

Z8/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.4.2022

107. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.p. 641, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku p.č. 783 v k.ú. Štýřice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ k cizím stavbě určené k bydlení, která jsou postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna v lokalitě Kamenná kolonie.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), doručenou dne 16.2.2022, ke stavbě č.p. 641, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 783, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 168 m² v k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 4.100.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.
- 2. nesouhlasí** - s využitím nabídky předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.p. 641, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 783, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 168 m² v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 16.2.2022.

Stanoviska

RMB na své schůzi R8/209, konané dne 23.3.2022, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno


[REDAKCE]
vedoucí odboru - Majetkový odbor

28.3.2022 v 12:17

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno


vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

25.3.2022 v 09:35

Obsah materiálu

| | |
|--|---------|
| Návrh usnesení | 1 - 2 |
| Obsah materiálu | 3 - 3 |
| Důvodová zpráva | 4 - 7 |
| Příloha (příloha materiálu [redacted]) | 8 - 16 |
| Příloha (majetková mapa- [redacted]) | 17 - 18 |
| Příloha (ortofoto - [redacted]) | 19 - 19 |
| Příloha (upmb platný- [redacted]) | 20 - 20 |
| Příloha (novy upmb - [redacted]) | 21 - 21 |

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), doručená dne 16.2.2022, ke stavbě č.p. 641, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 783, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 168 m² v k.ú. Štýřice

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), doručenou dne 16.2.2022, ke stavbě č.p. 641, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 783, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 168 m² v k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 4.100.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

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

Dle § 3056 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 v případě této nabídky lhůta uplyne k datu 16.5.2022.

Popis:

Jedná se o stavbu určenou k bydlení, která je situovaná v Kamenné kolonii při ulici Kamenná čtvrt'. Ke dni zpracování materiálu nebyly předloženy k objektu žádné bližší technické informace (stáří domu, technický stav, znalecký posudek atd.).

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno - střed.

Vlastník objektu má z úrovně MČ Brno-střed k užívanému pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, dotčeného stavbou na p.č. 783 v k.ú. Štýřice, uzavřenou platnou nájemní smlouvu.

Doba nájmu je sjednaná na dobu určitou 15 let.

Dle platného Územního plánu města Brna je předmětný pozemek p.č. 783 v k.ú. Štýřice, součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy všeobecného bydlení (BO), které jsou dle regulativů ÚPmB určeny především pro bydlení.

Dle připravovaného nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy, plochy bydlení se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby č. 1 s výškou zástavby 3-7 – B/r1.

Pozn.:

ZMB již v minulosti projednalo předchozí nabídky předkupního práva k obdobným stavbám rodinných domů z této lokality a žádná z níže uvedených nabídek předkupního práva nebyla po projednání v orgánech statutárního města Brna doposud využita:

- Zastupitelstvo města Brna č. Z7/40 dne 19.6.2018 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku manželů [REDAKCE] doručenou dne 27. 3. 2018, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č. p. 584, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 866/1 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 64 m², k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 2.700.000,- Kč, a za podmínek doložené smlouvy o smlouvě budoucí a smlouvy o koupi nemovitosti. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb.

NOZ k budově bydlení postavené na pozemku p. č. 866/1 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 2.700.000,- Kč, dle nabídky ze dne 27. 3. 2018.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/03 dne 5.2.2019 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku spoluvlastníků [REDACTED], zastoupeného zákonným zástupcem, [REDACTED] (dále jen „spoluvlastníci“), doručenou dne 28.11.2018, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 705, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1019, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 220 m², k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.940.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. NOZ k budově bydlení postavené na pozemku ve p. č.1019 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.940.000,- Kč, dle nabídky ze dne 28.11. 2018.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/07 dne 18.6.2019 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDACTED] doručenou dne 5. 6. 2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 602, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 818 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.200.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 602 bydlení postavené na pozemku p. č. 818 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 5. 6. 2019.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/11 dne 5.11.2019 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku spoluvlastníků [REDACTED] doručenou dne 5. 11. 2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 693, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 910 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 2.530.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 693 bydlení postavené na pozemku p. č. 910 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 5.11. 2019.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/28 dne 22.6.2021 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDACTED] doručenou dne 12.4.2021, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 664, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 864/1 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.000.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 664 bydlení postavené na pozemku p. č. 864/1 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 12.4.2021.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/28 dne 22.6.2021 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku manželů [REDACTED] doručenou dne 2.6.2021, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 662, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 1001 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 1.200.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 662 bydlení postavené na pozemku p. č. 1001 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 2.6.2021.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/33 dne 9.11.2021 projednalo nabídku předkupního práva k budovám bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDACTED] doručenou dne 9.9.2021, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbám č.p. 578 a č.p. 581, způsob využití objekty k bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 837 a p.č. 836, obě v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 8.000.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy uzavřené s koupěchtivým. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbám č.p. 578 a č.p. 581 určených k bydlení, postavených na pozemku p. č. 837 a p.č. 836, obě v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 9.9.2021.

Cena:

Jedná se o objekt k bydlení, rozkládající se na pozemku o velikosti 168 m². Další informace nebyly poskytnuty.

Ocenění:

Realizované prodeje obdobných staveb v okolí:

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| - č.p. 664 | 3.000.000,- Kč, rok 2021 |
| - č.p. 662 | 1.200.000,- Kč, rok 2021 |
| - č.p. 578 společně s č.p. 581 | 8.000.000,- Kč, rok 2021 |
| - č.p. 692 | 1.900.000,- Kč, rok 2019 |
| - č.p. 602 | 3.200.000,- Kč, rok 2019 |
| - č.p. 635 | 2.800.000,- Kč, rok 2018 |
| - č.p. 584 | 2.700.000,- Kč, rok 2018 |

Nabídkovou cenu stavby ve výši 4.100.000,- Kč nelze bez dalších podkladů a objednání znaleckého posudku posoudit.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené k této nabídce předkupního práva je orgánům statutárního města Brna předkládán nyní tento návrh usnesení:

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.p. 641, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 783, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 168 m² v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 16.2.2022.

a to na základě vyjádření OÚPR MMB (jedná se o stabilizovanou plochu bydlení jak dle platného, tak i dle připravovaného ÚPmB) a stanoviska MČ Brno-střed, ale zejména však s přihlédnutím k nevyužití všech dosavadních nabídek předkupního práva k obdobným objektům bydlení z lokality Kamenná kolonie projednaných v orgánech SMB.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Komisi majetkové RMB.

RMB na své schůzi R8/209, konané dne 23.3.2022, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), doručenou dne 16.2.2022, ke stavbě č.p. 641, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 783, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 168 m² v k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 4.100.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím nabídky předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.p. 641, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 783, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 168 m² v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 16.2.2022.

Schváleno jednomyslně 10 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 |

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření OÚPR MMB z 1.2.2022:

Dle platného Územního plánu města Brna je předmětný pozemek p.č. 783 v k.ú. Štýřice, součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním **typem plochy všeobecného bydlení (BO)**, které jsou dle regulativů ÚPmB určeny především pro bydlení.

Dle připravovaného nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy, plochy bydlení se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby č. 1 s výškou zástavby 3-7 – B/r1.

MČ Brno-střed

RMČ BS na 153. schůzi, konané dne 28.02.2022, **doporučila ZMČ BS nemít námitek k využití předkupního práva** k nabytí nemovitých věcí (stavby objektu k bydlení č.p. 641) na pozemku p.č. 783 o vým. 168 m², vše v k.ú. Štýřice, dle nabídky pana [REDAKCE] **z úrovně statutárního města Brna za předpokladu úhrady kupní ceny z rozpočtu SMB.**

Statutární město Brno
Městská část Brno-střed
Dominikánská 2, 601 69 Brno
Doručeno: 16.02.2022 09:23
MCBS/2022/0028340
listy:2 přílohy:1



bc01es8321d954

Statutární město Brno, městská část Brno-Střed
do rukou [redacted]

Dominikánská 2

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0102865/2022

listy:1 přílohy:1
druh:



mmb1es832287ff Doručeno: 17.02.2022

Nabídka povinného na využití nebo nevyužití předkupního práva

Já, níže podepsaný: [redacted]

jako povinný jsem vlastníkem stavby č.p. 641, objekt k bydlení, část obce Štýřice, na pozemku parc.č. 783 zastavěná plocha v obci Brno, k. ú. Štýřice.

Uvedenou budovu, situovanou na pozemku, jsem nabyl do svého vlastnictví na základě usnesení Městského soudu v Brně, ve věci projednání dědictví D 262/1992 ze dne 22.9.1993, právní moc dne 12.11.1993 a 28.9.1995, č.j. 1D 262/92, N 84/93, jak vyplývá z LV [redacted] pro k.ú. Štýřice, obec Brno, který příkládám v příloze.

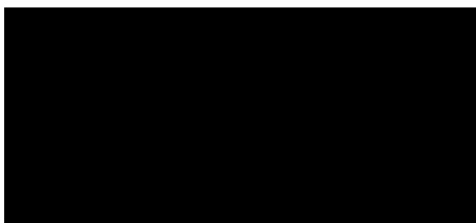
Uvedená hmotná nemovitá věc je zatížena zákonným předkupním právem ve smyslu ust. § 3056 zák. č. 89/2012 Sb. ve prospěch Statutárního města Brna.

Tímto nabízím Statutárnímu městu Brnu stavbu č.p. 641, část obce Štýřice, objekt k bydlení na pozemku parc.č. 783, k. ú. Štýřice, k využití či nevyužití předkupního práva, a to za cenu 4 100 000,- Kč. Uvedená kupní cena byla stanovena dohodou smluvních stran. Kupní smlouvu, která byla s koupěchtivým uzavřena, zasílám v příloze.

Uvedená kupní smlouva obsahuje všechny podmínky, jak je uvedeno v ust. § 2147 zák. č. 89/2012 Sb.

V případě využití předkupního práva z Vaší strany uhradíte kupní cenu na můj bankovní účet [redacted]

Ve Vyškově, dne 14. 2. 2022



Přílohy: výpis z LV - fotokopie
kupní smlouva - fotokopie

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.10.2021 10:15:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610186 Štýřice

List vlastnictví: [REDAKCE]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

[REDAKCE]

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Štýřice, č.p. 641

bydlení

783, 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 Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 262/1992 ze dne 22.9.1993, právní moc dne 12.11.1993 a 28.9.1995

Městs.soud v Brně, čj.1D 262/92, N 84/93.

POLVZ:59/2000

Z-3000059/2000-702

Pro: [REDAKCE]

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: 05.10.2021 10:36:40

[REDACTED]
dále jen jako "prodávající"

a

[REDACTED]
dále jen jako "kupující"

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU

I.

Prohlášení o vlastnictví

1.1. Prodávající prohlašuje, že je na základě Usnesení Městského soudu v Brně ve věci projednání dědictví D 262/1992 ze dne 22.9.1993, právní moc dne 12.11.1993 a 28.9.1995, čj. 1D 262/92, N 84/93 a dle zápisu ve veřejném seznamu výlučným vlastníkem věci nemovité v katastrálním území Štýřice, obci Brno:

- budovy č.p. 641, v části obce Štýřice, způsob využití: bydlení, postavené na pozemku p.č. 783 zast.pl. a nádvoří; jak je zapsáno v operátu katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č. [REDACTED] pro k.ú. Štýřice, obec Brno. V dalším textu této kupní smlouvy je budova č.p. 641, část obce Štýřice, v k.ú. Štýřice, obci Brno, postavená na pozemku p.č. 783 zast.pl. a nádvoří v k.ú. Štýřice, označována jen jako „nemovitost“, „předmětná nemovitost“ či také jen „předmět převodu“.

1.2. Pozemek p.č. 783 v k.ú. Štýřice je ve vlastnictví Statutárního města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno, dále jen „předkupník“, tzn., že není předmětem převodu práva vlastnického dle této kupní smlouvy.

II.

Projevy vůle

2.1. Prodávající touto smlouvou prodává nemovitost specifikovanou v čl. I, odst. 1.1. této kupní smlouvy se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím kupujícímu za sjednanou kupní cenu 4.100.000,- Kč, slovy: *čtyři miliony jedno sto tisíc korun českých*, který ji za tuto kupní cenu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím bez výhrady kupuje a do svého výlučného vlastnictví přijímá.

2.2. Prodávající prohlašuje, že souhlasí se zřízením zástavního práva či případných věcně-právních omezení a zatížení, která budou sjednána v souvislosti s úvěrem kupujícího (zejm.

zákaz zcizení a zatížení) na nemovitosti ve prospěch Hypoteční banky, a.s. se sídlem Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha 5, IČO: 13584324 (dále jen jako "banka" či „úvěřující banka“), na jehož základě banka poskytne úvěr kupujícímu za účelem zaplacení části kupní ceny. Prodávající se zavazuje s bankou v tomto smyslu uzavřít příslušnou zástavní smlouvu, a to do pěti pracovních dnů od obdržení výzvy k podpisu smlouvy za podmínky, že mu bude předložena úvěrová smlouva mezi kupujícím, coby dlužníkem a bankou, jako věřitelem, která poskytne úvěr na úhradu části kupní ceny, avšak nikoli dříve, než prodávající obdrží písemné vyrozumění předkupníka o neuplatnění předkupního práva k nemovitosti v čl. I, odst 1.1. specifikované.

2.3. Pokud prodávající poruší závazek uvedený v bodě 2.2. této kupní smlouvy při splnění sjednaných podmínek, je kupující oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu vůle kupujícího prodávajícímu.

2.4. Kupující je srozuměn se vznikem zástavního práva a případných dalších zatížení a omezení ve prospěch banky, která budou váznout na prodávané nemovitosti, s tímto souhlasí a nemovitost takto převezme.

III.

Způsob zaplacení kupní ceny

3.1. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu sjednanou kupní cenu ve výši 4.100.000,- Kč takto:

- a) první část kupní ceny ve výši 1.700.000,- Kč se kupující zavazuje zaplatit z vlastních zdrojů v termínu **do 15 dnů poté**, co mu bude předloženo písemné vyrozumění předkupníka o neuplatnění předkupního práva k nemovitosti; dále jen „písemné vyrozumění předkupníka“;
- b) druhá část kupní ceny ve výši 2.400.000,- Kč bude uhrazena prostřednictvím úvěru, poskytnutého úvěřující bankou, tj. Hypoteční banka, a.s. v termínu **do 45 dnů** po předložení písemného vyrozumění předkupníka.

Smluvní strany se dohodly, že předložením písemného vyrozumění předkupníka se rozumí odeslání na elektronickou adresu kupujícího: vladimir.matousek@gmail.com či jeho odeslání formou listovní zásilky na adresu kupujícího, uvedenou v záhlaví této kupní smlouvy.

3.2. Z důvodu právní jistoty smluvních stran budou obě části kupní ceny, tj. jak částka 1.700.000,- Kč, tak i částka 2.400.000,- Kč převedeny na účet advokátní úschovy JUDr. Jitky Deduchové, advokátky, zapsané u ČAK v Praze pod reg. č. 08742, IČ: 66247837, sídlo: Kašíkova 209/22, 682 01 Vyškov, (dále jen „schovatelka“ či „advokátka“), č. účtu: [REDACTED] a to na základě Smlouvy o úschově finančních prostředků a listin, dále jen „svěřenská smlouva“ či „smlouva o úschově“, kterou strany smlouvy a schovatelka podepisují současně s touto kupní smlouvou s tím, že část kupní ceny 2.400.000,- Kč bude převedena na účet úschov přímo úvěřující bankou coby poskytovatelem úvěru, resp. věřitelem kupujícího.

3.3. O složení částky 1.700.000,- Kč na účet advokátní úschovy vystaví schovatelka potvrzení, které zašle na elektronické adresy stran smlouvy, jež jí pro tyto účely smluvní strany sdělily, příp. dle požadavku kupujícího i jeho úvěřující bance, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však ve lhůtě do pěti pracovních dnů.

3.4. Nebude-li první část kupní ceny ve výši 1.700.000,- Kč zaplacená na účet advokátní úschovy v dohodnutém termínu dle odst. 3.1. pís. a) čl. III, je prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit, stejně tak je prodávající oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit,

nebude-li zaplacená v dohodnutém termínu dle odst. 3.1. pís. b) druhá část kupní ceny ve výši 2.400.000,- Kč.

3.5. Odstoupení od kupní smlouvy nemá vliv na zaplacení sjednané smluvní odměny advokáta za sepsání této a svěřenské smlouvy a návrhu na vklad práva vlastnického, které se zavazují zaplatit obě smluvní strany rovným dílem; správní poplatek za zahájení vkladového řízení před příslušným katastrálním úřadem ve výši 2.000,- Kč se zavazuje zaplatit v plné výši kupující.

IV.

Podání návrhu na vklad

4.1. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této kupní smlouvy a v souladu se svěřenskou smlouvou podá advokátka do 5 pracovních dnů ode dne složení celé kupní ceny dle čl. III, odst. 3.1. na účet advokátní úschovy. K podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí dle předchozí věty, jakož i k veškerým dalším úkonům, resp. jednáním souvisejícím s řízením o návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující, smluvní strany podpisem této smlouvy JUDr. Jitku Deduchovou, advokátku, výslovně zmocňují. Návrh na vklad, stejně jako dvě vyhotovení této kupní smlouvy a kolková známka v hodnotě 2.000,- Kč (příp. částka 2.000,- Kč) budou předány advokátce do úschovy.

4.2. Smluvní strany se dohodly na vypořádání kupní ceny tak, že advokátka vyplatí z úschovy částku 4.100.000,- Kč na účet prodávajícího, který je uveden ve Svěřenské smlouvě do 5 pracovních dnů ode dne, co kterýkoli z účastníků smlouvy či jeho zástupce schovatelce předloží příslušný výpis z listu vlastnictví, kde bude v části A zapsán jako vlastník předmětu převodu kupující a na němž nebudou uvedena žádná práva třetích osob, jako dluhy, věcná břemena/služebnosti, zatěžující předmět převodu, zástavní práva, ani žádné právní vady, vyjma zástavního práva a dalších věcně-právních omezení (zejm. zákaz zcizení a zatížení), které bylo zřízeno prodávajícím na žádost kupujícího z důvodu zajištění úvěrové pohledávky, vyplývající z úvěrové smlouvy, uzavřené mezi úvěrující bankou kupujícího jako zástavním věřitelem a kupujícím, coby dlužníkem, jejíž výnos byl použit výlučně na zaplacení části kupní ceny za předmět převodu.

4.3. V případě, že nebudou splněny podmínky pro výplatu peněz z úschovy ani v termínu do 8 měsíců ode dne podpisu této kupní smlouvy (resp. celé kupní ceny), advokátka převede finanční prostředky z úschovy tak, že částku 1.700.000,- Kč převede bez zbytečného odkladu, nejdéle do pěti pracovních dnů na účet kupujícího, z něhož/-nichž byla uvedena částka do úschovy převedena, částku ve výši 2.400.000,- Kč převede advokátka v téže lhůtě na účet úvěrující banky, z něhož byla na účet úschov převedena, ev. na účet, který ji banka prostřednictvím kupujícího, sdělí.

V.

Prohlášení a ujištění prodávajícího a kupujícího

5.1. Proávající prohlašuje, že:

a) ke dni podpisu této smlouvy na nemovitosti specifikované v čl. I., odst. 1.1. nevážnou žádné právní vady, zejména dluhy, věcná břemena či zástavní práva, věcná práva a nájemní smlouvy

- ani jiná práva třetích osob, a že není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu ani jiného státního orgánu ve smluvní volnosti nakládat s předmětnou nemovitostí;
- b) mu není známo, že by vůči němu bylo vedeno jakékoli řízení, ze kterého by vzešlo zatížení nemovitosti nebo zpochybnění jeho vlastnických práv k nemovitosti;
 - c) není dlužníkem vůči žádnému orgánu státu včetně finančního úřadu, a že vůči němu není zahájeno insolvenční řízení ani prohlášen konkurs;
 - d) nabývací titul/-y k nemovitosti jsou platné a nemají žádné právní vady, a že si není vědom žádných vlastnických nároků třetích osob ve vztahu k převáděné nemovitosti;
 - e) není v dispozici s nemovitostmi omezen ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku (existence rodinné domácnosti manželů).

5.2. Prodávající se zavazuje, že ode dne platnosti této smlouvy neučiní žádné právní jednání, kterým by znemožnil převod vlastnických práv nebo omezil budoucí vlastnické právo kupujícího k nemovitosti.

5.3. V případě, že prohlášení prodávajícího uvedená v bodě 5.1. či jen některé z nich, se ukáží jako nepravdivá a/nebo prodávající poruší závazky uvedené v bodě 5.2. je kupující oprávněn odstoupit od této kupní smlouvy. Účinky odstoupení nastávají doručením písemného projevu kupujícího prodávajícímu. V případě odstoupení od smlouvy jsou si smluvní strany povinny vrátit veškerá plnění, pokud je přijaly.

5.4. Kupující prohlašuje, že:

a) není v úpadku, že proti němu není vedeno nalézací, exekuční, konkursní, insolvenční nebo jiné řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této smlouvy a dále, že je bez omezení oprávněn k uzavření této smlouvy. Pro případ, že by se některá z těchto prohlášení kupujícího ukázalo či se stalo nepravdivým, je prodávající oprávněn požadovat od kupujícího náhradu škody, která mu v důsledku takového prohlášení vznikla a/nebo požadovat uvedení takovéto skutečnosti do souladu s ujištěním kupujícího obsaženým v tomto odstavci a/ nebo je oprávněn od smlouvy jednostranně odstoupit;

b) se před podpisem této smlouvy důkladně seznámil s AUDITORSKOU ZPRÁVOU č. az-cz-ra-0001-22-0001 zhotovenou společností estateempire s.r.o., sídlo: Tenorova 3431/24, 615 Brno, IČO: 058 64 097 o provedeném odborném auditu nemovitostí, zpracovanou realitním auditorem Bronislavem Šikem, ID auditora: CZ-RA-0001-18 z 17. ledna 2022, obsahující posouzení stavebně technického stavu převáděné nemovitosti - domu č.p. 641 v k.ú. Štýřice, obci Brno, adresní místo: Kamenná čtvrť, 641/54a, 639 00 Brno-Štýřice, zejm. výčet vad a s ohledem na shora uvedené je srozuměn, že nemovitost je určena k rekonstrukci; jedno vyhotovení této AUDITORSKÉ ZPRÁVY č. az-cz-ra-0001-22-0001 kupující převzal před podpisem této smlouvy, což potvrzuje svým níže uvedeným podpisem;

c) sám si předmět převodu před podpisem této kupní smlouvy řádně a detailně prohlédl, seznámil se s jeho právním i faktickým stavem a nevymínil si žádné zvláštní vlastnosti převáděné nemovitosti a kupní cenu považuje s ohledem na stavebně-technický stav, stáří nemovitosti, postavené v roce 1930, její opotřebení a vybavení předmětu převodu za zcela přiměřenou. Kupující proto nebude v budoucnu uplatňovat žádná práva z odpovědnosti za vady předmětu převodu a práva z odpovědnosti za vady nemovitosti se tímto v celém rozsahu vzdává a nemovitost převezme ve stavu, v jakém je, do svého výlučného vlastnictví.

VI. Zvláštní ujednání

6.1. Kupující je v souladu s § 2145 občanského zákoníku srozuměn s tím, že k převáděné nemovitosti náleží předkupní právo z titulu § 3056 občanského zákoníku a že převáděná nemovitost bude bez zbytečného odkladu, nejpozději do 10 dnů od podpisu této kupní smlouvy, nabídnuta předkupníkovi ke koupi za podmínek, sjednaných touto kupní smlouvou. Písemnou nabídku předkupníkovi učiní prodávající bez zbytečného odkladu po podpisu této kupní smlouvy tak, že jedno její vyhotovení ve fotokopii s průvodním dopisem zašle/předá předkupníkovi.

6.2. Uplatní-li předkupník své předkupní právo tím, že zaplatí ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení nabídky kupní cenu ve výši, sjednané v této smlouvě, tato smlouva okamžikem zaplacení zanikne, převáděná nemovitost zůstává ve vlastnictví prodávajícího a smluvní strany si vrátí vše, co si event. splnily.

6.3. Proávající se zavazuje, že o skutečnosti, zda předkupník své předkupní právo uplatnil či nikoli, bude kupujícího informovat písemně bez zbytečného odkladu. (viz čl. III. Způsob zaplacení kupní ceny).

Kupující se zavazuje informovat o této skutečnosti úvěrující banku, a to bez zbytečného odkladu. Kupující bere na vědomí, že prodávající nabídkou nemovitosti předkupníkovi plní toliko svou zákonnou povinnost a není tedy zavázán nahradit v důsledku příp. využití předkupního práva předkupníkem jakékoli finanční náklady či škody, které event. v souvislosti s předpokládanou koupí nemovitosti, kupujícímu vznikly.

6.4. Pro případ, že kupující nezaplatí kupní cenu řádně a včas si strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 1,0 % z kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná do pěti kalendářních dnů od doručení písemné výzvy kupujícímu o jejím uplatnění ze strany prodávajícího. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo prodávajícího na náhradu škody.

VII. Předání a převzetí nemovitosti

7.1. Proávající se zavazuje předat kupujícímu a kupující se zavazuje převzít nemovitost do 5 dnů od zapsání vlastnického práva ve prospěch kupujícího příslušným katastrálním úřadem.

7.2. O předání obě strany sepiší na místě protokol, kde bude zachycen stav všech měřidel osazených na inženýrských sítích zavedených v předávané nemovitosti.

7.3. Okamžikem převzetí přechází na kupujícího odpovědnost za poškození nebo zničení předmětné nemovitosti. Proávající souhlasí, aby si kupující ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího sjednal pojištění nemovitosti a čerpal případné pojistné plnění. Náklady na energie a ostatní náklady související s provozem nemovitostí do dne předání hradí prodávající, po dni předání je hradí kupující.

7.4. Proávající se rovněž zavazuje, že ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího zajistí, aby v nemovitosti nebyly hlášeny v registru obyvatel ČR k trvalému pobytu žádné osoby ani zde nebylo vedeno v příslušných registrech sídlo či místo podnikání žádné právnické či fyzické osoby.

7.5. Pro případ nedodržení sjednaného termínu v bodě 7.1 a/nebo porušení závazku uvedeném v bodě 7.4. si účastníci sjednávají smluvní pokutu za každý den prodlení 0,1 % z kupní ceny denně; smluvní pokuta za porušení závazku uvedeném v bodě 7.4. se sjednává v maximální výši 10.000 Kč. Smluvní pokuta je splatná do 5 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy straně povinné o jejím uplatnění ze strany oprávněné. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo poškozené strany na náhradu škody.

VIII.

8.1. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem všemi účastníky. Účastníci jsou svými projevy vázáni od podpisu smlouvy.

8.2. Vlastnické právo k převáděným nemovitostem, se všemi právy a povinnostmi, nabývá kupující zápisem vlastnického práva do veřejného seznamu - katastru nemovitostí.

8.3. Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán v souladu se smlouvou o úschově peněz a listin uzavřené současně s touto kupní smlouvou.

8.4. Kupující a prodávající se vzájemně zavazují poskytnout si v řízení o povolení vkladu navzájem nezbytnou součinnost k tomu, aby návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí mohl být povolen.

8.5. Pro případ přerušení řízení příslušným katastrálním úřadem nebo vydání zamítavého rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu se kupující a prodávající zavazují, že učiní veškeré kroky nutné k rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva k nemovitosti ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. V případě podání opětovného návrhu na vklad vlastnického práva k nemovitosti budou podmínky kupní smlouvy stejné, tj. stejný předmět převodu a stejná kupní cena.

8.6. V případě že vady, pro které příslušný katastrální úřad nezapíše vlastnické právo ve prospěch kupujícího, budou neodstranitelné, jsou smluvní strany oprávněny od kupní smlouvy odstoupit. V uvedeném případě vyplatí/převede schovatel částku 1.700.000,- Kč na účet kupujícího, částku 2.400.000,- Kč na účet úvěrující banky.

8.7. Kupující je povinen vrácené prostředky použít na splacení poskytnutého hypotečního úvěru a zavazuje se proti vrácení kupní ceny zajistit výmaz zástavního práva zřízeného na předmětné nemovitosti ve prospěch banky. Pokud tak neučiní ani ve lhůtě do 3 měsíců ode dne odstoupení od kupní smlouvy, zavazuje se zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1% z dohodnuté kupní ceny.

IX.

9.1. Účastníci prohlašují, že jsou způsobilí právně jednat, tato smlouva byla sepsána podle projevů jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, těmto projevům odpovídá a na důkaz toho, jakož i na důkaz správnosti jejího obsahu ji stvrzují svými podpisy.

9.2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a účastníci prohlašují, že nesjednali žádné vedlejší ujednání ve smyslu § 2132 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. Účastníci sjednávají, že jakékoliv dodatky a změny této smlouvy musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.

9.3. Pro účely vzájemného doručování písemností se účastníci dohodli, že písemnost se považuje za doručenu uplynutím doby, po kterou byla zásilka uložena na poště k vyzvednutí, a to i v případě, že se adresát o uložení nedozvěděl, byla-li adresována na adresu účastníka této smlouvy uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nezdržuje-li se účastník na uvedené adrese je povinen sdělit bez zbytečného prodlení svou aktuální doručovací adresu druhé smluvní straně.

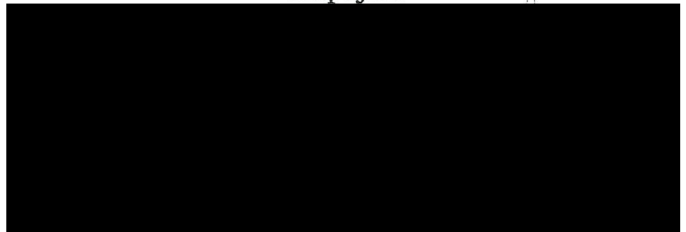
9.4. Smlouva je vyhotovena v 6 vyhotoveních s platností originálu, kdy 2 vyhotovení budou předány do úschovy advokátky, z nichž na jednom z nich budou úř. ověřeny podpisy smluvních stran a toto vyhotovení bude použito jako příloha návrhu na vklad práva vlastnického, jedno vyhotovení obdrží úvěřující banka kupujícího, po jednom pak obdrží smluvní strany a jedno vyhotovení bude zasláno předkupníkovi - v rámci nabídky k využití předkupního práva.

Dne 14. února 2022


Prodávající:



Kupující:



P-SMB, S-JINÝ VL.

 P-SMB, S-jiný vl.


KATASTRY

 Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az Popisy parcel

• Definiční bod parcel

 Vnitřní parcelní kresba

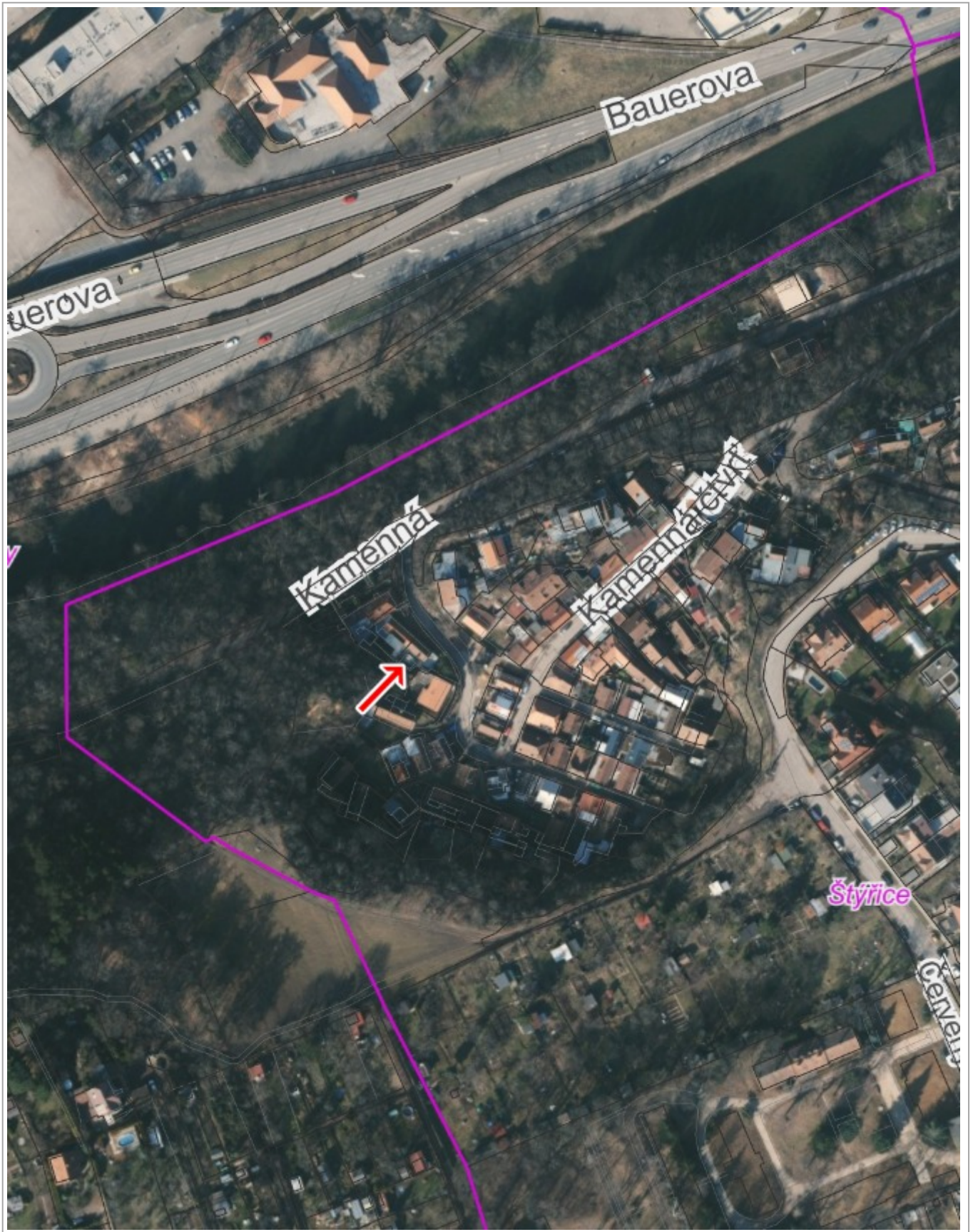
 Parcelní kresba

PARCELY SMB

 Parcely SMB



předkupní právo - stavba č.p. 641 na pozemku p.č. 783 v k.ú. Štýřice



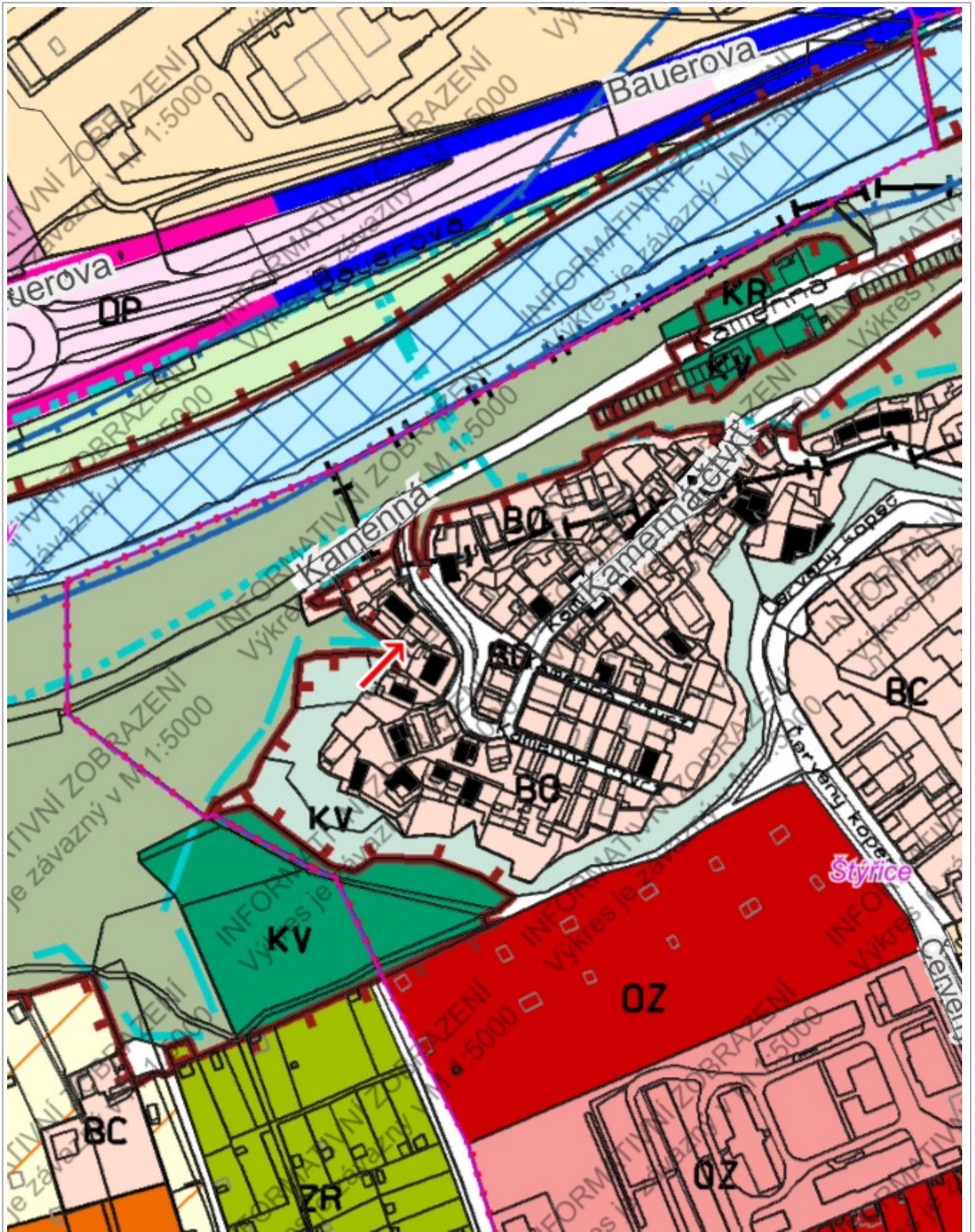
50 m

1 : 1 887

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



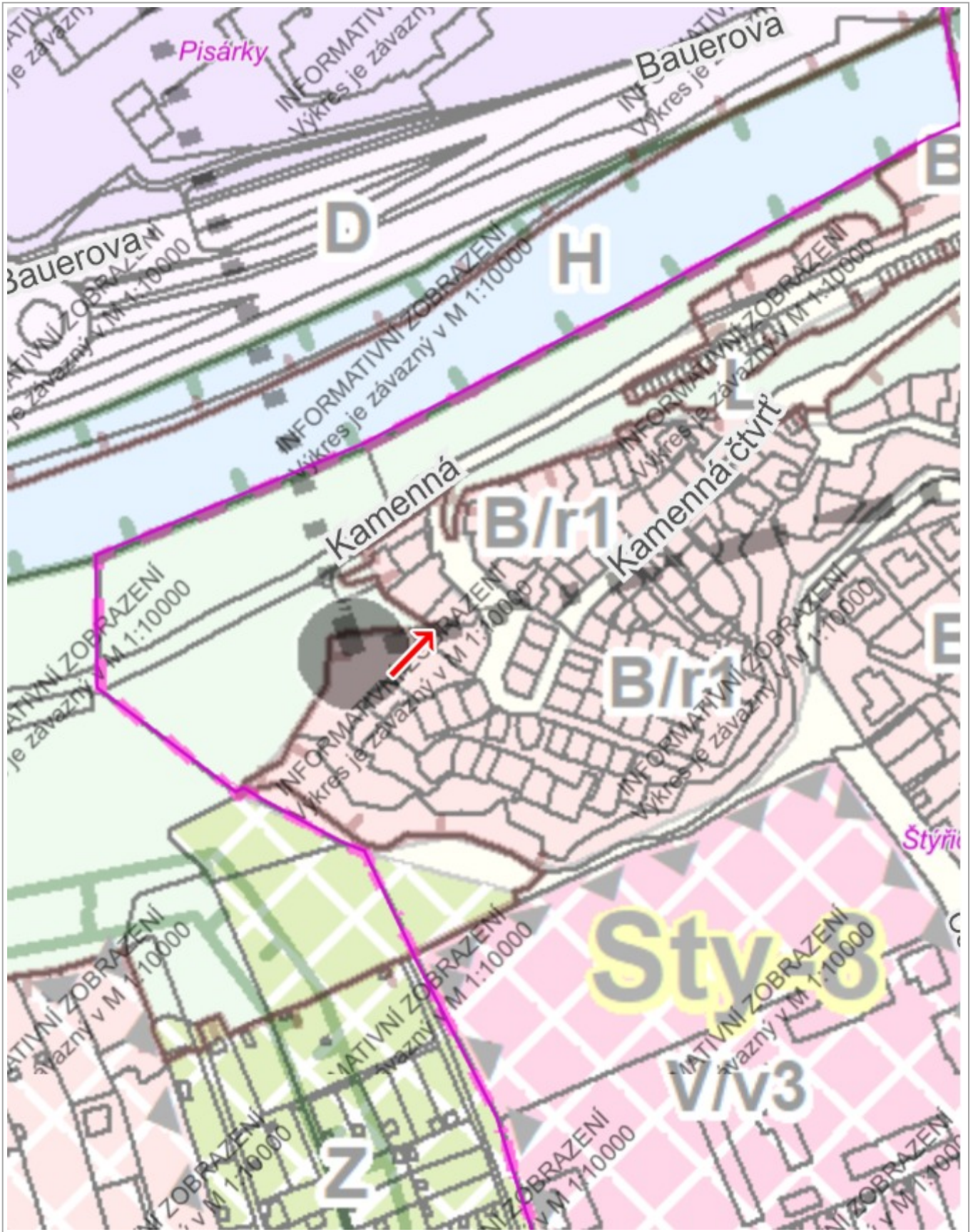
předkupní právo - stavba č.p. 641 na pozemku p.č. 783 v k.ú. Štýřice



50 m

1 : 1 887

ÚPmB úplné znění k 13.10.2021, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



1 : 1 887