

Z8/38. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 17.5.2022

143. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.p. 764, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku p.č. 113 v k.ú. Slatina

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ ke stavbě rodinného domu, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [REDAKCE], zastoupené na základě udělené plné moci JUDr. Pavlínou Urbancovou, advokátkou, doručenou dne 21.3.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě č.p. 764, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 113, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m² v k.ú. Slatina, za kupní cenu ve výši 3.500.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a smlouvy o advokátní úschově peněz a listin.

- skutečnost, že již Z7/38. zasedání Zastupitelstva města Brna (dále jen „ZMB“) dne 10.4.2018 projednalo pod bodem č. 115 nabídku předkupního práva ke stejné stavbě, podanou dne 21.2.2018 předchozím vlastníkem stavby [REDAKCE] když nabídková kupní cena nemovitosti tehdy činila 720.000,- Kč a ZMB přijatým usnesením schválilo využití předkupního práva. K nabytí vlastnictví však nedošlo, neboť [REDAKCE] následně odstoupila od smlouvy uzavřené s koupěchtivým, kterým byla [REDAKCE], současný vlastník stavby a vzala zpět již projednanou nabídku předkupního práva.

- skutečnost, že [REDAKCE] nabyla stavbu do vlastnictví od uvedené [REDAKCE] [REDAKCE] na základě darovací smlouvy uzavřené dne 6.4.2020 jakožto osoba blízká žijící s dárce spolu ve společné domácnosti, a to více než jeden rok před uzavřením této smlouvy.

- informaci, že převod vlastnictví na osobu blízkou dle tehdy platné judikatury nepodléhal zákonné povinnosti učinit v takovémto případě nabídku předkupního práva (povinnost tak učinit v případě převodu vlastnictví na osobu blízkou nově platí na základě judikatury Nejvyššího soudu ČR teprve od měsíce října 2020), a z tohoto důvodu tedy nelze uvedený převod vlastnictví považovat za porušení předkupního práva.

2. nesouhlasí

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.p. 764, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 113, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m² v k.ú. Slatina, dle nabídky ze dne 21.3.2022.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/219, konané dne 11.5.2022.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

vedoucí odboru - Majetkový odbor

10.5.2022 v 11:55

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

6.5.2022 v 13:19

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Příloha materiálu [redacted])	6 - 17
Příloha (majetková mapa - [redacted])	18 - 20
Příloha (ortofoto- [redacted])	21 - 22
Příloha (upmb platný [redacted])	23 - 24
Příloha (nový upmb - [redacted])	25 - 26

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky ██████████ zastoupené na základě udělené plné moci JUDr. Pavlínou Urbancovou, advokátkou, doručené dne 21.3.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě č.p. 764, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 113, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m² v k.ú. Slatina.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 21.3.2022 nabídku ██████████ zastoupené na základě udělené plné moci JUDr. Pavlínou Urbancovou, advokátkou, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.p. 764, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 113, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m² v k.ú. Slatina, za kupní cenu ve výši 3.500.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a smlouvy o advokátní úschově peněz a listin.

Dle § 2143 NOZ povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.

Dle § 3056 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ), vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Na základě uvedeného ustanovení NOZ vzniklo ke dni 1. 1. 2014 statutárnímu městu Brnu, jakožto vlastníkovému výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníků budovy vzniklo vůči statutárnímu městu Brnu předkupní právo k pozemku, na kterém je budova umístěna.

Zákonná lhůta pro přijetí nabídky je tříměsíční s tím, že v případě využití nabídky je nutno v dané lhůtě uhradit prodávajícímu kupní cenu (viz § 2148 NOZ) a tato lhůta vyprší k datu 21.6.2022.

Pozn.:

Již Z7/38. zasedání Zastupitelstva města Brna (dále jen „ZMB“) dne 10.4.2018 projednalo nabídku předkupního práva ke stejné stavbě, podanou dne 21.2.2018 předchozím vlastníkem stavby ██████████, když nabídková kupní cena nemovitosti tehdy činila 720.000,- Kč a ZMB přijatým usnesením schválilo využití předkupního práva. K nabytí vlastnictví však nedošlo, neboť ██████████ následně odstoupila od smlouvy uzavřené s koupěchtivým, kterým byla ██████████ současný vlastníkem stavby a vzala zpět již projednanou nabídku předkupního práva.

Prodávající ██████████ nabyla stavbu do vlastnictví od výše uvedené ██████████ na základě darovací smlouvy uzavřené dne 6.4.2020 jakožto osoba blízká žijící s dárce spolu ve společné domácnosti, a to více než jeden rok před uzavřením této smlouvy. Převod vlastnictví na osobu blízkou dle tehdy platné judikatury nepodléhal zákonné povinnosti učinit v tomto případě nabídku předkupního práva (povinnost tak učinit v případě převodu vlastnictví na osobu blízkou platí na základě judikatury Nejvyššího soudu ČR až od měsíce října 2020), a z tohoto důvodu tedy nelze uvedený převod vlastnictví považovat za porušení předkupního práva.

Pozn.:

V souvislosti s využitím nabídky předkupního práva k předmětné stavbě v roce 2018 zajistil MO MMB vypracování znaleckého posudku č. 2948-41/2018, kterým byla stanovena cena obvyklá stavby, a která dle znaleckého posudku byla vyčíslena na částku ve výši 1.270.000,- Kč. Jelikož nabídková cena z předkupního práva byla značně nižší, neboť činila 720.000,- Kč, byl tento rozdíl důvodem pro využití předkupního práva. Rodinný dům se tehdy nacházel ve fázi počáteční rekonstrukce, která měla být realizovaná v několika časových etapách.

Popis:

Výše specifikovaná stavba užívaná jakožto rodinný dům, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č.113, k.ú. Slatina, je součástí řadových rodinných domů při ulici Černovičky. Zastavěnou plochu pozemku ve vlastnictví SMB zabírá z větší části rodinný dům (plocha 145 m²) a zbytek pozemku tvoří dvůr s hospodářskými stavbami (plocha 61 m²). Stáří nemovitosti je cca 80 let a v roce 2018 byla zahájena rekonstrukce (viz pozn. výše). Aktuální stav nemovitosti není znám.

Pozn.:

Aktuálním náhledem do KN bylo zjištěno, že k předmětné nemovitosti zapsané na LV č. 3608 je zřízeno zástavní právo smluvní ve výši 3.150.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 3.150.000,- Kč, ve prospěch UniCredit bank, a.s., a to v souvislosti s poskytnutím úvěru ve prospěch koupěchtivého, kterým bude hrazena kupní cena nemovité věci. Právní účinky zápisu tohoto práva v KN jsou zapsány k 21.3.2022.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je pozemek p.č. 113, k.ú. Slatina, obec Brno, součástí stavební stabilizované funkční plochy čistého bydlení – BC. Tyto plochy slouží k bydlení.

Dle upraveného návrhu v novém ÚPmB jsou pozemek i stavba součástí stabilizované plochy bydlení.

Správu předmětného pozemku vykonává městská část Brno - Slatina.

Cena:

Z cenového hlediska nelze nabídkovou cenu akceptovat bez podrobnějších informací o technických vlastnostech, velikosti a stavu stavby. V případě zájmu o koupi doporučujeme objednat znalecký posudek.

Pro informaci uvádíme, že v roce 2018 byl objednán ze strany MO MMB znalecký posudek o obvyklé ceně tohoto rodinného domu. Soudní znalec tehdy odhadl obvyklou cenu rodinného domu ve výši 1.270.000,- Kč bez DPH.

Závěr:

Organům statutárního města Brna je nyní předložen tento návrh:

– nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.p. 764, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 113, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m² v k.ú. Slatina, dle nabídky ze dne 21.3.2022,

a to jednak vzhledem k tomu, že jak dle platného, tak i připravovaného nového ÚPmB jsou předmětný pozemek i stavba na něm součástí stabilizované plochy bydlení, navíc aktuální nabídková cena za RD je po uplynutí necelých čtyř letech od stanovení obvyklé ceny dle znaleckého posudku rodinného domu z roku 2018 ve výši 1.270.000,- Kč, téměř trojnásobně vyšší.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání v Majetkové komisi MMB.

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/219, konané dne 11.5.2022.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

Ke dni zpracování materiálu nebylo vyjádření OÚPR MM k dispozici.

Městská část Brno – Slatina

Ke dni zpracování materiálu nebylo vyjádření městské části Brno-Slatina k dispozici.

114
SPOLEČNÁ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

JUDr. František Urbanec
advokát zapsaný v ČAK č. 6038
IČ 41573196

JUDr. Pavlína Urbancová
advokátka zapsaná v ČAK č. 10835
IČ:71332898

Sídlo kanceláře: Křenová 409/52, 602 00 Brno
Pobočka: Dolní 216, 684 01 Kobeřice u Brna

Tel: 543 211 414, mobil 777 218 189
E-mail : pturbanec@volny.cz
ID datové schránky: ppqf2z4

§

Statutární město Brno
Majetkový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0173766/2022

listy 1 přílohy 4
druh PM Vypis z Smlouva



mmb1es832342b5 Doručeno: 21.03.2022

V Brně, dne 16. března 2022

Nabídka na využití předkupního práva

Vážení,

obracím se na Vás jménem paní [redacted]

jejíž zastoupení v níže uvedené věci jsem převzala.

Dovoluji si Vás touto cestou informovat o záměru mé klientky prodat - **stavbu Slatina, č.p. 764, rodinný dům**, stavba stojí na pozemku parc.č. 113, LV 10001, zapsanou na listu vlastnictví č. [redacted] pro obec Brno a **katastrální území Slatina**, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, přičemž vlastníkem předmětného pozemku parc.č. 113 v k.ú. Slatina je Statutární město Brno.

Dne 15. března 2022 uzavřela moje klientka s koupěchtivým kupní smlouvu o prodeji nemovité věci – výše uvedeného rodinného domu, přičemž kupní cena garáže činí 3.500.000 Kč a smlouvu o úschově finančních prostředků a listin.

V souladu s ustanovením § 3056 občanského zákoníku svědčí Statutárnímu městu Brnu jako vlastníku pozemku p.č. 113 v k.ú. Slatina, předkupní právo k výše specifikované stavbě.

V případě zájmu Statutárního města Brna o koupi uvedené stavby za cenu ve výši 3.500.000 Kč mne prosím v zákonné lhůtě o této skutečnosti informujte.

V případě, že Statutární město Brno nehodlá svého zákonného předkupního práva využít a s prodejem stavby třetí osobě souhlasí, prosím o podání písemné zprávy obsahující vůli vlastníka pozemku nevyužít svého předkupního práva.

V úctě

SPOLEČNÁ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

JUDr. František Urbanec,

JUDr. Pavlína Urbancová

Brno, Křenová 52

543 211 414

JUDr. Pavlína Urbancová, advokátka

Přílohy:

Plná moc

Výpis z katastru – list vlastnictví č. [redacted] k.ú. Slatina

Kupní smlouva ze dne 15. 3. 2022

Smlouva o úschově ze dne 15. 3. 2022

SPOLEČNÁ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

JUDr. František Urbanec
advokát zapsaný v ČAK č. 6038
IČ 41573196

JUDr. Pavlína Urbancová
advokátka zapsaná v ČAK č. 10835
IČ:71332898

Sídlo kanceláře: Křenová 409/52, 602 00 Brno
Pobočka: Dolní 216, 684 01 Kobeřice u Brna

Tel: 543 211 414, mobil 777 218 189
E-mail : pturbanec@volny.cz
ID datové schránky: ppqf2z4

§

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaná, [REDACTED]

[REDACTED] zmocňuji advokátku **JUDr. Pavlínu Urbancovou**, zapsanou v České advokátní komoře pod č. 10835, se sídlem kanceláře Křenová 409/52, Brno, PSČ 602 00, k níže uvedeným právním jednáním:

- k sepsání nabídky Statutárnímu městu Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00, Brno, IČ: 44992785 týkající se využití či nevyužití předkupního práva a ke všem právním jednáním souvisejícím, včetně přebírání písemností, a to ve vztahu k této nemovité věci:

- **stavba Slatina, č.p. 764, rodinný dům**, stavba stojí na pozemku parc.č. 113, LV 10001, zapsaná na listu vlastnictví č. [REDACTED] pro obec Brno a **katastrální území Slatina**, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

V Brně, dne 15. března 2022

[REDACTED]

Zmocnění přijímám.

V Brně, dne 15. března 2022

SPOLEČNÁ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
JUDr. František Urbanec,
JUDr. Pavlína Urbancová
602 00 Brno, Křenová 52
: 543 211 414

[REDACTED]

JUDr. Pavlína Urbancová, zmocněnec

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.11.2021 19:55:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 612286 Slatina

List vlastnictví: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Slatina, č.p. 764

rod.dům

113, LV 10001

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 06.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2020 10:15:43.
Zápis proveden dne 30.04.2020.

Pro: [REDACTED]

V-6199/2020-702

RČ/IČO: 895412/5092

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

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

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 02.11.2021 19:58:58

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

KUPNÍ SMLOUVA

zavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi těmito smluvními stranami:

PRODÁVAJÍCÍ:

(dále jen jako „prodávající“)

a

KUPUJÍCÍ:

(dále jen jako „kupující“)

Článek I. Úvodní ustanovení

Prodávající prohlašuje, že je na základě Smlouvy darovací ze dne 6. 4. 2020, právní účinky zápisu k okamžiku 08. 04. 2020 10:15:43, zápis proveden dne 30. 4. 2020 sp. zn. V-6199/2020-702, výlučným vlastníkem této nemovité věci:

- stavba Slatina, č.p. 764, rodinný dům, stavba stojí na pozemku parc.č. 113, LV 10001, zapsaná na listu vlastnictví č. [redacted] pro obec Brno a katastrální území Slatina, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město,

(dále též jen jako „nemovitost“ nebo „předmětná nemovitost“).

Článek II. Převod vlastnického práva

Prodávající touto smlouvou prodává a převádí na kupujícího vlastnické právo k předmětné nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím za kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. (1) této smlouvy a kupující touto smlouvou od prodávajícího předmětnou nemovitost se všemi součástmi a příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví přijímá a kupuje a zavazuje se za ni zaplatit kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. (1) této smlouvy.

Článek III.

Kupní cena a způsob její úhrady

(1) Kupní cena za předmětnou nemovitost byla stanovena mezi prodávajícím a kupujícím dohodou a činí částku ve výši **3.500.000 Kč** (slovy: tři miliony pět set tisíc korun českých). Kupní cena bude uhrazena v části 350.000 Kč (slovy: tři sta padesát tisíc korun českých) z vlastních zdrojů kupujícího a v části 3.150.000 Kč (slovy: tři miliony jedno sto padesát tisíc korun českých) z prostředků úvěru, který bude za tím účelem kupujícímu poskytnut ze strany UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „banka“). Kupní cena bude uhrazena z vlastních zdrojů kupujícího. Prodávající a kupující se dohodli na níže uvedeném způsobu úhrady kupní ceny.

(2) Kupující se zavazuje uhradit celou sjednanou kupní cenu ve výši **3.500.000 Kč** (slovy: tři miliony pět set tisíc korun českých) složením do úschovy schovatele, **JUDr. Pavlína Urbancové, advokátky**, IČO: 71332898, zapsané v seznamu advokátů České advokátní komory v Praze pod ev.č. 10835 se sídlem advokátní kanceláře v Brně, Křenová 409/52, PSČ 602 00, na účet č. [REDACTED] vedený u UniCredit Bank Czech Republic nad Slovakia, a.s. ve lhůtě **do čtyřiceti pěti dnů ode dne, kdy Zastupitelstvo Statutárního města Brna rozhodne o tom, že Statutární město Brno jako vlastník pozemku parc.č. 113 v k.ú. Slatina, nevyužívá své předkupní právo k předmětné nemovitosti**. Z této úschovy bude částka vyplacena prodávajícímu či vrácena zpět kupujícímu a bance za podmínek blíže specifikovaných ve smlouvě o úschově finančních prostředků a listin. V případě, že nebude kupní cena či její část uhrazena ve sjednané lhůtě, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Smluvní strany dále sjednávají smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), kterou je kupující povinen uhradit prodávajícímu, bude-li v prodlení se složením kupní ceny či její části.

(3) Prodávající prohlašuje, že souhlasí se zřízením zástavního práva a souvisejících zápisů a omezení (dále jen „zástavní právo“) k předmětné nemovitosti ve prospěch banky, která poskytne kupujícímu hypoteční úvěr za účelem úhrady části kupní ceny předmětné nemovitosti a zavazuje se podepsat s bankou smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitosti ve prospěch této banky a návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, kdy toto zástavní právo bude zajišťovat závazek kupujícího vyplývající ze smlouvy o úvěru, který bude kupujícímu poskytnut za účelem úhrady části kupní ceny nemovitosti.

Článek IV.

Prohlášení smluvních stran

(1) Prodávající prohlašuje, že na předmětné nemovitosti neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, s výjimkou zákonného předkupního práva k budově Slatina č.p. 764, rodinný dům, stojící na pozemku parc.č. 113 v k.ú. Slatina ve prospěch Statutárního města Brna – vlastníka pozemku parc.č. 113 v k.ú. Slatina, ani žádná práva z nájemní smlouvy, práva ze smlouvy o budoucí smlouvě se třetí osobou ani jiné právní vady, které by bránily převodu vlastnického práva k předmětné nemovitosti na kupujícího. Prodávající dále prohlašuje, že nemá žádné závazky, které by mohly zmařit nabytí vlastnického práva k předmětné nemovitosti kupujícím. Prodávající se zavazuje do tří pracovních dnů po uzavření této kupní smlouvy odeslat Statutárnímu městu Brnu výzvu týkající se uplatnění předkupního práva. V případě, že vlastník pozemku využije své předkupní právo, tato kupní smlouva zaniká.

(2) Prodávající prohlašuje, že se v předmětné nemovitosti nenachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, která by prodejem nemovitosti mohla být ve smyslu ustanovení § 747 občanského zákoníku ohrožena.

(3) Prodávající se zavazuje, že do doby provedení vkladu vlastnického práva příslušným katastrálním úřadem dle této kupní smlouvy, nezatíží bez předchozího písemného souhlasu kupujícího předmětnou nemovitost žádným závazkem, zástavním právem (vyjma zástavního práva dle čl. III. odst. (3) této smlouvy), nájemním právem, předkupním právem, či jiným obdobným právem třetích osob a neuzavře žádnou smlouvu, na základě které by byla nemovitost převedena na třetí osobu či smlouvu o smlouvě budoucí, ze které by vyplýval závazek uzavřít smlouvu o převodu předmětné nemovitosti na třetí osobu.

(4) Prodávající a kupující prohlašují, že nejsou v úpadku ani jim úpadek nehrozí, nebyl proti nim podán insolvenční návrh, ani nebyl insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek jejich majetku, dále prohlašují, že jejich majetek není předmětem exekučního řízení ani není důvod k jeho zahájení, že neprobíhá soudní řízení o vydání předběžného opatření k omezení nakládání s jejich majetkem, a že touto kupní smlouvou nezkracují uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele a není tedy dán důvod relativní neúčinnosti ve smyslu ustanovení §§ 589-590 občanského zákoníku.

(5) V případě porušení některého závazku uvedeného v odstavci (3) či v případě, že jsou výše uvedená prohlášení smluvních stran uvedená v odstavci (1), (2) či (4) nepravdivá, zavazuje se strana, která závazek porušila či jejíž prohlášení se ukáže jako nepravdivé, zjednat ve lhůtě do 14 dnů ode dne obdržení výzvy nápravu. V případě, že v uvedené lhůtě nebude náprava zjednána, má druhá smluvní strana právo od této kupní smlouvy odstoupit. Smluvní strany dále sjednávají smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), kterou je povinna uhradit druhé smluvní straně ta smluvní strana, která závazek porušila či jejíž prohlášení se ukáže jako nepravdivé.

Článek V.

Předání a převzetí nemovitosti

(1) Prodávající se zavazuje předat nemovitost kupujícímu a kupující se zavazuje předmětnou nemovitost od prodávajícího převzít ve lhůtě, která bude mezi prodávajícím a kupujícím dohodnuta bezprostředně poté, kdy bude proveden vklad vlastnického práva k nemovitosti dle této kupní smlouvy ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí.

(2) Prodávající se zavazuje zajistit, že všechny osoby úředně přihlášené k trvalému pobytu nebo sídlu v předmětné nemovitosti se souhlasem a vědomím prodávajícího, vyjma samotné prodávající a jejího syna, budou nejpozději do 30 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy ve prospěch kupujícího řádně odhlášeny, resp. budou učiněny všechny nutné úkony, které povedou k odhlášení těchto osob. Prodávající se zavazuje odhlásit adresu svého trvalého pobytu a adresu trvalého pobytu svého syna z prodávané nemovitosti ve lhůtě do 31. 3. 2023.

(3) Kupující výslovně prohlašuje, že byl prodávajícím seznámen s faktickým i právním stavem předmětné nemovitosti a že si nemovitost osobně před podpisem kupní smlouvy prohlédl.

Článek VI.

Průkaz energetické náročnosti budovy

Kupující prohlašuje a podpisem této kupní smlouvy potvrzuje, že jim prodávající před podpisem této kupní smlouvy předal průkaz energetické náročnosti budovy.

KÁTIŇI KANCELÁŘ
šek Urbanec,
Urbanecová
Křenová 52
211 414

Článek VII. Závěrečná ustanovení

- (1) Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech. Jedno vyhotovení s ověřenými podpisy účastníků spolu se dvěma podepsanými výtisky návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího bude ihned po podpisu složeno do úschovy schovatele JUDr. Pavlíny Urbanecové, advokátky, která tyto listiny podá příslušnému katastrálnímu úřadu v souladu s ujednáním ve Smlouvě o úschově finančních prostředků a listin. Jedno vyhotovení kupní smlouvy si schovatel JUDr. Pavlína Urbanecová, advokátka, ponechá. Jedno vyhotovení kupní smlouvy obdrží každý účastník této smlouvy. Jedno vyhotovení kupní smlouvy obdrží kupující pro potřeby banky, která mu poskytuje úvěr na úhradu části kupní ceny.
- (2) Účastníci této smlouvy se dohodli, že tuto smlouvu je možné měnit a doplňovat pouze písemnými a očíslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
- (3) Úhradou smluvní pokuty dle této kupní smlouvy není dotčena povinnost smluvní strany, která závazek porušila k náhradě veškeré škody a újmy převyšující smluvní pokutu, způsobené druhé smluvní straně v důsledku porušení závazku.
- (4) Tato smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, především ustanoveními občanského zákoníku. Prodávající a kupující výslovně prohlašují, že mezi sebou nesjednali žádné vedlejší ujednání při kupní smlouvě, tak jak jsou tato upravena v § 2128 odst. 1 a v § 2132 až § 2157 občanského zákoníku.
- (5) Smluvní strany se zavazují učinit veškeré potřebné kroky nutné k tomu, aby příslušný katastrální úřad mohl řádně rozhodnout o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k nemovitosti, a to v co nejkratším termínu. Za tímto účelem se strany zavazují poskytnout si vzájemně nezbytnou součinnost. Obě smluvní strany se zavazují pro případ, že by je katastrální úřad seznámil s tím, že návrh na vklad bude zamítnut, vzít návrh na vklad souhlasně v celém rozsahu zpět a uzavřít ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem, resp. nebude-li lhůta katastrálním úřadem stanovena, ve lhůtě do patnácti dnů od obdržení výzvy druhé smluvní strany, novou kupní smlouvu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu v jím stanovené lhůtě tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní. Nová kupní smlouva bude v podstatných ohledech, zejména pokud jde o předmět plnění a výši a způsob platby kupní ceny shodná s touto kupní smlouvou. V případě, že některá smluvní strana poruší povinnost stanovenou tímto odstavcem, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), kterou je povinna uhradit druhé smluvní straně ta strana, která povinnost porušila.
- (6) Smluvní strany současně podpisem této smlouvy potvrzují, že se dobře seznámily s textem této smlouvy, a že jsou jejím obsahem plně vázány. Tuto smlouvu uzavřely projevem své svobodné, určité, vážné a srozumitelné vůle a prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní nebo za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
- (7) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu posledním z účastníků.

V Brně, dne 15. března 2022

.....

SMLOUVA O ÚSCHOVĚ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ A LISTIN

uzavřená dle ust. § 1746 odst. (2) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi těmito smluvními stranami:

SCHOVATEL:

JUDr. Pavlína Urbancová, advokátka, evidenční číslo ČAK 10835, IČO: 71332898, DIČ: CZ7862224359, se sídlem Brno, Křenová 409/52, PSČ 602 00,
e-mail: pturbanec@volny.cz, telefon: 777 218 189,
(dále jen „schovatel“)

a

PRODÁVAJÍCÍ:

(dále jen jako „prodávající“)

a

KUPUJÍCÍ:

(dále jen jako „kupující“)

Článek I. Úvodní ustanovení

(1) Prodávající a kupující shodně prohlašují, že mezi nimi byla uzavřena kupní smlouva, na základě které prodávající prodává kupujícímu tuto nemovitou věc:

- **stavba Slatina, č.p. 764, rodinný dům**, stavba stojí na pozemku parc.č. 113, LV 10001, zapsaná na listu vlastnictví č. [REDAKCE] pro obec Brno a **katastrální území Slatina**, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město,

(dále též jen jako „nemovitost“ nebo „předmětná nemovitost“).

(2) V článku III. kupní smlouvy se kupující zavázal zaplatit prodávajícímu za prodej nemovitosti kupní cenu v celkové výši **3.500.000 Kč** (slovy: tři miliony pět set tisíc korun českých). Kupní cena bude uhrazena v části 350.000 Kč (slovy: tři sta padesát tisíc korun českých) z vlastních zdrojů kupujícího a v části 3.150.000 Kč (slovy: tři miliony jedno sto padesát tisíc korun českých) z prostředků úvěru, který bude za tím účelem kupujícímu poskytnut ze strany UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „banka“).

(3) Účastníci této smlouvy se dohodli, že celá kupní cena bude složena do úschovy schovatele.

Článek II. Podmínky úschovy finančních prostředků

(1) Kupující se zavazuje složit celou kupní cenu ve výši **3.500.000 Kč** (slovy: tři miliony pět set tisíc korun českých) do úschovy schovatele bezhotovostním převodem na účet úschovy schovatele č. [REDAKCE] vedený u UniCredit Bank Czech Republic nad Slovakia, a.s. ve lhůtě do čtyřiceti pěti dnů ode dne, kdy Zastupitelstvo Statutárního města Brna rozhodne o tom, že Statutární město Brno jako vlastník pozemku parc.č. 113 v k.ú. Slatina, nevyužívá své předkupní právo k předmětné nemovitosti.

(2) Schovatel tuto úschovu přijímá a zavazuje se spravovat svěřené peníze s péčí řádného hospodáře, v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

(3) Schovatel se zavazuje vyplatit z úschovy složenou kupní cenu ve výši **3.500.000 Kč** (slovy: tři miliony pět set tisíc korun českých) převodem na účet prodávajícího č. [REDAKCE] takto:

- částku ve výši 200.000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) do pěti pracovních dnů ode dne, kdy bude uvedená částka složena do úschovy;

- částku ve výši 3.300.000 Kč (slovy: tři miliony tři sta tisíc korun českých) ve lhůtě do pěti pracovních dnů ode dne, kdy bude schovateli předložen originál nebo úředně ověřená kopie výpisu z katastru nemovitostí nebo výpis pořízený dálkovým přístupem, ve kterém bude jako výlučný vlastník předmětné nemovitosti uveden kupující, a na kterém nebude žádný zápis, ze kterého vyplývá omezení vlastnického práva k nemovitosti, vyjma zástavního práva a souvisejících zápisů ve prospěch úvěrující banky kupujícího a z výpisu bude patrné, že právní vztahy k předmětné nemovitosti nejsou dotčeny žádnou změnou, vyjma těch, ke kterým zavedl příčinu kupující a na listu vlastnictví nebude žádná poznámka či předběžné opatření, ledaže by k zápisu takové poznámky či předběžného opatření zavedl příčinu kupující.

(4) Nebudou-li podmínky pro výplatu kupní ceny dle odst. (3) splněny ve lhůtě do 30. 9. 2022, zavazuje se schovatel do pěti pracovních dnů po uplynutí této lhůty celou složenou částku vrátit zpět na účet či účty, ze kterých byla do úschovy poukázána, finanční prostředky banky budou vráceny bance.

(5) Smluvní strany berou na vědomí, že odvolání jakéhokoliv pokynu či vypovězení jakéhokoliv závazku kteroukoliv smluvní stranou není jednostranně možné.

(6) Schovatel se zavazuje informovat prostřednictvím e-mailu uvedeného v záhlaví této smlouvy smluvní strany o tom, že na účet úschovy schovatele byla uhrazena sjednaná kupní cena.

(7) Smluvní strany dále souhlasí s tím, že schovateli náleží úrok z uschované částky, který vznikne na účtu úschovy v době trvání této smlouvy.

Článek III. Úschova listin

(1) Prodávající a kupující se zavazují předat ihned po uzavření této smlouvy schovateli do jeho úschovy jeden stejnopis kupní smlouvy s ověřenými podpisy účastníků, a dva výtisky podepsaného návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího k nemovitosti do katastru nemovitostí a ve vzájemné shodě pověřují schovatele, aby ze své úschovy uvolnil svěřené listiny a doručil je příslušnému katastrálnímu úřadu, a to do pěti pracovních dnů ode dne, kdy bude do úschovy schovatele složena kupní cena. Schovatel toto pověření přijímá.

(2) V případě, že nebude do úschovy schovatele složena ve sjednané lhůtě kupní cena, schovatel si svěřené listiny ponechá, dokud mu prodávající a kupující souhlasně písemně nesdělí, jak má s uschovanými listinami naložit. Neobdrží-li schovatel písemné sdělení dle předchozí věty ani šest měsíců po marném uplynutí lhůty k úhradě kupní ceny, je schovatel povinen svěřené listiny skartovat.

Článek IV. Odpovědnost za škodu

V případě zanedbání nebo porušení povinností uvedených v této smlouvě odpovídá schovatel prodávajícímu i kupujícímu za škodu, která jim zanedbáním nebo porušením jeho povinností vznikne.

Článek V. Ochrana osobních údajů

Schovatel se jakožto správce osobních údajů, které mu budou na základě této smlouvy ostatními účastníky této smlouvy poskytnuty (jméno, příjmení, rodné číslo, adresa trvalého pobytu, e-mailová adresa, číslo účtu), zavazuje, že bude tyto osobní údaje zpracovávat v souladu s právními předpisy, především se zákonem č. 85/1996 Sb. (zákon o advokacii) a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES.

Informace související se zpracováním osobních údajů:

Právní základ pro zpracování

- Smlouva o úschově finančních prostředků a listin
- Poskytování osobních údajů je povinností subjektu údajů (klientů – účastníků smlouvy), která vyplývá z výše zmíněné smlouvy.

Účel zpracování

Poskytování právních služeb podle této smlouvy – úschova kupní ceny a úschova listin.

Příjemci osobních údajů

- Orgány veřejné moci (např. soudy, správní orgány)
- Banka, u které je zřízen účet úschovy advokáta
- Česká advokátní komora

Doba zpracování osobních údajů

Osobní údaje budou zpracovávány po dobu platnosti výše zmíněné smlouvy a po jejím skončení s nimi bude naloženo dle platné právní úpravy, zejm. zákona č. 85/1996 Sb. (zákon o advokacii), zákona č. 499/2004 Sb. (zákon o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů) a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (Nařízení GDPR).

Práva klientů podle GDPR

- požadovat po Správci informaci, jaké jeho osobní údaje zpracovává,
- požadovat kopii zpracovávaných osobních údajů,
- vyžádat si u Správce přístup k těmto údajům a tyto nechat aktualizovat nebo opravit, popřípadě požadovat omezení zpracování,
- požadovat po Správci výmaz těchto osobních údajů,
- na přenositelnost údajů za podmínek stanovených v GDPR, v případě pochybností o zákonném zpracování osobních údajů podat stížnost u Úřadu pro ochranu osobních údajů.

Více informací o právech klienta je k dispozici na internetových stránkách Úřadu pro ochranu osobních údajů. (<https://www.uoou.cz/6-prava-subjektu-udaj/d-27276>).

Článek VI. Závěrečná ustanovení

- (1) Schovatel prohlašuje, že provedl před uzavřením této smlouvy identifikaci prodávající i kupující strany, a to v rozsahu a z dokladů dle ustanovení § 8 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „zákon č. 253/2008 Sb.“). Prodávající a kupující prohlašují, že souhlasí v souvislosti s provedením identifikace dle předchozí věty s pořízením kopií svých průkazů totožnosti, resp. dalších identifikačních údajů dle §5 zákona, že souhlasí se zpracováním těchto identifikačních údajů, přičemž se zavazují oznámit schovateli všechny případné změny svých identifikačních údajů.
- (2) Prodávající a kupující podpisem této smlouvy potvrzují, že byli schovatelem informováni o povinnostech, který vyplývají ze zákona č. 253/2008 Sb. a z usnesení představenstva České advokátní komory č. 2/2008, zejména o povinnosti identifikace a oznamovací povinnosti, které pro schovatele vyplývají z uvedených předpisů, prohlašují, že jejich jednání nesleduje zakrytí nezákonného původu jakýchkoliv ekonomických výhod vyplývajících z trestné činnosti, a že jejich jednání není v rozporu se zákonem č. 253/2008 Sb. Strana kupující prohlašuje, že prostředky jí složené do advokátní úschovy ani jakákoliv jejich část nejsou určeny pro financování terorismu nebo pro jakékoliv jiné účely v souvislosti s ním a že veškeré peněžní prostředky jí složené podle této smlouvy pocházejí pouze z příjmů získaných výhradně v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb. a tyto nepochází z trestné činnosti a neslouží k legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Strana kupující k výslovné žádosti schovatele prohlašuje, že je skutečným majitelem skládané finanční částky, ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb. Prodávající i kupující prohlašují, že nejsou politicky exponovanou osobou.
- (3) Schovatel prohlašuje, že účet úschovy je zřízen v souladu se zákonem o advokacii a stavovskými předpisy České advokátní komory (tedy že finanční prostředky složené na účtu nejsou ve vlastnictví schovatele a nemohou být dle platných právních předpisů ani předmětem výkonu rozhodnutí ani nemohou být zahrnuty do majetkové podstaty, pro případ zahájení insolvenčního řízení na advokáta).
- (4) Kupující jako složitel a prodávající jako příjemce finančních prostředků složených do advokátní úschovy dle této smlouvy výslovně souhlasí s tím, aby pro účely pojištění pohledávky z vkladu ve smyslu § 41 odst. 5) zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů schovatel jako majitel účtu úschovy provede identifikaci skutečného vlastníka peněz složených na tomto účtu a sdělí bance, která vede účet úschovy advokáta identifikační údaje skutečného vlastníka peněz složených na tomto účtu včetně rodného čísla.
- (5) Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž obdrží každý účastník po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení obdrží banka.
- (6) Tuto smlouvu je možné měnit či doplňovat pouze písemnými očíslovanými dodatky podepsanými všemi smluvními stranami.
- (7) Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem smlouvy, který odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, učiněné nikoliv v tísní či za jinak nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz tohoto připojují vlastnoruční podpisy.

(8) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem, kdy bude podepsána všemi smluvními stranami.

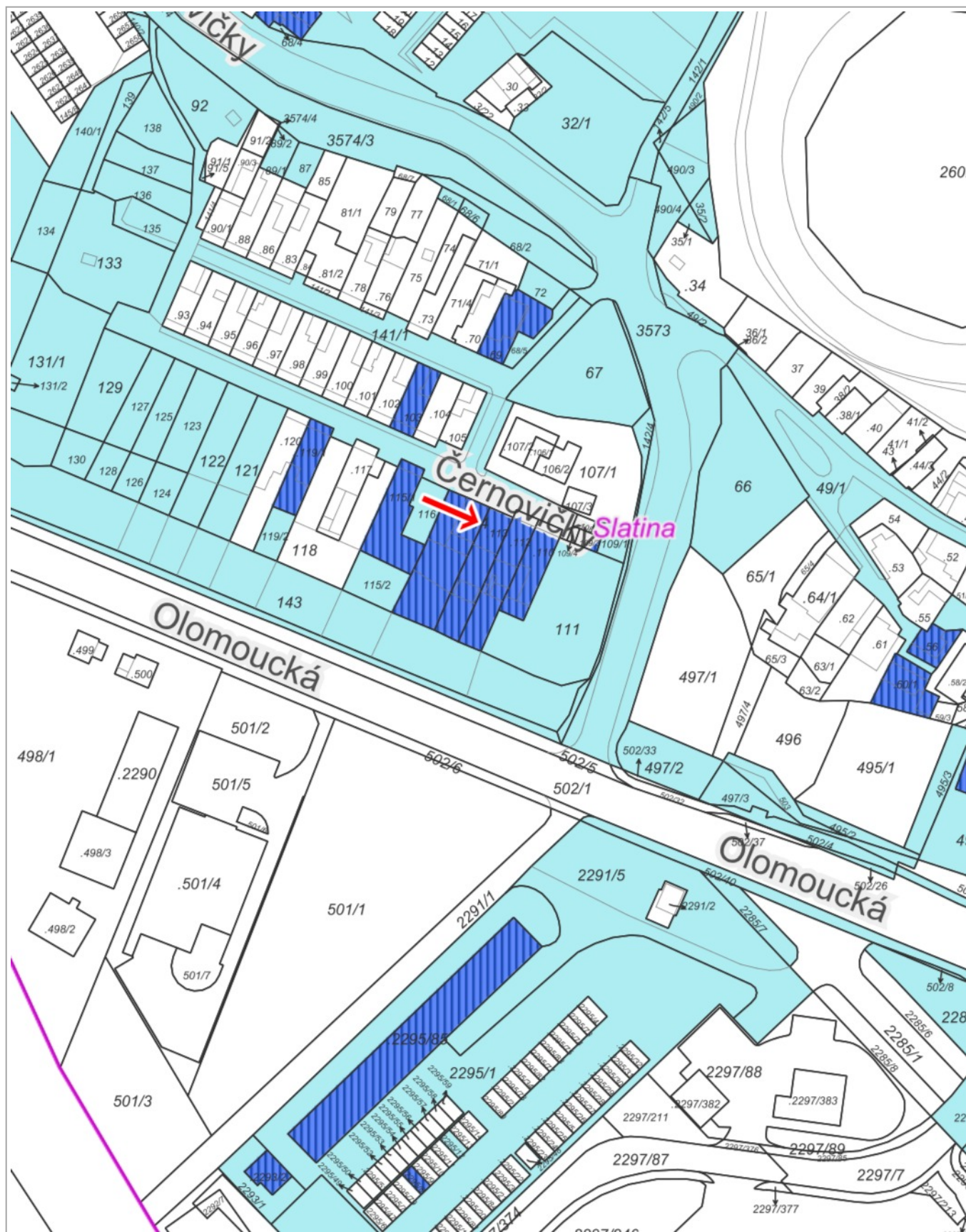
V Brně, dne 15. března 2022

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]
JUDr. Pavlína Urbancová, schovatel

SPOLEČNÁ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
JUDr. František Urbanec,
JUDr. Pavlína Urbancová
602 00 Brno, Křenová 52
tel.: 543 211 414

předkupní právo - stavba č.p. 764 na pozemku p.č. 113 v k.ú. Slatina




50 m

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

1 : 1 300

P-SMB, S-JINÝ VL.

 P-SMB, S-jiný vl.


KATASTRY

 Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az Popisy parcel

• Definiční bod parcel

 Vnitřní parcelní kresba

 Parcelní kresba

PARCELY SMB

 Parcely SMB

předkupní právo - stavba č.p. 764 na pozemku p.č. 113 v k.ú. Slatina

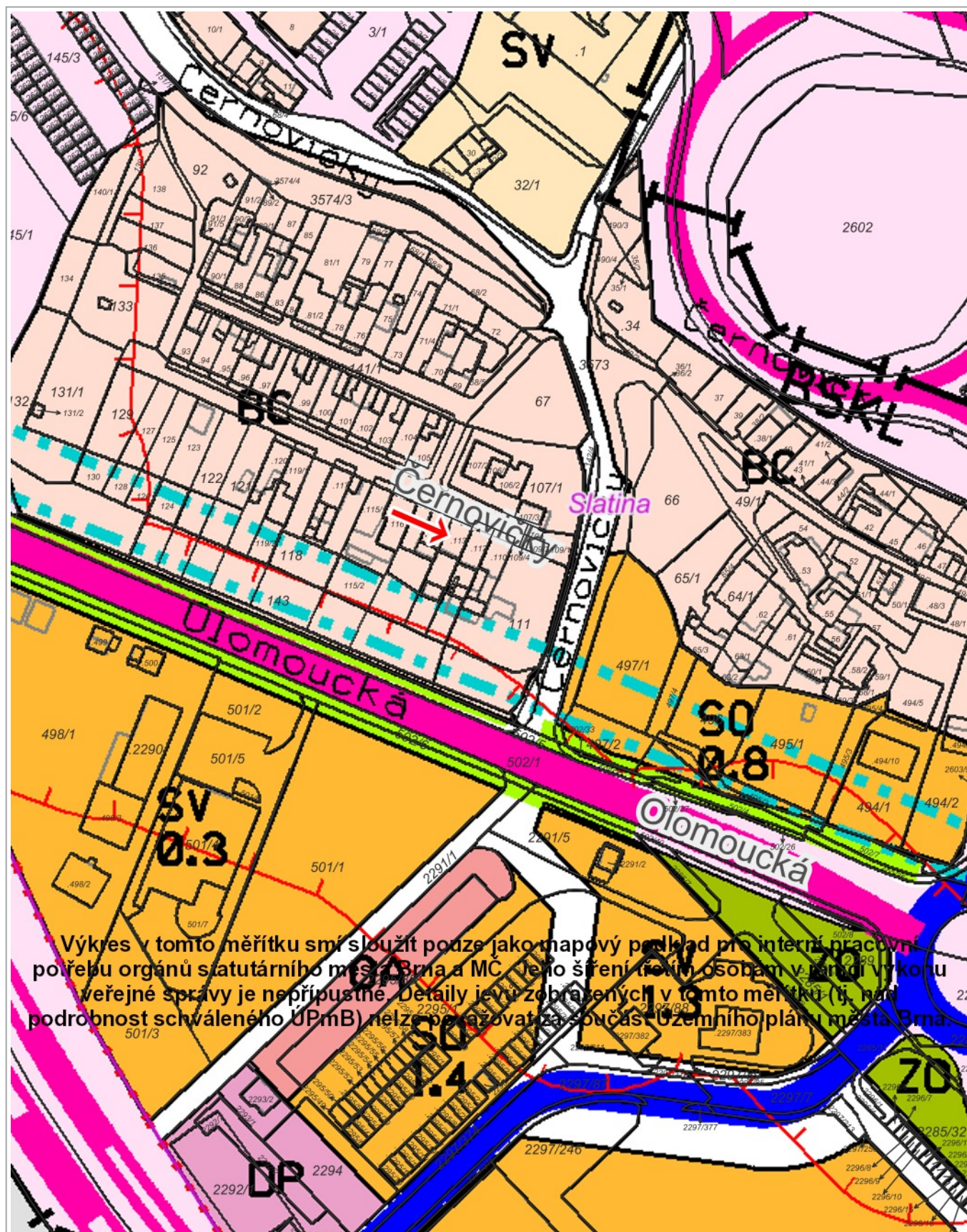


50 m

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 3. 3. 2021, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

1 : 1 500

předkupní právo - stavba č.p. 764 na pozemku p.č. 113 v k.ú. Slatina

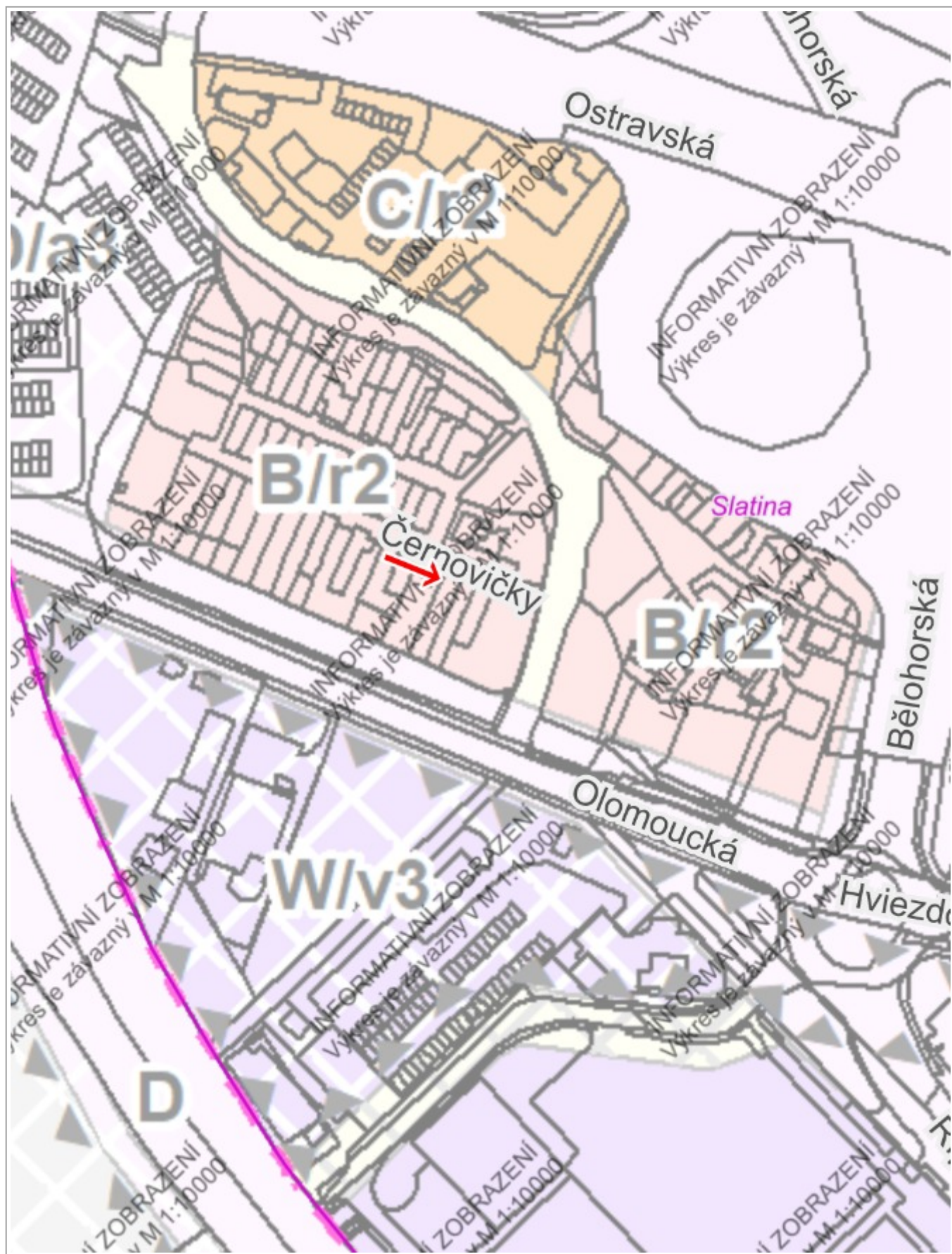


50 m

ÚPmB úplné znění k 04.03.2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

1 : 1 500

Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

