

Z9/22. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 10.12.2024

## **71. Adresný záměr úplatného převodu spoluvlastnických podílů na pozemcích p. č. 1658/5 a p.č. 1658/6, v k. ú. Černovice, pod bytovým domem č. p. 1191 v k.ú. Černovice, Brno, Bytovému družstvu Kneslova, družstvo**

### **Anotace**

Materiál navrhuje způsob vypořádání historické družstevní bytové výstavby na ul. Kneslova č.p. 1191 v Brně v k.ú. Černovice spolufinancované z dotačních prostředků ČR. Jedná se o převod pozemků pod bytovým domem, vložených do výstavby ze strany města, do vlastnictví Družstva za cenu nikoliv obvyklou, navrženou ze strany Družstva jako kompromisní pro možnost ukončení soudního sporu, vedeného mezi Družstvem jako žalobcem a městem jako žalovaným o bezúplatný převod spoluvlastnických podílů města na bytových jednotkách Družstva a pozemků pod bytovým domem, vše do vlastnictví Družstva, případně jednotlivých družstevníků, nájemců bytových jednotek, mimosoudním smírem.

### **Návrh usnesení**

#### **Zastupitelstvo města Brna**

**1. bere na vědomí** - skutečnost, že mezi statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem Kneslova, družstvo, IČO: 26223643, Kneslova 1191/5a, Černovice, 618 00 Brno (dále také jako "Družstvo") není shoda o způsobu vypořádání družstevní dotované bytové výstavby na ul. Kneslova, Brno, realizované dle Smlouvy o sdružení, uzavřené mezi společností IPB Real a.s. se sídlem Senovážné nám. 27, Praha 1, IČO: 00258610, a statutárním městem Brnem ze dne 19.11.1999 (dále jen „Smlouva o sdružení“), ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 28.7.2000 a dále Smlouvy o převodu práv smlouvy ze sdružení uzavřené dne 17.5.2001, kterou do závazku přistoupilo Družstvo jako další účastník, , a to konkrétně o:

- skutečnosti, zda se závazek bezúplatného převodu na Družstvo nebo na jeho členy týkal i spoluvlastnických podílů statutárního města Brna k pozemkům p. č. 1658/5 a p. č. 1658/6, v k. ú. Černovice, obec Brno (dále také jen jako "Pozemky");
- rozsahu a podmínkách vypořádání Pozemků vložených statutárním městem Brnem do výstavby,  
kdy spor je veden na Městském soudě v Brně pod sp.zn. 33 C 11/2022,

- obvyklou cenu Pozemků dle znaleckého posudku č. 560-95/2023 znalkyně Ing. Jany Nawrathové:

- p. č. 1658/5 o výměře 661 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, ve výši 2 644 000 Kč
- p. č. 1658/6 o výměře 224 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, ve výši 896 000 Kč

- že hodnota Pozemků nebyla statutárnímu městu Brnu prokazatelně kompenzována úhradou jejich ceny ani jinou protihodnotou

- stanovisko Družstva k návrhu statutárního města Brna stran převodu pozemků pod domem na ul. Kneslova 5a v Brně ze dne 16.7.2024, ve kterém je navrhováno plnění za převod pozemků p. č. 1658/5 a p. č. 1658/6, k. ú. Černovice, obec Brno jako kompromisní v celkové výši 752.230 Kč, a to s ohledem na cenu pozemků v době první možnosti jejich převodu

- v případě smírného řešení dle návrhu Družstva nutnost postupu, kdy:

1. statutární město Brno převede úplatně ze svého vlastnictví podíl ve výši id. 61/80 na Pozemcích (odpovídající výši podílu Družstva na budově č.p. 1191 k.ú. Černovice, obec Brno) do vlastnictví Družstva k možnosti vymezení bytových jednotek bytového domu č.p. 1191 v Pozemcích,
2. toto vymezení bytových jednotek včetně podílu na Pozemcích umožní následné uzavírání dohod o narovnání s Družstvem a nájemci-členy Družstva se závazkem převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva poté, co bude statutárnímu městu Brno uhrazena ze strany Družstva uhrazena zbývající část hodnoty (ve výši id. 19/80) Pozemků,

**2. schvaluje** adresný záměr úplatného převodu podílů na pozemcích:

- p. č. 1658/5 o výměře 661 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, výše převáděného podílu id. 61/80 k celku
- p. č. 1658/6 o výměře 224 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, výše převáděného podílu id. 61/80 k celku

vše k. ú. Černovice, obec Brno do vlastnictví Družstva za cenu nižší než obvyklou ve výši celkem 573 575 Kč

**3. ukládá** Radě města Brna zajistit zveřejnění záměru úplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na Pozemcích za cenu 573 575 Kč Družstvu;  
T: bezodkladně

**4. bere na vědomí** odůvodnění odchylky ceny obvyklé za id. 61/80 na Pozemcích od ceny obvyklé, jakož i skutečnost, že cena hrazená Družstvem za budoucí vklad spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na Pozemcích, po vymezení bytových jednotek v Pozemcích, je nižší než cena obvyklá

**5. schvaluje** záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy Družstva se závazkem převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva v souladu s přijatým usnesením po zveřejnění záměru převáděného majetku dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "Dohoda"), s odkládací podmínkou vyžadující od Družstva úhradu cenového vyrovnání za zbývající podíly statutárního města Brna na pozemcích p. č. 1658/5 a p. č. 1658/6, k. ú. Černovice, obec Brno ve výši id. 19/80 k celku před uzavřením Dohody s prvním nájemcem-členem Družstva

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

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

**7. ukládá**

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

**Stanoviska**

Materiál byl projednán na schůzi RMB č. R9/108 konané dne 27.11.2024, jako bod č. 49.

**Podpis zpracovatele pro archivaci**

**Zpracovatel**

Elektronicky podepsáno

**JUDr. Iva Marešová**

vedoucí odboru - Bytový odbor

3.12.2024 v 11:30

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

**Spolupodepisovatel**

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

2.12.2024 v 14:22

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 17
Příloha (Stanovisko BD Kneslova z 16.7.2024.pdf)	18 - 19
Informační dokument (DZ Kneslova 4.11.2024.pdf)	20 - 27
Informační dokument (letecký pohled.pdf)	28 - 28
Informační dokument (Orfoto.pdf)	29 - 29
Informační dokument (pohled dle KN.pdf)	30 - 30
Informační dokument (příloha 42 bodu 63 Z.013.pdf)	31 - 31
Informační dokument (Smlouva o sdružení.pdf)	32 - 39
Informační dokument (Smlouva o spoluvlastnictví.pdf)	40 - 53
Informační dokument (Stanovisko BD Kneslova z 16.7.2024.pdf)	54 - 55
Informační dokument (znalecký posudek 560-95.2023.pdf)	56 - 64
Informační dokument (znalecký posudek č. 610-49.2024.pdf)	65 - 80
Informační dokument (Dodatek 1 smlouvy o sdružení.pdf)	81 - 82

## Důvodová zpráva:

### 1. Současný majetkový stav

Statutární město Brno je společně s Bytovým družstvem Kneslova, družstvo, podílovým spoluvlastníkem na bytovém domě č.p. 1191, stojícím na pozemcích p.č. 1658/5, 1658/6 v k.ú. Černovice. Bytový dům je tvořen 49 bytovými jednotkami a dále 49 nebytovými jednotkami (48 x sklep, 1 x garáž). Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na bytovém domě č.p. 1191 (ul. Kneslova 5a) činí 19%. Pozemky p.č. 1658/5, 1658/6 jsou ve výhradním vlastnictví statutárního města Brna.

Správu bytového domu vykonává Bytové družstvo Kneslova, družstvo.

### 2. Geneze

Na základě smlouvy o sdružení uzavřené mezi Městem Brnem - Městskou částí Brno-Černovice a společností IPB Real a.s., dne 19.11.1999 (schválené pod bodem 63. usnesení ZMB č. Z3/013 z 16.-17.11.1999) se statutární město Brno (dále jen „SmB“) podílelo na výstavbě bytového domu na ul. Kneslova 5 v Brně.

Stavba byla realizována na pozemcích SmB, pronajatých za tímto účelem společností IPB Real a.s. nájemní smlouvou ze dne 25.8.1999 na dobu od 25.8.1999 do 30.6.2001. Nájemní smlouva byla co do délky nájmu modifikována dodatkem č. 1 ze dne 21.12.2000, který stanovil ukončení nájmu ke dni 31.12.2000.

Dle dochovaného usnesení z 52. zasedání Rady MČ Černovice, konané dne 21.12.2000, vyplývá, že Rada MČ Černovice mimo jiné schválila dodatek č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 25.8.1999 a dalším bodem pak schválila uzavření nájemní smlouvy mezi pronajímatelem MČ Brno-Černovice a nájemcem Bytovým družstvem Kneslova, družstvo, na pronájem pozemku p.č. 1658, k.ú. Černovice, na kterém je postaven bytový dům Kneslova 5a, na dobu určitou od 1.1.2001 do 28.2.2021 s výší nájemného 1,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Tuto smlouvu se v současné době nepodařilo žádnému ze zúčastněných subjektů dohledat.

Zmíněný pozemek p.č. 1658 k.ú. Černovice, obdrželo SmB od Fondu národního majetku (dále jen „FNM“) na základě Smlouvy o bezúplatném převodu majetku ze dne 1.4.1996, kdy předmětem převodu byly budova č.p. 1067, pozemky p.č. 1657 o rozloze 427 m<sup>2</sup>, a p.č. 1658 o rozloze 2558 m<sup>2</sup>, vše za účelem poskytování jeselské péče. Nabytý majetek měl sloužit jako jeselské zařízení po dobu nejméně 10 let a po stejnou dobu se pro případ porušení smlouveného účelu FNM chránil smluvním zakotvením předkupního práva ve svůj prospěch.

SmB mělo na základě výše zmíněné smlouvy o sdružení vložit do stavby domu č.p. 1191 finanční prostředky ve výši 15 680 000 Kč rovnající se výši dotace na podporu nájemního bydlení poskytované ze strany MMR ČR na základě dohody o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu, uzavřené mezi MMR ČR a Městem Brnem dne 29.6.2000 a jejího dodatku č. 1 ze dne 18.10.2000 (49 bJ po 320 000 Kč) a dále 2 450 000 Kč jako státní dotaci na část technické infrastruktury (49 bJ po 50 000 Kč) tedy celkem 18.130.000 Kč.

Společnost IPB Real a.s. byla zavázána vkladem v té době rozestavěné stavby domu a finančních prostředků ve výši 42 846 000 Kč.

Celkové náklady na výstavbu předmětného domu byly smlouvou o sdružení stanoveny ve výši 60 976 000 Kč.

Spoluvlastnický podíl SmB a IPB Real a.s. na vystavěné nemovitosti měl být určen poměrem vložených prostředků obou účastníků do realizovaného projektu.

Dle dodatku č. 1 smlouvy o sdružení ze dne 19.11.1999, uzavřeného dne 28.7.2000, se SmB zavázalo do výstavby další finanční prostředky ve výši 4 900 000 Kč a to jako návratnou půjčku z FBV SmB. Výše půjčky se rovnala částce 100 000 Kč/bytová jednotka. Tato půjčka byla ze strany SmB cestou MČ Černovice poskytnuta, následně od dubna 2001 ze strany Bytového družstva Kneslova, družstvo, splácena a zcela uhrazena v březnu 2021.

Z materiálů zaslaných SmB ze strany MMR a MF 31.5.2000 resp. 31.7.2000, jakož i z korespondence BO MMB s MMR ze dne 26.2.2001 lze dovodit, že dotace na podporu nájemního bydlení poskytovaná ze strany MMR ČR ve výši 15 680 000 Kč byla na výstavbu bytového domu č. 1191, k.ú. Černovice, poskytnuta. Nelze však dovodit, že by došlo i k poskytnutí státní dotace na část technické infrastruktury ve výši 2 450 000 Kč, které předpokládal obsah smlouvy o sdružení ze dne 19.11.1999.

Na podkladě notářského zápisu ze dne 4.7.2000 vzniklo ke dni 13.9.2000 Bytové družstvo Kneslova, družstvo, dnes se sídlem Kneslova 1191/5a, Černovice, 618 00 Brno, IČO 26223643.

Dne 30.11.2000 byla mezi SmB a spol. IPB Real a.s. uzavřena Smlouva o spoluvlastnictví bytového domu Brno, Kneslova 5 (schválená pod bodem 15e na 50. zasedání Rady MČ Černovice dne 30.11.2000). Dle této smlouvy celková hodnota domu Kneslova 5 činí 66 008 613 Kč. Podíl SmB na investicích činí 15 680 000 Kč (23,75%) a podíl IPB Real a.s. na investicích 50 328 613 Kč (76,25%).

Kolaudační rozhodnutí o povolení užívání stavby bytového domu „Areál Kneslova 5, Brno- Černovice č.j. 224-1/00/No bylo vydáno Odborem výstavby, dopravy a životního prostředí Úřadu městské části Brno – Černovice dne 5.1.2001 s nabytím právní moci téhož dne.

Smlouvou o stanovení výše spoluvlastnických podílů na bytovém domě Kneslova, uzavřenou mezi SmB a IPB Real a.s. dne 14.2.2001 (za SmB starostkou ÚMČ Brno-Černovice na základě plné moci ze dne 12.2.2001) bylo konstatováno, že celková hodnota bytového domu Kneslova 5 včetně nákladů na vybudování inženýrských sítí, úpravy pozemků a klientských změn činí 66 008 613 Kč, kdy podíl SmB na investicích činil 15 680 000 Kč a podíl IPB Real a.s. na investicích 50 328 613 Kč. Na základě těchto údajů byly smluvně stanoveny spoluvlastnické podíly obou zúčastněných subjektů na bytovém domě č.p. 1191, k.ú. Černovice, kdy podíl IPB Real a.s. činí id. 61/80 k celku, podíl SmB pak id. 19/80 k celku. Matematicky id. 19/80 odpovídá vkladu ve výši 15.677 046 Kč.

Dne 17.5.2001 uzavřely spol. IPB Real a.s. a SmB na straně jedné a Bytové družstvo Kneslova, družstvo, na straně druhé Smlouvu o převodu práv a povinností ze smlouvy o sdružení, kterou spol. IPB Real převedla veškerá svá práva a povinnosti ze smlouvy o sdružení ze dne 19.11.1999 na Bytové družstvo Kneslova, družstvo.

Kupní smlouvou ze dne 25.5.2001, uzavřenou mezi IPB Real a.s. jako prodávajícím a Bytovým družstvem Kneslova, družstvo, jako kupujícím, převedla spol. IPB Real a.s. na kupujícího svůj spoluvlastnický podíl ve výši id. 61/80 na budově č.p. 1191, postavené na pozemku p.č. 1658/5.

Kupní smlouvou ze dne 5.3.2002, uzavřenou mezi IPB Real a.s., jako prodávajícím a Bytovým družstvem Kneslova, družstvo, jako kupujícím, převedla spol. IPB Real a.s. na kupujícího své vlastnictví k inženýrským sítím na pozemcích p.č. 1658/1-1658/5 a to – veřejné osvětlení, vodovod, přípojka plynu, komunikační přípojka, vyštěrkovaná parkovací plocha, dvě přípojky kanalizace, vpusti odvodnění, terénní úpravy s ozeleněním, přístřešek na odpadky, vše za kupní cenu 1 220 Kč vč. DPH.

Společenství vlastníků nebylo pro předmětný bytový dům dosud založeno.

Bytové jednotky č. 1191/1–1191/77, měly být užívány od jejich vybudování v roce 2001 členy Bytového družstva Kneslova, družstvo, a to na základě nájemních smluv, uzavíraných z jejich strany s Bytovým družstvem Kneslova, družstvo a SmB, zastoupeným MČ Černovice na straně pronajímatele. Magistrát města Brna nemá tyto nájemní smlouvy v současné době k dispozici, ze strany ÚMČ Černovice mu přes opakovanou výzvu nebyly žádné poskytnuty.

S ohledem na doporučení odborného právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. k vypořádání závazků pro DRUŽSTVO MAJDALENKY, týkající se veřejné podpory, k možnosti převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna přímo na nájemce – členy Bytového družstva Kneslova, družstvo, je třeba nejprve vymezit v bytovém domě č. p. 1191 na ul. Kneslova v k.ú. Černovice, obec Brno, bytové jednotky dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Z uvedeného důvodu je Prohlášení vlastníků dle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, pro bytový dům č. p. 1191 včetně podílů na jeho společných částech, předkládáno spolu s adresným záměrem Zastupitelstvu města Brna ke schválení. Navrhované podíly na jednotlivých bytových jednotkách korespondují s jejich hodnotami nasmlouvanými v rámci smlouvy o sdružení ze dne 19.11.1999.

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

Dle smlouvy o sdružení ze dne 19.11.1999 se SmB zavázalo takto:

IX.1. „Účastníci se dohodli, že MČ Brno-Černovice převede na družstvo podíl na předmětnou nemovitost zastavěném pozemku poté, co odpadne překážka, bránící jeho převodu. Cena pozemku bude stanovena dle Cenové mapy stavebních pozemků města Brna, pokud se účastníci nedohodnou na nižší částce“.

IX.3 „MČ Brno-Černovice se zavazuje, že po uplynutí 20 let od kolaudace bytového domu umožní převod vlastnictví svého spoluvlastnického podílu na bytových jednotkách do vlastnictví jednotlivých nájemců členů družstva, a to bezúplatně s tím, že nabyvatelé uhradí MČ Černovice veškeré daně a poplatky, které za převod dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou.“

Znění tohoto závazku bylo schváleno pod bodem 63. usnesení ZMB č. Z3/013 z 16.-17.11.1999.

Dle smlouvy o spoluvlastnictví ze dne 30.11.2000 Městská část Černovice zavázala SmB následovně:

**IX.9.3. „MČ Černovice se zavazuje, že v případě spoluvlastnictví domu s BD Kneslova a v souladu s usnesením ZMB č. ZM 3/0764, přílohy č.1 a Sdělení MMR ČR č. MR 01/98 převede bezúplatně pozemek po uplynutí lhůty trvalého nájemního bydlení BD Kneslova“.**

X.10.3. „MČ Černovice se zavazuje, že po uplynutí doby 20 let po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí převede na BD Kneslova bezúplatně svůj spoluvlastnický podíl ve výši 15.680.000 Kč poskytnutý ze státního rozpočtu ve smyslu Smlouvy o sdružení uzavřené 19.11.1999 a v souladu se Sdělením MMR ČR č. MR 01/98.“

Text schválen pod bodem 15e na 50. zasedání Rady MČ Černovice dne 30.11.2000.

Dle smlouvy o převodu práv a povinností ze smlouvy o sdružení ze dne 17.5.2001 je SmB zavázáno:

II.2. písm. k) „právo na to, aby MB po uplynutí 20 let od kolaudace předmětného bytového domu umožnilo převod vlastnictví svého spoluvlastnického podílu do vlastnictví jednotlivých nájemců – členů družstva a to bezúplatně, s tím že nabyvatelé uhradí MB veškeré daně a poplatky, které za převod dle právních předpisů platných v době převodu vyloučily ( čl. IX. odst. 3 smlouvy o sdružení“).

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

Vzhledem ke skutečnosti, že ani v případě smlouvy o sdružení ze dne 19.11.1999, jejího dodatku č. 1 ze dne 28.7.2000, v případě smlouvy o spoluvlastnictví ze dne 30.11.2000, ani v případě smlouvy o převodu práv a povinností ze smlouvy o sdružení ze dne 17.5.2001, nebyl dodržen ze strany města Brna postup zveřejnění záměru dispozice s nemovitým majetkem obce, v případě smlouvy o sdružení vyžadovaný dle § 36a odst. 4 zák. č. 367/1990 Sb. o obcích, v případě nájemních smluv pak dle § 39 odst.1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, v souladu s právním výkladem odborného právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 13.11.2021, vyžádaného statutárním městem Brnem k posouzení kauzy bytového DRUŽSTVA MAJDALENKY, existuje reálné nebezpečí konstatování absolutní neplatnosti takto sjednaných závazků.

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

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

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

#### **5. K závazku obce převést bezúplatně spoluvlastnický podíl na pozemcích p.č. 1658/5, 1658/6 k.ú. Černovice, obec Brno na členy družstva**

Vklad pozemku ze strany statutárního města Brna nebyl nikdy prokazatelně finančně kompenzován. V návaznosti na tento fakt zaslalo dne 24.3.2023 Bytové družstvo Kneslova na MMB své vyjádření k otázce převodu pozemků pod domem Kneslova 5a, Brno, ve kterém se odvolává na zjevnou nemožnost zahrnutí řešení převodu pozemku (či podílu na něm) pod vznikajícím bytovým domem Kneslova 5a v době výstavby (v době uzavření smlouvy o sdružení z 19.11.1999) s ohledem na předkupní právo FNM. Proto byla do uvedené smlouvy o sdružení zakomponována povinnost Městské části Brno-Černovice převést na bytové družstvo podíl na bytovém domem zastavěném pozemku poté, co odpadne překážka převodu bránící (myšlen zánik předkupního práva FNM) a věc byla dočasně řešena pouze nájemní smlouvou k zastavěnému pozemku. Vzhledem k tomu, že FNM se oproti předpokladům smluvních stran smlouvy o výstavbě ze dne 19.11.1999 na jejich žádost svého předkupního práva nevzdal a navíc oznámení o tomto kroku dal na vědomí až dne 6.11.2001, tj. dokonce 10 měsíců po kolaudaci bytového domu, uzavřely IPB Real a.s. a SMB prostřednictvím Městské



části Brno-Černovice dne 30.11.2000, ve snaze vytýčit jasné a konkrétní podmínky co do investic a termínů pro možnost dokončení díla, smlouvu o spoluvlastnictví bytového domu, ve které se **Město zavázalo převést bezúplatně pozemek pod bytovým domem Družstvu po uplynutí lhůty trvalého nájemního bydlení (20 let)**.

V návaznosti na tuto situaci Družstvo již v roce 2011 (po zániku předkupního práva FNM) oslovilo statutární město Brno ve snaze řešit otázku převodu pozemku pod bytovým domem, ovšem, stejně jako v následujícím období, dosud bezúspěšně.

Dne 16.7.2024 Družstvo předložilo městu návrh mimosoudního řešení sporu, vedeného na Městském soudu v Brně pod sp. zn. 33C 11/2022 na nahrazení projevu vůle – povinnosti uzavřít smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu na bytovém domě č.p. 1191 a vlastnictví k pozemkům p.č. 1658/5, 1658/6, eventuálně na náhradu škody spočívající v nabídce převodu vlastnictví k předmětným pozemkům statutárního města Brna na Družstvo za ekvivalent ceny zjištěné dle cenové mapy platné ke dni 7.11.2001 (tj. ke dni negativního vyjádření ze strany FNM) s přepočtem dle průměrné roční inflace v letech 2001 až 2023.

Je zřejmé, že uvedená výše zjištěné ceny, stejně jako způsob jejího stanovení, byť cestou znaleckého posudku, nemohou dostát požadavkům zákona na výpočet ceny v místě a čase obvyklé pro možnost současného převodu zmíněných pozemků z majetku města do vlastnictví Družstva. Na takto stanovenou výši ceny za převod pozemků lze pohlížet pouze jako na podklad pro narovnání soudního sporu mezi Družstvem a městem, vedeného již třetím rokem na Městském soudu v Brně, na jehož shodě je možno dosáhnout mimosoudního smíru. Výsledek soudního sporu, jehož meritum je podrobně popsáno v čl. 4 této zprávy, nelze v současné době, i pro absenci případných použitelných judikátů, nijak odhadnout, což prohlubuje nejistotu jak družstevníků-nájemců bytových jednotek, tak i samotného SMB.

Nelze přitom odhlédnout ani od další argumentace Družstva, v návrhu ze dne 16.7.2024 rozvedené, opírající se o tvrzení kompenzace vkladu zmíněných pozemků ze strany SNB vybudováním části TI za prostředky investora do majetku města, přestože původně byl způsob hrazení nasmlouván jinak.

Vyrovnaní za pozemky je v materiálu koncipováno na dvě etapy s přihlédnutím k potřebám vymezení bytových jednotek v pozemku v návaznosti na současné vlastnické poměry na budově č.p. 1191 k. ú. Černovice (Družstvo id. 61/80, SMB id. 19/80). Nejprve je proto nutno vyrovnat vlastnické poměry na budově a na pozemcích a teprve následně, po vymezení bytových jednotek v pozemcích, převést na jednotlivé nabyvatele bytových jednotek již zbývající spoluvlastnické podíly SNB na bytových jednotkách i pozemcích, to za situace, kdy Družstvo doplatí zbytek vyrovnání převáděné za pozemky SMB dříve, než bude uzavřena první dohoda o narovnání s Družstvem a nájemci-členy Družstva se závazkem převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva.

Pozemek p.č. 1658/6, o výměře 224 m<sup>2</sup> byl od pozemku p.č. 1658/5 o výměře 661 m<sup>2</sup> oddělen administrativně rozhodnutím katastru nemovitostí v pozdějších letech, kdy v době realizace výstavby byl součástí pozemku p.č. 1658/5 o celkové výměře 885 m<sup>2</sup>. Pozemek p.č. 1658/6 je dle posudku znalkyně Ing. Jany Nawrathové č. 560-95/2023 zastavěn 1 PP stavby č.p. 1191 s tím, že v úrovni 1. NP je stavba opatřena vegetační úpravou.

## **6. Uplatnění nároku na bezúplatný převod**

Bytové družstvo Kneslova, družstvo, vyzvalo SMB výzvou ze dne 16.12.2021, doručenou 20.12.2021, k bezúplatnému převodu spoluvlastnického podílu SMB na budově č.p. 1191, a vlastnictví k pozemkům p.č. 1658/5, 1658/6, vše v k.ú. Černovice do vlastnictví Bytového družstva Kneslova, družstvo.

Při posouzení otázek řádného uplatnění práva členů bytového družstva nebo samotného bytového družstva na bezúplatný převod obecně vůči městu a vymahatelnosti bezúplatného převodu dle původních závazků (tedy s přihlédnutím k době, kdy může být nejpozději nárok vůči městu vznesen a

vymáhán) je možno vyjít z právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, s.r.o., pro kauzu DRUŽSTVO MAJDALENKY, poukazujícího na ust. § 50a zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dle kterého se právo na nahrazení prohlášení vůle soudním rozhodnutím promlčuje ve lhůtě jednoho roku od okamžiku, kdy mohlo být poprvé uplatněno u soudu s ohledem na dobu k uzavření budoucí smlouvy sjednanou.

Analogicky k bodu 202. zmíněné analýzy DRUŽSTVO MAJDALENKY lze dovodit, že pokud kolaudační rozhodnutí v případě bytového domu Kneslova 1191/5a nabylo právní moci dnem 5.1.2001, pak lhůta k uzavření budoucí smlouvy o převodu ať již dle smlouvy o sdružení, či smlouvy o spoluvlastnictví, začala běžet dnem 6.1.2021. A jelikož k uzavření budoucí smlouvy o převodu mezi statutárním městem Brnem, Bytovým družstvem Zámezí, družstvo, a nájemcem dosud nedošlo, k zachování práv nájemce bylo třeba uplatnit jeho nárok u soudu do jednoho roku od počátku běhu lhůty, tedy nejpozději do 5.1.2022.

Bytový odbor MMB eviduje jeden soudní spor. Žaloba byla podána Bytovým družstvem Kneslova, družstvo, dne 8.1.2022 na nahrazení projevu vůle – povinnosti uzavřít smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu na bytovém domě č.p. 1191 a vlastnictví k pozemkům p.č. 1658/5, 1658/6, eventuálně na náhradu škody. Řízení, vedené v této věci Městským soudem v Brně pod sp.zn. 33C 11/2022 bylo usnesením soudu ze dne 21.3.2022 a následně opětovně ke dni 19.12.2023 dle § 110 o.s.ř. k návrhu žalobce přerušeno.

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

- vypořádání nájemného

Nájemné města připadající na jeho spoluvlastnický podíl na bytových jednotkách ve spoluvlastnictví města družstva bylo ve smyslu usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na zasedání dne 25.1.2022 řešeno formou čestného prohlášení za období od 1.1.2001 do 30.4.2022, tj. 256 měsíčních plateb, kdy toto nájemné bylo vyčísleno ve výši 4 655 760 Kč. Nájemné města, kterého bylo po celou dobu trvání nájmu Bytové družstvo Zámezí, družstvo, příjemcem, bylo v souladu se smlouvou o sdružení využito na správu a údržbu domu, tj. na neinvestiční výdaje. Veškeré další výdaje mělo hradit družstvo. V případě, že k převodu dojde po uplynutí doby, na které se prohlášení vztahuje, bude využití nájemného řešeno dalším čestným prohlášením.

Pro doplnění uvádíme, že nájemné bylo po celou dobu trvání nájmu věcně usměřované dle platných předpisů v době uzavření smlouvy o sdružení § 6 vyhl. MF 167/1993 Sb.

## **8. Splnění cíle bytové výstavby**

Z pohledu smyslu závazku partnerů právního předchůdce Bytového družstva Kneslova, družstvo, a statutárního města Brna byl cíl splněn. Byla realizována družstevní bytová výstavba na základě dotačních prostředků získaných od státu, město se mimo dotaci 320.000 Kč na bytovou jednotku, podílelo dále ještě i dotacemi na vybudování TI, a vkladem pozemků, jak uvedeno výše. Statutární město Brno získalo bezúplatně dle závazku ze smlouvy o sdružení podíl na bytových domech, transformovaný na podíly na bytových jednotkách v rámci jejich vymezení. Podíly na bytových jednotkách jsou shodné s jejich hodnotami nasmlouvanými v rámci o sdružení uzavřené dne 19.11.1999.

Návratná půjčka z FBV pro realizaci stavby domu byla v plném rozsahu splaceny.

Věcně usměřované nájemné se město dle smlouvy o sdružení zavázalo přenechat Bytovému družstvu Kneslova, družstvo. Toto nájemné družstvo vyúčtovalo čestným prohlášením.

Vypořádání technické infrastruktury bude řešeno v rámci následujících materiálů, kdy se očekává stanovisko MČ Černovice.

#### 9. Forma nového závazku u převodu bytových jednotek: dohoda o narovnání

Po vymezení bytových jednotek v pozemcích p. č. 1658/5, p. č. 1658/6, k. ú. Černovice může dojít ke zveřejnění záměru převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna dle § 39 odst.1, zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), ve znění pozdějších předpisů a v souladu s usnesením Zastupitelstva města Brna z 25.1.2022 následně převodu proběhnou formou uzavírání trojstranných dohod, jimiž dojde k narovnání vztahů mezi členem družstva/nájemcem, Bytovým družstvem Kneslova, družstvo, a statutárním městem Brnem. Účastníci dohody v ní vypořádají závazek bezúplatného převodu nesporně tak, že Bytové družstvo Kneslova, družstvo, a statutární město Brno převedou své spoluvlastnické podíly na bytové jednotce, včetně přínáležejících podílů na společných částech domu, a Bytové družstvo Kneslova, družstvo i podíl na pozemku, na člena družstva. Člen družstva se současně zřekne možnosti uplatňování jakýchkoliv dalších nároků vůči statutárnímu městu Brno s předmětem převodu spojených.

#### 10. Veřejná podpora

Z metodiky Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže k veřejné podpoře, která je součástí Společného stanoviska dotčených ministerstev MMR, MF a MV k vypořádání historické družstevní bytové výstavby vyplývá, že pro uskutečnění „bezúplatného“ převodu mimo výběrové řízení nepůjde o veřejnou podporu zejména tehdy, když spoluvlastnické podíly budou obcí převedeny přímo na jednotlivé fyzické osoby – oprávněné nájemníky bytů, příp. jejich rodinných příslušníků, kteří budou v těchto bytech uspokojovat své bytové potřeby. Z metodiky pak vyplývá, že by tak mělo být po celou zbývající dobu životnosti budovy. V bytech by nemohla být provozována ekonomická činnost.

Z odborného právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. k vypořádání závazků pro DRUŽSTVO MAJDALENKY je k veřejné podpoře uvedeno:

*„161. Pakliže by mělo být toto riziko co nejlépe ošetřeno, nejbezpečnější variantou by byla trojstranná smlouva mezi Objednatelem, DRUŽSTVEM MAJDALENKY a nájemcem, nicméně byl-li by nájemce do převodu již takto zainteresován, nic zřejmě nebrání tomu, aby byl převod proveden přímo z Objednatele (pozn.: město) na nájemce bez mezistupně v podobě převodu na DRUŽSTVO MAJDALENKY a riziko veřejné podpory tak vyloučeno zcela.*

*162. S ohledem na stanovisko Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže by v případě uzavření smlouvy přímo mezi Objednatelem (pozn.: městem) a nájemcem bylo zároveň vhodné připravit obsah smlouvy o převodu tak, aby bylo zajištěno, že nájemce bude v předmětném bytu nadále uspokojovat své bytové potřeby.“*

Vzhledem k rozhodnutí Zastupitelstva města Brna učiněném pod bodem 70. na Z8/37 zasedání dne 5.4.2022 ve věci „Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 151 bytových jednotkách v bytových domech č.p. 852, 853 a 855 na ul. Majdalenky v Brně členům DRUŽSTVA MAJDALENKY“ je navrhována pro převod bytových jednotek domů Bytového družstva Kneslova, družstvo, shodná forma zajištění spočívající v závazku nabyvatele, že bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení a že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností.

## 11. Stanovisko dotčených institucí k převodu pozemků p.č. 1658/5,6. k.ú. Černovice

Teplárny Brno: bez námitek (na pozemcích p.č. 1658/2,3 se nachází teplovod, věcné břemeno ze zákona)

IO MMB: bez námitek

OD MMB: bez námitek

Brněnské komunikace: bez námitek

TSB: bez námitek, pouze u p.č. 1658/1 avizováno, že by mohl být dotčen zařízením VO

BVAK: bez námitek

### Z á p i s

#### ze zasedání Komise bydlení RMB R9/KB/43 konaného dne 11. 11. 2024

---

#### 43/7. Adresný záměr úplatného převodu spoluvlastnických podílů na pozemcích p. č. 1658/5 a p.č. 1658/6, v k. ú. Černovice, pod bytovým domem č. p. 1191 v k.ú. Černovice, Brno, Bytovému družstvu Kneslova, družstvo

*Materiál byl předložen ve variantách. KB RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení var. A):*

#### Rada města Brna

##### 1. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

##### vzít na vědomí

skutečnost, že mezi statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem Kneslova, družstvo, IČO: 26223643, Kneslova 1191/5a, Černovice, 618 00 Brno (dále také jako "Družstvo") není shoda o způsobu vypořádání družstevní dotované bytové výstavby na ul. Kneslova, Brno, realizované dle Smlouvy o sdružení, uzavřené mezi společností IPB Real a.s. se sídlem Senovážné nám. 27, Praha 1, IČO: 00258610, a statutárním městem Brnem ze dne 19.11.1999 (dále jen „Smlouva o sdružení“), ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 28.7.2000 a dále Smlouvy o převodu práv smlouvy ze sdružení uzavřené dne 17.5.2001, kterou do závazku přistoupilo Družstvo jako další účastník, a to konkrétně o:

- skutečnosti, zda se závazek bezúplatného převodu na Družstvo nebo na jeho členy týkal i spoluvlastnických podílů statutárního města Brna k pozemkům p. č. 1658/5 a p. č. 1658/6, v k. ú. Černovice, obec Brno (dále také jen jako "Pozemky");
- rozsahu a podmínkách vypořádání Pozemků vložených statutárním městem Brnem do výstavby, kdy spor je veden na Městském soudě v Brně pod sp.zn. 33 C 11/2022, vzít na vědomí obvyklou cenu Pozemků dle znaleckého posudku č. 560-95/2023 znalkyně Ing. Jany Nawrathové:
- p. č. 1658/5 o výměře 661 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, ve výši 2 644 000 Kč
- p. č. 1658/6 o výměře 224 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, ve výši 896 000 Kč

**vzít na vědomí**, že hodnota Pozemků nebyla statutárnímu městu Brnu prokazatelně kompenzována úhradou jejich ceny ani jinou protihodnotou vzít na vědomí stanovisko Družstva k návrhu statutárního města Brna stran převodu pozemků pod domem na ul. Kneslova 5a v Brně ze dne 16.7.2024, ve kterém je navrhováno plnění za převod pozemků p. č. 1658/5 a p. č. 1658/6, k. ú. Černovice, obec Brno jako kompromisní v celkové výši 752.230 Kč, a to s ohledem na cenu pozemků v době první možnosti jejich převodu

**vzít na vědomí** v případě smírného řešení dle návrhu Družstva nutnost postupu, kdy:

1. statutární město Brno převede úplatně ze svého vlastnictví podíl ve výši id.61/80 na Pozemcích (odpovídající výši podílu Družstva na budově č.p. 1191 k.ú. Černovice, obec Brno) do vlastnictví Družstva k možnosti vymezení bytových jednotek bytového domu č.p. 1191 v Pozemcích,
2. toto vymezení bytových jednotek včetně podílu na Pozemcích umožní následné uzavírání dohod o narovnání s Družstvem a nájemci-členy Družstva se závazkem převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva poté, co bude statutárnímu městu Brno uhrazena ze strany Družstva uhrazena zbývající část hodnoty (ve výši id. 19/80) Pozemků,

**2. doporučuje** Zastupitelstvu města Brna schválit adresný záměr úplatného převodu podílů na pozemcích:

- p. č. 1658/5 o výměře 661 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, výše převáděného podílu id. 61/80 k celku  
 - p. č. 1658/6 o výměře 224 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, výše převáděného podílu id. 61/80 k celku  
 vše k. ú. Černovice, obec Brno do vlastnictví Družstva za cenu nižší než obvyklou ve výši celkem 573 575 Kč

**3. doporučuje** Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit zveřejnění záměru úplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na Pozemcích za cenu 573 575 Kč Družstvu;  
 T: bezodkladně

**4. doporučuje** Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí odůvodnění odchylky ceny obvyklé za id. 61/80 na Pozemcích od ceny obvyklé, jakož i skutečnost, že cena hrazená Družstvem za budoucí vklad spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na Pozemcích, po vymezení bytových jednotek v Pozemcích, je nižší než cena obvyklá

**5. doporučuje** Zastupitelstvu města Brna schválit záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy Družstva se závazkem převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva v souladu s přijatým usnesením po zveřejnění záměru převáděného majetku dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "Dohoda"), s odkládací podmínkou vyžadující od Družstva úhradu cenového vyrovnání za zbývající podíly statutárního města Brna na pozemcích p. č. 1658/5 a p. č. 1658/6, k. ú. Černovice, obec Brno ve výši id. 19/80 k celku před uzavřením Dohody s prvním nájemcem-členem Družstva

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

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

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

T: bezodkladně

Hlasování: 8-pro, 1-proti, 3-se zdržel/z 13 členů

**Usnesení bylo přijato.**

Ing. Kvičala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jílková	Mgr. Malíková	Petr Šafářik	Ing. Trllo	Bc. Vašák	Mgr. Bc. Borovská	Jiří Ideš	PhDr. Šimeček
pro	zdržel se	pro	omluven	pro	pro	zdržela se	pro	pro	zdržel se	proti	pro	pro

## Zápis

z hlasování zasedání 39. Komise majetkové RMB dne 21.11.2024

**39/18 Adresný záměr úplatného převodu spoluvlastnických podílů na pozemcích p. č. 1658/5 a p.č. 1658/6, v k. ú. Černovice, pod bytovým domem č. p. 1191 v k.ú. Černovice, Brno, Bytovému družstvu Kneslova, družstvo**

**Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení ve variantě A :**  
**Rada města Brna**

## 1. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

vzít na vědomí

skutečnost, že mezi statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem Kneslova, družstvo, IČO: 26223643, Kneslova 1191/5a, Černovice, 618 00 Brno (dále také jako "Družstvo") není shoda o způsobu vypořádání družstevní dotované bytové výstavby na ul. Kneslova, Brno, realizované dle Smlouvy o sdružení, uzavřené mezi společností IPB Real a.s. se sídlem Senovážné nám. 27, Praha 1, IČO: 00258610, a statutárním městem Brnem ze dne 19.11.1999 (dále jen „Smlouva o sdružení“), ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 28.7.2000 a dále Smlouvy o převodu práv smlouvy ze sdružení uzavřené dne 17.5.2001, kterou do závazku přistoupilo Družstvo jako další účastník, a to konkrétně o:

- skutečnosti, zda se závazek bezúplatného převodu na Družstvo nebo na jeho členy týkal i spoluvlastnických podílů statutárního města Brna k pozemkům p. č. 1658/5 a p. č. 1658/6, v k. ú. Černovice, obec Brno (dále také jen jako "Pozemky");

- rozsahu a podmínkách vypořádání Pozemků vložených statutárním městem Brnem do výstavby, kdy spor je veden na Městském soudě v Brně pod sp.zn. 33 C 11/2022, vzít na vědomí obvyklou cenu Pozemků dle znaleckého posudku č. 560-95/2023 znalkyně Ing. Jany Nawrathové:

p. č. 1658/5 o výměře 661 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, ve výši 2 644 000 Kč

p. č. 1658/6 o výměře 224 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, ve výši 896 000 Kč

vzít na vědomí, že hodnota Pozemků nebyla statutárním městu Brnu prokazatelně kompenzována úhradou jejich ceny ani jinou protihodnotou vzít na vědomí stanovisko Družstva k návrhu statutárního města Brna stran převodu pozemků pod domem na ul. Kneslova 5a v Brně ze dne 16.7.2024, ve kterém je navrhováno plnění za převod pozemků p. č. 1658/5 a p. č. 1658/6, k. ú. Černovice, obec Brno jako kompromisní v celkové výši

752.230 Kč, a to s ohledem na cenu pozemků v době první možnosti jejich převodu vzít na vědomí v případě smírného řešení dle návrhu Družstva nutnost postupu,

kdy:

1. statutární město Brno převede úplatně ze svého vlastnictví podíl ve výši id. 61/80 na Pozemcích (odpovídající výši podílu Družstva na budově č.p. 1191 k.ú. Černovice, obec Brno) do vlastnictví Družstva k možnosti vymezení bytových jednotek bytového domu č.p. 1191 v Pozemcích,

2. toto vymezení bytových jednotek včetně podílu na Pozemcích umožní následné uzavírání dohod o narovnání s Družstvem a nájemci-členy Družstva se závazkem převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva poté, co bude statutárním městu Brno uhrazena ze strany Družstva uhrazena zbývající část hodnoty (ve výši id. 19/80) Pozemků,

## Varianta A

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit adresný záměr úplatného převodu podílů na pozemcích:

p. č. 1658/5 o výměře 661 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, výše převáděného podílu id. 61/80 k celku

p. č. 1658/6 o výměře 224 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, výše převáděného podílu id. 61/80 k celku vše k. ú. Černovice, obec Brno do vlastnictví Družstva za cenu nižší než obvyklou ve výši celkem 573 575 Kč

3. doporučuje Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit zveřejnění záměru úplatného převodu

spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na Pozemcích za cenu 573 575 Kč Družstvu;

T: bezodkladně

4. doporučuje Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí odůvodnění odchylky ceny obvyklé za id. 61/80 na

Pozemcích od ceny obvyklé, jakož i skutečnost, že cena hrazená Družstvem za budoucí vklad spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na Pozemcích, po vymezení bytových jednotek v

Pozemcích,

je nižší než cena obvyklá

**5. doporučuje** Zastupitelstvu města Brna schválit záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci

- členy Družstva se závazkem převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva v souladu s přijatým usnesením po zveřejnění záměru převáděného majetku dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "Dohoda"), s odkládací podmínkou vyžadující od Družstva úhradu cenového vyrovnání za zbývající podíly statutárního města Brna na pozemcích p. č. 1658/5 a p. č. 1658/6, k ú. Černovice, obec Brno ve výši id. 19/80 k celku před uzavřením Dohody s prvním nájemcem-členem Družstva

**6. doporučuje** Zastupitelstvu města Brna schválit podmínku narovnání s Družstvem a nájemci – členy tohoto

Družstva se závazkem budoucího převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen Družstva jako nabyvatel podílu na bytové jednotce zaváže, že

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

- čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory.

**7. doporučuje** Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit zpracování návrhu narovnání s

Družstvem a nájemci-členy tohoto družstva v souladu s přijatým usnesením.

T: bezodkladně

Hlasování: 10- pro, 0- proti, 3- se zdržel

**Usnesení bylo přijato**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelecký	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičičová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašína	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Štápal
zdržel se	pro	pro	pro	zdržel se	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	zdržel se

## ZÁPIS

schůze Rady města Brna č. R9/108 konané dne 27. 11. 2024

49. Adresný záměr úplatného převodu spoluvlastnických podílů na pozemcích p. č. 1658/5 a p. č. 1658/6, v k. ú. Černovice, pod bytovým domem č. p. 1191 v k. ú. Černovice, Brno, Bytovému družstvu Kneslova, družstvo

Bylo hlasováno bez rozpravy o variantě A.

Rada města Brna

#### 1. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna

vzít na vědomí

skutečnost, že mezi statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem Kneslova, družstvo, IČO: 26223643, Kneslova 1191/5a, Černovice, 618 00 Brno (dále také jako "Družstvo") není shoda o způsobu vypořádání družstevní dotované bytové výstavby na ul. Kneslova, Brno, realizované dle Smlouvy o sdružení, uzavřené mezi společností IPB Real a.s. se sídlem Senovážné nám. 27, Praha 1, IČO: 00258610, a statutárním městem Brnem ze dne 19.11.1999 (dále jen „Smlouva o sdružení“), ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 28.7.2000 a dále Smlouvy o převodu práv smlouvy ze sdružení uzavřené dne 17.5.2001, kterou do závazku přistoupilo Družstvo jako další účastník, a to konkrétně o:

- skutečnosti, zda se závazek bezúplatného převodu na Družstvo nebo na jeho členy týkal i spoluvlastnických podílů statutárního města Brna k pozemkům p. č. 1658/5 a p. č. 1658/6, v k. ú. Černovice, obec Brno (dále také jen jako "Pozemky");
- rozsahu a podmínkách vypořádání Pozemků vložených statutárním městem Brnem do výstavby, kdy spor je veden na Městském soudě v Brně pod sp.zn. 33 C 11/2022,

vzít na vědomí obvyklou cenu Pozemků dle znaleckého posudku č. 560-95/2023 znalkyně Ing. Jany Nawrathové:

- p. č. 1658/5 o výměře 661 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, ve výši 2 644 000 Kč
- p. č. 1658/6 o výměře 224 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, ve výši 896 000 Kč

vzít na vědomí, že hodnota Pozemků nebyla statutárnímu městu Brnu prokazatelně kompenzována úhradou jejich ceny ani jinou protihodnotou

vzít na vědomí stanovisko Družstva k návrhu statutárního města Brna stran převodu pozemků pod domem na ul. Kneslova 5a v Brně ze dne 16.7.2024, ve kterém je navrhováno plnění za převod pozemků p. č. 1658/5 a p. č. 1658/6, k. ú. Černovice, obec Brno jako kompromisní v celkové výši 752.230 Kč, a to s ohledem na cenu pozemků v době první možnosti jejich převodu

vzít na vědomí v případě smírného řešení dle návrhu Družstva nutnost postupu, kdy:

1. statutární město Brno převede úplatně ze svého vlastnictví podíl ve výši id. 61/80 na Pozemcích (odpovídající výši podílu Družstva na budově č.p. 1191 k. ú. Černovice, obec Brno) do vlastnictví Družstva k možnosti vymezení bytových jednotek bytového domu č.p. 1191 v Pozemcích,
2. toto vymezení bytových jednotek včetně podílu na Pozemcích umožní následné uzavírání dohod o narovnání s Družstvem a nájemci-členy Družstva se závazkem převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva poté, co bude statutárnímu městu Brno uhrazena ze strany Družstva uhrazena zbyvajících část hodnoty (ve výši id. 19/80) Pozemků,

#### 2. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit adresný záměr úplatného převodu podílů na pozemcích:

- p. č. 1658/5 o výměře 661 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, výše převáděného podílu id. 61/80 k celku
- p. č. 1658/6 o výměře 224 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, výše převáděného podílu id. 61/80 k celku

vše k. ú. Černovice, obec Brno do vlastnictví Družstva za cenu nižší než obvyklou ve výši celkem 573 575 Kč



3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna uložit Radě města Brna zajistit zveřejnění záměru úplatného převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na Pozemcích za cenu 573 575 Kč Družstvu;  
T: bezodkladně

4. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna vzít na vědomí odůvodnění odchylky ceny obvyklé za id. 61/80 na Pozemcích od ceny obvyklé, jakož i skutečnost, že cena hrazená Družstvem za budoucí vklad spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na Pozemcích, po vymezení bytových jednotek v Pozemcích, je nižší než cena obvyklá

5. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit záměr uzavření dohody o narovnání s Družstvem a nájemci-členy Družstva se závazkem převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva v souladu s přijatým usnesením po zveřejnění záměru převáděného majetku dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "Dohoda"), s odkládací podmínkou vyžadující od Družstva úhradu cenového vyrovnání za zbývající podíly statutárního města Brna na pozemcích p. č. 1658/5 a p. č. 1658/6, k .ú. Černovice, obec Brno ve výši id. 19/80 k celku před uzavřením Dohody s prvním nájemcem-členem Družstva

6. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna schválit podmínku narovnání s Družstvem a nájemci-členy tohoto Družstva se závazkem budoucího převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva, kterou se každý nájemce-člen Družstva jako nabyvatel podílu na bytové jednotce zaváže, že - bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení, nikoli k podnikání, a že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce v uvedené době zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností; - čestně prohlásí, že není příjemcem veřejné podpory.

7. doporučuje

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

Schváleno jednomyslně 8 členy.

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

Statutární město Brno  
k rukám JUDr. Petra Kučeráka  
Dominikánské náměstí 196/1  
60200 Brno

V Brně dne 16. 7. 2024

**Stanovisko Bytového družstva Kneslova, družstvo, k návrhu Statutárního města  
Brna stran převodu pozemků pod domem na ul. Kneslova 5 a v Brně**

Vážený pane doktore,

obracím se na Vás opětovně v zastoupení Bytového družstva Kneslova, družstvo (dále jen „Družstvo“), v záležitosti převodu pozemků pod domem na ul. Kneslova 5a v Brně (dále jen „dům“) a zřízení věcných břemen inženýrských sítí ve prospěch vlastníků jednotek v domě.

Družstvo nadále setrvává na svém opakovaně sděleném a doloženém názoru, že Statutární město Brno (dále jen „SMB“) má povinnost předmětné pozemky p.č. 1658/5 a 1658/6 (původně se jednalo o pozemek jeden, později došlo k jeho rozdělení) pod domem do vlastnictví družstva bezúplatně převést, a že má též povinnost zřídit věcná břemena k technickým sítím a příjezdové komunikaci k domu.

Družstvo si ale též uvědomuje současný stav věci, kdy SMB není ochotno akceptovat jeho uplatněný nárok na bezúplatný převod předmětných pozemků a přes všechny předložené doklady a důkazy trvá na úplatě za předmětné pozemky zastavěné domem.

Na posledním jednání, konaném dne 21. května 2024 na MMB, bylo ze strany SMB sděleno, že pozemky pod domem je SMB nadále připraveno převést, avšak nikoli bezúplatně, ale za cenu zjištěnou. Jelikož Družstvo řeší nutnou opravu a rekonstrukci bytového domu a nemůže opravu nadále odkládat a ztrácet čas, Družstvo situaci zvážilo a přes všechny dříve projevené výhrady je ochotno tento požadavek akceptovat.

Svůj nárok na úhradu pozemků SMB odvozuje z ujednání Smlouvy o sdružení ze dne 19. 11. 1999. Přes to, že ve Smlouvě o spoluvlastnictví bytového domu ze dne 30. 11. 2000 se MČBČ zavázala převést domem zastavěný pozemek Družstvu po uplynutí lhůty trvalého nájemního bydlení bezúplatně, je tedy Družstvo ochotno se

ujednáním výše uvedené Smlouvy o sdružení ze dne 19. 11. 1999 (v jejímž čl. IX. odst. 1 je ujednáno: „účastníci se dohodli, že MČBČ převede na družstvo podíl na předmětnou nemovitost zastavěném pozemku poté, co odpadne překážka, bránící k jeho převodu. Cena pozemku bude stanovena dle Cenové mapy stavebních pozemků města Brna, pokud se účastníci nedohodnou na částce nižší“) řídit.

Překážkou bránící prodeji pozemku ve smyslu výše citovaného ujednání smlouvy o sdružení bylo existující předkupní právo FNM k tomuto domem zastavěnému pozemku, který v roce 1996 pozemek na SMB bezúplatně převedl. Zmínka o odpadnutí překážky v uvedené smlouvě o sdružení byla zjevně proto, že SMB požádalo FNM o vzdání se předkupního práva k pozemkům a s touto variantou vývoje najisto počítalo. FNM žádosti SMB vyhověl dne 6. listopadu 2001. Toto datum tak považuje Družstvo za časový okamžik, k němuž mělo k převodu pozemku dojít a k němuž měla být zjištěná cena pozemku dle cenové mapy určena. Cenová mapa stavebních pozemků města Brna (dále jen „cenová mapa“) již delší dobu neexistuje, ale všechny její postupně zaváděné verze jsou k dispozici na MMB.

Jelikož tedy mělo k převodu dojít v r. 2001, nechalo Družstvo vypracovat znalecký posudek, kterým je určena zjištěná cena předmětného pozemku dle cenové mapy platné ke dni 7. 11. 2001 (konkrétně dle mapy č. 5, s účinností od 1.7.2001 do 2.1.2003), přičemž tímto posudkem je současně proveden přepočítání uvedené zjištěné ceny ke dni 7. 11. 2001 dle průměrné roční míry inflace v letech 2001 až 2023. Takto stanovená zjištěná cena pozemků p.č. 1658/5 a p.č. 1658/6 v k.ú. Černovice, jakožto pozemků zastavěných bytovým domem na ul. Kneslova 5a v Brně, činí částku 752.230,- Kč. Sdělují tímto SMB, že tuto částku je Družstvo též ochotno SMB za předmětné pozemky uhradit.

Družstvo současně žádá, aby ve smyslu dřívějších smluvních ujednání došlo v rámci vyrovnání též k bezúplatnému zřízení věcných břemen ve prospěch vlastníků jednotek v domě na ul. Kneslova 5a v Brně - služebnosti cesty k pozemku p.č. 1658/3 v k.ú. Černovice, obci Brno a služebnosti inženýrských sítí k pozemkům p.č. 1658/3, 1658/2 a 1658/1 v k.ú. Černovice, obci Brno.

Prosím tímto, aby bytový odbor MMB započal neprodleně s přípravou materiálů k projednání této záležitosti v orgánech SMB.

Děkuji za spolupráci!

S pozdravem

*Mgr. Aleš Koubek,  
z plné moci*

Příloha: znalecký posudek č. 610-49/2024 Ing. Jany Nawrathové

## Důvodová zpráva:

### 1. Současný majetkový stav

Statutární město Brno je společně s Bytovým družstvem Kneslova, družstvo, podílovým spoluvlastníkem na bytovém domě č.p. 1191, stojícím na pozemcích p.č. 1658/5, 1658/6 v k.ú. Černovice. Bytový dům je tvořen 49 bytovými jednotkami a dále 49 nebytovými jednotkami (48 x sklep, 1 x garáž). Spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na bytovém domě č.p. 1191 (ul. Kneslova 5a) činí 19%. Pozemky p.č. 1658/5, 1658/6 jsou ve výhradním vlastnictví statutárního města Brna.

Správu bytového domu vykonává Bytové družstvo Kneslova, družstvo.

### 2. Geneze

Na základě smlouvy o sdružení uzavřené mezi Městem Brnem - Městskou částí Brno-Černovice a společností IPB Real a.s., dne 19.11.1999 (schválené pod bodem 63. usnesení ZMB č. Z3/013 z 16.-17.11.1999) se statutární město Brno (dále jen „SmB“) podílelo na výstavbě bytového domu na ul. Kneslova 5 v Brně.

Stavba byla realizována na pozemcích SmB, pronajatých za tímto účelem společností IPB Real a.s. nájemní smlouvou ze dne 25.8.1999 na dobu od 25.8.1999 do 30.6.2001. Nájemní smlouva byla co do délky nájmu modifikována dodatkem č. 1 ze dne 21.12.2000, který stanovil ukončení nájmu ke dni 31.12.2000.

Dle dochovaného usnesení z 52. zasedání Rady MČ Černovice, konané dne 21.12.2000, vyplývá, že Rada MČ Černovice mimo jiné schválila dodatek č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 25.8.1999 a dalším bodem pak schválila uzavření nájemní smlouvy mezi pronajímatelem MČ Brno-Černovice a nájemcem Bytovým družstvem Kneslova, družstvo, na pronájem pozemku p.č. 1658, k.ú. Černovice, na kterém je postaven bytový dům Kneslova 5a, na dobu určitou od 1.1.2001 do 28.2.2021 s výší nájemného 1,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Tuto smlouvu se v současné době nepodařilo žádnému ze zúčastněných subjektů dohledat.

Zmíněný pozemek p.č. 1658 k.ú. Černovice, obdrželo SmB od Fondu národního majetku (dále jen „FNM“) na základě Smlouvy o bezúplatném převodu majetku ze dne 1.4.1996, kdy předmětem převodu byly budova č.p. 1067, pozemky p.č. 1657 o rozloze 427 m<sup>2</sup>, a p.č. 1658 o rozloze 2558 m<sup>2</sup>, vše za účelem poskytování jeselské péče. Nabytý majetek měl sloužit jako jeselské zařízení po dobu nejméně 10 let a po stejnou dobu se pro případ porušení smlouveného účelu FNM chránil smluvním zakotvením předkupního práva ve svůj prospěch.

SmB mělo na základě výše zmíněné smlouvy o sdružení vložit do stavby domu č.p. 1191 finanční prostředky ve výši 15 680 000 Kč rovnající se výši dotace na podporu nájemního bydlení poskytované ze strany MMR ČR na základě dohody o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu, uzavřené mezi MMR ČR a Městem Brnem dne 29.6.2000 a jejího dodatku č. 1 ze dne 18.10.2000 (49 bj po 320 000 Kč) a dále 2 450 000 Kč jako státní dotaci na část technické infrastruktury (49 bj po 50 000 Kč) tedy celkem 18.130.000 Kč.

Společnost IPB Real a.s. byla zavázána vkladem v té době rozestavěné stavby domu a finančních prostředků ve výši 42 846 000 Kč.

Celkové náklady na výstavbu předmětného domu byly smlouvou o sdružení stanoveny ve výši 60 976 000 Kč.

Spoluvlastnický podíl SmB a IPB Real a.s. na vystavěné nemovitosti měl být určen poměrem vložených prostředků obou účastníků do realizovaného projektu.

Dle dodatku č. 1 smlouvy o sdružení ze dne 19.11.1999, uzavřeného dne 28.7.2000, se SmB zavázalo do výstavby další finanční prostředky ve výši 4 900 000 Kč a to jako návratnou půjčku z FBV SmB. Výše půjčky se rovnala částce 100 000 Kč/bytová jednotka. Tato půjčka byla ze strany SmB cestou MČ Černovice poskytnuta, následně od dubna 2001 ze strany Bytového družstva Kneslova, družstvo, splácena a zcela uhrazena v březnu 2021.

Z materiálů zasláných SmB ze strany MMR a MF 31.5.2000 resp. 31.7.2000, jakož i z korespondence BO MMB s MMR ze dne 26.2.2001 lze dovodit, že dotace na podporu nájemního bydlení poskytovaná ze strany MMR ČR ve výši 15 680 000 Kč byla na výstavbu bytového domu č. 1191, k.ú. Černovice, poskytnuta. Nelze však dovodit, že by došlo i k poskytnutí státní dotace na část technické infrastruktury ve výši 2 450 000 Kč, které předpokládal obsah smlouvy o sdružení ze dne 19.11.1999.

Na podkladě notářského zápisu ze dne 4.7.2000 vzniklo ke dni 13.9.2000 Bytové družstvo Kneslova, družstvo, dnes se sídlem Kneslova 1191/5a, Černovice, 618 00 Brno, IČO 26223643.

Dne 30.11.2000 byla mezi SmB a spol. IPB Real a.s. uzavřena Smlouva o spoluvlastnictví bytového domu Brno, Kneslova 5 (schválená pod bodem 15e na 50. zasedání Rady MČ Černovice dne 30.11.2000). Dle této smlouvy celková hodnota domu Kneslova 5 činí 66 008 613 Kč. Podíl SmB na investicích činí 15 680 000 Kč (23,75%) a podíl IPB Real a.s. na investicích 50 328 613 Kč (76,25%).

Kolaudační rozhodnutí o povolení užívání stavby bytového domu „Areál Kneslova 5, Brno- Černovice č.j. 224-1/00/No bylo vydáno Odborem výstavby, dopravy a životního prostředí Úřadu městské části Brno – Černovice dne 5.1.2001 s nabytím právní moci téhož dne.

Smlouvou o stanovení výše spoluvlastnických podílů na bytovém domě Kneslova, uzavřenou mezi SmB a IPB Real a.s. dne 14.2.2001 (za SmB starostkou ÚMČ Brno-Černovice na základě plné moci ze dne 12.2.2001) bylo konstatováno, že celková hodnota bytového domu Kneslova 5 včetně nákladů na vybudování inženýrských sítí, úpravy pozemků a klientských změn činí 66 008 613 Kč, kdy podíl SmB na investicích činil 15 680 000 Kč a podíl IPB Real a.s. na investicích 50 328 613 Kč. Na základě těchto údajů byly smluvně stanoveny spoluvlastnické podíly obou zúčastněných subjektů na bytovém domě č.p. 1191, k.ú. Černovice, kdy podíl IPB Real a.s. činí id. 61/80 k celku, podíl SmB pak id. 19/80 k celku. Matematicky id. 19/80 odpovídá vkladu ve výši 15.677 046 Kč.

Dne 17.5.2001 uzavřely spol. IPB Real a.s. a SmB na straně jedné a Bytové družstvo Kneslova, družstvo, na straně druhé Smlouvu o převodu práv a povinností ze smlouvy o sdružení, kterou spol. IPB Real převedla veškerá svá práva a povinnosti ze smlouvy o sdružení ze dne 19.11.1999 na Bytové družstvo Kneslova, družstvo.

Kupní smlouvou ze dne 25.5.2001, uzavřenou mezi IPB Real a.s. jako prodávajícím a Bytovým družstvem Kneslova, družstvo, jako kupujícím, převedla spol. IPB Real a.s. na kupujícího svůj spoluvlastnický podíl ve výši id. 61/80 na budově č.p. 1191, postavené na pozemku p.č. 1658/5.

Kupní smlouvou ze dne 5.3.2002, uzavřenou mezi IPB Real a.s., jako prodávajícím a Bytovým družstvem Kneslova, družstvo, jako kupujícím, převedla spol. IPB Real a.s. na kupujícího své vlastnictví k inženýrským sítím na pozemcích p.č. 1658/1-1658/5 a to – veřejné osvětlení, vodovod, přípojka plynu, komunikační přípojka, vyštěrkovaná parkovací plocha, dvě přípojky kanalizace, vpusti odvodnění, terénní úpravy s ozeleněním, přístřešek na odpadky, vše za kupní cenu 1 220 Kč vč. DPH.

Společenství vlastníků nebylo pro předmětný bytový dům dosud založeno.

Bytové jednotky č. 1191/1–1191/77, měly být užívány od jejich vybudování v roce 2001 členy Bytového družstva Kneslova, družstvo, a to na základě nájemních smluv, uzavíraných z jejich strany s Bytovým družstvem Kneslova, družstvo a SmB, zastoupeným MČ Černovice na straně pronajímatele. Magistrát města Brna nemá tyto nájemní smlouvy v současné době k dispozici, ze strany ÚMČ Černovice mu přes opakovanou výzvu nebyly žádné poskytnuty.

S ohledem na doporučení odborného právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. k vypořádání závazků pro DRUŽSTVO MAJDALENKY, týkající se veřejné podpory, k možnosti převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna přímo na nájemce – členy Bytového družstva Kneslova, družstvo, je třeba nejprve vymezit v bytovém domě č. p. 1191 na ul. Kneslova v k.ú. Černovice, obec Brno, bytové jednotky dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Z uvedeného důvodu je Prohlášení vlastníků dle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, pro bytový dům č. p. 1191 včetně podílů na jeho společných částech, předkládáno spolu s adresným záměrem Zastupitelstvu města Brna ke schválení. Navrhované podíly na jednotlivých bytových jednotkách korespondují s jejich hodnotami nasmlouvanými v rámci smlouvy o sdružení ze dne 19.11.1999.

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

Dle smlouvy o sdružení ze dne 19.11.1999 se SmB zavázalo takto:

IX.1. „Účastníci se dohodli, že MČ Brno-Černovice převede na družstvo podíl na předmětnou nemovitost zastavěném pozemku poté, co odpadne překážka, bránící jeho převodu. Cena pozemku bude stanovena dle Cenové mapy stavebních pozemků města Brna, pokud se účastníci nedohodnou na nižší částce“.

IX.3 „MČ Brno-Černovice se zavazuje, že po uplynutí 20 let od kolaudace bytového domu umožní převod vlastnictví svého spoluvlastnického podílu na bytových jednotkách do vlastnictví jednotlivých nájemců členů družstva, a to bezúplatně s tím, že nabyvatelé uhradí MČ Černovice veškeré daně a poplatky, které za převod dle právních předpisů platných v době převodu vyplývají.“

Znění tohoto závazku bylo schváleno pod bodem 63. usnesení ZMB č. Z3/013 z 16.-17.11.1999.

Dle smlouvy o spoluvlastnictví ze dne 30.11.2000 Městská část Černovice zavázala SmB následovně:

**IX.9.3. „MČ Černovice se zavazuje, že v případě spoluvlastnictví domu s BD Kneslova a v souladu s usnesením ZMB č. ZM 3/0764, přílohy č.1 a Sdělení MMR ČR č. MR 01/98 převede bezúplatně pozemek po uplynutí lhůty trvalého nájemního bydlení BD Kneslova“.**

X.10.3. „MČ Černovice se zavazuje, že po uplynutí doby 20 let po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí převede na BD Kneslova bezúplatně svůj spoluvlastnický podíl ve výši 15.680.000 Kč poskytnutý ze státního rozpočtu ve smyslu Smlouvy o sdružení uzavřené 19.11.1999 a v souladu se Sdělením MMR ČR č. MR 01/98.“

Text schválen pod bodem 15e na 50. zasedání Rady MČ Černovice dne 30.11.2000.

Dle smlouvy o převodu práv a povinností ze smlouvy o sdružení ze dne 17.5.2001 je SmB zavázáno:

II.2. písm. k) „právo na to, aby MB po uplynutí 20 let od kolaudace předmětného bytového domu umožnilo převod vlastnictví svého spoluvlastnického podílu do vlastnictví jednotlivých nájemců – členů družstva a to bezúplatně, s tím že nabyvatelé uhradí MB veškeré daně a poplatky, které za převod dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou ( čl. IX. odst. 3 smlouvy o sdružení“).

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

Vzhledem ke skutečnosti, že ani v případě smlouvy o sdružení ze dne 19.11.1999, jejího dodatku č. 1 ze dne 28.7.2000, v případě smlouvy o spoluvlastnictví ze dne 30.11.2000, ani v případě smlouvy o převodu práv a povinností ze smlouvy o sdružení ze dne 17.5.2001, nebyl dodržen ze strany města Brna postup zveřejnění záměru dispozice s nemovitým majetkem obce, v případě smlouvy o sdružení vyžadovaný dle § 36a odst. 4 zák. č. 367/1990 Sb. o obcích, v případě nájemních smluv pak dle § 39 odst.1 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, v souladu s právním výkladem odborného právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 13.11.2021, vyžádaného statutárním městem Brnem k posouzení kauzy bytového DRUŽSTVA MAJDALENKY, existuje reálné nebezpečí konstatování absolutní neplatnosti takto sjednaných závazků.

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

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

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

#### **5. K závazku obce převést bezúplatně spoluvlastnický podíl na pozemcích p.č. 1658/5, 1658/6 k.ú. Černovice, obec Brno na členy družstva**

Vklad pozemku ze strany statutárního města Brna nebyl nikdy prokazatelně finančně kompenzován. V návaznosti na tento fakt zaslalo dne 24.3.2023 Bytové družstvo Kneslova na MMB své vyjádření k otázce převodu pozemků pod domem Kneslova 5a, Brno, ve kterém se odvolává na zjevnou nemožnost zahrnutí řešení převodu pozemku (či podílu na něm) pod vznikajícím bytovým domem Kneslova 5a v době výstavby (v době uzavření smlouvy o sdružení z 19.11.1999) s ohledem na předkupní právo FNM. Proto byla do uvedené smlouvy o sdružení zakomponována povinnost Městské části Brno-Černovice převést na bytové družstvo podíl na bytovém domem zastavěném pozemku poté, co odpadne překážka převodu bránící (myšlen zánik předkupního práva FNM) a věc byla dočasně řešena pouze nájemní smlouvou k zastavěnému pozemku. Vzhledem k tomu, že FNM se oproti předpokladům smluvních stran smlouvy o výstavbě ze dne 19.11.1999 na jejich žádost svého předkupního práva nevzdal a navíc oznámení o tomto kroku dal na vědomí až dne 6.11.2001, tj. dokonce 10 měsíců po kolaudaci bytového domu, uzavřely IPB Real a.s. a SMB prostřednictvím Městské

části Brno-Černovice dne 30.11.2000, ve snaze vytýčit jasné a konkrétní podmínky co do investic a termínů pro možnost dokončení díla, smlouvu o spoluvlastnictví bytového domu, ve které se **Město zavázalo převést bezúplatně pozemek pod bytovým domem Družstvu po uplynutí lhůty trvalého nájemního bydlení (20 let).**

V návaznosti na tuto situaci Družstvo již v roce 2011 (po zániku předkupního práva FNM) oslovilo statutární město Brno ve snaze řešit otázku převodu pozemku pod bytovým domem, ovšem, stejně jako v následujícím období, dosud bezúspěšně.

Dne 16.7.2024 Družstvo předložilo městu návrh mimosoudního řešení sporu, vedeného na Městském soudu v Brně pod sp. zn. 33C 11/2022 na nahrazení projevu vůle – povinnosti uzavřít smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu na bytovém domě č.p. 1191 a vlastnictví k pozemkům p.č. 1658/5, 1658/6, eventuálně na náhradu škody spočívající v nabídce převodu vlastnictví k předmětným pozemkům statutárního města Brna na Družstvo za ekvivalent ceny zjištěné dle cenové mapy platné ke dni 7.11.2001 (tj. ke dni negativního vyjádření ze strany FNM) s přepočtem dle průměrné roční inflace v letech 2001 až 2023.

Je zřejmé, že uvedená výše zjištěné ceny, stejně jako způsob jejího stanovení, byť cestou znaleckého posudku, nemohou dostát požadavkům zákona na výpočet ceny v místě a čase obvyklé pro možnost současného převodu zmíněných pozemků z majetku města do vlastnictví Družstva. Na takto stanovenou výši ceny za převod pozemků lze pohlížet pouze jako na podklad pro narovnání soudního sporu mezi Družstvem a městem, vedeného již třetím rokem na Městském soudu v Brně, na jehož shodě je možno dosáhnout mimosoudního smíru. Výsledek soudního sporu, jehož meritum je podrobně popsáno v čl. 4 této zprávy, nelze v současné době, i pro absenci případných použitelných judikátů, nijak odhadnout, což prohlubuje nejistotu jak družstevníků-nájemců bytových jednotek, tak i samotného SMB.

Nelze přitom odhlédnout ani od další argumentace Družstva, v návrhu ze dne 16.7.2024 rozvedené, opírající se o tvrzení kompenzace vkladu zmíněných pozemků ze strany SNB vybudováním části TI za prostředky investora do majetku města, přestože původně byl způsob hrazení nasmlouván jinak.

Vyrovnaní za pozemky je v materiálu koncipováno na dvě etapy s přihlédnutím k potřebám vymezení bytových jednotek v pozemku v návaznosti na současné vlastnické poměry na budově č.p. 1191 k. ú. Černovice (Družstvo id. 61/80, SMB id. 19/80). Nejprve je proto nutno vyrovnat vlastnické poměry na budově a na pozemcích a teprve následně, po vymezení bytových jednotek v pozemcích, převést na jednotlivé nabyvatele bytových jednotek již zbývající spoluvlastnické podíly SNB na bytových jednotkách i pozemcích, to za situace, kdy Družstvo doplatí zbytek vyrovnání převáděné za pozemky SMB dříve, než bude uzavřena první dohoda o narovnání s Družstvem a nájemci-členy Družstva se závazkem převodu podílu města na bytových jednotkách na nájemce-členy Družstva.

Pozemek p.č. 1658/6, o výměře 224 m<sup>2</sup> byl od pozemku p.č. 1658/5 o výměře 661 m<sup>2</sup> oddělen administrativně rozhodnutím katastru nemovitostí v pozdějších letech, kdy v době realizace výstavby byl součástí pozemku p.č. 1658/5 o celkové výměře 885 m<sup>2</sup>. Pozemek p.č. 1658/6 je dle posudku znalkyně Ing. Jany Nawrathové č. 560-95/2023 zastavěn 1 PP stavby č.p. 1191 s tím, že v úrovni 1. NP je stavba opatřena vegetační úpravou.

## **6. Uplatnění nároku na bezúplatný převod**

Bytové družstvo Kneslova, družstvo, vyzvalo SmB výzvou ze dne 16.12.2021, doručenou 20.12.2021, k bezúplatnému převodu spoluvlastnického podílu SmB na budově č.p. 1191, a vlastnictví k pozemkům p.č. 1658/5, 1658/6, vše v k.ú. Černovice do vlastnictví Bytového družstva Kneslova, družstvo.

Při posouzení otázek řádného uplatnění práva členů bytového družstva nebo samotného bytového družstva na bezúplatný převod obecně vůči městu a vymahatelnosti bezúplatného převodu dle původních závazků (tedy s přihlédnutím k době, kdy může být nejpozději nárok vůči městu vznesen a



vymáhán) je možno vyjít z právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, s.r.o., pro kauzu DRUŽSTVO MAJDALENKY, poukazujícího na ust. § 50a zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dle kterého se právo na nahrazení prohlášení vůle soudním rozhodnutím promlčuje ve lhůtě jednoho roku od okamžiku, kdy mohlo být poprvé uplatněno u soudu s ohledem na dobu k uzavření budoucí smlouvy sjednanou.

Analogicky k bodu 202. zmíněné analýzy DRUŽSTVO MAJDALENKY lze dovodit, že pokud kolaudační rozhodnutí v případě bytového domu Kneslova 1191/5a nabylo právní moci dnem 5.1.2001, pak lhůta k uzavření budoucí smlouvy o převodu ať již dle smlouvy o sdružení, či smlouvy o spoluvlastnictví, začala běžet dnem 6.1.2021. A jelikož k uzavření budoucí smlouvy o převodu mezi statutárním městem Brnem, Bytovým družstvem Zámezí, družstvo, a nájemcem dosud nedošlo, k zachování práv nájemce bylo třeba uplatnit jeho nárok u soudu do jednoho roku od počátku běhu lhůty, tedy nejpozději do 5.1.2022.

Bytový odbor MMB eviduje jeden soudní spor. Žaloba byla podána Bytovým družstvem Kneslova, družstvo, dne 8.1.2022 na nahrazení projevu vůle – povinnosti uzavřít smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu na bytovém domě č.p. 1191 a vlastnictví k pozemkům p.č. 1658/5, 1658/6, eventuálně na náhradu škody. Řízení, vedené v této věci Městským soudem v Brně pod sp.zn. 33C 11/2022 bylo usnesením soudu ze dne 21.3.2022 a následně opětovně ke dni 19.12.2023 dle § 110 o.s.ř. k návrhu žalobce přerušeno.

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

- vypořádání nájemného

Nájemné města připadající na jeho spoluvlastnický podíl na bytových jednotkách ve spoluvlastnictví města družstva bylo ve smyslu usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na zasedání dne 25.1.2022 řešeno formou čestného prohlášení za období od 1.1.2001 do 30.4.2022, tj. 256 měsíčních plateb, kdy toto nájemné bylo vyčísleno ve výši 4 655 760 Kč. Nájemné města, kterého bylo po celou dobu trvání nájmu Bytové družstvo Zámezí, družstvo, příjemcem, bylo v souladu se smlouvou o sdružení využito na správu a údržbu domu, tj. na neinvestiční výdaje. Veškeré další výdaje mělo hradit družstvo. V případě, že k převodu dojde po uplynutí doby, na které se prohlášení vztahuje, bude využití nájemného řešeno dalším čestným prohlášením.

Pro doplnění uvádíme, že nájemné bylo po celou dobu trvání nájmu věcně usměrňované dle platných předpisů v době uzavření smlouvy o sdružení § 6 vyhl. MF 167/1993 Sb.

## **8. Splnění cíle bytové výstavby**

Z pohledu smyslu závazku partnerů právního předchůdce Bytového družstva Kneslova, družstvo, a statutárního města Brna byl cíl splněn. Byla realizována družstevní bytová výstavba na základě dotačních prostředků získaných od státu, město se mimo dotaci 320.000 Kč na bytovou jednotku, podílelo dále ještě i dotacemi na vybudování TI, a vkladem pozemků, jak uvedeno výše. Statutární město Brno získalo bezúplatně dle závazku ze smlouvy o sdružení podíl na bytových domech, transformovaný na podíly na bytových jednotkách v rámci jejich vymezení. Podíly na bytových jednotkách jsou shodné s jejich hodnotami nasmlouvanými v rámci o sdružení uzavřené dne 19.11.1999.

Návratná půjčka z FBV pro realizaci stavby domu byla v plném rozsahu splaceny.

Věcně usměrňované nájemné se město dle smlouvy o sdružení zavázalo přenechat Bytovému družstvu Kneslova, družstvo. Toto nájemné družstvo vyúčtovalo čestným prohlášením.

Vypořádání technické infrastruktury bude řešeno v rámci následujících materiálů, kdy se očekává stanovisko MČ Černovice.

#### 9. Forma nového závazku u převodu bytových jednotek: dohoda o narovnání

Po vymezení bytových jednotek v pozemcích p. č. 1658/5, p. č. 1658/6, k. ú. Černovice může dojít ke zveřejnění záměru převodu spoluvlastnických podílů statutárního města Brna dle § 39 odst.1, zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), ve znění pozdějších předpisů a v souladu s usnesením Zastupitelstva města Brna z 25.1.2022 následně převodu proběhnou formou uzavírání trojstranných dohod, jimiž dojde k narovnání vztahů mezi členem družstva/nájemcem, Bytovým družstvem Kneslova, družstvo, a statutárním městem Brnem. Účastníci dohody v ní vypořádají závazek bezúplatného převodu nesporně tak, že Bytové družstvo Kneslova, družstvo, a statutární město Brno převedou své spoluvlastnické podíly na bytové jednotce, včetně přínáležejících podílů na společných částech domu, a Bytové družstvo Kneslova, družstvo i podíl na pozemku, na člena družstva. Člen družstva se současně zřekne možnosti uplatňování jakýchkoliv dalších nároků vůči statutárnímu městu Brno s předmětem převodu spojených.

#### 10. Veřejná podpora

Z metodiky Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže k veřejné podpoře, která je součástí Společného stanoviska dotčených ministerstev MMR, MF a MV k vypořádání historické družstevní bytové výstavby vyplývá, že pro uskutečnění „bezúplatného“ převodu mimo výběrové řízení nepůjde o veřejnou podporu zejména tehdy, když spoluvlastnické podíly budou obcí převedeny přímo na jednotlivé fyzické osoby—oprávněné nájemníky bytů, příp. jejich rodinných příslušníků, kteří budou v těchto bytech uspokojovat své bytové potřeby. Z metodiky pak vyplývá, že by tak mělo být po celou zbývající dobu životnosti budovy. V bytech by nemohla být provozována ekonomická činnost.

Z odborného právního stanoviska společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. k vypořádání závazků pro DRUŽSTVO MAJDALENKY je k veřejné podpoře uvedeno:

*„161. Pakliže by mělo být toto riziko co nejvíce ošetřeno, nejbezpečnější variantou by byla trojstranná smlouva mezi Objednatelem, DRUŽSTVEM MAJDALENKY a nájemcem, nicméně byl-li by nájemce do převodu již takto zainteresován, nic zřejmě nebrání tomu, aby byl převod proveden přímo z Objednatele (pozn.: město) na nájemce bez mezistupně v podobě převodu na DRUŽSTVO MAJDALENKY a riziko veřejné podpory tak vyloučeno zcela.*

*162. S ohledem na stanovisko Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže by v případě uzavření smlouvy přímo mezi Objednatelem (pozn.: městem) a nájemcem bylo zároveň vhodné připravit obsah smlouvy o převodu tak, aby bylo zajištěno, že nájemce bude v předmětném bytu nadále uspokojovat své bytové potřeby.“*

Vzhledem k rozhodnutí Zastupitelstva města Brna učiněném pod bodem 70. na Z8/37 zasedání dne 5.4.2022 ve věci „Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 151 bytových jednotkách v bytových domech č.p. 852, 853 a 855 na ul. Majdalenky v Brně členům DRUŽSTVA MAJDALENKY“ je navrhována pro převod bytových jednotek domů Bytového družstva Kneslova, družstvo, shodná forma zajištění spočívající v závazku nabyvatele, že bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení a že pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce zaváže nabyvatele bytové jednotky touto povinností.

**11. Stanovisko dotčených institucí k převodu pozemků p.č. 1658/5,6. k.ú. Černovice**

Teplárny Brno: bez námitek (na pozemcích p.č. 1658/2,3 se nachází teplovod, věcné břemeno ze zákona)

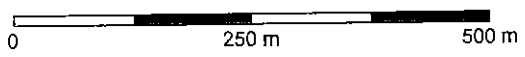
IO MMB: bez námitek

OD MMB: bez námitek

Brněnské komunikace: bez námitek

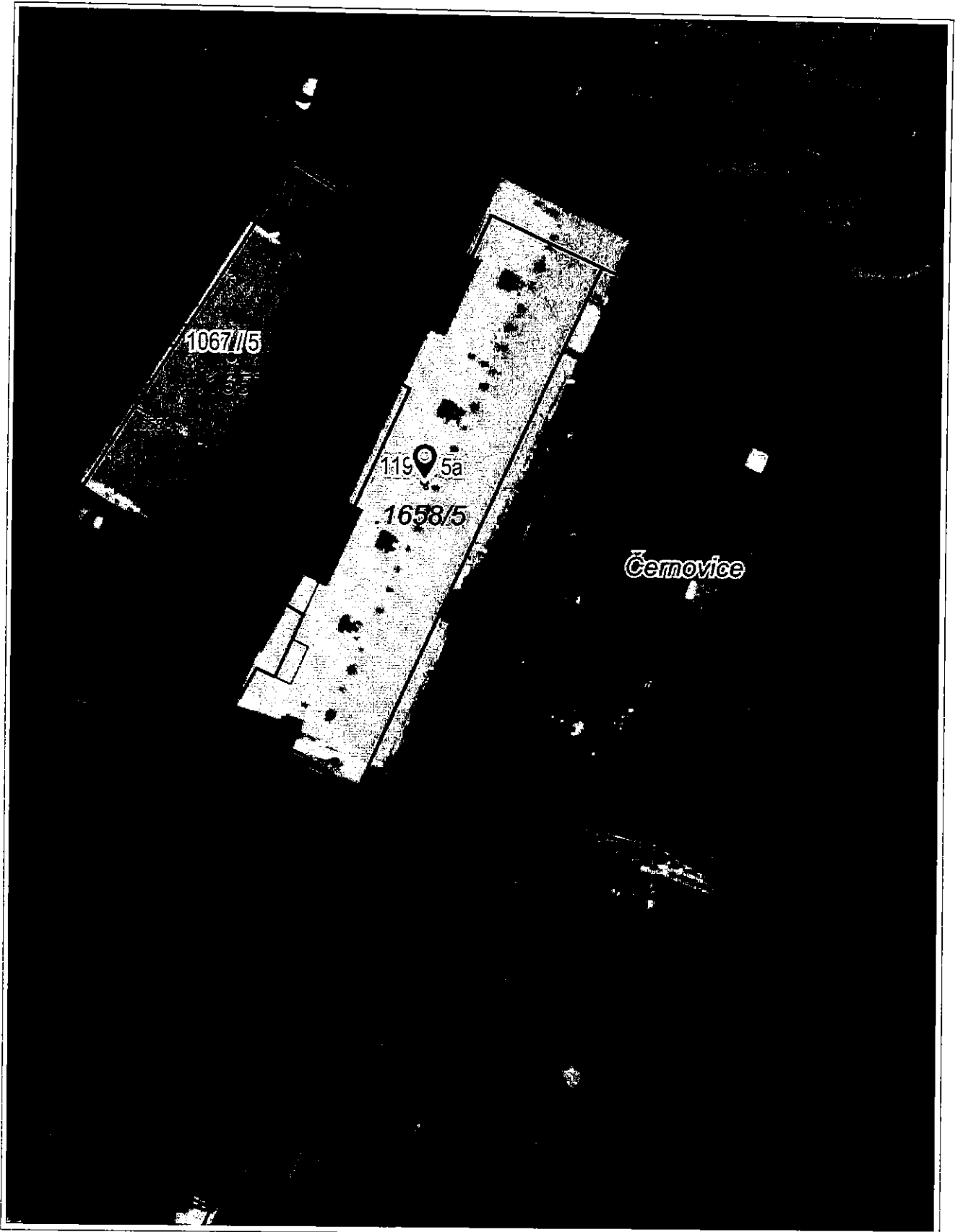
TSB: bez námitek, pouze u p.č. 1658/1 avizováno, že by mohl být dotčen zařízením VO

BVAK: bez námitek



1 : 7 549

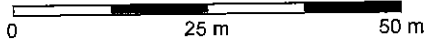
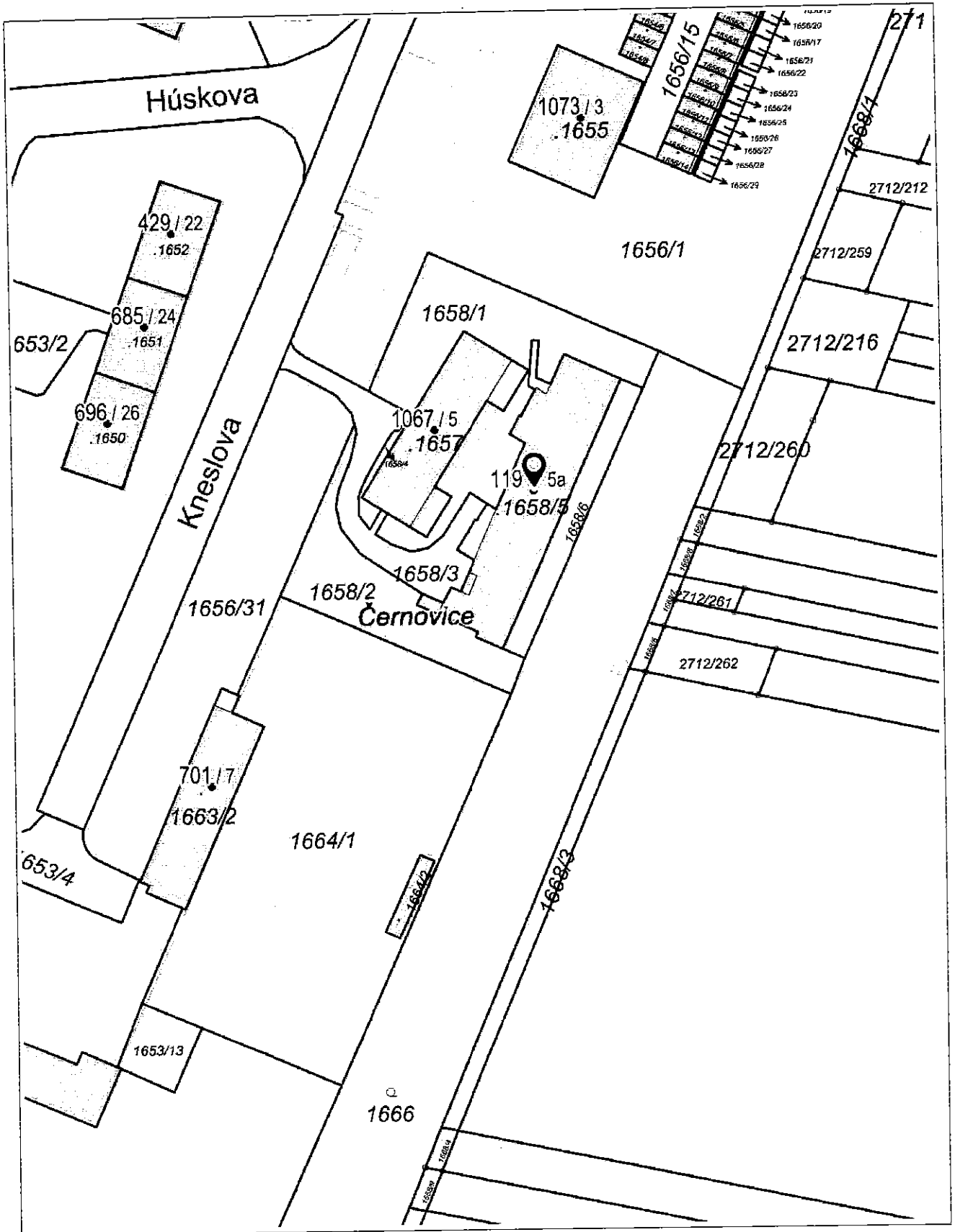
© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 20. 3. 2024, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK



0 10 m 20 m

1 : 472

© Spinbox T-MAPY, Ortofoto: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK



1 : 927

© Spinbox T-MAPY, © SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, Katastr: © ČÚZK, RÚJAN: © ČÚZK

Základní podmínky smluvního vztahu:

Základní podmínky smluvního vztahu:

- na výstavbu bude uzavřena smlouva o sdružení mezi městem Brnem - MČ Brno Černovice a společností IPB Real, a.s.
- Město Brno-městská část Brno Černovice vloží do výstavby dotace poskytnuté z programu výstavby nájemního bydlení a technické infrastruktury
- IPB Real, a.s. vloží do výstavby rozestavěnou stavbu a zbývající finanční prostředky potřebné na realizaci záměru
- stavební povolení bude rozšířeno o stavebníka Město Brno-městská část Brno Černovice
- postavený obytný dům se stane podílovým spoluvlastnictvím Města Brna-městské části Brno Černovice a společnosti IPB Real, a.s.
- Pozemek zůstane ve vlastnictví města Brna a bude pronajat za účelem výstavby bytového domu  
/ později po zrušení předkupního práva se předpokládá jeho vložení do výstavby dodatkem smlouvy o sdružení/
- Město -MČ Černovice zřídí zástavní právo ve prospěch státu na vybudovanou nemovitost ve výši poskytnutých státních dotací
- Město -MČ Černovice vydá souhlas ke zřízení zástavního práva ke stavbě ve prospěch bankovního ústavu, který poskytne hypotéční úvěr
- Město -MČ Černovice se zaváže převést spoluvlastnický podíl města na družstevníky po 20 letech od kolaudace objektu

*Kalvoda*

Bytové družstvo Knešlova, družstvo  
Majrovského nám. 4  
602 00 Brno  
IČO: 26223647

## SMLOUVA O SDRUŽENÍ

uzavřená ve smyslu § 829 a.násl. občanského zákoníku mezi níže uvedenými účastníky

1. Město Brno - Městská část Brno-Černovice  
se sídlem: Brno, Bolzanova 1, PSC 618 00  
IČO: 44992785  
zastoupená starostkou [REDAKCE]  
bankovní spojení:  
(dále jen MČ Brno-Černovice)

2. IPB Real a.s.  
se sídlem: Šenovázne nám. 27, 110 00 Praha 1  
IČO: 00258610, DIČ: 001-00258610  
zastoupena [REDAKCE] ředitelem pobočky IPB Real a.s. v Brně, na základě  
plné moci ze dne 23.8.1999  
bankovní spojení: IPB, a.s., oblastní pobočka Brno, Joštova 5, č. ú. 125390823/5100  
(dále jen IPB Real a.s.)

takto:

### Článek I. Úvodní ustanovení

1. IPB Real a.s. je akciovou společností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského obchodního soudu v Praze v oddíle B, vložce 363, o čemž svědčí výpis z OR u KOS v Praze.
2. IPB Real a.s. je vlastníkem rozestavěné stavby bytového domu na pozemku p.č. 1658 k. ú. Černovice, zapsaného na LV č. 10001 pro obec Brno, k. ú. Černovice u Katastrálního úřadu Brno-město. Výpis z LV č. 10001 tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě.  
  
Předmětné pozemky byly pronajaty společnosti IPB Real a.s. nájemní smlouvou ze dne 25. 8. 1999 na dobu určitou do 30. 6. 2001.
3. IPB Real a.s. je zhotovitelem shora popsané stavby bytového domu, jež byla povolena rozhodnutím odboru výstavby a územního plánování ÚMČ Brno-Černovice č.j. 40/99/No, ze dne 26. 4. 1999, v právní moci od 28. 4. 1999 a dále rozhodnutí o změně stavby před dokončením pod č.j. 126/99/ No ze dne 17. 8. 1999, v právní moci od 19. 8. 1999.
4. MČ Brno-Černovice byla pověřena uzavřením smlouvy o sdružení za účelem výstavby bytového domu na ulici Knešlova 5 v Brně, budovaného do spoluvlastnických podílů Města Brna a IPB Real a.s. Pověření je přílohou č. 2 této smlouvy.

### Článek II. Účel sdružení

1. Účelem sdružení této smlouvy je dokončení rozestavěného bytového domu včetně dobudování jeho technické infrastruktury na pozemcích popsaných v čl. I odst.2 a



vybudování nájemních bytů a jedné nebytové jednotky v předmětném bytovém domě s cílem, že Město Brno a IPB Real a.s. se stanou spoluvlastníky bytových jednotek v obytném domě v poměru nákladů vynaložených na jejich výstavbu účastníky sdružení.

2. Jedná se o tyto jednotky:

Počet bytových jednotek 49 - specifikace uvedena v příloze č. 3 této smlouvy. Tyto bytové jednotky budou provedeny ve standardním vybavení, specifikace standardu je uvedena v příloze č. 4 této smlouvy. V prvním pozemním podlaží objektu je navržena 1 nebytová jednotka představovaná 15 parkovacími stáními, která bude ve výlučném vlastnictví IPB Real a.s.

3. Stavebníkem je IPB Real a.s.. Na stavbu bylo vydáno odborem výstavby, dopravy a životního prostředí ÚMČ Brno-Černovice stavební povolení č.j. 40/99/No ze dne 26. 4. 1999 v právní moci ode dne 28. 4. 1999 a rozhodnutí o změně stavby před dokončením pod č.j. 126/99/No ze dne 17. 8. 1999, v právní moci od 19. 8. 1999. Účastníci smlouvy se dohodli, že stavební povolení bude rozšířeno o stavebníka MČ Brno-Černovice.

4. Předpokládaný termín dokončení stavby je 30.11.2000. Celkové náklady na výstavbu předmětného bytového domu čísl 60 976 000,- Kč.

### Článek III. Doba trvání sdružení

Sdružení vzniká dnem podpisu této smlouvy oběma účastníky a je zakládáno na dobu určitou. Končí splněním podmínek této smlouvy uvedených v článku I až VIII. smlouvy.

### Článek IV. Vložené finanční prostředky a majetkové hodnoty

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

A) MČ Brno-Černovice

- finanční prostředky ve výši 18 130 000,- Kč (osmnáctmilionůjednostotřicet tisíc korun českých) rovnající se výši dotace na podporu nájemního bydlení poskytnuté ze státního rozpočtu MMR ČR na základě smlouvy o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemního bydlení v obci, uzavřené mezi MMR ČR a Městem Brnem.

Účastníci se dohodli, že MČ Brno-Černovice poskytne finanční dotace poté, co dojde k rozšíření stavebního povolení o dalšího stavebníka MČ Brno-Černovice, na základě kterého se vedle stávajícího stavebníka IPB Real a.s. stane stavebníkem i MČ Brno-Černovice tak, aby se stavba po dokončení a následné kolaudaci stala přímo podílovým spoluvlastnictvím účastníků s podíly určenými dle účastníky vložených finančních prostředků na základě této smlouvy.

B) IPB Real a.s.

- rozestavěnou stavbu bytového domu na pozemcích vymezených v čl.I. odst. 2 smlouvy,
- finanční prostředky v předpokládané výši 42 846 000,- Kč (čtyřicetdvámilionosmsetčtyřicetšesttisíc korun českých).

1. Účastníci se dohodli, že MČ Brno-Černovice se podílí na nákladech společné činnosti pouze do výše finančních prostředků vložených dle tohoto čl. IV. písm. A). Ostatní náklady potřebné na dokončení výstavby a výši předpokládaných nákladů ponese IPB Real a.s.
2. 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 účastníkovi sdružení do 30-ti dnů po nabytí účinnosti této smlouvy.

#### Článek V.

##### Výstavba technické infrastruktury

1. V rámci výstavby bytového domu bude budována technická infrastruktura v celkovém finančním objemu 5,000,000,- Kč, a to přípojka vody, plynu, elektro, kanalizace v souladu se schválenou projektovou dokumentací a příslušným stavebním povolením.
2. Část technické infrastruktury uvedené v bodě 1. tohoto článku bude financována ze státních dotací na technickou infrastrukturu, a to v celkové hodnotě 2, 450. 000,- Kč, což je 50 000,- Kč na bytovou jednotku. Z těchto dotací bude budována technická infrastruktura – přípojka vody, plynu, elektro, kanalizace, a to přímo do majetku Města Brna.
3. Zbývající část infrastruktury bude financována stavebníkem IPB Real a.s. a je započítána do podílu na výstavbu, v nákladech na stavbu i v majetku získaném výstavbou.
4. IPB Real a.s. se zavazuje vybudovat a zkolaudovat na uvedeném pozemku nejpozději do 5 let od přidělení dotace příslušný počet bytů, na který byla dotace na technickou infrastrukturu přidělena. Pokud příslušný počet bytů nebude do 5 let od přidělení dotací zkolaudován, zavazuje se IPB Real a.s. zaplatit Městu Brnu příslušnou finanční částku 50 tis. Kč za každý jeden nezkolaudovaný byt a to včetně příslušné sankce uplatněné vůči Městu Brnu z MMB nebo MF ČR, a to do 60 dnů poté, co bude rozhodnuto o vrácení dotace.

#### Článek VI.

##### Výše podílů účastníků a závazek k uzavření budoucí smlouvy

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

Spoluvlastnický podíl Města Brna a IPB Real a.s. na vystavěné nemovitosti popsané v čl. I odst.2, která následně bude rozdělena na bytové jednotky a jednu jednotku nebytovou bude určen poměrem vložených prostředků obou účastníků dle vymezení v čl. IV. smlouvy.

## Článek VII.

### Jiná práva a povinnosti účastníků řízení

#### 1. MČ Brno-Černovice se zavazuje:

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

1.2. Účastnit se prostřednictvím svého zástupce na základě písemné výzvy, doručené mu tři dny před jejich konáním kontrolních dnů, v nichž bude za účasti zhotovitele stavby, popřípadě i zhotovitele projektové dokumentace prováděna kontrola dodržování harmonogramu postupu výstavby a kontrola čerpání dotace z hlediska zásad pro poskytování dotací a z hlediska dodržování příslušných obecně závazných právních předpisů a z hledisek příslušných ustanovení této smlouvy. Účastnit se přebírání provedených prací.

1.3. Převzít společně s IPB Real a.s. řádně dokončenou stavbu.

1.4. Zajistit společně s IPB Real a.s. převzatou stavbu z hledisek péče řádného hospodáře (dle organizačních zásad pro hospodaření s obecním majetkem včetně případného zabezpečení povinností vlastníka stavby ve vztahu ke katastru nemovitostí.)

1.5. Vyjádřit se k členství budoucích nájemců v družstvu, jejichž seznam předloží družstvo MČ Brno-Černovice dle ust. bodu 2.9. tohoto článku do 30-ti dnů po jeho dodržení. Lhůta počíná běžet dnem následujícím po doručení seznamu budoucích členů bytovému odboru MČ Brno-Černovice. Pro případ, že se v této lhůtě MČ Brno-Černovice nevyjádří ke všem budoucím nájemcům, účastníci se dohodli, že platí nevyvratitelná domněnka, že MČ Brno-Černovice s členstvím budoucích nájemců v bytovém družstvu souhlasí.

1.6. Vyjádřit se k návrhu stanov budoucího družstva dle ust. bodu 2.9. tohoto článku, a to ve lhůtě 30-ti dnů ode dne doručení MČ Brno-Černovice. Pro případ, že se MČ Brno-Černovice ve lhůtě nevyjádří, účastníci se dohodli, že platí nevyvratitelná domněnka, že MČ Brno-Černovice se stanovami družstva souhlasí.

#### 2. IPB Real a.s. se zavazuje:

2.1. Jako spoluvlastník provádět všechna zdanitelná plnění spojená s výstavbou, předkládat MČ Brno-Černovice faktury za provedené práce a dodané zboží.

2.2. Poskytnout MČ Brno-Černovice dokumentaci stavby, ověřenou ve stavebním řízení, včetně rozpočtové dokumentace na společně budovaných 49 bytových jednotkách.

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

2.3.1. Realizovat stavbu v souladu s doklady předloženými k žádosti o poskytnutí dotace, s nimi související předepsanou dokumentací ověřenou ve stavebním řízení a závaznými údaji uvedenými v dokladech souvisejícím řízením o poskytnuté dotaci.

2.3.2. Použít finanční prostředky pouze za podmínek stanovených v „Zásadách MF ČR“ pro poskytování a čerpání prostředků SR určených na pořizování, technická zhodnocení, opravy a udržování investičního majetku č.j. 113/4385/1998 (Fin. zpravodaj č. 12/1998).

2.3.3. Postupovat tak, aby stavba uvedená v čl. II. této smlouvy mohla být kolaudována.

2.3.4. Plnit povinnosti investora uvedené ve smlouvě o poskytnutí investiční dotace ze SR na výstavbu nájemních bytů uzavřené mezi MMR ČR a Městem Brnem.

2.4. Vést řádně účetnictví, předkládat účetní doklady na požádání MČ Brno-Černovice, jakož i kontrolním orgánům MMR ČR a MF ČR, prokazovat výši nákladů na dotovanou stavbu.

2.5. Vyúčtovat čerpání dotace vždy na příslušný rok a toto čerpání dokladovat jako použité na přímé stavební náklady v souladu s podmínkami čerpání dotace zakotvenými v této smlouvě o sdružení.

2.6. Předložit MČ Brno-Černovice všechny údaje pro vyúčtování dotace v rámci zúčtování finančních vztahů MČ Brno-Černovice ze SR za příslušný rok, nejpozději do 30. listopadu.

2.7. Předložit MČ Brno-Černovice do 30-ti dnů po kolaudaci stavby, nejpozději do doby podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí, všechny potřebné podklady pro definitivní přiznání dotace (pravomocné kolaudační rozhodnutí, přehled o čerpání poskytnuté dotace, případně další doklady, o něž MČ Brno-Černovice požádá) a závěrečné vyúčtování výstavby bytového domu.

2.8. Převzít společně z MČ Brno-Černovice dokončenou stavbu.

2.9. Založit nejpozději do právní moci rozhodnutí o kolaudaci stavby ve spolupráci s MČ Brno-Černovice bytové družstvo, jehož členy budou budoucí nájemci bytů. Zajistit, aby členství budoucích nájemců v družstvu vzniklo až po souhlasu MČ Brno-Černovice a aby ve stanovách družstva byly zakotveny podmínky stanovené MMR ČR pro poskytnutí státní dotace. Předložit návrh stanov budoucího družstva před jeho založením ke schválení MČ Brno-Černovice. Uzavřít, nedojde-li k založení družstva, či k přijetí všech 49 budoucích nájemců do družstva, do 4 měsíců od právní moci kolaudačního rozhodnutí, nájemní smlouvy na pronájem těch jednotek vybudovaných s použitím státní dotace, u nichž nebudou budoucí nájemci, s nájemci bytů, které navrhne MČ Brno-Černovice.

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

2.11. Převést všechny závazky vyplývající pro IPB Real a.s. z této smlouvy na družstvo. MČ Brno-Černovice souhlasí s převodem závazků IPB Real a.s. na bytové družstvo založené dle odst. 2.9.

2.12. Účastníci smlouvy se dohodli, že za kvalitu provedené stavby odpovídá IPB Real a.s.

### 3. Oba účastníci jsou oprávněni:

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

3.2. Požadovat po druhém účastníkovi sdružení vysvětlení kterékoliv záležitosti, která se týká společné činnosti a sdružení.

### 4. Oba účastníci se zavazují:

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

## Článek VIII Zastupování sdružení

1. Ve věcech smluvních vůči třetím osobám budou za sdružení jednat statutární zástupci účastníků, případně jimi pověřeni zástupci.
2. Ve věcech technických a ekonomických v rámci obvyklé činnosti pro toto sdružení bude jednat IPB Real a.s. prostřednictvím svého zástupce jehož jméno, příjmení, trvalý pobyt a r.č. oznámí písemně doporučeným dopisem IPB Real a.s. MČ Brno-Černovice do sedmi dnů od podpisu této smlouvy. Pokud bude třeba, aby se uvedený zástupce vykázal plnou mocí, udělí mu ji statutární orgány obou účastníků v souladu s předchozím odstavcem.
3. K projednávání věcí technických a ekonomických a k čerpání dotací se zástupcem IPB Real a.s. určí MČ Brno-Černovice svého zástupce, jehož jméno, příjmení a funkci oznámí písemně doporučeným dopisem IPB Real a.s. do sedmi dnů od podpisu této smlouvy.

## Článek IX. Závazky budoucích spoluvlastníků

1. Účastníci se dohodli, že MČ Brno-Černovice převede na družstvo podíl na předmětnou nemovitost zastaveném pozemku poté, co odpadne překážka, bránící k jeho převodu. Cena pozemku bude stanovena dle Cenové mapy stavebních pozemků města Brna, pokud se účastníci nedohodnou na částce nižší.
- Současně účastníci podají návrh na vklad zástavního práva ve prospěch banky poskytující úvěr vytvořenému družstvu a návrh na vklad zástavního práva státu k vytvářeným bytovým jednotkám do katastru nemovitostí a do doby právních účinků vkladu nezřídí bez souhlasu MMR ČR, na vymezených jednotkách žádné jiné zástavní právo třetí osoby. Zástavním právem bude zajišťována pohledávka státu ve výši poskytnuté dotace na dobu dvaceti let.

2. Účastníci se dohodli, že po dobu dvaceti let od kolaudace stavby postavené s použitím státní dotace zajistí užívání všech bytů dokončených s pomocí státní dotace k trvalému nájemnímu bydlení.
3. MČ Brno-Černovice se zavazuje, že po uplynutí dvaceti let od kolaudace bytového domu umožní převod vlastnictví svého spoluvlastnického podílu na bytových jednotkách do vlastnictví jednotlivých nájemců členů družstva, a to bezúplatně s tím, že nabyvatelé uhradí MČ Brno-Černovice veškeré daně a poplatky, které za převod dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou.
4. 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.
5. Účastníci výslovně prohlašují, že vysloví svůj souhlas ke zřízení zástavního práva na předmětné bytové jednotky ve prospěch peněžního ústavu, který za účelem poskytnutí finančních prostředků na koupi jednotek družstvem poskytne družstvu hypoteční úvěr.
6. Oba účastníci se dohodli, že správu bytového domu po jejich dokončení bude vykonávat založené družstvo, nedohodnou-li se účastníci jinak.
7. Účastníci se zavazují, že budou po dobu dvaceti let od kolaudace požadovat za pronájem bytu nájemné, jehož výše nepřesáhne výši věcně usměrňovaného nájemného; stanoveného v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
8. Poruší-li IPB Reál, a.s. kterýkoli závazek z této smlouvy a zapříčiní tak nedodržení podmínek stanovených MMR ČR pro definitivní přiznání státní dotace, je povinen vrátit poskytnutou státní dotaci, eventuelně její příslušnou část do 30 dnů poté, co bude rozhodnuto o definitivním vrácení dotace, včetně sankcí uplatněných MMR ČR vůči městu Brnu.

#### Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Účastníci prohlašují, že je jim známo, že sdružení nemá způsobilost k právům a povinnostem.
2. Účastníci se dohodli, že změny a doplňky této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků.
3. Vzájemná práva a povinnosti účastníků této smlouvy se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
4. Pokud by se měla stát jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými nebo neproveditelnými, nebo obsahuje-li smlouva mezery, není tím dotčena účinnost zbývajících ustanovení. Na místě neúčinného nebo neproveditelného ustanovení platí jako smlouvené takové ustanovení, které nejvíce odpovídá hospodářskému smyslu a účelu neúčinného

ustanovení. V případě mezer platí jako smluvené takové ustanovení které odpovídá tomu co by bývalo podle smyslu a účelu této smlouvy bylo smluveno, kdyby na tuto záležitost strany pamatovaly již dříve.

5. Smlouva je platná od okamžiku podpisu smlouvy smluvními stranami a nabyvá účinnosti uzavřením smlouvy o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemního bydlení v obci mezi MMR ČR a Městem Brnem.
6. Smlouva je vyhotovena v šesti vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží tři vyhotovení.
7. Účastníci sdružení tímto prohlašují, že si smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

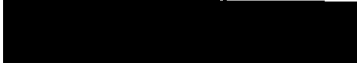
V Brně dne 19.11.1999

V Brně dne 19.11.1999 \*

Město Brno - Městská část  
Brno - Černovice  
Bolzanova 1, 618 00 Brno  
8



Město Brno - Městská část  
Brno-Černovice, starostka



IPB Real a.s.

pobočka Brno  
Malinovského nám. 4  
602 00 Brno  
tel.: (05) 42 13 91 43-5

fa



IPB Real a.s.

ředitel pobočky IPB Real a.s. v Brně

31.7.2000

IPB Real a.s.  
Senovážná nám. 27  
110 00 Praha 1  
(6-02)

## Smlouva

o spoluvlastnictví bytového domu Brno Kneslova 5

uzavřená dne 29.11. 2000

mezi smluvními stranami:

Město Brno, Městská část Brno-Černovice

a

IPB Real a.s.



Níže uvedeného dne, měsíce a roku, uzavřely

smluvní strany podle §269 odst.2 zák.513/1991Sb., Obchodní zákoník v platném znění

tuto

## Smlouvu o spoluvlastnictví bytového domu Kneslova

### Článek I. Smluvní strany

#### 1.1. Město Brno, Městská část Brno – Černovice

Bolzanova 1, 6180 Brno

IČO: 44 99 27 85

v zastoupení: [redacted] místostarostou  
(dále jen MČ Černovice)

#### 1.2. IPB Real a.s.

Praha 1 Senovážné nám 27,

IČO: 00 25 86 10

v zastoupení: [redacted] na základě plné moci-příloha č. I  
(dále jen „IPBR“)

### Článek II Předmět smlouvy

2.1 Předmětem této smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností spoluvlastníků MČ Černovice a IPBR k rozestavěnému bytovému domu Brno, Kneslova 5 a to zejména vymezení:

- a) nabývání a vymezení spoluvlastnických podílů
- b) užívání jednotlivých částí budovy;
- c) nákladů spojených s užíváním, údržbou a provozem budovy a pozemku;
- d) oprávnění k právním úkonům týkajícím se budovy a pozemku a závazků z těchto právních úkonů vyplývajících;
- e) realizace předkupního práva;
- f) dispozice se spoluvlastnickými podíly.

2.2. Ustanovení jednotlivých článků této smlouvy budou v celém rozsahu platné a i po kolaudaci budovy.

### Článek III. Definice pojmů

V této smlouvě mají následující výrazy tento význam:

„budova“	znamená nemovitosti – bytový dům s adresou Kneslova 5, Brno, na parcele č. 1658 v katastrálním území Černovice zapsanou v LV č. 10001 pro obec Brno město.
„spoluvlastníci“	znamená MČ Černovice a IPB Real a.s.
„spoluvlastnické podíly“	znamená spoluvlastnický podíl MČ Černovice a IPBR na budově
„spoluvlastnický podíl MČ Černovice“	znamená její spoluvlastnický podíl k budově představující: 15.680.000,- Kč/celková hodnota.
„spoluvlastnický podíl IPBR“	znamená její spoluvlastnický podíl k budově představující: 50.328.613,- Kč/celková hodnota
„společně užívané prostory“	znamená části budovy, které jsou užívány společně spoluvlastníky
„nájemce“	znamená jakoukoliv osobu, ať fyzickou nebo právnickou, se kterou je uzavřena nájemní smlouva.

### Článek IV. Spoluvlastnické podíly

4.1. Vlastnictví k rozestavěnému bytovému domu nabývají smluvní strany postupně a ve výši zaplacených daňových dokladů.

4.2. Celková hodnota bytového domu Kneslova 5 činí 66.008.613,- Kč vč. DPH.

4.3. Podíl MČ Černovice na bytovém domě Kneslova 5 činí 15 680 000,- Kč (slovy osmáctmilionájednostořicetisítkorunčeských) a rovná se výši dotace na podporu nájemního bydlení poskytnuté ze státního rozpočtu MMR ČR.

4.4. Podíl IPBR na bytovém domě Kneslova 5 činí 50.328.613,- Kč (slovy padesátmiliónůtřicetdvacetosmítisícšestsetřináctkorunčeských).

4.5. Spoluvlastnické podíly MČ Černovice a IPBR na bytovém domě tvoří podíly vložených finančních prostředků obou smluvních stran a činí:

a) Podíl MČ Černovice činí 15 680 000/celková hodnota = 0,2375

b) podíl IPBR činí 50.328.613/celková hodnota = 0,7625

#### Článek V.

##### Způsob užívání společných prostor

5.1. MČ Černovice a IPBR jsou oprávněni společně užívat společné prostory budovy, zejména chodby, schodiště, plášť budovy, střechu a další společné technické a stavební zázemí, tak jak je specifikováno v příloze č. 2

#### Článek VI.

##### Pronajímání a způsob užití vymezených užívaných prostor

6.1. Bytové a nebytové jednotky včetně vnějších parkovacích míst budou užívány na základě smluv o nájmu.

6.2. Žádný ze spoluvlastníků není oprávněn samostatně uzavírat smlouvy o nájmu, jejichž předmětem jsou bytové jednotky bytového domu.

6.3. Uzavíráním smluv o nájmu je pověřen IPBR. Každého budoucího nájemce bytové jednotky musí před uzavřením nájemní smlouvy v souladu se Sdělením MMR ČR č. MR 01/98 schválit MČ Černovice. Toto ustanovení se nevztahuje na nájemní smlouvy bytových jednotek, jejichž prvním nájemcem byl IPBR.

6.4. Uzavírání nájemních smluv na nebytové jednotky je ve výlučné pravomoci IPBR.

## Článek VII. Správa budovy a pozemku

7.1. Správou budovy a pozemku se rozumí zajišťování jeho provozu, údržby a oprav. Spoluvlastníci pověří správou budovy a vlastník pozemku právnickou osobu, která bude zajišťovat zejména:

- a) veškeré služby spojené s užíváním a provozem budovy a pozemku,
- b) provádění předepsaných periodických revizí, servisních a technických prohlídek zařízení pevně spojených s budovou, které jsou dány obecně závaznými předpisy, normami nebo požadavky výrobce zařízení dle plánu provozně servisních činností za účelem předcházení poruch,
- c) běžnou údržbu budovy a jejího vybavení, tj. zejména údržbu zámečnických prvků, zdravotních instalací, uzavíracích a regulačních armatur a tlakových nádob, včetně vnějších parkovacích ploch, atp.,
- d) uplatňování záručních oprav na vzniklé vady u prací a dodávek provedených generálním dodavatelem stavby,
- e) nutné opravy budovy a technologického zařízení,
- f) každoroční zpracování technického a finančního plánu údržby a provozu pozemku a budovy, a to jak vymezených, tak společně užívaných prostor,
- g) činnosti v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v rozsahu podle obecně závazných předpisů,
- h) dozor výtahů
- i) vedení a aktualizace technické dokumentace a archivace všech dokladů souvisejících s provozem budovy a pozemku,
- j) podklady pro stavební úpravy a poskytování součinnosti ke stavebním úpravám, které budou spoluvlastníci po dohodě realizovat v rámci dovybavení vymezených a společně užívaných prostor budovy a jejich předkládání spoluvlastníkům ke schválení a účast na kontrolních dnech,
- k) vedení účetní evidence související s nemovitostí v rozsahu vyžadovaném obecně závaznými právními předpisy, vymáhání pohledávek spoluvlastníků a nájemníků, evidence splatných závazků spoluvlastníků a nájemníků, příprava platebních příkazů k úhradě splatných závazků, jejich předkládání vlastníkům ke schválení a podpisu a následné zajištění úhrady, s výjimkou závazků za nájemníky užívaných prostor a vzájemných závazků spoluvlastníků,
- l) rozúčtování nákladů a výnosů spojených s provozem a údržbou budovy a pozemků na spoluvlastníky a nájemce,
- m) vedení seznamu nájemníků a uživatelů bytových a nebytových prostor a vnějších parkovacích ploch,
- n) zpracování peněžních pohledávek dodavatelů služeb pro budovu,

- o) evidenci majetku spoluvlastníků, včetně provedení každoroční inventarizace,
- p) provedení všech činností, které jsou nutné a potřebné pro nepřetržitou čistotu a upravenost budovy, pozemku a okolí podle požadavků Města Brna a spoluvlastníků (zejména úklid společných prostor a prostor v bezprostředním okolí budovy),
- r) zpracování provozního a požárního řádu budovy včetně jeho event. změn, jeho předložení ke schválení spoluvlastníkům a dohled nad jeho dodržováním spoluvlastníky a nájemci, případně jinými uživateli budovy a ostatními osobami,
- s) jinou činnost nebo služby, na nichž se spoluvlastníci se správcem písemně dohodnou.

7.2. Spoluvlastníci se dohodli, že jednáním s budoucím určeným správcem budovy o uzavření trojstranné smlouvy mezi MČ Černovice a IPBR a společností určenou ke správě budovy se pověřuje IPBR, a to v souladu s ujednáními obsaženými v této smlouvě.

### Článek VIII.

#### Provozní náklady, odpisy a daň z příjmu z pronájmu vymezených prostor

- 8.1 Pro účely daňové a účetní v souladu s ustanoveními § 26 a n., zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, budou spoluvlastníci uplatňovat odpisy budovy podle výše svých spoluvlastnických podílů.
- a) IPBR bude odepisovat 76,25 % pořizovací ceny budovy (§29 zákona č. 586/1992 Sb., ve znění změn a doplňků),
  - b) MČ Černovice bude odepisovat 23,75 % pořizovací ceny budovy (§29 zákona č. 586/1992 Sb., ve znění změn a doplňků).
- 8.2. Spoluvlastníci se budou podílet podle výše svých spoluvlastnických podílů na úhradě nákladů spojených s provozem budovy (služby, spotřeba energií, úklid společných prostor a pod). Takto vynaložené náklady budou též uplatňovat pro účely daňové.
- 8.3. Na úhradě nákladů na technické zhodnocení budovy se budou spoluvlastníci podílet podle poměru svých spoluvlastnických podílů. (Tímto ustanovením není dotčeno oprávnění vyplývající z odst.8.7). Takovéto úpravy však mohou být prováděny pouze po předchozí písemné dohodě spoluvlastníků. V opačném případě hradí tyto náklady spoluvlastník, v jehož prospěch budou takové úpravy provedeny a tento se

zavazuje darovací smlouvou převést na druhého spoluvlastníka díl technického zhodnocení budovy odpovídající spoluvlastnickému podílu spoluvlastníků na budově. Takto stanovené technické zhodnocení budovy budou spoluvlastníci odepisovat v poměru svých spoluvlastnických podílů.

8.4. Technické zhodnocení budovy budou spoluvlastníci odepisovat v poměru svých spoluvlastnických podílů,

8.5. Daňové povinnosti vyplývající z nakládání s prostory ve smyslu čl. VI. (příjmy z pronájmu) jdou k tíži spoluvlastníků, v poměru spoluvlastnických podílů

8.6. Spoluvlastníci jsou oprávněni sjednat v nájemních smlouvách, že technické zhodnocení budovy pořízené nájemci na jejich náklad odepisuje příslušný nájemce za podmínek uvedených v odst. 8.7. tohoto článku.

8.7. Pro případ skončení nájmu, jestliže nájemce neodepsal technické zhodnocení budovy provedené na svůj náklad, sdělí toto neprodleně MČ Brno a IPBR. Pro tento případ, se MČ Brno a IPBR zavazují v nájemních smlouvách uzavíraných s třetími osobami upravit následujícím způsobem otázku technického zhodnocení budovy:

„Nájemce se zavazuje při skončení nájmu, jestliže neodepsal technické zhodnocení budovy, které provedl se souhlasem spoluvlastníků na svůj náklad, bezúplatně převést neodepsanou část technického zhodnocení budovy formou darovací smlouvy na spoluvlastníky budovy v poměru jejich spoluvlastnického podílu.“

8.8. MČ Černovice a IPBR se zavazují vytvořit rezervu na opravy hmotného majetku (dále jen "rezerva"), kterou se zavazují tvořit ročně částkou stanovenou dle plánu oprav a znaleckého posudku v rozsahu svého spoluvlastnického podílu na budově, a to MČ Černovice 23,75 %, a IPBR 76,25 %, a to v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o rezervách pro zjištění základu daně z příjmu v platném znění.

8.9. Použití rezervy bude vázáno na výslovný písemný souhlasný projev MČ Černovice a IPBR, a to zejména na úhradu nákladů spojených s opravami budovy, na které tato rezerva byla vytvořena. Znalecký posudek o stavu budovy a potřebě provedení oprav apod. v určené době, bude pro MČ Černovice a IPBR závazný. MČ Černovice a IPBR se zavazují, že nevyčerpanou rezervu nebo její zůstatek zruší ve prospěch výnosů, pokud nebyla oprava provedena nebo náklady na její provedení nebyly vyčerpány v plné výši v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o rezervách pro zjištění základu daně z příjmu v platném znění.

8.10. V případě, že pro splnění smluvních podmínek potřeby opravy a pod. se odmítne MČ Černovice, nebo IPBR na provedení opravy a pod. finančně podílet v rozsahu

svého spoluvlastnického podílu, vzniká smluvní straně, která opravu apod. uhradila pohledávka vůči druhé smluvní straně vymahatelná pohledávka dle příslušných ustanovení právních předpisů.

8.11.MČ Černovice se tímto zavazuje svůj podíl z výnosu nájmu bytových jednotek v případě odkoupení spoluvlastnického podílu IPBR Bytovým družstvem Kneslova v celé výši postupovat Bytovému družstvu Kneslova k použití pro úhradu nákladů spojených s provozem bytového domu a pro vytváření rezervy na opravy bytového domu.

### Článek IX.

#### Právní úkony týkající se budovy a pozemku

9.1. Souhlasu obou spoluvlastníků je třeba k úkonům:

a) týkajícím se budovy nebo souvisejícím s budovou, jejichž peněžitá hodnota převyšuje částku 30.000,- Kč nebo k opakovaným úkonům v období jednoho roku, jejichž peněžitá hodnota převyšuje celkem částku 10.000,- Kč;

b) měnícím charakter budovy, zejména k úkonům směřujícím ke změně účelu užívání budovy nebo její části nebo směřující k technickému zhodnocení budovy.

9.2. MČ Černovice prohlašuje, že uzavře s IPBR nájemní smlouvu na část pozemku odpovídajícímu ideálnímu spoluvlastnictví na dobu užívání domu k trvalému nájemnímu bydlení do 30 dnů od kolaudace bytového domu.

9.3. MČ Černovice se zavazuje, že v případě spoluvlastnictví domu s Bytovým družstvem Kneslova a v souladu s usnesením Zastupitelstva města Brna č. ZM 3/0764, přílohy č. 1 a Sdělení MMR ČR č. MR 01/98 převede bezúplatně pozemek po uplynutí lhůty trvalého nájemního bydlení Bytovému družstvu Kneslova.

9.4. Obě smluvní strany se zavazují že Bytový dům nezatíží po dobu trvání trvalého nájemního bydlení žádnými věcnými ani jinými břemeny s výjimkou zástavní smlouvy na hypoteční úvěr uzavřený Bytovým družstvem Kneslova, věcným břemenem zřízeným ve smyslu Sdělení MMR ČR č. MR 01/98 a věcnými břemeny vyplývajícími ze zákonných ustanovení.

### Článek X.

#### Dispozice se spoluvlastnickými podíly

10.1. Žádný ze spoluvlastníků není oprávněn bez souhlasu druhého spoluvlastníka svůj spoluvlastnický podíl převést ať úplatně, či bezúplatně na třetí osobu odlišnou od

Bytového družstva Kneslova IČO 26223643, ledaže by druhý spoluvlastník nevyužil svého předkupního práva, tak jak je dále uvedeno v tomto článku.

10.2. IPBR prohlašuje, že v souladu se zněním Smlouvy o sdružení uzavřené dne 19.11.1999 mezi IPB Real a.s. a Městem Brno-Městská část Brno-Černovice prodá svůj spoluvlastnický podíl Bytovému družstvu Kneslova, IČO 26223643, které je zapsáno dne 13.09.2000 v Obchodním rejstříku vedeném u Krajského obchodního soudu v Brně. Termín prodeje a jeho podmínky budou stanoveny v kupní smlouvě. MČ Černovice s prodejem spoluvlastnického podílu IPBR Bytovému družstvu Kneslova výslovně souhlasí.

10.3. MČ Černovice se zavazuje, že po uplynutí doby 20 let (dvaceti let) po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí převede na Bytové družstvo Kneslova bezúplatně svůj spoluvlastnický podíl ve výši 15 680 000,- Kč poskytnutý ze státního rozpočtu ve smyslu Smlouvy o sdružení uzavřené 19.11.1999 a v souladu se Sdělením MMR ČR č. MR 01/98.

10.4. Zamýšlí-li spoluvlastník převést svůj spoluvlastnický podíl nebo jeho část na třetí osobu, je povinen druhému spoluvlastníku písemně nabídnout svůj spoluvlastnický podíl nebo jeho část s uvedením totožnosti osoby, která závazně projevila zájem o nabytí příslušného spoluvlastnického podílu případně jeho části a navržené smluvní ceny stanovené v souladu se zákonem o cenách a veškerých dalších podmínkách, za nichž se má převod uskutečnit (nabídka).

10.5. Dotčený spoluvlastník je povinen písemně sdělit, zda využívá svého předkupního práva (akceptace nabídky). Dojde-li k akceptaci nabídky, uzavřou spoluvlastníci do 60 dnů ode dne akceptace nabídky smlouvu o převodu části spoluvlastnického podílu nebo, půjde-li o převod celého spoluvlastnického podílu, smlouvu o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, na základě které se jeden spoluvlastník stane výlučným vlastníkem stavby a pozemku a druhému spoluvlastníku, který zamýšlel převést svůj spoluvlastnický podíl, bude poskytnuta finanční náhrada rovnající se smluvní ceně uvedené v nabídce.

10.6. Spoluvlastnický podíl na zájemce určeného v nabídce, je druhý spoluvlastník oprávněn převést svůj spoluvlastnický podíl na takto schváleného zájemce. Souhlas spoluvlastníka co do osoby zájemce nesmí být odepřen bez udání závažných důvodů. Závažnými důvody jsou důvody uvedené v čl. VI odst 6.2. omezující uzavírání nájemních smluv a závažné výhrady, které má spoluvlastník k osobě nájemce, zejména k jeho solventnosti a dobrému jménu. Důvody neschválení zájemce je povinen druhý spoluvlastník sdělit do 30 dnů ode dne doručení nabídky, jinak uvedené právo účastníka zaniká. V případě neudělení souhlasu bez závažných důvodů je dotčený spoluvlastník oprávněn postupovat v souladu s platným právním řádem



10.7. Dojde-li ke změně zájemce, ke změně nabývací ceny nebo k podstatné změně podmínek uvedených v nabídce, za kterých se má převod uskutečnit, opakuje se celý postup nabídky a realizace předkupního práva tak, jak je výše uveden.

10.8. Podmínkou platnosti a účinnosti převodu spoluvlastnického podílu je, že nabyvatel spoluvlastnického podílu převezme práva a závazky z této smlouvy a dalších uzavřených smluv vztahujících se k bytovému domu Kneslova týkajících se toho účastníka, který svůj spoluvlastnický podíl převádí.

## Článek XI.

### Kontaktní spojení

11.1. Jakékoli oznámení, žádost, požadavek, souhlas nebo jiná komunikace předpokládané nebo povolené touto smlouvou bude mít písemnou formu a bude doručeno druhé smluvní straně osobně nebo doporučeným dopisem zmocněným zástupců smluvních stran na následující adresy:

Město Brno-Městská část Brno-Černovice  
Bolzanova 1, 618 00 Brno

IPB Real, a.s. pobočka Brno  
Malinovského nám.č.4  
660 87 Brno

s výhradou, že každá ze smluvních stran může změnit svoji adresu pro příjem takovéto komunikace i zmocněnce pro věcná jednání. Takovouto změnu smluvní strana oznámí druhé smluvní straně písemně doporučeným dopisem. Veškerá korespondence bude značena souvislou číselnou řadou.

11.2. Smluvní strany dále tímto dohodly, že ve věcných záležitostech souvisejících s plněním předmětu této smlouvy, s výjimkou ujednání smluvních, budou podepisovat písemnosti za smluvní strany zmocněnci pro věcná jednání jimiž jsou:

za MČ Brno: [REDACTED]  
místo starosta

za IPBR [REDACTED]  
ředitel pobočky Brno

s výhradou, že každá ze smluvních stran může změnit pro příjem takovéto komunikace zmocněnce pro věcná jednání. Takovouto změnu smluvní strana oznámí druhé smluvní straně písemně doporučeným dopisem.

11.3. Jakékoliv oznámení doručené osobně bude účinné a závazné ode dne předání a jakékoliv oznámení doručené poštou bude účinné od následujícího pracovního dne po dni doručení.

11.4. Dopis zaslaný doporučeně se považuje za doručený při opakovaném marném pokusu doručení poštou dnem, kdy byl uložen na poště i když se adresát o uložení nedozvěděl.

## Článek XII.

### Změna účastníků smlouvy

12.1. Práva a závazky z této smlouvy přecházejí na právní nástupce účastníků. Účastník, který převádí svůj spoluvlastnický podíl na třetí osobu dle čl. X, je povinen zajistit, že takováto třetí osoba ke dni převodu spoluvlastnického podílu převezme práva a závazky z této smlouvy toho účastníka, který svůj spoluvlastnický podíl převádí.

12.2. Dílčí práva a závazky vyplývající spoluvlastníkům z této smlouvy lze převést pouze se souhlasem druhého spoluvlastníka.

## Článek XIII.

### Ustanovení společná a závěrečná

13.1. Smluvní strany se zavazují, že zachovají jako důvěrné informace a zprávy týkající se vlastní spolupráce a vnitřních záležitostí smluvních stran, pokud by jejich zveřejnění mohlo poškodit druhou smluvní stranu.

13.2. Za podstatné porušení smlouvy je považováno vše, co je takto v textu smlouvy označeno nebo uvedeno v zákoně. O náhradě škody porušením ustanovení této smlouvy platí obecná ustanovení obchodního zákoníku.

13.3. Tato smlouva je závazná i pro případné právní nástupce obou smluvních stran.

13.4. Každé ustanovení této smlouvy je považováno za oddělitelné. Jestliže jakákoliv podmínka nebo ustanovení bude v kterékoli době prohlášeno za odporující zákonu nebo neplatné z jakéhokoliv důvodu, pak takové ustanovení bude ze smlouvy vypuštěno. Ostatní ustanovení smlouvy a smlouva jako celek zůstávají v platnosti.

13.5. Smluvní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou nebo upravené pouze částečně se budou řídit příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku v platném znění a předpisy souvisejícími. Pro účely účetní a daňové bude výrazům v této smlouvě použitým přikládán význam a tyto budou vykládány tak, jak vyplývá ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění změn a doplňků a dalších účetních a daňových předpisů.

- 13.6. Tuto smlouvu lze měnit anebo doplňovat pouze písemnými dodatky, takto označovanými a číslovacími vzestupnou řadou po dohodě smluvních stran, a podepsanými oprávněnými obou smluvních stran uvedenými v záhlaví smlouvy. Jiná ujednání jsou neplatná.
- 13.7. Vzdání se práva či prominutí lhůty v jednotlivém případě se dotýká vždy jen daného případu a nezakládá tedy domněnku vzdání se práva či prominutí lhůty ve vztahu k případům totožným či obdobným.
- 13.8. V případě sporu při provádění této smlouvy nebo v přímé souvislosti s ní, zavazují se smluvní strany snažit vyřešit spor nejprve smírně, jednáním. Jestliže se spor nepodaří vyřešit smírným jednáním, má strana dotčená právo předložit spor příslušnému soudu k rozhodnutí.
- 13.9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
- 13.10. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 (čtyřech) stejnopisech s platností originálu v českém jazyce, přičemž každá ze smluvních stran obdrží dva výtisky.
- 13.11. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 13.12. Nedílnou součástí této smlouvy jsou v textu uvedené přílohy č. 1 a č. 2

Přílohy: č.1-plná moc [redacted] ze dne 31.7.2000  
č.2-specifikace společných prostor

<sup>30</sup>  
V Brně dne 29.11.2000 [redacted]

za Město Brno-Městská část

Brno Černovice:

Město Brno, IČO 000 000 000  
818 00  
B

místostarosta [redacted]

za IPB Real a.s.:

IPB Real a.s.  
vážné nám. 27  
00 Praha 1  
(6-07)

ředitel IPB Real a.s. pobočky Brno



**Specifikace prostor bytového domu Kneslova 5 společně užívaných  
MČ Černovice a IPBR :**

- 1.PP – místn. 001 – výtahová šachta:  
002 – strojovna výtahu  
003 – zádveří  
004 – sušárna  
005 – kola + kočárky  
007 – schodiště  
014 – sklad

1. - 7.NP – místn. 101 }  
201 }  
301 }  
401 } výtah  
501 }  
601 }  
701 }  
102 }  
202 }  
302 }  
402 } pavlač  
502 }  
602 }  
702 }  
103 }  
203 }  
303 }  
403 } schodiště  
503 }  
603 }  
703 }  
104 }  
204 }  
304 }  
404 } schodiště  
504 }  
604 }  
704 }

střecha  
plášť budovy

Pozn.: Označení místností viz. Prováděcí projekt zpracovaný f. Arch Profi.

Statutární město Brno  
k rukám JUDr. Petra Kučera  
Dominikánské náměstí 196/1  
60200 Brno

V Brně dne 16. 7. 2024

**Stanovisko Bytového družstva Kneslova, družstvo, k návrhu Statutárního města  
Brna stran převodu pozemků pod domem na ul. Kneslova 5 a v Brně**

Vážený pane doktore,

obracím se na Vás opětovně v zastoupení Bytového družstva Kneslova, družstvo (dále jen „Družstvo“), v záležitosti převodu pozemků pod domem na ul. Kneslova 5a v Brně (dále jen „dům“) a zřízení věcných břemen inženýrských sítí ve prospěch vlastníků jednotek v domě.

Družstvo nadále setrvává na svém opakovaně sděleném a doloženém názoru, že Statutární město Brno (dále jen „SMB“) má povinnost předmětné pozemky p.č. 1658/5 a 1658/6 (původně se jednalo o pozemek jeden, později došlo k jeho rozdělení) pod domem do vlastnictví družstva bezúplatně převést, a že má též povinnost zřídit věcná břemena k technickým sítím a příjezdové komunikaci k domu.

Družstvo si ale též uvědomuje současný stav věci, kdy SMB není ochotno akceptovat jeho uplatněný nárok na bezúplatný převod předmětných pozemků a přes všechny předložené doklady a důkazy trvá na úplatě za předmětné pozemky zastavěné domem.

Na posledním jednání, konaném dne 21. května 2024 na MMB, bylo ze strany SMB sděleno, že pozemky pod domem je SMB nadále připraveno převést, avšak nikoli bezúplatně, ale za cenu zjištěnou. Jelikož Družstvo řeší nutnou opravu a rekonstrukci bytového domu a nemůže opravu nadále odkládat a ztrácet čas, Družstvo situaci zvážilo a přes všechny dříve projevené výhrady je ochotno tento požadavek akceptovat.

Svůj nárok na úhradu pozemků SMB odvozuje z ujednání Smlouvy o sdružení ze dne 19. 11. 1999. Přes to, že ve Smlouvě o spoluvlastnictví bytového domu ze dne 30. 11. 2000 se MČBČ zavázala převést domem zastavěný pozemek Družstvu po uplynutí lhůty trvalého nájemního bydlení bezúplatně, je tedy Družstvo ochotno se

ujednáním výše uvedené Smlouvy o sdružení ze dne 19. 11. 1999 (v jejímž čl. IX. odst. 1 je ujednáno: „účastníci se dohodli, že MČBČ převede na družstvo podíl na předmětnou nemovitost zastavěném pozemku poté, co odpadne překážka, bránící k jeho převodu. Cena pozemku bude stanovena dle Cenové mapy stavebních pozemků města Brna, pokud se účastníci nedohodnou na částce nižší“) řídit.

Překážkou bránící prodeji pozemku ve smyslu výše citovaného ujednání smlouvy o sdružení bylo existující předkupní právo FNM k tomuto domem zastavěnému pozemku, který v roce 1996 pozemek na SMB bezúplatně převedl. Zmínka o odpadnutí překážky v uvedené smlouvě o sdružení byla zjevně proto, že SMB požádalo FNM o vzdání se předkupního práva k pozemkům a s touto variantou vývoje najisto počítalo. FNM žádosti SMB vyhověl dne 6. listopadu 2001. Toto datum tak považuje Družstvo za časový okamžik, k němuž mělo k převodu pozemku dojít a k němuž měla být zjištěná cena pozemku dle cenové mapy určena. Cenová mapa stavebních pozemků města Brna (dále jen „cenová mapa“) již delší dobu neexistuje, ale všechny její postupně zaváděné verze jsou k dispozici na MMB.

Jelikož tedy mělo k převodu dojít v r. 2001, nechalo Družstvo vypracovat znalecký posudek, kterým je určena zjištěná cena předmětného pozemku dle cenové mapy platné ke dni 7. 11. 2001 (konkrétně dle mapy č. 5, s účinností od 1.7.2001 do 2.1.2003), přičemž tímto posudkem je současně proveden přepočítání uvedené zjištěné ceny ke dni 7. 11. 2001 dle průměrné roční míry inflace v letech 2001 až 2023. Takto stanovená zjištěná cena pozemků p.č. 1658/5 a p.č. 1658/6 v k.ú. Černovice, jakožto pozemků zastavěných bytovým domem na ul. Kneslova 5a v Brně, činí částku 752.230,- Kč. Sdělují tímto SMB, že tuto částku je Družstvo též ochotno SMB za předmětné pozemky uhradit.

Družstvo současně žádá, aby ve smyslu dřívějších smluvních ujednání došlo v rámci vyrovnání též k bezúplatnému zřízení věcných břemen ve prospěch vlastníků jednotek v domě na ul. Kneslova 5a v Brně - služebnosti cesty k pozemku p.č. 1658/3 v k.ú. Černovice, obci Brno a služebnosti inženýrských sítí k pozemkům p.č. 1658/3, 1658/2 a 1658/1 v k.ú. Černovice, obci Brno.

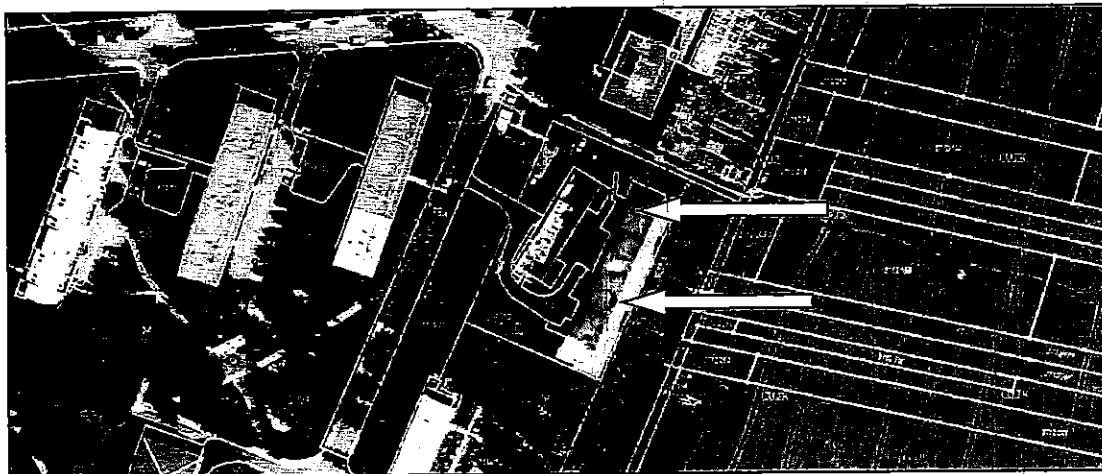
Prosím tímto, aby bytový odbor MMB započal neprodleně s přípravou materiálů k projednání této záležitosti v orgánech SMB.

Děkuji za spolupráci!

S pozdravem

Mgr. Aleš Koubek,  
z plné moci

Příloha: znalecký posudek č. 610-49/2024 Ing. Jany Nawrathové

**ZNALECKÝ POSUDEK č. 560 - 95 / 2023**

Pozemky p.č. 1658/5 a p.č. 1658/6 zastavěné budovou č.p. 1191, Kneslova or.č. 5a, Brno

**obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí :**

- pozemků p.č. 1658/5 a p.č. 1658/6, zapsaných na LV č. 10001 v katastrálním území Černovice, obec Brno, okres Brno-město.

Zadavatel znaleckého posudku: Bytové družstvo Kneslova, družstvo, IČO: 262 23 643  
Kneslova 1191/5a, Černovice, 618 00 Brno

Posudek vypracoval znalec: **Ing. Jana Nawrathová**

Znalecký posudek je podán v oboru: ekonomika, odvětví ceny a odhady.

Znalecký posudek přezkoumává jiný znalecký posudek: ne

Znalecký posudek je aktualizací znaleckého posudku č. 408-28/2022 ze dne 22.5.2022

Datum místního šetření: 19.4.2022, 26.4.2022 a 4.12.2023

Ocenění je provedeno k datu: **4.12.2023**

V Kuřimi 7.12.2023

Tento znalecký posudek obsahuje 18 stran z toho 3 strany A4 příloh a předává se ve třech vyhotoveních. (1x elektronicky s elektronickým podpisem, a 2x v tištěné podobě)

Číslo vyhotovení: 1



## B. ZADÁNÍ

1. Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku:

Jaká je obvyklá cena pozemků p.č. 1658/5 a p.č. 1658/6, zapsaných na LV č. 10001 v katastrálním území Černovice, obec Brno, okres Brno-město.

3. Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit:

Obvyklá cena spoluvlastnických podílů na oceňovaných budoucích nemovitých věcech bude použita pro právní úkony zadavatele, a to pro vypořádání závazků se statutárním městem Brnem, dle nichž by mělo dojít k bezúplatnému převodu spoluvlastnických podílů na bytových jednotkách, vzniklých na základě „Dohody o vypořádání spoluvlastnictví“ na členy bytových družstev/nájemce jednotek nebo na bytová družstva a bezúplatném převodu oceňovaných pozemků.

3. Skutečnosti sdělené objednatel s vlivem na závěry znaleckého posudku:

Požadavkem zadavatele a MMB je ocenění budoucích bytových jednotek a podílů na těchto jednotkách, a to cenou obvyklou, přestože k datu ocenění tyto bytové jednotky nejsou vymezeny. Dále je požadováno ocenění pouze u vzorových jednotek, ostatní jednotky jsou oceněny pouze na základě podkladů projektové dokumentace vše ve standardním provedení.

4. Zvláštní požadavky objednatele:

Nejsou.

## C. VÝČET PODKLADŮ

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

- 1.1. Znalecký posudek č. 407-27/2022 ze dne 13.5.2022 zpracovaný znalcem Ing. Janou Nawrathovou, Havlíčkova 508/33, Kuřim.
- 1.2. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1877 ze dne 7.12.2023 pro okres Brno-město, obec Brno, katastrální území Černovice, zdroj: od zadavatele ověřeno na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- 1.3. Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001 ze dne 7.12.2023 pro okres Brno-město, obec Brno, katastrální území Černovice, zdroj: od zadavatele ověřeno na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- 1.4. Kopie katastrální mapy, zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- 1.5. Výsledky místního šetření dne 19.4.2022, 26.4.2022 a 4.12.2023.
- 1.6. Fotodokumentace zhotovená znalcem při místním šetření 19.4.2022 až 26.4.2022.
- 1.7. Územní plán města Brna <http://www.brno.cz/mapy/>.
- 1.8. Cenové údaje katastru nemovitostí zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- 1.9. Mapa s vyznačením rizika povodně. Údaje byly čerpány na <https://www.edpp.cz/>.
- 1.10. Projektová dokumentace budovy č.p. 1191 k.ú. Černovice (půdorys podlaží)
- 1.11. „Dohoda podílových spoluvlastníků o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví nemovitosti dle § 1141 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku založení vlastnictví jednotek dle § 1158 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku“ – návrh textu dohody schválený MMB – bytovým odborem v 05/2022.
- 1.12. Valuo Profi – portál nabídkových a realizovaných cen v ČR.
- 1.13. Malý lexikon obcí ČR, vydaný ČSÚ, platný k datu ocenění.
- 1.14. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb. (oceňovací vyhláška)

### 3. Oceňované nemovité věci, výčet staveb, součástí, příslušenství, omezení a práv

Úkolem znalce je provést znalecký posudek stanovení obvyklé ceny:

- pozemků p.č. 1658/5 a p.č. 1658/6, zapsaných na LV č. 10001 v katastrálním území Černovice, obec Brno, okres Brno-město,

vše k datu 4.12.2023.

Právní stav dle LV:

**LV část B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:**

Na částečném výpisu z LV č. 10001 v části „B“ nejsou zapsána věcná práva k pozemkům p.č. 1658/5 a p.č. 1658/6.

**LV část C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B:**

Na výpisu z LV č. 1877 v části „C“ nejsou zapsána věcná práva k pozemkům p.č. 1658/5 a p.č. 1658/6.

**Zajištění přístupu:**

Pozemky p.č. 1658/5 a p.č. 1658/6 jsou přístupné z chodníku a komunikace na pozemcích p.č. 1658/3 a p.č. 1658/1, které jsou ve vlastnictví ve vlastnictví Statutárního města Brna. Přístup je právně zajištěn.

### 4. Způsob využívání nemovitých věcí, popis, výměry

#### 4.1 Pozemky

Podle informací z listu vlastnictví LV č. 10001 pro k.ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město se jedná o tyto pozemky:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Způsob využití	Způsob ochrany
1658/5	zastavěná plocha a nádvoří	661		ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny, nrezervace,nem.nár.kult.pam
1658/6	ostatní plocha	224	jiná plocha	ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny, nrezervace,nem.nár.kult.pam
Výměra pozemků celkem		885		

Pozemky p.č. 1658/5 a p.č. 1658/6 jsou zcela zastavěné stavbou č.p. 1191. Pozemek p.č. 1658/6 je zastavěný 1.PP stavby, které v úrovni 1.NP je opatřeno vegetační úpravou.

## 1. Srovnávací hodnota pozemky zastavěné a ve funkčním celku se stavbami

Obvyklá cena bude odhadnuta na základě srovnávací hodnoty nemovitých věcí.

Srovnávací hodnota oceňovaných pozemků je zpracována z realizovaných cen obdobných pozemků v lokalitě k datu ocenění.

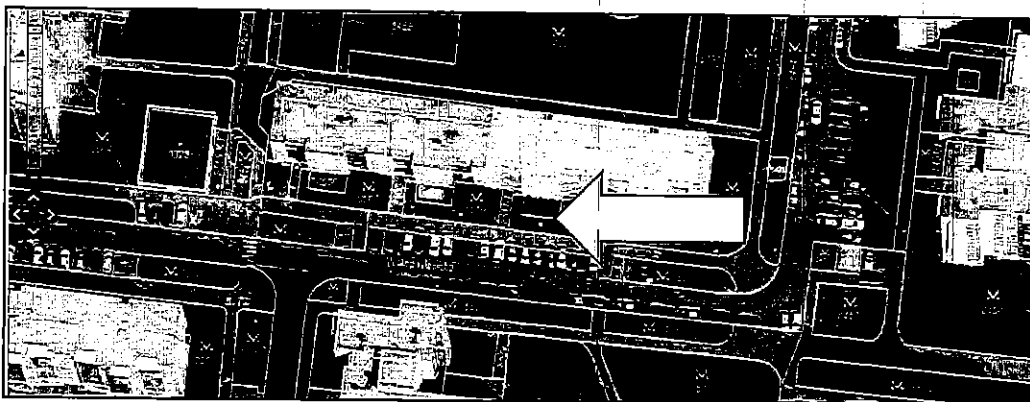
Pro stanovení srovnávací hodnoty pozemku byly zjišťovány ceny již uskutečněných obdobných převodů nemovitých věcí v lokalitě a obdobných lokalitách. Pro získání potřebných informací byla použita databáze znalce a cenové údaje katastru nemovitostí z let 2021-2023.

### Realizované ceny pozemků zeleně:

1. Pozemek k.ú. Židenice vedený v druhu ostatní plocha o celkové výměře 12 m<sup>2</sup>. Jedná se část chodníku u bytového domu. V územní plánu je pozemek součástí plochy BC – plochy čistého bydlení. Realizovaná kupní cena 41.600,- Kč V-12579/2022-702 ze dne 21.6.2022. Jednotková realizovaná cena 3.467,- Kč/m<sup>2</sup>.



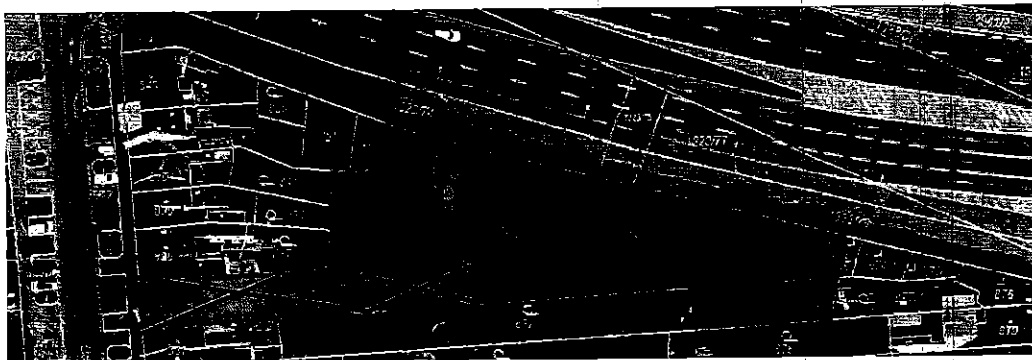
2. Pozemek k.ú. Židenice vedený v druhu pozemku ostatní plocha o celkové výměře 28 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatě plochy zeleně u bytového domu užívané jako zahrádka. V územní plánu je pozemek součástí plochy BC – plochy čistého bydlení. Realizovaná kupní cena 105.600,- Kč. Číslo vkladu: V-5701/2023-702 ze dne 31.3.2023. Jednotková realizovaná cena 3.771,- Kč/m<sup>2</sup>.



3. Pozemek k.ú. Židenice vedený v druhu pozemku ostatní plocha o celkové výměře 28 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatě plochy zeleně u bytového domu užívané jako zahrádka. V územní plánu je pozemek součástí plochy BC – plochy čistého bydlení. Realizovaná kupní cena 105.600,- Kč. Číslo vkladu: V-5697/2023-702 ze dne 31.3.2023. Jednotková realizovaná cena 3.771,- Kč/m<sup>2</sup>.



7. Pozemky ve vnitrobloku na ulici Štolcova k.ú. Černovice vedené v druhu ostatní plocha, zboženistě, jiná plocha o celkové výměře 1703 m<sup>2</sup>. Jedná se plochu okolo za bytovými domy přiléhající k rychlostní komunikaci. V územní plánu je pozemek součástí stabilizované plochy BC – plochy čistého bydlení. Realizovaná kupní cena 5.950.190,- Kč Číslo vkladu: V-7057/2023-702 ze dne 21.4.2023. Jednotková realizovaná cena 3.494,- Kč/m<sup>2</sup>.



#### Úprava cen srovnávacích nemovitostí:

poř. pol.	kupní / nabídková cena	Zap. Plocha	jednotková cena	Indexy						Přepočtená jedn. KC
				poloha	přístup	inž.sítě	přísluř.	velikost pozemku	ostatní	
	Kč	m2	Kč/m2							
1.	41 600	12	3 467	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	3 814
2.	105 600	28	3 771	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	0,99	4 107
3.	105 600	28	3 771	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	0,99	4 107
4.	31 250	9	3 472	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	3 819
5.	1 558 400	392	3 976	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,18	4 598
6.	4 000 000	1228	3 257	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,18	3 805
7.	5 950 190	1703	3 494	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3 669
7	<b>Průměr</b>		3 601							3 988

Index trhu – I<sub>T</sub> - (příloha č. 3. tab.č. 1)

Znak		Kvalitativní pásma			Hodnota pro ocenění	
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	Vybraná P <sub>i</sub>	
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	Poptávka je nižší než nabídka	- 0,01 až - 0,06	-0,06	
		II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00		
		III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01 až 0,06		
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03	-0,03	
		II.	Pozemek s právem stavby	-0,02		
		III.	Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl.podílu pozemku k jednotce	-0,01		
		IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví, nebo jednotka bez pozemku	-0,02		
		V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvl.podílem na pozemku	0,00		
3	Změny v okolí	I.	* Negativní změny	-0,01 až -0,08	-0,01	
		II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00		
		III.	* Positivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí	0,01 až 0,08		
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I.	* Negativní	-0,01 až -0,04	-0,04	
		II.	Bez vlivu	0,00		
		III.	* Positivní	0,01 až 0,04		
5	Ostatní neuvedené (nový investiční záměr, energie, úspornost, vysoká ekonom.návratnost)	I.	* Vlivy snižující cenu	-0,10 až -0,30	-0,10	
		II.	Bez dalších vlivů	0,00		
		III.	* Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,30		
6	Povodňové riziko	I.	Zóna s vysokým rizikem (5 -leté vody)	0,70	1,00	
		II.	Zóna se středním rizikem (20 -leté vody)	0,80		
		III.	Zóna s nízkým rizikem (100 -leté vody)	0,95		
		IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00		
Index trhu		$I_T = P_0 \times (1 + \sum_{i=1}^n P_i)$			výpočet =	0,760

**Odůvodnění:**

Východní plochy orné půdy jsou navrženy k zástavbě bytovými domy, hustota zástavby a obslužné dopravy bude mít mírně negativní vliv na nemovité věci, proto bylo v Indexu P<sub>3</sub> užito hodnoty -0,01. Pozemky jsou ve vlastnictví jiného vlastníka než stavba na pozemcích (bytový dům), tato skutečnost rovněž je hodnocena jako negativum, proto bylo v Indexu P<sub>4</sub> užito hodnoty -0,04.

Pozemky jsou zastavěné stavbou se životností min 78 let a k datu ocenění nejsou využitelné pro novou zástavbu, , proto bylo v Indexu P<sub>5</sub> užito hodnoty -0,1.

Index omezujících vlivů na pozemek (příloha č. 3. tab.č. 2)

Znak		Kvalitativní pásma			Hodnota pro ocenění
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota	Vybraná $P_i$
1	Geometrický tvar pozemku	I.	Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,01 až -0,03	0,00
		II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00	
2	Svažitost pozemku a expozice	I.	Svažitost terénu pozemku nad 15%, orientace SV, S, SZ	-0,02 až -0,04	0,00
		II.	Svažitost terénu pozemku nad 15%, ostatní orientace	-0,01 až -0,02	
		III.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně, orientace SV, S, SZ	0,00 až -0,01	
		IV.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně, ostatní orientace	0,00	
3	Ztížené základové podmínky	I.	Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-0,01 až -0,05	-0,05
		II.	Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby např. základová deska, piloty apod.)	-0,01 až -0,05	
		III.	Neztížené základové podmínky	0,00	
4	Ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00	0,00
		II.	Ochranné pásmo <sup>1)</sup>	-0,01 až -0,03	
		III.	Chráněná krajinná oblast <sup>2)</sup> v 1. a 2. zóně nebo národní park <sup>3)</sup>	-0,01 až -0,03	
		IV.	Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka <sup>4)</sup>	-0,03 až -0,05	
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00	0,00
		II.	Stavební uzávěra	-0,01 až -0,05	
		III.	Stavba pod povrchem pozemku	-0,01 až -0,05	
6	Ostatní neuvedené	I.	* Vlivy snižující cenu	-0,01 až -0,30	0,00
		II.	* Bez dalších vlivů	0,00	
Index omezujících vlivů		$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$		výpočet =	0,950

**Odůvodnění znaku 3:**

Stavba BD je vzhledem ke ztíženým základovým poměrům založená na pilotách, proto bylo ve znaku 3 užito hodnoty  $P_i = -0,05$

**Výpočet ceny pozemků:**

Parcela číslo	druh	výměra $m^2$	ZC $Kč/m^2$	$I_T$	$I_0$	$I_P$	ZCU $Kč/m^2$	Redukční koef.	Jednot. upravená cena	Cena Kč
1658/5	zast. plocha	661	5 422	0,760	0,950	0,990	3 875,54	1,000	3875,54	2 561 730,06
1658/6	ost. plocha	224	5 422	0,760	0,950	0,990	3 875,54	1,000	3875,54	868 120,32
Zjištěná cena stavebních pozemků dle § 3-5 - celkem									Kč	3 429 850,39

ZCU min (dle § 4 odst. 1 až 5) = 30,00 Kč/m<sup>2</sup>

**F. ODŮVODNĚNÍ****Odůvodnění postupu ocenění:**

Pro ocenění pozemků zastavěných budovou bytového domu bylo užito srovnávací metody v souladu s definicí obvyklé ceny.

Zjištěná cena pozemků dle oceňovacích předpisů, byla zpracována z důvodů § 1c oceňovací vyhlášky.

## PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

## H. ZNALECKÁ DOLOŽKA A OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 077883/2023.

V Kuřimi 7.12.2023

Ing. Jana Nawrathová



Ing. Jana Nawrathová  
2023.12.08 15:26:50  
+01'00'

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Kopie katastrální mapy
- Mapa polohy nemovitých věcí ve městě Brně
- Částečný výpis z KN LV č. 10001 – oceňované pozemky





# ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POŘADOVÉ DLE EVIDENCE ZNALCE:

610 – 49 / 2024

ČÍSLO POLOŽKY DLE ELEKTRONICKÉ EVIDENCE:

043423 / 2024

## Předmět znaleckého posudku:

Zjištěná cena nemovitostí:

- pozemku p.č. 1658/5 o výměře 885 m<sup>2</sup> zapsaného na LV č. 10001 v katastrálním území Čemovice, obec Brno, okres Brno-město.

Ocenění je provedeno k datu: 7.11.2001

Zadavatel znaleckého posudku: Bytové družstvo Kneslova, družstvo, IČO: 262 23 643  
Kneslova 1191/5a, Čemovice, 618 00 Brno

Číslo jednací zadavatele: není

Posudek vypracoval znalec: Ing. Jana Nawrathová

Znalecký posudek je podán v oboru: ekonomika, odvětví: oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek přezkoumává jiný znalecký posudek: ne

V Kuřimi dne 24.5.2024

Tento znalecký posudek obsahuje 10 stran a 5 stran A4 příloh a předává se ve dvou vyhotoveních v tištěné podobě.

Číslo vyhotovení: 1

## Obsah znaleckého posudku, použité zkratky

- A. TITULNÍ STRANA
- B. ZADÁNÍ
- C. VÝČET PODKLADŮ
- D. NÁLEZ
  - 1. *Popis postupu znalce při sběru dat*
  - 2. *Místopis nemovitých věcí*
  - 3. *Oceňované nemovité věci, výčet staveb, jednotek, součástí, příslušenství, omezení a práv*
  - 4. *Způsob využívání nemovitých věcí, popis, výměry*
- E. POSUDEK
  - 1. *Zjištěná cena pozemku dle cenové mapy*
  - 2. *Zvláštní požadavky zadavatele*
- F. ODŮVODNĚNÍ
- G. ZÁVĚR
  - i. *Rekapitulace zjištěné ceny nemovitých věcí*
  - ii. *Zvláštní požadavky zadavatele*
- H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

### Použité zkratky:

LV	=	list vlastnictví
k.ú.	=	katastrální území
p.č.	=	parcelní číslo
BD	=	bytový dům
KN	=	katastr nemovitostí
VB	=	věcné břemeno

Oceňovací vyhláška = Vyhláška Ministerstva financí, kterou se mění vyhláška Ministerstva financí č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb. a vyhlášky č. 173/2000 Sb. a vyhlášky č. 338/2001 Sb. (platná od 27.9.2001).

Zákon o oceňování = zákon č. 151/1997 Sb., ve znění zákona č. 121/2000 Sb. o oceňování majetku.

## B. ZADÁNÍ

1. Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku:

Jaká je zjištěná cena pozemku p.č. 1658/5 o výměře 885 m<sup>2</sup>, zapsaného na LV č. 10001 v katastrálním území Černovice, obec Brno, okres Brno-město k datu ocenění 7.11.2001?

3. Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit:

Zjištěná cena nemovitostí bude použita pro právní úkony zadavatele.

3. Skutečnosti sdělené objednatelem s vlivem na závěry znaleckého posudku:

Zadavatel nepožaduje ocenění věcných práv zapsaných na částečném LV č. 10001 v části C a části B.

4. Zvláštní požadavky objednatele:

Zadavatel požaduje přepočítání zjištěné ceny pozemku v roce 2001 o inflaci v jednotlivých letech od roku 2001 do roku 2024.

## C. VÝČET PODKLADŮ

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

- 1.1. Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10001 ze dne 23.5.2024 k datu 7.11.2001 pro okres Brno-město, obec Brno, katastrální území Černovice, zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- 1.2. Kopie katastrální mapy k datu 7.11.2001 je pouze v tiskové podobě se zákresem následných dělení a spojování pozemků, proto bude pro ilustraci užito současné katastrální mapy, zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).
- 1.3. Výsledky místního šetření dne 19.4.2022, 26.4.2022 a 7.11.2001.
- 1.4. Fotodokumentace zhotovená znalcem při místním šetření 19.4.2022 až 26.4.2022.
- 1.5. Cenová mapa stavebních pozemků č. 5 Statutárního města Brna, zdroj: osobní nahlédnutí do mapy na MMB dne 24.5.2024 a ořecení částí mapy znalcem.
- 1.6. Přehled roční inflace 2000-2023 zdroj CSU.
- 1.7. Stanovisko FNM k zadoosti o vzdání se předkupního práva 6.11.2001.
- 1.8. Vyhláška Ministerstva financí 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb. a vyhlášky č. 173/2000 Sb. a vyhlášky č. 338/2001 Sb. (platná od 27.9.2001).
- 1.9. Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění zákona č. 121/2000 Sb., o oceňování majetku.

## D. NÁLEZ

1. Popis postupu znalce při sběru dat

Znalec provedl osobně místní šetření, prohlídku nemovitých věcí a vznesl dotazy na zadavatele. Věrohodnost technických informací sdělených zadavatelem byla posuzována odborným odhadem znalce, ostatní sdělení jsou akceptována jako podklady od zadavatele.

## 2. Místopis nemovitých věcí

Město Brno je krajským městem Jihomoravského kraje. Město Brno má komplexní občanskou vybavenost, je zde dostatek pracovních příležitostí, jsou zde střední školy a vysoké školy, kompletní síť úřadů, Krajský soud Brno a Nejvyšší soud ČR a Nejvyšší správní soud ČR. Město Brno je významným dopravním uzlem železniční dopravy, okrajem města prochází dálnice D1 a D2 a je zde letiště.

Oceňované nemovité věci se nachází ve středním pásu zástavby města Brna, městské části Brno-Černovice, na ulici Kneslova or.č. 5a, cca 2,8 km jihovýchodně od centra města. Do lokality je zavedena autobusová a trolejbusová MHD, nejbližší zastávka autobusu je cca 550 m od nemovitých věcí. Budova č.p. 1191 je postavena jako samostatně stojící, ulice Kneslova je málo frekventovaná s omezenými parkovacími plochami na komunikaci a na vyhrazených parkovištích. V budově jsou podzemní parkovací plochy, není zde však dostatek parkovacích míst a jedná se o vyhrazená garážová stání. V okolí je převážně zástavba bytových domů, východně jsou plochy zemědělské a cca 350 m od budovy je vedena více proudivá frekventovaná komunikace v ulici Černovická, v lokalitě je patrný hluk od této dopravy.

Bytový dům je napojen na veřejné rozvody vody, kanalizace, elektro a plynu. Přístup do budovy je vchodem z ulice Kneslova do úrovně 1.NP.

## 3. Oceňované nemovité věci, výčet staveb, součástí, příslušenství, omezení a práv

Úkolem znalce je provést znalecký posudek stanovení zjištěné ceny:

- pozemku p.č. 1658/5 o výměře 885 m<sup>2</sup>, zapsaného na LV č. 10001 v katastrálním území Černovice, obec Brno, okres Brno-město,

vše k datu 7.11.2001.

Předmětem ocenění jsou k datu zpracování v roce 2024 pozemky p.č. 1658/5 a p.č. 1658/6 o celkové výměře 885 m<sup>2</sup> zapsané na LV č. 10001, které k datu ocenění tvořily jeden pozemek vedený na LV č. 10001 jako p.č. 1658/5 o výměře 885 m<sup>2</sup>. Později došlo k rozdělení pozemku na více pozemků a následně na dva pozemky, tak jak jsou patrné v současném zákresu katastrální mapy k datu zpracování posudku.

### LV část B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Na výpisu z LV č. 1001 v části „B“ je zapsáno věcné právo přívodu páry z kotelny na p.č. 100/1 k p.č. 98/1 k.ú. Černovice. Toto právo nemá významný vliv na výši zjištěné ceny dle oceňovacích předpisů a nebude se tedy zohledňovat.

### LV část C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B:

Na výpisu z LV č. 1001 v části „C“ jsou zapsána věcná práva: VB - právo cesty na p.č. 98/1, VB - právo provozování a udržování plynovodu na p.č. 2506/28, VB - právo provozování plynovodu ve prospěch vyjmenovaných osob. Povinným z uvedených VB je na listině uvedeno „LV č. 10001“.

Dle požadavku zadavatele, nebudou tato omezení pozemku zohledňována.

#### 4. Způsob využívání nemovitých věcí, popis, výměry

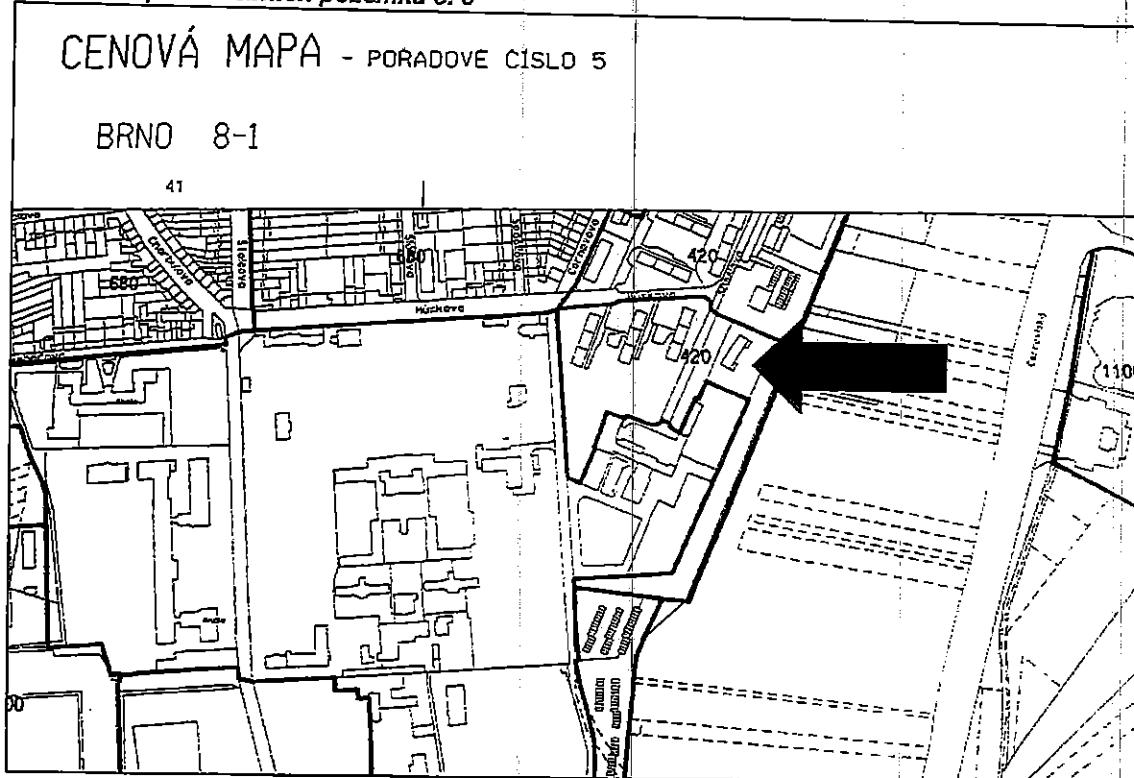
##### 4.1 Pozemky

Podle informací z listu vlastnictví LV č. 10001 pro k.ú. Černovice, obec Brno, okres Brno-město se jedná o tyto pozemky:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra (m <sup>2</sup> )	Způsob využití	Způsob ochrany
1658/5	zastavěná plocha a nádvoří	661		ochr.pásmo;nem.kult.pam.,pam.zóny, nrezervace,nem.nár.kult.pam
1658/6	ostatní plocha	224	jiná plocha	ochr.pásmo;nem.kult.pam.,pam.zóny, nrezervace,nem.nár.kult.pam
Výměra pozemků celkem		885		

Pozemky p.č. 1658/5 a p.č. 1658/6 jsou zcela zastavěné stavbou č.p. 1191. Pozemek p.č. 1658/6 je zastavěný 1.PP stavby, které v úrovni 1.NP je opatřeno vegetační úpravou.

##### Cenová mapa stavebních pozemků č. 5



Oceňovaný pozemek p.č. 1658/5 nemá v mapě zakreslené hranice, nachází se však v ploše, která má v cenové mapě uvedenou cenu. Polohu pozemku ukazuje šipka.

## E. POSUDEK

### Definice ceny:

Cena zjištěná: Cena zjištěná je zpracována dle oceňovacích předpisů, zákona o oceňování a oceňovací vyhlášky.

### 1. Zjištěná cena nemovitostí

Pozemky p.č. 1658/5 a p.č. 1658/6 v katastru nemovitostí vedené jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemek ostatní plocha jsou dle výsledků místního šetření zcela zastavěné stavbou bytového domu. Jedná se o stavební pozemky ve smyslu § 9 zákona o oceňování.

Ocenění se provede v souladu s ustanovením § 10, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Zastupitelstvo města Brna schválilo vyhlášku č. 12/2001, kterou se vydává Cenová mapa stavebních pozemků města Brna č. 5, s účinností od 1.7.2001 do 2.1.2003. Ocenění pozemku je provedeno podle této cenové mapy.

Oceňované pozemky v uvedené cenové mapě jsou oceněny jednotkovou cenou ve výši: **420 Kč/m<sup>2</sup>**

Výpočet zjištěné ceny pozemku:

Pozemek p.č.	Druh pozemku	Výměra m <sup>2</sup>	Cena v cenové mapě Kč/m <sup>2</sup>	Cena celého pozemku
1658/5	zast. pl.	661	420,00	277 620,00 Kč
1658/6	ost. pl.	224	420,00	94 080,00 Kč
Zjištěná cena pozemků dle cenové mapy celkem v (Kč)				371 700,00 Kč

**2. Zvláštní požadavek zadavatele – přepočet zjištěné ceny nemovitostí dle průměrné roční míry inflace v letech 2001 až 2023**

Pro přepočet zjištěné ceny v roce 2001 bylo použito dle zadání zadavatele průměrné roční míry inflace v letech 2001 až 2023 vydané Českým statistickým úřadem (viz příloha).

Popis:	Kč/m2	Zjištěná cena celkem	
Cena zjištěná dle cenové mapy v roce 2001	420,00	371 700,00 Kč	
<b>Průměrná roční míra inflace (rok)</b>	<b>%</b>	<b>hodnota pro přepočet</b>	<b>hodnota v roce přepočet dle inflace</b>
2001	4,7%	1,047	389 169,90 Kč
2002	1,8%	1,018	396 174,96 Kč
2003	0,1%	1,001	396 571,13 Kč
2004	2,8%	1,028	407 675,12 Kč
2005	1,9%	1,019	415 420,95 Kč
2006	2,5%	1,025	425 806,48 Kč
2007	2,0%	1,020	434 322,61 Kč
2008	6,3%	1,063	461 684,93 Kč
2009	1,0%	1,010	466 301,78 Kč
2010	1,5%	1,015	473 296,31 Kč
2011	1,9%	1,019	482 288,94 Kč
2012	3,3%	1,033	498 204,47 Kč
2013	1,4%	1,014	505 179,33 Kč
2014	0,4%	1,004	507 200,05 Kč
2015	0,3%	1,003	508 721,65 Kč
2016	0,7%	1,007	512 282,70 Kč
2017	2,5%	1,025	525 089,77 Kč
2018	2,1%	1,021	536 116,65 Kč
2019	2,8%	1,028	551 127,92 Kč
2020	3,2%	1,032	568 764,01 Kč
2021	3,8%	1,038	590 377,05 Kč
2022	15,1%	1,151	679 523,98 Kč
2023	10,7%	1,107	752 233,05 Kč
2024	nestanoveno	1,000	752 233,05 Kč
<b>Přepočtená hodnota ceny zjištěné v roce 2001 o inflaci v letech 2001 až 2023</b>			<b>752 230,00 Kč</b>

**F. ODŮVODNĚNÍ**

**Odůvodnění postupu ocenění:**

Pro ocenění pozemku zastavěných budovou bytového domu bylo použito oceňovacích předpisů platných k datu 7.11.2001.

Pro ocenění byla zjištěna cena dle cenové mapy č. 5 stavebních pozemku města Brna, která byla platná v období od 1.7.2001 do 2.1.2003.

Na základě zvláštního požadavku zadavatele byl proveden přepočet zjištěné ceny pozemku v roce 2001 o inflaci v letech 2001 až 2023. Údaje o výši inflace v jednotlivých letech byly převzaty z českého statistického úřadu a jsou přílohou tohoto posudku.

## G. ZÁVĚR

### G. 1 Cítace zadané odborné otázky:

Jaká je zjištěná cena pozemku p.č. 1658/5 o výměře 885 m<sup>2</sup>, zapsaného na LV č. 10001 v katastrálním území Černovice, obec Brno, okres Brno-město k datu ocenění 7.11.2001?

### G. 2 Odpověď na zadanou odbornou otázku:

#### I. Rekapitulace ceny zjištěné dle oceňovacích předpisů

Zjištěná cena nemovitostí dle oceňovacích předpisů pozemku p.č. 1658/5 o výměře 885 m<sup>2</sup>, včetně součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 10001, vše v katastrálním území Černovice, obec Brno, okres Brno-město, k datu ocenění 7.11.2001

činí: 371.700,00 Kč.

slovy: tři sta sedmdesát jedna tisíc sedm set korun českých.

#### II. Zvláštní požadavek zadavatele – přepočítání ceny zjištěné 2001 dle inflace v letech 2001-2023

Zjištěná cena nemovitostí pozemku p.č. 1658/5 o výměře 885 m<sup>2</sup>, včetně součástí a příslušenství, zapsaného na LV č. 10001, vše v katastrálním území Černovice, obec Brno, okres Brno-město, stanovená dle oceňovacích předpisů k datu ocenění 7.11.2001 ve výši 371.700,- Kč přepočtená dle požadavků zadavatele průměrnou roční inflací v letech 2001 až 2023

činí: 752.230,00 Kč.

slovy: sedm set padesát dva tisíc dvě stě třicet korun českých.



**G. 3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečností snižující jeho přesnost:**

Nejsou

**G. 4 Odměna nebo náhrada nákladů znalce**

Byla sjednána smluvní odměna.

**PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU**

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

**H. ZNALECKÁ DOLOŽKA A OTISK ZNALECKÉ PEČETI**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 043423/2024.

V Kuřimi dne 24.5.2024

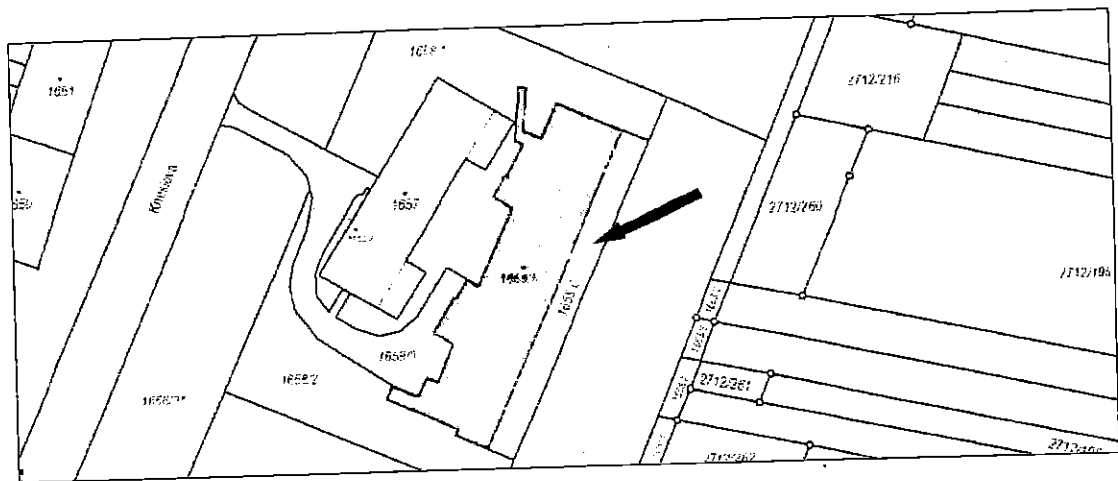
Ing. Jana Nawrathová

Přílohy:

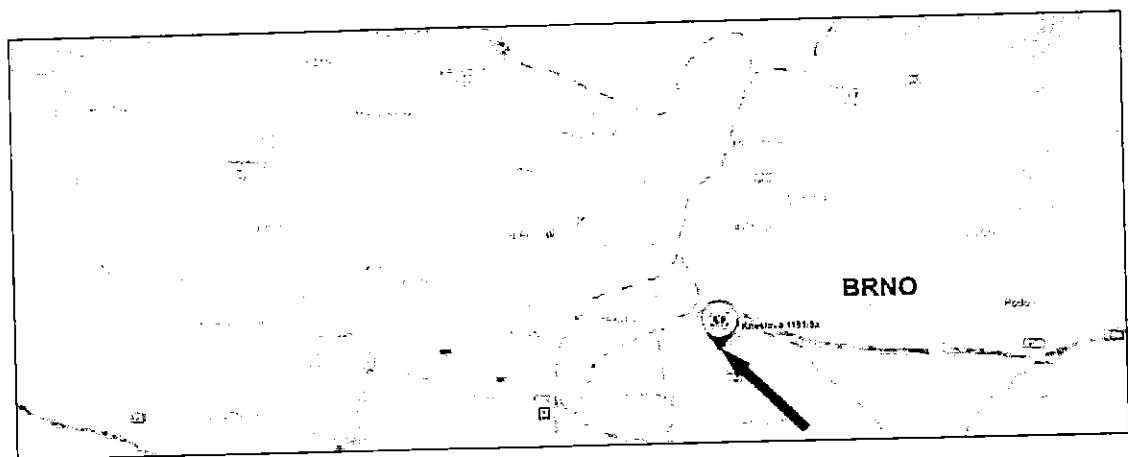
- Kopie katastrální mapy
- Mapa polohy nemovitých věcí ve městě Brně
- Údaje o meziroční inflaci v letech 2000 až 2023
- Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 10001



Obr.č. 1,2 Budova č.p. 1191 na p.č. 1658/5 a p.č. 1658/6 – pohledy uliční (západní) a východní



Obr.č. 3 Kopie katastrální mapy – pozemek p.č. 1658/5 modré podbarvení a p.č. 1658/6 modrá šipka



Obr.č. 4 Mapa polohy nemovitých věcí v obci Brno

**Odbor informačních služeb**  
Oddělení informačních služeb

Datum vystavení: 11. 1. 2024  
Číslo jednací: CSU-000369/2024-29  
Počet listů: 1  
Vyřizuje: Ing. Michaela Kholová  
Telefon: 274 056 789  
e-mail: [infoservis@czso.cz](mailto:infoservis@czso.cz)

**Věc: Výpis ze statistického zjišťování**

**Průměrná roční míra inflace** vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (průměr posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců) činila v České republice:

v roce 2000.....	3,9 %	v roce 2012.....	3,3 %
v roce 2001.....	4,7 %	v roce 2013.....	1,4 %
v roce 2002.....	1,8 %	v roce 2014.....	0,4 %
v roce 2003.....	0,1 %	v roce 2015.....	0,3 %
v roce 2004.....	2,8 %	v roce 2016.....	0,7 %
v roce 2005.....	1,9 %	v roce 2017.....	2,5 %
v roce 2006.....	2,5 %	v roce 2018.....	2,1 %
v roce 2007.....	2,8 %	v roce 2019.....	2,8 %
v roce 2008.....	6,3 %	v roce 2020.....	3,2 %
v roce 2009.....	1,0 %	v roce 2021.....	3,8 %
v roce 2010.....	1,5 %	v roce 2022.....	15,1 %
v roce 2011.....	1,9 %	v roce 2023.....	10,7 %

Tyto údaje byly oficiálně publikovány v publikacích ČSÚ „Indexy spotřebitelských cen (životních nákladů) – základní členění za prosinec příslušného roku. Bližší informace naleznete zde: <https://www.czso.cz/aktualni-produkt/41338>

Data za rok 2023 byla zveřejněna na internetových stránkách ČSÚ v Rychlé informaci „Indexy spotřebitelských cen – inflace – prosinec 2023“ dne 11. ledna 2024. Bližší informace naleznete zde: <https://www.czso.cz/aktualni-produkt/41420>

Mgr. Helena Nebeská  
Nebeská

Digitálně podepsal  
Mgr. Helena Nebeská  
Datum: 2024.01.11  
09:22:45 +01'00'



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
 prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2001 08:00:00

Okres: CZ0622 Brno-město  
 Kat.území: 611263 Černovice  
 Obec: 582786 Brno  
 List vlastnictví: 10001  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Statutární město Brno	44992785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky Parcela Výměra[m2] Druh pozemku		
1658/5 885 zastavěná plocha a nádvoří Na pozemku stojí stavba: Černovice, č.p. 1191, bydlení, LV 1877		

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B	Typ vztahu		
o Právo k nemovitosti (podle listiny) kn.vl. Černovice -přívodu páry z kotelny na parc 100/1 k parc 98/1 (pol VZ 199/81) Povinnost k LV 10001 Listina Pozemková kniha vložka 2876/.		POLVZ:354/1993	Z-500354/1993-702

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů	Typ vztahu		
o Věcné břemeno (podle listiny) kn.vl. Černovice - parcela KN 98/1 Právo cesty pro LV 1145. Povinnost k LV 10001 Listina Pozemková kniha vložka 2876/.		POLVZ:199/1981	Z-500199/1981-702
o Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 26.4.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 1.6.2000,čj.V 3 - 5059/2000 (právo provozování, udržo- vání a opravování plynovodu na pozemku p.č.2506/28 pro BPP, spol.s r.o., IČO 41604288). Oprávnění pro BPP spol.s r.o., Hájecká 11, Brno, RČ/IČO: 41604288 Povinnost k LV 10001 Listina Smlouva o věcném břemenu V3 5059/2000.		POLVZ:287/2000	Z-500287/2000-702
o Věcné břemeno (podle listiny) ze dne 3.10.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 24.10.2000,čj.V 3 - 9911/2000 (právo provozování, udržo- vání a opravování plynovodu na pozemcích p.č.257, 262 a			

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.  
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2001 08:00:00

Okres: CZ0622 Brno-město  
Kat.území: 611263 Černovice

Obec: 582786 Brno

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

480).

Oprávnění pro

Povinnost k  
LV 10001

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 9911/2000.

POLVZ:453/2000

Z-500453/2000-702

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Budova na více parcelách  
dům čp.1017 na pozemcích parc.č.1136/1 a 1136/2  
Povinnost k  
LV 10001
- o Záznam pro další řízení  
číslo položky 91/95 - části parc 2503/73,2712/34 až 2712/48 jsou i na LV 1  
Povinnost k  
LV 10001
- o Záznam pro další řízení  
číslo položky 64/95 - přečíslování PK 785/1 - EN 655/1  
Povinnost k  
LV 10001
- o Záznam pro další řízení  
číslo položky 87/95 - Stavby na parc 1249,1974/2 nebyly zapsány  
do B-LV neboť nebyly splněny náležitosti dle  
ustanovení § 5 odst 7,8 zák 344/92 Sb  
Povinnost k  
LV 10001

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z  
majetku ČR  
do vlastnictví obcí - § 1.  
POLVZ:326/1993 Z-500326/1993-702  
RČ/IČO: 44992785  
Pro: Statutární město Brno,
- o Velká privatizace - smlouva o převodu 104/1996 ze dne 1.4.1996.  
POLVZ:333/1996 Z-500333/1996-702  
RČ/IČO: 44992785  
Pro: Statutární město Brno,

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2001 08:00:00

Okres: CZ0622 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 611263 Černovice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 23.05.2024 09:35:58

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

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





## DODATEK č. 1 ke smlouvě o sdružení

uzavřené ve smyslu § 829 a násl. občanského zákoníku dne 19.11.1999 mezi níže uvedenými účastníky:

1. Město Brno – Městská část Brno-Černovice  
se sídlem: Brno, Bolzanova 1, PSČ 618 00 Brno  
IČO: 44992785

zastoupena starostkou [redacted]  
bankovní spojení: KB Brno-město, nám. Svobody 21, Brno, č.ú. 16120-621/0100  
(dále jen MČ Brno-Černovice)

2. IPB Real a.s.

se sídlem: Senovážné nám. 27, 110 00 Praha 1  
IČO: 00258610, DIČ: 001-00258610

zastoupena [redacted] ředitelem pobočky IPB Real a.s. v Brně, na základě písemné  
moci ze dne 23.8.1999

bankovní spojení: IPB, a.s., oblastní pobočka Brno, Joštova 5, č.ú. 125390823/0100  
(dále jen IPB Real a.s.)

Dodatkem dochází k doplnění čl. IV. odst. A) smlouvy o sdružení o text tohoto znění:

- finanční prostředky ve výši 4 900 000,- Kč (čtyřmilionydevětsettisíc korun českých) rovnající se výši investiční dotace od obce města Brna, převedené do rozpočtu MČ Brno-Černovice z Fondu bytové výstavby města Brna na základě rozpočtového opatření města Brna č.j. 070/2000/a ze dne 1.6.2000, které je přílohou č. 1 tohoto dodatku

Účastníci se dohodli, že MČ Brno-Černovice poskytne tuto dotaci jako příspěvek na 1 bytovou jednotku ve výši 100 000,- Kč, tj. na 49 b.j. celkem 4 900 000,- Kč formou návratné půjčky na dobu 20 let, která bude splácena v pravidelných splátkách od počátku užívání bytových jednotek. Prostředky budou z účtu MČ Brno-Černovice uvolňovány formou záloh za podmínky zúčtování poskytnutých zálohových prostředků nejpozději do 30.11.2000 formou věcného plnění, tj. zúčtováním za provedené práce a dodávky a vystavením daňového dokladu včetně DPH. Otázky poskytnutí příspěvku, tímto dodatkem neupravené, se řídí „Zásadami pro zapojení finančních prostředků Fondu bytové výstavby do kapitálových výdajů města“, které jsou přílohou č. 2 tohoto dodatku.

V Brně dne 28.-07-2000

[redacted]  
Městská část  
Brno-Černovice  
starostka

Město Brno-Městská část  
Brno-Černovice starostka  
[redacted]

V Brně dne 28.-07-2000

[redacted]  
IPB Real a.s.

ředitel pobočky IPB Real a.s. v Brně

Město BRNO  
Magistrát města Brna  
Odbor rozpočtu a financování

<b>MĚSTO BRNO</b>		Číslo dopor.:
MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-ČERNÝ VÍTEJ		Zpracoval:
Došlo dne:	.....	VNITRO
Č.j.:	7545	Ukl. znak
Příloha:	.....	.....

MČ Brno - dle přílohy

Rozpočtové opatření: 070/2000/a

dne: 1.6. 2000

Odbor rozpočtu a financování MMB provádí v rozpočtu vlastního města na rok 2000 toto rozpočtové opatření:

**Příjmy: zvýšení**

Orj.	Odd. §	Pol.	UZ	ORG	Věcná náplň	Kč
		4221			Investiční dotace od obce	+ dle rozpisu

**Výdaje: zvýšení**

Orj.	Odd. §	Pol.	UZ	ORG	Věcná náplň	částka
	3612	6xxx	773		Převod prostředků z FBV	+ dle rozpisu
					<u>Městská část:</u>	
					Medlánky	8 000 tis. Kč
					Lišeň	8 400 tis. Kč
					Brno-střed	4 670 tis. Kč
					Řečkovice	3 000 tis. Kč
					Černovice	4 900 tis. Kč
					Brno-sever	11 940 tis. Kč
					Bystrc	7 200 tis. Kč
					Brno-jih	600 tis. Kč
					Židenice	6 800 tis. Kč

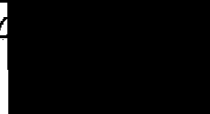
Důvod rozpočtového opatření: Převod finančních prostředků z fondu bytové výstavby do rozpočtů městských částí

Schváleno: ZMB Z3/018 ze dne 16.-17.5. 2000 pod bodem č. 12

ÚZ 773 je závazný pro veškerou evidenci

Na uvedenou dotaci žádáme o zaslání splátkového kalendáře.

Vyřizuje:



MĚSTO BRNO  
Odbor rozpočtu a financování  
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Křižovského nám. 3



Vedoucí odboru  
rozpočtu a financování