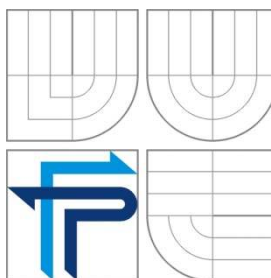


**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

**BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY**

---



**PODNIKATELSKÁ FAKULTA**

**FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT  
INSTITUTE OF FINANCES**

---

# **ZALOŽENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA Z DŮVODU PRIVATIZACE BYTOVÉHO DOMU**

**ESTABLISHMENT OF THE HOUSING ASSOCIATION DUE TO THE  
PRIVATIZATION OF THE RESIDENTIAL HOUSE**

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**  
**BACHELOR'S THESIS**

**AUTOR PRÁCE**  
**AUTHOR**

**MARIE MAJTANOVÁ**

**VEDOUCÍ PRÁCE**  
**SUPERVISOR**

**Mgr. HELENA MUSILOVÁ**

**BRNO 2009**



---

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

**Majtanová Marie**

---

Daňové poradenství (6202R006)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává bakalářskou práci s názvem:

**Založení bytového družstva z důvodu privatizace bytového domu**

v anglickém jazyce:

**Establishment of the Housing Association Due to the Privatization of the Residential House**

Pokyny pro vypracování:

Úvod  
Teoretická východiska práce  
Analýza problému a současné situace  
Varianty řešení problému a jejich vyhodnocení  
Návrhy a doporučení  
Závěr  
Seznam použité literatury  
Přílohy

---

Podle § 60 zákona č. 121/2000 Sb. (autorský zákon) v platném znění, je tato práce "Školním dílem". Využití této práce se řídí právním režimem autorského zákona. Citace povoluje Fakulta podnikatelská Vysokého učení technického v Brně. Podmínkou externího využití této práce je uzavření "Licenční smlouvy" dle autorského zákona.

---

Seznam odborné literatury:

- DVOŘÁK, T. Družstevní právo. 3. vydání. Praha: C. H. Beck. 2006. 414 s. ISBN 80-7179-551-8.
- DVOŘÁK, T. Vlastnictví bytů a nebytových prostor. 1. vydání. ASPI, a.s. 2007. 392 s. ISBN 978-80-7357-280-8.
- HURDÍK, J. Právníké osoby a jejich typologie. 1. vydání. C.H.Beck. 2003. 112 s. ISBN 80-7179-790-1.
- PELIKÁNOVÁ, I. a ČERNÁ, S.a KOL. Obchodní právo. Aspi,a.s. Praha, 2006, 548 s. ISBN 80-7357-149-8.
- TARABA, M. Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů. 3. vydání. GRADA Publishing,a.s. 2006, 276 s. ISBN 80-247-0480-3.
- NESNÍDAL,J. OBCHODNÍ ZÁKONÍK s komentářem. Poradce s.r.o. 2007. 376 s. ISBN 978-80-7365-271-5.

Vedoucí bakalářské práce: Mgr. Helena Musilová

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2008/2009.

L.S.

---

Ing. Pavel Svirák, Dr.  
Ředitel ústavu

---

doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA  
Děkan fakulty

V Brně, dne 24.05.2009

## **ABSTRAKT**

Privatizace bytových domů ve městě Brně opět pokračuje. Vlastník bytové domy prodává pouze právnické osobě založené ze současných nájemníků. Obsahem bakalářské práce je založení právnické osoby - bytového družstva a splnění všech podmínek daných Magistrátem města Brna v přesně daném termínu. Popisuje úkony před ustavující schůzí družstva, samotnou ustavující schůzi až po zápis do obchodního rejstříku a všech podání na Magistrát města Brna.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Privatizace bytových domů, právnická osoba, bytové družstvo, ustavující schůze, obchodní rejstřík.

### **Abstract**

Privatization of apartment houses continues again in Brno. Owners sell apartment houses only to legal entities, which are founded by present-day tenants. The content of the thesis includes the establishment of the housing association and meeting all the conditions set by municipal council of Brno. The thesis describes activities before constitutive meeting, constitutive meeting itself, and operations after entry in the trade register and all the documents which have to be submitted to the municipal council of Brno.

### **Key words**

Privatization of the residential houses, legal entity, housing association, constitutive meeting, trade register.



## **BIBLIOGRAFICKÁ CITACE PRÁCE**

MAJTANOVÁ, M. *Založení bytového družstva z důvodu privatizace bytového domu*, Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2009, 133 s. Vedoucí bakalářské práce Mgr. Helena Musilová.

## **ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ**

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých zdrojů je úplná, že jsem ve své práci neporušila autorská práva ( ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 29.5.2009

.....

Marie Majtanová



## **PODĚKOVÁNÍ**

Ráda bych poděkovala Mgr. Heleně Musilové za odbornou pomoc, za její rady a cenné připomínky.

## Obsah :

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1</b>   | <b>ÚVOD .....</b>   | <b>13</b> |
| <b>2</b>   | <b>TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE .....</b>  | <b>17</b> |
| <b>2.1</b> | <b>Družstva .....</b>   | <b>17</b> |
| 2.1.1      | Pojem a právní povaha družstva .....  | 17        |
| 2.1.2      | Vývoj právní úpravy nezemědělských družstev .....   | 20        |
| 2.1.3      | Založení a vznik družstva .....   | 21        |
| 2.1.4      | Stanovy družstva .....  | 25        |
| 2.1.5      | Orgány družstva .....   | 26        |
| 2.1.5.1    | Orgány obligatorní .....  | 26        |
| 2.1.5.1.1  | Členská schůze .....  | 27        |
| 2.1.5.1.2  | Představenstvo .....  | 28        |
| 2.1.5.1.3  | Kontrolní komise .....  | 28        |
| 2.1.5.2    | Orgány fakultativní .....   | 29        |
| 2.1.6      | Členství v družstvu .....   | 30        |
| 2.1.6.1    | Vznik a obsah členství v družstvu .....   | 30        |
| 2.1.6.2    | Zánik členství .....  | 30        |
| 2.1.7      | Zrušení, přeměny, likvidace a zánik družstva .....  | 31        |
| <b>3</b>   | <b>ANALÝZA PROBLÉMU A SOUČASNÉ SITUACE .....</b>  | <b>33</b> |
| <b>3.1</b> | <b>Nabídka od Magistrátu města Brna .....</b>   | <b>35</b> |
| <b>3.2</b> | <b>Charakteristika vznikajícího bytového družstva .....</b>   | <b>37</b> |
| <b>3.3</b> | <b>Proces založení družstva .....</b>   | <b>37</b> |
| 3.3.1      | Úkony před vlastním založením .....   | 38        |
| 3.3.1.1    | Vznik přípravného výboru .....  | 38        |
| 3.3.1.2    | Shromáždění informací .....   | 39        |
| 3.3.1.3    | Výběr notáře, termínu a místa konání ustavující schůze družstva .....   | 40        |
| 3.3.1.4    | Sestavení návrhu stanov .....   | 40        |
| 3.3.1.5    | Předání pozvánek na ustavující schůzi družstva, členských přihlášek do družstva a výběr základních vkladů od zakládajících členů družstva ..... | 41        |
| 3.3.1.6    | Poslední přípravné práce před konáním ustavující schůze .....   | 41        |
| 3.3.2      | Ustavující schůze .....   | 42        |
| 3.3.2.1    | Zahájení .....  | 42        |
| 3.3.2.2    | Volba předsedajícího ustavující schůze družstva .....   | 42        |
| 3.3.2.3    | Schválení usnesení o výši zapisovaného základního kapitálu a členského vkladu .....   | 43        |
| 3.3.2.4    | Schválení stanov družstva .....   | 43        |
| 3.3.2.5    | Volba členů představenstva .....  | 43        |
| 3.3.2.6    | Určení člena představenstva, k jehož rukám bude splacen základní členský vklad .....  | 44        |
| 3.3.2.7    | Převzetí závazku ke splacení základního členského vkladu .....  | 44        |
| 3.3.3      | Zasedání nově zvoleného představenstva .....  | 45        |
| 3.3.4      | Zápis do obchodního rejstříku .....   | 45        |
| <b>3.4</b> | <b>První podání na Magistrát města Brna .....</b>   | <b>49</b> |
| <b>3.5</b> | <b>Sdělení Magistrátu města Brna o přijetí nabídky, včetně zvoleného způsobu platby kupní ceny</b>  | <b>49</b> |
| <b>3.6</b> | <b>Návrh kupní smlouvy .....</b>  | <b>50</b> |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>4</b>   | <b>NÁVRHY A DOPORUČENÍ.....</b>  | <b>53</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Důvody pro přijetí nabídky ke koupi z pohledu nájemce .....</b>   | <b>53</b> |
| 4.1.1      | Všeobecné výhody nájemního bydlení a bydlení v osobním vlastnictví.....  | 53        |
| 4.1.2      | Rozbor ekonomický .....  | 54        |
| 4.1.2.1    | První varianta .....   | 54        |
| 4.1.2.2    | Druhá varianta.....  | 55        |
| 4.1.2.3    | Třetí varianta .....   | 56        |
| 4.1.2.4    | Čtvrtá varianta.....   | 57        |
| <b>4.2</b> | <b>Volba druhu právnické osoby .....</b>   | <b>59</b> |
| <b>4.3</b> | <b>Výběr vhodné varianty dle nabídky od Magistrátu města Brna .....</b>  | <b>61</b> |
| <b>4.4</b> | <b>Doporučení ke změně stanov družstva .....</b>   | <b>63</b> |
| <b>4.5</b> | <b>Výpočet ceny za bytové jednotky a nebytové prostory .....</b>   | <b>64</b> |
| <b>4.6</b> | <b>Návrh na urychlení nabytí platnosti usnesení Krajského soudu o zapsání obchodní firmy do obchodního rejstříku .....</b> | <b>66</b> |
| <b>4.7</b> | <b>Zhodnocení návrhu kupní smlouvy z pohledu kupujícího .....</b>  | <b>67</b> |
| <b>4.8</b> | <b>Stručný souhrn ostatních doporučení.....</b>  | <b>67</b> |
| <b>5</b>   | <b>ZÁVĚR .....</b>   | <b>69</b> |
| <b>6</b>   | <b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>   | <b>72</b> |
| <b>7</b>   | <b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK .....</b>  | <b>74</b> |
| <b>8</b>   | <b>SEZNAM TABULEK.....</b>   | <b>74</b> |
| <b>9</b>   | <b>SEZNAM GRAFŮ .....</b>  | <b>74</b> |
| <b>10</b>  | <b>SEZNAM PŘÍLOH .....</b>   | <b>75</b> |



# 1 Úvod

Bakalářská práce vznikla na základě aktuální situace v městě Brně. Magistrát města Brna začátkem roku 2008 přerušil několikaletou pauzu a opět začal nabízet k prodeji bytové domy, které byly původně ve vlastnictví státu. Stát převedl byty po roce 1989 do vlastnictví obcí<sup>1</sup>. Obce tak získaly majetek, který byl často ve velmi špatném technickém stavu. Výše regulovaného nájemného<sup>2</sup>, nepokryla mnohdy ani náklady na správu domu a na náročné opravy již obcím nezbyly v rozpočtech finanční prostředky. Proto bylo po roce 1990 především snahou obcí tento majetek převést do vlastnictví jednotlivým nájemcům.

Stejně tak i město Brno privatizovalo celkem ochotně bytové domy stávajícím nájemcům.

Privatizace znamená převedení veřejného majetku do soukromého vlastnictví.

Cílem privatizace bylo:

- snížení nákladů na správu majetku( starost o bytový dům převzal nový vlastník)
- efektivnější zhodnocování majetku novými vlastníky a bez vynakládání státních prostředků
- díky prodeji získání finančních prostředků do veřejných rozpočtů

Před rokem 1989 nebyl velký rozdíl ve výši platby za užívání bytu ve vlastnictví státu a ve výši platby splácení akontace u družstevních bytů. Měnily se běžně státní byty za družstevní a většinou se platilo pouze odstupné za větší byt, pokud docházelo k výměně menšího bytu za větší. Náklady na bydlení v této době byly nízké. Těžší bylo jakýkoliv byt získat. Aby dítě získalo v dospělosti byt bylo potřeba ho za člena družstva přihlásit s velkým předstihem. Bytů byl nedostatek. Lidé byli nuceni přihlašovat se k trvalému pobytu do bytů svých příbuzných a známých, aby po určité době získali právní nárok tyto byty užívat. Po roce 1989 se situace v bytové oblasti radikálně změnila.

---

<sup>1</sup> Upraveno Zákonem č. 172/1991 Sb.- přechod některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

<sup>2</sup> Vyhláška 176/1993 Sb. – regulace výše nájemného, zrušeno později nálezem ústavního soudu č. 231/2000 Sb.

Původní majitelé domů se po roce 1989 přihlásili o svůj zabavený majetek. Ve většině případů získali bytové domy v restituci zpátky i s nájemci a vznikl problém s výší nájemného. Na ochranu nájemců byla v České republice vydána vyhláška 176/1993Sb. regulace výše nájemného. Vlastníkům bytových domů tato regulace nájemného znemožnila zvýšit nájemné stávajícím nájemcům. Regulované nájemné často nepokrylo náklady na správu a údržbu domu. Vlastníci bytů se obrátili ve věci regulovaného nájemného se stížností na vrchní soud ve Štrasburku. Požadují od státu odškodné ve výši padesáti miliard korun českých a zrušení regulace výše nájemného. Samotná regulace výše nájemného by měla skončit k 31.12.2010. Nájemci bytů by proto měli počítat se zvyšováním nájemného. Nájemné v bytech ve vlastnictví obcí a měst se v některých případech nebudou zvyšovat na úroveň tržního nájemného, neboť obce mají zájem udržet si stávající nájemce a zvyšují nájemné o méně procent, než povoluje zákon<sup>3</sup>.

Nájemné v bytovém domě na sídlišti Brno-Vinohrady vzrostl od roku 2000 téměř o sto procent<sup>4</sup>. Je to velké zvýšení i když Městská část Brno Vinohrady nevyužila maximální možné zvýšení. Tento růst ceny nájemného není konečný.

Zájem města Brna bytové domy prodávat, ochabuje v důsledku vyšších předpisů nájemného, naopak snaha nájemců si své byty odkoupit se zvyšuje v přímé úměře se zvyšujícími se předpisy plateb za nájemné.

Nájemci předpokládají, že po získání domu do osobního vlastnictví získají tyto výhody:

- zabezpečení se proti neustálému zvyšování nájemného
- udržování domu v dobrém technickém stavu
- moci si rozhodovat o správě domu, úklidu, vybavení apod.
- sestavit si vlastní domovní řád a dohlížet na jeho plnění
- lepší využití společných prostor a rovnoměrně všemi nájemci.

Pro prodej bytových domů vypracovalo město Brno souhrn pravidel. Jedním z nich je, že Magistrát města Brna prodá byty jako celek právnické osobě složené z nájemců

---

<sup>3</sup> V současnosti platný zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného

<sup>4</sup> Nájemné v obecním bytě 1. kategorie Brno Vinohrady v roce 2000 činilo 25,36 Kč/m<sup>2</sup>, v roce 2009 již 43,39 Kč/m<sup>2</sup>. Cílová hodnota měsíčního nájemného je 85,34 Kč/m<sup>2</sup>.

bytových a nebytových prostor, které mají v době nabídky uzavřenou platnou nájemní smlouvu a mají řádně zaplacené nájemné.

Hlavním cílem bakalářské práce je předejít, zmapovat a popsat celou problematiku související s koupí bytového domu. Protože hlavní podmínkou pro koupí bytového domu je založení právnické osoby bude se práce zabývat problematikou založení bytového družstva.

V teoretické části vysvětlím pojem a právní povahu družstva. Přes vývoj právní úpravy družstev na našem území se dostanu k založení a vzniku družstva, stanovám družstva, orgánům družstva, členství v družstvu, zániku a přeměně družstva.

V praktické části popíši nabídku ke koupí bytu od Magistrátu města Brna. Podrobněji přiblížím charakteristiku vznikajícího bytového družstva. Zmapuji všechny potřebné úkony před vlastním založením družstva, průběh ustavující schůze až po podání návrhu na zápis bytového družstva do obchodního rejstříku. Nebudou chybět všechny úkony a dokumenty, které vyžaduje Magistrát města Brna od kupujícího při prodeji bytového domu.

Po praktické části následuje zdůvodnění proč by měl současný nájemce nabídku ke koupí bytového domu od Magistrátu města Brna přijmout. V další podkapitolách se zaměřím na zhodnocení volby druhu právnické osoby, na výběr nejefektivnější varianty koupě bytového domu dle nabídky od Magistrátu města Brna, zhodnotím celý proces prodeje bytových domů stávajícím nájemcům a pokusím se popsat co se dalo udělat lépe a navrhnout, jakým způsobem se mělo postupovat.

Nebude chybět zdůvodnění správnosti návrhu řešení, jeho klady a zápory.

Závěrem zhodnotím přínos celé bakalářské práce pro nově vznikající bytová družstva z důvodu privatizace bytových domů ve městě Brně a zaměřím se na další postup prací navazujících na daný problém.



## 2 Teoretická východiska práce

Pro koupi bytového domu je pro nájemce bytů a nebytových prostor nejvhodnější variantou založení bytového družstva (rozbor obchodních společností v kapitole 4). Proto se v teoretické části zaměřím právě na popis této právnické osoby a nebudu se věnovat popisu ostatních obchodních společností.

### 2.1 Družstva

Bytové družstevnictví má v České republice více než stoletou historii. V první části popíši základní odlišnosti družstva od ostatních obchodních společností. Potom bude následovat popis stručné historie bytového družstevnictví v České republice. Nakonec přijde nejdůležitější část, která bude pojednávat o založení a vzniku družstva, o stanovách družstva, o orgánech družstva, o členství v družstvu a o zrušení, přeměně, likvidaci a zániku družstva.

#### 2.1.1 Pojem a právní povaha družstva

„Družstvo je primárně považováno za podnikatelský subjekt a jako takové se obligatorně zapisuje do obchodního rejstříku (§34 odst.1 písm.a) obchodního zákoníku), a teprve sekundárně je připuštěna možnost existence družstva za jiným než podnikatelským účelem“[1, str. 10].

Při přípravě obchodního zákoníku se uvažovalo, že by družstva byla upravena samostatným právním předpisem. Družstvo je upraveno samostatnou hlavou II, §221 až §259, zákon č. 513/1991 Sb., v obchodním zákoníku (ObchZ). Tímto oddělením je jasně určeno, že družstva jsou odlišná od obchodních společností, i když některé rysy mají shodné. Jistou propojenost družstev a obchodních společností nám dokazuje možnost přiměřeně použít obecná ustanovení obchodního zákoníku (§56 až §75b), pokud neexistuje pro družstva speciální úprava (§ 260 obchodního zákoníku).

Při srovnání obchodních společností a družstva nám vyjdou najevo tyto odlišnosti[7]:

- **družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob**

Znamená to, že do družstva může vstupovat nebo vystupovat jakýkoliv počet osob a tyto změny se nemusí současně projevit změnou stanov a nemusí se nikde oznamovat.

Představenstvo družstva má povinnost vést seznam členů (§ 228 obchodního zákoníku), kde je evidována obchodní firma nebo název a sídlo právnické osoby, nebo jméno a bydliště fyzické osoby. Dále zde musí být uvedena výše členského vkladu a rozsah jeho splacení.

U obchodních společností můžeme také měnit počet společníků, ale tyto změny se stanou platnými až po změně společenské smlouvy nebo stanov [7].

- **družstvo má variabilní kapitál**

Družstvo má variabilní kapitál, který se mění každým vstupem nového člena do družstva, po zaplacení základního členského vkladu.

Skutečný základní kapitál je většinou vyšší než zapisovaný základní kapitál. Nikdy však zapisovaný základní kapitál nesmí být nižší než minimální výše, stanovená v obchodním zákoníku [7].

- **při rozhodování většinou platí 1 člen = 1 hlas (§ 240 ObchZ)**

Členové družstva mají při hlasování na členské schůzi stejné postavení a každý člen má jeden hlas. Je to obecné pravidlo, které může být případně změněno ve stanovách družstva. Upravit stanovy se vyplatí v případech, kdy jsou velké rozdíly ve výši vkladů členů družstva. Pokud by došlo k úpravě stanov a změnilo by se rovné postavení členů při hlasování, přibližuje to družstva více obchodním společnostem [7].

- **členové družstva neručí za závazky družstva (§ 222 ObchZ)**

Na rozdíl od obchodních společností, členové družstva neručí za závazky družstva ani do výše svých nesplacených vkladů. I v případě, že je ve stanovách zakotven závazek, že členové na základě rozhodnutí členské schůze mají uhrazovací povinnost, je to pouze povinnost vůči družstvu, např. na uhrazení ztráty družstva [7].

- **družstvo nemusí být založeno za účelem podnikání**

Družstva mohou být založena za účelem poskytování podpory svým členům v podnikání, zajištění bydlení, půjčování strojů, půjčování finančních prostředků apod. [7].

- **družstvo má pouze stanovy**

Stanovy družstva nahrazují společenskou smlouvu, kterou mají obchodní společnosti. Jsou pro družstvo nejdůležitějším interním normativním předpisem, který závazně upravuje všechny hlavní otázky týkající se družstva a jeho členů. Pro jejich velkou váhu je může schválit a nebo změnit jen nejvyšší orgán družstva, jímž je členská schůze [7].

- **v mnoha případech družstvo nerozděluje zisk**

Družstva, která nejsou zřízena za účelem podnikání ani žádný zisk většinou nedocilují [7].

### **Pojem bytového družstva**

„Obchodní zákoník po novele č. 370/2000 Sb. obsahuje legální definici pojmu bytové družstvo, podle níž je jím družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů (§221 odst. 2 ObchZ)“ [1, str. 235]. Lepší vymezení pojmu bytového družstva poskytla soudní judikatura, podle které je bytovým družstvem takové družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů zejména tím, že jim pronajímá nebo jiným způsobem dává do užívání byty nebo jiné místnosti; toto platí jak ve vztahu k družstvu, které toto má jako předmět podnikání, ale i vůči tomu, které tuto činnost reálně zajišťuje (civ.R 12/2001) [1].

Bytová družstva jsou v převážné míře nepodnikatelského typu, i když určitá doplňková výdělečná činnost není vyloučena [3].

Označení bytová družstva platí proto jak pro stavební bytová družstva (SBD) a lidová bytová družstva (LBD), tak i pro tzv. družstva nájemníků zakládaných za účelem privatizace a zcela nově i pro tzv. investorská družstva, které zakládají osoby pro účel výstavby nového družstevního domu [1].

## 2.1.2 Vývoj právní úpravy nezemědělských družstev

Právní úprava týkající se družstev prodělala hodně změn. Pojem družstva se zrodil v roce 1844, kdy vzniklo Rochdalské družstvo poctivých průkopníků. Bylo založeno na principu svépomoci a vzájemné spolupráce drobných živnostníků. Rochdalské družstvo prokázalo užitečnost tohoto spojení a myšlenka družstevnictví se začala šířit po celém světě. V roce 1937 byly přijaty v Paříži tzv. Rochdalské družstevní zásady. Za první družstvo v českých zemích je označován Potravní a úsporný spolek v Praze, který byl založen v roce 1874. Jen ve stručnosti nastíním právní úpravu družstev na našem území od první Československé republiky po současnost.

### První Československá republika

Po založení Československé republiky v roce 1918 byl ponechán v platnosti rakouský zák. č. 70/1873 ř.z., o společenstvech výdělkových a hospodářských. Tento zákon z roku 1873 měl 95 ustanovení a vymezoval družstva jako „spolky“ s neuzavřeným počtem členů, kde účelem bylo podporovat příjem a hospodaření svých členů společným provozováním závodu nebo poskytováním úvěru.

Již podle tohoto zákona byly přesně určeny pravidla pro založení společenstevní firmy s dodatkem „registrované společenstvo“ a dalším dodatkem „s neomezeným (omezeným) ručením“.

Společenstevní firmy měly svoje stanovy a orgány (valná hromada, představenstvo a fakultativně dozorčí rada). Byly zapisovány jako právní subjekt do rejstříků, které vedly obchodní soudy [7].

### Totalitní období

Po únoru roku 1948 byl přijat zákon číslo 187/1948 Sb., o Ústřední radě družstev (ÚRD). Dle tohoto zákona vznikla každému družstvu povinnost stát se členem ÚRD. Družstevnictví tak bylo pod dohledem státního orgánu, který měl takřka neomezenou moc, včetně zrušení družstva.

Následující zákon číslo 53/1954 Sb., o lidových družstvech a družstevních organizacích zakotvil pojem „lidové družstvo“. Lidová družstva měla valnou hromadu a stanovy ale nemohla vzniknout bez souhlasu příslušného svazu družstev nebo ÚRD.

Zákon z roku 1954 byl zrušen hospodářským zákoníkem schváleným v roce 1964. Tato nová právní úprava umožňovala ÚRD a svazům družstev (v Čechách byly tři svazy družstev) vydávat v oboru své působnosti závazné směrnice.

Ovládání družstev se tak zjednodušilo. Nevýhodou však bylo velké množství vydávaných předpisů.

Před vznikem obchodního zákoníku byl v roce 1968 učiněn pokus upravit družstevnictví samostatným právním předpisem. K přijetí zákona číslo 94/1988 Sb., o bytovém, spotřebním a výrobním družstevnictví došlo v roce 1988.

Závěrečným bodem ve vývoji socialistického družstevnictví byl zákon schválený v roce 1989 pod číslem 176/1989 Sb., o bytovém, spotřebním, výrobním a jiném družstevnictví.

Byl zrušen v roce 1991, kdy byl schválen zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

Přijetím obchodního zákoníku byl právní rozdíl mezi lidovými a stavebními bytovými družstvy odstraněn a neexistuje v něm ani rozdělení družstev na zemědělská a nezemědělská [3].

### **2.1.3 Založení a vznik družstva [20]**

Pro založení družstva je zapotřebí nejméně pěti osob (rozumíme osoby fyzické), nebo dvou právnických osob, další možností je jedna právnická a čtyři fyzické osoby apod. Fyzická osoba, která se chce stát členem družstva musí být způsobilá k právním úkonům. Pokud je však členství v družstvu podmíněno dle stanov pracovním vztahem, může se stát členem družstva i osoba starší 15 let s ukončenou povinnou školní docházkou. Nabytí členských práv v družstvu vznikne také na základě dědictví. Zakládající členové podají přihlášky do družstva a na ustavující schůzi družstvo založí. Na ustavující schůzi musí být přítomna notářka, která provede o celém průběhu schůze notářský zápis. Zakládající členové zvolí pro družstvo předmět podnikání. Pokud chtějí podnikat, musí si vyřídit na živnostenském úřadě příslušné živnostenské oprávnění. Družstvo však nemusí podnikat a v tom případě mu stačí určit si předmět činnosti.

Každý ze zakládajících členů musí splatit základní členský vklad, přičemž součet základních vkladů musí být roven a nebo vyšší než padesát tisíc korun českých. Vklad

je povolen v peněžní, ale může být i nepeněžní povahy. U vkladu nepeněžní povahy není povinné mít odborný znalecký odhad ceny, postačí dohoda o ceně odsouhlasená všemi členy.

#### **Před ustavující schůzí přípravný výbor družstva určí:**

- výši zapisovaného základního kapitálu,
- výši vstupního členského vkladu,
- znění stanov,
- určí svolavatele ustavující schůze a předsedajícího.

#### **Kromě toho musí přípravný výbor:**

- dohodnout termín a místo konání ustavující schůze tak, aby vyhovoval notáři dle jeho volného času,
- oproti podpisu vydat zakládajícím členům pozvánku na ustavující schůzi,
- všem zakládajícím členům doručit přihlášky do družstva,
- předat notáři seznam členů s uvedením jejich jména a příjmení, rodného čísla a adresy.

Pak už může v naplánovaném termínu proběhnout ustavující schůze. Na ustavující schůzi musí být přítomen notář, který provede zápis o průběhu schůze. Součástí zápisu je i seznam členů a výše jejich vkladů, ke kterým se zavázali. Notář pořídí zápis i o rozhodnutích stavující členské schůze a součástí notářského zápisu se stanou především schválené stanovy.

#### **Ustavující schůze musí rozhodnout o následujících bodech schůze**

1. určit zapisovaný základní kapitál
2. schválit stanovy
3. zvolit si představenstvo a kontrolní komisi
4. zakládající členové družstva se musí zavázat k zaplacení členských vkladů
5. pokud jsou vkládány nepeněžité vklady a není-li způsob jejich ocenění určen ve stanovách, je potřeba dohodnout způsob ocenění.

Těmito výše uvedenými úkony dojde k založení družstva.

**Vznik družstva** nastane v okamžiku, kdy Krajský soud vydá usnesení o návrhu na zápis družstva do obchodního rejstříku. V usnesení Krajský soud oznamuje, že zapisuje družstvo do obchodního rejstříku v oddíle Dr a číslo vložky.

Návrh na zápis družstva do obchodního rejstříku musí představenstvo družstva podat do devadesáti dnů od konání ustavující členské schůze nebo od doručení průkazu oprávnění k podnikání, je-li pozdější (§ 62 obchodního zákoníku). Podepisují ho všichni členové představenstva. Podpisy členů představenstva musí být úředně ověřeny. Členové představenstva mohou zmocnit k vypracování a podání návrhu na zápis družstva i jiné osoby, například notáře a pravost podpisů členů představenstva na plné moci musí být rovněž úředně ověřena.

**K návrhu na prvozápis družstva do obchodního rejstříku musí být doloženy následující listiny (§225 odst.3 ObchZ):**

**Doklady o založení**

- stejnopis notářského zápisu o konání ustavující schůze družstva,
- stejnopis notářského zápisu o rozhodnutí ustavující schůze o schválení stanov,
- stanovy družstva,
- doklad o splacení stanovené části zapisovaného základního kapitálu.

**Doklady o předmětu podnikání**

- oprávnění k podnikatelské činnosti (např. živnostenské listy, atd.)

**Doklady o sídle**

- písemné prohlášení vlastníka nemovitosti (případně jiné osoby oprávněné s nemovitostí nakládat), kde má být sídlo družstva umístěno, že s umístěním sídla souhlasí.
- výpis z katastru nemovitostí ne starší 3 měsíců, kterým potvrzujeme osobu vlastníka budovy, kde je umístěno sídlo družstva.

**Doklady o vkladu**

- doklad o splacení stanovené části zapisovaného základního kapitálu (výpis z banky),

- prohlášení správce vkladu,
- doklad o počtu členů družstva.

### **Doklady o statutárním orgánu družstva**

- výpisy z rejstříku trestů všech členů představenstva ne starší než 3 měsíce (v případě, že se jedná o občana jiného členského státu EU, je potřeba výpis ze státu, kterého je občanem a výpis z rejstříku trestů ČR. V případě, že se jedná o občana jiného státu než je EU, je potřeba výpis ze státu, jehož je občanem a výpis ze států, ve kterých se nepřetržitě alespoň 3 měsíce zdržoval v posledních 3 letech a výpis České republiky).
- čestné prohlášení člena představenstva nebo fyzické osoby, která je zástupcem člena představenstva – právnické osoby, která je oprávněná jednat jménem člena představenstva, s úředně ověřeným podpisem o tom, že je způsobilý k právním úkonům, že splňuje podmínky provozování živnosti podle § 6 živnostenského zákona a nenastala u něj skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti dle § 8 a splňuje podmínky podle § 381 obchodního zákoníku,
- čestné prohlášení člena představenstva, který je fyzickou osobou, že souhlasí s ustanovením do funkce člena představenstva s úředně ověřeným podpisem.

### **Doklady do sbírky listin**

- stejnopis notářského zápisu o ustavující schůzi družstva
- stejnopis notářského zápisu o rozhodnutí ustavující schůze o schválení stanov
- podpisové vzory členů představenstva

## **Ostatní dokumenty**

- plná moc advokátovi, notáři nebo jinému zástupci (jestliže členové představenstva zmocnili tyto osoby k podání návrhu na zápis s úředně ověřenými podpisy všech členů představenstva),
- souhlas zapisované fyzické nebo právnické osoby se zápisem do obchodního rejstříku s úředně ověřeným podpisem (v případě, že se v rámci zápisu družstva do obchodního rejstříku zapisují jiné fyzické nebo právnické osoby, musí navrhovatel tento souhlas doložit spolu se souhlasem členů představenstva a kontrolní komise).

### **2.1.4 Stanovy družstva**

Stanovy jsou ve své podstatě smlouvou, kterou mezi sebou uzavřeli zakladatelé družstva. Lze je označit za základní vnitřní dokument družstva, který reguluje a určuje vztahy mezi členy družstva navzájem, práva a povinnosti členů, upravují orgány družstva, vnitřní organizaci, způsob použití zisku, tvorbu rezerv a dalších skutečností. Ustanovení v nich obsažená jsou závazná pro všechny členy družstva[3].

Mohou být měněny jen členskou schůzí, která je nejvyšším orgánem družstva. Stanovy družstva jsou uloženy ve sbírce listin rejstříkového soudu. Odsouhlasená změna musí být osvědčena notářským zápisem a do třiceti dnů od schválení na členské schůzi oznámena členy představenstva rejstříkovému soudu. Po změně stanov musí bezodkladně představenstvo vyhotovit jejich úplné nové znění[7].

#### **Obligatoční náležitosti stanov družstva: [7]**

- označení obchodní firmy a sídla družstva,
- předmět podnikání nebo předmět činnosti družstva,
- podmínky za jakých může dojít ke vzniku a zániku členství v družstvu,
- práva a povinnosti družstva k členům družstva a práva a povinnosti členů družstva k družstvu
- výše zapisovaného základního kapitálu a základního členského vkladu, způsob splácení základního členského vkladu a způsob vypořádání členského podílu při zániku členství,

- orgány družstva, počet jejich členů, délka jejich funkčního období, působnost a způsob jakým bude docházet k jejich svolávání a jednání,
- způsob užití zisku a způsob úhrady případné ztráty,
- tvorbu a užití nedělitelného fondu,
- další ustanovení, např. u družstev, které jsou založeny právnickými osobami a mají méně než pět členů, je potřeba určit způsob rozhodování a statutární orgán.

**U bytových družstev je potřeba ve stanovách upravit i jiné náležitosti[1]:**

- stanovit podmínky, za kterých se uzavírají smlouvy o nájmu družstevních bytů (§685 odst.2 ObčZ),
- upravit práva a povinnosti členů, týkající se úhrad nákladů spojených s běžnou údržbou bytu (§687 odst.3 ObčZ),
- stanovit lhůtu pro výplatu vypořádacího podílu při vystěhování z bytu (§714 ObčZ).

## **2.1.5 Orgány družstva**

Pouze člen družstva se může stát orgánem družstva nebo jeho členem. Pokud je členem voleného orgánu družstva právnická osoba, vykonává za ni práva a povinnosti spojené s jejím členstvím v orgánu družstva zmocněná fyzická osoba. Zmocněnec musí splňovat stejné podmínky, jako by byl členem voleného orgánu družstva osobně, kromě členství v družstvu. Zmocněnec nesmí za tímto účelem udělit plnou moc třetí osobě (§238, odst.1 a 2 ObchZ). V družstevních orgánech přísluší každému členovi většinou rovnocenný jeden hlas.

### **2.1.5.1 Orgány obligatorní**

Obligatorní orgány upravuje zákon č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník, v §237 až §251.

### 2.1.5.1.1 Členská schůze [7]

Členská schůze je nejvyšším orgánem, který rozhoduje a jedná o nejdůležitějších otázkách týkajících se členů družstva a chodu družstva. Do výlučné pravomoci členské schůze patří (§239 odst.4 ObchZ) :

- měnit stanovy( o jejich prvním schválení rozhoduje ustavující členská schůze),
- volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
- schvalovat řádnou účetní závěrku,
- rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty,
- rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
- rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva,
- rozhodovat o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy,
- rozhodovat o uzavření smluv podle § 67a,ObchZ a o jiných významných majetkových dispozicích,
- rozhodovat o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty; takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká; to neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem.

Členská schůze se schází ve lhůtách, jak je určeno ve stanovách a musí se konat nejméně jednou za rok. Kromě těchto řádných schůzí mohou být svolány i mimořádné členské schůze požádá-li o svolání písemně alespoň jedna třetina všech členů nebo požádá-li o svolání písemně kontrolní komise a nebo jsou další mimořádné schůze přímo určeny stanovami. Způsob svolání členské schůze uprav stanovky družstva. Částečně mohou členské schůze nahradit dílčí schůze nebo shromáždění delegátů. Pokud by se členská schůze stala neschopnou usnášení, musí představenstvo svolat náhradní členskou schůzi do tří týdnů od data řádné členské schůze, která nebyla usnášeníschopná. Představenstvo rozešle pozvánky nejméně deset dnů dopředu před termínem konání náhradní členské schůze a pak už nezáleží na počtu přítomných členů a schůze je schopná se usnášet. O každé členské schůzi musí být zapisovatelem

vyhotoven zápis, který musí mít náležitosti upravené zákonem č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník, v § 241 odst. 1 a 2.

#### **2.1.5.1.2 Představenstvo [7]**

Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost. Za představenstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda. Jeli však pro právní úkon, který činí představenstvo předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva.

Představenstvo se schází podle potřeby. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků. Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva (představenstva), popřípadě místopředsedu, pokud stanovy neurčují, že jsou voleni členskou schůzí. Místopředseda zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti. Zastupováním mohou být pověřeni i další členové představenstva v určitém pořadí stanoveném představenstvem. Předseda družstva organizuje a řídí jednání představenstva. Určují-li tak stanovy, organizuje a řídí i běžnou činnost družstva. Stanovy mohou určit, že běžnou činnost družstva organizuje a řídí ředitel jmenovaný a odvolávaný představenstvem.

**U malých družstev plní funkci představenstva předseda.**

#### **2.1.5.1.3 Kontrolní komise [7]**

U malých družstev do padesáti členů se kontrolní komise nezřizuje. Kontrolní komise je oprávněná kontrolovat veškerou činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů. Odpovídá pouze členské schůzi a je nezávislá na ostatních orgánech družstva. Kontrolní komise má nejméně tři členy. Kontrolní komise se vyjadřuje k řádné účetní závěrce a návrhu na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty družstva. Na zjištěné nedostatky upozorňuje kontrolní komise představenstvo a vyžaduje z jednání nápravy. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu, popřípadě místopředsedu, pokud stanovy neurčují, že jsou voleni členskou schůzí. Kontrolní komise je oprávněná vyžadovat od představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu

oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů. Totéž platí i ve vztahu k řediteli. K jednotlivým úkonům může kontrolní komise pověřit jednoho nebo více členů, kteří v této věci mají oprávnění žádat informace v rozsahu oprávnění kontrolní komise. Pro členy představenstva a pro členy kontrolní komise platí ustanovení § 193 odst. 2 ObchZ, § 194 odst. 2 první až pátá věta a odst. 4) až 7) ObchZ.

Ustanovení **§ 193 odst. 2** ObchZ předpisuje souhlas od dozorčí rady s uzavřením smlouvy, na jejímž základě má společnost nabýt nebo zcizit majetek vyšší hodnoty než je třetina vlastního kapitálu. Ustanovení **§ 194 odst. 2** první až pátá věta ObchZ řeší situaci, kdy člen představenstva zemře, je odvolán a nebo odstoupí sám z funkce.

Dále v §194 v odst. 4) až 7) ObchZ je ustanoveno:

**odst. 4)** představenstvo se řídí zásadami a pokyny schválenými členskou schůzí, pokud jsou v souladu s právními předpisy a stanovami,

**odst. 5)** členové představenstva jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost,

**odst. 6)** za závazky společnosti ručí členové představenstva společně a nerozdílně.

**odst. 7)** členem představenstva se může stát pouze osoba starší 18 let, která je způsobilá k právním úkonům, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání.

### **Zákaz konkurence**

Členové představenstva a kontrolní komise družstva, prokuristé a ředitel nesmějí být podnikateli ani členy statutárních a dozorčích orgánů právnických osob s obdobným předmětem činnosti. Stanovy mohou upravit rozsah zákazu konkurence.

### **2.1.5.2 Orgány fakultativní [7]**

Fakultativní orgány jsou zřízeny na základě ustanovení stanov družstva. Ve stanovách musí být pro nově zřízený orgán zapsán název orgánu, předmět působnosti, počet členů, funkční období a způsob jednání a svolávání.

V důsledku uspokojení svých potřeb si například bytová družstva vytvoří strukturu samospráv jednotlivých domů a ve stanovách přesně vymezí jejich pravomoc, složení, délku funkčního období apod.

Může se také jednat o sociální komisi, rozhodčí výbor, komisi ochrany zdraví nebo poradní komisi.

### **2.1.6 Členství v družstvu**

Členem družstva se může stát osoba fyzická i právnická. U bytových družstev vzniká manželům společné členství v družstvu, pokud jeden z manželů uzavře za trvání manželství smlouvu o nájmu družstevního bytu. Společné členství může vzniknout pouze mezi manželi. Oba jsou pak oprávněni a povinni společně a nerozdílně (§703 odst.2 Občanského zákoníku). Mají společně jeden hlas při hlasování na členské schůzi. Společné členství trvá, jestliže manželé spolu trvale žijí.

#### **2.1.6.1 Vznik a obsah členství v družstvu[7]**

Členství v družstvu vzniká na základě následujících právních skutečností:

- nabytí členství při vzniku družstva (pokud člen podá přihlášku a zaplatí vstupní vklad do 15 dnů od konání členské ustavující schůze, stává se členem dnem zápisu družstva do obchodního rejstříku, pokud vklad zaplatí až po zápisu do OR, vznikne členství až dnem zaplacení vkladu),
- za trvání družstva
  - přijetím za člena na základě písemné členské přihlášky
  - převodem členství
  - jiným způsobem stanoveným zákonem (např. při splynutí, sloučení nebo rozdělení družstva (§ 256 odst. 1 až 3).

Obchodní zákoník (§ 227 odst. 4) váže ve všech uvedených případech vznik členství na zaplacení základního členského vkladu nebo stanovami určené části vstupního vkladu.

#### **2.1.6.2 Zánik členství [7]**

Členství může v družstvu zaniknout velmi snadno. Zánik členství je v obchodním zákoníku upraven v § 231 a členství zaniká:

- písemnou dohodou
- vystoupením
- vyloučením

- prohlášením konkursu na majetek člena, zamítnutím návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku člena
- pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, vydáním exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po právní moci usnesení o nařízení exekuce
- zánikem družstva
- pro fyzické osoby smrtí a právnické osoby vstupem do likvidace, prohlášením konkursu, insolvenčního řízení nebo zánikem.

Jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena družstva z jiných důvodů než po splnění rozvrhového usnesení nebo pro nedostatek majetku, jeho členství se obnovuje.

Vystoupením zaniká členství v době určené stanovami, nejdéle však uplynutím šesti měsíců ode dne, kdy člen písemně oznámil vystoupení představenstvu družstva. Člen může být vyloučen, jestliže opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti, nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách.

Fyzická osoba může být vyloučena také, byla-li pravomocně odsouzena pro úmyslný trestní čin, který spáchala proti družstvu nebo členům družstva.

Členství fyzické osoby zaniká smrtí.

Dědic členských práv a povinností zůstavitele může požádat družstvo o členství.. Souhlas představenstva se nevyžaduje, jestliže dědic nabyl práva a povinnosti spojené s členstvím v bytovém družstvu. Dědic, který se nestal členem, má nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo.

Členství právnické osoby v družstvu zaniká jejím vstupem do likvidace nebo prohlášením konkursu, popřípadě jejím zánikem. Má-li právnická osoba právního nástupce, vstupuje nástupce do všech dosavadních jejích členských práv a povinností.

### **2.1.7 Zrušení, přeměny, likvidace a zánik družstva [7]**

Nastane-li některá ze zákonem stanovených skutečností, může družstvo, stejně jako každá právnická osoba, zaniknout, tj. pozbýt svou právní existenci (subjektivitu). Rozlišuje se přitom mezi zrušením družstva a jeho zánikem. Okamžik právního zániku

družstva je zákonem spojen s jeho výmazem z obchodního rejstříku. Zániku družstva vždy předchází jeho zrušení. Výčet právních skutečností, které mají za následek zrušení družstva, jak jej podává § 254 odst. 2 ObchZ, je taxativní. Při změně právní formy nedochází k zániku právnické osoby. Na změnu právní formy družstva se aplikuje – vedle ustanovení odstavce 4 § 254 ObchZ nový zákon č. 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev. Tento zákon upravuje přeměny obchodních společností a družstev.

**Přeměnu lze uskutečnit:**

- fúzí,
- rozdělením,
- převodem jmění na společníka,
- změnou právní formy.

Přeměna je přípustná i v případě, že obchodní společnost nebo družstvo již vstoupily do likvidace nebo v nich probíhá insolvenční řízení.

Schválení přeměny probíhá na členské schůzi družstva, musí pro ni hlasovat alespoň dvě třetiny členů přítomných na členské schůzi a musí být o rozhodnutí členské schůze pořízen notářský zápis. Přílohou notářského zápisu je projekt přeměny v písemné formě.

### 3 Analýza problému a současné situace

Privatizovaný bytový dům se nachází v sídlišti Vinohrady v městě Brně. Rozlohou je sídliště Vinohrady nejmenší městskou částí z 29 brněnských městských částí. Se svými 16.000 obyvateli je ale nejlidnatější městskou částí v Brně.

První obytný soubor byl dokončen v roce 1983. Domy v této městské části jsou relativně nové a v dobrém technickém stavu. Proto vlastník bytových domů neměl zájem tyto bytové domy prodat[19].

Bytový dům Bzenecká 14 a 16, Brno byl schválen do prodeje na základě podané žádosti, kterou podepsala nadpoloviční většina nájemců bytového domu. Žádost podával každý vchod bytového domu zvlášť<sup>5</sup>.

O koupi nájemci bytů panelového domu Bzenecká 14,16, Brno, usilovali od roku 2001. První žádost byla podána na Úřad městské části Brno-Vinohrady pouze za vchod Bzenecká 16 a 10, Brno. Žádost byla podána na podatelně Městského úřadu Brno-Vinohrady. Byla však po roce zamítnuta s odůvodněním, že o koupi musí požádat celý dům Bzenecká 10,12,14 a 16, Brno.

V květnu roku 2002 proto podali novou žádost podepsanou nadpoloviční většinou nájemníků celého domu. Zájemců o koupi domů v městě Brně bylo hodně a tak se žádost dostala k projednání až v únoru roku 2005. Rada města Brna dne 3.2.2005 doporučila domovní celek Bzenecká 10, 12, 14, 16 k prodeji<sup>6</sup>.

Toto doporučení Rady města Brna se ale do projednání Zastupitelstva města Brna (ZMB) nedostalo ani 1.3.2005 ani 5.4.2005. Rada města Brna(RMB) doporučila projednání prodeje bytového domu v Zastupitelstvu města Brna až po změně svého vlastního usnesení dne 28.4. 2005.

Tato změna provedená RMB zvedla cenu domu a zapříčinila, že dům byl schválen k prodeji Zastupitelstvem města Brna až 17.5.2005.

ZMB stanovilo cenu těchto nemovitostí dle čl. 9 odst. 1 Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech, včetně pozemků, z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob, ve výši 18.317.682,- Kč“[19].

---

<sup>5</sup> Příloha č. 1

<sup>6</sup> Příloha č.15

Očekávanou nabídku na prodej domu však nájemci nedostali. Prodej bytových domů byl v městě Brně zastaven. Důvodem byla obava, že veřejná podpora de minimis ve výši 100.000,- EUR je ve všech případech prodeje překračována. Podle článku 2 nařízení Komise(ES) č. 69/2001 o použití článků 87 a 88 Smlouvy o ES na podporu de minimis nesmí podnikatel v jakémkoliv tříletém období v souhrnu všech veřejných podpor malého rozsahu poskytnutých v tomto období získat podporu vyšší než je částka 100.000,- EUR( od 28.12.2006 změněno na 200.000,- EUR). Prodeje, kde ještě nebyla zaslána nabídka, byly pozastaveny a celý problém s veřejnou podporou byl předán k řešení advokátům. Advokáti celou věc řešili dva roky. Město Brno opět prodeje bytových domů rozběhlo v roce 2008. Byl vypracován a zveřejněn harmonogram prodeje všech domů zařazených do privatizace, dle něhož bytový dům Bzenecká 10,12,14,16, Brno měl být nabídnut k prodeji v první polovině roku 2008.

Začátkem února roku 2008, byli na Městský úřad Vinohrady pozváni zástupci jednotlivých domů, zařazených do prodeje. Na této informativní schůzce se zástupci nájemců bytových domů připravených k prodeji dozvěděli, že můžou ze strany představitelů Městské části Brno Vinohrady počítat s jejich podporou a že dům je možno odkoupit po dvou vchodech, což zástupci bytového domu Bzenecká 14 a 16, Brno přijali.

Magistrát města Brna nechal vypracovat nový znalecký posudek a na základě tohoto posudku na svém zasedání dne 9. září 2008 schválili domovní celek Bzenecká 14,16 k prodeji.

ZMB stanovili výchozí cenu nemovitosti ve výši **14.475.378,- Kč** [19].

Oproti usnesení z roku 2004 vzrostla cena o **5.316.537,- Kč**.

### 3.1 Nabídka od Magistrátu města Brna

Nabídka ke koupi nemovitosti byla všem nájemcům bytového domu zaslána dne 6.10.2008.

Oznámení obdrželi všichni aktuální nájemci bytových a nebytových prostor v domě Bzenecká 14 a 16, Brno - Vinohrady. V oznámení bylo sděleno, že Zastupitelstvo města Brna schválilo domovní celek Bzenecká 14, 16, včetně pozemků k prodeji dle *Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor*<sup>7</sup>. Uvedené *Pravidla prodeje domů, bytů a nebytových prostor*, je možno zakoupit v Informačním středisku Magistrátu města Brna nebo jsou k nahlédnutí na internetové adrese [www.brno.cz](http://www.brno.cz).

Dále byly v oznámení sděleny základní informace:

- Nemovitost si mohou koupit jen stávající nájemci, kteří vytvoří právnickou osobu, která bude založená nadpoloviční většinou všech nájemců.
- V kupní smlouvě je nutno předpokládat následující závazky
  - kupující bude i nadále odebírat teplo a teplou vodu od Tepelného zásobování Brno, a.s.
  - kupující se nestane vlastníkem měřicí tratě, která je ve vlastnictví Teplárny Brno, a.s.
  - kupující musí umožnit dodávku tepla a kontrolu patního měřidla a rozvodů i pro vedlejší obytný dům.
  - kupující se nestane vlastníkem televizních rozvodových kabelů, které jsou vlastnictvím UPC Česká republika, a.s.
  - převáděné pozemky jsou dotčeny kabelem veřejného osvětlení, kanalizační řadou a horkovodem.
- O ceně nemovitosti, která byla stanovena Zastupitelstvem města Brna. Cena byla stanovena pro tři varianty koupě v závislosti na rychlosti zaplacení kupní ceny:

**První varianta** - kupujícímu bude poskytnuta sleva 20% pokud kupní cena bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy.

---

<sup>7</sup> Příloha č. 2

**Druhá varianta** - možnost platby ve dvou splátkách- 50% před podpisem kupní smlouvy a 50% do jednoho roku od podpisu kupní smlouvy.

**Třetí varianta** - kupující bude platit ve více splátkách, kupní cena se navýší o 9%. Před podpisem kupní smlouvy by kupující zaplatil 30% z kupní ceny a v dalších pěti letech rovnoměrně zbytek.

Dle předpisu EU může být kupujícímu poskytnuta veřejná podpora v maximální výši 200.000,- EUR. V případě prodeje bytového domu Bzenecká 14 a 16, Brno by veřejná podpora převyšovala tuto částku a proto bude potřeba se v kupní smlouvě zavázat, že kupující právnická osoba převede bezúplatně dle zák. o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. bytové jednotky do vlastnictví jejich nájemců, a to do šesti měsíců od měsíce následujícího po zápisu vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.

V poslední části nabídky bylo upozornění, že koupě bytového domu se musí zúčastnit více jak 50% nájemců. Do 90 dnů po převzetí této nabídky předloží zájemci o koupi bytového domu Magistrátu města Brna na odbor dispozic s majetkem kopii návrhu na zápis právnické osoby do obchodního rejstříku či kopii návrhu na její zaregistrování vč. kopie zápisu z ustavující členské schůze, presenční listiny a stanov právnické osoby. Dále, že nově založená právnická osoba doloží potvrzení, že všem nájemcům bytů a nebytových prostor bylo nabídnuto členství či společenství v právnické osobě, přičemž členem či společníkem právnické osoby se může stát jen nájemce s platnou nájemní smlouvou, který nemá dluh na nájemném.

Nejpozději pak do 150-ti dnů od doručení této nabídky je nutno sdělit Magistrátu města Brna přijetí nabídky, včetně zvoleného způsobu platby kupní ceny, prokázat vznik právnické osoby zápisem do obchodního rejstříku, přiložit potvrzení od správce, že kupující nemá dluh na nájemném a prohlášení o výši veřejné podpory obdržené v předchozích dvou rozpočtových letech.

Po obdržení nabídky bylo potřeba právnickou osobu v požadovaném termínu založit. Nájemníci se rozhodli pro založení bytového družstva.

### 3.2 Charakteristika vznikajícího bytového družstva

Domovní celek Bzenecká 14,16, Brno určený k prodeji, se skládá ze dvou vchodů a v každém vchodě je třináct bytů a jeden nebytový prostor.

Tabulka č. 1: *Soupis bytových a nebytových prostor*

| Velikost bytu                                  | Počet |
|--|-------|
| 2+KK (včetně terasy)                           | 2     |
| 1+KK   | 8     |
| 4+1  | 8     |
| 5+1  | 8     |
| Nebytové prostory o velikosti 22m <sup>2</sup> | 2     |
| Celkem   | 28    |

Zdroj: *Vlastní zpracování*

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že jednalo o založení malého družstva, protože počet členů je nižší než padesát členů. U malého bytového družstva stačí zvolit představenstvo a nemusí se volit kontrolní komise.

### 3.3 Proces založení družstva

V této kapitole popíši celý proces založení obchodní firmy s názvem Bytové družstvo Bzenecká 14 a 16 se sídlem v Brně, Bzenecká 14. Předmětem činnosti družstva je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Podmínkou od Magistrátu města Brna bylo založit jakoukoliv právnickou osobu, ale volba byla jednoznačná a všichni nájemci se shodli na založení právnické osoby – bytového družstva. Důvodem této volby byly níže uvedené výhody družstva:

- jednoduchost v přijetí nových členů
- možnost společného členství manželů
- nízký základní kapitál
- rovné postavení všech členů
- jednoduché vystoupení člena z družstva
- členové družstva neručí za jeho závazky

Více k tomuto tématu v podkapitole 5.2.

### **3.3.1 Úkony před vlastním založením**

Příprava na vlastní založení bytového družstva je nejnáročnějším úsekem celého zakládacího procesu. Jedná se sice o družstvo s malým počtem členů, ale každý ze zakládajících členů má jinou pracovní dobu, jezdí mimo bydliště na služební cesty a nebo se v bytě vůbec nezdržuje. Proto je příprava samotného vzniku družstva zdlouhavá a obtížná.

#### **3.3.1.1 Vznik přípravného výboru**

Po obdržení nabídky byl založen přípravný výbor, který podnikal potřebné kroky před ustavující schůzí družstva. Členem přípravného výboru se mohl stát kdokoliv, kdo byl ochoten aktivně usilovat o založení družstva ve svém volném čase. Z každého vchodu se našli dva dobrovolníci, kteří se tohoto přípravného procesu ujali.

Na první schůzce přípravného výboru bylo nutno rozhodnout, jaký druh právnické osoby společenství nájemců zvolí pro koupi bytového domu. Bylo domluveno založení bytového družstva, především pro jeho výhody (kapitola 4.3.). Základní kapitál byl domluven ve výši padesát tisíc korun českých a byl určen i základní členský vklad ve výši tři tisíce korun českých.

Rozhodnutí přípravného výboru o zvolené právnické osobě a o výši členského vkladu a základního kapitálu bylo nutno sdělit ostatním nájemcům. Přípravný výbor se proto domluvil, že budou zorganizovány schůzky s tímto zaměřením:

- zjistit počet zájemců o koupi bytu a nebytových prostor.
- navrhnout a odsouhlasit, jestli většina nájemců souhlasí s první variantou o koupi bytového domu (zaplacení kupní ceny za dům před podpisem kupní smlouvy).
- předběžné odsouhlasení výše základního členského vkladu a základního kapitálu i ostatními nájemci.
- zjistit případné další dobrovolníky z řad nájemců, kteří by byli ochotni při zakládání družstva pomoci (zápisy z jednání, různé vyřizování na úřadech apod.). Případně zjistit, jestli některý nájemce nemá právnické

vzdělání a nebo nějaké dřívější zkušenosti se založením bytového družstva.

Po proběhnutých schůzkách přípravného výboru s ostatními nájemci domu Bzenecká 14 a 16, Brno přípravný výbor zjistil že

- o koupi bytu měli zájem všichni nájemníci,
- všichni souhlasili s první variantou,
- byla odsouhlasena výše členského vkladu tři tisíce korun českých a základní kapitál ve výši padesát tisíc korun českých,
- čtyřčlennému přípravnému výboru nabídli svou pomoc při zakládání družstva dva nájemci.

### **3.3.1.2 Shromáždění informací**

Členka přípravného výboru zjistila telefonem, že na odboru dispozic s majetkem Magistrátu města Brna je k dispozici znalecký posudek na bytový dům Bzenecká 14 a 16, Brno, stanovující hodnotu předmětné nemovitosti a že je možno si z něj přímo na úřadě nechat za poplatek udělat kopii. Z údajů ve znaleckém posudku se vycházelo při rozpočítání celkové kupní ceny na jednotlivé byty a nebytové prostory.

Na Městském úřadu Brno Vinohrady, odboru bytovém a všeobecném byly vyzvednuty oproti podpisu plány jednotlivých podlaží bytového domu, jmenný seznam nájemců, seznam pronajatých nebytových prostor a seznam nájemců s dluhem na nájemném.

Dle podaných informací od firmy, která zajišťuje správu bytového domu se dořešily změny, které nastaly během užívání bytů a nebyly řádně nahlášeny správci bytového domu. Jednalo se o změny při úmrtí jednoho z manželů, při rozvodu, změně jména apod. Dluh na nájemném nájemník uhradil v termínu před konáním ustavující schůze bytového družstva, aby mohl být přijat za člena družstva.

Byly zjištěny telefonní a elektronické kontakty na nájemce, kteří v domě nebydlí a byt pronajímají nebo se v něm nezdržují.

Bylo vytvořeno jednoduché potvrzení<sup>8</sup> o nabídce členství v družstvu, které obdrželi všichni nájemci. Díky vyplněnému potvrzení členové přípravného týmu osobně navázali kontakt s jednotlivými nájemci a získali od nich bližší osobní informace. Především jméno a příjmení, datum narození, rodné číslo a kdo bude v případě manželského páru členem zakládajícího družstva.

Zároveň s potvrzením dostali nájemci rozpis, kde byly uvedeny plošné výměry bytů a nebytových prostor a výše dalšího členského podílu za každý byt a nebytový prostor, který budou muset družstvu splatit. Výše členských podílů byla vypočítána podílem nabídnuté kupní ceny dle první varianty nabídky a podlahové plochy všech bytů a nebytových prostor. Od celkové kupní ceny byla odečtena cena za dvě terasy a plošná výměra nebytových prostor byla zvýšena o 25 %. Terasy, které užívají nájemci přízemních bytů, byly oceněny samostatně, částkou 20.000,- Kč.

### **3.3.1.3 Výběr notáře, termínu a místa konání ustavující schůze družstva**

Notářka byla zvolena na základě doporučení člena přípravného výboru. Byl s ní dohodnut termín na 3.12.2008. Do tohoto data zbývaly ještě tři týdny na celou přípravu ustavující schůze. Cena za služby byla dohodnuta ústně. Dohoda byla, že odměna nepřesáhne částku deset tisíc a bude zahrnovat pomoc s přípravou před ustavující schůzí, účast na ustavující schůzi a provedení zápisu a podání návrhu na zápis do obchodního rejstříku.

### **3.3.1.4 Sestavení návrhu stanov<sup>9</sup>**

Při vytváření stanov bytového družstva, se přípravný výbor rozhodl, že nepoužije vzorové stanovy, které zaslala notářka, ale že budou přepracovány stanovy již založeného družstva, které byly založeny v obchodním rejstříku ve sbírce listin. Přepracované stanovy ještě zkontrolovala notářka.

Po opravě stanov notářkou je obdrželi jednotliví nájemci, aby se s jejich zněním seznámili a podali případné protinávhrhy, ještě před konáním ustavující schůze.

Všichni zakládající členové se zněním stanov souhlasili.

---

<sup>8</sup> Příloha č. 3

<sup>9</sup> Příloha č. 4

### **3.3.1.5 Předání pozvánek na ustavující schůzi družstva<sup>10</sup>, členských přihlášek do družstva<sup>11</sup> a výběr základních vkladů od zakládajících členů družstva**

Pozvánka na ustavující schůzi a přihláška člena do družstva byly vydány oproti podpisu zakládajícího člena. Listina s podpisem všech nájemců sloužila i jako doklad, že bylo konání ustavující schůze družstva oznámeno všem nájemcům bytového domu. Vše se uskutečnilo čtrnáct dní před konáním ustavující schůze, aby si zakládající členové bytového družstva mohli svoji účast na ustavující schůzi dopředu naplánovat a nebo nachystat plnou moc<sup>12</sup> pro svého zmocněnce, který by je zastoupil. Současně všem byl oznámen termín, kdy se budou vyplněné a podepsané přihlášky a základní členský vklad vybírat.

Pro výběr základních členských vkladů byla zvolena členka přípravného výboru, která se později stala i správkyní základního kapitálu. Základní členský vklad se vybíral v hotovosti oproti příjmovému pokladnímu dokladu.

### **3.3.1.6 Poslední přípravné práce před konáním ustavující schůze**

Členové přípravného výboru, kteří souhlasili se svým ustanovením do funkce ve zvoleném představenstvu, si do konání ustavující schůze vyřídili **výpis z rejstříku trestů**.

Na schůzce přípravného výboru byl určen svolavatel a předsedající ustavující schůze. Členka přípravného výboru podala žádost na úřad Městské části Brno Vinohrady o svolení vlastníka budovy z umístěním sídla firmy<sup>13</sup>. K ověření vlastníka budovy, který dal souhlas k umístění sídla bytového družstva byl zajištěn výpis z katastru nemovitostí na bytový dům Bzenecká 14,16, Brno.

Byly připraveny hlasovací kartičky.

---

<sup>10</sup> Příloha č. 5

<sup>11</sup> Příloha č. 6

<sup>12</sup> Příloha č. 7

<sup>13</sup> Příloha č. 8

Dva nájemci se rozhodli nekupovat nebytové prostory pro jejich vysokou cenu a předali členům přípravné komise podepsaný formulář o odmítnutí členství v právnické osobě<sup>14</sup>.

Byl připraven průběh celé ustavující schůze dle programu na pozvánce k ustavující schůzi.

Notářce byl zaslán jmenný seznam všech členů, kteří podali přihlášku do zakládaného družstva. Kromě jména a příjmení zde bylo uvedeno i rodné číslo a adresa.

Byla připravena prezenční listina<sup>15</sup>.

### **3.3.2 Ustavující schůze**

Přicházející členové se hned při vstupu do zasedací místnosti prokázali občanským průkazem, podepsali se do prezenční listiny a každý člen obdržel jeden hlasovací lístek. V případě, že se jednalo o zmocněnce byla převzata a zkontrolována plná moc, jestli je na ní ověřený podpis zmocnitele a jestli souhlasí všechny údaje uvedené v plné moci.

#### **3.3.2.1 Zahájení**

Ustavující schůzi zahájil svolavatel ustavující schůze, uvedl, že byl členy přípravného výboru pověřen k zahájení ustavující schůze, že na ustavující schůzi jsou oprávněny hlasovat osoby, které podaly přihlášku do družstva a tyto osoby vyjmenoval. Každý jmenovaný se přihlásil aby notářka měla potvrzeno, že je osoba skutečně přítomna.

Uvedl, že osoby, které podaly přihlášku do družstva, se zapsaly do prezenční listiny, že členství v družstvu bylo nabídnuto všem osobám, které jsou řádnými nájemci bytů či nebytových prostor v domě a že navrhovaný text stanov měly osoby, které podaly přihlášku do družstva, k dispozici předem.

#### **3.3.2.2 Volba předsedajícího ustavující schůze družstva**

Svolavatel přednesl návrh na osobu předsedajícího, který bude řídit další průběh ustavující schůze. Vyzval k hlasování. Hlasovalo se zvednutím ruky ve které člen držel

---

<sup>14</sup> Příloha č. 9

<sup>15</sup> Příloha č. 10

modrý hlasovací lístek v tomto pořadí: Kdo je pro? Kdo je proti? Zdržel se někdo hlasování? Hlasy byly sečteny přímo svolavatelem. Svolavatel poté vyzval zvoleného předsedajícího aby se ujal dalšího řízení schůze.

### **3.3.2.3 Schválení usnesení o výši zapisovaného základního kapitálu a základního členského vkladu**

Zvolený předsedající přednesl návrh usnesení, že ustavující schůze družstva určuje zapisovaný základní kapitál ve výši padesát tisíc korun českých a základní členský vklad ve výši tři tisíce korun českých, který je splatný v hotovosti nejpozději do patnácti dnů od konání ustavující schůze.

Nechal o návrhu hlasovat ve stejném pořadí(viz výše), sám sečetl hlasy a konstatoval, že usnesení bylo přijato všemi hlasy.

### **3.3.2.4 Schválení stanov družstva**

Předsedající v dalším bodě vyzval osoby, které podaly přihlášku do družstva, aby přednesly případné dotazy, připomínky či protinávryh k navrženému znění stanov. Zároveň byli účastníci poučeni o tom, že případný protinávrh musí být přesně formulován a bude-li takových protinávrhů více, bude o nich hlasováno v pořadí, v jakém byly předneseny. Bylo konstатовáno, že navržené stanovy obdržely v úplném znění všechny osoby, které podaly přihlášku do družstva a byl vznesen dotaz, jestli si někdo z přítomných přeje, aby byly stanovy před vlastním hlasováním přečteny. Protože se nenašel nikdo, kdo by chtěl, aby stanovy byly na ustavující schůzi přečteny, vyzval předsedající k hlasování a po sečtení hlasů oznámil dle výsledku hlasování, že stanovy byly přijaty.

### **3.3.2.5 Volba členů představenstva**

Předsedající navrhl sám pět členů představenstva (z členů přípravného výboru), protože přítomní v plénu nepodali žádný vlastní návrh. O každém členovi představenstva se hlasovalo samostatně, hlasy vždy předsedající po každé volbě sečetl a vyhlásil výsledek hlasování, že byl člen představenstva zvolen.

### **3.3.2.6 Určení člena představenstva, k jehož rukám bude splácen základní členský vklad**

Přestože už všechny základní vklady byly od členů vybrány navrhl předsedající ze zvolených členů představenstva osobu, k jejímž rukám bude splácen základní členský vklad. Proběhlo hlasování, byly sečteny hlasy a oznámen výsledek hlasování.

### **3.3.2.7 Převzetí závazku ke splacení základního členského vkladu**

V poslední bodu programu předsedající vyzval všechny zakládající členy, aby převzali závazky k členským vkladům tak, jak o nich rozhodla ustavující schůze a podepsali se na připravenou listinu, kterou přinesla notářka (viz níže).

**Seznam osob, které podaly přihlášku do družstva s obchodní firmou Bytové družstvo Bzenecká 14 a 16 se sídlem Brno, Bzenecká 4159/14, PSČ 628 00 a na ustavující schůzi družstva převzaly závazek ke splacení základního členského vkladu.**

Níže uvedení občané, kteří podali přihlášku do družstva s obchodní firmou **Bytové družstvo Bzenecká 14 a 16 se sídlem Brno, Bzenecká 4159/14, PSČ 628 00**, v souladu s usnesením ustavující schůze, konané dne 3.12.2008, se na ustavující schůzi zavazují, že splatí základní členský vklad ve výši 3000,- Kč, ve lhůtě a způsobem, který stanovila ustavující schůze, tj. do 15 dnů od jejího konání v hotovosti k rukám určeného člena představenstva:

| Jméno, příjmení | Rodné číslo | Bydliště | Základní členský vklad<br>3.000,- Kč | Podpis |
|-----------------|-------------|----------|--------------------------------------|--------|
|-----------------|-------------|----------|--------------------------------------|--------|

.....  
Zakládající členové se všichni podepsali k převzetí závazku a tím bylo družstvo založeno.

Ustavující schůze byla oficiálně ukončena. Notářka ukončila svůj zápis z ustavující schůze a po domluvě, že se s představenstvem družstva sejde ve své kanceláři až bude mít připraveny všechny podklady pro návrh na zápis družstva do obchodního rejstříku, odešla.

### 3.3.3 Zasedání nově zvoleného představenstva

Po konání ustavující schůze se konala schůze nově zvoleného představenstva Bytového družstva Bzenecká 14 a 16, kde hlavním bodem jednání bylo zvolení předsedy představenstva. Navržený předseda byl zvolen všemi hlasy. O celém zasedání byl sepsán řádný zápis ze zasedání představenstva.

### 3.3.4 Zápis do obchodního rejstříku

K podání návrhu na zápis do obchodního rejstříku byla představenstvem zmocněna notářka. Pozvala si všechny členy představenstva k sobě do kanceláře. Notářce jsme dali výpisy z rejstříku trestů všech členů představenstva a zápis ze zasedání představenstva o volbě předsedy družstva.

Členům představenstva byly předloženy k podpisu následující listiny:

- **Plná moc** – kde všichni členové zmocnili notářku, aby je zastupovala v řízení před Krajským soudem v Brně, ve věci řízení o prvozápisu nově založeného družstva, do obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem Brno. Notářka byla zmocněna ke všem úkonům v rámci tohoto řízení, včetně vzdání se práva na odvolání a k doručování všech písemností a usnesení, která bude Krajský soud v Brně v rámci tohoto řízení vydávat.
- **Čestné prohlášení a podpisový vzor** - každý člen představenstva v prohlášení potvrdil souhlas se svým ustanovením do funkce člena představenstva a převzal povinnosti v rozsahu stanoveném příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku a dalšími právními předpisy.

- **Prohlášení podle § 31 odst. 3 ObchZ**

V něm každý člen představenstva souhlasil se zápisem svých osobních údajů (jméno a příjmení, rodné číslo, adresa a den vzniku funkce a členství) do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně v oddíle Dr.

- **Prohlášení člena představenstva k jehož rukám byl splacen základní členský vklad**

V tomto prohlášení člen představenstva, pověřený ustavující schůzí družstva prohlásil, že základní členské vklady splatili všichni uchazeči o členství v družstvu k jeho rukám v hotovosti a v plné výši.

Základní kapitál ve výši padesát tisíc korun složil správce vkladu na účet v bance. Banka tuto složenou částku blokovala do doby vzniku družstva, tedy do doby zápisu do obchodního rejstříku.

Banka pro návrh na zápis družstva do OR vystavila příslušné potvrzení.

Notářka podala návrh na zápis do obchodního rejstříku na předepsaném formuláři který slouží k tomuto účelu a lze ho volně získat z internetových stránek <http://business.center.cz/business/sablony><sup>16</sup>. Při prvozápisu se vyplňuje pouze sloupec „ZAPISOVANÝ“.

## I. REJSTRÍKOVÝ SOUD

Krajský soud v Brně  
Husova 15, PSČ 601 95

## II. NAVRHOVATEL

V každém řádku vyplněn údaj o členovi představenstva (jméno a příjmení, obec, ulice, číslo domu a PSČ).

## III. DRUŽSTVO – údaje o družstvu, jehož se návrh týká

Udělán pouze křížek **prvozápis**

## IV. NÁVRH NA ZÁPIS- vyplnění formuláře

10 - vyplněn název obchodní firmy **Bytové družstvo Bzenecká 14 a 16**

12 – adresa - obec **Brno, ulice Bzenecká, číslo domu 4159/14, PSČ 628 00**

13 - právní forma – **Družstvo**

16 – předměty činnosti – **pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor**

Křížek u **Statutární orgán – představenstvo**

17 – jednotlivě každý člen představenstva vyplněno: funkce - **člen nebo předseda**, titul, jméno, příjmení, rodné číslo, obec, ulice, číslo domu, PSČ, den vzniku členství - **dnem zápisu do rejstříku**, u předsedy se vyplní i den vzniku funkce - **dnem zápisu do rejstříku**.

---

<sup>16</sup> Příloha č. 11

31 – Způsob jednání jménem družstva: **Za družstvo jedná navenek předseda a v jeho nepřítomnosti kterýkoliv člen představenstva. Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána zákonem nebo jiným právním předpisem písemná forma, je třeba podpisu dvou členů představenstva** (znění je potřeba upravit dle schválených stanov).

47 - základní členský vklad „A“ – **3.000,- Kč**

48 – komentář ke vkladu – **u zakládajících členů**

47 - základní členský vklad „B“ – **5.000,- Kč**

48 – komentář ke vkladu – **u ostatních členů**

49 – Výše zapisovaného základního kapitálu – **50.000,- Kč**

## V. PŘÍLOHY

1. Osvědčení rozhodnutí členské schůze o schválení stanov ze dne 3.12.2008, notářský zápis sp. zn. NZ 347/2008, N 375/2008. 2 vyhotovení.
2. Osvědčení průběhu členské schůze ze dne 3.12.2008, notářský zápis sp. zn. NZ 346/2008, N 374/2008. 2 vyhotovení.
3. Stanovy družstva. 2 vyhotovení.
4. Čestné prohlášení a podpisový vzor - postupně uvést jména všech členů představenstva. 2 vyhotovení.
5. Výpisy z rejstříku trestů všech členů představenstva. 1 vyhotovení
6. Výpis z katastru nemovitostí k budově, ve které je sídlo družstva. 1 vyhotovení
7. Souhlas vlastníka s umístěním sídla. 1 vyhotovení
8. Potvrzení banky o složení zapisovaného základního kapitálu na účet družstva. 1 vyhotovení. 1 vyhotovení
9. Prohlášení člena představenstva, k jehož rukám byly splaceny základní členské vklady, o tomto splacení. 1 vyhotovení
10. Prohlášení všech členů představenstva podle § 31 odst. 3 ObchZ. 1 vyhotovení
11. Zápis ze zasedání představenstva o volbě předsedy. 2 vyhotovení

## VI. DATUM PROVEDENÍ ZÁPISU

Označeno křížkem u řádku „Žádám, aby všechny výše uvedené skutečnosti byly zapsány do rejstříku v zákonem stanovené lhůtě“.

## **VII. ZÁVĚREČNÁ ČÁST**

Vyplněna tabulka – „**Tento návrh podává navrhovatel**“

Do sloupce jméno a příjmení navrhovatele , **vyplněny jména a příjmení členů představenstva a podpis ověřený notářským zápisem.**

Doplněno místo a datum. Všechny strany očíslovány.

### 3.4 První podání na Magistrát města Brna

Právnícká osoba dle určených pravidel z Magistrátu města Brna byla založena a předepsaná lhůta devadesáti dnů byla splněna. Předsedkyně představenstva družstva předala zaměstnankyni Magistrátu města Brna, na odbor dispozic s majetkem informativní dopis. Bylo v něm uvedeno, že nájemci bytového domu Bzenecká 14 a 16 mají zájem o koupi domu a že za tímto účelem založili obchodní firmu s názvem Bytové družstvo Bzenecká 14 a 16. Současně předala s dopisem přílohy dle požadavku Magistrátu města Brna uvedených v kapitole 4.1. a navíc přílohy dle aktuální situace :

1. kopii odmítnutí členství v družstvu
2. u nevyřešeného nájmu rozvedených manželů, potvrzení že druhý manžel (nečlen družstva) souhlasí, že se členem družstva stal pouze bývalý manžel.
3. dořešené změny evidenčních listů.

### 3.5 Sdělení Magistrátu města Brna o přijetí nabídky, včetně zvoleného způsobu platby kupní ceny

Po obdržení usnesení z obchodního rejstříku, že byla obchodní firma s názvem Bytové družstvo Bzenecká 14 a 16 zapsána do obchodním rejstříku vedeného u Krajského soudu v Brně v oddílu Dr, vložka číslo 4675, předsedkyně představenstva požádala, jakmile toto usnesení nabylo právní moci, o **výpis z obchodního rejstříku**. Další členka představenstva vyzvedla v kanceláři firmy pověřené vlastníkem nemovitosti ke správě bytového domu **potvrzení**, že nájemci bytových a nebytových prostor nemají k 31.12. 2008 **dluh na nájmem**. Následně předsedkyně družstva napsala dopis, ve kterém oznámila Magistrátu města Brna, že nájemníci bytových a nebytových prostor mají zájem o koupi domovního celku Bzenecká 14,16, 628 00 Brno a že nabídku ke koupi této nemovitosti přijímají dle první varianty. V dopise bylo dále napsáno, že za účelem koupě byla založena právnícká osoba „Bytové družstvo Bzenecká 14 a 16 se sídlem v Brně, Bzenecká 14, IČ 283 21 791.

K tomuto dopisu byly přiloženy přílohy dle požadavku Magistrátu města Brna:

1. výpis z obchodního rejstříku nově vzniklého družstva,
2. potvrzení o přijetí nabídky, včetně způsobu platby kupní ceny,

3. potvrzení o bezdlužnosti na nájemném k 31.12.2008,
4. prohlášení o výši veřejné podpory za předchozí dva rozpočtové roky,
5. rozhodnutí o změně příjmení nájemníka,

Celý proces prodeje byl pozastaven z důvodu existence dluhu na nájemném jednoho člena družstva. Magistrát města Brna musel dodržet stanovenou lhůtu 150 dnů, ve které mohl nájemce dluh uhradit. Členové představenstva vyzvali člena družstva, aby dluh zaplatil a po zaplacení požádali správce bytového domu o vystavení nového potvrzení o bezdlužnosti.

Po zápisu družstva do OR byl bankou **uvolněn základní kapitál** družstva a předsedkyně a jeden člen představenstva v bance podepsali příslušné smluvní ujednání týkající se bankovního účtu, platebních karet a ovládání účtu přes internet. Z důvodu uzavření smlouvy s advokátkou a následné povinnosti odvést srážkovou daň z vyplacené odměny na účet správce daně bylo družstvo **zaregistrováno** na příslušném finančním úřadě dle sídla právnické osoby.

**Na příslušném finančním úřadě** byl vyplněn a podán formulář k registraci právnické osoby k dani srážkové a k dani z nemovitosti. Pověřená osoba správce daně si okopírovala doklady níže uvedené .

- Výpis z OR
- Usnesení z OR
- Notářský zápis o založení družstva se stanovami
- Smlouvu o založení bankovního účtu

### 3.6 Návrh kupní smlouvy

Na žádost zaměstnankyně z odboru dispozic s majetkem Magistrátu města Brna předsedkyně družstva a jeden člen představenstva podepsali „Prohlášení zástupce právnické osoby“<sup>17</sup>. Představenstvo družstva obdrželo písemný návrh kupní smlouvy<sup>18</sup>. Sdělení o přijetí nabídky Bytového družstva Bzenecká 14 a 16 bylo zařazeno k projednání do programu zasedání Rady města Brna, která je výkonným orgánem města Brna a vydává nařízení města, zabezpečuje hospodaření města podle schváleného

---

<sup>17</sup> Příloha č. 13

<sup>18</sup> Příloha č. 14

rozpočtu a má právo schvalovat některá rozpočtová opatření. Návrh kupní smlouvy na doporučení Rady města Brna schvaluje Zastupitelstvo města Brna, které je nejvyšším orgánem samosprávy města. V České republice je problematika obcí a měst upravena zákonem 128/2000 Sb. o obecním zřízení. Statutární město Brno má správu organizovanou podle zvláštní městské vyhlášky, která se označuje jako statut města.



## 4 Návrhy a doporučení

Jako členka přípravného výboru jsem aktivně pomáhala bytové družstvo založit. Ve vlastních návrzích a doporučeních vysvětlím důvody proč by měli nájemci bydlící v bytech patřících Magistrátu města Brna, požádat o jejich odkoupení. Porovnáám ekonomickou situaci nájemce v budoucích deseti letech. Pokusím se zdůvodnit proč založení bytového družstva je nejvhodnější formou právnické osoby pro tento způsob prodeje bytových domů. Porovnáám tři varianty koupě, které Magistrát města Brna navrhl ve své nabídce ke koupi nemovitosti. Doporučím úpravy stanov Bytového družstva Bzenecká 14 a 16 a vysvětlím výpočet dalšího členského vkladu jednotlivých členů družstva dle velikosti výměry najatých bytů a nebytových prostor. Upozorním na možnou variantu, kdy Krajský soud vydá usnesení v němž uloží navrhovateli o zápis společnosti do obchodního rejstříku, aby doplnil své podání. Závěrem budou doporučení, která by mohla být užitečná pro nově vznikající bytová družstva z důvodu privatizace bytového fondu města Brna.

### 4.1 Důvody pro přijetí nabídky ke koupi z pohledu nájemce

Bydlení je základní lidskou potřebou. Každý člověk, jakmile dosáhne plnoletosti, se musí rozhodnout jakým způsobem si vyřeší vlastní bydlení. Jestli si najme pokoj, byt a bude platit nájemné a nebo uzavře úvěrovou smlouvu a získá peněžní hotovost na koupi vlastní nemovitosti.

#### 4.1.1 Všeobecné výhody nájemního bydlení a bydlení v osobním vlastnictví

Největší výhodou nájemního bydlení před rokem 1989 byl velmi nízký nájem. Tato výhoda se postupem let vytratila a nájemné bude od počátku roku 2013 účtováno vlastníky nemovitostí nájemcům v plné výši bez regulace státní správy.

##### Výhody nájemního bydlení v bytových domech ve vlastnictví města:

- nájemce byt užívá a správu domu, provádění revizí a pojištění je povinnen zajistit pronajímatel,
- nájemce nenes odpovědnost za technický stav budovy a nemusí se finančně podílet na opravách domu, jako je například výměna střechy, rozvodů apod.,

- nájemce bytu se nemusí organizovat v družstvu a nebo ve společenství vlastníků bytových jednotek, z toho plyne více volného času,
- nemusí se kvůli koupi domu zadlužit a splácet dluh několik let i s úroky

#### Výhody bydlení v bytě v osobním vlastnictví:

- vlastník bytu může byt prodat, zastavit, vyměnit,
- vlastník bytu neplatí nájemné, pouze přispívá do fondu oprav a na náklady spojené se správou domu,
- vlastníci bytových jednotek mají na členské schůzi právo hlasovat o: volbě správce domu, způsobu využití nebytových prostor, jejich pronájmu, plánování oprav domu, výběru dodavatele na větší opravy, obsahu a znění stanov společenství, domovním řádu.

### **4.1.2 Rozbor ekonomický**

V ekonomickém rozboru jsou výpočty čtyř variant finančního zatížení nájemců a vlastníků bytů. Porovnání provádím pro byt o velikosti 100 m<sup>2</sup>, kupní cena bytu v privatizaci 660.000,- Kč, vývoj cen za nájemné jsem převzala ze zdroje BRNĚNSKÝ METROPOLITAN, str. 2, Ing. Pospíšil Oliver- náměstek primátora. Propočet je na období deseti let.

#### **4.1.2.1 První varianta**

V této variantě nájemce nabídku ke koupi bytu přijme, uzavře úvěrovou smlouvu se stavební spořitelnou a uhradí kupní cenu za byt.

Předpokládáme v této variantě, že nájemce podepíše úvěr u stavební spořitelny ve výši 660.000,- Kč, úrok z úvěru je zatížen polhůtním úrokem ve výši 5% p.a., splácení úvěru konstantní anuitou. Předpokládaná platba na opravy a správu je 23 Kč za m<sup>2</sup>.

**Výpočet anuity**      $a = 660\,000 * 0,05 / 1 - [1 / 1,05^{10}] = 85\,473$

*Tabulka č. 2: Výpočet finančního zatížení vlastníka bytu v první variantě*

| <b>Rok</b>                        | <b>Záloha na<br/>správu<br/>domu</b> | <b>Splátka<br/>anuity</b> | <b>Celkem</b>    |
|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|------------------|
| 2009                              | 27 600                               | 85 473                    | 113 073          |
| 2010                              | 27 600                               | 85 473                    | 113 073          |
| 2011                              | 27 600                               | 85 473                    | 113 073          |
| 2012                              | 27 600                               | 85 473                    | 113 073          |
| 2013                              | 27 600                               | 85 473                    | 113 073          |
| 2014                              | 27 600                               | 85 473                    | 113 073          |
| 2015                              | 27 600                               | 85 473                    | 113 073          |
| 2016                              | 27 600                               | 85 473                    | 113 073          |
| 2017                              | 27 600                               | 85 473                    | 113 073          |
| 2018                              | 27 600                               | 85 473                    | 113 073          |
| 2019                              | 27 600                               | 85 473                    | 113 073          |
| <b>Celkové zatížení za 10 let</b> |                                      |                           | <b>1 243 803</b> |

*Zdroj: Vlastní zpracování*

#### **4.1.2.2 Druhá varianta**

Kdy nájemce nabídku ke koupi bytu odmítne a zůstane nájemním vztahu k vlastníku nemovitosti.

V této variantě nájemce bytu odmítl nabídku ke koupi od Magistrátu města Brna. Nájemní smlouva nájemce je na dobu neurčitou, ale dochází k jednostrannému zvyšování nájemného dle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného. Regulace nájemného má být zrušena v roce 2010 (v současné době je podán návrh novely o prodloužení lhůty do roku 2012).

Tabulka č. 3: Výpočet finančního zatížení nájemce v druhé variantě

| <b>Rok</b>                        | <b>Cena za m<sup>2</sup></b> | <b>Nájemné za rok</b> | <b>Celkem</b>    |
|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------|
| 2009                              | 66                           | 79 200                | 79 200           |
| 2010                              | 76                           | 91 200                | 91 200           |
| 2011                              | 86                           | 103 200               | 103 200          |
| 2012                              | 98                           | 117 600               | 117 600          |
| 2013                              | 98                           | 117 600               | 117 600          |
| 2014                              | 98                           | 117 600               | 117 600          |
| 2015                              | 98                           | 117 600               | 117 600          |
| 2016                              | 98                           | 117 600               | 117 600          |
| 2017                              | 98                           | 117 600               | 117 600          |
| 2018                              | 98                           | 117 600               | 117 600          |
| 2019                              | 98                           | 117 600               | 117 600          |
| <b>Celkové zatížení za 10 let</b> |                              |                       | <b>1 214 400</b> |

Zdroj: Vlastní zpracování

#### 4.1.2.3 Třetí varianta

Kdy nájemce nabídku ke koupi přijme a zaplatí kupní cenu za byt ze svých úspor.

V této variantě předpokládáme, že nájemce má na úhradu kupní ceny za byt, naspořenou finanční hotovost. Výpočet zahrnuje zhodnocení úspor, kdyby je nájemce uložil na termínovém účtu banky a banka by tento vklad úročila úrokem ve výši 3% p.a.

Tabulka č. 4: Výpočet finančního zatížení vlastníka bytu ve třetí variantě

| Rok                               | Záloha na správu domu | Naspořená částka | Zhodnocení vkladu 3% p.a. | Celkem         |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------|---------------------------|----------------|
| 2009                              | 27 600                | 660 000          |                           | 27 600         |
| 2010                              | 27 600                | 679 800          | 19 800                    | 47 400         |
| 2011                              | 27 600                | 700 194          | 20 394                    | 47 994         |
| 2012                              | 27 600                | 721 200          | 21 006                    | 48 606         |
| 2013                              | 27 600                | 742 836          | 21 636                    | 49 236         |
| 2014                              | 27 600                | 765 121          | 22 285                    | 49 885         |
| 2015                              | 27 600                | 788 075          | 22 954                    | 50 554         |
| 2016                              | 27 600                | 811 717          | 23 642                    | 51 242         |
| 2017                              | 27 600                | 836 068          | 24 352                    | 51 952         |
| 2018                              | 27 600                | 861 150          | 25 082                    | 52 682         |
| 2019                              | 27 600                | 886 985          | 25 835                    | 53 435         |
| <b>Celkové zatížení za 10 let</b> |                       |                  |                           | <b>530 585</b> |

Zdroj: Vlastní zpracování

#### 4.1.2.4 Čtvrtá varianta

Ve které nájemce nabídku ke koupi přijme, uzavře úvěrovou smlouvu se stavební spořitelnou, uhradí kupní cenu za byt a po převodu bytu do osobního vlastnictví byt prodá za tržní cenu.

Poslední varianta je obdobou první varianty. Ve čtvrté variantě nájemce byt prodá a z utržených peněz splatí úvěr stavební spořitelně a z rozdílu si koupí rodinný dům v menší obci (vhodné pro lidi v důchodovém věku) a nebo menší byt. Problém může nastat při vyřizování úvěru, jestli bude pro stavební spořitelnu nebo banku dostatečně bonitní.

#### **Zhodnocení variant:**

**Nejvýhodnější variantou je koupě bytu z naspořených prostředků.** I když je ve výpočtu kalkulováno zhodnocení naspořené částky 3 % ročně, není tam zohledněna

inflace, která v roce 2008 dosáhla dle ČSÚ 6,3% a koncem dubna 2009 je 4,6%. Proto hodnota úspor vlivem inflace spíše klesá než roste. Když porovnáme variantu první a druhou, tak v horizontu deseti let jsou celkové náklady na byt skoro stejné. Po zrušení regulovaného nájemného od roku 2012 jsou roční náklady vyšší u druhé varianty. K velkému zlomu však dojde jedenáctý rok, kdy bude úvěr splacen a bude se platit pouze platba za správu domu. **Nelze doporučit druhou variantu.**

Nájemci s nízkým příjmem a nedostatečnou bonitou doporučují využít čtvrtou variantu. Pokud s nájemcem pro nízkou bonitu neuzavře žádná finanční instituce úvěr na splacení kupní ceny bude ještě potřebovat k její realizaci zájemce o koupi bytu, který bude ochoten zaplatit zálohu na byt a půl roku čekat na vlastní realizaci koupě. Tuto zálohu pak současný nájemce použije k úhradě kupní ceny za byt. Většina nájemců má na úhradu kupní ceny finanční prostředky v různých objemech. Potom lze kombinovat první, třetí a čtvrtou variantu. Každý nájemce má jinou finanční situaci a jiné možnosti jak bude kupní cenu financovat, jestli bude nadále byt užívat a nebo jestli ho prodá.

## 4.2 Volba druhu právnické osoby

Jak již bylo řečeno, Magistrát města Brna prodává bytové domy jen právnickým osobám složeným ze současných nájemců. **Pro odkoupení domu v důsledku privatizace bytových domů z majetku obce je založení bytového družstva tou nejlepší volbou.**

Podle zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů je možno založit i jinou právnickou osobu. Pro privatizaci bytových domů v městě Brně mají nájemci povinnost založit právnickou osobu. Členství v právnické osobě musí být nabídnuto všem stávajícím nájemcům nabídnutého bytového domu a vznik právnické osoby je limitován devadesáti denní lhůtou. Níže popsané charakteristiky jiných právnických osob, by nám měly ukázat, že se jejich založení pro účel prodeje bytových domů, by nebyla správná volba.

- **veřejná obchodní společnost**
  - společníci ručí za závazky společnosti společně a nerozdílně celým svým majetkem
  - společníkem může být jen osoba, která splňuje všeobecné podmínky provozování živnosti podle zvláštního právního předpisu
  - statutárním orgánem jsou všichni společníci
  - společníkem by se museli v případě manželů stát oba
  - i když společenská smlouva stanoví, že statutárním orgánem jsou pouze někteří společníci, je toto omezení vůči třetím osobám neúčinné
- **komanditní společnost**
  - komplementáři ručí celým svým majetkem
  - rozdělení na komanditisty a komplementáře by bylo neúčelné
  - její uplatnění je vhodné při založení malých rodinných podniků
- **společnost s ručením omezeným**
  - při založení musí být základní vklad splacen nejméně 30%
  - výše vkladu společníka je minimálně 20 000 Kč a vklad by společník nemohla financovat úvěrem ze stavebního spoření
  - při postoupení obchodního podílu ve společnosti by změnu musela valná hromada odsouhlasit, změnila by se společenská smlouva a musel by se podat návrh na změnu do obchodního rejstříku

- lze založit jen do padesáti společníků, kdyby v našem případě vstoupili do společnosti s ručením omezeným oba manželé, tento počet by byl překročen.
- změna základního kapitálu opět podléhá odsouhlasení valné hromady a podání návrhu na změnu do obchodního rejstříku
- jedná se o obchodní společnost, musí být vyřízeno živnostenské oprávnění
- cena za založení společnosti je dvojnásobná oproti založení družstva
- **akciovou společnost**
  - základní kapitál je rozvržen na určitý počet akcií o určité jmenovité hodnotě
  - základní kapitál bez veřejné nabídky musí činit alespoň 2 000 000 Kč
  - nájemce by na pořízení akcií nedostal úvěr ze stavebního spoření
  - kromě představenstva se volí dozorčí rada
  - správnost účetní uzávěrky musí být potvrzena auditorem
  - časově a finančně příliš náročné založení právnické osoby

Podle zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů je možno založit **sdrúžení s právní subjektivitou**. Pro prodej bytového domu je tato forma nevyhovující, protože jsou v kupovaném bytovém domě kromě bytů i nebytové prostory, které je možno v budoucnu pronajímat avšak předmětem činnosti u této právnické osoby může být pouze výkon správy domu.

### 4.3 Výběr vhodné varianty dle nabídky od Magistrátu města Brna

Porovnáním tří variant, zjistíme která varianta prodeje je pro nájemce na straně kupujícího nejvýhodnější. U každé varianty je jiná kupní cena za bytový dům a úhrada nákladů na opravy v závislosti na rychlosti splacení kupní ceny za bytový dům.

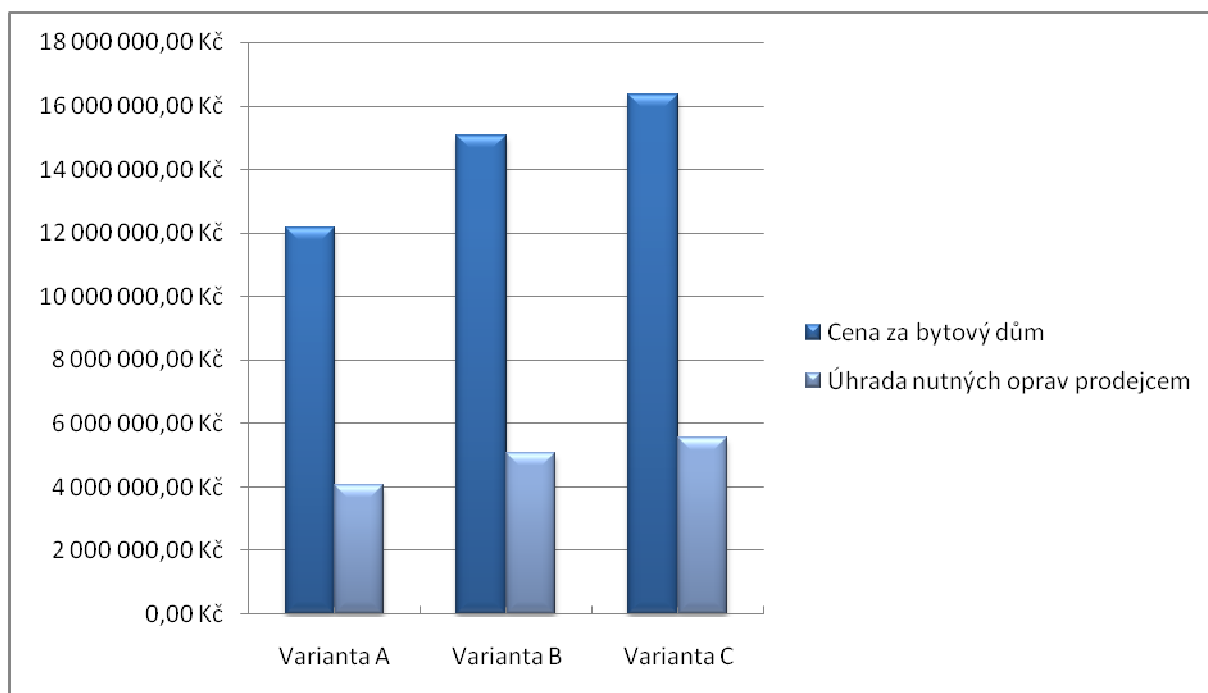
Tabulka č. 5: Varianty výše kupní ceny v závislosti na způsobu úhrady

|  |            |
|--|------------|
| <b>VARIANTA A - platba před podpisem kupní smlouvy</b> |            |
| Cena výchozí   | 14 475 378 |
| Sleva 20%  | 2 895 076  |
| Cena po slevě  | 11 580 302 |
| Náklady města  | 579 015    |
| Kupní cena celkem                                      | 12 159 317 |
| Úhrada nákladů na opravy                               | 4 069 649  |
| <b>VARIANTA B - platba ve dvou splátkách</b>           |            |
| Cena výchozí   | 14 475 378 |
| Náklady města  | 579 015    |
| Kupní cena celkem                                      | 15 054 393 |
| Splátka 2x   | 7 527 197  |
| Úhrada nákladů na opravy                               | 5 087 061  |
| <b>VARIANTA C - platba rozložena do pěti splátek</b>   |            |
| Cena výchozí   | 14 475 378 |
| Cena po zvýšení 9%                                     | 15 778 162 |
| Náklady města  | 579 015    |
| Kupní cena celkem                                      | 16 357 177 |
| Platba před podpisem                                   | 4 907 153  |
| Splátka 5x   | 2 290 005  |
| Úhrada nákladů na opravy                               | 5 544 897  |

Zdroj: Vlastní zpracování

Výše uvedené kupní ceny za prodáváný bytový dům a kalkulované částky úhrad nákladů na opravy jsou graficky znázorněny v grafu číslo 1.

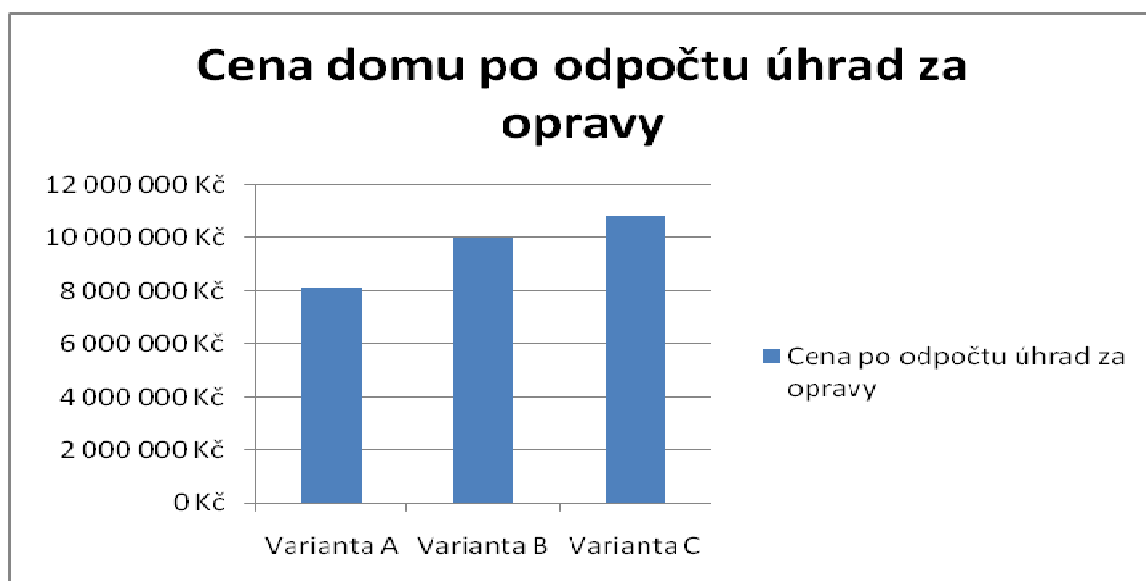
*Graf č.1: Porovnání variant nabídky Magistrátu města Brna*



*Zdroj: Vlastní zpracování*

Již z grafu je vidět, že nejvýhodnější pro kupující nájemce je varianta A. Je v této variantě snížení úhrad nákladů na opravy, ale tento rozdíl je nižší než úspora na kupní ceně a navíc je to finanční příslib, který nemusí být nikdy vyplacen, protože o jeho čerpání rozhoduje Magistrát města Brna. Sleva na ceně ve variantě A ve výši 20% je , je nižší oproti variantě B o 2.895.076 ,- Kč a oproti variantě C dokonce o 4.197.860,- Kč. Naproti tomu zvýší platby na opravy je ve variantě B oproti variantě A jen o 1.017.412,- Kč a ve variantě C o 1.475.248,- Kč. Následující graf je rozdílem ceny dle jednotlivých variant za bytový dům a příspěvkem Magistrátu města Brna na schválné opravy.

Graf č.2: Porovnání kupní ceny domu po odpočtu úhrad za opravy dle nabídky



Zdroj: Vlastní zpracování

#### 4.4 Doporučení ke změně stanov družstva

Stanovy založeného bytového družstva jsou velmi důležité. Přípravný výbor nyní již založeného Bytového družstva Bzenecká 14 a 16 obdržel návrh stanov od notářky ale rozhodl se pro vytvoření svých vlastních stanov ( příloha č.4). Stanovy byly schváleny ustavující členskou schůzí a po krátké době své účinnosti je zřejmé pro členy představenstva, že chybí některá důležitá ustanovení a že bylo zbytečné do stanov zakomponovat přesnou výši dalších členských podílů. Doporučuji proto tyto změny ve stanovách:

- a) Článek 10 – zánik členství. Doporučuji přidat do tohoto článku vyloučení člena bez jakéhokoliv upozornění, pokud bude mít do podání oznámení o přijetí nabídky dluh na nájemném. Členem družstva může být dle Pravidel prodeje města Brna pouze nájemník, který nemá dluh na nájemném. Stalo se, že jeden nájemce neplatil nájem po vstupu do družstva a pokud by dluh nezaplatil, muselo by předsednictvo družstva svolat členskou schůzi a vyloučit ho. Tím se celý proces koupě bytového domu prodlužuje.

- b) Článek 19 – členská práva a povinnosti. Doporučuji přidat bod 4 se zněním - Další podrobnosti týkající se práv a povinností členů družstva upraví domovní řád a další usnesení schválená členskou schůzí.
- c) Článek 25 – členský podíl odst.4, kde je tabulka s výší dalších členských podílů dle velikosti bytů a nebytových prostor. Doporučuji tyto částky do stanov neuvádět. Dva nájemci nebytových prostor odmítli za tyto prostory splatit další členský vklad z důvodu jejich vysoké ceny a tím se velikosti členských podílů změnily. Každá změna stanov musí být ověřena notářským zápisem, přibudou další náklady. Stačí uvést způsob výpočtu.  
Článek 25 – členský podíl odst. 6, je uveden přesný termín platby členského podílu. Doporučuji termín platby vypustit. Stejně se musí svolat členská schůze, která schválí návrh kupní smlouvy a při jejím konání se odhlasuje i termín složení dalšího členského podílu na účet družstva.
- d) Článek 30 – představenstvo družstva. Ve stanovách je schváleno pět členů představenstva. Doporučuji při tak malém družstvu pouze jednoho člena představenstva, maximálně tři členy (viz obchodní zákoník, § 245-Orgány malého družstva).

#### **4.5 Výpočet ceny za bytové jednotky a nebytové prostory**

Každý přípravný výbor má možnost si zvolit svoji vlastní metodu výpočtu. U tohoto případu byl zvolen následující postup:

- byla pořízena kopie znaleckého posudku č. 1755 – 033/08 o ceně nemovitosti – bytového domu Bzenecká 14 a 16, Brno. Znalecký posudek vypracoval Ing. Jaroslav Bejšovec, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.
- dvě členky přípravného výboru sestavily dvě různé varianty výpočtu a na společné schůzce přípravného výboru své návrhy předložily, obhájily a přípravný výbor z těchto dvou návrhů vytvořil jeden, který pak byl použit pro výpočet ceny za metr čtvereční. Jeden člen přípravného výboru navrhl, že u nebytové prostory je nutno kupní cenu zvýšit. Hlasováním členů přípravného

výboru o zvýšení kupní ceny za nebytové prostory bylo schváleno navýšení o 25% . Jejich plocha se proto vynásobila koeficientem 1,25. Také byla vyřešena cena za terasy, které jsou součástí přízemních bytů 2+0. Pro výpočet se použila cena se znaleckého posudku za pozemky a vynásobila se výměrou teras. Po zaokrouhlení byla určena cena za terasu o rozměru 31 m<sup>2</sup> ve výši 20 000,- Kč.

Dle tabulky je vidět, jak se k ceně za metr čtvereční dospělo.

*Tabulka č.6: Výpočet kupní ceny dle plošných výměr bytů a nebytových prostor*

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Celkem cena dle varianty A   | <b>12 159 317 Kč</b>      |
| Cena za dvě terasy   | 40 000 Kč                 |
| Celkový výměra bytů v m <sup>2</sup>                                 | 1 763                     |
| Výměra nebytových prostor v m <sup>2</sup>                           | 44                        |
| Výměra nebytových prostor zvýšená koeficientem 1,25 v m <sup>2</sup> | <b>55</b>                 |
| Celková výměra všech ploch v m <sup>2</sup>                          | 1 818                     |
| Cena za 1 m <sup>2</sup>   | <b>6 668</b>              |
| <b>Označení bytu</b>   | <b>Členský podíl v Kč</b> |
| 2+KK(2+0)  | 309 860                   |
| 1+KK(1+0)  | 207 310                   |
| 4+1  | 542 350                   |
| 5+1  | 646 960                   |
| Bytové prostory celkem   | 11 792 680                |
| Nebyt. prostory - kanceláře  | 183 370                   |
| Nebytové prostory celkem   | 366 740                   |
| Celkem(dle počtu jednotek)   | 12 159 420                |

*Zdroj: Vlastní zpracování*

### **Doporučení:**

- cena za terasy měla být vyšší. Ve znaleckém posudku sice byla uvedena cena za pozemky ve výši kolem 600 Kč za m<sup>2</sup>, ale cena tržní v městě Brně je pětinasobná ( viz nabídky realitních kanceláří v městě Brně).
- za nebytové prostory by měla cena za 1 m<sup>2</sup> zůstat maximálně na úrovni ceny za byt. Jedná se o sklepní prostory, s rozvody inženýrských sítí, nevytápěné, pouze s malým sklepním oknem. Po zvýšení výměry koeficientem 1,25 se dva nájemci pro vysokou cenu rozhodli nebytový prostor nekupovat. Budou tedy v domě dva nebytové prostory, které družstvo bude nadále pronajímat. Při převodu všech jednotek do osobního vlastnictví bude každý člen společenství vlastníků bytových jednotek vlastnit poměrnou část těchto nebytových prostor a vybrané nájemné se bude podle podílu ploch rozpočítávat na jednotlivé členy.

### **4.6 Návrh na urychlení nabytí platnosti usnesení Krajského soudu o zapsání obchodní firmy do obchodního rejstříku**

K podání návrhu na zápis bytového družstva do obchodního rejstříku byla členy představenstva zmocněna notářka. K velkému překvapení členů představenstva přišlo ke konci roku usnesení, kde byli zástupci družstva vyzváni, aby ve lhůtě pěti pracovních dnů od doručení usnesení doplnili své podání. Bylo nutno znovu vyplnit návrh na zápis a již správně v něm uvést předmět činnosti v souladu se zákonem o živnostenském podnikání 455/1991 Sb. v platném znění a nevyplnit u členů představenstva funkci.

Splnění pětidenní lhůty v době svátků vánočních byl krátký termín a tak předsedkyně družstva ihned požádala Krajský soud v Brně o prodloužení lhůty k doplnění podání ohledně prvozápisu družstva do obchodního rejstříku<sup>19</sup>. Opravné podání s ověřením podpisů všech členů představenstva bylo podáno v lednu.

Doporučení proto směřuje k provedení kontroly návrhu před podáním na Krajský soud.

Usnesení Krajského soudu nabývá právní moci po čtrnáctidenní lhůtě. Zákonem stanovená lhůta se dá zkrátit podáním tzv. Vzdání se práva odvolání<sup>20</sup>.

---

<sup>19</sup> Příloha č.14

<sup>20</sup> Příloha č.15

## 4.7 Zhodnocení návrhu kupní smlouvy<sup>21</sup> z pohledu kupujícího

Magistrát města Brna (prodávající) poslal představenstvu družstva (kupující) návrh kupní smlouvy. Dle poskytnutého návrhu kupní smlouvy lze ihned konstatovat, že kromě výhodné ceny za koupi domu a případné úhrady nákladů na opravy, již všechna ostatní ustanovení návrhu kupní smlouvy jsou v neprospěch kupujícího. Kupující se dle smlouvy zaváže k převzetí již uzavřené smlouvy na dodávku tepelné energie od Tepláren Brno, a.s. Ve vyúčtování dodávky tepla a teplé vody činila fakturace za byt o rozloze sto metrů čtverečních za rok 2008 třicetdevět tisíc korun českých. Dalším ujednáním v kupní smlouvě je závazek kupujícího, že pokud nepřevéde byty do osobního vlastnictví členům družstva v půlroční lhůtě, tak zaplatí smluvní pokutu ve výši 10 398 083,- Kč.

Doporučuji proto kupujícímu aby si vyžádal od prodávajícího všechny smlouvy, které dle kupní smlouvy bude muset převzít a pověřit odborníka (advokáta) aby smlouvy přezkoumal.

## 4.8 Stručný souhrn ostatních doporučení

V souhrnu ostatních doporučení je několik rad pro nově vznikající družstva v rámci privatizace bytových domů.

- a) přípravný výbor by měl pouze vybrat advokáta a nebo obchodní firmu, která má z privatizací bytových domů zkušenosti. Celý proces založení družstva a jednání s vlastníkem bytového domu by za kupujícího zařizovali odborníci. Je to náročný proces, který musí od samotného začátku řídit lidé se znalostí legislativy a všech nařízení.
- b) před výpočtem ceny za metr čtvereční doporučuji nechat jednotlivé byty přesně přeměřit. Podle zkušeností z jiných bytových domů se skutečné rozměry liší od projektové dokumentace.
- c) doporučuji koupit bytový dům jako celek (všechny čtyři vchody dohromady). Rozdělením bytového domu na dva a dva vchody zřejmě způsobí problémy při organizování větších oprav vnějšího pláště bytového domu, střechy apod.

---

<sup>21</sup> Příloha č.16



## 5 Závěr

Jak vyplývá z názvu bakalářské práce, pojednává tato práce o založení právnické osoby. V úvodní kapitole popisují důvod, proč bylo potřeba právnickou osobu založit a situaci v bytové oblasti v České republice před a po roce 1989.

Ve druhé kapitole je vysvětlen pojem a právní povaha družstva. Další podkapitoly popisují založení a vznik družstva, stanovy, orgány družstva, členství v družstvu a zánik a přeměny družstva. Informace pro tuto kapitolu jsem čerpala z právní literatury.

Proces založení družstva je celý popsán v kapitole třetí. Především tato kapitola by mohla být velkým přínosem pro nově vznikající družstva v městě Brně. Statutární město Brno má naplánovány prodeje bytových domů a domovních celků až do konce roku 2010 [19]. Jedná se o desítky nově zakládaných právnických osob v městě Brně. Kromě založení družstva je v třetí kapitole popsán také postup při jednání členů přípravného výboru s pověřenými zaměstnanci Magistrátu města Brna, na odboru dispozic s majetkem.

Čtvrtá kapitola pojednává o výhodách nájemního bydlení a o výhodách bydlení v bytě v osobním vlastnictví. Pokud by někdo váhal zda nabídku ke koupi bytu od Magistrátu města Brna přijmout a nebo ji odmítnout, může mu ve volbě pomoci podkapitola ekonomický rozbor. Z tohoto rozboru vyplývá, že je výhodnější nabídku ke koupi bytu přijmout než odmítnout a nejvýhodnějším způsobem financování koupě bytu je z vlastních úspor.

Od roku 2002, kdy bytový dům Bzenecká 14 a 16, Brno byl zařazen do seznamu domů schválených k prodeji, na něm vlastník nemovitosti neprováděl žádné větší opravy. Opravy a větší rekonstrukce byly prováděny jen u bytových domů nezařazených do seznamu domů, určených k prodeji. I přes to, že se na domě bude muset provést oprava střechy, výměna oken, vnitřních instalací a pláště, koupi domu doporučuji. Opravy schválené současným vlastníkem nám budou uhrazeny. Výše plateb členů bytového družstva do družstvem zřízeného fondu oprav nebudou zřejmě vyšší než tržní nájemné, které bude předepsáno nájemcům v bytových domech po zrušení regulace nájemného.

Proč raději zakládat družstvo a ne třeba společnost s ručením omezeným a nebo jinou obchodní společnost je vysvětleno v další podkapitole. Porovnání tří možných způsobů

placení kupní ceny za bytový dům jasně ukazuje výhodnost první varianty, kdy bytové družstvo zaplatí prodávajícímu celou kupní cenu za bytový dům ještě před podpisem kupní smlouvy. Přínosem pro nově zakládaná družstva by mohla být i informace o způsobu výpočtu dalších členských podílů, v závislosti na velikosti obývané plochy jednotlivých bytových jednotek. Doporučení ohledně stanov, návrhu na zápis do obchodního rejstříku, ohledně zhodnocení obsahu kupní smlouvy jsem uvedla jen pro zajímavost.

Bytové družstvo Bzenecká 14 a 16 jsem aktivně pomáhala založit. V průběhu celého procesu jsme řešili i jiné problémy, které v práci neuvádím. Samotný proces založení družstva, díky nadšení a plnému nasazení přípravného výboru probíhal rychle a byly splněny všechny termíny pro přijetí nabídky ke koupi bytového domu. Všichni členové přípravného výboru zakládali družstvo poprvé a projevila se tato neznalost problému v celém průběhu zakládacího procesu. Jako laici se např. členové přípravného výboru zdržovali řešením, jak splnit požadavek z Magistrátu města Brna, že v případě užívání bytu ve společném nájmu manželů, musí manželé mezi sebou dohodnout, zda členem či společníkem právnické osoby se stanou oba, či pouze jeden z manželské dvojice. Nechávali proto nejdříve volbu na jednotlivých manželských párech, jestli chtějí být za členy v družstvu oba a nebo jen jeden z manželské dvojice a až po upozornění advokátky bylo nájemcům oznámeno, že členem družstva se může stát pouze jeden z nich a druhý se stává členem automaticky dle ustanovení ve stanovách (společné členství manželů).

Po podpisu kupní smlouvy na bytový dům ještě bude potřeba vybrat vhodnou obchodní firmu, která má se správcovstvím bytového domu zkušenosti a bude za úplatu po podpisu mandátní smlouvy, správcovskou činnost pro družstvo vykonávat.

Jde o tyto činnosti:

- vedení účetnictví a provádění úklidu domu,
- účast při předávání koupeného bytového domu od současného, správcovstvím pověřeného, podnikatelského subjektu,
- příprava nových nájemních smluv pro členy družstva,
- vedení evidence nájemců a zaplacených záloh na služby,

- uzavření smlouvy na pojištění domu a nasmlouvání pravidelných revizí,
- uzavření smlouvy na zajištění médií pro dům – elektřiny, vody, tepla apod.
- aktivně bude pomáhat členům představenstva družstva při převodu bytových jednotek do osobních vlastnictví jednotlivým nájemcům,
- pomůže družstvu s jeho likvidací a se založením nového společenství vlastníků bytových jednotek.

Přeměna bytového družstva na společenství vlastníků bytových jednotek bude opět probíhat v časovém stresu, s hrozbou vysoké pokuty v případě nesplnění termínu určeného v kupní smlouvě.

Magistrát města Brna prodává celý dům jedné právnické osobě aby si zjednodušil celý prodej. Pro nájemce je tento způsob prodeje nevýhodný. Musí založit družstvo, během půl roku byty z družstva převést do osobních vlastnictví, založit společenství vlastníků bytových jednotek a zlikvidovat družstvo.

Jednodušší by pro nájemce bytových domů bylo, kdyby Magistrát města Brna prodával bytové domy po jednotlivých bytových jednotkách přímo nájemcům .

Odpadla by tak obava z překročení částky veřejné podpory de minimis a nebylo by potřeba zakládat právnickou osobu složenou z nájemců bytového domu.

Cílem bakalářské práce bylo předestřít, zmapovat a popsat celou problematiku související s koupí bytového domu. Myslím, že tento cíl bakalářská práce splnila.

## 6 Seznam použité literatury

### KNIHY

- [1]DVOŘÁK, T. *Družstevní právo*. 3. vydání. Praha:C.H.BECK. 2006. 414 s. ISBN 80-7179-551-8.
- [2]DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. 1. vydání. ASPI,a.s. 2007. 392 s. ISBN 978-80-7357-280-8.
- [3]ELIÁŠ, K.,BARTOŠÍKOVÁ, J.,POKORNÁ, J. A KOL. *Kurs obchodního práva- Právnícké osoby jako podnikatelé*. 5. vydání. C.H.BECK. 2005. 617 s. ISBN 80-7179-391-4.
- [4]HURDÍK, J. *Právnícké osoby a jejich typologie*. C.H.BECK. 2003. 112s. ISBN 80-7179-790-1.
- [5]NEPLECHOVÁ, M. *Účetnictví pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek od A do Z*. ANAG. 2003. 206 s. ISBN 80-7263-165-9.
- [6]NESNÍDAL, J. *OBCHODNÍ ZÁKONÍK s komentářem* .PORADCE s.r.o. 2007. 376 s. ISBN 978-80-7365-271-5.
- [7]PELIKÁNOVÁ, I.,ČERNÁ, S. A KOL. *Obchodní právo*. 1.vyd. ASPI,a.s., 2006. 548 s. ISBN 80-7357-149-8.
- [8]TARABA, M. *Rádce pro členy bytových družstev a vlastníky bytů*. 3.vyd. GRADA PUBLISHING,a.s. 2006. 276 s. ISBN 80-247-0480-3

### ZÁKONY

- [9]Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [10]Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, ve znění pozdějších předpisů

- [11]Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů
- [12]Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony(zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů
- [13]Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, který nabyl účinnosti 31. 3. 2006, ale pronajímatelé mohli poprvé zvýšit nájemné až od 1. 1. 2007.
- [14]Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích(obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- [15]Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [16]Zákon č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev

## **INTERNET**

- [17]Družstvo- shrnutí základních informací  
Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/formypodn/>
- [18]Harmonogram přípravy prodeje  
Dostupné z: <http://www.brno.cz>
- [19]Nejčastější dotazy v souvislosti s prodejem domů z majetku města Brna dle Pravidel prodeje  
Dostupné z: <http://www.brno.cz>
- [20]Pravidla prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob - účinná od 1.11.2007 Dostupné z:  
<http://www.brno.cz/index.php?nav01=2214&nav02=6879&nav03=3446>
- [21]Založení a vznik družstva Dostupné z:  
<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/obchodni-spolecnosti-zalozeni-vznik-opu/1000818/46132/#b61>

## ČLÁNEK V NOVINÁCH

[22]POSPÍŠIL O. Nájemné po novele poroste pomaleji.*BRNĚNSKÝ METROPOLITAN*, květen 2009, č. 4, s. 2.

## **7 Seznam použitých zkratk**

ObchZ - Obchodní zákon  
ÚRD - Ústřední rada družstev  
RMB - Rada města Brna  
ZMB - Zastupitelstvo města Brna  
ObčZ - Občanský zákoník  
SBD - Stavební bytová družstva  
LBD - Lidová bytová družstva  
OR - Obchodní rejstřík

## **8 Seznam tabulek**

Tabulka č.1. Soupis bytových a nebytových prostor  
Tabulka č.2. Výpočet finančního zatížení vlastníka bytu v první variantě  
Tabulka č.3. Výpočet finančního zatížení nájemce ve druhé variantě  
Tabulka č.4. Výpočet finančního zatížení vlastníka bytu ve třetí variantě  
Tabulka č.5. Varianty výše kupní ceny v závislosti na způsobu úhrady  
Tabulka č.6. Výpočet kupní ceny dle plošných výměr bytů a nebyt. prostor

## **9 Seznam grafů**

Graf č.1. Porovnání variant nabídky z Magistrátu města Brna  
Graf č.2. Porovnání kupní ceny bytového domu po odpočtu úhrad za opravy dle nabídky

## 10 Seznam příloh

1. Žádost o zařazení domu do prodeje
2. Pravidla prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob, účinná od 1.11.2007
3. Potvrzení
4. Návrh stanov
5. Pozvánka na ustavující schůzi
6. Přihláška do družstva
7. Plná moc
8. Žádost o udělení souhlasu vlastníka nemovitosti s umístěním sídla firmy
9. Odmítnutí členství v právnické osobě
10. Prezenční listina
11. Návrh na zápis nebo zápis změny zapsaných údajů do obchodního rejstříku
12. Oznámení o přijetí nabídky
13. Prohlášení zástupce právnické osoby
14. Návrh kupní smlouvy
15. Zápis ze zasedání Rady města Brna a ze Zastupitelstva města Brna

**Nájemníci domu Bzenecká 16**

**Bzenecká 16**

**628 00 Brno**

**Úřad městské části Brno Vinohrady**

**Bytový odbor**

**Velkopavlovická 25**

**628 00 Brno**

**Věc: Žádost o doporučení domu Bzenecká 10,12,14,16 k prodeji**

Vážení,

žádáme Vás tímto o doporučení k zařazení bytového domu Bzenecká 10, 12, 14, 16 do seznamu domů určených k prodeji.

Nájemci bytového domu se dohodli v nadpoloviční většině, že by založili za tímto účelem právnickou osobu. Níže jsou jména, příjmení a podpisy všech zájemců o odkoupení bytu, který užívají v současné době jako nájemci.

| <b>Číslo bytu</b> | <b>Jméno a příjmení<br/>nájemníka</b> | <b>Stvrzuji svým podpisem, že mám zájem o<br/>odkoupení bytu, kterého jsem nájemcem</b> |
|-------------------|---------------------------------------|---|
| 1.                |                                       |   |
| 2.                |                                       |   |
| 3.                |                                       |   |
| 4.                |                                       |   |
| 5.                |                                       |   |
| 6.                |                                       |   |
| 7.                |                                       |   |
| 8.                |                                       |   |
| 9.                |                                       |   |
| 10.               |                                       |   |
| 11.               |                                       |   |
| 12.               |                                       |   |
| 13.               |                                       |   |
| 14.               |                                       |   |

Děkujeme za kladné vyřízení naší žádosti

V Brně dne .....

**Pravidla prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob - účinná od 1.11.2007**

Ze stránek [www.brno.cz](http://www.brno.cz).

Schválená Z5/008. zasedáním ZMB dne 4.9.2007

se změnou schválenou Z5/015. zasedáním ZMB dne 27.5.2008

Čl. 1

Pravidla upravují postup statutárního města Brna při prodeji domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob. Záměr města prodat domy, byty a nebytové prostory včetně pozemků schvaluje postupně Zastupitelstvo města Brna. Tato pravidla se vztahují i na prodej pozemků zastavěných bytovými domy, v nichž je vlastníkem jednotky či jednotek statutární město Brno.

Čl. 2

Vymezení pojmů

(1) Nemovitostí se pro účely těchto pravidel rozumí domy a pozemky včetně jejich součástí a příslušenství.

(2) Domem se pro účely těchto pravidel rozumí bytové domy a rodinné domy dle zvláštního právního předpisu.<sup>1/</sup>

Čl. 3

Úprava právních vztahů k pozemkům

(1) Prodej domu se uskuteční vždy s prodejem zastavěných pozemků a pozemků tvořících s ním funkční celek, nezveřejní-li město záměr pozemky pronajmout.

(2) Cena za pronájem pozemku se sjednává podle platných obecně závazných právních předpisů.<sup>2/</sup>

Čl. 4

Právní formy prodeje

Prodej domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech, včetně pozemků, se uskuteční těmito formami:

(1) podle občanského zákoníku prodej domů

a) do vlastnictví právnické osoby založené výlučně nájemci bytů a nebytových prostor v domě, či

b) do podílového spoluvlastnictví maximálně 4 nájemců v domě, či

c) do vlastnictví fyzické osoby, která je nájemcem bytu v domě;

(2) podle zákona o vlastnictví bytů<sup>3/</sup> prodej jednotlivých bytů a nebytových prostor v domech, v nichž byly prodány byty, půdní vestavby a nástavby.

## Čl. 5

### Vymezení účastníků právních vztahů

(1) Na straně prodávajícího vystupuje město Brno.

(2) Na straně kupujícího vystupují

a) nadpoloviční většina nájemců bytů a nebytových prostor v domě v právních formách uvedených v čl. 4 odst. 1);

společní nájemci bytu se pro tyto účely považují za jednoho nájemce;

b) jednotlivý nájemce bytu/nebytového prostoru při prodeji bytů a nebytových prostor v domech s již prodanými byty, půdními vestavbami a nástavbami.

(3) Nájemcem ve smyslu těchto pravidel je i nájemce půdních prostor budující bytovou či nebytovou jednotku a dále osoba opravující se souhlasem pronajímatele byt vlastním nákladem.

(4) Nájemcem ve smyslu těchto pravidel je i osoba, která má pronajímatelem písemně uznáno právo bydlení ve služebním bytě.<sup>4/</sup>

(5) Na straně kupujícího nemůže vystupovat osoba, která neprokáže existenci nájemního vztahu k bytu či nebytovému prostoru s městem Brnem písemnou nájemní smlouvou, ani právnická osoba, jejímž členem či společníkem by tato osoba byla.

Na straně kupujícího dále nemůže vystupovat nájemce, který dluží městu Brnu za pronájem bytu či nebytového prostoru, nebo právnická osoba, jejímž členem nebo společníkem by tento nájemce byl.

(6) Na straně kupujícího nemůže vystupovat právnická osoba, která prokazatelně odmítla zájemce o členství či společnictví z řad nájemců v domě, s výjimkou nájemců uvedených v odst. 5 tohoto článku, nebo odmítla uzavření dohody o vypořádání dle čl. 6 odst. 3 b) pravidel.

(7) Na straně kupujícího nemohou vystupovat podíloví spoluvlastníci, kteří prokazatelně odmítli zájemce o uzavření dohody o podílovém spoluvlastnictví z řad nájemců v domě,

s výjimkou nájemců uvedených v odst. 5 tohoto článku.

(8) Na straně kupujícího nemůže vystupovat jako budoucí podílový spoluvlastník ani jako člen právnické osoby, která je kupujícím, nájemce garáže, který není současně nájemcem bytu či jiného nebytového prostoru v tomtéž domě.

## Čl. 6

### Cena

(1) Cena nemovitostí bude stanovena znaleckým posudkem dle zvláštního právního předpisu<sup>5/</sup> jako cena obvyklá.

(2) Cena výchozí nemovitostí bude odvozena z ceny obvyklé.

### Cena výchozí činí

a) při prodeji bytových domů

50 % z podílu z ceny obvyklé bytového domu s pozemkem připadajícího na byty a

100 % z podílu z ceny obvyklé bytového domu s pozemkem připadajícího na nebytové prostory,

b) při prodeji rodinných domů 90 % z ceny obvyklé rodinného domu s pozemkem,

c) při prodeji bytových jednotek 70 % ceny obvyklé bytových jednotek s podílem na pozemku,

d) při prodeji nebytových jednotek 100 % z ceny obvyklé nebytových jednotek s podílem na pozemku,

e) při prodeji domů, bytů a nebytových prostor určených ZMB jako atraktivní 100 % z ceny obvyklé domu, bytu a nebytového prostoru s podílem na pozemku.

K ceně výchozí upravené podle způsobu platby kupní ceny dle čl. 7 těchto pravidel bude přičtena částka ve výši 4% z ceny výchozí jako náklady města spojené s realizací prodeje

(3) Při prodeji domů, v nichž byl vybudován byt, část bytu nebo nebytový prostor z půdních prostor do majetku města nebo na nichž byla vybudována nástavba do majetku města nebo k nimž byla vybudována přístavba do majetku města (dále jen stavba), vybudování bylo financováno nájemcem a kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci po 31. 12. 1990:

a) cena stavby nebude zahrnuta do obvyklé ceny domu.

b) Požádá-li nájemce jednotky město o vypořádání práv a závazků ze smlouvy o nájmu vybudované jednotky ve lhůtě pro přijetí nabídky stanovené v čl. 9 Pravidel, bude kupní cena stanovena takto:

- k výchozí ceně domu dle odst. 3a tohoto článku bude přičtena umořená část obvyklé ceny stavby, rovnající se podílu umořených a uznaných nákladů na vybudování stavby; výše umořených nákladů bude zjišťována k poslednímu dni měsíce, v němž bude provedeno ocenění nemovitostí znaleckým posudkem,

- tato cena bude upravena podle způsobu úhrady kupní ceny dle čl. 7 těchto Pravidel,

- k takto upravené ceně bude přičtena neumořená část obvyklé ceny stavby a dále částka ve výši 4 % z ceny výchozí jako náklady města spojené s realizací prodeje

Mezi městem, kupujícím a nájemcem stavby bude před podpisem kupní smlouvy uzavřena dohoda o vkladu pohledávky nájemce vůči městu ve výši neumořené části obvyklé ceny jednotky do právnické osoby, přičemž majetková účast nájemce nesmí převýšit obvyklou cenu stavby a podílu na pozemku připadajícímu ke stavbě. Pohledávka kupujícího bude započtena proti kupní ceně nemovitosti. V rámci této dohody budou rovněž dohodnuty podmínky budoucího nájemního vztahu kupujícího a nájemce v souladu s právy a povinnostmi ostatních členů právnické osoby .

(4) Zastupitelstvo města Brna má možnost v odůvodněných případech upravit cenu stanovenou dle čl. 6 odst. 2. Při prodeji jednotek dle zák. o vlastnictví bytů a Statutu města Brna má tuto možnost ZMČ.

Zastupitelstvo města Brna má dále možnost určit nemovitost jako atraktivní.

## Čl. 7

### Způsob úhrady kupní ceny

(1) Při zaplacení kupní ceny nebo předložení bankovní záruky <sup>6)</sup> před podpisem kupní smlouvy bude kupujícímu poskytnuta sleva ve výši 20 % z ceny stanovené dle čl. 6 těchto pravidel.

(2) Při placení kupní ceny ve dvou splátkách kupující uhradí 50 % z ceny stanovené dle čl. 6 těchto pravidel před podpisem kupní smlouvy. Druhou splátku uhradí kupující do 1 roku od podpisu kupní smlouvy. Pro případ prodloužení kupujícího s úhradou druhé splátky je kupující povinen zaplatit úroky z prodloužení stanovené cenovým předpisem.<sup>7)</sup>

(3) Bude-li kupní cena placena ve více splátkách, bude výpočet kupní ceny následující: Cena stanovená dle čl. 6 odst. 2 a 3a) těchto pravidel bude násobena koeficientem 1,09. Kupující uhradí 30 % z kupní ceny před podpisem kupní smlouvy, zbytek kupní ceny ve výši 70 % uhradí kupující v 5 ročních splátkách rovnoměrně stanovených. Bude-li kupující v prodlení s úhradou splátky, je povinen zaplatit úroky z prodlení stanovené cenovým předpisem.<sup>7)</sup>

(4) Bude-li předmětem prodeje dům určený Zastupitelstvem města Brna jako atraktivní, uhradí kupující celou cenu nemovitosti před podpisem kupní smlouvy bez poskytnutí slevy dle odst. 1 tohoto článku.

(5) Prokáže-li kupující nebo společenství vlastníků jednotek, vzniklé v důsledku převodu vlastnictví kupujícím vymezených jednotek, do tří let od podpisu kupní smlouvy, že vynaložil(o) náklady na městem předem schválenou opravu inženýrských sítí, technických zařízení budov, pláště domu, střechy, nosné konstrukce či na odstranění zemní vlhkosti a že provedl(o) tyto opravy v souladu se stavebními předpisy a nezměnil(o) účel užívání bytů, a to bez ohledu na to, došlo-li k převodu vlastnictví části nemovitosti či některých kupujícím vymezených jednotek do vlastnictví jiných osob, poskytne mu město po dokončení opravy (pokud řádně a včas zaplatil(o) kupní cenu, popřípadě včas a řádně platí sjednané splátky), úhradu prokázaných nákladů, maximálně však do výše 40 % kupní ceny domu bez úpravy provedené dle čl. 6 odst. 3b) a 4 pravidel a bez nákladů města spojených s realizací prodeje, popřípadě mu do této výše promine splátky kupní ceny.

(6) Prokáže-li společenství vlastníků jednotek, jehož členem je alespoň jeden z kupujících dle těchto pravidel, do tří let od podpisu kupní smlouvy o prodeji poslední jednotky v domě, případně od podpisu poslední kupní smlouvy o prodeji jednotky v domě prodané při 1. nabídce nájemcům učiněné dle těchto Pravidel, a je-li takto prodáno minimálně 80% jednotek, že vynaložilo náklady na městem předem schválenou opravu domu uvedenou v odst. 5, poskytne mu město po dokončení opravy (pokud vlastníci jednotek řádně a včas zaplatili kupní ceny a nezměnili účel užívání bytů) úhradu prokázaných nákladů, maximálně však do výše 40 % součtu kupních cen jednotek prodaných dle vyhlášky města Brna č. 3/1996, ve znění vyhl. č. 10/1998, a dle Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob, nezahrnujících cenu

pozemku, trvalých porostů, venkovních úprav, vedlejších staveb bez úpravy provedené dle čl. 6 odst. 3 b) a 4 pravidel a bez nákladů města spojených s realizací prodeje

(7) Jestliže MČ provede před stanovením návrhu ceny nemovitostí ZMB komplexní regeneraci domu, spočívající v opravě inženýrských sítí, technických zařízení budov, pláště domu, střechy, nosné konstrukce, odstranění zemní vlhkosti, může ZMB při stanovení návrhu ceny rozhodnout, že kupujícímu nepřísluší náhrada nákladů na opravy dle čl. 7 odst. 5 a 6 Pravidel prodeje, případně mu přísluší pouze částečně, s tím, že částka nepřiznaná kupujícímu bude postoupena MČ, která provedla regeneraci domu.

## Čl. 8

Ostatní ujednání v kupní smlouvě

(1) Kupní smlouva bude obsahovat zejména tato ujednání:

a) Bude-li kupní cena hrazena dle čl. 7 odst. 2, 3 těchto pravidel, bude sjednáno pro případ prodeje či jiného zcizení nemovitosti předkupní právo města jako věcné právo <sup>8)</sup> na dobu neurčitou za původní kupní cenu zvýšenou o náklady prokazatelně vynaložené kupujícím na opravy a rekonstrukci domu, provedené v souladu se stavebními předpisy, nebudou-li nahrazeny dle čl. 7 odst. 5 nebo 6 těchto pravidel s tím, že město z podnětu kupujícího po uhrazení kupní ceny podá návrh na výmaz předkupního práva.

b) Věcné břemeno <sup>9)</sup> spočívající v povinnosti dodávek tepla a teplé užitkové vody do objektů napojených na zdroj tepla a teplé užitkové vody nebo rozvodné zařízení včetně výměňkové stanice umístěné v prodávaném domě, v zachování procházejících energetických přípojek (plyn, elektřina) a rozvodu tepla a teplé užitkové vody, které nejsou součástí prodávaného domu, v zachování krytu civilní obrany, přístupu k jinému objektu, v zachování doprovodných technických zařízení kolektorů a zařízení veřejného osvětlení, v zachování sanovaných podzemních objektů, inženýrských sítí v majetku města Brna na pozemku tvořícím s prodávaným domem jeden funkční celek, v povinnosti umožnit vznik nových doprovodných technických zařízení kolektorů, případně sanaci podzemních objektů objevených v souvislosti s výstavbou kolektorů.

c) Závazek kupujícího převzít práva a povinnosti vyplývající z uzavřené nájemní smlouvy na zdroj tepla nebo výměňkovou stanici umístěnou v tomto domě, včetně kupních smluv na dodávku tepla a teplé užitkové vody.

- d) Závazek kupujícího převzít závazek města Brna vyplývající ze smluv o opravách bytů a nebytových prostor vlastním nákladem nájemce, ze smluv o budování půdních vestaveb a nástaveb a ze smluv o věcném břemeni k doprovodným technickým zařízením kolektorů a k zařízení veřejného osvětlení.
- e) V případě úhrady kupní ceny ve splátkách dle čl. 7 odst. 2 nebo 3 těchto pravidel závazek kupujícího uzavřít při podpisu kupní smlouvy smlouvu o zřízení zástavního práva<sup>10)</sup> k prodávané nemovitosti na nezaplacenou část kupní ceny.
- f) Prohlášení kupujícího, že bere na vědomí, že pokud bude zjištěno, že prodej nemovitostí za podmínek této kupní smlouvy je protiprávní veřejnou podporou ve smyslu článku 87 Smlouvy o založení Evropského společenství a nařízení Rady ES č. 659/1999, může být Evropskou komisí nařízeno tuto podporu včetně příslušenství vrátit.
- g) Závazek kupujícího ve vztahu k poskytnuté veřejné podpoře dle čl. 10 těchto Pravidel.

## Čl. 9

### Postup při prodeji

- (1) Město Brno zajistí vypracování znaleckých posudků o ceně domů, bytů a nebytových prostor včetně pozemků, na jejichž základě Zastupitelstvo města Brna stanoví návrh výchozí ceny, v domech se stavbou dle čl. 6 odst. 3 těchto pravidel i obvyklou cenu stavby.
- (2) Po stanovení výchozí ceny ZMB oznámí město Brno nájemcům bytů a nebytových prostor návrh prodeje a uvede základní podmínky prodeje dle těchto pravidel včetně výše ceny a předpokládané výše veřejné podpory poskytnuté při prodeji kupujícímu.

Tento návrh platí 150 dnů od jeho oznámení nájemcům. Město oznamuje návrh prodeje nájemcům doručením do vlastních rukou, v případě nepřevzetí doporučené zásilky zveřejněním nabídky v domě. V této lhůtě nájemci mohou oznámit městu přijetí nabídky. Bude-li kupujícím právnická osoba, je třeba ve lhůtě 90 dnů od obdržení oznámení předložit městu návrh na zápis nebo registraci právnické osoby a současně doložit, že bylo všem zbývajícím nájemcům nabídnuto členství či společenství v této právnické osobě a do 150 dnů od obdržení oznámení prokázat její vznik zápisem do obchodního rejstříku, případně registrací příslušným orgánem. V této lhůtě předloží

kupující prodávajícímu prohlášení o výši veřejné podpory obdržené v předchozích 2 rozpočtových letech a v současném rozpočtovém roce.

(3) Nachází-li se v domě volný byt nebo uvolní-li se byt do dne prodeje domu, město Brno jej pronajme nejpozději do dne podpisu kupní smlouvy. Byla-li nájemní smlouva uzavřena po datu oznámení záměru prodeje nájemcům, pak se na nového nájemce nevztahuje ustanovení čl. 5 těchto pravidel.

(4) Podmínky kupní smlouvy schvaluje Zastupitelstvo města Brna a současně deklaruje výši předpokládané veřejné podpory poskytnuté při prodeji kupujícímu.

(5) Po uzavření kupní smlouvy zajistí město Brno prostřednictvím správce domu fyzické předání domu kupujícímu a vyúčtování nájemného a přijatých záloh za služby spojené s nájmem bytu a nebytového prostoru.

(6) Neprojeví-li nájemci bytů a nebytových prostor v domě ve lhůtách stanovených v čl. 9 odst. 2 zájem o koupi nemovitostí, město po uplynutí lhůty tří let od učinění první nabídky znovu nabídne neprodané nemovitosti po stanovení kupní ceny ZMB ke koupi nájemcům bytů a nebytových prostor, za podmínek platných v době podání nabídky. Tato lhůta může být zkrácena pouze na základě žádosti nadpoloviční většiny nájemců bytů a nebytových prostor v domě o učinění opakované nabídky ke koupi. Lhůty uvedené v odst. 2 se v případě učinění druhé nabídky nájemcům krátí o 30 dnů. Neprojeví-li nájemci bytů a nebytových prostor v domě v těchto lhůtách zájem o koupi nemovitostí, záměr prodeje nemovitostí ve smyslu těchto pravidel zaniká a ZMB rozhodne, ponechá-li je v majetku města, nebo nabídne-li je dále k prodeji.

## Čl. 10

### Řešení problematiky veřejné podpory

(1) Dojde-li prodejem a úhradou nákladů na opravy dle čl. 7 odst. 5 těchto Pravidel k překročení veřejné podpory „de minimis“, má kupující možnost:

a) vzdát se části úhrady nákladů na opravy domu, případně celé úhrady, případně i souhlasit s navýšením kupní ceny tak, aby k překročení podpory „de minimis“ nedošlo,

b) zvolit „Zvláštní režim prodeje“.

(2) „Zvláštní režim prodeje“ se uplatní v následujících případech:

a/ Prodej domu bez nebytových prostor právnické osobě, jejímiž členy jsou všichni nájemci bytů:

V kupní smlouvě bude zakotven závazek kupujícího převést bezúplatně dle zák. o vlastnictví bytů všechny bytové jednotky do vlastnictví jejich nájemců-fyzických osob, a to do 6 měsíců od měsíce následujícího po zápisu vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.

b/ Prodej domu bez nebytových prostor právnické osobě, jejímiž členy jsou jen někteří nájemci bytů, minimálně však 80 % nájemců:

V kupní smlouvě bude zakotven závazek kupujícího převést bezúplatně dle zák. o vlastnictví bytů bytové jednotky do vlastnictví jejich nájemců-fyzických osob, které jsou členy této právnické osoby, a to do 6 měsíců od měsíce následujícího po zápisu vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.

Poskytnutá veřejná podpora kupujícímu je v daném případě podílem z celkové veřejné podpory, jež by byla poskytnuta při prodeji domu dle Pravidel jako celku, který odpovídá poměru součtu podlahových ploch bytů, jejichž členové se nestali členy kupující právnické osoby, k součtu podlahových ploch všech bytů v domě.

c/ Prodej domu s nebytovými prostory právnické osobě, jejímiž členy jsou jen někteří nájemci, minimálně však 80 % nájemců:

V kupní smlouvě bude zakotven závazek kupujícího převést bezúplatně dle zák. o vlastnictví bytů bytové jednotky do vlastnictví jejich nájemců-fyzických osob, které jsou členy této právnické osoby, a to do 6 měsíců od měsíce následujícího po zápisu vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí.

Výše veřejné podpory v daném případě je rozdílem ceny obvyklé nebytových prostorů a bytů, jejichž nájemci se nezúčastňují koupě, a částkou, kterou tyto jednotky představují z celkové kupní ceny nemovitosti stanovené dle Pravidel prodeje, s přičtením části úhrady nákladů na opravy připadající na tyto jednotky.

3) V případě, že veřejná podpora zjištěná dle odst. 2 b), c) přesáhne podporu „de minimis“, navýší se kupní cenu nemovitostí o částku, o níž je veřejná podpora „de minimis“ převýšena.

(4) Splnění závazku dle odst. 2) musí kupující prodávajícímu doložit smlouvami o převodu vlastnictví jednotek dle zák. o vlastnictví bytů a po zápisu vkladu vlastnických práv výpisem z katastru nemovitostí.

Pro případ nesplnění závazku uzavřít smlouvy o převodu vlastnictví jednotek bude sjednána v kupní smlouvě smluvní pokuta ve výši poskytnuté veřejné podpory

převyšující podporu „de minimis“. Do doby předložení výpisu z katastru nemovitostí o nabytí vlastnických práv nájemci jednotek neposkytne prodávající kupujícímu úhradu nákladů na opravy nemovitostí dle čl. 7 odst. 5 těchto Pravidel.

#### Čl. 11

Postup při prodeji bytů a nebytových prostor

Při prodeji bytů a nebytových prostor v domech s prodanými byty, půdními vestavbami a nástavbami postupuje město Brno podle zákona o vlastnictví bytů.<sup>3/</sup>

#### Čl. 12

Příjmy z prodeje a jejich využití

Příjmy z prodeje nemovitostí budou příjmem města Brna, které z nich vytvoří Fond bytové výstavby.

Část příjmů ve výši 10 % z kupní ceny prodaných nemovitostí postoupí město Brno městské části, jíž byly tyto nemovitosti svěřeny.

Jestliže ZMB při stanovení návrhu ceny rozhodlo dle čl. 7 odst. 7 těchto pravidel, částka nepřiznaná kupujícímu bude postoupena MČ, která provedla regeneraci domu.

Postoupené finanční prostředky je MČ oprávněna využít pouze k účelům uvedeným v odst. 2 písm. c), d), e), f) těchto pravidel.

(2) Využívání prostředků tohoto fondu bude dáno Statutem Fondu a prostředky budou využívány především na:

- a) úhradu všech výdajů města bezprostředně souvisejících s prodejem domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech a pronájemem či prodejem pozemků dle těchto pravidel,
- b) příspěvek až do výše 40 % z uhrazené kupní ceny domu kupujícímu po prokázání vynaložení nákladů dle čl. 7 odst. 5, 6 a 7 těchto pravidel,
- c) výdaje na vybudování základní technické infrastruktury pro lokality na výstavbu bytových domů,
- d) výdaje na výkupy pozemků pro výstavbu obecních bytů a domů,
- e) výdaje na výstavbu obecních bytů a domů,
- f) výdaje na opravy a rekonstrukci bytového fondu ve vlastnictví města Brna.

(3) Příjmy budou součástí rozpočtu města Brna, prostředky z něj budou čerpány dle rozhodnutí ZMB na jmenovitě určené investiční akce a budou zúčtovány vždy ke konci roku.

## Čl. 13

(1) Zastupitelstvo města Brna má právo vyjmout ze zveřejněného seznamu dům, který nebude dále předmětem prodeje ve smyslu těchto pravidel. Stane-li se tak po zaslání nabídky ke koupi nájemcům, nahradí jim město náklady, které jim v této souvislosti prokazatelně vznikly, uplatní-li tento požadavek do 30 dnů od doručení oznámení o vyjmutí domu ze zveřejněného seznamu.

## Čl. 14

Tato pravidla jsou platná dnem schválení Zastupitelstvem města Brna, účinná od 1. 11. 2007. Nabídky odeslané nájemcům do data účinnosti zůstávají v platnosti.

Tato Pravidla ruší Pravidla prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob schválená Z3/029. zasedáním ZMB konaným od 26. 6. 2001, ve znění:

změny č. 1, schválené Z3/032. zasedáním ZMB konaným od 13. 11. 2001, a

změny č. 2, schválené Z3/035. zasedáním ZMB konaným od 5. 3. 2002,

změny č. 3, schválené Z4/008. zasedáním ZMB konaným dne 24. 6. 2003,

změny č. 4, schválené Z4/015. zasedáním ZMB konaným dne 6. 4. 2004,

změny č. 5, schválené Z4/020. zasedáním ZMB konaným dne 9. 11. 2004.

---

1/ § 2 písm. a) vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

2/ § 10 z. č. 526/1990 Sb., o cenách

3/ z. č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům, ve znění pozdějších změn a doplňků

4/ § 713 odst. 1 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků

5/ z. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších změn a doplňků

6/ § 313 a násl. zák. č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších změn a doplňků

7/ § 1 nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku

8/ § 602 obč. zákoníku č. 40/1964Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků

9/ § 15ln a násl. občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků

10/ § 152 a násl. občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků

Za aktuálnost odpovídá: MO

® MMB 23.12.2004. Poslední aktualizace: 26.9.2008 12:36

## Potvrzení

Jméno a příjmení.....

RČ:.....OP č.:.....

Bydliště:.....

Byt č. ....

Potvrzuji, že mi bylo nabídnuto :

### členství

v zakládaném družstvu pro domovní celek Bzenecká 14 a 16. Beru tím na vědomí, že členem či společníkem právnické osoby (družstva) může být pouze nájemce bytu či nebytového prostoru. Nemůže se jím stát příslušník domácnosti nájemce bytu nebo dlužník nájemného.

Je-li byt ve společném nájmu manželů, vyplňte, prosím, i následující:

- a) členem družstva se stávají oba dva manželé
- b) členem družstva se stává jeden z manželů (jméno).....  
příčemž druhý (jméno).....  
s touto možností souhlasí.

V Brně dne:.....

podpis:

.....

## STANOVY BYTOVÉHO DRUŽSTVA

### I. Základní ustanovení

#### Článek 1

##### Firma a sídlo družstva

Firma družstva je „Bytové družstvo Bzenecká 14 a 16“ (dále jen družstvo). -----  
Sídlem družstva je Brno, Bzenecká 4159/14, PSČ 628 00. -----

#### Článek 2

1. Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob založené za účelem zajišťování potřeb svých členů v oblasti bydlení. -----
2. Družstvo je právnickou osobou, vystupuje v právních vztazích svým jménem a za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. -----

#### Článek 3

##### Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti družstva je zajišťování bytových potřeb svých členů, zejména pronájem bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor, jakož i zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu včetně pozemků ve vlastnictví či spoluvlastnictví družstva. Účelem této činnosti není dosažení zisku. -----
2. Tím se rozumí zejména: -----
  - a) činnost směřující k uzavření kupní smlouvy k bytovému domu na ul. Bzenecká . 14 a č. or. 16, č. p. 4159 a 4160 na pozemcích p. č. 9100 a p. č. 9099/1 a 9099/2 a pozemků p. č. 9100, 9099/1, 9099/2, 9103, 9105 a 9050/14, vše v k. ú. Židenice, obec Brno (dále jen dům), přičemž všechny uvedené nemovitosti ke dni založení družstva jsou ve vlastnictví Statutárního města Brna a to v souladu s nabídkou Statutárního města Brna k prodeji objektu ze dne 6.10.2008 -----
  - b) poskytnutí bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva do užívání členům družstva za podmínek těchto stanov, -----
  - c) pronájem volných prostor v domě ve vlastnictví družstva, -----
  - d) poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů a nebytových a společných prostor, -----
  - e) zabezpečování údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace bytového a nebytového fondu včetně pozemků, -----
  - f) zabezpečování hospodaření a správy bytového a nebytového fondu včetně pozemků, resp. domu, zejména po stránce právní, finanční a účetní, -----
  - g) zabezpečování provozu budovy, resp. domu a provádění kontrol jeho technického stavu, -----

- h) za podmínek dle těchto stanov vymezení jednotek v domě a převod vymezených jednotek do vlastnictví členů družstva dle zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění. --

## II. Členství v družstvu, jeho vznik a zánik

### Článek 4 Vznik členství

1. Členství v družstvu vzniká při splnění podmínek daných zákonem a těmito stanovami: -----  
- při založení družstva dnem vzniku družstva, -----  
- za trvání družstva přijetím uchazeče o členství za člena na základě jeho písemné přihlášky, -  
- převodem či přechodem členství, -----  
- jiným způsobem stanoveným zákonem, -----
2. Členem družstva se může stát pouze zletilá fyzická osoba s občanstvím České republiky nebo právnická osoba se sídlem na území ČR. Nezletilá fyzická osoba může být členem družstva jen na základě dědění. -----
3. Členství v družstvu je spojeno s právem výlučně užívat v domě byt či nebytový prostor (dále jen prostor). Členství je vázáno na zaplacení členského podílu: -----  
- u zakládajících členů vypočteného podle čl. 25 stanov podle prostoru, jehož užívání je se členstvím spojeno, -----  
- v případě převodu či přechodu členství je dán členský podíl nového člena členským podílem předchůdce. -----

### Článek 5 Členství zakládajících členů

1. Zakládající členy družstva mohou být pouze nájemci bytu či nebytového prostoru.
2. Členství zakládajícího člena vznikne za splnění těchto podmínek: -----  
- podal písemnou přihlášku ke vstupu do družstva, -----  
- osobně se účastní ustavující schůze družstva (nebo písemně pověří jinou osobu), -  
- má ke dni konání ustavující schůze splněny veškeré závazky vůči Statutárnímu městu Brnu vyplývající ze smluvních vztahů uvedených v odst. 1 tohoto článku stanov, zejména zaplacené nájemné a služby spojené s nájmem, -----  
- zaváže se na ustavující schůzi k zaplacení dalšího členského vkladu, -----  
- zaplatí nejpozději ke dni konání ustavující členské schůze základní členský vklad člena družstva k rukám určeného člena představenstva družstva, -----
3. Členství ve družstvu nevznikne uchazeči o členství v družstvu, jestliže hlasoval na ustavující schůzi proti přijetí schůzí schváleného znění stanov a ihned po schválení stanov na ustavující schůzi projevil vůli nebýt členem družstva. Členství rovněž nevznikne uchazeči o členství v družstvu, jestli ve lhůtě dle odst. 2 nezaplatí základní členský vklad, -----

4. Osoby, které se nestanou členy družstva, zůstávají nájemci v domě – nečleny družstva. Pokud se družstvo stane vlastníkem domu ve smyslu čl. 3 stanov, vstupuje do stávajícího nájemního vztahu na straně pronajímatele. -----

### **Článek 6**

#### **Vznik členství na základě přihlášky a přijetí družstvem**

1. Nutným předpokladem přijetí za člena je písemná přihláška do družstva podaná družstvu spolu s dokladem o zaplacení základního členského vkladu (čl. 24 stanov), -----
2. Členství vzniká dnem, kdy členská schůze 2/3 všech hlasů rozhodne o přijetí uchazeče za člena družstva. Před hlasováním musí být členské schůzi předloženo potvrzení o zaplacení základního členského vkladu. -----

### **Článek 7**

#### **Přechod členství**

1. Smrtí člena přechází jeho členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad, případně členský podíl a který požádal družstvo o členství. Souhlas družstva k přechodu členství se nevyžaduje. -----
2. Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě družstvem schválené dohody o výměně družstevního bytu. -----

### **Článek 8**

#### **Převod členství**

1. Převod práv a povinností spojených s členstvím v bytovém družstvu na základě dohody člena a další osoby o převodu práv a povinností nepodléhá souhlasu orgánu družstva.
2. Členská práva a povinnosti spojené s členstvím přecházejí na nabyvatele ve vztahu k družstvu předložením smlouvy o převodu členství v družstvu nebo pozdějším dnem uvedeným v této smlouvě. Při převodu musí být splněny podmínky členství podle článku 4 stanov. -----
3. Člen je oprávněn převést svoje práva a povinnosti spojená s členstvím v bytovém družstvu na třetí osobu pouze v případě, že má splněny svoje závazky vůči družstvu. -----

### **Článek 9**

#### **Společné členství manželů**

1. Společné členství manželů v družstvu vznikne: -----
  - zakládajícím členům, pokud jeden z manželů podá přihlášku do družstva,
  - na základě převodu členství, kdy na straně nabyvatelů budou stát oba manželé,-----
  - vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. -----

Ze společného členství manželů jsou oba manželé oprávněni a povinni společně nerozdílně, přičemž jako společní členové mají jeden hlas. -----
2. Společné členství manželů podle odst. 1 nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí. -----

3. Běžné záležitosti týkající se členství v družstvu a společného užívání družstevního bytu může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů. -----

### **Článek 10**

#### **Zánik členství**

1. Členství v družstvu zaniká: -----
  - a) písemnou dohodou člena a družstva, -----
  - b) vystoupením, -----
  - c) smrtí člena, pokud jeho členství nepřejde na dědice, -----
  - d) vyloučením, -----
  - e) zánikem družstva likvidací, -----
  - f) jiným způsobem stanoveným v zákoně, -----
  - g) převodem či přechodem. -----
2. Převodem či přechodem členství vstupuje do členských práv a povinností dosavadního člena jiný subjekt. -----

### **Článek 11**

#### **Zánik členství dohodou**

1. Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně a každá strana obdrží jedno vyhotovení dohody. -----
2. Členství končí sjednaným dnem. Dohoda o ukončení členství musí obsahovat ujednání o vyklizení bytu či nebytového prostoru užívaného vystupujícím členem a jeho předání družstvu. -----

### **Článek 12**

#### **Zánik členství vystoupením**

1. Člen může z družstva vystoupit, členství zaniká uplynutím doby 3 měsíců, tato doba začíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena družstva o jeho vystoupení z družstva. -----
2. Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

### **Článek 13**

#### **Zánik členství úmrtím člena**

1. Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, který zdědil členská práva a povinnosti a který požádal o členství. Dědic doloží družstvu nabytí členských práv a povinností děděním příslušným dokladem. -----
2. S přechodem členství přechází na dědice i užívání družstevního bytu či nebytového prostoru, jakož i právo na převod bytu či nebytového prostoru do vlastnictví člena, pokud zemřelý člen uplatnil právo na převod. -----
3. Členství dosavadního člena zaniká jeho smrtí. Dědic, který se nestal členem družstva má právo na vypořádací podíl. -----

### **Článek 14**

### **Zánik členství vyloučením člena**

1. Členská schůze může rozhodnout o vyloučení člena, jestliže:-----
  - a) závažným způsobem nebo opětovně a přes písemnou výstrahu porušuje své členské povinnosti určené zákonem nebo stanovami, zejména: -----
    - užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká značná škoda nebo trpí, aby se majetek družstva takto užíval, -----
    - buď sám, nebo ti, kdo s ním bydlí, hrubým způsobem porušují zásady občanského soužití v domě nebo takové porušování umožňují, -----
    - je v prodlení se zaplacením členského podílu určeného těmito stanovami či rozhodnutím členské schůze a členský podíl nezaplatí ani po písemné výzvě družstva se stanovenou dodatečnou lhůtou k zaplacení, -----
    - neplatí úhrady za užívání bytu, nebytového prostoru nebo za služby či jiné závazky vůči družstvu po dobu delší než tři měsíce, -----
  - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu,-----  
jeho majetku nebo proti členům družstva. -----
2. Rozhodnutí o vyloučení člena je možno přijmout jen do 3 měsíců ode dne, kdy družstvo zjistilo důvod pro vyloučení, nejpozději však do jednoho roku ode dne, kdy tento důvod vznikl. -----
3. Výstraha a rozhodnutí o vyloučení z družstva musí být členovi doručováno do vlastních rukou. Rozhodnutí musí obsahovat důvod podle odst. 1, který nelze dodatečně měnit. Člen se může proti rozhodnutí o vyloučení odvolat ve lhůtě do 3 měsíců ode dne doručení písemného rozhodnutí. Ve lhůtě podané odvolání má odkladný účinek. Právo na odvolání zaniká, nepodá-li je člen v uvedené lhůtě. --
4. Odvolání projedná členská schůze s přihlédnutím ke skutečnostem tvrzeným v odvolání a rozhodne, zda na vyloučení člena trvá či nikoli. -----
5. Soud na návrh člena, kterého se rozhodnutí týká, prohlásí rozhodnutí o vyloučení člena za neplatné, je-li v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami. -----
6. Pravomocným vyloučením zaniká nájemní smlouva bývalého člena k družstevnímu bytu, jakož i právo bydlení všech osob, které v bytě na základě tohoto vztahu bydlí. -----

### **Článek 15**

#### **Zánik členství likvidací družstva**

Členství zaniká dnem výmazu družstva z obchodního rejstříku. -----

### **Článek 16**

#### **Zánik společného členství manželů**

1. Společné členství manželů v družstvu zaniká: -----
  - a) smrtí jednoho z manželů, -----
  - b) písemnou dohodou rozvedených manželů, -----
  - c) rozhodnutím soudu. -----

2. Společné členství manželů v družstvu zaniká i přechodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením a zánikem družstva po ukončení likvidace. -----
3. Jestliže společné členství manželů zaniklo tím, že z družstva vystoupil nebo byl vyloučen jeden z manželů, zůstává druhému manželovi členství i nadále zachováno jako členství individuální. -----

## **Článek 17**

### **Majetkové vypořádání**

1. Zánikem členství podle čl. 10 stanov za trvání družstva vzniká bývalému členu nebo jeho dědicům nárok na vypořádací podíl. Základní členský vklad se nevrací. -----
2. Nárok na výplatu vypořádacího podílu vznikne uplynutím 6 měsíců po schválení řádné účetní závěrky za rok, ve kterém členství zaniklo. Pokud to hospodářská situace družstva dovoluje, může uspokojit tento nárok nebo jeho část i dříve. Vypořádací podíl se vyplatí až po vyklizení družstevního bytu, nebytového prostoru nebo jiného pronajatého prostoru a jeho předání družstvu. -----
3. Při výplatě vypořádacího podílu započte družstvo své splatné pohledávky vůči bývalému členovi. O takovou započitatelnou částku se vypořádací podíl sníží. --
4. Výše vypořádacího podílu je rovna výši členského podílu odpovídajícího zaniklému členství. -----
5. Převodem či přechodem práv a povinností spojených s členstvím nebo výměnou bytu nevzniká dosavadnímu členovi vůči družstvu nárok na vypořádací podíl. Vzájemné nároky si účastníci převodu nebo výměny vypořádají mezi sebou. ---
6. Při převodu bytu či nebytového prostoru do vlastnictví člena (uživatele) nevzniká členovi nárok na vypořádací podíl. -----

## **Článek 18**

### **Členská evidence**

1. Družstvo vede evidenci všech svých členů a udržuje ji v souladu se skutečným stavem. -----
2. Do členské evidence se zapisuje: -----
  - jméno a příjmení člena (společných členů), bydliště a datum narození, ---
  - datum vzniku členství v družstvu, -----
  - výše základního členského vkladu a členského podílu, datum jejich zaplacení, -----
  - počet hlasů připadajících na jednoho člena – každý člen má 1 hlas, společní členové mají také 1 hlas, -----
  - označení bytu či nebytového prostoru, jehož užívání je se členstvím spojeno, -----
  - datum skončení členství bývalého člena, důvod jeho skončení, výše vypořádacího podílu a datum jeho vyplacení, -----
  - jména, příjmení, data narození a bydliště všech osob užívajících byt či nebytový prostor, důvod užívání. -----
3. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Člen je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději ale do 30 dnů, prokazatelně oznámit družstvu každou změnu evidovaných skutečností. -----

4. Družstvo umožní každému svému členu nahlédnutí do evidence. Družstvo vydá svému členu potvrzení o jeho členství a obsahu jeho zápisu v evidenci. -----

### III. Členská práva a povinnosti

#### Článek 19

##### Členská práva a povinnosti, obecná ustanovení

1. Člen družstva má právo zejména: -----
- a) účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze, -----
  - b) být volen do orgánů družstva, -----
  - c) užívat družstevní byt či nebytový prostor, s jehož užíváním je členství spojeno, -----
  - d) účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo členům poskytuje, zejména za podmínek schválených družstvem požívat služeb, které družstvo zajišťuje v souvislosti s užíváním bytů a nebytových prostor a v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu, -----
  - e) na roční vyúčtování zaplacených záloh úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu, nebytového prostoru, -----
  - f) na uzavření smlouvy s družstvem o převodu vlastnictví jednotky, jejímž je nájemcem, -----
2. Člen družstva je povinen zejména: -----
- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů družstva, -----
  - b) zaplatit řádně a včas členský podíl určený na koupi domu v souladu s těmito, stanovami, -----
  - c) platit včas a předepsaným způsobem úhrady za užívání bytu a za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu, jakož i zálohy na ně a nedoplatky z vyúčtování,-----
  - d) chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, předpisy o požární ochraně a řádně užívat a udržívat byt či nebytový prostor, jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně užívat služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu, ---
  - e) umožnit pověřeným zástupcům družstva, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu bytu, nebytového prostoru či jiného prostoru užívaného členem družstva,-----
  - f) oznamovat družstvu bez zbytečného odkladu změny týkající se člena družstva a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské evidence a vyúčtování ročních záloh úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu, -----
  - g) hradit příspěvky na činnost družstva a platit poplatky za úkony ve výši určené členskou schůzí, -----
  - h) přispívat na úhradu ztráty družstva za kalendářní rok na základě rozhodnutí členské schůze, -----

3. Právům a povinnostem člena vůči družstvu odpovídají povinnosti a práva družstva vůči členům. -----

## **Článek 20**

### **Užívání bytů a nebytových prostor**

1. Se členstvím v družstvu je spojeno právo nájmu konkrétního bytu či nebytového prostoru. -----
2. Členství zakládajících členů je spojeno s právem nájmu bytu, nebytového prostoru či jiného prostoru, za něhož zaplatili členský podíl na koupi domu a jehož byli nájemci v době založení družstva. -----
3. Právo ostatních členů družstva užívat byt či nebytový prostor se odvozuje od práv, která nabyli převodem či přechodem, vznikem společného členství manželů či v případě přijetí za člena na základě přihlášky. -----
4. Družstvo je povinno poskytnout byt či nebytový prostor do nájmu členovi, jehož členství je s tímto bytem či nebytovým prostorem spojeno. Každý byt či nebytový prostor, se kterým je spojeno právo člena jej užívat, se považuje za obsazený prostor.--
5. Družstvo je povinno zajistit svému členu nerušený výkon práv užívat obsazený prostor. -----
6. Člen může svůj obsazený prostor sám poskytnout do užívání jiným osobám. K tomu je zapotřebí souhlasu družstva, družstvo je oprávněno souhlas odepřít. O odepření souhlasu rozhoduje členská schůze. -----
7. Byt, nebytový prostor, jehož užívání není spojeno s členstvím v družstvu (např. s ohledem na zánik členství, jež bylo dosud spojeno s užíváním takových prostor), se považuje za volný prostor. Volný prostor může družstvo využít dle svých potřeb, zejména jej může pronajmout členu i nečlenu družstva. O využití rozhoduje členská schůze. -----

## **Článek 21**

### **Úhrady za užívání bytů a nebytových prostor a provoz družstva**

1. Člen družstva je povinen pravidelně měsíčně přispívat družstvu za užívání prostoru, s nímž je členství spojeno a to ve výši nákladů vynaložených družstvem na provoz a správu. Člen je dále rovněž povinen přispívat do fondů sloužících k financování údržby, investic, placení daní, pojištění domu atd. (dále jen úhrada za provoz). -----
2. Výše příspěvků podle bodu 1. se vypočítá v závislosti na velikosti plochy užívaného prostoru. Výše příspěvku přepočtená na jednotku plochy je stejná pro všechny členy družstva. -----
3. Člen družstva je dále povinen platit zálohu na úhradu služeb spojených s nájmem bytu, které zajišťuje pro své členy družstvo (zejména dodávka vody, tepla, teplé vody – dále jen úhrada za služby). Rozdíl mezi zaplacenou zálohou a skutečnými náklady na úhradu služeb za zúčtovací období vyúčtuje družstvo se členem nejpozději do 2 měsíců, co bude výše skutečných nákladů družstvu známa. Nedoplatky či přeplatky plynoucí z vyúčtování jsou družstvo a člen povinni si vzájemně zaplatit do 1 měsíce po předložení vyúčtování. -----

4. Veškeré úhrady je člen povinen platit, na účet družstva vždy do 20. dne v kalendářním měsíci, za který je úhrada placena. Pro případ prodlení se zaplacením uvedených závazků je člen povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení. -----

## **Článek 22**

### **Převod bytu a nebytových prostor do vlastnictví členů**

1. Člen družstva má právo na uzavření smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce, se kterou je jeho členství spojeno. Družstvo je povinno vlastnictví k jednotce převést za podmínek stanovených v tomto článku a to ve lhůtě do 6 měsíců poté, co se družstvo stane vlastníkem bytového domu uvedeného v čl. 3 stanov. -----
2. Předpokladem převodu je písemná žádost člena o převod vlastnictví jednotky. Družstvo je v takovém případě povinno bezodkladně provést prohlášení vlastníka, kterým vymezí jednotky v domě a prohlášení vložit do katastru nemovitostí. Prohlášením musí být vymezeny jako samostatné jednotky všechny obsazené prostory v domě. -----
3. Převod jednotky do vlastnictví je bezúplatný, člen družstva je ale povinen zaplatit náklady spojené s převodem jednotky. -----

## **IV. Majetková účast člena v družstvu**

### **Článek 23**

Majetkovou účastí člena v družstvu je základní členský vklad a členský podíl (další členský vklad). -----

### **Článek 24**

#### **Základní členský vklad**

1. Základní členský vklad zakládajícího člena družstva činí 3 000,- Kč (slovy: Třítisíce korunčeských). Podmínkou vzniku členství ve družstvu je zaplacení celého základního členského vkladu nejpozději v den konání ustavující schůze k rukám pověřeného člena představenstva družstva. -----
2. Základní členský vklad nového člena družstva činí 5 000,- Kč (slovy: Pěttisíckorunčeských). -----
3. Základní členský vklad se při zániku členství nevrací.

### **Článek 25**

#### **Členský podíl**

1. Členský podíl představuje majetkovou účast člena družstva na koupi nemovitostí do vlastnictví družstva, jak určuje čl. 3 stanov, příp. další majetkovou účast na modernizaci či rekonstrukci domu, jestliže o tom rozhodne členská schůze. -----
2. Za účelem koupě domu je každý zakládající člen družstva (společní členové společně a nerozdílně) povinen zaplatit na účet družstva členský podíl určený takto: -----

-

- členský podíl členů je určen s přihlédnutím k podlahové výměře bytu, nebytového prostoru, jehož užívání je spojeno s členstvím v družstvu a jehož je člen nájemcem v době schválení stanov, hodnoty podlahových výměr jsou převzaty ze znaleckého posudku č. 1755-033/08 vyhotoveného dne 5. 4. 2008 soudním znalcem Ing. Jaroslavem Bejšovcem. -----
3. Členský podíl určený na koupi nemovitostí je vypočten takto: -----
- celková kupní cena domu, po odečtení cen teras, bude podělena celkovou plochou všech obytných a nebytových ploch, přičemž nebytové plochy budou navýšeny o 25%, -----
  - cena bytu bude násobkem celkové obytné plochy x základní cena za m<sup>2</sup>,
  - cena terasy byla stanovena s přihlédnutím k ceně pozemku, vycházející z výše uvedeného znaleckého posudku, na částku 20.000,- Kč (slovy: Dvacettisíc -korun českých). -----
- 
4. Výše členského podílu je vypočtena dle čl.25, odst.3 následovně:

| Velikost bytu        | CENA       |
|----------------------|------------|
| 2+KK (včetně terasy) | 305 900 Kč |
| 1+0                  | 204 480 Kč |
| 4+1                  | 534 940 Kč |
| 5+1                  | 638 120 Kč |

| Druh nebytového prostoru                   | CENA       |
|--|------------|
| Nebytové prostory Bzenecká 14              | 180 870 Kč |
| Nebytové prostory Bzenecká 16              | 180 870 Kč |
| Sklad os.věcí Bzenecká 16 (místnost č.4)   | 65 770 Kč  |
| Sklad os.věcí Bzenecká 14 (místnost č.35E) | 99 810 Kč  |

5. Celková kupní cena ve výši 12,159.317,- Kč představuje kupní cenu domu a pozemků v případě, že bude kupní cena uhrazena před podpisem kupní smlouvy, nebo bude předložena bankovní garance dle ust. § 313 a násl. obchodního zákoníku. Tato celková kupní cena bude zaplácena Statutárnímú městu Brnu podle kupní smlouvy předpokládané v čl. 3 stanov. -----
6. Každý člen družstva je povinen zaplatit svůj členský podíl na účet družstva do 28.2.2009. Termín úhrady členského podílu může být upraven dle vývoje jednání se Statutárnímú městem Brnem o uzavření kupní smlouvy. -----
7. Při prodlení s platbou členského podílu je člen povinen zaplatit družstvu náklady, které vzniknou v důsledku vyřízení úvěru na získání potřebného finančního obnosu pro koupi bytového domu. -----

## V. Orgány družstva

### Článek 26

#### Obecná ustanovení

1. Orgány družstva jsou členská schůze a představenstvo. -----
2. Působnost kontrolní komise vykonává členská schůze. -----

3. Funkce v orgánech družstva jsou neplacené. Členská schůze může rozhodnout o schválení a vyplacení odměn za výkon těchto funkcí. -----

### **Článek 27**

#### **Členská schůze družstva**

1. Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze. -----
2. Členskou schůzi svolává představenstvo podle potřeby, nejméně však dvakrát ročně, přitom ale vždy do 1 měsíce po sestavení účetní závěrky. -----
3. O termínu členské schůze musí být člen vyrozuměn včetně programu nejméně 15 dnů před jejím konáním a to písemnou pozvánkou doručovanou způsobem uvedeným v čl. 39 stanov. K pozvánce musí být přiloženy materiály důležité pro projednání programu schůze, příp. informace, kde je možné se s materiály seznámit. -----
4. Členská schůze musí být svolána, požádá-li o to písemně alespoň jedna třetina všech členů družstva. Nesvolá-li představenstvo na takovou žádost schůzi, mohou tak učinit ti členové družstva, kteří požadovali svolání. Pozvánka musí být v tomto případě podepsána všemi svolavateli. -----
5. Do výlučné působnosti členské schůze patří: -----
  - a) přijímat a měnit stanovy, -----
  - b) volit a odvolávat členy představenstva, -----
  - c) schvalovat řádnou účetní závěrku, -----
  - d) rozhodovat o rozdělení a užití přebytku, popř. o způsobu úhrady ztráty, --
  - e) rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu, ---
  - f) rozhodovat o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, -----
  - g) rozhodovat o splnutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy, -----
  - h) určovat povinnosti členů, -----
  - i) schvalovat převod nemovitého majetku družstva, pokud povinnost převést jednotku na člena družstva nevyplývá z těchto stanov, -----
  - j) rozhodovat o využití volného prostoru v domě, -----
6. Členská schůze rozhoduje i o dalších záležitostech družstva a jeho činnosti, pokud tak stanoví zákon nebo si rozhodování o některé věci vyhradila. -----

### **Článek 28**

1. Členská schůze je usnášeníschopná, je-li přítomna nadpoloviční většina členů družstva. -----
2. Usnesení je přijato, hlasuje-li pro ně nadpoloviční většina hlasů členů družstva. -
3. Není-li členská schůze usnášeníschopná ani po uplynutí 30 minut od jejího začátku, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně plánovaná. -----
4. Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání, je usnášeníschopná i bez toho, zda je přítomna nadpoloviční většina všech členů. --
5. Člen družstva může zmocnit písemně jiného člena družstva nebo jinou osobu, aby jej na konkrétní členské schůzi zastupoval. -----
6. O každé členské schůzi se pořizuje zápis, který musí obsahovat: -----
  - datum a místo konání schůze, -----
  - přijatá usnesení, -----

- výsledky hlasování, -----
  - nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. -----
7. Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. -----
  8. Každý člen má právo vyžádat si zápis a jeho přílohy k nahlédnutí. -----

### **Článek 29**

1. Člen, který se domnívá, že usnesení členské schůze je v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva, může podat soudu návrh na určení neplatnosti takového usnesení členské schůze. -----
2. Návrh může člen podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy požádal na členské schůzi, která usnesení přijala, o zaprotokolování námítky nebo ode dne, kdy písemně námítku proti usnesení členské schůze oznámil družstvu. -----

### **Článek 30**

#### **Představenstvo družstva**

1. Představenstvo je statutárním orgánem družstva, jedná za družstvo navenek. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze vyhrazeny jinému orgánu. -----
2. Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost. -----
3. Představenstvo svolává členskou schůzi a připravuje její program. -----
4. Představenstvo má 5 členů. Každý člen má jeden hlas. Členem představenstva může být pouze fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, je plně způsobilá k právním úkonům, je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání. -----
5. Představenstvo volí ze svých členů předsedu družstva. -----
6. Představenstvo svolává předseda představenstva alespoň 4x ročně písemnou pozvánkou. -----
7. Představenstvo rozhoduje většinou přítomných hlasů. -----
8. Za představenstvo jedná navenek předseda a v jeho nepřítomnosti kterýkoli člen představenstva a další člen představenstva. Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána zákonem nebo jiným právním předpisem písemná forma, je třeba podpisu dvou členů představenstva. -----
9. Představenstvo je oprávněno zavazovat družstvo do výše částky 50 000,- Kč v rozsahu běžného provozu družstva, běžných oprav a údržby majetku družstva. K právním úkonům přesahujícím uvedený limit potřebuje představenstvo souhlas členské schůze.-----

### **Článek 31**

#### **Funkční období**

1. Funkční období členů představenstva jsou 3 roky. Členové orgánů družstva mohou být voleni do těchto orgánů opětovně. -----
2. Neplní-li volený orgán družstva řádně svoji funkci, může jej členská schůze odvolat před uplynutím volebního období. -----

3. Člen družstva, který byl do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to písemně představenstvu družstva. -----

## **VI. Hospodaření družstva**

### **Článek 32**

#### **Fondy družstva**

Družstvo zřizuje tyto fondy: fond základního kapitálu, nedělitelný fond, pořizovací fond a provozní fond. -----

### **Článek 33**

#### **Fond základního kapitálu**

1. Základní kapitál tvoří souhrn základních členských vkladů. Zapisovaný základní kapitál činí částku 50 000,- Kč a jeho výše nesmí klesnout pod tuto částku za trvání družstva. -----
2. Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů. -----

### **Článek 34**

#### **Nedělitelný fond**

1. Družstvo je povinno při svém vzniku zřídit nedělitelný fond, nejméně ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje, nejméně o 10% ročního čistého zisku a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.
2. Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy. -----

### **Článek 35**

#### **Pořizovací fond**

1. Pořizovací fond se tvoří z členských podílů podle čl. 25 stanov. Fond je tvořen prostředky poskytovanými členy družstva na koupi domu. -----
2. Prostředky fondu se použijí výlučně na úhradu nákladů spojených s koupí domu, včetně úhrady kupní ceny. -----

### **Článek 36**

#### **Provozní fond**

1. Provozní fond je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad placených členy družstva, popř. nájemci nebo uživateli. -----
2. Prostředky fondu se používají na úhrady za běžné provozní a správní náklady, které proplácí družstvo, zejména na základě došlých faktur a jiných dokladů. ----
3. Prostředky fondu se evidují podle jednotlivých členů, popř. nájemců nebo uživatelů a vyúčtovávají se ročně podle skutečného či rozpočítaného odběru služeb jednotlivými členy družstva, popř. jinými odběrateli služeb. -----

### **Článek 37**

#### **Rozdělení zisku a úhrada ztráty**

1. Usnese-li se členská schůze při projednání řádné účetní závěrky o rozdělení zisku mezi členy, určuje se podíl člena na zisku poměrem výše splaceného vkladu člena ke splaceným vkladům všech členů. U členů, jejichž členství v rozhodném roce trvalo jen část roku, se tento podíl úměrně krátí. -----
2. Po projednání řádné účetní závěrky, je případný zisk použit k těmto účelům v tomto pořadí: -----
  - a) platby daní do státního rozpočtu a obci, -----
  - b) doplnění nedělitelného a provozního fondu, -----
  - c) rozdělení zisku mezi členy, -----
  - d) k dalším platbám podle rozhodnutí členské schůze. -----
3. Nestačí-li k úhradě ztráty družstva, vykázané účetní závěrkou, prostředky nedělitelného fondu, ani ji nelze převést do dalšího roku, může členská schůze rozhodnout, že členové jsou povinni přispět k úhradě ztráty družstva. Uhrazovací povinnost člena nesmí přesahovat výši trojnásobku jeho základního členského vkladu.-----

## **VII. Zrušení a likvidace družstva**

### **Článek 38**

- Družstvo se zrušuje: -----
- usnesením členské schůze, -----
  - zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkurzu z důvodu, že majetek dlužníka je zcela nepostačující, -----
  - rozhodnutím soudu. -----
1. Rozhodnutí členské schůze o zrušení družstva se osvědčuje notářským zápisem.
  2. Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku. -----

### **Článek 39**

Průběh likvidace družstva upravuje obchodní zákoník. Likvidátora jmenuje a odvolává členská schůze. -----

## **VIII. Společná ustanovení**

### **Článek 40**

1. Rozhodnutí týkající se jednotlivých členů družstva jim musí být písemně oznámeno a doručeno. -----
2. Korespondence se doručuje osobně proti podpisu nebo doporučeným dopisem do vlastních rukou na poslední známou adresu člena družstva podle členské evidence. Takto doručovaná zásilka se považuje za doručenu, i když se vrátí odesílateli s doložkou „v úložní době nevyzvednuto“, „adresát neznámý“, „adresát odstěhován bez udání adresy“ nebo s doložkou podobného významu. ---

#### Článek 41

1. Vztahy mezi členy družstva a družstvem, jakož i právní postavení družstva se řídí obchodním zákoníkem a těmito stanovami. -----
2. Vztahy k nečlenům družstva – nájemců, se řídí občanským zákoníkem. -----
3. Nečlen družstva – nájemce bytu je povinen hradit drobné opravy v bytě včetně jeho zařízení, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou bytu v rozsahu stanoveném v nájemní smlouvě. -----

### IX. Závěrečná ustanovení

#### Článek 41

1. Tato stanovy byly přijaty ustavující členskou schůzí dne 3. 12. 2008 a nabývají platnosti stejným dnem. -----
2. V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami se postupuje podle příslušných ustanovení obchodního zákoníku, občanského zákoníku, zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. v platném znění a podle ostatních právních předpisů. -----

V Brně, dne 3. 12. 2008

Členové představenstva:

.....

.....

.....

# Pozvánka

na ustavující členskou schůzi družstva s navrhovanou obchodní firmou

**„Bytové družstvo Bzenecká 14 a 16“**

s navrhovaným sídlem Brno, Bzenecká 14, PSČ 628 00.

Oznamujeme všem uchazečům o členství v družstvu s obchodní firmou

**„Bytové družstvo Bzenecká 14 a 16“**,

že ustavující schůze tohoto družstva se bude konat :

dne 3.12.2008 v 18:00 hod, v prostorách Společenského sálu na Pálavském nám., Brno – Vinohrady

## Program ustavující schůze:

- 1) Zahájení
- 2) Volba předsedajícího ustavující schůze
- 3) Schválení usnesení o výši zapisovaného základního kapitálu a základního členského vkladu
- 4) Schválení stanov družstva
- 5) Volba členů představenstva
- 6) Určení člena představenstva, k jehož rukám bude splacen základní členský vklad
- 7) Převzetí závazku ke splacení základního členského vkladu

Ustavující schůze se mohou účastnit osoby, které jsou řádnými nájemci bytů v domě v Brně, na ulici Bzenecká 14 a 16, které podaly přihlášku do družstva nebo podají přihlášku do družstva nejpozději na ustavující schůzi. Ustavující schůze bude mít výše uvedený program.

Navržené stanovy jsou k dispozici u členů přípravného výboru.

Navržený zapisovaný základní kapitál družstva je 50.000,- Kč.

Navržený základní členský vklad 3000,- Kč,

je splatný ve lhůtě a způsobem, o kterém rozhodne ustavující schůze, nejpozději však do 15 dnů od konání ustavující schůze.

V Brně dne .....

.....

Příjmení a jméno svolavatele

**Bytové družstvo Bzenecká 14 a 16, se sídlem Bzenecká 14, Brno, PSČ  
628 00**

**P Ř I H L Á Š K A**

**za člena Bytového družstva Bzenecká 14 a 16**

Žadatel :

Příjmení a jméno

\_\_\_\_\_ Datum a místo narození

\_\_\_\_\_ Rodné číslo

\_\_\_\_\_ číslo OP \_\_\_\_\_

Stav \_\_\_\_\_

Trvalé bydliště

Manžel-manželka :

Příjmení a jméno

\_\_\_\_\_ Datum a

místo narození \_\_\_\_\_

Rodné číslo \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ číslo OP \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Trvalé bydliště

Korespondence na adresu

Telefon příp. jiné spojení

Další osoby, které budou v požadovaném bytě bydlet :

Příjmení a jméno

Datum narození

Rodné číslo

Vztah k žadateli

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Přihlašuji se za člena Bytového družstva Bzenecká 14 a 16 a prohlašuji že :

- 1) údaje uvedené v této přihlášce jsou pravdivé,
- 2) budu dodržovat Stanovy Bytového družstva Bzenecká 14 a 16 a usnesení jeho orgánů.

Prohlašuji tímto, že nemám námitek vůči vedení osobních údajů uvedených v této přihlášce v evidenci družstva, což stvrzuji svým podpisem této přihlášky.

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

podpis žadatele

Základní členský vklad ve výši 3 000,- Kč zaplacen dne

\_\_\_\_\_

Další členský vklad zaplacen ve výši .....-- Kč zaplacen dne

\_\_\_\_\_

Rozhodnutí o přijetí ze dne \_\_\_\_\_ usn.č.

\_\_\_\_\_

Členské číslo \_\_\_\_\_



**Žádost o udělení souhlasu vlastníka nemovitosti s umístěním sídla  
firmy**

Bytové družstvo Bzenecká 14 a 16  
Bzenecká 14  
628 00 Brno

Statutární město Brno  
Městská část Brno- Vinohrady  
Velkopavlovická 25  
628 00 Brno

Věc: **Žádost o udělení souhlasu vlastníka nemovitosti s umístěním sídla firmy**

Žádáme Vás tímto o udělení souhlasu, že jako vlastník nemovitosti souhlasíte s umístěním sídla Bytového družstva Bzenecká 14 a 16, na adrese Bzenecká 14, 628 00 Brno.

## ODMÍTNUTÍ ČLENSTVÍ V PRÁVNICKÉ OSOBĚ

za účelem založení právnické osoby pro koupi domu na ulici  
**Bzenecká 14 a 16, Brno**

*v souladu s pravidly prodeje domu schválenými zastupitelstvem  
města Brna*

Po nabídnutí členství v právnické osobě – „**Bytové družstvo Bzenecká 14 a 16**“, založené za účelem koupě domu na ulici Bzenecká 14, 16 v Brně jsem se svobodně rozhodl(a), že se jako současný nájemce bytu v tomto domě nestanu členem právnické osoby a nebudu se podílet na koupi bytového domu.

Tento projev vůle činím svobodně a vážně, plně způsobilý/lá k právním úkonům. To stvrzuji svým vlastnoručním podpisem.

V Brně dne

.....  
Jméno a příjmení  
rodné číslo  
číslo občanského průkazu

.....  
podpis

**Prezenční listina**

členů Bytového družstva Bzenecká 14 a 16

na ustavující schůzi, konané dne ..... od ..... hod.

**Bzenecká 14**

| číslo bytu    | Příjmení a jméno | Datum narození | Číslo OP | Podpis |
|---------------|------------------|----------------|----------|--------|
| 1             |                  |                |          |        |
| 2             |                  |                |          |        |
| 2             |                  |                |          |        |
| 3             |                  |                |          |        |
| 4             |                  |                |          |        |
| 4             |                  |                |          |        |
| 5             |                  |                |          |        |
| 5             |                  |                |          |        |
| 6             |                  |                |          |        |
| 7             |                  |                |          |        |
| 7             |                  |                |          |        |
| 8             |                  |                |          |        |
| 8             |                  |                |          |        |
| 9             |                  |                |          |        |
| 10            |                  |                |          |        |
| 11            |                  |                |          |        |
| 11            |                  |                |          |        |
| 12            |                  |                |          |        |
| 13            |                  |                |          |        |
| nebyt.prostor |                  |                |          |        |

## Návrh na zápis nebo zápis změny zapsaných údajů do obchodního rejstříku

### I. REJSTRÍKOVÝ SOUD

#### 1 Adresa rejstříkového soudu

|                        |  |     |  |
|------------------------|--|-----|--|
| Krajský/městský soud v |  |     |  |
| Ulice                  |  |     |  |
| Číslo domu             |  | PSČ |  |

Místo pro nalepení kolíkových známek

### II. NAVRHOVATEL

| 2 Jméno a příjmení nebo<br>Obchodní firma či název + IČ | 3 Adresa bydliště nebo sídla      |       |            |     |
|---|-----------------------------------|-------|------------|-----|
|   | Obec a u zahraničních osob i stát | Ulice | Číslo domu | PSČ |
|   |                                   |       |            |     |
|   |                                   |       |            |     |
|   |                                   |       |            |     |
|   |                                   |       |            |     |
|   |                                   |       |            |     |
|   |                                   |       |            |     |
|   |                                   |       |            |     |
|   |                                   |       |            |     |

(a)

Strana návrhu

**III.**  
**DRUŽSTVO – údaje o družstvu, jehož se návrh týká**

|  |       |  |        |
|--|-------|--|--------|
| <b>4 Obchodní firma</b>  |       |  |        |
| <b>5 Adresa sídla</b>  |       |  |        |
| <b>6 Identifikační číslo</b>   |       |  |        |
| <b>7 Rejstříkový soud</b>  |       |  |        |
| <b>8 Spisová značka</b>  | Oddíl |  | Vložka |
| <b>9 Požadovaná akce</b>   |       |  |        |
| <input type="checkbox"/> prvozápis <input type="checkbox"/> změna <input type="checkbox"/> změna právní formy <input type="checkbox"/> rozdělení <input type="checkbox"/> fúze |       |  |        |

**IV.**  
**NÁVRH NA ZÁPIS**  
Navrhuji zapsat do obchodního rejstříku tyto zapisované údaje nebo jejich změnu či výmaz:

| ÚDAJ                                      | ZAPISOVANÝ | VYMAZÁVANÝ   |
|---|------------|--|
| <b>10 Obchodní firma</b>                  |            | Zapsat ke dni: <input style="width: 50px;" type="text"/> |
| <b>11 Cizojazyčný název</b>               |            | Zapsat ke dni: <input style="width: 50px;" type="text"/> |
| <b>12 Adresa sídla</b>                    |            | Zapsat ke dni: <input style="width: 50px;" type="text"/> |
| Obec                                      |            |  |
| Část obce                                 |            |  |
| Ulice                                     |            |  |
| Číslo domu                                |            |  |
| PSČ                                       |            |  |
| Stát                                      |            |  |
| <b>13 Identifikační číslo</b>             |            | Zapsat ke dni: <input style="width: 50px;" type="text"/> |
| <b>Právní forma</b>                       | Družstvo   |  |
| <b>14 Doplnující text za právní formu</b> |            | Zapsat ke dni: <input style="width: 50px;" type="text"/> |

(b)

Strana návrhu

| ÚDAJ                         | ZAPISOVANÝ | VYMAZÁVANÝ                          |
|------------------------------|------------|-------------------------------------|
| <b>15 Předměty podnikání</b> |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
| <b>16 Předměty činnosti</b>  |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |

(c)

Strana návrhu

| ÚDAJ  | ZAPISOVANÝ | VYMAZÁVANÝ |
|---|------------|------------|
| Statutární orgán družstva <input type="checkbox"/> Statutární orgán - představenstvo<br><input type="checkbox"/> Statutární orgán (malého družstva) |            |            |
| <b>17 Člen statutárního orgánu – fyzická osoba „A“</b> <span style="float: right;">Zapsat ke dni: <input type="text"/></span>                       |            |            |
| Funkce  |            |            |
| Titul   |            |            |
| Jméno   |            |            |
| Příjmení  |            |            |
| Titul za jménem   |            |            |
| Rodné číslo nebo datum narození   |            |            |
| <b>18 Adresa bydliště</b>   |            |            |
| Obec  |            |            |
| Část obce   |            |            |
| Ulice   |            |            |
| Číslo domu  |            |            |
| PSC   |            |            |
| Stát  |            |            |
| 19 Den vzniku funkce  |            |            |
| 20 Den zániku funkce  |            |            |
| 21 Den vzniku členství  |            |            |
| 22 Den zániku členství  |            |            |
| <b>23 Doplňující text</b>   |            |            |
|   |            |            |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>17 Člen statutárního orgánu – fyzická osoba „B“</b> <span style="float: right;">Zapsat ke dni: <input type="text"/></span> |  |  |
| Funkce  |  |  |
| Titul   |  |  |
| Jméno   |  |  |
| Příjmení  |  |  |
| Titul za jménem   |  |  |
| Rodné číslo nebo datum narození   |  |  |
| <b>18 Adresa bydliště</b>   |  |  |
| Obec  |  |  |
| Část obce   |  |  |
| Ulice   |  |  |
| Číslo domu  |  |  |
| PSC   |  |  |
| Stát  |  |  |
| 19 Den vzniku funkce  |  |  |
| 20 Den zániku funkce  |  |  |
| 21 Den vzniku členství  |  |  |
| 22 Den zániku členství  |  |  |
| <b>23 Doplňující text</b>   |  |  |
|   |  |  |

(d)

Strana návrhu

| ÚDAJ  | ZAPISOVANÝ | VYMAZÁVANÝ                          |
|---|------------|-------------------------------------|
| <b>Statutární orgán družstva</b>                                    |            |                                     |
| <b>24 Člen statutárního orgánu – právnická osoba</b>                |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
| Funkce  |            |                                     |
| Obchodní firma<br>nebo název  |            |                                     |
| Identifikační číslo   |            |                                     |
| <b>25 Adresa sídla</b>  |            |                                     |
| Obec  |            |                                     |
| Část obce   |            |                                     |
| Ulice   |            |                                     |
| Číslo domu  |            |                                     |
| PŠČ   |            |                                     |
| Stát  |            |                                     |
| <b>26 Den vzniku funkce</b>   |            |                                     |
| <b>27 Den zániku funkce</b>   |            |                                     |
| <b>28 Den vzniku členství</b>                                       |            |                                     |
| <b>29 Den zániku členství</b>                                       |            |                                     |
| <b>30 Doplnující text</b>   |            |                                     |
|   |            |                                     |
| <b>31 Společný text ke všem členům statutárního orgánu družstva</b> |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
|   |            |                                     |

(e)

Strana návrhu

| ÚDAJ   | ZAPISOVANÝ | VYMAZÁVANÝ                          |
|--|------------|-------------------------------------|
| <b>Likvidátor</b>                            |            |                                     |
| <b>32 Likvidátor „A“</b>                     |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
| Titul  |            |                                     |
| Jméno  |            |                                     |
| Příjmení                                     |            |                                     |
| Titul za jménem                              |            |                                     |
| Rodné číslo nebo datum narození              |            |                                     |
| <b>33 Adresa bydliště</b>                    |            |                                     |
| Obec   |            |                                     |
| Část obce                                    |            |                                     |
| Ulice  |            |                                     |
| Číslo domu                                   |            |                                     |
| PSC  |            |                                     |
| Stát   |            |                                     |
| <b>34 Doplnující text</b>                    |            |                                     |
|  |            |                                     |
| <b>32 Likvidátor „B“</b>                     |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
| Titul  |            |                                     |
| Jméno  |            |                                     |
| Příjmení                                     |            |                                     |
| Titul za jménem                              |            |                                     |
| Rodné číslo nebo datum narození              |            |                                     |
| <b>33 Adresa bydliště</b>                    |            |                                     |
| Obec   |            |                                     |
| Část obce                                    |            |                                     |
| Ulice  |            |                                     |
| Číslo domu                                   |            |                                     |
| PSC  |            |                                     |
| Stát   |            |                                     |
| <b>34 Doplnující text</b>                    |            |                                     |
|  |            |                                     |
| <b>35 Společný text ke všem likvidátorům</b> |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
|  |            |                                     |

(f)

Strana návrhu

| ÚDAJ  | ZAPISOVANÝ                          | VYMAZÁVANÝ |
|---|-------------------------------------|------------|
| <b>Prokura</b>                              |                                     |            |
| <b>36 Prokurista „A“</b>                    | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |            |
| Titul                                       |                                     |            |
| Jméno                                       |                                     |            |
| Příjmení                                    |                                     |            |
| Titul za jménem                             |                                     |            |
| Rodné číslo nebo datum narození             |                                     |            |
| <b>37 Adresa bydliště</b>                   |                                     |            |
| Obec  |                                     |            |
| Část obce                                   |                                     |            |
| Ulice                                       |                                     |            |
| Číslo domu                                  |                                     |            |
| PSC   |                                     |            |
| Stát  |                                     |            |
| <b>38 Doplňující text</b>                   |                                     |            |
|   |                                     |            |
| <b>36 Prokurista „B“</b>                    | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |            |
| Titul                                       |                                     |            |
| Jméno                                       |                                     |            |
| Příjmení                                    |                                     |            |
| Titul za jménem                             |                                     |            |
| Rodné číslo nebo datum narození             |                                     |            |
| <b>37 Adresa bydliště</b>                   |                                     |            |
| Obec  |                                     |            |
| Část obce                                   |                                     |            |
| Ulice                                       |                                     |            |
| Číslo domu                                  |                                     |            |
| PSC   |                                     |            |
| Stát  |                                     |            |
| <b>38 Doplňující text</b>                   |                                     |            |
|   |                                     |            |
| <b>39 Společný text ke všem prokuristům</b> | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |            |
|   |                                     |            |

(g)

Strana návrhu

| ÚDAJ   | ZAPISOVANÝ | VYMAZÁVANÝ                          |
|--|------------|-------------------------------------|
| <b>Členové družstva a jejich vklady</b>                            |            |                                     |
| <b>40 Člen družstva – fyzická osoba „A“</b>                        |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
| Titul  |            |                                     |
| Jméno  |            |                                     |
| Příjmení   |            |                                     |
| Titul za jménem  |            |                                     |
| Rodné číslo nebo datum narození                                    |            |                                     |
| 41 Vklad   |            |                                     |
| 42 Doplnující text   |            |                                     |
| <hr/>  |            |                                     |
| <b>40 Člen družstva – fyzická osoba „B“</b>                        |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
| Titul  |            |                                     |
| Jméno  |            |                                     |
| Příjmení   |            |                                     |
| Titul za jménem  |            |                                     |
| Rodné číslo nebo datum narození                                    |            |                                     |
| 41 Vklad   |            |                                     |
| 42 Doplnující text   |            |                                     |
| <hr/>  |            |                                     |
| <b>43 Člen družstva – právnická osoba</b>                          |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
| Obchodní firma nebo název  |            |                                     |
| Identifikační číslo  |            |                                     |
| 44 Vklad   |            |                                     |
| 45 Doplnující text   |            |                                     |
| <hr/>  |            |                                     |
| <b>46 Doplnující text ke všem členům družstva a jejich vkladům</b> |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
|  |            |                                     |

(h)

Strana návrhu

| ÚDAJ                                 | ZAPISOVANÝ | VYMAZÁVANÝ                          |
|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| <b>Základní členský vklad</b>        |            |                                     |
| <b>47 Základní členský vklad</b> „A“ |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
| <b>48 Komentář ke vkladu</b>         |            |                                     |
| <b>Základní členský vklad</b>        |            |                                     |
| <b>47 Základní členský vklad</b> „B“ |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
| <b>48 Komentář ke vkladu</b>         |            |                                     |
| <b>Základní členský vklad</b>        |            |                                     |
| <b>47 Základní členský vklad</b> „C“ |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
| <b>48 Komentář ke vkladu</b>         |            |                                     |
| <b>Základní členský vklad</b>        |            |                                     |
| <b>47 Základní členský vklad</b> „D“ |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
| <b>48 Komentář ke vkladu</b>         |            |                                     |
| <b>Základní členský vklad</b>        |            |                                     |
| <b>47 Základní členský vklad</b> „E“ |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
| <b>48 Komentář ke vkladu</b>         |            |                                     |

(i)

Strana návrhu

| ÚDAJ                                     | ZAPISOVANÝ | VYMAZÁVANÝ  |
|--|------------|---|
| <b>Zapísovaný základní kapitál</b>       |            |   |
| 49 Výše zapísovaného základního kapitálu |            | Zapsat ke dni: <input data-bbox="1203 405 1350 434" type="text"/> |
|  |            |   |
| <b>50 Ostatní skutečnosti</b>            |            |   |
|  |            | Zapsat ke dni: <input data-bbox="1203 533 1350 562" type="text"/> |
|  |            |   |

①

Strana návrhu

| ÚDAJ   | ZAPISOVANÝ | VYMAZÁVANÝ                          |
|--|------------|-------------------------------------|
| <b>Odštěpný závod nebo jiná organizační složka</b> |            |                                     |
| <b>51 Označení</b>                                 |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
|  |            |                                     |
| <b>52 Identifikační číslo</b>                      |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
|  |            |                                     |
| <b>53 Adresa umístění</b>                          |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
| Obec   |            |                                     |
| Část obce  |            |                                     |
| Ulice  |            |                                     |
| Číslo domu   |            |                                     |
| PSČ  |            |                                     |
| Stát   |            |                                     |
| <b>54 Předmět podnikání</b>                        |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
|  |            |                                     |
| <b>55 Vedoucí</b>                                  |            | Zapsat ke dni: <input type="text"/> |
| Funkce   |            |                                     |
| Titul  |            |                                     |
| Jméno  |            |                                     |
| Příjmení   |            |                                     |
| Titul za jménem                                    |            |                                     |
| Rodné číslo nebo datum narození                    |            |                                     |
| <b>56 Adresa bydliště</b>                          |            |                                     |
| Obec   |            |                                     |
| Část obce  |            |                                     |
| Ulice  |            |                                     |
| Číslo domu   |            |                                     |
| PSČ  |            |                                     |
| Stát   |            |                                     |
| <b>57 Doplňující text k vedoucímu</b>              |            |                                     |
|  |            |                                     |

(k)

Strana návrhu

V.  
**PŘÍLOHY**  
Výše uvedený návrh dokládám následujícími listinami

| Pořadové číslo | Předkládaná listina | Počet vyhotovení |
|----------------|---------------------|------------------|
|                |                     |                  |

①

Strana návrhu

**VI.  
DATUM PROVEDENÍ ZÁPISU**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Žádám, aby všechny výše uvedené skutečnosti byly zapsány do rejstříku v zákonem stanovené lhůtě                          |
| <input type="checkbox"/> | Všechny výše uvedené skutečnosti žádám zapsat do obchodního rejstříku ke dni: <input style="width: 100px;" type="text"/> |

**VII.  
ZÁVĚREČNÁ ČÁST**

Na základě výše vyplněného formuláře a příloh k němu přiložených podávám návrh na zápis těchto skutečností do obchodního rejstříku.

Tento návrh podává navrhovatel

| Jméno a příjmení navrhovatele | Vlastnoruční podpis | Úřední ověření pravosti podpisu |
|-------------------------------|---------------------|---------------------------------|
|                               |                     |                                 |
|                               |                     |                                 |
|                               |                     |                                 |
|                               |                     |                                 |
|                               |                     |                                 |
|                               |                     |                                 |

Tento návrh podává zástupce navrhovatele

| Jméno, příjmení a rodné číslo (u cizince datum narození) zástupce navrhovatele | Vlastnoruční podpis | Údaj o zástupci <sup>*)</sup> | Úřední ověření pravosti podpisu |
|--|---------------------|-------------------------------|---------------------------------|
|  |                     |                               |                                 |
|  |                     |                               |                                 |
|  |                     |                               |                                 |
|  |                     |                               |                                 |
|  |                     |                               |                                 |
|  |                     |                               |                                 |

<sup>\*)</sup> uvede se: advokát, notář, obecný zmocněnec a další dle §21 občanského soudního řádu

V  dne

(m)

Strana návrhu

Bytové družstvo Bzenecká 14 a 16

Bzenecká 14

**628 00 Brno**

Statutární město Brno

Odbor dispozic s majetkem Magistrátu města Brna

Malinovského nám. 3

**601 67 Brno**

**Věc: Oznámení o přijetí nabídky**

Vážení,

oznamujeme Vám tímto, že přijímáme Vaši nabídku ke koupi bytového domu, kterou jste nám učinili dne 6.10.2008, číslo jednací 196676. Zájem o koupi projeví všichni současní nájemci domovního celku Bzenecká 14 a 16, Brno.

Jedná se o koupi domovního celku - domu č. p. 4157, Bzenecká 14, postaveného na zast. ploše p. č. 9100, domu č. p. 4160, Bzenecká 16, postaveného na zast. plochách p. č. 9099/1 a 2, a pozemků

- p. č. 9100 - zast. plocha a nádv., o výměře 308 m
- p. č. 9099/1 - zast. plocha a nádv., o vým. 299 m
- p. č. 9099/2 - zast. plocha a nádv., o vým. 9 m
- p. č. 9103 - ost. pl., ost. kom., o výměře 10 m
- část p. č. 9050/8 - o výměře 21 m
- p. č. 9105 - ost. pl., ost. kom., o výměře 31 m ,p. č. 9050/14-ostatní plocha, o výměře 21m

vše v k. ú. Židenice, město Brno, MČ Brno-Vinohrady

Za účelem koupě bylo založeno Bytové družstvo Bzenecká 14 a 16, se sídlem Bzenecká 4159/16, Brno, IČ 283 21 791.

Členové výše uvedeného družstva rozhodli, že chtějí bytový dům koupit dle varianty „A“, tedy že cena ve výši 12 159 317,- Kč bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy.

V Brně dne

.....

Podpis předsedy družstva

**Prohlášení  
zástupce právnické osoby**

Já, níže podepsaný.....

bytem.....

rodné číslo.....

dávám tímto statutárnímu městu Brnu svůj výslovný a neodvolatelný souhlas se zveřejněním údajů o právnické osobě (název, sídlo, IČO), jejímž jsem zástupcem, jakož i se zveřejněním mého jména, příjmení, rodného čísla a bydliště coby jejího zástupce, při projednávání a rozhodování o prodeji nemovitostí – domu

č.p..... a pozemků

p.č..... v k.ú.....Souhlasím s uvedením těchto osobních údajů v zápisech ze zasedání orgánů města a v jejich usneseních.

Ve stejném rozsahu dávám souhlas se zveřejněním všech údajů o výše uvedených nemovitostech, včetně dohodnuté kupní ceny.

V Brně dne.....

.....

jméno a příjmení

## **Návrh kupní smlouvy**

**1. Prodávající:**

Statutární město Brno

**2. Kupující:**

Bytové družstvo Bzenecká 14 a 16, se sídlem Brno, Bzenecká 4159/14, PSČ 628 00

IČ: 283 21 791

zastoupené předsedou a členem představenstva

**3. Předmět prodeje:**

Domovní celek – bytový dům Bzenecká 14, čp. 4159, postavený na pozemku p.č. 9100, bytový dům Bzenecká 16, č.p. 4160, postavený na pozemcích p.č. 9099/1 a p.č. 9099/2 a pozemky p.č. 9100 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 308 m<sup>2</sup>, p.č. 9099/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 299 m<sup>2</sup>, p.č. 9099/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 9 m<sup>2</sup>, 9103 – ostatní plocha o výměře 10 m<sup>2</sup>, p.č. 9105 – ostatní plocha o výměře 31 m<sup>2</sup> a část p.č. 9050/8 – ostatní plocha označená GP č. 1764-161/2003 jako p.č. 9050/14 – ostatní plocha o výměře 21 m<sup>2</sup>, se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně vodovodní a kanalizační přípojky a venkovními úpravami, v Brně v k.ú. Židenice,

**4. Kupní cena:**

Stanovena dohodou ve výši 12 159 317,- Kč

**5. Splatnost :**

12 159 317,- před podpisem smlouvy

**6. Věcné břemeno:**

Nesjednává se

**7. Zástavní právo:**

Nesjednává se

**8. Předkupní právo:**

Nesjednává se

**9. Jiné ustanovení:**

Smluvní strany se dohodly, že prokáže-li kupující do tří let od podpisu kupní smlouvy, že vynaložil náklady na městem předem schválenou opravu inženýrských sítí, technických zařízení budov, pláště domu, střechy, nosné konstrukce či na odstranění

zemní vlhkosti a že provedl tyto opravy v souladu se stavebními předpisy a nezměnil účel užívání bytů, poskytne mu město po dokončení opravy úhradu prokázaných nákladů, maximálně však do výše 40% kupní ceny domu, což je do částky 4 069 649,- Kč.

Kupující přebírá práva a závazky vyplývající z kupní smlouvy číslo smlouvy 1285-01 na prodej a dodávku tepelné energie uzavřené mezi statutárním městem Brnem – městskou částí Brno – Vinohrady a společností Tepelné zásobování Brno, a.s.( nyní Teplárny Brno, a.s.) dne 25.10.2002.

Kupující bere na vědomí, že na základě kupní smlouvy o převodu vlastnictví nemovitosti nedochází k převodu vlastnictví měřicí tratě – tj. soustavy ovládacích, regulačních a měřících prvků na patě domu, která je ve vlastnictví Teplárny Brno, a.s.

Kupující se zavazuje neučinit taková opatření, která by zabránila nebo ztížila dodávku zásobování teplem z výměňkové stanice VS 08 Bzenecká 18a pro domy Bzenecká 10, 12 a umožní vlastníku této nemovitosti přístup a možnost kontroly patního měřidla tepla v domě Bzenecká 16, jež je společné pro domy Bzenecká 10, 12, 14 a 16.

Kupující bere na vědomí, že převáděné nemovitosti (pozemky p.č. 9033/1, 2, 9100, 9103) jsou dotčeny silovým kabelem veřejného osvětlení – správce TSB a.s., silovým nn kabelem – správce E.ON Česká republika, s.r.o., kanalizačními řady 2x DN 200 – správce BVK a.s. a horkovodem 2x DN 80 – správce Teplárny Brno a.s., včetně jejich ochranných pásem, což bude povinnen kupující strpět.

Prodávající výslovně upozorňuje kupujícího, že součástí převodu dle této kupní smlouvy nejsou televizní kabelové rozvody nacházející se v převáděných nemovitostech. Tyto televizní kabelové rozvody jsou ve vlastnictví společnosti UPC Česká republika, a.s., IČ 00562262 se sídlem Praha, Závišova 5 a jejich využití pro potřeby nemovitostí musí kupující následně řešit smluvně s jejich vlastníkem. Kupující prohlašuje, že bere tuto skutečnost na vědomí.

Kupující bere na vědomí, že prodejem nemovitostí za uvedenou kupní cenu je mu poskytována veřejná podpora ve výši 676 066 Kč, vztahující se k převodu nebytových prostor.

Kupující se zavazuje, že převede bezúplatně dle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, bytové jednotky do vlastnictví jejich nájemců – fyzických osob, které jsou členy kupujícího, a to do 6 měsíců od měsíce následujícího po zápisu vkladu vlastnického práva kupujícího k nemovitostem, které jsou předmětem této smlouvy, do katastru nemovitostí.

Kupující se zavazuje, že splnění tohoto závazku doloží prodávajícímu v uvedené lhůtě uzavřenými smlouvami o převodu vlastnictví jednotek a po zápisu vkladu vlastnických práv členů kupujícího výpisem z katastru nemovitostí.

Pro případ, že kupující nepřevede v uvedené lhůtě minimálně 80 % jednotek do vlastnictví jejich nájemců, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10 398 083,- Kč, kterou je kupující povinen uhradit prodávajícímu do 60 dnů od marného uplynutí pro splnění tohoto závazku. Kupující bere na vědomí, že v tomto případě mu nebude poskytnuta úhrada nákladů na opravy nemovitosti dle čl. 7 odst. 5 Pravidel prodeje.

Kupující bere na vědomí, že pokud bude zjištěno, že prodej nemovitostí za podmínek této kupní smlouvy je protiprávní veřejnou podporou ve smyslu článku 87 Smlouvy o založení Evropského společenství a nařízení Rady ES č. 659/1999 může být Evropskou komisí nařízeno tuto podporu včetně úroků vrátit.

Statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9 odstavce 2 zákona č. 61/ 2006 Sb.).

**„Zápis z RMB č. R4/91(3.2.2005)**

**64. Záměr prodeje domovního celku Bzenecká 10, 12, 14, 16 včetně pozemků, návrh na stanovení ceny - RM4/7160**

*1.RMB doporučuje Zastupitelstvu města Brna schválit záměr prodeje domovního celku - domu č. p. 4157, Bzenecká 10, postaveného na zast. ploše p. č. 9102, domu č. p. 4158, Bzenecká 12, postaveného na zast. ploše p. č. 9101, domu č. p. 4159, Bzenecká 14, postaveného na zast. ploše p. č. 9100, domu č. p. 4160, Bzenecká 16, postaveného na zast. plochách p. č. 9099/1 a 2, a pozemků*

- p. č. 9102 - zast. plocha a nádv., o výměře 308 m*
- p. č. 9101 - zast. plocha a nádv., o výměře 308 m*
- p. č. 9100 - zast. plocha a nádv., o výměře 308 m*
- p. č. 9099/1 - zast. plocha a nádv., o vým. 299 m*
- p. č. 9099/2 - zast. plocha a nádv., o vým. 9 m*
- p. č. 9103 - ost. pl., ost. kom., o výměře 10 m*
- část p. č. 9050/8 - o výměře 21 m*
- p. č. 9105 - ost. pl., ost. kom., o výměře 31 m*
- p. č. 9107 - ost. pl., ost. kom., o výměře 31 m*

- p. č. 9109 - ost. pl., ost. kom., o výměře 31 m*

*v k. ú. Židenice, město Brno, MČ Brno-Vinohrady*

*dle Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob.*

*2.RMB doporučuje Zastupitelstvu města Brna stanovit cenu těchto nemovitostí dle čl. 9 odst. 1 Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob ve výši 18.183.206,- Kč.*

*Schváleno jednomyslně 10 členy“[19].*

**„Zápis z RMB č. R4/101(28.4.2005)**

**100.Záměr prodeje domovního celku Bzenecká 10, 12, 14, 16 včetně pozemků,  
návrh na stanovení ceny - návrh na změnu usnesení - RM4/7965**

*RMB mění usnesení R4/091. schůze RMB ze dne 3. 2. 2005, bod č. 64 odst. 2., které zní:  
"RMB doporučuje Zastupitelstvu města Brna stanovit cenu těchto nemovitostí dle čl. 9  
odst. 1 Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně  
pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob, ve výši  
18.183.206,- Kč"*

*takto:*

*RMB doporučuje Zastupitelstvu města Brna stanovit cenu těchto nemovitostí dle čl. 9  
odst. 1 Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně  
pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob, ve výši  
18.317.682,- Kč.*

*Schváleno jednomyslně 8 členy“[19].*

**„Zápis ze ZMB č. Z4/25(17.5.2005)**

**144.Záměr prodeje domovního celku Bzenecká 10, 12, 14, 16, včetně pozemků -  
stanovení ceny - ZM4/3434**

*1. ZMB schvaluje záměr prodeje domovního celku - domu č. p. 4157, Bzenecká 10,  
postaveného na zastavěné ploše p. č. 9102, domu č. p. 4158, Bzenecká 12, postaveného  
na zastavěné ploše p. č. 9101, domu č. p. 4159, Bzenecká 14, postaveného na zastavěné  
ploše p. č. 9100, domu č. p. 4160, Bzenecká 16, postaveného na zastavěných plochách  
p. č. 9099/1 p. č. 9099/2 a pozemků p. č. 9102 zast. plocha a nádvoří o výměře 308 m ,  
p. č. 9101 zast. plocha a nádvoří o výměře 308 m , p. č. 9100 zast. plocha a nádvoří o  
výměře 308 m , p. č. 9099/1 zast. plocha a nádvoří o výměře 299 m , p. č. 9099/2 zast.  
plocha a nádvoří o výměře 9 m , p. č. 9103 ost. pl., ost. kom. o výměře 10 m , část  
p. č. 9050/8 o výměře 21 m , p. č. 9105 ost. pl., ost. kom. o výměře 31 m , p. č. 9107 ost.  
pl., ost. kom. o výměře 31 m , p. č. 9109 ost. pl., ost. kom. o výměře 31 m , vše v k. ú.  
Židenice, město Brno, MČ Brno-Vinohrady, dle Pravidel prodeje domů, bytů a*

*nebytových prostor v těchto domech, včetně pozemků, z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob.*

*2. ZMB stanoví cenu těchto nemovitostí dle čl. 9 odst. 1 Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech, včetně pozemků, z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob, ve výši 18.317.682,- Kč“ [19].*

### **„Usnesení Zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z5/018 konaného dne 9.září 2008**

#### **63. Záměr prodeje domovního celku Bzenecká 14, 16 včetně pozemků. Stanovení ceny – ZM5/1918**

*1.ZMB schvaluje záměr prodeje domovního celku - domu č. p. 4157, Bzenecká 14, postaveného na zast. ploše p. č. 9100, domu č. p. 4160, Bzenecká 16, postaveného na zast. plochách p. č. 9099/1 a 2, a pozemků*

- p. č. 9100 - zast. plocha a nádv., o výměře 308 m*
- p. č. 9099/1 - zast. plocha a nádv., o vým. 299 m*
- p. č. 9099/2 - zast. plocha a nádv., o vým. 9 m*
- p. č. 9103 - ost. pl., ost. kom., o výměře 10 m*
- část p. č. 9050/8 - o výměře 21 m*
- p. č. 9105 - ost. pl., ost. kom., o výměře 31 m ,p. č. 9050/14-ostatní plocha, o výměře 21m*

*vše v k. ú. Židenice, město Brno, MČ Brno-Vinohrady*

*dle Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob.*

*2.ZMB stanoví výchozí cenu těchto nemovitostí dle čl.9 odst. 1 Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech, včetně pozemků, z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob ve výši 14.475.378,- Kč“ [19].*

