

Z9/21. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 12.11.2024

## 56. Návrh vzorové dohody o narovnání s bezúplatným převodem spoluvlastnických podílů města na 9 bytových jednotkách v bytovém domě č.p. 747 v k.ú. Žebětín, na adrese Keřová 15 v Brně, členům Bytového družstva Keřová I., družstvo

### Anotace

Je navrhováno schválit vzorovou dohodu o narovnání k vypořádání historické družstevní bytové výstavby spolufinancované z finančních prostředků státu za účasti Bytového družstva Keřová I., družstvo, která zahrnuje bezúplatný převod spoluvlastnických podílů města i družstva na 9 bytových jednotkách v bytovém domě č. p. 747 v k.ú. Žebětín, na ul. Keřová č.or. 15 v Brně, na jednotlivé členy družstva, a současně s tím pro budoucí správu založit nové SVJ.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. schvaluje** bezúplatný převod spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 9 bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, v bytovém domě č.p. 747 v k. ú. Žebětín, na adrese Keřová 15 v Brně, stojícím na pozemku p. č. 1461/137 v k. ú. Žebětín, obec Brno, jejichž výčet je uveden v Seznamu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 9 bytových jednotkách, vymezených v bytovém domě č.p. 747 v k. ú. Žebětín, na adrese Keřová 15 v Brně (dále jen „bytové jednotky“), který tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu, jejich nájemcům-členům Bytového družstva Keřová I., družstvo, IČO: 25588796, se sídlem Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné;
- 2. schvaluje** vzorovou dohodu o narovnání pro bytový dům č.p. 747 v k. ú. Žebětín, na adrese Keřová 15 v Brně, s bezúplatným převodem bytové jednotky spolu s podílem na budově a pozemku, uzavíranou mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a jednotlivými členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné, kterou jsou vypořádávány závazky:
  - ze smlouvy o výstavbě č. 63019145 ze dne 10.12.2001, ve znění jejích pozdějších dodatků č. 1 ze dne 20.5.2004 a č. 2 ze dne 9.1.2024, uzavřené mezi statutárním městem Brnem, společností KOMEKON s.r.o., se sídlem Křenová 478/72, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 46903780, jejímž právním nástupcem ze smlouvy je Družstvo, a Družstvem, a
  - z nájemních vztahů k bytovým jednotkám mezi Družstvem a statutárním městem Brnem jako pronajímateli a členy Družstva jako nájemci, jejichž členství v Družstvu není sporné,a kterou jsou bezúplatně převáděny spoluvlastnické podíly statutárního města Brna a Družstva na bytových jednotkách na členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné (dále jen „vzorová dohoda o narovnání“), která tvoří přílohu č. ... tohoto

zápisu;

- 3. schvaluje** uzavření dohod o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky dle vzorové dohody o narovnání s jednotlivými členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné (dále jen „dohody o narovnání“);
- 4. pověřuje** vedoucí Bytového odboru MMB podpisem dohod o narovnání;
- 5. ukládá** Radě města Brna zajistit realizaci tohoto usnesení;  
Termín: bezodkladně;
- 6. schvaluje** založení právnické osoby dle ust. § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s názvem „Společenství vlastníků Keřová 15, Brno“ (dále jen „SVJ“), jehož zakládajícími členy jsou statutární město Brno a Družstvo, za účelem správy společných částí domu č.p. 747 a pozemku p. č. 1461/137 v k. ú. Žebětín;
- 7. schvaluje** stanovy SVJ, které tvoří přílohu č. ... tohoto zápisu;
- 8. souhlasí** s programem ustavujícího shromáždění SVJ, jehož obsahem bude ustavení prvních orgánů SVJ a schválení stanov SVJ;
- 9. pověřuje** Mgr. Milana Prchala, právníka Bytového odboru MMB a jako náhradníka JUDr. Petra Kučeráka, právníka Bytového odboru MMB k zastupování statutárního města Brna na ustavujícím shromáždění SVJ;
- 10. ukládá** zástupci statutárního města Brna na shromáždění SVJ hlasovat pro určení prvního statutárního orgánu SVJ a schválení jeho stanov teprve po schválení dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a nájemci-členy Družstva Zastupitelstvem města Brna;  
T: dle usnesení.

## Stanoviska

Materiál byl projednán na schůzi RMB č. R9/104 konané dne 30.10.2024, jako bod č. 41. Bylo hlasováno bez rozpravy o materiálu ve znění předloženém RMB Bytovým odborem MMB.  
**Schváleno jednomyslně 8 členy.**

**Podpis zpracovatele pro archivaci**

**Zpracovatel**

Elektronicky podepsáno

**JUDr. Iva Marešová**

vedoucí odboru - Bytový odbor

5.11.2024 v 13:11

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

5.11.2024 v 11:01

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 8
Příloha (Příloha_Situace dle KN a dle Mapy MČ_Keřová 747-15, k.ú. Žebětín.pdf)	9 - 10
Příloha k usnesení (Seznam podílů SMB_jednotky Keřová 15.pdf)	11 - 11
Příloha k usnesení (Vzorová_Dohoda o narovnání_pro dům Keřová 15.pdf)	12 - 18
Příloha k usnesení (Stanovy SVJ Keřová 15_jednotky dle ZOVB.pdf)	19 - 33

## Důvodová zpráva

Předmětem materiálu je dokončení vypořádání závazků z družstevní bytové výstavby, spolufinancované z dotačních prostředků státu, v domě na ul. Keřová 747/15 v k.ú. Žebětín, obec Brno, mezi statutárním městem Brnem a družstvem Bytové družstvo Keřová I., IČO: 25588796, se sídlem Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „Družstvo“), a jeho členy ze Smlouvy o výstavbě č. 63019145 ze dne 10.12.2001 (ve znění jejích dodatků č. 1 ze dne 20.5.2004 a č. 2 ze dne 9.1.2024) a z nájemních smluv o nájmu družstevního bytu, zejména bezúplatný převod podílu statutárního města Brna na 9 bytových jednotkách bytového domu č.p. 747, na adrese Keřová 15 v k.ú. Žebětín, obec Brno.

### Adresný záměr

Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 9 bytových jednotkách, vymezených dle zákona č. 72/1994 Sb. (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“) v bytovém domě Keřová 15 v Brně, spolu se spoluvlastnickými podíly na budově a pozemku, nájemcům-členům Družstva, jejichž členství není sporné, byl schválen Zastupitelstvem města Brna na jeho Z9/19. zasedání konaném dne 10.9.2024 jako bod č. 76, a následně řádně zveřejněn na Úřední desce Magistrátu města Brna pod č.j. MMB/0859491/2024 od 16.9.2024 do 1.10.2024.

### Vzorová dohoda o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky

Vzorová dohoda o narovnání je koncipována jako trojstranná, tj. stranami jsou statutární město Brno, 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.

Statutární město Brno s Družstvem uzavírají a dokončují vzájemné závazky a narovnávají sporné povinnosti ze závazku dle Smlouvy o výstavbě a z nájemních smluv o nájmu bytu se členy družstva, a statutární město Brno i Družstvo tak bezúplatně převádí své spoluvlastnické podíly na bytových jednotkách vymezených dle zákona o vlastnictví bytů, na členy družstva-nájemce. Nájemci se tak stanou výlučnými vlastníky jednotek.

K zajištění povinnosti členů družstva vztahující se k veřejné podpoře (stanovené podmínky, které schválilo již ZMB na Z9/19. zasedání konaném dne 10.9.2024 jako bod č. 76, tj. 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 bude zavázán nabyvatel bytové jednotky touto povinností /čl. IV. odst. 17 dohody o narovnání/, je v návrhu dohody o narovnání sjednáváno jako relativní majtkové právo právo Města k zpětnému bezúplatnému převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce na Město. Nebude-li s ohledem na další následný převod jednotky toto 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 9 dohod navrhuje Bytový odbor MMB (dále jen „BO MMB“) pověřit vedoucí BO MMB. Nabyvatel bude nesporně určen ke dni uzavření dohody o narovnání v součinnosti s Družstvem, které vede seznam svých členů spolu s údaji o aktuálním stavu jejich členských vztahů.

#### Založení nového společenství vlastníků jednotek (SVJ)

Součástí předkládaného materiálu jsou i vzorové stanovy pro umožnění založení nové právnické osoby, tj. Společenství vlastníků Keřová 15, Brno, jehož založení je jedním z nebytných předpokladů pro bezúplatný převod podílu statutárního města Brna na 9 bytových jednotkách bytového domu č.p. 747, na adrese Keřová 15 v k.ú. Žebětín, obec Brno.

S Družstvem byly dohody o narovnání předjednány. Rovněž tak text stanov SVJ byl s Družstvem předjednán.

#### Závěrečný návrh BO MMB

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

#### Stanovisko – Komise bydlení RMB

Materiál byl projednán v KB RMB R9/KB/42 dne 21.10.2024 ve znění předloženém RMB.

Hlasování KB RMB o předloženém návrhu usnesení:

Hlasování: 9-pro, 0-proti, 0-se zdržel/z 13 členů

#### Usnesení bylo přijato.

Ing. Kvičala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jílková	Mgr. Maliková	Petr Šafařík	Ing. Trllo	Bc. Vašák	Mgr. Bc. Borovská	Jiří Ides	PhDr. Šimeček
pro	omluven	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	omluven	pro

#### Stanovisko – Komise majetková RMB

Materiál byl projednán v 37. KM RMB dne 24.10.2024 ve znění předloženém RMB.

Hlasování KM RMB o předloženém návrhu usnesení:

Hlasování: 11 - pro, 0- proti, 0 - se zdržel

#### Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedejský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	omluven a	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	nepřítom en	pro	pro	pro

#### Materiál byl projednán na schůzi RMB č. R9/104 konané dne 30.10.2024, jako bod č. 41.

Bylo hlasováno bez rozpravy o materiálu ve znění předloženém RMB Bytovým odborem MMB.

## Rada města Brna

### 1. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit bezúplatný převod spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 9 bytových jednotkách vymezených dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, v bytovém domě č.p. 747 v k. ú. Žebětín, na adrese Keřová 15 v Brně, stojícím na pozemku p. č. 1461/137 v k. ú. Žebětín, obec Brno, jejichž výčet je uveden v Seznamu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na 9 bytových jednotkách, vymezených v bytovém domě č.p. 747 v k. ú. Žebětín, na adrese Keřová 15 v Brně (dále jen „bytové jednotky“), jejich nájemcům-členům Bytového družstva Keřová I., družstvo, IČO: 25588796, se sídlem Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno (dále jen „Družstvo“), jejichž členství v Družstvu není sporné;

### 2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit vzorovou dohodu o narovnání pro bytový dům č.p. 747 v k. ú. Žebětín, na adrese Keřová 15 v Brně, s bezúplatným převodem bytové jednotky spolu s podílem na budově a pozemku, uzavíranou mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a jednotlivými členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné, kterou jsou vypořádávány závazky:

- ze smlouvy o výstavbě č. 63019145 ze dne 10.12.2001, ve znění jejích pozdějších dodatků č. 1 ze dne 20.5.2004 a č. 2 ze dne 9.1.2024, uzavřené mezi statutárním městem Brnem, společností KOMEKON s.r.o., se sídlem Křenová 478/72, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 46903780, jejímž právním nástupcem ze smlouvy je Družstvo, a Družstvem, a
- z nájemních vztahů k bytovým jednotkám mezi Družstvem a statutárním městem Brnem jako pronajímateli a členy Družstva jako nájemci, jejichž členství v Družstvu není sporné, a kterou jsou bezúplatně převáděny spoluvlastnické podíly statutárního města Brna a Družstva na bytových jednotkách na členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné (dále jen „vzorová dohoda o narovnání“);

### 3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit uzavření dohod o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky dle vzorové dohody o narovnání s jednotlivými členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné (dále jen „dohody o narovnání“);

### 4. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna pověřit vedoucí Bytového odboru MMB podpisem dohod o narovnání;

### 5. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit realizaci tohoto usnesení;  
Termín: bezodkladně;

### 6. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit založení právnické osoby dle ust. § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s názvem „Společenství vlastníků Keřová 15, Brno“ (dále jen „SVJ“), jehož zakládajícími členy jsou statutární město Brno a Družstvo, za účelem správy společných částí domu č.p. 747 a pozemku p. č. 1461/137 v k. ú. Žebětín;

### 7. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit stanovy SVJ;

### 8. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna souhlasit s programem ustavujícího shromáždění SVJ, jehož obsahem bude ustavení prvních orgánů SVJ a schválení stanov SVJ;

### 9. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna pověřit Mgr. Milana Prchala, právníka Bytového odboru MMB a jako náhradníka JUDr. Petra Kučera, právníka Bytového odboru MMB k zastupování statutárního města Brna na ustavujícím shromáždění SVJ;

#### 10. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna uložit zástupci statutárního města Brna na shromáždění SVJ hlasovat pro určení prvního statutárního orgánu SVJ a schválení jeho stanov teprve po schválení dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a nájemci-členy Družstva Zastupitelstvem města Brna;

T: dle usnesení.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

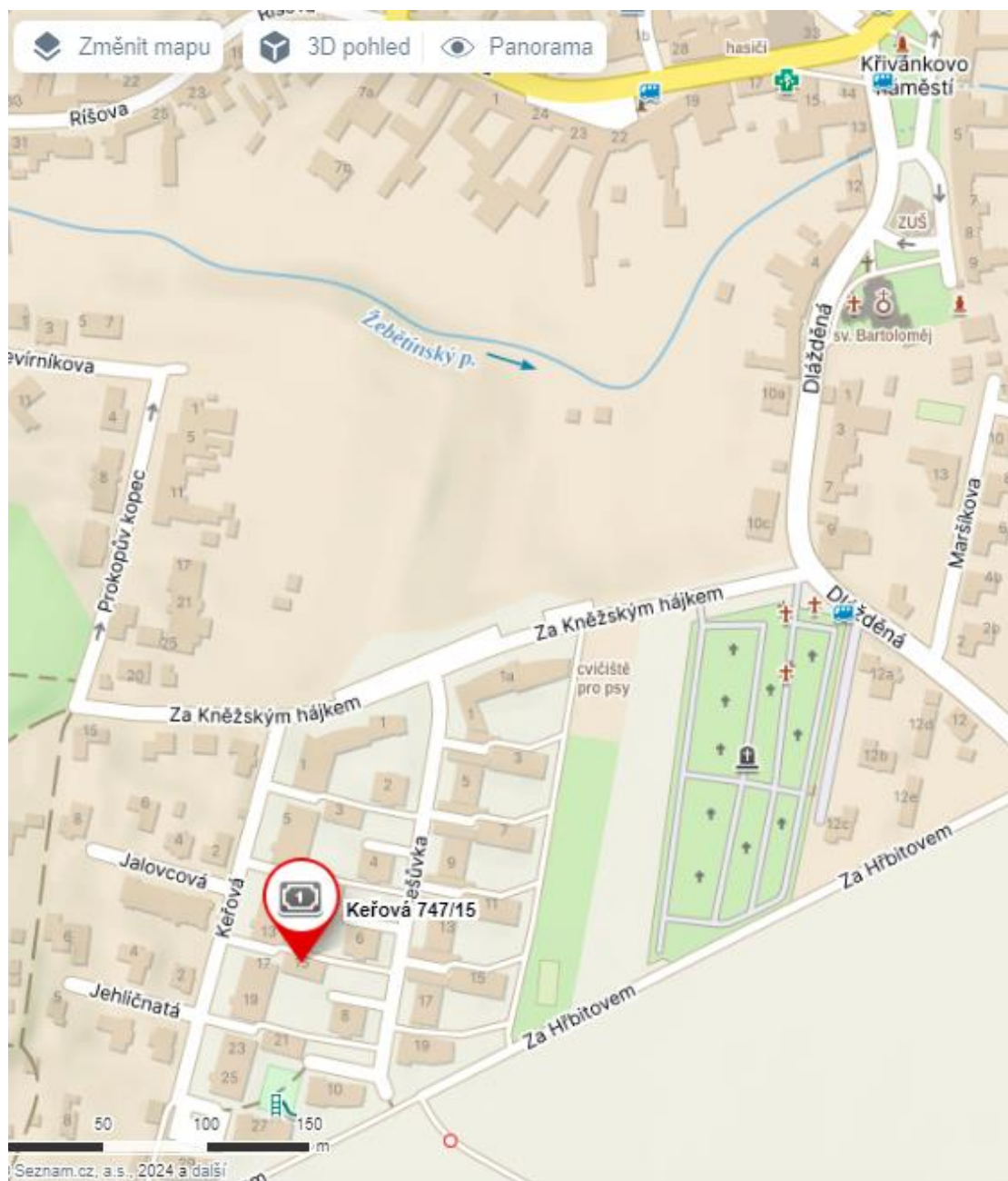
JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chváta Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
--	--	pro	pro	--	pro	pro	pro	pro	pro	pro



**Bytový dům Keřová 747/15, na pozemku p.č. 1461/137, k.ú. Žebětín:**



**Městská část Brno-Žebětín – umístění bytového domu Keřová 747/15:**



### **Seznam spoluvlastnických podílů statutárního města Brna**

na 9 bytových jednotkách, vymezených dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, v bytovém domě č.p. 747 v k.ú. Žebětín, na adrese Keřová 15 v Brně, stojícím na pozemku p.č. 1461/137 v k.ú. Žebětín, obec Brno:

- jednotka č. 747/1, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 747, která stojí na pozemku p.č. 1461/137, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 747/1 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 5292/55974 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4037/10000;
- jednotka č. 747/2, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 747, která stojí na pozemku p.č. 1461/137, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 747/2 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 5101/55974 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4161/10000;
- jednotka č. 747/3, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 747, která stojí na pozemku p.č. 1461/137, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 747/3 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 5905/55974 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3613/10000;
- jednotka č. 747/4, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 747, která stojí na pozemku p.č. 1461/137, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 747/4 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 4975/55974 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 4094/10000;
- jednotka č. 747/5, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 747, která stojí na pozemku p.č. 1461/137, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 747/5 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 5106/55974 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3985/10000;
- jednotka č. 747/6, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 747, která stojí na pozemku p.č. 1461/137, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 747/6 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 5876/55974 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3486/10000;
- jednotka č. 747/7, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 747, která stojí na pozemku p.č. 1461/137, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 747/7 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 7490/55974 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3120/10000;
- jednotka č. 747/8, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 747, která stojí na pozemku p.č. 1461/137, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 747/8 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 7770/55974 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 3054/10000;
- jednotka č. 747/9, která se nachází v budově Žebětín, č.p. 747, která stojí na pozemku p.č. 1461/137, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno. Jednotka č. 747/9 zahrnuje byt a spoluvlastnický podíl ve výši id. 8459/55974 na společných částech domu a pozemku; spoluvlastnický podíl na jednotce činí id. 2752/10000.

Číslo dohody: .....

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

**I.  
Strany dohody**

**I. Statutární město Brno**

sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, Brno-město  
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou  
IČO: 449 92 785  
DIČ: CZ44992785

k podpisu Dohody je na základě pověření dle usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na Z... zasedání konaném dne .....2024 pověřena JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru Magistrátu města Brna (dále také jen jako „Město“)

**II. Bytové družstvo Keřová I., družstvo**

sídlem Keřová 706/19, Žebětín, 641 00 Brno  
zastoupené ....., předsedou představenstva/členem představenstva\*, a  
....., členem představenstva  
IČO: 25588796  
(dále také jako „Družstvo“)  
(oba účastníci č. I a II, dále také jako „Vlastníci“ či „Převodci“)

a

**VARIANTA I pro jednoho člena Družstva**

**III.** ..... [titul, jméno, příjmení] datum narození .....  
trvale bytem .....  
(dále také jen jako „člen Družstva“, „Nájemce“ nebo „Nabyvatel“)

**VARIANTA II pro společné členy Družstva**

**III.** ..... [titul, jméno, příjmení], datum narození .....  
trvale bytem .....

**IV.** ..... [titul, jméno, příjmení], datum narození .....  
trvale bytem .....

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

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

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

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

**PREAMBULE**

1. Město, společnost KOMEKON s.r.o., IČO: 46903780, a Družstvo uzavřeli dne 10. 12. 2001 smlouvu o výstavbě č. 63019145, a dále dodatek k této smlouvě č. 1 ze dne 20. 5. 2004, za účelem výstavby „dvou

- 1 -

\*nehodící se škrtněte

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

bytových domů v obytném souboru „Za kněžským hájkem“ v Brně-Žebětíně, označených ve smlouvě jako bytové domy B3 a B4, každý s 9 bytovými jednotkami, s cílem, že se účastníci smlouvy stanou spoluvlastníky bytových jednotek včetně pozemků.

- Právním nástupcem společnosti KOMEKON s.r.o., je ohledně budovy bytového domu B3 Družstvo.
- Společnost KOMEKON s.r.o., do výstavby vložila
  - finanční prostředky na 1 bytový dům ve výši 10 744 640 Kč;
  - části pozemků, které pro účel výstavby byly odděleny geometrickými plány.
- Město do výstavby vložilo finanční prostředky ve výši účelové dotace získané z rozpočtu státu (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR) na podporu nájemního bydlení ve výši 320.000 Kč na jednu bytovou jednotku s tím, že veškeré další náklady i nad sjednaný vklad společnosti KOMEKON s.r.o. uhradí tato společnost.
- Město se zavázalo, že dočasně po dobu 20 let od kolaudace, zajistí užívání 9 dotovaných bytových jednotek vystavěných sdružením prostředků k trvalému nájemnímu bydlení.
- Ze stanov Družstva odsouhlasených Městem vyplývá nárok členů Družstva na bezúplatný převod podílu na jednotce od Družstva, jestliže jsou splněny podmínky pro převod.

#### **Varianta I odst. 7**

- 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**

- 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.
- V nájemních smlouvách dle odst. 7 tohoto článku Dohody je sjednáno, že „Nájemce má právo na uzavření smlouvy s družstvem o převodu spoluvlastnického podílu družstva na bytu a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu, a to v případě, že již uhradil cenu /event. úvěr/ a další náklady, které připadají na převáděný podíl včetně pozemku, jakož i náklady s převodem vlastnictví spojené. Nájemce má právo na uzavření smlouvy s městem o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu města a spoluvlastnictví ke společným částem domu a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu a zavazuje se uhradit náklady s převodem vlastnictví spojené.“
- 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. ....\*
- [Deklarace jiných vhodných skutečností] .....**\*

## **II.**

### **Úvodní ustanovení**

- 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 vybraného 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 nemovitě věci ve vlastnictví statutárního města Brna, související s historickou

\*nehodící se škrtněte

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

družstevní bytovou výstavbou na území statutárního města Brna spolufinancovanou prostřednictvím státní dotace.

2. Město a Družstvo, jako právní nástupce společnosti KOMEKON s.r.o., jako účastníci Smlouvy o výstavbě, deklarují zájem beze zbytku vypořádat závazky ze Smlouvy o výstavbě a majetek získaný výkonem Smlouvy způsobem sjednaným Smlouvou. To platí i pro člena/členy Družstva\*, v jejichž prospěch byly budoucí závazky Smlouvou o výstavbě a nájemní smlouvou o nájmu bytu sjednány.
3. Nájemce/Nájemci\* je/jsou\* členem/členy\* Družstva, s jehož/jejichž\* členstvím v Družstvu je spojeno právo nájmu k bytové jednotce specifikované v čl. III. odst. 1 a 2 Dohody.
4. Družstvo prohlašuje, že Nájemce považuje za člena/za společné členy\* Družstva v souladu se stanovami Družstva. Člen družstva\*/Společní členové Družstva\* a Družstvo výslovně prohlašují, že jim není známa žádná skutečnost či nárok třetí osoby, z které by byla nebo mohla být dovozována spornost členství v Družstvu a s ním spojený nárok člena Družstva/společných členů Družstva\* na bezúplatný převod bytové jednotky, jejíž je/jsou\* jako člen Družstva nájemcem/členové Družstva nájemci\*. Člen družstva/Společní členové Družstva\* rovněž prohlašují, že 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 Smlouvy o výstavbě č. 63019145 ze dne 10.12.2001, ve znění jejích dodatků č. 1 ze dne 20.5.2004 a č. 2 ze dne 9.1.2024, vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti ...../10000 na bytové jednotce č. 747/... vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, v budově č.p. 747 stojící na pozemku p.č. 1461/137, a na spoluvlastnickém podílu na společných částech budovy č. p. 747 (stojící na pozemku p. č. 1461/137) o velikosti ...../55974, a na spoluvlastnickém podílu na pozemku p. č. 1461/137 o velikosti ...../55974; vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Družstva na bytové jednotce činí ..... Kč.
2. Město prohlašuje, že je na základě Smlouvy o výstavbě č. 63019145 ze dne 10.12.2001, ve znění jejích dodatků č. 1 ze dne 20.5.2004 a č. 2 ze dne 9.1.2024, vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti ...../10000 na bytové jednotce č. 747/... vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, v budově č.p. 747 stojící na pozemku p.č. 1461/137, a na spoluvlastnickém podílu na společných částech budovy č. p. 747 (stojící na pozemku p. č. 1461/137) o velikosti ...../55974, a na spoluvlastnickém podílu na pozemku p. č. 1461/137 o velikosti ...../55974; vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Města na bytové jednotce činí ..... Kč.
3. Družstvo a Město prohlašují, že bytová jednotka byla vybudována na základě sdružených prostředků Města a právního předchůdce Družstva. Podíl Města na bytové jednotce představuje podíl finančních prostředků vložených do výstavby Městem, získaných z účelových dotačních prostředků státu na tuto bytovou výstavbu. Podíl Družstva na bytové jednotce představuje výši ostatních nákladů na její pořízení, k nimž se zavázal smlouvou o sdružení právní předchůdce Družstva a jehož závazek Družstvo jako právní nástupce převzalo. Tyto náklady Družstva byly částečně hrazeny Nájemcem-Nabyvatelem jednotky prostřednictvím hypotečního úvěru, jako složkou nájemného za pronájem družstevního bytu – převáděné bytové jednotky. Hypoteční úvěr je ke dni uzavření této Dohody v plné výši vypořádán. Nájemce, resp. jeho právní předchůdce\*, se také jako člen Družstva spolupodílel na pořízení převáděné bytové jednotky svým členským vkladem do Družstva. Dle § 1188 Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., je možné vlastnické právo k bytové jednotce převést jen na tohoto/tyto\* Nabyvatele.
4. Příslušenství domu tvoří ..... (přípojky).

- 3 -

\*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 Keřová I., družstvo, schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z9/19. zasedání konaném dne 10. 9. 2024, bod č. 76, 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 velikosti ...../10000 na bytové jednotce č. 747/... vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, v budově č.p. 747 stojící na pozemku p.č. 1461/137, a na spoluvlastnickém podílu na společných částech budovy č. p. 747 (stojící na pozemku p. č. 1461/137) o velikosti ...../55974, a na spoluvlastnickém podílu na pozemku p. č. 1461/137 o velikosti ...../55974, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město; a Město na Nájemce bezúplatně převádí spoluvlastnický podíl o velikosti ...../10000 na bytové jednotce č. 747/... vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, v budově č.p. 747 stojící na pozemku p.č. 1461/137, a na spoluvlastnickém podílu na společných částech budovy č. p. 747 (stojící na pozemku p. č. 1461/137) o velikosti ...../55974, a na spoluvlastnickém podílu na pozemku p. č. 1461/137 o velikosti ...../55974, vše v katastrálním území Žebětín, obec Brno, okres Brno-město. Nájemce/Nájemci\* tak nabývá/nabývají\* tuto bytovou jednotku do svého výlučného vlastnictví (1/1)/do SJM/do podílového vlastnictví .....\*(výše uvedená jednotka vč. přísl. spoluvlastnického podílu na společných částech výše uvedené budovy a na výše uvedeném pozemku dále jen „bytová jednotka“.
5. S ohledem na skutečnost, že Nabyvatel/Nabyvatelé\* bytové jednotky je/jsou\* zároveň jejím/jejími\* nájemcem/nájemci\*, nebude bytová jednotka dle dohody stran Nabyvateli/Nabyvatelům\* předávána.
6. Nabyvatel prohlašuje/Nabyvatelé prohlašují\*, že je mu/jim\* znám stavebně technický stav převáděné bytové jednotky s ohledem na stáří budovy a její opotřebení, dispoziční řešení bytové jednotky a její podlahová plocha. Přijímá/Přijímají\* faktický a právní stav převáděné bytové jednotky a přijímá/přijímají\* i její právní stav vzniklý vymezením jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. 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 4. 1. 2003 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. 747 ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, a mají k dispozici Průkaz energetické náročnosti budovy .....

- 4 -

\*nehodící se škrtněte

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

9. Nájemce/Nájemci\* 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.
11. Účastníci konstatují, že Družstvo Nabyvateli/Nabyvatelům\* bytové jednotky zajistilo před podpisem této Dohody u [název správce] ....., dále jen Správce, za oba spoluvlastníky potvrzení o výši dluhu Města a Družstva, resp. potvrzení, že žádný dluh vůči tomuto Správci Město a Družstvo nemá. Nabyvatel/Nabyvatelé\* tento stav bez výhrad přijímají. Nabyvatel/Nabyvatelé\* berou na vědomí, že Správce není povinen při převodu jednotky vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytové jednotky.
12. Nájemce/Nájemci\* se tímto vzdává/vzdávají\* veškerých existujících i budoucích nároků vůči Městu ze Smlouvy o výstavbě 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 výstavbě, Nájemní smlouvy, není-li v Dohodě uvedeno jinak. Tím nejsou dotčeny závazky sjednané dle této Dohody.
14. Vklad vlastnického práva k převáděné bytové jednotce do katastru nemovitostí dle dohody stran zajišťuje Družstvo.
15. Náklady spojené s vkladem vlastnického práva k bezúplatně převáděné bytové jednotce nese Nabyvatel/nesou Nabyvatelé\*.
16. Bude-li z jakéhokoliv důvodu Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město návrh na vklad vlastnického práva pro Nájemce zamítnut nebo vkladové řízení bude zastaveno, jsou účastníci Dohody povinni bez zbytečného odkladu projednat novou dohodu s napravenými vadami bránícími vkladu, která Dohodu nahradí.
17. Nájemce-člen Družstva/Nájemci-členové Družstva\* se zavazuje/zavazují\*, že bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení, nikoli k podnikání a pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce v uvedené době zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností.
18. Nájemce/Nájemci\* čestně prohlašuje/prohlašují\*, že není/nejsou\* příjemcem/příjemci\* veřejné podpory.
19. Pro případ porušení povinnosti dle čl. 17 tohoto článku Dohody je sjednáno jako relativní majetkové právo, právo Města k zpětnému bezúplatnému převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce dle čl. III odst. 2 Dohody na Město. Nebude-li s ohledem na další následný převod jednotky možné, je člen družstva povinen uhradit Městu na výzvu Města do 60 dnů od doručení výzvy 20 % z ceny obvyklé spoluvlastnického podílu na bytové jednotce, vyčíslenou ke dni doručení výzvy Nabyvateli/Nabyvatelům\* jako smluvní pokutu.
20. Pro případ, že by v souvislosti s bezúplatným převodem vznikla Městu povinnost nedovolenou veřejnou podporu po Nabyvateli/Nabyvatelích\* vymáhat, je Nabyvatel povinen/jsou Nabyvatelé povinni\* na výzvu Města poskytnutou veřejnou podporu včetně příslušenství vrátit do 60 dnů od doručení výzvy Nabyvateli/Nabyvatelům\*, tím není dotčeno právo Města vymáhat po Nabyvateli/Nabyvatelích\* náhradu škody, představující zejména náhradu za uhrazenou pokutu dle zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění pozdějších předpisů.
- [Pro případ vedeného soudního sporu je součástí dohody odst. 21]**
21. Nájemce/Nájemci\* se zavazuje vzít žalobu uvedenou v odst. 9 Preambule Dohody zpět, a to do 1 měsíce ode dne povolení vkladu vlastnického práva Nájemce/Nájemců k bytové jednotce, 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 Nájemce/Nájemci\* jako žalobce ve stanovené lhůtě nevezme žalobu zpět, má Město právo od této Dohody odstoupit.

## V. Závěrečná ustanovení

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

Příloha: plná moc\*

DOLOŽKA

- 6 -

\*nehodící se škrtněte

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

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

2. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce na členy Družstva byl schválen Zastupitelstvem města Brna na Z9/19. zasedání konaném dne 10. 9. 2024 a zveřejněn na Úřední desce Magistrátu města Brna pod č.j. MMB/0859491/2024 od 16.9.2024 do 1.10.2024.

V Brně dne .....

V Brně dne .....

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

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

V Brně dne .....

V Brně dne .....

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

.....  
Nájemce  
.....

V Brně dne .....\*

.....\*  
Nájemce  
.....

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

- 7 -

\*nehodící se škrtněte

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

# STANOVY

## Společenství vlastníků Keřová 15, Brno

(podle zákona č. 89/2012 Sb.)

### ČÁST PRVNÍ – VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

#### Čl. I

##### Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků Keřová 15, Brno (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou, která vznikla v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek - bytů a nebytových prostorů (dále jen „**jednotek**“) v budově s č.p. 747, která je postavena na pozemku p. č. 1461/137, zaps. u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno – město na LV č. 2641 pro obec Brno, k.ú. Žebětín.
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 Keřová 15, Brno**
2. Sídlo společenství: Keřová 747/15, Žebětín, 64100 Brno

### ČÁST DRUHÁ – PŘEDMĚT ČINNOSTI A ÚČEL SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. III

##### **Správa domu a pozemku a další činnosti**

1. Předmětem činnosti a účelem společenství je správa pozemku p.č. 1461/137, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 193 m<sup>2</sup> v obci Brno, k.ú. Žebětín (dále jen „**pozemek**“), a

budovy s č.p. 747, která je postavena na pozemku (dále jen „**dům**“). Dům a pozemek je dále označován též pouze jako „**nemovitá věc**“.

Správou domu a pozemku se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků jednotek v domě nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, zejména zajišťování:

- a) provozu domu a pozemku,
  - b) údržby a oprav společných částí domu,
  - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
  - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
  - e) stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání,
  - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
2. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění. Společenství může s třetími osobami právně jednat pouze v mezích svého účelu, v jehož rámci může uzavírat smlouvy, především o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
  - b) pojištění domu,
  - c) nájmu společných částí domu.
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění z jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany třetích osob.
4. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků na činnosti dle těchto stanov,
  - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány,
  - c) vedení evidence nákladů vztahujících k činnosti společenství,
  - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
  - e) vedení účetnictví v souladu s platnými právními předpisy,
  - f) vedení seznamu členů společenství a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), zejména dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě a úklid společných prostor v domě. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
  - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,

- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
6. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým osobám, tj. lidem, nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
  - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
  - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

#### 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 předsedovi společenství vlastníků 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 nástěnkou 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 předsedy povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k ukončení takového jednání,
- d) v případě poničení společných částí a jejich vnějších prostor, zejména maleb či omítek, povrchů podlah nebo technických zařízení 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) schodiště se ponechávají volné, nezastavěné,
- g) ve vnitřních společných prostorech a na pavlačích domu není povoleno kouření,
- h) ukládání nepotřebných věcí do společných prostor není povoleno,
- i) 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,
- j) 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, je-li vytápění společnou částí domu
- k) všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat domovní řád, byl-li shromážděním vydán
- l) všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární řád, byl-li shromážděním vydán.

## **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 voleného orgánu nebo jako

voleného orgánu je způsobilý být ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu. Člen voleného orgánu společenství nebo volený orgán může být volen opětovně. Členství v jednom voleném orgánu nebo výkon funkce voleného orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

3. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství nebo 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 nebo volený orgán může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Jeho funkce v takovém případě končí okamžikem jeho odvolání shromážděním.
6. Člen voleného orgánu nebo volený orgán může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Prohlášení o odstoupení musí dojít společenství. Jeho funkce končí v takovém případě uplynutím dvou měsíců ode dne dojití oznámení o odstoupení společenství.
7. Za předsedu společenství, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jeho funkce.
8. 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.
9. 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 30.000,- Kč a vyšší a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce je 30.000,- Kč a vyšší,
  - g) o opravách anebo o stavebních úpravách nevyžadujících změnu prohlášení, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 50.000,- Kč 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 o vydání domovního řádu a požárního řádu,
  - o) 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 zvolen, 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 jednání 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 zasilání 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, datovou schránkou či jiným způsobem dle dohody člena se společenstvím. U členů bydlících v domě může být pozvánka odeslána vložením do jejich poštovní schránky v domě.
  6. Písemná pozvánka musí být odeslána vlastníkům jednotek (resp. u členů bydlících v domě vložena do jejich poštovních schránek) a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem



konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společnosti seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

7. Jednání shromáždění řídí předseda a v případě jeho nepřítomnosti osoba zvolená shromážděním. V případě svolání shromáždění svolavatelé podle odstavce 3. nebo 4. řídí jednání shromáždění členové společnosti písemně pověřený všemi těmito svolavatelé.
8. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společnosti. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
9. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společnosti na společných částech domu a pozemku.
10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni nebo na základě plné moci zastoupeni členové společnosti, kteří mají většinu hlasů. Připouští se konání náhradního shromáždění. Není-li shromáždění na svém zasedání schopno usnášet se, může statutární orgán nebo ten, kdo původní zasedání svolal, svolat novou pozvánkou ve lhůtě patnácti dnů od předchozího zasedání shromáždění náhradní shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní zasedání shromáždění. Náhradní zasedání shromáždění se musí konat nejpozději do šesti týdnů ode dne, na který bylo zasedání shromáždění předtím svoláno. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Na náhradním zasedání může shromáždění jednat jen o záležitostech zařazených na pořad předchozího zasedání.
11. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společnosti nestanoví-li stanovy či zákon jinak. Pokud se jedná o schválení nebo změnu stanov; o vyslovení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, o opravu, modernizaci, rekonstrukci nebo stavební úpravu domu, jíž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, 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 třípětinové většiny hlasů přítomných členů společnosti.
12. Při hlasování zastupuje spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů jejich společný zástupce podle článku I, odstavce 3.
13. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společnosti soud. Jde-li o důležitou záležitost týkající se správy domu a pozemku, může přehlasovaný člen společnosti 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. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení,

dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

15. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy společenství nebo u smluvního správce.
16. Ustanovení odstavců 14. a 15. se přiměřeně použijí pro zápisy z 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 1 měsíce 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 závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
  - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
  - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
  - 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 společenství určené k projednání na schůzi shromáždění,
  - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
  - d) může podat předsedovi společenství zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění.
4. Nejsou-li kontrolní komise či revizor zřízení nebo zvoleni, vykonává kontrolní činnost shromáždění vlastníků jednotek.

## **ČÁST ČTVRTÁ – ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ**

### **Čl. XI**

#### **Vznik členství**

1. Členy společenství se stávají fyzické osoby i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
  - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
3. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, korespondenční a emailová adresa pro doručování, počet hlasů při hlasování na shromáždění a uvedení jednotky, jejichž je vlastníkem.
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 vlastníkovvi 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 jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, k zastupování na jednání 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 jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov 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 po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně předseda alespoň 3 dny předem,
  - i) oznámit nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, předsedovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu a pozemku, včetně telefonního čísla a emailové adresy (zejména za účelem

- operativního výkonu správy a řešení havárií) a včetně počtu osob, které budou mít v bytě domácnost spolu s ním,
- j) oznámit bez zbytečného odkladu společenství změny skutečností rozhodných pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti,
  - k) hradit veškeré měsíční úhrady, zejména stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a správní činnost a stanovené zálohy na úhradu za služby vždy nejpozději do 25. dne příslušného měsíce; pro případ prodlení s platbou je povinen zaplatit společenství úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení dle přísl. právního předpisu,
  - l) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím příbraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
  - m) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,
  - n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),
  - o) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,
  - p) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
  - q) oznámit společenství jméno, adresu osoby a tel. č. osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání,
  - r) předem oznámit osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.
3. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
  4. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno g) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě s 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).
  6. Na návrh osoby odpovědné za správu domu může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů. S podáním návrhu na nařízení prodeje

jednotky musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka, jehož jednotky se nařízení prodeje týká.

## 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 předsedovi společenství.

## ČÁST PÁTÁ – HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

### Čl. XIV

#### **Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost a dále 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 fond oprav. Pokud nebylo určeno jinak, nesou veškeré náklady, tj. jak příspěvky do fondu oprav, tak jeho 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**

1. Příspěvky na správu domu a pozemku a příspěvky na správní činnost (nebo zálohy na ně, rozhodne-li shromáždění o hrazení zálohovém) a zálohy na úhradu za služby a energie, platí členové společenství v částkách stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství vždy k 25. dni měsíce, za který jsou hrazeny.
2. Nebylo-li prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku a na vlastnické právo k jednotkám určeno jinak, rozvrhnou se příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost (tedy je přispíváno vlastníky jednotek) podle obecně závazného právního předpisu.
3. Vyúčtování záloh na úhradu za služby a případně zálohových příspěvků na správu domu a pozemku provádí společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení. Vyúčtování záloh na služby, případně společně s vyúčtováním zúčtovatelných příspěvků na správu domu a pozemku, se doručí členům společenství na oznamovanou doručovací adresu, přičemž se může jednat jak o poštovní, tak emailovou či jinou elektronickou adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný ve lhůtě uvedené ve vyúčtování, nejpozději však do 4 měsíců po doručení vyúčtování.
4. 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. Lze provést vyúčtování a vypořádání příspěvku na vlastní správní činnost, pokud je tento příspěvek stanoven jako zálohový, a to až po skončení zúčtovacího období (kalendářního roku) ve lhůtách uvedených v odst. 3. Příspěvek na správu domu a pozemku se nevyúčtovává a převodci jednotky se nevyčerpané prostředky z něho nevrací ani po skončení zúčtovacího období.
5. 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. Nevyčerpaný zůstatek fondu oprav se převádí do následujícího roku.



**Čl. XVI**  
**Určení prvních členů statutárního orgánu**

Prvním předsedou společnosti je: [REDACTED], nar. [REDACTED], trvale bytem [REDACTED]  
[REDACTED]

*Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dne .....*