí Bytového odboru podpisem dohod o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky a dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky a garáže

3. ukládá Radě města Brna zajistit realizaci tohoto usnesení
T: bezodkladně

4. schvaluje založení právnické osoby dle ust. § 1194 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s názvem „Společenství vlastníků Zámezí 14, Brno“ (dále jen „SVJ Zámezí 14“) jehož zakládajícími členy jsou statutární město Brno a Družstvo, za účelem správy společných částí domu č. p. 301 a pozemku p. č. 318/18,

v k. ú. Jehnice

5. schvaluje stanovy SVJ Zámezí 14, které tvoří přílohu č. .... tohoto zápisu. Ověřená příloha je uložena na Organizačním Odboru MMB.

6. souhlasí s programem ustavujícího shromáždění SVJ Zámezí 14, jehož obsahem bude určení prvního statutárního orgánu SVJ a schválení stanov SVJ

7. pověřuje JUDr. Petra Kučeráka a jako náhradníka Mgr. Evu Bartošovou k zastupování statutárního města Brna na ustavujícím shromáždění SVJ Zámezí 14

8. ukládá zástupci statutárního města Brna na shromáždění SVJ Zámezí 14, hlasovat pro určení prvního statutárního orgánu těchto SVJ a schválení jejich stanov teprve po schválení dohody o narovnání mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a nájemci-členy Družstva o převodu bytových jednotek Zastupitelstvem města Brna.
T: dle usnesení

Stanoviska

Záměr byl projednán na schůzi Rady města Brna č. R9/030 ze dne 3.5.2023 pod bodem č. 96.
Hlasováno bez rozpravy
Schváleno jednomyslně 10 členy.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno
JUDr. Iva Marešová
vedoucí odboru - Bytový odbor
9.5.2023 v 11:51
Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno
Mgr. Pavel Blažík
vedoucí úseku - 3. úsek
5.5.2023 v 11:27

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 12
Příloha k usnesení (Zámezí_14_dohoda_o_narovnání.pdf)	13 - 20
Příloha k usnesení (Zámezí_14_dohoda_o_narovnání_01 .pdf)	21 - 28
Příloha k usnesení (Zámezí_14_Stanovy jednotky dle NOZ vzor s předsedou .pdf)	29 - 44
Informační dokument (Zámezí_14_katastrální mapa.pdf)	45 - 45
Informační dokument (Zámezí_14_Smlouva_54.pdf)	46 - 62

Důvodová zpráva

Předmětem materiálu je dokončení vypořádání závazků z družstevní bytové výstavby spolufinancované z dotačních prostředků státu na ul. Zámezí 14 v Brně mezi statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem Zámezí, družstvo, a jeho členy ze smlouvy o sdružení č. 63 009 054,a z nájemních smluv o nájmu družstevního bytu, zejména bezúplatný převod podílu statutárního města Brna na 6 bytových jednotkách bytového domu Zámezí 301/14, Brno. Současně s převodem podílu statutárního města Brna na budoucí bytové jednotce č. 301/1 je řešeno i vypořádání závazků statutárního města Brna spojené se spoluvlastnictví budovy bez č. p./č.e., garáže, stojící na pozemku p. č. 318/19, k. ú. Jehnice, funkčně spojené s touto bytovou jednotkou.

Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 6 bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., v bytovém domě Zámezí 301/14 v Brně spolu se spoluvlastnickými podíly na budově, nájemcům-členům Bytového družstva Zámezí, družstvo, jejichž členství není sporné, jakož i záměr bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na budově bez č.p./č.e., garáž, stojící na pozemku p.č. 318/19, k.ú. Jehnice, funkčně spojené s budoucí bytovou jednotkou č.301/1 nájemci této bytové jednotky-členu Bytového družstva Zámezí, družstvo, jehož členství není sporné byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na Z9/05 zasedání konaném dne 28.2.2023, bod č. 74 a zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Brna pod č.j. MMB/0136829/2023 od 14.3.2023 do 31.3.2023.

<u>Vzorová dohoda o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky pro bytové jednotky č. 301/2-301/6</u>
Vzorová dohoda o narovnání je koncipována jako trojstranná, tj. stranami jsou statutární město Brno a Bytové družstvo Zámezí, družstvo, (nástupce stavebníka a spoluvlastník předmětných bytových jednotek) a člen družstva-nájemce, případně společní členové družstva-nájemci. S každým členem družstva bude uzavřena samostatná dohoda.

<u>Vzorová dohoda o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky a budovy bez č.p./č.e., garáže, stojící na pozemku p.č. 318/19 k.ú. Jehnice pro bytovou jednotku č. 301/1</u>
Vzorová dohoda o narovnání je také koncipována jako trojstranná, tj. stranami jsou statutární město Brno a Bytové družstvo Zámezí, družstvo, (nástupce stavebníka a spoluvlastník předmětných bytových jednotek) a člen družstva-nájemce bytové jednotky č. 301/1, případně společní členové družstva-její nájemci. Současně s převodem bytové jednotky touto smlouvou dochází i k převodu budovy bez č.p./eč., garáže, stojící na pozemku p.č. 318/19, funkčně spojené s budoucí bytovou jednotkou č. 301/1. Odůvodnění bezúplatnosti tohoto převodu bylo obsahem bodu 6. důvodové zprávy ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z9/05 zasedání konaném dne 28.2.2023, bod č. 74

Statutární město Brno s Bytovým družstvem Zámezí, družstvo, vzájemně uzavírají, dokončují vzájemné závazky a narovnávají sporné povinnosti ze závazku dle smlouvy o sdružení a z nájemních smluv o nájmu bytu se členy družstva a statutární město Brno i družstvo bezúplatně převádí své spoluvlastnické podíly na bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., na členy družstva – nájemce. Nájemci se tak stanou výlučnými vlastníky jednotek, v případě nájemce bytové jednotky č. 301/1 pak i budovy bez č. p./e.č., garáž, stojící na pozemku p. č. 318/19, k.ú. Jehnice.

K zajištění povinnosti členů družstva vztahující se k veřejné podpoře viz bod 11. důvodové zprávy ve znění schváleném Zastupitelstvem města Brna na Z9/05 zasedání konaném dne 28.2.2023, bod č. 74, 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 zaváží nabyvatele bytové jednotky touto povinností (čl. IV odst. 17 dohody o narovnání), je v návrhu dohody o narovnání sjednáváno jako relativní majetkové právo, právo Města k zpětnému bezúplatnému převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce 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 jako smluvní pokutu.

Nabyvatel v dohodě čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory (čl. IV odst. 18). Pro případ, že by v souvislosti s bezúplatným převodem vznikla Městu povinnost nedovolenou veřejnou podporu po nabyvateli vymáhat, je nabyvatel povinen na výzvu Města poskytnutou veřejnou podporu včetně příslušenství vrátit do 60 dnů od doručení výzvy Nabyvateli, tím není dotčeno právo Města vymáhat po Nabyvateli 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.

K uzavírání a podpisu jednotlivých dohod o narovnání navrhuje BO pověřit vedoucí Bytového odboru MMB. Nabyvatel by tedy měl být nesporně určen ke dni uzavření dohody o narovnání v součinnosti s družstvem, které vede seznam svých členů.

S Bytovým družstvem Zámezí, družstvo, byly dohody o narovnání předjednány.

Výňatek ze zápisu ze zasedání Komise bydlení RMB R9/KB/11 konaného dne 24. 4. 2023

11/10 Návrh na založení právnické osoby společenství vlastníků jednotek pro dům Zámezí č.p. 301 s návrhem vzorové dohody o narovnání s bezúplatným převodem spoluvlastnických podílů města na 6 bytových jednotkách bytového domu č. p. 301, a budově bez čp/če, garáž, stojící na pozemku p.č. 318/19, k.ú. Jehnice, Brno, členům Bytového družstva Zámezí, družstvo

Komise bydlení RMB doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna

1. schválit
- bezúplatný převod spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 6 bytových jednotkách vymezených zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v bytovém domě č. p. 301 na ul. Zámezí v k. ú. Jehnice, obec Brno,
- č. jednotky 301/1, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 657/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3483/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/1“);
- č. jednotky 301/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 400/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5578/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/2“);
- č. jednotky 301/3, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 678/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3480/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/3“); - č. jednotky 301/4, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 421/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5577/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/4“);
- č. jednotky 301/5, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 618/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3735/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/5“);
- č. jednotky 301/6, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 378/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 6252/10000; (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/6“)

(dále všechny uvedené jednotky jako „bytové jednotky“), které vzniknou na základě Dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitostí, jejich nájemcům-členům Bytového družstva Zámezí, družstvo, se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 621 00 Brno, IČO: 25594303, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné,

- vzorové dohody o narovnání
    - pro budoucí bytové jednotky č. 301/2, 301/3, 301/4, 301/5 a 301/6 s bezúplatným převodem bytové jednotky mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a jeho jednotlivými členy, jejichž členství v Družstvu není sporné,
    - pro budoucí bytovou jednotku č. 301/1 s bezúplatným převodem bytové jednotky a budovy bez č. p. /č. e., garáž, stojící na p. č. 318/19 v k. ú. Jehnice, Brno, mezi statutárním městem Brnem,

Družstvem a nájemcem budoucí bytové jednotky č. 301/1 - členem Družstva, o jehož členství v Družstvu není sporné

- kterými jsou vypořádávány závazky pro bytový dům č. p. 301 na pozemku p.č. 318/18, k. ú. Jehnice ze smlouvy o sdružení č. 63 009 054 mezi statutárním městem Brnem a KOMFORT, a.s., se sídlem Křenová 478/72, Trnitá, 602 00 Brno IČO: 25524241, jejímž právním nástupcem ze smlouvy je Družstvo, ze dne 3. 8. 2000, 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 kterými jsou bezúplatně převáděny spoluvlastnické podíly statutárního města Brna a Družstva na bytových jednotkách na členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné a spoluvlastnické podíly statutárního města Brna a Družstva na budově bez č. p. /č. e., garáž, stojící na p. č. 318/19 v k. ú. Jehnice, Brno, na nájemce budoucí bytové jednotky č. 301/1 - člena Družstva, jehož členství v Družstvu není sporné,

- uzavření dohod o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky dle vzorové dohody o narovnání pro budoucí bytové jednotky č. 301/2, 301/3, 301/4, 301/5, 301/6 s jednotlivými nájemci-členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné,

- uzavření dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky a budovy bez č. p. /č. e., garáž, stojící na p. č. 318/19 v k. ú. Jehnice, obec Brno dle vzorové dohody o narovnání pro budoucí bytovou jednotku č. 301/1 s nájemcem budoucí bytové jednotky č. 301/1 - členem Družstva, jehož členství v Družstvu není sporné.

2. pověřit vedoucí Bytového odboru podpisem dohod o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky a dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky a garáže

3. uložit vedoucí Bytového odboru zajistit realizaci usnesení.
T: bezodkladně

4. schválit založení právnické osoby dle ust. § 1194 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s názvem „Společenství vlastníků Zámezí 14, Brno“ (dále jen „SVJ Zámezí 14“) jehož zakládajícími členy jsou statutární město Brno a Družstvo, se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 621 00 Brno, IČO: 25594303, za účelem správy společných částí domu č. p. 301 a pozemků p. č. 318/18, p. č. 318/19, v k. ú. Jehnice.

5. schválit stanovy SVJ Zámezí 14

6. souhlasit s programem ustavujícího shromáždění SVJ Zámezí 14, jehož obsahem bude určení prvního statutárního orgánu SVJ a schválení stanov SVJ

7. pověřit JUDr. Petra Kučeráka a jako náhradníka Mgr. Evu Bartošovou k zastupování statutárního města Brna na ustavujícím shromáždění SVJ Zámezí 14

8. uložit zástupci statutárního města Brna na shromáždění SVJ Zámezí 14, hlasovat pro určení prvního statutárního orgánu těchto SVJ a schválení jejich stanov teprve po schválení dohody o narovnání mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a nájemci-členy Družstva o převodu bytových jednotek Zastupitelstvem města Brna.

Hlasování: 9-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 13 členů
Usnesení bylo přijato.

Ing. Kvíčala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jílková	Mgr. Malíková	Petr Šafařík	Ing. Trllo	Vojtěch Vašák	Bc. Kment	Jiří Ides	PhDr. Šimeček
pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven	pro	pro	omluven	pro

09/06 Návrh na založení právnické osoby společenství vlastníků jednotek pro dům Zámezí č.p. 301 s návrhem vzorové dohody o narovnání s bezúplatným převodem spoluvlastnických podílů města na 6 bytových jednotkách bytového domu č. p. 301, a budově bez čp/če, garáž, stojící na pozemku p.č. 318/19, k.ú. Jehnice, Brno, členům Bytového družstva Zámezí, družstvo

Komise majetková RMB doporučuje Radě a Zastupitelstvu města Brna
1. schválit
- bezúplatný převod spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 6 bytových jednotkách vymezených zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v bytovém domě č. p. 301 na ul. Zámezí v k. ú. Jehnice, obec Brno,
- č. jednotky 301/1, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 657/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3483/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/1“);
- č. jednotky 301/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 400/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5578/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/2“);
- č. jednotky 301/3, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 678/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3480/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/3“); - č. jednotky 301/4, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 421/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5577/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/4“);
- č. jednotky 301/5, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 618/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3735/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/5“);
- č. jednotky 301/6, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 378/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 6252/10000; (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/6“)

(dále všechny uvedené jednotky jako „bytové jednotky“), které vzniknou na základě Dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitostí, jejich nájemcům-členům Bytového družstva Zámezí, družstvo, se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 621 00 Brno, IČO: 25594303, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné,

- vzorové dohody o narovnání
• pro budoucí bytové jednotky č. 301/2, 301/3, 301/4, 301/5 a 301/6 s bezúplatným převodem bytové jednotky mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a jeho jednotlivými členy, jejichž členství v Družstvu není sporné,
• pro budoucí bytovou jednotku č. 301/1 s bezúplatným převodem bytové jednotky a budovy bez č. p. /č. e., garáž, stojící na p. č. 318/19 v k. ú. Jehnice, Brno, mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a nájemcem budoucí bytové jednotky č. 301/1 - členem Družstva, o jehož členství v Družstvu není sporné
• kterými jsou vypořádávány závazky pro bytový dům č. p. 301 na pozemku p.č. 318/18, k. ú. Jehnice ze smlouvy o sdružení č. 63 009 054 mezi statutárním městem Brnem a KOMFORT, a.s., se sídlem Křenová 478/72, Trnitá, 602 00 Brno IČO: 25524241, jejímž právním nástupcem ze smlouvy je Družstvo, ze dne 3. 8. 2000, 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 kterými jsou bezúplatně převáděny spoluvlastnické podíly statutárního města Brna a Družstva na bytových jednotkách na členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné a spoluvlastnické podíly statutárního města Brna a Družstva na budově bez č. p. /č. e., garáž, stojící na p. č. 318/19 v k. ú. Jehnice, Brno, na nájemce budoucí bytové jednotky č. 301/1 - člena Družstva, jehož členství v Družstvu není sporné,
- uzavření dohod o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky dle vzorové dohody o narovnání pro budoucí bytové jednotky č. 301/2, 301/3, 301/4, 301/5, 301/6 s jednotlivými nájemci-členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné,

- uzavření dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky a budovy bez č. p. /č. e., garáž, stojící na p. č. 318/19 v k. ú. Jehnice, obec Brno dle vzorové dohody o narovnání pro budoucí bytovou jednotku č. 301/1 s nájemcem budoucí bytové jednotky č. 301/1 - členem Družstva, jehož členství v Družstvu není sporné.

2. pověřit

vedoucí Bytového odboru podpisem dohod o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky a dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky a garáže

3. uložit

vedoucí Bytového odboru zajistit realizaci usnesení.

T: bezodkladně

4. schválit

- založení právnické osoby dle ust. § 1194 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s názvem „Společenství vlastníků Zámezí 14, Brno“ (dále jen „SVJ Zámezí 14“) jehož zakládajícími členy jsou statutární město Brno a Družstvo, se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 621 00 Brno, IČO: 25594303, za účelem správy společných částí domu č. p. 301 a pozemků p. č. 318/18, p. č. 318/19, v k. ú. Jehnice.

5. schválit

- stanovy SVJ Zámezí 14

6. souhlasit

- s programem ustavujícího shromáždění SVJ Zámezí 14, jehož obsahem bude určení prvního statutárního orgánu SVJ a schválení stanov SVJ

7. pověřit

- JUDr. Petra Kučeráka a jako náhradníka Mgr. Evu Bartošovou k zastupování statutárního města Brna na ustavujícím shromáždění SVJ Zámezí 14

8. uložit

- zástupci statutárního města Brna na shromáždění SVJ Zámezí 14, hlasovat pro určení prvního statutárního orgánu těchto SVJ a schválení jejich stanov teprve po schválení dohody o narovnání mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a nájemci-členy Družstva o převodu bytových jednotek Zastupitelstvem města Brna.

Hlasování: 12 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Martin Brym	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trilo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	--	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

96. Návrh na založení SVJ pro dům Zámezí č.p. 301, návrh vzorové dohody o narovnání s bezúplatným převodem spoluvl. podílů města na 6 byt. jednotkách domu č.p. 301 a budově bez čp/če na p. č. 318/19, k. ú. Jehnice, členům Bytového družstva Zámezí, družstvo

Bylo hlasováno bez rozpravy společně s bodem 97.

Rada města Brna

1. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit
- bezúplatný převod spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 6 bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v bytovém domě č. p. 301 na ul. Zámezí v k. ú. Jehnice, obec Brno,
- č. jednotky 301/1, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 657/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3483/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/1“);
- č. jednotky 301/2, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 400/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5578/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/2“);
- č. jednotky 301/3, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 678/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3480/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/3“);
- č. jednotky 301/4, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 421/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 5577/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/4“);
- č. jednotky 301/5, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 618/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 3735/10000, (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/5“);
- č. jednotky 301/6, se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 301 o velikosti 378/3152, stojící na pozemku p. č. 318/18, spoluvlastnický podíl na jednotce činí 6252/10000; (bytová jednotka dále jen jako „bytová jednotka č. 301/6“)

(dále všechny uvedené jednotky jako „bytové jednotky“), které vzniknou na základě Dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitostí, jejich nájemcům-členům Bytového družstva Zámezí, družstvo, se sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 621 00 Brno, IČO: 25594303, (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné,

- vzorové dohody o narovnání

- pro budoucí bytové jednotky č. 301/2, 301/3, 301/4, 301/5 a 301/6 s bezúplatným převodem bytové jednotky mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a jeho jednotlivými členy, jejichž členství v Družstvu není sporné,
- pro budoucí bytovou jednotku č. 301/1 s bezúplatným převodem bytové jednotky a budovy bez č. p. /č. e., garáž, stojící na p. č. 318/19 v k. ú. Jehnice, Brno, mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a nájemcem budoucí bytové jednotky č. 301/1 - členem Družstva, jehož členství v Družstvu není sporné

- kterými jsou vypořádávány závazky pro bytový dům č. p. 301 na pozemku p. č. 318/18, k. ú. Jehnice ze smlouvy o sdružení č. 63 009 054 mezi statutárním městem Brnem a KOMFORT, a.s., se sídlem Křenová 478/72, Trnitá, 602 00 Brno IČO: 25524241, jejímž právním nástupcem ze smlouvy je Družstvo, ze dne 3. 8. 2000, 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 kterými jsou bezúplatně převáděny spoluvlastnické podíly statutárního města Brna a Družstva na bytových jednotkách na členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné a spoluvlastnické podíly statutárního města Brna a Družstva na budově bez č. p. /č. e., garáž, stojící na pozemku p. č. 318/19 v k. ú. Jehnice, Brno, na nájemce budoucí bytové jednotky č. 301/1 - člena Družstva, jehož členství v Družstvu není sporné,
- uzavření dohod o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky dle vzorové dohody o narovnání pro budoucí bytové jednotky č. 301/2, 301/3, 301/4, 301/5, 301/6 s jednotlivými nájemci-členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné,
- uzavření dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky a budovy bez č. p. /č. e., garáž, stojící na p. č. 318/19 v k. ú. Jehnice, obec Brno dle vzorové dohody o narovnání pro budoucí bytovou jednotku č. 301/1 s nájemcem budoucí bytové jednotky č. 301/1 - členem Družstva, jehož členství v Družstvu není sporné

2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna pověřit vedoucí Bytového odboru podpisem dohod o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky a dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky a garáže

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit realizaci tohoto usnesení
T: bezodkladně

4. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit založení právnické osoby dle ust. § 1194 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s názvem „Společenství vlastníků Zámezí 14, Brno“ (dále jen „SVJ Zámezí 14“) jehož zakládajícími členy jsou statutární město Brno a Družstvo, za účelem správy společných částí domu č. p. 301 a pozemku p. č. 318/18, v k. ú. Jehnice

5. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit stanovy SVJ Zámezí 14

6. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna souhlasit s programem ustavujícího shromáždění SVJ Zámezí 14, jehož obsahem bude určení prvního statutárního orgánu SVJ a schválení stanov SVJ

7. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna pověřit JUDr. Petra Kučeráka a jako náhradníka Mgr. Evu Bartošovou k zastupování statutárního města Brna na ustavujícím shromáždění SVJ Zámezí 14

8. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna uložit zástupci statutárního města Brna na shromáždění SVJ Zámezí 14, hlasovat pro určení prvního statutárního orgánu těchto SVJ a schválení jejich stanov teprve po schválení dohody o narovnání mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a nájemci-členy Družstva o převodu bytových jednotek Zastupitelstvem města Brna.
T: dle usnesení

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	---	pro

Dnem 3.5.2023 byl proveden pod č. řízení V-6277/2023 Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město vklad do katastru nemovitostí ve věci Dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se vznikem jednotek č. 6223112113 ze dne 28.2.2023 (schválené na Z9/05 zasedání Zastupitelstva města Brna dne 28.2.2023 pod bodem 74.)

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 ... zasedání konaném dne .....2023 pověřena JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru Magistrátu města Brna
(dále také jen jako „Město“)

II. Bytové družstvo Zámezí, družstvo
sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 621 00 Brno,
zastoupené [redacted] předsedou představenstva
a [redacted] místopředsedou představenstva
IČO: 25594303
DIČ: CZ25594303
(dále také jako „Družstvo“)
(oba účastnici 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 Účastnici Dohody.
Na základě plné moci ze dne ..... je Účastník Dohody č. ..... zastoupen .....*

PREAMBULE

1. Město a společnost KOMFORT, a.s., IČO: 255 24 241 uzavřeli dne 3.8.2000 smlouvu o sdružení č. 63 00 9 054 za účelem vybudování nájemních bytů v rámci stavby na ul. Zámezí (budovy D,E,F,G) s cílem, že se Město a společnost KOMFORT, a.s. stanou spoluvlastníky bytových jednotek v poměru nákladů

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

vynaložených na jejich výstavbu těmito účastníky sdružení, dále jen „Smlouva o sdružení“. Sdružení bylo zakládáno na dobu určitou, která končí splněním povinností dle ustanovení čl. I.- XII. Smlouvy o sdružení.

2. Právním nástupcem společnosti KOMFORT,a.s. ve věci práv a povinností ze Smlouvy o sdružení je Družstvo.
3. Společnost KOMFORT,a.s. se do výstavby budov D,E,F,G, dnes Zámezí 8,10,12,14, Brno, dle Smlouvy o sdružení zavázala vložit:
   - finanční prostředky na výstavbu ve výši 12 758 540 Kč;
   - pozemky p. č. 318/1 a 319/1 v k. ú. Jehnice ;
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.
5. Oba účastníci Smlouvy o sdružení se zavázali, že dočasně po dobu 20 let od kolaudace, zajistí užívání 24 dotovaných bytových jednotek vystavěných sdružením prostředků k trvalému nájemnímu bydlení.
6. Ve Smlouvě o sdružení byl sjednán závazek města vůči Družstvu popř. ve prospěch třetích osob-Nájemců z titulu jejich členství v Družstvu, že po uplynutí doby 20 let od kolaudace bytových domů Město převede vlastnictví podílů na jednotkách a pozemcích do jejich vlastnictví, a to bezúplatně.
   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 uzavřít s pronajímatelem – družstvem smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu na bytu a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 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 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 vypsaného 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

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

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 KOMFORT a.s. jako účastnici 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 prohlašuji, že neučinili žádné právní jednání směřující k převodu členského podílu v Družstvu na třetí osobu a že tak neučiní 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 Kupní smlouvy ze dne 17.1.2002 a Dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne ……, vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti ……./10000 na bytové jednotce č. 301/… vymezené dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v budově č.p. 301, stojící na pozemku p. č. 318/18, vše v k.ú. Jehnice, obec Brno, okres Brno město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Družstva na bytové jednotce činí …….. Kč.

2. Město prohlašuje, že je na základě Smlouvy o sdružení č. 63 00 9 054 ze dne 3.8.2000 a Dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne ……, vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti ……./10000 na bytové jednotce č. 301/… vymezené dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v budově č.p. 301, stojící na pozemku p. č. 318/18, vše v k.ú. Jehnice, 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 jeho členského vkladu 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).

*nehodící se škrtněte
Text uvedený v závorkách […] představuje pomůcku pro vyplnění a bude ze smluv vypuštěn.

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 Zámezí, družstvo, schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z8/39. zasedání konaném dne 21.6.2022, bod č. 138, kterými jsou i naplnění očekávání Nájemce/Nájemců* na zvýhodněných podmínkách převodu bytové jednotky.

3. Družstvo nenamítá ničeho 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 velkosti ……./10000 na bytové jednotce č. 301/… vymezené dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v budově č. p. 301, stojící na pozemku 318/18; vše v k. ú. Jehnice, obec Brno, okres Brno-město. a Město na Nájemce bezúplatně převádí spoluvlastnický podíl o velkosti ……./10000 na bytové jednotce č. 301/… vymezené dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v budově č. p. 301, stojící na pozemku 318/18; vše v k. ú. Jehnice, 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 dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, prohlášením vlastníka. 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 14.2.2001 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.301 ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů a mají k dispozici Průkaz energetické náročnosti budovy ze dne ……..

9. Nájemci/Nájemce*se zavazuje/zavazují* nepřevést svůj členský podíl v Družstvu po uzavření této Dohody.

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.

*nehodící se škrtněte
Text uvedený v závorkách […] představuje pomůcku pro vyplnění a bude ze smluv vypuštěn.

11. Účastníci konstatují, že Družstvo Nabyvateli/Nabyvatelům* bytové jednotky zajistilo před podpisem této Dohody u ……, (dále jen „Správce“), za oba spoluvlastníky jako společné členy potvrzení o výši dluhu Města a Družstva, resp. potvrzení, že žádný dluh vůči tomuto Správci Město a Družstvo nemá, včetně potvrzení o účetním stavu příspěvků na správu domu a pozemku a na plněních spojených s užíváním bytové jednotky a na zálohách za toto plnění. 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 vzdávají veškerých existujících i budoucích nároků vůči Městu ze Smlouvy o sdružení, této dohody 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 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 zaváží 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.

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

[Pro případ vedeného soudního sporu je součástí dohody odst. 21ve variantách I,II]

Varianta I odst. 21

21. Nájemce/Nájemci* se zavazuje/zavazují* do 15 pracovních dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva Nájemce/Nájemců* k bytové jednotce do katastru nemovitostí vzít žalobu uvedenou v odst. 9 Preambule Dohody zpět 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 Nájemce/Nájemci* Městu prokázat do 5 pracovních dnů. V případě, že Nájemci/Nájemce jako žalobce/žalobci ve stanovené lhůtě nevezme/nevezmou žalobu zpět, má Město právo od Dohody odstoupit.

Varianta II odst. 21

21. Družstvo se zavazuje do 1 měsíce ode dne povolení vkladu vlastnického práva všech členů Družstva – nájemců jednotek vymezených v budově č.p. 301, stojící na pozemku 318/18, vše v k.ú. Jehnice, obec Brno, okres Brno – město, k jimi užívaným jednotkám , kteří ve lhůtě 3 měsíců ode dne 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, vzít žalobu uvedenou v odst.9 Preambule Dohody, v části dotýkající se jednotek vymezených v budově č.p. 301, stojící na pozemku 318/18, všev k.ú. Jehnice, zpět s tím, že náklady spojené s vedeným soudním řízením včetně nákladů na úhradu soudního poplatku a nákladů na právní zastoupení si nese ta strana, které 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 ustoupit.

IX.
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 +2]* 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.

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

8. Družstvo i Nájemce/Nájemci* potvrzují, že byl/byli* Městem seznámen/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.brno.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 účastnici a zástupci účastníků Dohody na dohodu své vlastnoruční podpisy.

Příloha: plná moc*

DOLOŽKA

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

2. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce na členy Družstva byl schválen na Z9/05. zasedání konaném dne 28.2.2023 a zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Brna pod č.j. MMB/0136829/2023 od 14.3.2023 do 31.3.2023.

V Brně dne .....

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

V Brně dne .....

.....
za [redacted]ezí, družstvo
předseda představenstva

V Brně dne .....

.....
Nájemce
.....

V Brně dne .....

.....
. za Bytové družstvo Zámezí, družstvo
[redacted]
místopředseda představenstva

V Brně dne .....*

.....*
Nájemce
.....

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

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

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

Číslo dohody: .....

DOHODA O NAROVNÁNÍ S BEZÚPLATNÝM PŘEVODEM BYTOVÉ JEDNOTKY A GARÁŽE

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 ... zasedání konaném dne .....2023 pověřena JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru Magistrátu města Brna
(dále také jen jako „Město“)

II. Bytové družstvo Zámezí, družstvo
sídlem Zámezí 301/14, Jehnice, 621 00 Brno,
zastoupené [redacted] předsedou představenstva
a [redacted], místopředsedou představenstva
IČO: 25594303
DIČ: CZ25594303
(dále také jako „Družstvo“)
(oba účastnici 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 Účastnici Dohody.
Na základě plné moci ze dne ..... je Účastník Dohody č. ..... zastoupen .....*

PREAMBULE

1. Město a společnost KOMFORT, a.s., IČO: 255 24 241 uzavřeli dne 3. 8. 2000 smlouvu o sdružení č. 63 00 9 054 za účelem vybudování nájemních bytů v rámci stavby na ul. Zámezí (budovy D, E, F, G) s cílem, že se Město a společnost KOMFORT, a.s. stanou spoluvlastníky bytových jednotek v poměru

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

nákladů vynaložených na jejich výstavbu těmito účastníky sdružení, dále jen „Smlouva o sdružení“. Sdružení bylo zakládáno na dobu určitou, která končí splněním povinností dle ustanovení čl. I.- XII. Smlouvy o sdružení.

2. Právním nástupcem společnosti KOMFORT, a.s. ve věci práv a povinností ze Smlouvy o sdružení je Družstvo.
3. Společnost KOMFORT, a.s. se do výstavby budov D, E, F, G, dnes Zámezí 8, 10, 12, 14, Brno, dle Smlouvy o sdružení zavázala vložit:
   - finanční prostředky na výstavbu ve výši 12 758 540 Kč;
   - pozemky p. č. 318/1 a 319/1 v k. ú. Jehnice;
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.
5. Oba účastníci Smlouvy o sdružení se zavázali, že dočasně po dobu 20 let od kolaudace, zajistí užívání 24 dotovaných bytových jednotek vystavěných sdružením prostředků k trvalému nájemnímu bydlení.
6. Ve Smlouvě o sdružení byl sjednán závazek města vůči Družstvu, popř. ve prospěch třetích osob-Nájemců z titulu jejich členství v Družstvu, že po uplynutí doby 20 let od kolaudace bytových domů Město převede vlastnictví podílů na jednotkách a pozemcích do jejich vlastnictví, a to bezúplatně.
   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 uzavřít s pronajímatelem – družstvem smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu na bytu a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 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 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. Účastníci smlouvy souhlasně potvrzují, že je jim známa skutečnost, že budova č.p. 301 na pozemku p. č. je funkčně propojena se sousední samostatně v katastru nemovitostí vedenou stavbou garáže bez č.p. a č. ev. na pozemku p. č. 318/19 v k. ú. Jehnice [*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 vypsaného 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

*nehodící se škrtněte
Text uvedený v závorkách […] představuje pomůcku pro vyplnění a bude ze smluv vypuštěn.

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 KOMFORT a.s., jako účastnici 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 prohlašuje/prohlašují*, že mu/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 prohlašuje/prohlašují, že neučinili žádné právní jednání směřující k převodu členského podílu v Družstvu na třetí osobu a že tak neučiní 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 Kupní smlouvy ze dne 17. 1. 2002 se společností KOMFORT, a. s. a Dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 11.4.2023, vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 6517/10000 na bytové jednotce č. 301/1 vymezené dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v budově č.p. 301, stojící na pozemku p. č. 318/18 a spoluvlastnického podílu o velikosti 14/25 na stavbě garáže bez č.p. a ev. č. na pozemku p. č. 318/19, vše v k. ú. Jehnice, obec Brno, okres Brno město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Družstva na bytové jednotce činí 3 219 400 Kč a na garáži 1 478 400 Kč.

2. Město prohlašuje, že je na základě Smlouvy o sdružení č. 63 00 9 054 ze dne 3. 8. 2000 a Dohody podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 11.4.2023, vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 3483/10000 na bytové jednotce č. 301/1 vymezené dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v budově č.p. 301, stojící na pozemku p. č. 318/18 a spoluvlastnického podílu o velikosti 11/25 na stavbě garáže bez č.p. a ev. č. na pozemku p. č. 318/19, vše v k. ú. Jehnice, obec Brno, okres Brno město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Města na bytové jednotce činí 1 455 540 Kč a na garáži 1 161 600 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 jeho členského vkladu do Družstva. Dle §1188 Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., je možné vlastnické právo k bytové jednotce převést jen na tohoto/tyto* Nabyvatele. Náklady na vybudování přístavby garáže byly dle prohlášení Družstva a Nájemce hrazeny za finanční prostředky právního předchůdce Nájemce, přičemž členský vklad Nájemce do Družstva odpovídá nákladům na vybudování bytové jednotky spolu s garáží. Město se na výstavbě garáže finančně nepodílelo.

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

4. Příslušenství domu a garáže 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 člena 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. Současně s tím je řešen převod spoluvlastnického podílu na přístavbě garáže bez finanční spoluúčasti Města na výstavbě.
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 Zámezí, družstvo, schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z8/39. zasedání konaném dne 21.6.2022, bod č. 138, kterými jsou i naplnění očekávání Nájemce/Nájemců* na zvýhodněných podmínkách převodu bytové jednotky.
3. Družstvo nenamítá ničeho k převodu spoluvlastnického podílu ve vlastnictví Města na bytové jednotce a garáže dle čl. III. odst. 1 a 2 Dohody na člena/členy Družstva* a nabytí tohoto spoluvlastnického podílu Města na bytové jednotce nenárokuje a jako vlastník pozemku p. č. 318/19 se vzdává se předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu Města na garáži specifikované v odst. 4 tohoto čl. Dohody.
4. Účastníci Dohody se dohodli, že Družstvo na Nájemce bezúplatně převádí spoluvlastnický podíl o velkosti 6517/10000 na bytové jednotce č. 301/1 vymezené dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v budově č. p. 301, stojící na pozemku 318/18, a spoluvlastnický podíl o velikosti 14/25 na stavbě garáže bez č.p. a č. ev. stojící na pozemku p. č. 318/19; vše v k. ú. Jehnice, obec Brno, okres Brno-město a Město na Nájemce bezúplatně převádí spoluvlastnický podíl o velkosti 3483/10000 na bytové jednotce č. 301/1 vymezené dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v budově č. p. 301, stojící na pozemku 318/18 a spoluvlastnický podíl o velikosti 11/25 na stavbě garáže bez č. p. a č. ev. stojící na pozemku p. č. 318/19; vše v k. ú. Jehnice, obec Brno, okres Brno-město; Nájemce/Nájemci* tak nabývá/nabývají* tuto bytovou jednotku a garáž v k.ú. Jehnice, obec Brno, okres Brno-město do svého výlučného vlastnictví (1/1)/do SJM/do podílového vlastnictví ……..*, dále jen „bytová jednotka“ a „garáž“.
5. S ohledem na skutečnost, že Nabyvatel/Nabyvatelé* bytové jednotky a garáže je/jsou* zároveň jejím/jejími* nájemcem/nájemci*, nebude bytová jednotka a garáž 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 dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, prohlášením vlastníka. Nabyvatel/Nabyvatelé* nabývá/nabývají* tuto bytovou jednotku do vlastnictví/spoluvlastnictví/SJM* ve stavu, v kterém se nachází, ke dni podpisu této Dohody.

*nehodící se škrtněte
Text uvedený v závorkách […] představuje pomůcku pro vyplnění a bude ze smluv vypuštěn.

7. Nabyvatel/Nabyvatelé* resp. i jeho/jejich* právní předchůdci-předchozí členové Družstva* jako nájemce/nájemci* převáděné bytové jednotky a garáže od doby kolaudace budovy a garáže dne 16.1.2002 se vzdávají práv z vadného plnění. Bere/Berou* na vědomí, že na bytovou jednotku a garáž není poskytována záruka.

8. Nabyvatel/Nabyvatelé* stvrzují, že jsou Družstvem informováni ke dni uzavření této Dohody o energetické náročnosti budovy č. p. 301 a garáže ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů a mají k dispozici Průkaz energetické náročnosti budovy ze dne …….

9. Nájemci/Nájemce*se zavazuje/zavazují* nepřevést svůj členský podíl v Družstvu po uzavření této Dohody.

10. Odběratelem médií do převáděné bytové jednotky a garáže 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 a garáže zajistilo před podpisem této Dohody u ……, (dále jen „Správce“), za oba spoluvlastníky jako společné členy potvrzení o výši dluhu Města a Družstva, resp. potvrzení, že žádný dluh vůči tomuto Správci Město a Družstvo nemá, včetně potvrzení o účetním stavu příspěvků na správu domu a pozemku a na plněních spojených s užíváním bytové jednotky a garáže a na zálohách za toto plnění. Nabyvatel/Nabyvatelé* tento stav bez výhrad přijímají. Nabyvatel/Nabyvatelé* berou na vědomí, že Správce není povinen při převodu jednotky a garáže vypořádat příspěvky na správu domu a garáže a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytové jednotky.

12. Nájemce/Nájemci* se tímto vzdávají veškerých existujících i budoucích nároků vůči Městu ze Smlouvy o sdružení, této Dohody a z nájemní smlouvy o nájmu bytu a garáže, 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 a garáži do katastru nemovitostí dle dohody stran zajišťuje Družstvo.

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

16. Bude-li z jakéhokoliv důvodu Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj 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 zaváží nabyvatele bytové jednotky touto povinností.

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

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

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 ve variantách I,II]

Varianta I odst. 21

21. Nájemce/Nájemci* se zavazuje/zavazují* do 15 pracovních dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva Nájemce/Nájemců* k bytové jednotce a garáži do katastru nemovitostí vzít žalobu uvedenou v odst. 9 Preambule Dohody zpět 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 Nájemce/Nájemci* Městu prokázat do 10 pracovních dnů od obdržení vyrozumění o vkladu do katastru nemovitostí Nájemci/Nájemcům*. V případě, že Nájemci/Nájemce jako žalobce/žalobci* ve stanovené lhůtě nevezme/nevezmou žalobu zpět, má Město právo od Dohody odstoupit.

Varianta II odst. 21

21. Družstvo se zavazuje do 1 měsíce ode dne povolení vkladu vlastnického práva všech členů Družstva – nájemců jednotek vymezených v budově č.p. 301, stojící na pozemku 318/18 a garáži, vše v k. ú. Jehnice, obec Brno, okres Brno – město, k jimi užívaným jednotkám, kteří ve lhůtě 3 měsíců ode dne 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, vzít žalobu uvedenou v odst. 9 Preambule Dohody, v části dotýkající se ……. jednotek vymezených v budově č.p. 301, stojící na pozemku 318/18, vše v k. ú. Jehnice a garáže, zpět 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 10 pracovních dnů od obdržení vyrozumění o vkladu do katastru nemovitostí Družstvu*. V případě, že Družstvo jako žalobce ve stanovené lhůtě nevezme žalobu zpět, má Město právo od této Dohody odstoupit.

IX.
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.

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

3. Tato Dohoda je vyhotovena ve … *[dle počtu účastníků +2]* 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 byl/byli* Městem seznámen/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.brno.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 účastnici a zástupci účastníků Dohody na dohodu své vlastnoruční podpisy.

Příloha: plná moc*

DOLOŽKA

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

2. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce a garáže na členy Družstva byl schválen na Z9/05. zasedání konaném dne 28.2.2023, bod 74 a zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Brna pod č.j. MMB/0136829/2023 od 14.3.2023 do 31.3.2023.

V Brně dne ..... V Brně dne .....

……. ……

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

za[redacted]ezí, družstvo
předseda představenstva

*nehodící se škrtněte
Text uvedený v závorkách […] představuje pomůcku pro vyplnění a bude ze smluv vypuštěn.

V Brně dne ..... V Brně dne .....

…… ……
za Bytové družstvo Zámezí, družstvo
[redacted]
místopředseda představenstva

Nájemce
……..

V Brně dne ……*

…….*
Nájemce
……

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

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

S T A N O V Y

Společenství vlastníků Zámezí 14, Brno

(podle zákona č. 89/2012 Sb.)

ČÁST PRVNÍ – VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků Zámezí 14, Brno (dále jen **„společenství“**) je korporací, právnickou osobou, která byla založena v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.

2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v budově s č.p. 301, která je postavena na pozemku p. č. 318/18, zaps. u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno – město na LV č. 635 pro obec Brno, k.ú. Jehnice, okres Brno – město.

3. Jednotka může být v podílovém spoluvlastnictví více osob nebo součástí společného jmění manželů. Členy společenství jsou v takovém případě všichni spoluvlastníci jednotky nebo oba manželé, kteří jsou povinni písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků, a v případě že společenství zanikne, pak vůči správci budovy. Toto zmocnění jsou vlastníci povinni předložit společenství, a to nejpozději do deseti kalendářních dní ode dne nabytí jednotky do spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů. Společný zástupce se může při účasti a hlasování na shromáždění, jakož i jiných úkonech vůči společenství, nechat zastoupit třetí osobou.

4. Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze při naplňování účelu svého založení, kterým je zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „**správa domu a pozemku**“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákonech a v těchto stanovách.

5. Ke změně těchto stanov není třeba notářského zápisu.

6. Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Název společenství: **Společenství vlastníků Zámezí 14, Brno**

2. Sídlo společenství: Zámezí 301/14, Jehnice, 62100 Brno

ČÁST DRUHÁ – PŘEDMĚT ČINNOSTI A ÚČEL SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a pozemku a další činnosti

1. Předmětem činnosti a účelem společenství je správa domu s č.p. 301, bytový dům, který je postaven na pozemku p.č. 318/18 v obci Brno, k.ú. Jehnice (dále jen „**dům**“). Stane-li se společnou částí nemovité věci též pozemek p.č. 318/18 a pozemky p.č. 319/13 a p.č. 319/14 v obci Brno, k.ú. Jehnice (dále všechny pozemky společně jen „**pozemek**“), nebo bude-li pozemek společenství vlastnit, bude jeho správa též předmětem činnosti a účelem společenství. Dům, a v případě, že se stane společnou částí nemovité věci nebo vlastnictvím společenství též pozemek, je/jsou dále označován/označovány též pouze jako „**nemovitá věc**“.

   Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkčního celku a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku, zejména zajišťování:
   a) provozu domu a pozemku;
   b) údržby, oprav, modernizace, rekonstrukce, stavebních úprav a jiných změn, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
      - společných částí domu;
      - technických zařízení domu jako společných částí; a
      - společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady přičemž společné části a vymezení společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky jsou určeny prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám;
   c) protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů;
   d) revizí, kontrol, čištění a oprav společných částí technických sítí, spalinových cest, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
   e) stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání;
   f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu;
   g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

2. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění. Společenství může s třetími

osobami právně jednat pouze v mezích svého účelu, v jehož rámci může uzavírat smlouvy, především o:

a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
b) pojištění domu,
c) nájmu společných částí domu.

3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění z jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany třetích osob.

4. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
   a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků na činnosti dle těchto stanov,
   b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány,
   c) vedení evidence nákladů vztahujících k činnosti společenství,
   d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
   e) vedení účetnictví v souladu s platnými právními předpisy,
   f) vedení seznamu členů společenství a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání.

5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), zejména, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě a úklid společných prostor v domě. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
   a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
   b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
   c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

6. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým osobám, tj. lidem, nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména:
   a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
   b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
   c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

8. Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, elektřiny nebo plynu, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům

a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup.

Čl. IV

Změny společných částí domu

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

Čl. V

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

1. V souladu s usnesením shromáždění společenství (dále jen „**shromáždění**“) může pro společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy o správě smluvní správce (dále jen „**správce** nebo **smluvní správce**“).

2. Smlouva o správě obsahuje zejména:
   a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
   b) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
   c) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
   d) další náležitosti stanovené shromážděním.

3. Změny osoby smluvního správce schvaluje shromáždění.

4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1. a 2. nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

5. Pravidla pro užívání společných částí:
   a) základním zdrojem informací pro vlastníky jednotek je emailová komunikace, informace lze zveřejňovat též na nástěnce umístěné v domě,
   b) každý vlastník bytu je povinen provádět na svůj náklad včas a řádně potřebnou údržbu a opravy v bytě tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní vlastníky jednotek při výkonu jejich práv. Pokud má vlastník (nájemce, podnájemce, spolubydlící) jednotky v plánu provádět v jednotce činnosti, které generují nadměrný hluk (např. stavební práce apod.), kterými by rušil ostatní obyvatele domu, je povinen na tuto skutečnost upozornit všechny uživatele domu formou oznámení, které vyvěsí na nástěnku ve společných prostorech domu, a to nejméně tři dny před plánovanou činností; výše uvedené činnosti je pak možno provádět pouze v čase 08:00 – 18:00 hod., a to ve všech dnech mimo neděle a státem uznané svátky; časové omezení a povinnost oznámení se nevztahuje na opravy způsobené havárií,

c) obyvatelé domu jsou na výzvu společenství povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k ukončení takového jednání,
d) v případě poničení společných částí a jejich vnějších prostor, zejména maleb či omítek, povrchů podlah či jakéhokoli jiného poškození společných prostor, způsobené vlastníkem jednotky nebo osobou, jíž vlastník jednotky umožnil přístup do domu, je vlastník jednotky povinen vzniklou škodu odstranit na svoje náklady,
e) obyvatelé jsou povinni dodržovat v domě a okolí čistotu a pořádek,
f) vlastníci jednotek jsou povinni dbát na to, aby se po domě nepohybovaly cizí osoby; zejména jsou povinni neotevírat cizím osobám dveře a neumožňovat jim volný pohyb po domě,
g) schodiště a chodby se ponechávají volné, nezastavěné, nesmí se v nich nacházet žádné předměty, které nejsou součástí stavby,
h) ve vnitřních společných prostorech domu není povoleno kouření,
i) ukládání nepotřebných věcí do společných prostor není povoleno; společenství může povolit dočasné umístění věcí, nepřesahující třicet (30) kalendářních dnů, na základě předchozí písemné žádosti, adresované společenství; uložené věci nesmí bránit přístupu k ostatním částem domu, které jsou vlastníky jednotek běžně používány; osoba, která dočasné umístění využila, je povinna nejpozději do uplynutí smluvené doby uložení věcí na své náklad uvést místo přechodného uložení do původního stavu, nebo uhradit částku, která společenství vznikne jako náklady za jeho úklid,
j) vlastník (nájemce, podnájemce, spolubydlící) jednotky je plně odpovědný za domácí zvířata, která drží ve svém bytě; k držení nebezpečných zvířat, která podléhají registraci, je nutný písemný souhlas osoby, odpovědné za správu domu a pozemku; vlastník zvířat je povinen zajistit, aby ostatní vlastníci nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat; pokud dojde k znečištění společných prostor zvířetem, je vlastník zvířete povinen neprodleně zajistit úklid znečištění na vlastní náklad,
k) souhlas osoby odpovědné za správu domu je třeba při zásahu do rozvodů vody, kanalizace, plynu nebo elektřiny jakožto společné části domu a při jakémkoli zásahu do vytápění,
l) všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární řád.

ČÁST TŘETÍ – ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení o orgánech společenství

1. Orgány společenství jsou:
   a) shromáždění;
   b) předseda společenství (dále též jen „předseda“),
   c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

2. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem (dále společně též jen „člen voleného orgánu“) nebo zástupcem právnické osoby, jako člena takového orgánu je způsobilý být ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. Členství v jednom voleném

orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

3. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu společenství se může nechat zastoupit při výkonu své funkce pro jednotlivá hlasování jiným členem téhož voleného orgánu (§ 159 odst. 2 občanského zákoníku). Člen voleného orgánu nebo volený orgán může být volen opětovně.

4. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období.

5. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Prohlášení o odstoupení musí dojít společenství. Jeho funkce končí okamžikem jeho odvolání shromážděním nebo uplynutím dvou měsíců ode dne dojití oznámení o odstoupení společenství.

6. Za předsedu společenství, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jeho funkce.

7. Shromáždění může zvolit u každého orgánu, mimo předsedy společenství, i libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena voleného orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období a jejich funkční období trvá do konce funkčního období těch, jehož jsou náhradníky. Pro náhradníky platí odst. 2 a odst. 3 obdobně.

8. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Čl. VII

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.

2. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
   a) změně stanov,
   b) zřizování orgánů, volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
   c) schválení rozpočtu společenství,
   d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku,
   e) schválení výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
   f) schválení nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací hodnota v kalendářním roce dosáhne souhrnnou částku 1.000,- Kč na jednotku a vyšší a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce je 1.000,- Kč na jednotku a vyšší,
   g) o opravách anebo o stavebních úpravách nevyžadujících změnu prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, převyšují-li

náklady v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč na jednotku a vyšší, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,

h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,

i) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,

j) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

k) změně účelu užívání domu a pozemku nebo jednotek,

l) udělování předchozího souhlasu:
   1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
   2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. VII. odst. 2 písm. f) těchto stanov, nebo k jinému nakládání s nimi,
   3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
   4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

m) určení smluvního správce, který má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku a rozhodnutí o jeho změně,

n) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je předseda společenství. Není-li ve funkci předseda, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství, avšak svolat shromáždění jsou oprávněni též vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich. Pokud předseda neplní povinnost shromáždění svolat, jsou též oprávněni svolat shromáždění vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich. Svolavatel připravuje podklady pro zasedání shromáždění.

4. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však na žádost dvou členů, a to tak, aby se konalo do 30 dnů od doručení této žádosti. Nebude-li svoláno, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků jednotek.

5. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí na vývěsce společenství. Základním způsobem zasílání pozvánky je odeslání emailem na emailovou adresu člena. Požádá-li o to člen, může mu být pozvánka zaslána prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na jím sdělenou adresu.

6. Písemná pozvánka musí být odeslána vlastníkům jednotek a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

7. Zasedání shromáždění řídí předseda a v nepřítomnosti předsedy osoba zvolená shromážděním. V případě svolání shromáždění svolavateli podle odstavce 3. nebo 4. řídí zasedání shromáždění člen společenství písemně pověřený všemi těmito svolavateli.

8. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku.

9. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni nebo na základě plné moci zastoupeni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. Připouští se konání náhradního shromáždění. Náhradní shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

10. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, nestanoví-li stanovy či zákon jinak.
Pokud se jedná o schválení nebo změnu stanov a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství.
Pokud se jedná o změnu účelu užívání stavby, o změnu stavby (např. nástavba, přístavba), jakož i o podstatné změny týkající se společných částí nemovité věci, je třeba souhlasu tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

11. Při hlasování zastupuje spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů jejich společný zástupce podle článku I, odstavec 3.

12. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.

13. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost týkající se správy domu a pozemku, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne kdy se vlastník o přijetí rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zanikne.

14. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

15. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u předsedy.

16. Ustanovení odstavců 13. a 14. se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání kontrolní komise.

17. Stanoví- li zákon ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníkům jednotek, lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění.

Čl. VIII

Rozhodování písemně mimo zasedání (per rollam)

1. O jakékoli záležitosti spadající do působnosti shromáždění může být rozhodováno i mimo zasedání.

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

3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Pro spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění, se použije pravidlo dle čl. I odst. 3. těchto stanov.

4. Předseda oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo stanovy v čl. VII. vyžadují vyšší počet hlasů. Stanoví-li tak zákon, počítá se většina z celkového počtu vlastníků jednotek.

Čl. IX

Předseda společenství

1. Předseda společenství je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

2. Předseda společenství je statutárním orgánem společenství, zastupuje společenství ve všech záležitostech a za společenství jedná samostatně. Za svou činnost odpovídá shromáždění.

3. Předseda společenství je volen shromážděním. Pokud předseda ze své funkce odstoupí, je v takovém případě současně povinen svolat shromáždění k volbě nového předsedy společenství, a to tak, aby se konalo nejpozději do 60 dnů od odstoupení.

4. Předseda společenství jako výkonný orgán společenství zejména:
   a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
   b) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
   c) zajišťuje řádné pojištění nemovitosti a pojištění odpovědnosti za škody,
   d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství,
   e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
j) zajišťuje případnou změnu osoby správce,
k) v souladu s občanským zákoníkem, zákonem o službách a s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
l) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
m) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
n) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k veřejným rejstříkům.

Čl. X

Kontrolní komise, revizor

1. Kontrolní komise, resp. revizor, je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen, resp. revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od předsedy potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise, resp. revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá (resp. je nezávislý) na ostatních orgánech společenství.

2. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

3. Kontrolní komise, resp. revizor v rámci své působnosti zejména:
   a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
   b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě předsedy určené k projednání na schůzi shromáždění,
   c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
   d) může podat předsedovi zprávu o nedostatcích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění.

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

ČÁST ČTVRTÁ – ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické osoby i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:

   a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
   b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

3. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, korespondenční a emailová adresa pro doručování, počet hlasů při hlasování na shromáždění, uvedení jednotky, jejichž je vlastníkem a datum nabytí vlastnického práva k ní.

4. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a to zejména:

   a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovi jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit anebo poškodit společné části,
   b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
   c) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, k zastupování na zasedání shromáždění a jednání s orgány společenství může zplnomocnit svého zástupce,
   d) volit a být volen do orgánů společenství,
   e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
   f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,

g) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména:
   a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
   b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku nebo zálohy na ně, stanovené zálohy na úhradu za služby a energie a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
   c) řídit se při užívání společných částí domu a pozemku a společných zařízení domu a pozemku právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
   d) udržovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému-užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy;
   e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, a upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, oznámí to předem společenství a umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu;
   f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
   g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
   h) umožnit společenství po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně společenství alespoň 3 dny předem,
   i) oznámit nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, společenství nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu a pozemku, včetně telefonního čísla a emailové adresy (zejména za účelem operativního výkonu správy a řešení havárií) a včetně počtu osob, které budou mít v bytě domácnost spolu s ním,
   j) oznámit bez zbytečného odkladu společenství změny skutečností rozhodných pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti,
   k) hradit veškeré měsíční úhrady, zejména stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a správní činnost a stanovené zálohy na úhradu za služby vždy nejpozději do 25. dne příslušného měsíce; pro případ prodlení s platbou je povinen zaplatit společenství úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení dle přísl. právního předpisu,
   l) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy

společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,

m) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,

n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),

o) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,

p) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,

q) oznámit společenství jméno, adresu osoby a tel. č. osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání,

r) předem oznámit osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.

3. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

4. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno g) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě s předsedou společenství.

5. Neuhradí-li člen zálohy na služby poskytované společenstvím za dobu delší než dva měsíce, může společenství tyto služby přestat poskytovat (jednotku odpojit).

Čl. XIII

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:
   a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
   b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
   c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
   d) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník nebo jiné právní předpisy.

2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit společenství.

ČÁST PÁTÁ – HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku a vlastní správní činnost, na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

2. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.

3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství.

4. Vlastníci jednotek jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku.

5. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku, které jsou společné vlastníkům všech jednotek.

6. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku.

7. Společenství zřizuje dlouhodobou zálohu (fond oprav). Pokud není určeno jinak, nesou veškeré náklady, tj. jak příspěvky do dlouhodobé zálohy, tak její čerpání, všichni členové společenství poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu.

8. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu a pozemku, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce dle zákona osobě odpovědné za správu domu a pozemku.

Čl. XV

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

1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky na správu domu a pozemku a příspěvky na vlastní správní činnost, rozvržené na vlastníky dle

obecného právního předpisu, není-li prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku a na vlastnické právo k jednotkám určeno jinak. Tyto příspěvky, případně zálohy na ně, jsou splatné vždy k 25. dni měsíce, za který jsou hrazeny, na účet společenství.

2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Není-li stanoveno jinak, tvoří jej veškeré nespotřebované finanční prostředky z příspěvku na správu domu a pozemku.

3. Příspěvek na správu domu a pozemku a na správní činnost je stanoven jako zálohový, rozhodne-li tak shromáždění. V takovém případě se, vyjma dlouhodobé zálohy, s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Rozhodne-li tak shromáždění, dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se však nevypořádává a převádí se do dalšího roku.

4. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost platná v období předcházejícího kalendářního roku.

5. Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvod odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.

6. Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku a správní činnost vždy ke 25. dni příslušného kalendářního měsíce.

7. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
   a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v jednotkách,
   b) kontroly a čištění spalinových cest, revize elektroinstalace, plynu, hromosvodů, hasicích přístrojů a požárně bezpečnostních zařízení, preventivní požární prohlídka, údržba společné televizní antény, osvětlení společných prostor v domě a úklid společných prostor v domě podle počtu jednotek v domě,

   nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) a b) shromáždění vlastníků jinak.

8. Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování záloh na služby (případně společně s vyúčtováním zúčtovatelných příspěvků souvisejících se správou domu a pozemku) se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu, přičemž se může jednat jak o poštovní, tak emailovou či jinou elektronickou adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námitky. Přeplatky a

nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

9. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu a pozemku povinnost příspěvky na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost ani zálohy na plnění spojená s užíváním bytu ke dni účinnosti převodu vyúčtovat a vypořádat.

10. Sestavuje-li statutární orgán rozpočet, obsahuje tento předpokládané příjmy a výdaje a schvaluje jej na kalendářní rok shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Rozpočet se zprávou o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky v termínu do konce měsíce června kalendářního roku. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se převádí do následujícího roku.

Čl. XVI
Určení prvních členů statutárního orgánu

Prvním předsedou společenství vlastníků je:
BYTASEN, spol. s r.o., IČO: 606 99 132, Kotěrova 2037/1b, 613 00 BRNO
Tyto stanovy byly schváleny dne …….

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Brno-město	Okres Brno-město	Obec Brno	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Jehnice	Mapový list č. BLANSKO 9-5/44	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 500	

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k 16.05.2022 13:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 16.05.2022 13:53:34

SMLOUVA O SDRUŽENÍ 63 009 054

uzavřená dle ustanovení § 829 a násl. občanského zákoníku

Článek I
Smluvní strany

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

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

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

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

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

Článek II
Úvodní ustanovení a charakteristika účastníka

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

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

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

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

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

Článek III
Účel sdružení

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

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

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

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

Článek IV.
Termíny a náklady výstavby

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

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

Celkové náklady výstavby celého objektu včetně DPH bez

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

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

Článek V.
Vložené finanční prostředky a majetkové hodnoty

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

a) Město

-finanční prostředky ve výši **7 680 000,- (slovy: sedmmilionůšestsetosmdesáttisíc korun)** rovnající se výši dotace na podporu nájemního bydlení poskytnuté ze státního rozpočtu MMR ČR na základě rozhodnutí MMR ČR o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemního bydlení v obci.

- finanční prostředky z Fondu bytové výstavby města Brna ve výši **2 400 000,- Kč (slovy:dvamilionyčtyřistatisíc korun).**

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

b) KOMFORT

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

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

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

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

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

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

VI.
Výstavba technické infrastruktury

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

VII.
Vybavení jednotek

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

VIII.
Doba trvání sdružení

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

IX.
Majetek z činnosti sdružení

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

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

Město Brno: **44 %**
KOMFORT **56 %**

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

X.
Jiná práva a povinnosti účastníků sdružení

1. Město se zavazuje:

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

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

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

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

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

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

2. KOMFORT se zavazuje:

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

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

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

2.4. vykonávat práva a povinnosti investora stavby a zhotovitele stavby v zájmu sdružení a v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy, jakož i v souladu s příslušnými

ustanoveními této smlouvy, a to ve všech fázích realizace stavby až do fáze jejího včasného a řádného předání Městu , její kolaudace a jejího majetkového vypořádání ,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Družstvo Zámezí souhlasí s tím,že

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

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

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

4. Všichni účastníci jsou oprávněni:

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

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

5. Všichni účastníci se zavazují:

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

6. Závazky účastníků vyplývající z dodávky díla:

KOMFORT se zavazuje:

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

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

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

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

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

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

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

XI.
Zastupování sdružení

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

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

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

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

XII.
Závazky budoucích spoluvlastníků

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

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

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

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

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

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

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

7. Poruší-li KOMFORT, resp. po nabytí spoluvlastnického práva k bytovým domům družstvo Zámezí, kterýkoliv závazek z této smlouvy a zapříčiní tak nedodržení podmínek stanovených MMR ČR pro definitivní přiznání státní dotace, je povinen vrátit Městu poskytnutou státní dotaci event. její příslušnou část a to do 30ti dnů poté, co MMR ČR rozhodne o definitivním vrácení dotace, vč. sankcí uplatněných MMR ČR vůči Městu.

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

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

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

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

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

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

Článek XIII.
Závěrečná ustanovení

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

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

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

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

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

6. Smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran. Smlouva nabývá účinnosti rozhodnutím MMR ČR o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemního bydlení v obci. Smlouva je vyhotovena v 9ti vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží 3 vyhotovení.

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

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

V Brně dne 3 -08- 2000

MĚSTO BRNO 003 003 Brno, nám. 1

[redacted]

za Město Brno
primátor RNDr. Petr Duchoň

[redacted]

za KOMFORT a.s.
předseda představenstva
[redacted]

[redacted]

za Družstvo Zámezí
předseda [redacted]

PŘÍLOHA č. 1

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

Výpis

V ý p i s

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

Den zápisu: 1. května 1998

Obchodní jméno: KOMFORT,a.s.

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

Identifikační číslo: 25 52 42 41

Právní forma: Akciová společnost

Předmět podnikání:

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

Statutární orgán - představenstvo:

předseda představenstva: [redacted]

místopředseda představenstva: [redacted]

místopředseda představenstva: [redacted]

člen představenstva: [redacted]

člen představenstva: [redacted]

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

Dozorčí rada:

předseda: [redacted]

oddíl B, vložka 2611

Člen: [redacted]

Členka: [redacted]

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

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

Ostatní skutečnosti:

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

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

Krajský obchodní soud v Brně

Datum: 20. března 2000

Číslo výpisu: 13400/2000

Vyhotovil: [redacted]

KRAJSKÝ OBCHODNÍ SOUD V BRNĚ 81

Ověřuji, že tento opis souhlasí doslovně s listinou, z níž byl pořízen. Tato listina je prvopisem, skládá se z 2 listů a nebyly v ní provedeny žádné změny, doplňky, vsuvky nebo škrty, které by mohly zeslabit její věrohodnost.
Tento opis obsahuje 1 listů a je úplný.
Počet stran s textem 2
V Brně dne 7. dubna 2000

Na základě pověření
[redacted]

JUDr. Marie Matouškova * notářka v Brně *

STANDARD VYBAVENÍ BYTOVÉ JEDNOTKY

PŘÍLOHA č. 2

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

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

[redacted]

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

PŘÍLOHA č. 2

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

budova	byt č.	kat.	užitná plocha	terasa	balkon	z toho komora	z toho koupelna + WC	užitná plocha celkem	Dotace MMR	Dotace FBV	Dotace celkem	max. regul. nájemné 20 let	Podíl nájemného na údržbu	Podíl nájemného spl.p.m.	Podíl nájemného spl. Hypo	hypotéka	členský podíl v dr.-vklad	celková cena bytu bez DPH	celková cena bytu vč.DPH	Podíl město	Podíl v % družstvo
D-1.NP	1	2+1	61,80	3,90	0,00	2,70	6,25	65,70	320 000	100 000	420 000	4 288	1 077	417	2 795	279 913	505 848	1 148 343	1 205 760	34,83	65,17
	2	1+1	37,73	3,90	0,00	2,10	3,41	41,63	320 000	100 000	420 000	2 671	1 073	417	1 181	118 336	214 689	717 166	753 024	55,78	44,22
D-2.NP	3	2+1	61,04	0,00	2,76	2,70	6,25	63,80	320 000	100 000	420 000	4 192	1 042	417	2 733	273 751	513 007	1 149 294	1 206 759	34,80	65,20
	4	1+1	37,64	0,00	2,76	2,10	3,41	40,40	320 000	100 000	420 000	2 624	1 046	417	1 161	116 244	216 907	717 287	753 151	55,77	44,23
D-3.NP	5	2+1	59,56	0,00	0,00	2,70	4,86	59,56	320 000	100 000	420 000	4 035	1 090	417	2 528	253 234	451 332	1 071 016	1 124 566	37,35	62,65
	6	1+1	36,20	0,00	0,00	0,00	4,50	36,20	320 000	100 000	420 000	2 456	1 119	417	920	92 192	159 543	639 747	671 734	62,52	37,48
E-1.NP	1	2+1	61,80	3,90	0,00	2,70	6,25	65,70	320 000	100 000	420 000	4 288	1 104	417	2 768	277 204	487 114	1 127 922	1 184 318	35,46	64,54
	2	1+1	37,73	3,90	0,00	2,10	3,41	41,63	320 000	100 000	420 000	2 671	1 073	417	1 181	118 336	214 689	717 166	753 024	55,78	44,22
E-2.NP	3	2+1	61,04	0,00	2,76	2,70	6,25	63,80	320 000	100 000	420 000	4 192	1 042	417	2 733	273 751	513 007	1 149 294	1 206 759	34,80	65,20
	4	1+1	37,64	0,00	2,76	2,10	3,41	40,40	320 000	100 000	420 000	2 624	1 046	417	1 161	116 244	216 907	717 287	753 151	55,77	44,23
E-3.NP	5	2+1	59,56	0,00	0,00	2,70	4,86	59,56	320 000	100 000	420 000	4 035	1 090	417	2 528	253 234	451 332	1 071 016	1 124 566	37,35	62,65
	6	1+1	36,20	0,00	0,00	0,00	4,50	36,20	320 000	100 000	420 000	2 456	1 119	417	920	92 192	159 543	639 747	671 734	62,52	37,48
F-1.NP	1	2+1	61,80	3,90	0,00	2,70	6,25	65,70	320 000	100 000	420 000	4 288	1 077	417	2 795	279 913	505 848	1 148 343	1 205 760	34,83	65,17
	2	1+1	37,73	3,90	0,00	2,10	3,41	41,63	320 000	100 000	420 000	2 671	1 073	417	1 181	118 336	214 689	717 166	753 024	55,78	44,22
F-2.NP	3	2+1	61,04	0,00	2,76	2,70	6,25	63,80	320 000	100 000	420 000	4 192	1 042	417	2 733	273 751	513 007	1 149 294	1 206 759	34,80	65,20
	4	1+1	37,64	0,00	2,76	2,10	3,41	40,40	320 000	100 000	420 000	2 624	1 046	417	1 161	116 244	216 907	717 287	753 151	55,77	44,23
F-3.NP	5	2+1	59,56	0,00	0,00	2,70	4,86	59,56	320 000	100 000	420 000	4 035	1 090	417	2 528	253 234	451 332	1 071 016	1 124 566	37,35	62,65
	6	1+1	36,20	0,00	0,00	0,00	4,50	36,20	320 000	100 000	420 000	2 456	1 119	417	920	92 192	159 543	639 747	671 734	62,52	37,48
G-1.NP	1	2+1	61,80	3,90	0,00	2,70	6,25	65,70	320 000	100 000	420 000	4 288	1 077	417	2 795	279 913	505 848	1 148 343	1 205 760	34,83	65,17
	2	1+1	37,73	3,90	0,00	2,10	3,41	41,63	320 000	100 000	420 000	2 671	1 073	417	1 181	118 336	214 689	717 166	753 024	55,78	44,22
G-2.NP	3	2+1	61,04	0,00	2,76	2,70	6,25	63,80	320 000	100 000	420 000	4 192	1 042	417	2 733	273 751	513 007	1 149 294	1 206 759	34,80	65,20
	4	1+1	37,64	0,00	2,76	2,10	3,41	40,40	320 000	100 000	420 000	2 624	1 046	417	1 161	116 244	216 907	717 287	753 151	55,77	44,23
G-3.NP	5	2+1	59,56	0,00	0,00	2,70	4,86	59,56	320 000	100 000	420 000	4 035	1 090	417	2 528	253 234	451 332	1 071 016	1 124 566	37,35	62,65
	6	1+1	36,20	0,00	0,00	0,00	4,50	36,20	320 000	100 000	420 000	2 456	1 119	417	920	92 192	159 543	639 747	671 734	62,52	37,48
			1175,88	31,20	22,08	49,20	114,72	1229,16	7 680 000	2 400 000	10 080 000	81 068	25 814	10 008	45 246	4 531 970	8 226 570	21 750 990	22 838 540	44,14	55,86

[redacted]

V Brně 5.5. 2000

[redacted]

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

[redacted]