

Z8/38. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 17.5.2022

105. Návrh prodeje spoluvlastnického podílu na pozemku, budově a ostatní ploše a s ním spojeného vlastnictví bytu - dědictví v Německu

Anotace

prodej majetku získaného závětí z pozůstalosti v Německu - vypořádání dědictví společenství dědiců

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** skutečnost, že statutární město Brno nabylo v roce 2019 v dědickém řízení po zůstavitelce [REDAKCE] posledně bytem ve městě Wunsiedel v Spolkové republice Německo (Německo), spoluvlastnický podíl na pozemku, budově a ostatní ploše a s ním spojené zvláštní užívání vlastnictví k bytu, a dále peněžní prostředky na bankovních účtech ve Wunsiedel v Německu v rozsahu 1/5;
- 2. schvaluje** prodej 69.000/5.492.800 spoluvlastnického podílu na pozemku FlNr. 1400/17 Weißenstädter Straße 16, 18, Bodelschwinghstraße 1 und 3, budova a ostatní (volná) plocha o 7.138 m², a s ním spojené zvláštní vlastnictví k bytu označenému dle prohlášení vlastníka o rozdělení č. 32, vše v katastru nemovitostí Okresního soudu Wunsiedel pro LV 3321 Wunsiedel z vlastnictví vlastníků společenství dědiců statutárního města Brna, [REDAKCE] a Města Wunsiedel do vlastnictví [REDAKCE] za dohodnutou kupní cenu ve výši EUR 85.000,- a za podmínek kupní smlouvy, která v německém originálu a v českém překladu tvoří přílohu č. tohoto zápisu;
- 3. pověřuje** [REDAKCE] advokátku, se sídlem AK v Brně, Smetanova 8 podpisem této smlouvy, a to ve vazbě na příkazní smlouvu o právním zastoupení ze dne 8.11.2018 ve znění Dodatku č.1 dne 12.12.2019, Dodatku č.2 ze dne 5.8.2020 a Dodatku č.3 ze dne 14.3.2022.

Stanoviska

Návrh byl projednán a doporučen na R8/217. schůzi Rady města Brna konané dne 4.5.2022.

Záměr prodeje byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 28.4.2022 do 16.5.2022.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno



10.5.2022 v 11:45

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



9.5.2022 v 11:02

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (priloha garance - preklad smlouvy.pdf)	7 - 31
Příloha (priloha podklady.pdf)	32 - 46
Příloha k usnesení (2022.05.02 - EG [REDACTED] EM2833).pdf)	47 - 60
Příloha k usnesení (EG [REDACTED] EM2833)_CZ final.pdf)	61 - 71

Důvodová zpráva:

Orgánům města je předkládán materiál **ve věci prodeje spoluvlastnického podílu na pozemku č. 1400/17 a budově a ostatní ploše a s ním spojeného vlastnictví bytu, které statutární město Brno (SMB) nabylo děděním ve městě Wunsiedel ve Spolkové republice Německo (Německo).**

Dne 28. 3. 2018 obdrželo SMB z Okresního soudu města Wunsiedel informaci o závěti [redacted] a dědickém řízení, ve kterém je **SMB vedeno jako jeden z pěti dědiců**. Dle závěti se [redacted] narodila v Brně a svému „původnímu rodnému městu Brnu“ odkázala část dědictví „pro účely domova důchodců“.

ZMB č. Z7/41 dne 4.9.2018 schválilo přijetí dědictví po zůstavitelce [redacted] odkázané pro účely domova důchodců.

Dne 17.9.2019 bylo vydáno osvědčení o dědictví pro tyto dědice, každý k id. 1/5:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- Město Wunsiedel
- Statutární město Brno – viz příloha – Erbschein – Osvědčení o dědictví ze dne 17.9.2019.

Předmětem dědictví byl spoluvlastnický podíl na pozemku, budově a ostatní ploše a s ním spojené vlastnictví dvoupokojového bytu včetně jeho vybavení a peněžní prostředky na bankovních účtech,

- viz přílohy – Angaben zum Eigentümer und den betroffenen Flurstücken (soweit betroffen)

- Informace o vlastníkově a dotčených pozemcích a Město Brno dědictví – aktiva a banky.

Popis nemovitých věcí:

Jedná se o byt č. 32 ve 2. poschodí na adrese Bodelchwinghstrasse 1, 95632 Wunsiedel, Německo. Je to dvoupokojový byt vyžadující rekonstrukci, sestávající z předsíně, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, koupelny, WC, balkonu a komory. V domě je výtah a k bytu patří i sklep. Podlahová plocha bytu je 69,03 m² – viz příloha – mapové snímky, fotografie a schéma bytu.

Byt vznikl prohlášením vlastníka dne 23.7.1971 pod č. 32. Nabývacím titulem pro SMB je dědické usnesení ze dne 17.9.2019, AZ 552 VI 1240/17 (viz příloha - Erbschein). Zápis dle usnesení o dědictví proběhl dne 19.11.2019.

Byt je zapsán v pozemkové knize ve svazku 92 a na listu vlastnictví 3321 v Německu.

Vlastnictví bytu se váže k spoluvlastnickému podílu o velikosti 69.000/5.492.800 na pozemku č. 1400/17 na adrese Weißenstädter Straße 16, 18, Bodelschwinghstraße 1 a 3 a budově a ostatní (volné) ploše o výměře 7.138 m².

V katastru nemovitostí jsou zapsána věčná břemena: právo na kanalizaci a právo na elektrické vedení pro město Wunsiedel.

Znalecký posudek na ocenění tržní cenou vypracovala dne 14.7.2021 znalecká kancelář Strobel und Spacke, ocenění bylo provedeno k datu 22.6.2021 na částku € 42.200.

Byt byl nabízen k prodeji přes realitní kancelář Immobilienvermittler KompetenzCenter Immobiliengeschäft; lhůta k podání nabídek skončila ke dni 23.3.2022. **Z celkového počtu 14 zájemců učinila nejvyšší nabídku [redacted] bytem Konrad-Adenauer-Ring 99, 956 32 Wunsiedel ve výši € 85.000** (cca 2.091.425,-Kč, z toho 1/5 – 418.285,-Kč; kurz převodu: 24,61 Kč k 5.5.2022).

Vypořádání dědiců:

Finanční vypořádání mezi dědici se týká výtěžku z prodeje bytu (€ 85.000) a prostředků na bankovních účtech (cca € 48.000) a výdajů s tím spojených (výdaje spojené s bytem – cca € 3 548,33, € 800 na znalecký posudek, € 1.500 na vyklizení bytu před prodejem, na otevření sejfů v bytě, € 1.500 na provizi realitní kanceláře a výdaje spojené s vypořádáním zůstatku na bankovních účtech - bankovní poplatky od 11/2017 do data zrušení a vyplacení účtů).

Kupní smlouvu sepisuje a všechny nezbytné právní úkony spojené s jejím podpisem a zápisem do katastru nemovitostí provádí notář ve Wunsiedel [redacted]. Splatnost kupní ceny je do 14 dnů po splnění podmínek i) zápisu poznámky záměru převodu na kupující v katastru nemovitostí a ii) souhlasu správce domu potvrzující, že nejsou evidovány na nákladech budovy a příspěvcích na bydlení nedoplatky. Notář zajistí změnu zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí až poté, co město Wunsiedel potvrdí písemně za všechny prodávající, že byla zaplacená kupní cena nebo to

bude prokázáno kupující potvrzením z banky a po úhradě případného nedoplatku na bytě dle vyúčtování služeb, dále všech nákladů, poplatků, daně. V Německu platí, že pokud by kupní cena nebyla uhrazena, notář je zmocněn bez dalšího vyznačit na kupní smlouvě doložku vykonatelnosti a úhradu ceny vymáhat.

Prostředky získané z prodeje bytu a z bankovních účtů budou soustředěny na zvláštním bankovním účtu, k jehož správě je pověřen zástupce města Wunsiedel. Ten, po zaplacení všech nezbytných výdajů, vydá bance pokyn k vyplacení zůstatku ve výši jedné pětiny každému z dědiců, v případě SMB na depozitní účet právního zástupce, který následně peníze městu vyplatí.

V dědickém řízení i v současném vypořádání pozůstalosti mezi dědici **zastupuje SMB advokátka [redacted] z advokátní kanceláře STRAUB LEGAL s.r.o.** na základě plné moci a na základě příkazní smlouvy o právním zastoupení ze dne 8.11.2018 (RMB č. R7/191) ve znění Dodatku č.1 dne 12.12.2019 (RMB č.R8/055), Dodatku č.2 ze dne 5.8.2020 (RMB č.R8/095) a Dodatku č.3 ze dne 14.3.2022 (RMB č. R8/201). Advokátní kancelář postupuje při poskytování právních služeb zcela v souladu s dohodnutými smluvními podmínkami a v rozsahu stanoveného finančního limitu ze smlouvy ve výši 330.000,-Kč bez DPH. **Za poskytnuté právní služby zaplatilo SMB k dnešnímu dni částku 269.375 Kč bez DPH.**

Závěr:

Notář a ostatní účastníci smlouvy v Německu nyní čekají na výsledky schvalovacího procesu v orgánech SMB. Z tohoto důvodu je proto žádoucí projednat prodej v orgánech města co nejdříve a předejít tak průtahům ze strany SMB v procese prodeje bytu a následného vypořádání mezi dědici.

S ohledem na výše uvedené je orgánům města Brna navrhováno schválit prodej spoluvlastnického podílu na pozemku, budově a ostatní ploše a s ním spojeného vlastnictví k bytu a pověřit advokátku [redacted] k podpisu kupní smlouvy.

Projednáni v orgánech města:

- Komisi majetkové RMB nebyl materiál předložen k projednání z časových důvodů.
- **Rada města Brna na R8/216. schůzi konané dne 27.4.2022** návrh usnesení projednala a souhlasila se záměrem prodeje.

1. bere na vědomí

skutečnost, že statutární město Brno nabylo v roce 2019 v dědickém řízení po zůstavitelce [redacted] [redacted] posledně bytem ve městě Wunsiedel v Spolkové republice Německo (Německo), spoluvlastnický podíl na pozemku, budově a ostatní ploše a s ním spojené zvláštní vlastnictví k bytu, a dále peněžní prostředky na bankovních účtech, to vše v rozsahu 1/5.

2. souhlasí

se záměrem prodeje

69.000/5.492.800 spoluvlastnického podílu na pozemku

FINr. 1400/17 Weißenstädter Straße 16, 18,

Bodelschwinghstraße 1 a 3,

budova a ostatní (volná) plocha 7.138 m², a s ním spojené zvláštní vlastnictví k bytu

označenému dle prohlášení vlastníka o rozdělení č. 32, vše v katastru nemovitostí Okresního soudu Wunsiedel pro LV 3321 Wunsiedel do vlastnictví [redacted]

Schváleno jednomyslně 11 členy.

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

- Rada města Brna na schůzi č. R8/217 konané dne 4.5.2022 návrh projednala a doporučila.
Schváleno jednomyslně 11 členy.

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

Magistrát města Brna
Odbor zahraničních vztahů

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE Č. J.:

SPIS. ZN.: MMB/0264921/2022

VYŘIZUJE:

TELEFON:

FAX:

E-MAIL:

DATUM: 06.05.2022

POČET LISTŮ: 14

Majetkový odbor
Magistrát města Brna
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

Garance překladu

Vážená paní vedoucí,

tímto garantujeme, že německý a český text kupní smlouvy vyhotovené notářem [REDACTED]
z Wundsiedelu ve věci dědického řízení po zůstavitelce [REDACTED] se doslovně shodují.

S pozdravem

[REDACTED]
vedoucí Odboru zahraničních vztahů

PŘÍLOHY 2

Kaufvertrag

Am
zweitausendzweiundzwanzig
- 2022 -
erscheinen vor mir,

[REDACTED]

Notar in Wunsiedel, an der Geschäftsstelle Maximilianstraße 9, 95632
Wunsiedel:

1. [REDACTED] ausgewiesen durch
amtlichen Lichtbildausweis, hier handelnd
 - a) für die **Stadt Brünn**, Anschrift: Dominikánské nám. 1, CZ - 601
67 Brno, aufgrund beigefügter Vollmacht in Vollziehung eines
ebenfalls beigefügten Stadtratsbeschlusses,
 - b) [REDACTED] wohnhaft in
[REDACTED] nach Angabe ????,
aufgrund in Urschrift vorgelegter und dieser Urkunde in be-
glaubigter Abschrift beigefügter Vollmacht,
 - c) [REDACTED] nach An-
gabe ????????????????,
 - d) [REDACTED] ge-
boren [REDACTED]
[REDACTED] nach Angabe ????????????????,
zu c) und d) jeweils vorbehaltlich der nachträglichen Genehmigung
in grundbuchmäßiger Form, die mit ihrem Eingang beim Notar al-
len Beteiligten als zugegangen gelten und wirksam sein soll.

2. [REDACTED], geschäftsansässig
[REDACTED] persönlich bekannt,
hier handelnd für die

Stadt Wunsiedel

(Anschrift: Marktplatz 6, 95632 Wunsiedel)

aufgrund Vollmacht in Vollziehung eines Stadtratsbeschlusses.

3. [REDACTED]

nach Angabe im gesetzlichen Güterstand verheiratet, ausgewie-
sen durch amtlichen Lichtbildausweis.

Der Notar hat die Vertragsteile darauf hingewiesen, dass vorliegend unter Umständen ausländisches Recht zur Anwendung gelangen kann, dessen Inhalt dem Notar nicht bekannt ist. Über die sich daraus ergebenden Gefahren und Risiken wurden die Vertragsteile belehrt. Der Notar hat über ausländisches Recht auch keine Belehrung oder Betreuung übernommen. Eine Haftung diesbezüglich ist ausgeschlossen.

Alle Vertragsteile erklären, auf eigene Rechnung zu handeln.

Nach Einsicht des Grundbuches beurkunde ich auf Ansuchen und bei gleichzeitiger Anwesenheit der Erschienenen ihren Erklärungen gemäß, was folgt:

I.

Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichtes Wunsiedel
für Wunsiedel Blatt 3321

[REDACTED]
[REDACTED] die Stadt Brünn und die Stadt Wunsiedel als Eigen-
tümer in Erbengemeinschaft des nachfolgend beschriebenen Son-
dereigentums der Gemarkung

W u n s i e d e l

eingetragen:

69.000/5.492.800 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
FINr. 1400/17 Weißenstädter Straße 16, 18,
Bodelschwinghstraße 1 und 3,
Gebäude- und Freifläche zu 7.138 qm,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.
32 bezeichneten Wohnung.

Als Inhalt des Sondereigentums ist vereinbart, dass die Veräußerung
der Zustimmung des Verwalters bedarf, ausgenommen der in der Teil-
lungserklärung vorgesehenen Fälle.

Verwalter ist nach Angabe der Vertragsteile: Herr Heribert Seidinger,
Bodelschwinghstraße 1, 95632 Wunsiedel.

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Belastungen eingetra-
gen:

- Abwasserkanalrecht für die Stadt Wunsiedel;
- Stromleitungsrecht für die Stadt Wunsiedel - Stadtwerke -.

Abteilung III des Grundbuches ist ohne Eintrag.

Nach Hinweis des Notars, dass Garagen, Anteile an Wegen oder Ge-
meinschaftsflächen im Grundbuch auch an anderen Stellen vorgetra-
gen sein können, erklären die Beteiligten, dass das Vertragsobjekt in
dieser Urkunde richtig und vollständig aufgeführt ist.

II.


Verkauf

[REDACTED]
[REDACTED] die Stadt Brünn und die Stadt Wunsiedel
- nachstehend "der Verkäufer" genannt -

v e r k a u f e n

hiermit das vorbeschriebene Sondereigentum mit allen Rechten und Bestandteilen sowie dem gesetzlichen Zubehör

a n


- im Folgenden "der Käufer" genannt -
zum Alleineigentum.

III.

Auflassung und Vormerkung

1.

Die Vertragsteile sind sich über den Eigentumsübergang gemäß Abschnitt II. dieser Urkunde einig.

Die Bewilligung zur Eintragung der Rechtsänderung wird noch nicht erklärt; sie ist auch in der Erklärung der Auflassung nicht enthalten.

Der Verkäufer bevollmächtigt den amtierenden Notar unwiderruflich, die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch zu bewilligen. Er weist den Notar an, diese Bewilligung erst zu erklären, wenn die Stadt Wunsiedel für alle Verkäufer dem Notar schriftlich bestätigt hat, dass der Kaufpreis - in der Hauptsache, ohne etwaige Zinsen - bezahlt ist, oder dies vom Käufer durch Bankbestätigung nachgewiesen wurde.

Die Stadt Wunsiedel verpflichtet sich, diese Bestätigung unverzüglich nach Kaufpreiserhalt zu übersenden.

Eine Verpflichtung des Notars, von vorstehender Vollmacht Gebrauch zu machen, besteht jedoch ausdrücklich nicht.

2.

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgrundbesitz

bewilligt

der Verkäufer die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Käufers in das Grundbuch.

Der Käufer

beantragt

die Eintragung dieser Vormerkung.

Der Käufer **bewilligt** und

beantragt

die Löschung der Vormerkung Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch unter der Voraussetzung, dass seit dem Tag der Eintragung der Vormerkung ohne Zustimmung des Käufers keinerlei Rechte im weitesten Sinn im Grundbuch eingetragen worden sind.

3.

Vollzugsmittelungen an den Notar und an die Vertragsteile werden **beantragt**.

IV.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt

EUR 85.000,00

- Euro fünfundachtzigtausend -.

Dieser Kaufpreis ist innerhalb von 14 Tagen zu bezahlen, nachdem der Notar dem Käufer - und zwar an dessen letzte bekannte Anschrift - per einfachen Brief schriftlich bestätigt hat, dass die nachfolgenden Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind, wobei die Zahlungsfrist von dem Tag der Absendung (Poststempel) gerechnet wird und der Kaufpreis innerhalb der Frist beim Verkäufer eingegangen sein muss.

Fälligkeitsvoraussetzung ist, dass

- a) die Auflassungsvormerkung für den Käufer gemäß Ziffer III. der Urkunde im Grundbuch im Rang unmittelbar nach den derzeit bestehenden Belastungen eingetragen ist, wobei die vom Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises bestellten Grundpfandrechte dieser Auflassungsvormerkung im Rang vorgehen können;
- b) die Verwalterzustimmung dem Notar in Wunsiedel in grundbuchmäßiger Form vorliegt und der Verwalter bestätigt hat, dass Hausgeld-/Wohngeldrückstände des Verkäufers nicht bestehen.

Auf Verzinsung bis zur Fälligkeit des Kaufpreises wird verzichtet.

Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit zu überweisen auf das Konto des Verkäufers, [REDACTED]

V.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der Käufer unterwirft sich wegen vorstehender Kaufpreiszahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Eine vollstreckbare Ausfertigung kann ohne Nachweis der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen jederzeit erteilt werden. Eine Umkehr der Beweislast im gerichtlichen Verfahren ist damit nicht verbunden.

VI.

Weitere Bestimmungen

Im Übrigen gilt für diesen Vertrag noch folgendes:

1.

Besitz, Nutzen und Lasten

Die Besitzübergabe erfolgt am Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung.

Vom gleichen Tage an gehen Nutzungen und Lasten aller Art und die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die mit dem Vertragsbesitz verbundene Haftung auf den Käufer über, ebenso die Verkehrssicherungspflichten.

Das Vertragsobjekt ist nicht vermietet und nicht verpachtet. Es steht derzeit leer.

2.

Rechts- und Sachmängel

Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Vertragsobjekts sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich. Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt; es wird verkauft, wie es liegt und steht.

Der Verkäufer haftet dafür, dass das Vertragsobjekt in dem Zustand übergeben wird, wie er bei der Besichtigung festgestellt wurde. Veränderungen dürfen nicht vorgenommen werden. Schäden, die bis zum Besitzübergang eintreten bzw. verursacht werden, hat der Verkäufer daher unverzüglich auf seine Kosten beseitigen zu lassen.

Die Vertragsteile erklären, den Entwurf heutigen Vertrages bereits länger als 14 Tage erhalten zu haben.

Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang, sowie für die Freiheit des verkauften Grundbesitzes von im Grundbuch eingetragenen Rechten Dritter, jedoch mit Ausnahme der etwaigen vom Käufer ausdrücklich übernommenen bzw. mit seiner Zustimmung bestellten Belastungen und Rechte.

Übernommen werden die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten zur weiteren Duldung und dinglichen Haftung.

3.

Erschließungskosten

Alle den Vertragsgrundbesitz betreffenden Erschließungs- und Anliegerkosten im weitesten Sinne, für die ab heute Beitragsbescheide zugestellt werden, insbesondere Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie Investitionsaufwand und Anschlusskosten nach dem Kommunalabgabengesetz, hat der Käufer zu tragen und den Verkäufer von einer Inanspruchnahme freizustellen.

Der Verkäufer versichert, dass sämtliche ihm in Rechnung gestellte Erschließungs- und Anliegerkosten bezahlt sind.

(Rückzahlungs-)Ansprüche des Verkäufers wegen etwaiger Vorausleistungen oder wegen zu viel gezahlter Erschließungs- oder Anliegerkosten, auch solche gegenüber seinen Rechtsvorgängern, werden an den Käufer ohne weitere Gegenleistung abgetreten; der Käufer nimmt die Abtretung an.

Vorstehende Regelungen gelten auch für Kostenerstattungen nach den §§ 135 a ff. BauGB sowie Vorauszahlungen hierauf.

Über die Rechtswirkungen vorstehender Vereinbarungen und die gesetzlichen Bestimmungen über Erschließungskosten im weitesten Sinne wurden die Vertragsteile belehrt; es wurde insbesondere dem Käufer empfohlen, sich vor Abschluss dieses Vertrages bei der Gemeinde zu informieren, ob noch Abrechnungen von Maßnahmen, die in der Vergangenheit durchgeführt worden sind, ausstehen.

VII.

Vollmacht, Genehmigungsverfahren

Die Vertragsteile ermächtigen hiermit den beurkundenden Notar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen für sie abzugeben und Anträge zu stellen, die zum grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde erforderlich sind, insbesondere auch Grundbuchanträge zu stellen und zurückzunehmen.

Er wird weiter beauftragt, alle zu dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Negativzeugnisse zu beantragen, erteilte Genehmigungen in Empfang zu nehmen, sie, soweit erforderlich, dem anderen Vertragsteil mitzuteilen und an dessen Stelle von der Mitteilung Kenntnis zu nehmen. Alle Genehmigungen sollen daher mit ihrem Eingang an der Notarstelle in Wunsiedel den Vertragsteilen als mitgeteilt gelten und damit wirksam sein.

VIII.

Mitwirkung des Verkäufers bei der Grundschuldbestellung

Um dem Käufer die Finanzierung des Kaufpreises zu erleichtern, verpflichtet sich der Verkäufer, bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundschulden zugunsten deutscher Geldinstitute als derzeitiger Grundstückseigentümer mitzuwirken.

Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die folgenden, von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Vereinbarungen wiedergegeben werden:

a) **Sicherungsabrede:**

Der Grundschuldgläubiger darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Sollte die Grundschuld zurückzugewähren sein, so kann nur ihre Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung.

Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

b) **Zahlungsanweisung:**

Soweit der Kaufpreis nicht zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß a) zu leisten ausschließlich auf ein Konto des Verkäufers.

c) persönliche Zahlungspflichten, Kosten:

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

d) Fortbestand der Grundschuld:

Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall aber ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Die entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer

V o l l m a c h t ,

ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die unter a), b), c) und d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.

IX.

Eintritt in die Eigentümergemeinschaft

Der Käufer erklärt, vom Inhalt der zugrundeliegenden Teilungserklärung samt einem Nachtrag vom 12.12.2009 (welcher noch nicht von allen Eigentümern genehmigt und noch nicht rechtswirksam ist - über die sich daraus ergebenden Problematiken hat der Notar belehrt), über deren Bedeutung der Notar belehrt hat, Kenntnis zu haben.

Der Käufer tritt unter Verpflichtung zur Weitergabe in alle sich aus der Teilungserklärung ergebenden Pflichten, insbesondere die sich aus der Gemeinschaftsordnung ergebenden, ab Besitzübergang ein, ebenso in den bestehenden Verwaltervertrag.

Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass sich Pflichten der Eigentümer auch aus Beschlüssen der Eigentümerversammlung ergeben können.

Der Verkäufer versichert, dass er mit der Zahlung des Wohngeldes nicht im Rückstand ist und ihm keine (bevorstehenden) außergewöhnlichen, durch die Reparaturrücklage nicht gedeckten Aufwendungen der Eigentümergemeinschaft bekannt sind.

Die Abrechnung des laufenden Wirtschaftsjahres hat in der Weise zu erfolgen, dass der Tag des Besitzübergangs auch als Stichtag für die Abrechnung von Nachzahlungen und Erstattungen gilt.

Die sich ergebenden Beträge sind dabei gleichmäßig auf die einzelnen Monate zu verteilen, wenn sich nicht feststellen lässt, für welchen Zeitraum eine Nachzahlung oder Gutschrift erfolgt.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht, für ihn ab Besitzübergang das Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung auszuüben.

Zur Wirksamkeit dieses Vertrages ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Der Notar wird beauftragt, diese Zustimmung einzuholen. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von etwaigen mit dieser Zustimmung verbundenen Kosten freizustellen.

X.

Kosten

Die Kosten dieser Urkunde, ihrer eventuellen Genehmigungen und ihres grundbuchamtlichen Vollzuges und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

XI.
Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

- a) beglaubigte Abschriften:
das zuständige Grundbuchamt,
Verkäufer und Käufer nach grundbuchamtlichem Vollzug;
- b) einfache Abschriften:
Verkäufer und Käufer sofort,
das zuständige Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-,
der zuständige Gutachterausschuss,
die zuständigen Behörden zur Erteilung von etwa erforderlichen
Genehmigungen,
der Verwalter auf Anforderung,
der Finanzierungsgläubiger des Käufers eine.

XII.
Hinweise und Belehrungen

Die Beteiligten haben davon Kenntnis, dass

- 1. der Käufer nicht schon mit der Unterzeichnung dieser Urkunde,
sondern erst mit seiner Eintragung im Grundbuch Eigentümer des
Vertragsgegenstandes wird und dass diese Urkunde dem Grund-
buchamt erst dann zum Vollzug vorgelegt werden kann, wenn
 - a) sämtliche Kosten, Gebühren, Steuern, für die eine gesamtver-
bindliche Haftung besteht, bezahlt sind,
 - b) die etwa erforderlichen Genehmigungen vorliegen,
 - c) eine erforderliche Lastenfreistellung durchgeführt ist,

- d) die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes dem Notar vorliegt,
2. alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet werden müssen, nichtbeurkundete Nebenabreden unwirksam sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen können,
 3. der Vertragsbesitz für rückständige öffentliche Lasten und Abgaben, insbesondere für einen etwaigen Erschließungsbeitrag, haftet,
 4. durch gegenwärtigen Kaufvertrag bestehende Miet- und Pachtverhältnisse nicht aufgehoben werden,
 5. etwaige Vorleistungen eines Vertragsteiles, insbesondere eine sofortige Kaufpreiszahlung, Vertrauenssache sind und ebenso wie vorzeitige Aufwendungen des Käufers auf den Vertragsbesitz auf eigene Gefahr vorgenommen werden.

Auf die Vorschriften über die Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte hat der Notar den Verkäufer hingewiesen. Den Vertragsteilen wurde vor der Beurkundung empfohlen, wegen möglicher steuerlicher Folgen der getroffenen Vereinbarungen das Finanzamt oder einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe zu befragen. Der Notar übernimmt bezüglich der steuerlichen Folgen dieses Vertrages keinerlei Haftung.

Die Vertragsteile erklären, dass alle getroffenen Vereinbarungen richtig und vollständig in dieser Urkunde niedergelegt sind.

XIII.

Genehmigungen

Eine behördliche Genehmigung ist zu dieser Urkunde nicht erforderlich.

Kupní smlouva

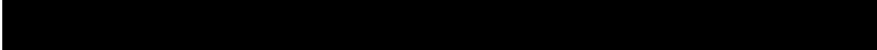
Dne
dvatisíce dvacet dva



- 2022 -

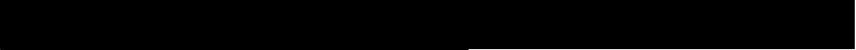

se dostavili ke mne,



notáři ve Wunsiedel, do sídla firmy Maximilianstraße 9, 95632
Wunsiedel:

1.  fi-
remní sídlo v CZ - 602 00 Brno, Smetanova 8, totožnost prokázá-
na úředním dokladem s fotografií, jednající za

a) **Město Brno** (zastoupené 
 IČO (Identifikační číslo): 44992785), adresa: Dominikán-
ské náměstí 196/1, CZ - 602 00 Brno, na základě připojené
plné moci a výkonu připojeného rozhodnutí Zastupitelstva,

b) 
 specifikovaného dle prvopi-
su předložené listiny, plné moci s ověřeným podpisem

2. 
 specifikovaný dle
???????????????

3. 
 specifikovaná dle ????????????????

4. [REDACTED] mně, notáři, osobně známý, zde jednající za
Město Wunsiedel
(Adresa: Marktplatz 6, 95632 Wunsiedel)
na základě plné moci a výkonu rozhodnutí zastupitelstva města.

5. [REDACTED] dle náhledu do evidence
majetkového režimu vdaná, identita prokázána úředním dokladem s foto-
grafií.

Notář poukázal ve vztahu k zúčastněným stranám na to, že zde do úvahy může přicházet zahraniční právní řád, jehož obsah není notáři znám. O s tím spojeném nebezpečí a rizicích byly smluvní strany poučeny.

Notář neprováděl o zahraničním právu žádná poučení ani nepřebíral svěření. Ručení notáře je v tomto ohledu vyloučeno.

Všechny smluvní strany prohlašují, že jednají na svůj vlastní účet.

Po náhledu do katastru nemovitostí potvrzují úředně na žádost současně přítomných smluvních stran, následující:

I.

Stav zápisu v katastru nemovitostí

V katastru nemovitostí Okresního soudu Wunsiedel
pro LV 3321 Wunsiedel

[REDACTED]
[REDACTED], Město Brno a Město Wunsiedel zapsáni jako vlastníci společenství dědiců níže označeného zvláštního majetku v okrese

W u n s i e d e l:

69.000/5.492.800 spoluvlastnický podíl na pozemku
FINr. 1400/17 Weißenstädter Straße 16, 18,
Bodelschwinghstraße 1 a 3,
Budova a ostatní (volná) plocha o 7.138 m²,
a s ním spojené zvláštní vlastnictví k bytu označeného dle prohlášení vlastníka o
rozdělení č. 32.

V rámci zvláštního vlastnictví se sjednává, že k prodeji je třeba souhlasu správce, s
výjimkou případů uvedených v prohlášení o rozdělení.

Správce je po upřesnění částí smlouvy: pan Heribert Seidinger, Bodelschwingh-
straße 1, 95632 Wunsiedel.

V oddílu II katastru nemovitostí jsou zapsána tato věcná břemena:

- právo na kanalizaci pro město Wunsiedel;
- právo na elektrické vedení pro město Wunsiedel - komunální služby.

Oddíl III katastru nemovitostí je bez zápisu.

Poté, co notář upozornil, že garáže, části cest nebo společných prostor mohou být
zapsány i jinde v katastru nemovitostí, strany prohlašují, že smluvní objekt je v tom-
to dokumentu uveden správně a plně.

II.

Prodej

 město
Brno a město Wunsiedel

- dále označení jen jako "prodávající" -

p ř e v á d ě j í

tímto výše uvedené zvláštní vlastnictví se všem právy a součástmi, jakož i zá-
konným příslušenstvím,

n a

pa

- dále označenou dále jen jako „kupující“ -
do jejího výlučného vlastnictví.

III.

Převod vlastnictví a předběžný zápis do katastru nemovitostí

1.

Smluvní strany souhlasí s převodem vlastnického práva podle č. II této listiny.

Souhlas se zápisem právních změn v katastru nemovitostí ještě není udělen; není též obsažen v prohlášení o převodu vlastnictví v katastru nemovitostí.

Prodávající zmocňuje bez možnosti odvolání úřadujícího notáře, provést změnu zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí. Dává notáři pokyn, tento souhlas za něj udělit až poté, co město Wunsiedel potvrdí písemně za všechny prodávající, že byla zaplacená kupní cena - věci hlavní, bez případných úroků, nebo to bude prokázáno stranou kupující potvrzením z banky.

Město Wunsiedel se zavazuje toto potvrzení neprodleně po obdržení kupní ceny zaslat.

Dle výslovné dohody notář tedy není povinen užít výše zmíněnou plnou moc bez dalšího.

2.

K zajištění nároku kupujícího na změnu zápisu vlastnictví k nemovitosti, která je předmětem smlouvy,

s o u h l a s í

prodávající se zápisem poznámky ve prospěch kupující do katastru nemovitostí,

kupující

n a v r h u j e

provedení zápisu poznámky.

Kupující **souhlasí** a

n a v r h u j e

zrušení poznámky ruku v ruce se zápisem změn vlastnického práva v katastru nemovitostí u převáděné nemovitosti za předpokladu, že ode dne zápisu poznámky o převodu pro kupující nebude bez souhlasu kupující zapsáno v nejširším slova smyslu v katastru nemovitostí žádné jiné právo třetích osob.

3.

Zasílání oznámení o realizaci smlouvy notářem a smluvním stranám je **p o ž a d o v á n o**.

IV.

Kupní cena

Kupní cena je EUR 85.000,00
- Euro osmdesát pět tisíc -.

Kupní cena má být kupující zaplacená během 14 dnů poté, co notář oznámí kupující - a to na její poslední známou adresu - obyčejným dopisem písemným potvrzením, že nastaly následující podmínky splatnosti, přičemž doba splatnosti se počítá od data odeslání (poštovního razítka) a kupní cena musí být během této lhůty připsána ve prospěch kupující.

Předpoklady splatnosti jsou, že:

- a) poznámka záměru převodu ve prospěch kupující bude dle č. III zapsána v katastru movitostí bezprostředně pod stávajícími zatíženími, přičemž této poznámce mohou předcházet jen zástavní práva zřízená k financování kupní ceny kupující
- b) souhlas správce budovy doložený notáři ve formě předvídané katastrem nemovitostí potvrzující, že nejsou evidovány na nákladech budovy a příspěvcích na bydlení nedoplatky.

Smluvní strany se vzdávají práva na úročení kupní ceny do doby její splatnosti.

Kupní cena má být v době její splatnosti vyplacena na účet prodávající [REDACTED]
[REDACTED]

V.

Souhlas s vykonatelností

Kupující souhlasí vzhledem k dopředu dohodnuté podmínce splatnosti kupní smlouvy s okamžitou vykonatelností práv dle této listiny ve vztahu k veškerému svému majetku. Vykonatelný opis lze vydat kdykoli bez doložení skutečností odůvodňujících vykonatelnost. Nejedná se o obrácení důkazního břemene v soudním řízení.

VI.

Další ustanovení

V dalším platí ve smlouvě následující:

1.

Vlastnictví, způsob využití a břemena

K převodu vlastnictví dochází dnem úplného zaplacení kupní ceny.

Od téhož dne přechází na kupujícího použití a břemena všeho druhu a nebezpečí náhodné ztráty a náhodného zhoršení, jakož i odpovědnost spojená s vlastnictvím předmětu smlouvy a povinnosti vyplývající z jeho držby a provozu.

Předmět smlouvy se nepronajímá ani nepodnajímá. V současné době je volný.

2.

Právní a věcné vady

Nároky a práva kupujícího z důvodu věcné vady předmětu smlouvy jsou vyloučeny. To platí i pro všechny nároky na náhradu škody, pokud prodávající nejedná úmyslně. Kupující si předmět koupě prohlédl; prodává se tak jak je.

Prodávající odpovídá za předání předmětu smlouvy ve stavu, který byl zjištěn při prohlídce. Změny nelze provádět. Jakékoli škody, které vzniknou nebo jsou způsobeny před převodem vlastnictví, musí být proto neprodleně odstraněny na náklady prodávajícího.

Účastníci smlouvy prohlašují, že návrh dnešní smlouvy obdrželi před více než 14-ti dny.

Prodávající ručí za nerušený přechod držby a vlastnictví, jakož i za osvobození prodávané nemovitosti od práv třetích osob zapsaných v katastru nemovitostí, s výjimkou případných břemen a práv výslovně přijatých kupující nebo nařízených s jejím souhlasem.

Věcná břemena zapsaná v katastru nemovitostí se přebírají k dalšímu strpění a ručení jako věcná práva.

3.

Náklady na údržbu

Veškeré náklady na údržbu a další náklady související se smluvním majetkem v nejširším slova smyslu, na které budou od dnešního dne zaslány výměry příspěvků, zejména na rozvoj, fond oprav, dle stavebního zákona a dle zákona o svozu komunálního odpadu, ponese již kupující a musí od jejich uplatnění odbřemenit prodávající.

Prodávající ujišťuje, že všechny jemu fakturované náklady na provoz, údržbu a fond oprav byly zaplacený. Případné pohledávky na vrácení přeplatků z uhrazených záloh prodávající na údržbu, fond oprav či jiných souvisejících zálohových plateb, včetně jejich právních předchůdců, přechází na nakupující; kupující postoupení přijímá.

Výše uvedené platí rovněž pro náhradu nákladů podle §§ 135 a násl. Stav.Z. a zálohy na ně.

Účastníci smlouvy byli poučeni o právních účincích výše uvedených ujednání a zákonných ustanoveních o nákladech na provoz předmětu smlouvy v nejširším slova smyslu; Kupujícímu bylo zejména doporučeno, aby si před uzavřením této smlouvy u obce zjistil, zda neexistují nějaké neuhrazené platby za služby a opatření provedená v minulosti.

VII.

Plná moc, schvalovací řízení

Smluvní strany tímto zmocňují ověřujícího notáře, osvobozeného od omezení § 181 OZ, aby za ně činil veškerá prohlášení a podával žádosti, které jsou nezbytné pro vyřízení zápisu tohoto dokumentu do katastru nemovitostí, zejména předkládat na katastr nemovitostí návrhy a brát je zpět.

Je také instruován požádat o všechna schválení, potvrzení a negativní osvědčení potřebná k zápisu této listiny, udělená potvrzení přijímat, v případě potřeby o nich informovat druhou smluvní stranu a obdržená oznámení brát jejich jménem na vědomí. Všechna povolení a schválení budou proto považována doučením do notářské kanceláře ve Wunsiedelu za sdělená smluvním stranám, a tímto i účinná.

VIII.

Účast prodávajících na věcných břemenech

Pro usnadnění financování kupní ceny kupující se prodávající jako dosavadní vlastníci nemovitosti zavazují spolupracovat při zřízení vymahatelných (§ 800 OSŘ) pozemkových zástav ve prospěch německých finančních institucí.

Tato povinnost součinnosti existuje pouze tehdy, jestliže jsou v zástavní smlouvě obsaženy následující ujednání, která mezi sebou smluvní strany již nyní uzavřely:

a) Dohodnutá ujištění:

Věřitel může použít nebo si ponechat zástavu na pozemku jako záruku pouze v rozsahu, ve kterém skutečně provedl platby s účinkem splacení dluhu z kupní ceny za kupujícího. Pokud byl dluh za pozemek zaplacen, může být navrhován jen výmaz břemene, nebo jeho postoupení či prominutí.

Všechna ostatní prohlášení o účelu využití, zabezpečení a způsobu využívání v rámci této smlouvy nebo mimo ni platí až po úplném zaplacení kupní ceny, nebo v každém případě až po převodu vlastnictví. Od tohoto okamžiku pak platí a zavazují kupujícího jako nového ručitele.

b) Platební dispozice:

V případě, že kupní cena nemá být použita k výmazu zapsaných věcných břemen vážnoucích na prodávané nemovitosti, musejí být platby podle písmene a) prováděny výhradně na účet prodávající.

c) Osobní platební povinnosti, náklady:

Prodávající nepřebírá žádné osobní platební závazky v souvislosti s výměrem pozemkové daně. Kupující se zavazuje zbavit prodávajícího všech nákladů a jiných následků vyplývajících z výměr pozemkových poplatků.

d) Kontinuita závazku váznoucího na pozemku:

Dluh váznoucí na pozemku může zůstat na jméno kupujícího i po převodu vlastnického práva. Veškerá vlastnická práva a restituční nároky s tím související přecházejí na kupujícího s účinností od zaplacení kupní ceny, v každém případě však od převodu vlastnického práva. Odpovídající zápis do katastru nemovitostí je schválen.

Prodávající uděluje kupující

plnou moc,

zastupovat jej ve všech výše uvedených právních úkonech. Tato plná moc platí pouze tehdy, jsou-li ustanovení uvedená v písmenech a), b), c) a d) reprodukována v dokumentu příkazu k pozemkovému zatížení.

IX.

Vstup do společenství vlastníků

Kupující prohlašuje, že obsah podkladového prohlášení o rozdělení spolu s dodatkem ze dne 12.12.2009 (který dosud nebyl schválen všemi vlastníky a není dosud právně účinný - notář informoval o vzniklých problémech), o smyslu o kterých notář informoval, musí mít znalosti.

Kupující vstupuje do všech závazků vyplývajících z prohlášení o rozdělení, zejména těch, které vyplývají z komunitárních předpisů, z převodu vlastnického práva, s povinností je postoupit, jakož i ze stávající smlouvy o správě.

Kupující byl informován, že povinnosti vlastníků mohou vyplývat i z usnesení shromáždění spoluvlastníků.

Prodávající ujišťuje, že není v prodlení s výplatou příspěvku na bydlení a že mu nejsou známy žádné (chystané) mimořádné výdaje společenství vlastníků, které nejsou hrazeny z fondu oprav.

Vyúčtování běžného účetního období musí být provedeno tak, aby den převodu vlastnictví byl zároveň referenčním datem pro vyúčtování doplatků a úhrad.

Výsledné částky se rozdělí rovnoměrně na jednotlivé měsíce, pokud nelze určit, za jaké období bude doplatek či zápočet proveden.

Prodávající zmocňuje kupujícího k výkonu hlasovacího práva na schůzi vlastníků bytů po převodu vlastnictví.

K účinnosti této smlouvy je nutný souhlas správce. Získáním tohoto souhlasu je pověřen notář. Kupující se zavazuje nahradit prodávajícímu veškeré náklady spojené s tímto schválením.

X.

Náklady

Náklady za sepsání této listiny, její případná povolení, provedení zápisu v katastru nemovitostí a úhradu daně z nabytí nemovitosti nese kupující.

XI.

Vyhotovení

Tuto smlouvu obdrží:

- a) ověřené vyhotovení:
 - příslušný katastr nemovitostí,
 - prodávající a kupující po provedení zápisu katastrem nemovitostí;
- b) prosté vyhotovení
 - prodávající a kupující ihned,
 - příslušný finanční úřad – úsek daně z nabytí nemovitostí –, příslušný výbor odhadců,
 - kompetentní odborná komise příslušná k vydávání potřebných povolení,
 - příslušné orgány pro vydávání nezbytných povolení,
 - správce na vyžádání,
 - financující věřitel kupujícího.

XII.

Poznámky a pokyny

Zúčastněné strany jsou si toho vědomy

1. kupující se nestává vlastníkem předmětu smlouvy již podpisem tohoto dokumentu, ale až jeho zápisem do katastru nemovitostí a že tento dokument lze předložit k vyřízení katastru nemovitostí až tehdy,
 - a) byly uhrazeny všechny náklady, poplatky, daně, za které existuje solidární odpovědnost,
 - b) jsou k dispozici potřebná povolení,
 - c) bylo provedeno požadované osvobození od věcných břemen,
 - d) potvrzení o schválení finančního úřadu má k dispozici notář,
2. všechna ujednání musí být správně a úplně doložena, písemně neověřená vedlejší ujednání jsou neplatná a mohou zpochybnit účinnost celé smlouvy,
3. vlastník smlouvy je odpovědný za neuhrazené veřejné poplatky a odvody, zejména ručí za úhradu příspěvku do fondu oprav,
4. stávající nájemní smlouvy se aktuální kupní smlouvou neruší,
5. případné zálohy na část smlouvy, zejména okamžitá platba kupní ceny, jsou věci důvěry a stejně jako předčasné výdaje kupujícího na držení smlouvy jsou prováděny na jeho vlastní riziko.

Notář informoval prodávajícího o předpisech o zdanění soukromých prodejních transakcí. Před notářským ověřením bylo smluvním stranám doporučeno konzultovat možné daňové důsledky uzavřených smluv s finančním úřadem nebo příslušníkem profesí daňového poradenství. Notář nepřebírá žádnou odpovědnost s ohledem na daňové důsledky této smlouvy.

Účastníci smlouvy prohlašují, že veškerá uzavřená ujednání jsou v tomto dokumentu správně a úplně uvedena.

XIII.

Povolení

Tento dokument nevyžaduje oficiální schválení.

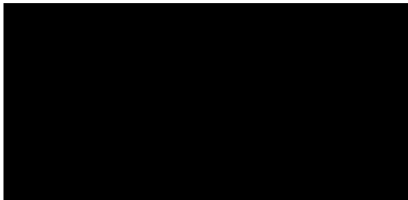
~~Amtsgericht Wunsiedel~~
Nachlassgericht



Az.: 552 VI 1240/17

Wunsiedel, 17.09.2019

Erbschein – *Osvědčení o dědictví*



letzte Anschrift:



ist beerbt worden von

1.



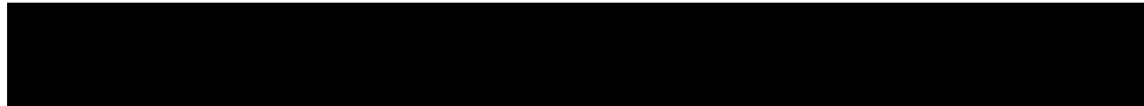
zu 1/5 - einem Fünftel -

2.



zu 1/5 - einem Fünftel -

3.



zu 1/5 - einem Fünftel -

4.

Stadt Wunsiedel,
Marktplatz 6, 95632 Wunsiedel

zu 1/5 - einem Fünftel -

5.

Stadt Brünn (Statutární město Brno),
Magistrát města Brna, Dominikánské nám.1, 601 67 Brno, Tschechische Republik

zu 1/5 - einem Fünftel -

gez.

17

Bauernfeind
Rechtspflegerin



Für die Richtigkeit der Abschrift
Wunsiedel, 17.09.2019


Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt
- ohne Unterschrift gültig

Informace o vlastníkovi a dotčených pozemcích (typis z KW)
 Angaben zum Eigentümer und den betroffenen Flurstücken (soweit betroffen):

Grundbuchbezirk Wunsiedel Blatt 3321:	
Wohnungseigentum	
Aktuelle Eigentümer:	[REDACTED] Stadt Brünn Stadt Wunsiedel
Historische Eigentümer:	[REDACTED]
Flurstücke:	Wunsiedel Flurstück 1400/17

Eintragungsbekanntmachung

Erste Abteilung (Spalten 1 bis 4)		Wunsiedel 3321	
LNrE	Eigentümer	LNrG	Grundlage der Eintragung
3.1	[REDACTED]	1	Erbschein vom 17.09.2019 Az: 552 VI 1240/17 Amtsgericht Wunsiedel; eingetragen am 14.11.2019. Pfitzner
3.2	[REDACTED]		
3.3	[REDACTED]		
3.4	Stadt Brünn		
3.5	Stadt Wunsiedel in Erbengemeinschaft		

Ende der Eintragungsbekanntmachung

Kg, o.k.
J.

Město Brno dědictví - aktiva a banky:

Sparkasse Hochfranken, [REDACTED]
[REDACTED]

Girokonto DE92 [REDACTED] (-111,79 EUR)

Girokonto II DE20 [REDACTED] (-13,17 EUR)

Sparkonto Spk 1 DE83 [REDACTED] (7.002,82 EUR)

Sparkonto Spk 2 DE85 [REDACTED] (27.952,54 EUR)

Geldmarktkonto DE95 [REDACTED] (197,- EUR)

Bayer Hypo- und Vereinsbank, [REDACTED]

Sparkonto HVB 1 0211013982 (5.330,16 EUR)

Sparkonto HVB 2 0211018577 (2.920,70 EUR)

Postbank, [REDACTED]

Sparkonto Postbank [REDACTED] (4.889,90 EUR)

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

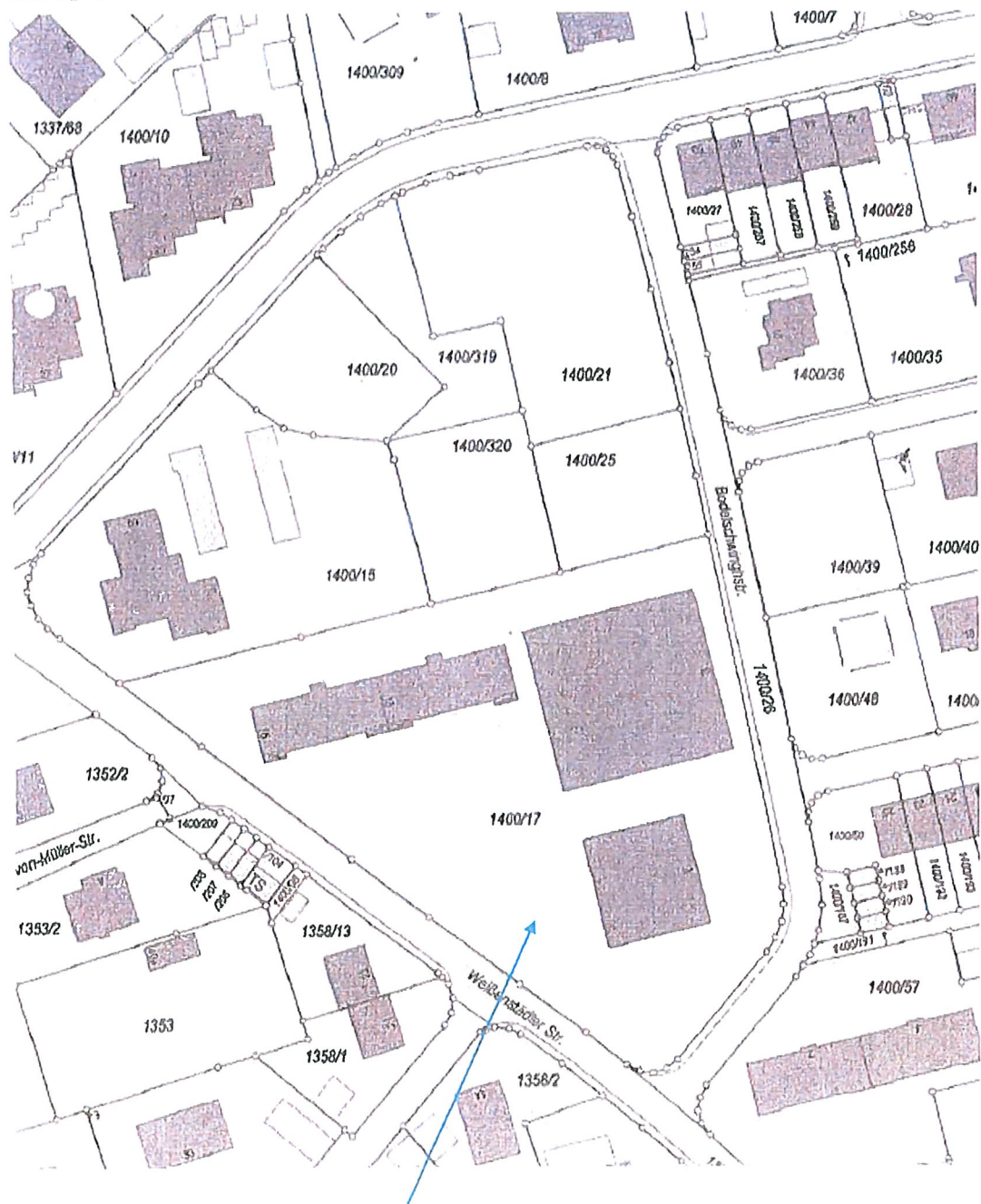
aus: Amtliche Topographische Karten, Top 10, Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Software EADS Deutschland GmbH 2007



Bewertungsobjekt Wunsiedel

Anlage 3: Lageplan:

Auszug aus



Bewertungsobjekt Flst 1400/17

Anlage4 Luftbilder Oberfranken :
Auszug aus



Bewertungsobjekt: Bodelschwinghstraße 1

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Ansicht Straßenseite



Bild 2: Hauseingang

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Eingangsebene



Bild 4: Aufzug

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Eingangstür



Bild 6: Schlafen

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Bad



Bild 8: Wohnen

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Küche



Bild 10: Balkon

Anlage 5: Fotos

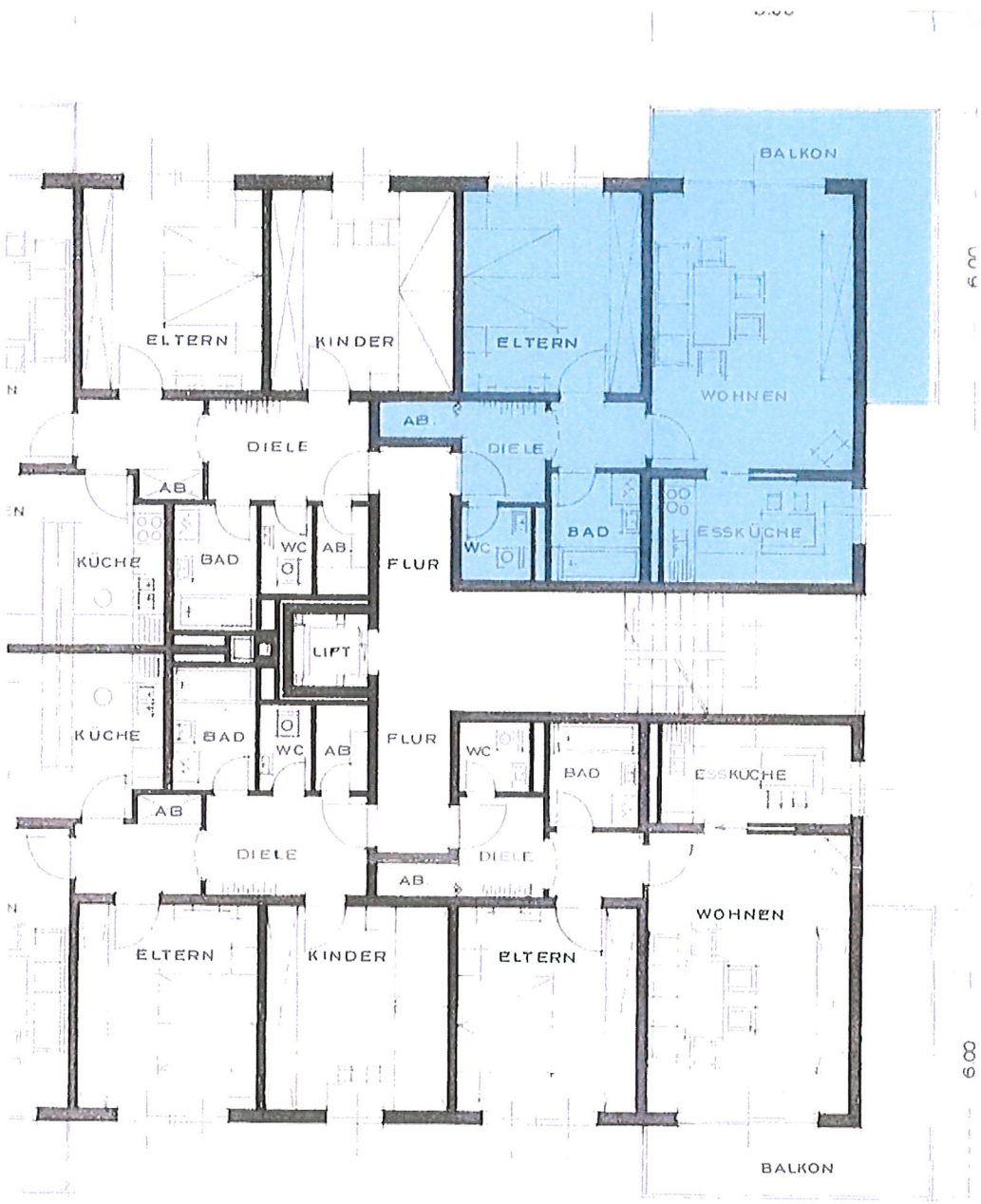
Seite 6 von 6



Bild 11: WC

Anlage 6: Grundriss

Seite 1 von 2

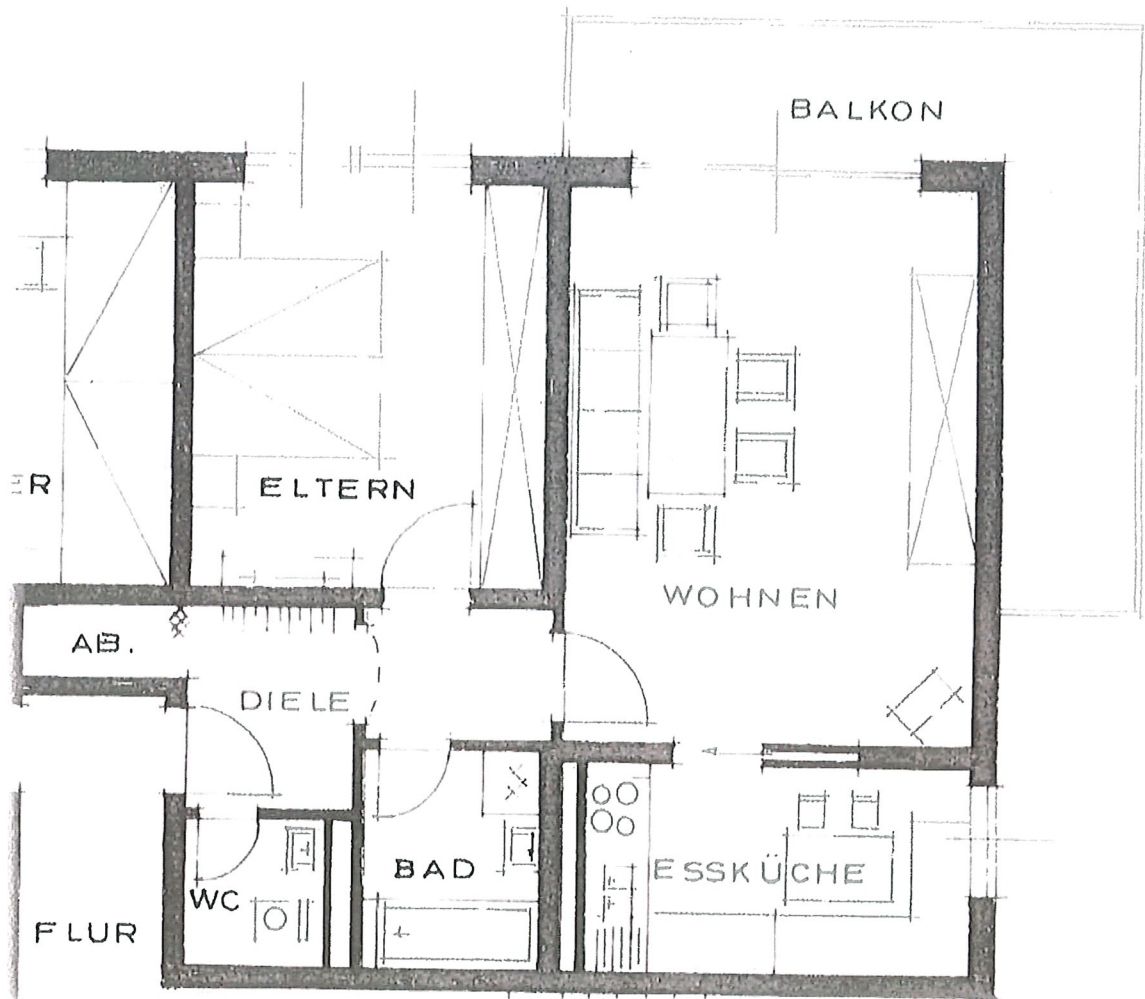


5.13 ⁵	2.176	1.01 ⁵	1.13 ⁵	2.151	2.176	1.88 ⁵	2.4	4.26	30
1.5	2.63 ⁵	1.5	3.38 ⁵	2.4	3.51	1.5	2.01	1.5	4.26

Grundriss Etage 2. OG

Anlage 6: Grundriss

Seite 2 von 2



Grundriss Wohnung 32 – 2.OG

Kaufvertrag

Am

zweitausendzweiundzwanzig

- 2022 -

erscheinen vor mir,

[REDACTED]

Notar in Wunsiedel, an der Geschäftsstelle Maximilianstraße 9, 95632
Wunsiedel:

1. [REDACTED]

Rechtsanwältin, Evidenznummer bei der CZ-
Rechtsanwaltskammer 4738, geschäftsansässig in CZ - 602 00
Brno, Smetanova 8, ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildaus-
weis, hier handelnd

a) für die **Stadt Brünn** (vertreten durch die Bürgermeisterin [REDACTED]
[REDACTED] IČO (Identifikationsnummer): 44992785),
Anschrift: Dominikánské náměstí 196/1, CZ - 602 00 Brno, auf-
grund beigefügter Vollmacht in Vollziehung eines ebenfalls
beigefügten Stadtratsbeschlusses,

b) [REDACTED] nach Angabe ????,
aufgrund in Urschrift vorgelegter und dieser Urkunde in be-
glaubigter Abschrift beigefügter Vollmacht.

2. [REDACTED]

[REDACTED] nach Angabe
????????????????

3. [REDACTED]

[REDACTED] nach Angabe ??????????????????

4. [REDACTED] mir, Notar, persönlich bekannt,
hier handelnd für die

Stadt Wunsiedel

(Anschrift: Marktplatz 6, 95632 Wunsiedel)

aufgrund Vollmacht in Vollziehung eines Stadtratsbeschlusses.

5. [REDACTED]
nach Angabe im gesetzlichen Güterstand verheiratet, ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis.

Der Notar hat die Vertragsteile darauf hingewiesen, dass vorliegend unter Umständen ausländisches Recht zur Anwendung gelangen kann, dessen Inhalt dem Notar nicht bekannt ist. Über die sich daraus ergebenden Gefahren und Risiken wurden die Vertragsteile belehrt. Der Notar hat über ausländisches Recht auch keine Belehrung oder Betreuung übernommen. Eine Haftung diesbezüglich ist ausgeschlossen.

Alle Vertragsteile erklären, auf eigene Rechnung zu handeln.

Nach Einsicht des Grundbuches beurkunde ich auf Ansuchen und bei gleichzeitiger Anwesenheit der Erschienenen ihren Erklärungen gemäß, was folgt:

I.

Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichtes Wunsiedel
für Wunsiedel Blatt 3321

[REDACTED]
[REDACTED] die Stadt Brünn und die Stadt Wunsiedel als Eigen-

tümer in Erbengemeinschaft des nachfolgend beschriebenen Sondereigentums der Gemarkung

W u n s i e d e l

eingetragen:

69.000/5.492.800 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
FINr. 1400/17 Weißenstädter Straße 16, 18,
Bodelschwinghstraße 1 und 3,
Gebäude- und Freifläche zu 7.138 qm,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.
32 bezeichneten Wohnung.

Als Inhalt des Sondereigentums ist vereinbart, dass die Veräußerung der Zustimmung des Verwalters bedarf, ausgenommen der in der Teilungserklärung vorgesehenen Fälle.

Verwalter ist nach Angabe der Vertragsteile: Herr Heribert Seidinger, Bodelschwinghstraße 1, 95632 Wunsiedel.

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Belastungen eingetragen:

- Abwasserkanalrecht für die Stadt Wunsiedel;
- Stromleitungsrecht für die Stadt Wunsiedel - Stadtwerke -.

Abteilung III des Grundbuches ist ohne Eintrag.

Nach Hinweis des Notars, dass Garagen, Anteile an Wegen oder Gemeinschaftsflächen im Grundbuch auch an anderen Stellen vorgetragen sein können, erklären die Beteiligten, dass das Vertragsobjekt in dieser Urkunde richtig und vollständig aufgeführt ist.

II.

Verkauf

[REDACTED]
[REDACTED] die Stadt Brunn und die Stadt Wunsiedel

- nachstehend "der Verkäufer" genannt -

v e r k a u f e n

hiermit das vorbeschriebene Sondereigentum mit allen Rechten und Bestandteilen sowie dem gesetzlichen Zubehör

a n

[REDACTED]

- im Folgenden "der Käufer" genannt -

zum Alleineigentum.

III.

Auflassung und Vormerkung

1.

Die Vertragsteile sind sich über den Eigentumsübergang gemäß Abschnitt II. dieser Urkunde einig.

Die Bewilligung zur Eintragung der Rechtsänderung wird noch nicht erklärt; sie ist auch in der Erklärung der Auflassung nicht enthalten.

Der Verkäufer bevollmächtigt den amtierenden Notar unwiderruflich, die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch zu bewilligen. Er weist den Notar an, diese Bewilligung erst zu erklären, wenn die Stadt Wunsiedel für alle Verkäufer dem Notar schriftlich bestätigt hat, dass der Kaufpreis - in der Hauptsache, ohne etwaige Zinsen - bezahlt ist, oder dies vom Käufer durch Bankbestätigung nachgewiesen wurde.

Die Stadt Wunsiedel verpflichtet sich, diese Bestätigung unverzüglich nach Kaufpreiserhalt zu übersenden.

Eine Verpflichtung des Notars, von vorstehender Vollmacht Gebrauch zu machen, besteht jedoch ausdrücklich nicht.

2.

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgrundbesitz

b e w i l l i g t

der Verkäufer die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Käufers in das Grundbuch.

Der Käufer

b e a n t r a g t

die Eintragung dieser Vormerkung.

Der Käufer **bewilligt** und

b e a n t r a g t

die Löschung der Vormerkung Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch unter der Voraussetzung, dass seit dem Tag der Eintragung der Vormerkung ohne Zustimmung des Käufers keinerlei Rechte im weitesten Sinn im Grundbuch eingetragen worden sind.

3.

Vollzugsmittelungen an den Notar und an die Vertragsteile werden **b e a n t r a g t**.

IV.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt EUR 85.000,00
- Euro fünfundachtzigtausend -.

Dieser Kaufpreis ist innerhalb von 14 Tagen zu bezahlen, nachdem der Notar dem Käufer - und zwar an dessen letztbekannte Anschrift - per einfachen Brief schriftlich bestätigt hat, dass die nachfolgenden Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind, wobei die Zahlungsfrist von dem Tag der Absendung (Poststempel) gerechnet wird und der Kaufpreis innerhalb der Frist beim Verkäufer eingegangen sein muss.

Fälligkeitsvoraussetzung ist, dass

- a) die Auflassungsvormerkung für den Käufer gemäß Ziffer III. der Urkunde im Grundbuch im Rang unmittelbar nach den derzeit bestehenden Belastungen eingetragen ist, wobei die vom Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises bestellten Grundpfandrechte dieser Auflassungsvormerkung im Rang vorgehen können;
- b) die Verwalterzustimmung dem Notar in Wunsiedel in grundbuchmäßiger Form vorliegt und der Verwalter bestätigt hat, dass Hausgeld-/Wohngeldrückstände des Verkäufers nicht bestehen.

Auf Verzinsung bis zur Fälligkeit des Kaufpreises wird verzichtet.

Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit zu überweisen auf das Konto des Verkäufers, IBAN: [REDACTED]

V.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der Käufer unterwirft sich wegen vorstehender Kaufpreiszahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Eine vollstreckbare Ausfertigung kann ohne Nachweis der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen jederzeit erteilt werden. Eine Umkehr der Beweislast im gerichtlichen Verfahren ist damit nicht verbunden.

VI.

Weitere Bestimmungen

Im Übrigen gilt für diesen Vertrag noch folgendes:

1.

Besitz, Nutzen und Lasten

Die Besitzübergabe erfolgt am Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung.

Vom gleichen Tage an gehen Nutzungen und Lasten aller Art und die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die mit dem Vertragsbesitz verbundene Haftung auf den Käufer über, ebenso die Verkehrssicherungspflichten.

Das Vertragsobjekt ist nicht vermietet und nicht verpachtet. Es steht derzeit leer.

2.

Rechts- und Sachmängel

Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Vertragsobjekts sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich. Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt; es wird verkauft, wie es liegt und steht.

Der Verkäufer haftet dafür, dass das Vertragsobjekt in dem Zustand übergeben wird, wie er bei der Besichtigung festgestellt wurde. Veränderungen dürfen nicht vorgenommen werden. Schäden, die bis zum Besitzübergang eintreten bzw. verursacht werden, hat der Verkäufer daher unverzüglich auf seine Kosten beseitigen zu lassen.

Die Vertragsteile erklären, den Entwurf heutigen Vertrages bereits länger als 14 Tage erhalten zu haben.

Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang, sowie für die Freiheit des verkauften Grundbesitzes von im Grundbuch eingetragenen Rechten Dritter, jedoch mit Ausnahme der etwaigen vom Käufer ausdrücklich übernommenen bzw. mit seiner Zustimmung bestellten Belastungen und Rechte.

Übernommen werden die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten zur weiteren Duldung und dinglichen Haftung.

3.

Erschließungskosten

Alle den Vertragsgrundbesitz betreffenden Erschließungs- und Anliegerkosten im weitesten Sinne, für die ab heute Beitragsbescheide zugestellt werden, insbesondere Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie Investitionsaufwand und Anschlusskosten nach dem Kommunalabgabengesetz, hat der Käufer zu tragen und den Verkäufer von einer Inanspruchnahme freizustellen.

Der Verkäufer versichert, dass sämtliche ihm in Rechnung gestellte Erschließungs- und Anliegerkosten bezahlt sind.

(Rückzahlungs-)Ansprüche des Verkäufers wegen etwaiger Vorausleistungen oder wegen zu viel gezahlter Erschließungs- oder Anliegerkosten, auch solche gegenüber seinen Rechtsvorgängern, werden an den Käufer ohne weitere Gegenleistung abgetreten; der Käufer nimmt die Abtretung an.

Vorstehende Regelungen gelten auch für Kostenerstattungen nach den §§ 135 a ff. BauGB sowie Vorauszahlungen hierauf.

Über die Rechtswirkungen vorstehender Vereinbarungen und die gesetzlichen Bestimmungen über Erschließungskosten im weitesten Sinne wurden die Vertragsteile belehrt; es wurde insbesondere dem Käufer empfohlen, sich vor Abschluss dieses Vertrages bei der Gemeinde zu informieren, ob noch Abrechnungen von Maßnahmen, die in der Vergangenheit durchgeführt worden sind, ausstehen.

VII.

Vollmacht, Genehmigungsverfahren

Die Vertragsteile ermächtigen hiermit den beurkundenden Notar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen

für sie abzugeben und Anträge zu stellen, die zum grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde erforderlich sind, insbesondere auch Grundbuchanträge zu stellen und zurückzunehmen.

Er wird weiter beauftragt, alle zu dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Negativzeugnisse zu beantragen, erteilte Genehmigungen in Empfang zu nehmen, sie, soweit erforderlich, dem anderen Vertragsteil mitzuteilen und an dessen Stelle von der Mitteilung Kenntnis zu nehmen. Alle Genehmigungen sollen daher mit ihrem Eingang an der Notarstelle in Wunsiedel den Vertragsteilen als mitgeteilt gelten und damit wirksam sein.

VIII.

Mitwirkung des Verkäufers bei der Grundschuldbestellung

Um dem Käufer die Finanzierung des Kaufpreises zu erleichtern, verpflichtet sich der Verkäufer, bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundschulden zugunsten deutscher Geldinstitute als derzeitiger Grundstückseigentümer mitzuwirken.

Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die folgenden, von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Vereinbarungen wiedergegeben werden:

a) Sicherungsabrede:

Der Grundschuldgläubiger darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Sollte die Grundschuld zurückzugewähren sein, so kann nur ihre Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

b) Zahlungsanweisung:

Soweit der Kaufpreis nicht zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß a) zu leisten ausschließlich auf ein Konto des Verkäufers.

c) persönliche Zahlungspflichten, Kosten:

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

d) Fortbestand der Grundschuld:

Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall aber ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Die entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer

V o l l m a c h t ,

ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die unter a), b), c) und d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.

IX.

Eintritt in die Eigentümergemeinschaft

Der Käufer erklärt, vom Inhalt der zugrundeliegenden Teilungserklärung samt einem Nachtrag vom 12.12.2009 (welcher noch nicht von allen Eigentümern genehmigt und noch nicht rechtswirksam ist - über

die sich daraus ergebenden Problematiken hat der Notar belehrt), über deren Bedeutung der Notar belehrt hat, Kenntnis zu haben.

Der Käufer tritt unter Verpflichtung zur Weitergabe in alle sich aus der Teilungserklärung ergebenden Pflichten, insbesondere die sich aus der Gemeinschaftsordnung ergebenden, ab Besitzübergang ein, ebenso in den bestehenden Verwaltervertrag.

Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass sich Pflichten der Eigentümer auch aus Beschlüssen der Eigentümerversammlung ergeben können.

Der Verkäufer versichert, dass er mit der Zahlung des Wohngeldes nicht im Rückstand ist und ihm keine (bevorstehenden) außergewöhnlichen, durch die Reparaturrücklage nicht gedeckten Aufwendungen der Eigentümergemeinschaft bekannt sind.

Die Abrechnung des laufenden Wirtschaftsjahres hat in der Weise zu erfolgen, dass der Tag des Besitzübergangs auch als Stichtag für die Abrechnung von Nachzahlungen und Erstattungen gilt.

Die sich ergebenden Beträge sind dabei gleichmäßig auf die einzelnen Monate zu verteilen, wenn sich nicht feststellen lässt, für welchen Zeitraum eine Nachzahlung oder Gutschrift erfolgt.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht, für ihn ab Besitzübergang das Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung auszuüben.

Zur Wirksamkeit dieses Vertrages ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Der Notar wird beauftragt, diese Zustimmung einzuholen. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von etwaigen mit dieser Zustimmung verbundenen Kosten freizustellen.

X.

Kosten

Die Kosten dieser Urkunde, ihrer eventuellen Genehmigungen und ihres grundbuchamtlichen Vollzuges und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

XI.

Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

a) beglaubigte Abschriften:

das zuständige Grundbuchamt,
Verkäufer und Käufer nach grundbuchamtlichem Vollzug;

b) einfache Abschriften:

Verkäufer und Käufer sofort,
das zuständige Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-,
der zuständige Gutachterausschuss,
die zuständigen Behörden zur Erteilung von etwa erforderlichen
Genehmigungen,
der Verwalter auf Anforderung,
der Finanzierungsgläubiger des Käufers eine.

XII.

Hinweise und Belehrungen

Die Beteiligten haben davon Kenntnis, dass

1. der Käufer nicht schon mit der Unterzeichnung dieser Urkunde, sondern erst mit seiner Eintragung im Grundbuch Eigentümer des Vertragsgegenstandes wird und dass diese Urkunde dem Grundbuchamt erst dann zum Vollzug vorgelegt werden kann, wenn

a) sämtliche Kosten, Gebühren, Steuern, für die eine gesamtverbindliche Haftung besteht, bezahlt sind,

b) die etwa erforderlichen Genehmigungen vorliegen,

- c) eine erforderliche Lastenfreistellung durchgeführt ist,
 - d) die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes dem Notar vorliegt,
2. alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet werden müssen, nichtbeurkundete Nebenabreden unwirksam sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen können,
 3. der Vertragsbesitz für rückständige öffentliche Lasten und Abgaben, insbesondere für einen etwaigen Erschließungsbeitrag, haftet,
 4. durch gegenwärtigen Kaufvertrag bestehende Miet- und Pachtverhältnisse nicht aufgehoben werden,
 5. etwaige Vorleistungen eines Vertragsteiles, insbesondere eine sofortige Kaufpreiszahlung, Vertrauenssache sind und ebenso wie vorzeitige Aufwendungen des Käufers auf den Vertragsbesitz auf eigene Gefahr vorgenommen werden.

Auf die Vorschriften über die Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte hat der Notar den Verkäufer hingewiesen. Den Vertragsteilen wurde vor der Beurkundung empfohlen, wegen möglicher steuerlicher Folgen der getroffenen Vereinbarungen das Finanzamt oder einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe zu befragen. Der Notar übernimmt bezüglich der steuerlichen Folgen dieses Vertrages keinerlei Haftung.

Die Vertragsteile erklären, dass alle getroffenen Vereinbarungen richtig und vollständig in dieser Urkunde niedergelegt sind.

XIII. Genehmigungen

Eine behördliche Genehmigung ist zu dieser Urkunde nicht erforderlich.

Kupní smlouva

Dne

dvatisíce dvacet dva

- 2022 -

se dostavili ke mne,

[REDACTED]

notáři ve Wunsiedel, do sídla firmy Maximilianstraße 9, 95632
Wunsiedel:

1. [REDACTED] fi-
remní sídlo v CZ - 602 00 Brno, Smetanova 8, totožnost prokázá-
na úředním dokladem s fotografií, jednající za

a) **Město Brno** (zastoupené primátorkou [REDACTED]
[REDACTED] IČO (Identifikační číslo): 44992785), adresa: Dominikán-
ské náměstí 196/1, CZ - 602 00 Brno, na základě připojené
plné moci a výkonu připojeného rozhodnutí Zastupitelstva,

b) [REDACTED]
[REDACTED] specifikovaného dle prvopi-
su předložené listiny, plné moci s ověřeným podpisem

2. [REDACTED]
[REDACTED] specifikovaný dle
???????????????

3. [REDACTED]
[REDACTED] specifikovaná dle ????????????????

4. [REDACTED] mně, notáři, osobně známý, zde jednající za
Město Wunsiedel
(Adresa: Marktplatz 6, 95632 Wunsiedel)
na základě plné moci a výkonu rozhodnutí zastupitelstva města.

5. [REDACTED] dle náhledu do evidence
majetkového režimu vdaná, identita prokázána úředním dokladem s foto-
grafií.

Notář poukázal ve vztahu k zúčastněným stranám na to, že zde do úvahy může přicházet zahraniční právní řád, jehož obsah není notáři znám. O s tím spojeném nebezpečí a rizicích byly smluvní strany poučeny.

Notář neprováděl o zahraničním právu žádná poučení ani nepřebíral svěření. Ručení notáře je v tomto ohledu vyloučeno.

Všechny smluvní strany prohlašují, že jednají na svůj vlastní účet.

Po náhledu do katastru nemovitostí potvrzují úředně na žádost současně přítomných smluvních stran, následující:

I.

Stav zápisu v katastru nemovitostí

V katastru nemovitostí Okresního soudu Wunsiedel
pro LV 3321 Wunsiedel

[REDACTED] Město Brno a Město Wunsiedel zapsáni jako vlastníci společenství dědiců níže označeného zvláštního majetku v okrese

W u n s i e d e l:

69.000/5.492.800 spoluvlastnický podíl na pozemku

FINr. 1400/17 Weißenstädter Straße 16, 18,

Bodelschwinghstraße 1 a 3,

Budova a ostatní (volná) plocha o 7.138 m²,

a s ním spojené zvláštní vlastnictví k bytu označeného dle prohlášení vlastníka o rozdělení č. 32.

V rámci zvláštního vlastnictví se sjednává, že k prodeji je třeba souhlasu správce, s výjimkou případů uvedených v prohlášení o rozdělení.

Správce je po upřesnění částí smlouvy: pan Heribert Seidinger, Bodelschwinghstraße 1, 95632 Wunsiedel.

V oddílu II katastru nemovitostí jsou zapsána tato věcná břemena:

- právo na kanalizaci pro město Wunsiedel;
- právo na elektrické vedení pro město Wunsiedel - komunální služby.

Oddíl III katastru nemovitostí je bez zápisu.

Poté, co notář upozornil, že garáže, části cest nebo společných prostor mohou být zapsány i jinde v katastru nemovitostí, strany prohlašují, že smluvní objekt je v tomto dokumentu uveden správně a plně.

II.

Prodej


Brno a město Wunsiedel

- dále označení jen jako "prodávající" -

p ř e v á d ě j í

tímto výše uvedené zvláštní vlastnictví se všem právy a součástmi, jakož i zákonným příslušenstvím,

město

 - dále označenou dále jen jako „kupující“ -
do jejího výlučného vlastnictví.

III.

Převod vlastnictví a předběžný zápis do katastru nemovitostí

1.

Smluvní strany souhlasí s převodem vlastnického práva podle č. II této listiny.

Souhlas se zápisem právních změn v katastru nemovitostí ještě není udělen; není též obsažen v prohlášení o převodu vlastnictví v katastru nemovitostí.

Prodávající zmocňuje bez možnosti odvolání úřadujícího notáře, provést změnu zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí. Dává notáři pokyn, tento souhlas za něj udělit až poté, co město Wunsiedel potvrdí písemně za všechny prodávající, že byla zaplacená kupní cena - věci hlavní, bez případných úroků, nebo to bude prokázáno stranou kupující potvrzením z banky.

Město Wunsiedel se zavazuje toto potvrzení neprodleně po obdržení kupní ceny zaslat.

Dle výslovné dohody notář tedy není povinen užít výše zmíněnou plnou moc bez dalšího.

2.

K zajištění nároku kupujícího na změnu zápisu vlastnictví k nemovitosti, která je předmětem smlouvy,

s o u h l a s í

prodávající se zápisem poznámky ve prospěch kupující do katastru nemovitostí,

kupující

n a v r h u j e

provední zápisu poznámky.

Kupující **souhlasí a**

n a v r h u j e

zrušení poznámky ruku v ruce se zápisem změn vlastnického práva v katastru nemovitostí u převáděné nemovitosti za předpokladu, že ode dne zápisu poznámky o převodu pro kupující nebude bez souhlasu kupující zapsáno v nejširším slova smyslu v katastru nemovitostí žádné jiné právo třetích osob.

3.

Zasílání oznámení o realizaci smlouvy notářem a smluvním stranám je

p o ž a d o v á n o.

IV.

Kupní cena

Kupní cena je EUR 85.000,00

- Euro osmdesát pět tisíc -.

Kupní cena má být kupující zaplacená během 14 dnů poté, co notář oznámí kupující - a to na její poslední známou adresu - obyčejným dopisem písemným potvrzením, že nastaly následující podmínky splatnosti, přičemž doba splatnosti se počítá od data odeslání (poštovního razítka) a kupní cena musí být během této lhůty připsána ve prospěch kupující.

Předpoklady splatnosti jsou, že:

- a) poznámka záměru převodu ve prospěch kupující bude dle č. III zapsána v katastru movitostí bezprostředně pod stávajícími zatíženími, přičemž této poznámce mohou předcházet jen zástavní práva zřízená k financování kupní ceny kupující
- b) souhlas správce budovy doložený notáři ve formě předvídané katastrem nemovitostí potvrzující, že nejsou evidovány na nákladech budovy a příspěvcích na bydlení nedoplatky.

Smluvní strany se vzdávají práva na úročení kupní ceny do doby její splatnosti.

Kupní cena má být v době její splatnosti vyplacena na účet prodávající, [REDACTED]

[REDACTED]

V.

Souhlas s vykonatelností

Kupující souhlasí vzhledem k dopředu dohodnuté podmínce splatnosti kupní smlouvy s okamžitou vykonatelností práv dle této listiny ve vztahu k veškerému svému majetku. Vykonatelný opis lze vydat kdykoli bez doložení skutečností odůvodňujících vykonatelnost. Nejedná se o obrácení důkazního břemene v soudním řízení.

VI.

Další ustanovení

V dalším platí ve smlouvě následující:

1.

Vlastnictví, způsob využití a břemena

K převodu vlastnictví dochází dnem úplného zaplacení kupní ceny.

Od téhož dne přechází na kupujícího použití a břemena všeho druhu a nebezpečí náhodné ztráty a náhodného zhoršení, jakož i odpovědnost spojená s vlastnictvím předmětu smlouvy a povinnosti vyplývající z jeho držby a provozu.

Předmět smlouvy se nepronajímá ani nepodnajímá. V současné době je volný.

2.

Právní a věcné vady

Nároky a práva kupujícího z důvodu věcné vady předmětu smlouvy jsou vyloučeny. To platí i pro všechny nároky na náhradu škody, pokud prodávající nejedná úmyslně. Kupující si předmět koupě prohlédl; prodává se tak jak je.

Prodávající odpovídá za předání předmětu smlouvy ve stavu, který byl zjištěn při prohlídce. Změny nelze provádět. Jakékoli škody, které vzniknou nebo jsou způsobeny před převodem vlastnictví, musí být proto neprodleně odstraněny na náklady prodávajícího.

Účastníci smlouvy prohlašují, že návrh dnešní smlouvy obdrželi před více než 14-ti dny.

Prodávající ručí za nerušený přechod držby a vlastnictví, jakož i za osvobození prodávané nemovitosti od práv třetích osob zapsaných v katastru nemovitostí, s výjimkou případných břemen a práv výslovně přijatých kupující nebo nařízených s jejím souhlasem.

Věcná břemena zapsaná v katastru nemovitostí se přebírají k dalšímu strpění a ručení jako věcná práva.

3.

Náklady na údržbu

Veškeré náklady na údržbu a další náklady související se smluvním majetkem v nejširším slova smyslu, na které budou od dnešního dne zaslány výměry příspěvků, zejména na rozvoj, fond oprav, dle stavebního zákona a dle zákona o svozu komunálního odpadu, ponese již kupující a musí od jejich uplatnění odbřemenit prodávající.

Prodávající ujišťuje, že všechny jemu fakturované náklady na provoz, údržbu a fond oprav byly zaplacený. Případné pohledávky na vrácení přeplatků z uhrazených záloh prodávající na údržbu, fond oprav či jiných souvisejících zálohových plateb, včetně jejich právních předchůdců, přechází na nakupující; kupující postoupení přijímá.

Výše uvedené platí rovněž pro náhradu nákladů podle §§ 135 a násl. Stav.Z. a zálohy na ně.

Účastníci smlouvy byli poučeni o právních účincích výše uvedených ujednání a zákonných ustanoveních o nákladech na provoz předmětu smlouvy v nejširším slova smyslu; Kupujícímu bylo zejména doporučeno, aby si před uzavřením této smlouvy u obce zjistil, zda neexistují nějaké neuhrazené platby za služby a opatření provedená v minulosti.

VII.

Plná moc, schvalovací řízení

Smluvní strany tímto zmocňují ověřujícího notáře, osvobozeného od omezení § 181 OZ, aby za ně činil veškerá prohlášení a podával žádosti, které jsou nezbytné pro vyřízení zápisu tohoto dokumentu do katastru nemovitostí, zejména předkládat na katastr nemovitostí návrhy a brát je zpět.

Je také instruován požádat o všechna schválení, potvrzení a negativní osvědčení potřebná k zápisu této listiny, udělená potvrzení přijímat, v případě potřeby o nich informovat druhou smluvní stranu a obdržená oznámení brát jejich jménem na vědomí. Všechna povolení a schválení budou proto považována doučením do notářské kanceláře ve Wunsiedelu za sdělená smluvním stranám, a tímto i účinná.

VIII.

Účast prodávajících na věcných břemenech

Pro usnadnění financování kupní ceny kupující se prodávající jako dosavadní vlastníci nemovitosti zavazují spolupracovat při zřízení vymahatelných (§ 800 OSŘ) pozemkových zástav ve prospěch německých finančních institucí.

Tato povinnost součinnosti existuje pouze tehdy, jestliže jsou v zástavní smlouvě obsaženy následující ujednání, která mezi sebou smluvní strany již nyní uzavřely:

a) Dohodnutá ujištění:

Věřitel může použít nebo si ponechat zástavu na pozemku jako záruku pouze v rozsahu, ve kterém skutečně provedl platby s účinkem splacení dluhu z kupní ceny za kupujícího. Pokud byl dluh za pozemek zaplacen, může být navrhován jen výmaz břemene, nebo jeho postoupení či prominutí.

Všechna ostatní prohlášení o účelu využití, zabezpečení a způsobu využívání v rámci této smlouvy nebo mimo ni platí až po úplném zaplacení kupní ceny, nebo v každém případě až po převodu vlastnictví. Od tohoto okamžiku pak platí a zavazují kupujícího jako nového ručitele.

b) Platební dispozice:

V případě, že kupní cena nemá být použita k výmazu zapsaných věcných břemen váznoucích na prodávané nemovitosti, musejí být platby podle písmene a) prováděny výhradně na účet prodávající.

c) Osobní platební povinnosti, náklady:

Prodávající nepřebírá žádné osobní platební závazky v souvislosti s výměrem pozemkové daně. Kupující se zavazuje zbavit prodávajícího všech nákladů a jiných následků vyplývajících z výměr pozemkových poplatků.

d) Kontinuita závazku váznoucího na pozemku:

Dluh váznoucí na pozemku může zůstat na jméno kupujícího i po převodu vlastnického práva. Veškerá vlastnická práva a restituční nároky s tím související přecházejí na kupujícího s účinností od zaplacení kupní ceny, v každém případě však od převodu vlastnického práva. Odpovídající zápis do katastru nemovitostí je schválen.

Prodávající uděluje kupující

p l n o u m o c,

zastupovat jej ve všech výše uvedených právních úkonech. Tato plná moc platí pouze tehdy, jsou-li ustanovení uvedená v písmenech a), b), c) a d) reprodukována v dokumentu příkazu k pozemkovému zatížení.

IX.

Vstup do společenství vlastníků

Kupující prohlašuje, že obsah podkladového prohlášení o rozdělení spolu s dodatkem ze dne 12.12.2009 (který dosud nebyl schválen všemi vlastníky a není dosud právně účinný - notář informoval o vzniklých problémech), o smyslu o kterých notář informoval, musí mít znalosti.

Kupující vstupuje do všech závazků vyplývajících z prohlášení o rozdělení, zejména těch, které vyplývají z komunitárních předpisů, z převodu vlastnického práva, s povinností je postoupit, jakož i ze stávající smlouvy o správě.

Kupující byl informován, že povinnosti vlastníků mohou vyplývat i z usnesení shromáždění spoluvlastníků.

Prodávající ujišťuje, že není v prodlení s výplatou příspěvku na bydlení a že mu nejsou známy žádné (chystané) mimořádné výdaje společenství vlastníků, které nejsou hrazeny z fondu oprav.

Vyúčtování běžného účetního období musí být provedeno tak, aby den převodu vlastnictví byl zároveň referenčním datem pro vyúčtování doplatků a úhrad.

Výsledné částky se rozdělí rovnoměrně na jednotlivé měsíce, pokud nelze určit, za jaké období bude doplatek či zápočet proveden.

Prodávající zmocňuje kupujícího k výkonu hlasovacího práva na schůzi vlastníků bytů po převodu vlastnictví.

K účinnosti této smlouvy je nutný souhlas správce. Získáním tohoto souhlasu je pověřen notář. Kupující se zavazuje nahradit prodávajícímu veškeré náklady spojené s tímto schválením.

X.

Náklady

Náklady za sepis této listiny, její případná povolení, provedení zápisu v katastru nemovitostí a úhradu daně z nabytí nemovitosti nese kupující.

XI.

Vyhotovení

Tuto smlouvu obdrží:

a) ověřené vyhotovení:

příslušný katastr nemovitostí,
prodávající a kupující po provedení zápisu katastrem nemovitostí;

b) prosté vyhotovení

prodávající a kupující ihned,
příslušný finanční úřad – úsek daně z nabytí nemovitostí –, příslušný výbor odhadců,
kompetentní odborná komise příslušná k vydávání potřebných povolení,
příslušné orgány pro vydávání nezbytných povolení,
správce na vyžádání,
financující věřitel kupujícího.

XII.

Poznámky a pokyny

Zúčastněné strany jsou si toho vědomy

1. kupující se nestává vlastníkem předmětu smlouvy již podpisem tohoto dokumentu, ale až jeho zápisem do katastru nemovitostí a že tento dokument lze předložit k vyřízení katastru nemovitostí až tehdy,
 - a) byly uhrazeny všechny náklady, poplatky, daně, za které existuje solidární odpovědnost,
 - b) jsou k dispozici potřebná povolení,
 - c) bylo provedeno požadované osvobození od věcných břemen,
 - d) potvrzení o schválení finančního úřadu má k dispozici notář,
2. všechna ujednání musí být správně a úplně doložena, písemně neověřená vedlejší ujednání jsou neplatná a mohou zpochybnit účinnost celé smlouvy,
3. vlastník smlouvy je odpovědný za neuhrazené veřejné poplatky a odvody, zejména ručí za úhradu příspěvku do fondu oprav,
4. stávající nájemní smlouvy se aktuální kupní smlouvou neruší,
5. případné zálohy na část smlouvy, zejména okamžitá platba kupní ceny, jsou věci důvěry a stejně jako předčasné výdaje kupujícího na držení smlouvy jsou prováděny na jeho vlastní riziko.

Notář informoval prodávajícího o předpisech o zdanění soukromých prodejních transakcí. Před notářským ověřením bylo smluvním stranám doporučeno konzultovat možné daňové důsledky uzavřených smluv s finančním úřadem nebo příslušníkem profesí daňového poradenství. Notář nepřebírá žádnou odpovědnost s ohledem na daňové důsledky této smlouvy.

Účastníci smlouvy prohlašují, že veškerá uzavřená ujednání jsou v tomto dokumentu správně a úplně uvedena.

XIII. Povolení

Tento dokument nevyžaduje oficiální schválení.