

Z8/34. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 7.12.2021

100. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 496 v k.ú. Maloměřice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ ke garáži postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDAKCE] zastoupeného Mgr. Jaroslavem Zemanem, advokátem ve společnosti Spring Walk advokátní kancelář s.r.o., doručenou dne 4.10.2021 na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 496, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 590.000,- Kč, a za podmínek kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a smlouvy o advokátní úschově peněz.
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 496, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², v k.ú. Maloměřice, dle nabídky ze dne 4.10.2021.

Stanoviska

RMB na své schůzi R8/183, konané dne 24.11.2021, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDAKCE]
vedoucí odboru - Majetkový odbor

30.11.2021 v 12:23

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

[Redacted Signature]

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

29.11.2021 v 09:24

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (Příloha materiálu - [REDACTED])	8 - 19
Příloha (majetková mapa - [REDACTED])	20 - 20
Příloha (ortofoto - [REDACTED])	21 - 21
Příloha (upmb platný [REDACTED])	22 - 22
Příloha (novy upmb - [REDACTED])	23 - 23

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] zastoupeného Mgr. Jaroslavem Zemanem, advokátem ve společnosti Spring Walk advokátní kancelář s.r.o., doručená dne 4.10.2021 na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 496, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Maloměřice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 4.10.2021 [REDAKCE] zastoupeného Mgr. Jaroslavem Zemanem, advokátem ve společnosti Spring Walk advokátní kancelář s.r.o., doručenu dne 4.10.2021 na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 496, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 590.000,- Kč, a za podmínek kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a smlouvy o advokátní úschově peněz.

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 vlastníkově výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníku 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). Tato lhůta uplyne k datu 4.1.2022.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 496, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Maloměřice, je situována při ulici Obřanská a Krasová a stojí v řadové zástavbě garáží.

V dané lokalitě jsou další pozemky ve vlastnictví SMB, na kterých jsou postavené garáže ve vlastnictví třetích osob.

Pozn.:

[REDAKCE] nabytí relevantně vlastnictví k předmětné garáži s právními účinky zápisu v KN ke dni 7.4.2021 poté, co ZMB na svém Z8/25. zasedání konaném dne 23.3.2021 nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ust. § 3056 č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stejné stavbě garáže za kupní cenu ve výši 390.000,- Kč, dle nabídky z 18.1.2021, kterou v souladu se zákonem učinil předchozí vlastník garáže.

Pozemek je svěřen městské části Brno – Maloměřice a Obřany.

Z úrovně MČ Brno-Maloměřice a Obřany je k pozemku uzavřena s prodávající platná nájemní smlouva.

Z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je uvedený pozemek a stavba na něm součástí stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO).

Tyto plochy slouží především k bydlení; současně jsou přípustná parkovací stání, odstavná stání a hromadné garáže ve všech stavebních územích, pokud není navazující územně plánovací dokumentací stanoveno jinak. **Umístění garáží je v této ploše přípustné.**

V připravovaném novém Územním plánu města Brna je způsob využití pozemku obdobný, neboť pozemek je rovněž tak zahrnutý do stabilizované plochy bydlení.

OÚPR MMB z hlediska územně plánovacího nedoporučuje využít předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 496, k.ú. Maloměřice a ani k ostatním stavbám na pozemcích p.č. 480/2-11, 480/17, 481-512, 514-539 v této lokalitě.

Pozn.:

MO MMB v letech 2017 až 2021 předložil k projednání do orgánů SMB již několik předchozích nabídek předkupního práva ke stavbám garáží postavených na pozemku ve vlastnictví SMB v této lokalitě, nabídka předkupního práva ke stejné garáži již byla mj. jedenkrát projednána v ZMB Z8/25 dne 23.3.2021:

- ZMB na svém Z7/31. zasedání konaném dne 5.9.2017 nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č. p. / č. e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 490, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m², k. ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 200.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 29. 6. 2017. Jednalo se o garáž ve stejném garážovém dvoře.

- ZMB na Z7/41. zasedání konaném dne 4.9.2018 vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] ze dne 7.8.2018 na využití předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku p.č. 513 v k.ú. Maloměřice ve stejném garážovém dvoře za kupní cenu ve výši 160.000,-Kč a nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke garáži na pozemku p.č. 513 v k.ú. Maloměřice ve stejném garážovém dvoře dle výše učiněné nabídky.

- ZMB na svém Z8/07. zasedání konaném dne 18.6.2019 nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č. p. / č. e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 520, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m², k. ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 300.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 9.5.2019. Jednalo se o garáž ve stejném garážovém dvoře.

- ZMB na svém Z8/18. zasedání konaném dne 16.6.2020 nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č. p. / č. e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 536, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k. ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 278.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 15.4.2020. Jednalo se o garáž ve stejném garážovém dvoře.

- ZMB na svém Z8/25. zasedání konaném dne 23.3.2021 nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č. p. / č. e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 496, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k. ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 390.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 18.1.2021. Jednalo se o garáž ve stejném garážovém dvoře.

- ZMB na svém Z8/31. zasedání konaném dne 7.9.2021 nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č. p. / č. e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 507, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k. ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 450.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, dle nabídky z 22.6.2021. Jednalo se o garáž ve stejném garážovém dvoře.

Žádná z uvedených nabídek předkupního práva nebyla z úrovně SMB doposud využita.

Cena:

Řadová garáž na pozemku města p.č. 496 o výměře 18 m² v k.ú. Maloměřice.

Realizované prodeje garáží (bez pozemku) v okolí:

2018	ul. Krasová, řadová garáž, bez pozemku	200.000,- Kč
	ul. Krasová, řadová garáž, bez pozemku	185.000,- Kč
	ul. Krasová, řadová garáž, bez pozemku	300.000,- Kč

2019	ul. Krasová, řadová garáž, bez pozemku	300.000,- Kč
2020	ul. Krasová, řadová garáž, bez pozemku	286.000,- Kč
	ul. Krasová, řadová garáž, bez pozemku	278.000,- Kč
2021	ul. Krasová, řadová garáž, bez pozemku	300.000,- Kč
	ul. Krasová, řadová garáž, bez pozemku	390.000,- Kč

Žadatel Oldřich Novák předmětnou garáž koupil začátkem roku 2021 za kupní cenu ve výši 390.000,- Kč.

S ohledem na realizované prodeje garáží v okolí leží nabídková cena ve výši 590.000,- Kč nad intervalem realizovaných cen.

Kupní cenu v rámci předkupního práva nelze z cenového hlediska akceptovat.

Závěr:

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

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 496, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², v k.ú. Maloměřice, dle nabídky ze dne 4.10.2021,

a to na základě stanoviska OÚPR MMB a rovněž tak s přihlédnutím k předchozímu nevyužití všech dosavadních nabídek předkupního práva k jiným stavbám garáží v této lokalitě a v neposlední řadě s přihlédnutím ke skutečnosti, že v roce 2021 již jedenkrát nebylo využito předkupní právo ke stejné garáži podané předchozím vlastníkem garáže.

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

RMB na své schůzi R8/183, konané dne 24.11.2021, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna
1. vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE] zastoupeného Mgr. Jaroslavem Zemanem, advokátem ve společnosti Spring Walk advokátní kancelář s.r.o., doručenu dne 4.10.2021 na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 496, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 590.000,- Kč, a za podmínek kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a smlouvy o advokátní úschově peněz.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 496, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², v k.ú. Maloměřice, dle nabídky ze dne 4.10.2021.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

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

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- aktualizované vyjádření z 16.8.2018, vztahující se ke všem stavbám garáží na pozemku SMB v lokalitě při ul. Obřanská a Krásova je stále platné:

OÚPR MMB se již v minulosti několikrát vyjadřoval k využití předkupního práva ke stavbám garáží postavených na pozemcích statutárního města Brna v dané lokalitě, kterou lze vymezit ulicemi Obřanská, Krasová a železniční tratí v k.ú. Maloměřice, pod garážemi v garážovém dvoře, a to včetně stavby garáže na pozemku p.č. 496, k.ú. Maloměřice.

Z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je uvedený pozemek a stavba na něm součástí stabilizované plochy bydlení všeobecného (BO).

Tyto plochy slouží především k bydlení; současně jsou přípustná parkovací stání, odstavná stání a hromadné garáže ve všech stavebních územích, pokud není navazující územně plánovací dokumentací stanoveno jinak. Umístění garáží je v této ploše přípustné.

V připravovaném novém Územním plánu města Brna je způsob využití pozemku obdobný, neboť pozemek je rovněž tak zahrnutý do stabilizované plochy bydlení.

OÚPR MMB z hlediska územně plánovacího nedoporučuje využít předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 496, k.ú. Maloměřice, a rovněž tak ani k ostatním stavbám garáží postaveným na pozemcích p.č. 480/2-11, 480/17, 481-512, 514-539 v této lokalitě, v případě dalších budoucích nabídek předkupního práva

MČ Brno – Maloměřice a Obřany – vyjádření bylo vyžádáno.

NAŠE ZN.: SW-0002-0100

VYŘIZUJE: Mgr. Jaroslav Zeman

DATUM: 4. 10. 2021

Statutární město Brno
Majetkový odbor
datovou schránkouStatutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0514920/2021

listy: přílohy: 3

druh:



mmb1es7d31a084 Doručeno: 04.10.2021

Věc: Nabídka k uplatnění předkupního práva

Vážení,

obracím se na Vás v právním zastoupení pana [REDACTED]

[REDACTED] (dále rovněž jen jako „zmocnitel“), jakožto vlastníka budovy bez č. p./č. e., garaz, zapsané na LV [REDACTED] stojící na pozemku p. č. 496, zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v k. ú. Maloměřice, obec Brno.

Ze zápisu z příslušného katastru nemovitostí vyplývá, že vlastníkem pozemku p. č. 496, na němž výše uvedená budova stojí, je Statutární město Brno. Ve smyslu § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále rovněž jen jako „občanský zákoník“) má tedy Statutární město Brno předkupní právo k budově ve vlastnictví zmocnitele.

Dne 1. 10. 2021 zmocnitel uzavřel s 3. osobou kupní smlouvu o převodu nemovitých věcí, jejímž předmětem je úplatný převod výše specifikované budovy za kupní cenu ve výši **590.000,- Kč** (dále rovněž jen jako „kupní smlouva“). Kopii předmětné kupní smlouvy, jakož i smlouvy o advokátní úschově, jejímž předmětem je mimo jiné úschova kupní ceny v dané věci, **přikládám** a současně potvrzuji, že kupní cena dle předchozí věty byla v plné výši složena na účet advokátní úschovy dne **4.10.2021**.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti Vám tímto v zastoupení zmocnitele předkládám ve smyslu ust. § 2147 odst. 1 občanského zákoníku následující

nabídku k uplatnění předkupního práva k budově bez č.p./č.e. stojící na pozemku parc. č. 496, a to za podmínek dle přiložené kupní smlouvy.

Ve věci zmocnění mojí osoby k předložení této nabídky odkazuji na čl. VI. odst. 11. věty poslední přiložené kupní smlouvy.

V případě, že máte zájem předkupní právo využít, sdělte mi laskavě tuto skutečnost obratem. Stejně tak Vás chci zdvořile požádat, abyste mi obratem sdělili i případné stanovisko, že o koupi předmětné budovy zájem nemáte a předkupní právo neuplatňujete.

Předem děkuji za vyřízení a jsem s pozdravem

[REDACTED]
Mgr. Jaroslav Zeman
advokát v plné moci

Příloha: Kopie podepsané Kupní smlouvy o převodu nemovitých věcí ze dne 1. 10. 2021;
Kopie podepsané Smlouvy o advokátní úschově ze dne 1. 10. 2021



Kupní smlouva o převodu nemovitých věcí

uzavřená dle ust. § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

I. Smluvní strany.

1.



dále rovněž jen jako „Strana prodávající“;

a

2.



dále rovněž jen jako „Strana kupující“;

uzavírají tuto kupní smlouvu dle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (*dále rovněž jen jako „občanský zákoník“*).

II. Specifikace nemovitých věcí.

1. Předmětem této smlouvy je úplatný převod následující nemovité věci:

- budova bez č.p. /č.e., garáž, zapsaná na LV č. [REDACTED], stojící na pozemku parc. č. 496; nacházející se v obci Brno [582786], katastrální území Maloměřice [612499], vedeno Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

vše dále souhrnně rovněž jen jako „Nemovitá věc“.

2. Strana prodávající prohlašuje, že řádně nabyla Nemovitou věc a ke dni podpisu této smlouvy je jejím výlučným vlastníkem.

III. Převod vlastnického práva.

1. Strana prodávající touto smlouvou prodává za níže sjednanou kupní cenu ze svého vlastnictví Nemovitou věc uvedenou v čl. II. odst. 1 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím do vlastnictví Strany kupující a Strana kupující tuto Nemovitou věc do svého výlučného vlastnictví za níže sjednanou kupní cenu kupuje a přijímá.

2. Strana kupující prohlašuje, že se seznámila se stavem Nemovité věci, a to včetně okolností blíže specifikované v čl. VI. odst. 2 písm. e) této smlouvy, a v tomto stavu, včetně případných právních důsledků, ji do svého vlastnictví přijímá.

SPRING WALK

ADVOKÁTI / ATTORNEYS / RECHTSANWÄLTE

telefon: (+420) 533 555 353

email: info@springwalk.cz

web: www.springwalk.cz

IV. Kupní cena.

1. Kupní cena za prodej Nemovité věci dle čl. III. odst. 1 této smlouvy včetně všech součástí a příslušenství byla sjednána dohodou mezi Stranou prodávající a Stranou kupující ve výši **590.000,- Kč** (dále rovněž jen jako „Kupní cena“).
2. Úhrada Kupní ceny se sjednává následujícím způsobem:
 - a) část Kupní ceny ve výši **60.500,- Kč** byla uhrazena před podpisem této smlouvy k rukám realitního makléře Brněnská realitní spol. s r.o., IČ: 014 27 164, což Strana prodávající stvrzuje níže svým podpisem;
 - b) zbývajících část Kupní ceny ve výši **529.500,- Kč** bude uhrazena do 15 dnů ode dne podpisu této smlouvy z vlastních zdrojů Strany kupující.
3. Část Kupní cena dle čl. IV. odst. 2 písm. b) bude uhrazena na účet advokátní úschovy č. ú. [REDAKCE] vedený na společnost Spring Walk advokátní kancelář s.r.o., IČ: 073 643 77. se sídlem Brno, Veselá 169/24, PSČ: 602 00u, zastoupené Mgr. Jaroslavem Zemanem, advokátem zapsaným v seznamu advokátů vedeném ČAK pod ev. č. 16120 (dále rovněž jen jako „Schovatelem“).
4. Kupní cena či její část se považuje za uhrazenou:
 - a) v případě úhrady v hotovosti dnem převzetí částky v odpovídající výši;
 - b) v případě úhrady na účet dnem připsání částky v odpovídající výši na tento účet.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že spolu s touto smlouvou uzavřely smlouvu o advokátní úschově se Schovatelem (dále rovněž jen jako „Smlouva o úschově“), na základě které bude provedena úschova finančních prostředků a ve které jsou blíže specifikovány podmínky a způsob uvolnění Kupní ceny, resp. její části Straně prodávající.

V. Vkladové řízení.

1. Vlastnické právo k Nemovité věci nabyde Strana kupující ve smyslu ust. § 1105 občanského zákoníku vkladem do katastru nemovitostí.
2. Do doby vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí jsou účastníci smlouvy svými smluvními projevy vázáni.
3. V případě, že spolu s touto smlouvou podepisují smluvní strany i návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, bude tento podán příslušnému katastru nemovitostí na základě ujednání Smlouvy o úschově. Poplatek za katastrální řízení hradí Strana prodávající.
4. Smluvní strany mají povinnost poskytnout si veškerou potřebnou součinnost k tomu, aby bylo dosaženo vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí. V případě, že bude návrh na vklad vlastnického práva příslušným katastrálním úřadem zamítnut, zavazují se smluvní strany uzavřít nejpozději do 10 dnů opětovně kupní smlouvu, která bude vyhovovat požadavkům katastrálního úřadu. V případě, že nebude proveden vklad vlastnického práva ani na základě opakovaně uzavřené smlouvy, mají smluvní strany právo od smlouvy odstoupit.

5. Smluvní strany tímto zmocňují Mgr. Jaroslava Zemana, advokáta, zapsaného v seznamu advokátů vedeném ČAK pod ev. č. 16120, Spring Walk advokátní kancelář s.r.o., se sídlem Brno, Veselá 169/24, PSČ: 602 00, aby za ně podal návrh na vklad do katastru nemovitostí ve věci práv vyplývajících z této smlouvy a aby je v tomto katastrálním řízení v plném rozsahu zastupoval.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran.

1. Strana prodávající prohlašuje, že na Nemovité věci nevážnou ke dni podpisu této smlouvy žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva ani jiná práva třetích osob, vyjma předkupního práva blíže specifikovaného v čl. VI. odst. 2 písm. e) této smlouvy.
2. Strana prodávající prohlašuje, že:
 - a) proti ní ke dni podpisu této smlouvy není veden výkon rozhodnutí, exekuce, že není v úpadku, že s ní není vedeno insolvenční řízení, a že není ani jinak omezena v možnosti nakládat volně se svým majetkem, především pak s Nemovitou věcí;
 - b) ke dni podpisu této smlouvy nemá žádné daňové nedoplatky, ani žádné splatné závazky vůči jiným orgánům státní správy či zdravotním pojišťovnám;
 - c) neexistují žádné jiné smlouvy, dohody nebo splatné či nesplatné pohledávky, které by ohledně Nemovité věci zakládala práva třetích osob či věcí, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, pokud se tam zapisují, a ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně Nemovité věci podány žádné návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto, a u Nemovité věci není vedena žádná poznámka nebo plomba;
 - d) Nemovitá věc nebyla vložena do základního kapitálu obchodní společnosti nebo družstva, nadace, nadačního fondu či jiného právního subjektu;
 - e) Nemovitá věc je zatížena zákonným předkupním právem ve smyslu ust. § 3056 ve spojení s ust. § 2140 a násl. občanského zákoníku, a to ve prospěch Statutárního města Brno (*dále rovněž jen jako „Předkupník“*), neboť tato stojí na pozemku ve výlučném vlastnictví Předkupníka.
3. Strana prodávající se zavazuje ode dne podpisu této smlouvy nezcizit Nemovitou věc, nezatížit ji věcným břemenem, ani zástavním či jiným právem ve prospěch třetích osob, ani s ní jinak nakládat, vyjma případného zástavního a s ním souvisejících práv zřizovaných k zajištění úvěru k financování Kupní ceny. Tím není ustanovení čl. VI. odst. 2 písm. e) a odst. 11 této smlouvy dotčeno.
4. Strana prodávající prohlašuje, že stav Nemovité věci odpovídá jejímu stáří a její opotřebení je v rozsahu běžného užívání. Strana prodávající výslovně neupozorňuje na žádné vady, které by neodpovídaly stáří a opotřebení Nemovité věci, které vzniklo v souvislosti s běžným užíváním.
5. Strana prodávající je povinna Nemovitou věc vyklizenou předat Straně kupující nejpozději do 14 dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí. Strana kupující je povinna Nemovitou věc převzít. Smluvní strany jsou oprávněny sjednat konkrétní termín předání a převzetí Nemovité věci a rozsah vyklizení.

6. Předání a převzetí bude provedeno na základě písemného předávacího protokolu, ve kterém budou zachyceny podstatné vady Nemovité věci, které brání běžnému užívání. Okamžikem předání a převzetí Nemovité věci přechází na Stranu kupující nebezpečí nahodilé škody, poškození či zničení.
7. Do okamžiku předání Nemovité věci hradí veškeré náklady a služby spojené s jejich užíváním (služby, energie, poplatky, případně fond oprav) Strana prodávající. Přeplatky či nedoplatky z vyúčtování cen nákladů a služeb za dobu do dne předání Nemovité věci budou mezi smluvními stranami vypořádány po obdržení těchto vyúčtování.
8. Strana kupující je povinna bez zbytečného odkladu uzavřít smlouvy s příslušnými dodavateli energií a služeb a Strana prodávající se zavazuje poskytnout k tomu Straně kupující veškerou potřebnou součinnost.
9. Strana prodávající se zavazuje předat Straně kupující spolu s Nemovitou věcí jednak veškeré zhotovené klíče od nich a dále veškerou projektovou a technickou dokumentaci k ní, kterou má k dispozici.
10. Strana kupující bere na vědomí, že případné uplatnění předkupního práva Předkupníkem blíže specifikovaného v čl. VI. odst. 2 písm. e) této smlouvy představuje rozvazovací podmínku ve smyslu ust. § 548 odst. 2 občanského zákoníku, v důsledku které, tato smlouva může od samého počátku zaniknout.
11. S ohledem na skutečnost uvedenou v čl. VI. odst. 2 písm. e) této smlouvy se Strana prodávající zavazuje v souladu s ust. § 2143 a § 2147 občanského zákoníku učinit Předkupníkovi písemnou nabídku na koupi Nemovité věci dle podmínek sjednaných v této smlouvě, a to do 5 pracovních dnů ode dne úhrady části Kupní ceny na účet advokátní úschovy dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy. Přijme-li Předkupník nabídku dle předchozí věty a současně uhradí Straně prodávající Kupní cenu ve lhůtě 3 měsíců od obdržení příslušné nabídky, tato smlouva se od počátku ruší, v důsledku čehož jsou smluvní strany povinny si vrátit veškeré plnění již případně poskytnuté na základě této smlouvy. Strana prodávající tímto zmocňuje Mgr. Jaroslava Zemana, advokáta, zapsaného v seznamu advokátů vedeném ČAK pod ev. č. 16120, Spring Walk advokátní kancelář s.r.o., se sídlem Brno, Veselá 169/24, PSČ: 602 00 k veškerým právním jednáním souvisejícím s učiněním nabídky, jakož i k zastupování ve vztahu k Předkupníkovi dle tohoto čl. VI. odst. 11 smlouvy.

VII. Odstoupení od smlouvy. Smluvní sankce.

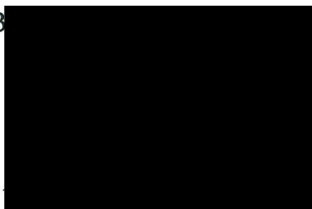
1. V případě, že se ukáže kterékoliv prohlášení Strany prodávající uvedené v čl. VI. odst. 1 a 2 této smlouvy jako nepravdivé, nebo pokud Strana prodávající poruší svoji povinnost uvedenou v čl. VI. odst. 3 této smlouvy, má Strana kupující právo od této smlouvy odstoupit a Strana prodávající je povinna zaplatit Straně kupující smluvní pokutu ve výši 5 % z Kupní ceny za každé nepravdivé prohlášení či porušení povinnosti.
2. V případě prodlení se splněním povinnosti uvedené v čl. VI. odst. 5 této smlouvy, je Strana prodávající povinna zaplatit Straně kupující smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení.

3. V případě prodlení se splněním povinnosti uvedené v čl. VI. odst. 5 této smlouvy, je Strana kupující povinna zaplatit Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení.
4. V případě prodlení s úhradou kterékoliv části Kupní ceny je Strana kupující povinna zaplatit Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 0,05 % z příslušné částky za každý započatý den prodlení. V případě prodlení s úhradou celé Kupní ceny delším než 7 dnů má Strana prodávající právo od této smlouvy odstoupit.
5. Smluvní pokuty dle tohoto článku smlouvy jsou splatné k výzvě druhé strany a jejich úhrada se nedotýká nároku na náhradu škody. Odstoupením od této smlouvy nezanikají nároky na smluvní pokuty z této smlouvy vzešlé.

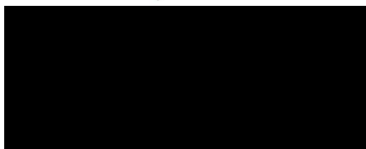
VIII. Závěrečná ujednání.

1. Účastníci smlouvy prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v úsní či za nápadně nevýhodných podmínek, a tuto skutečnost stvrzují svými podpisy na této smlouvě.
2. Žádná ze smluvních stran není bez předchozího souhlasu druhé smluvní strany oprávněna postoupit jakákoliv práva a povinnosti z této smlouvy třetí osobě.
3. Jakékoliv změny či doplnění této smlouvy, která dle znění smlouvy nepředpokládají pouhou ústní dohodu stran, lze měnit pouze písemnými datovanými a číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Za písemnou formu se nepovažuje výměna e-mailových, SMS či jiných elektronických zpráv.
4. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, především pak ustanoveními občanského zákoníku. Pokud by se jednotlivá ujednání této smlouvy ukázala jako právně neúčinná, není tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení smlouvy. Právně neúčinná ustanovení musí být smluvními stranami neprodleně nahrazena účinnými ujednáními, která jsou svou povahou s přihlédnutím k hospodářskému účelu neúčinných ujednání nejbližší.
5. Smlouva byla sepsána ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení bude obsahovat úředně ověřené podpisy všech účastníků smlouvy, bude uloženo u Schovatele a bude přílohou návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, jedno vyhotovení obdrží každý z účastníků smlouvy.

V B



Strana prodávající



Strana kupující

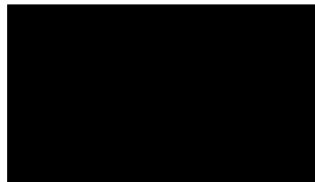
Prohlášení o pravosti podpisu na listině nesepsané advokátem

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 017548/263-264/2021/C.



Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Brně dne 1. 10. 2021



Mgr. Tamás Fábián, advokát

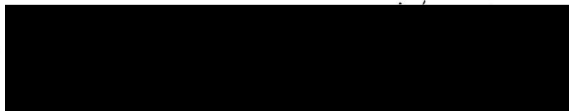


Smlouva o advokátní úschově

uzavřená dle ust. § 2402 a § 2430 násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.

I. Smluvní strany.

1.



dále rovněž jen jako „Oprávněný“

a

2.



dále rovněž jen jako „Uschovatel“

a

3. **Spring Walk advokátní kancelář s.r.o.**, IČ: 073 643 77,
se sídlem Brno, Veselá 169/24, PSČ: 602 00,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka č. 107792,
zastoupená Mgr. Jaroslavem Zemanem, advokátem a jednatelem

dále rovněž jen jako „Schovatel“

uzavírají tuto Smlouvu o advokátní úschově dle ust. § 2402 a § 2430 a násl. zákona
č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění:

II. Účel smlouvy.

- Oprávněný je vlastníkem následující nemovité věci:
 - budova bez č.p. /č.e., garáž, zapsaná na LV č. [REDACTED] stojící na pozemku parc. č. 496;
nacházející se v obci Brno [582786], katastrální území Maloměřice [612499], vedeno
Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
vše dále v textu souhrnně jen jako „Nemovitá věc“.
- Uschovatel má zájem nabýt vlastnické právo k výše uvedené Nemovité věci a za tímto účelem
uzavřel s Oprávněným kupní smlouvu, jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického
práva k této Nemovité věci (*dále rovněž jen jako „Kupní smlouva“*).
- Za účelem zajištění převodu vlastnického práva a zajištění zaplacení kupní ceny uzavírají
účastníci tuto Smlouvu o advokátní úschově.

SPRING WALK

ADVOKÁTI / ATTORNEYS / RECHTSANWÄLTE

telefon: (+420) 533 555 353
email: info@springwalk.cz
web: www.springwalk.cz

III. Předmět smlouvy.

1. Uschovatel složí nejpozději do 15 dnů ode dne podpisu této smlouvy částku ve výši 529.500,- Kč na účet Schovatele č. ú. [REDACTED] pod variabilním symbolem [REDACTED]
2. O připsání jakékoliv částky vystaví Schovatel účastníkům smlouvy na jejich žádost písemné potvrzení.
3. Schovatel je povinen na žádost kteréhokoli z účastníků smlouvy sdělit tomuto účastníkovi aktuální výši prostředků na účtu úschovy.
4. Účastníci smlouvy sjednávají, že Schovatel shora uvedenou částku do úschovy přijme a za podmínek a způsobem uvedeným níže vyplatí.
5. Schovatel se zavazuje vyplatit úschovu výhradně způsobem uvedeným v čl. V. této smlouvy.
6. Dnem převzetí do úschovy se rozumí den připsání částky na účet Schovatele.
7. Úschova se sjednává na dobu do vyplacení, případně vrácení všech částek dle čl. V. této smlouvy.

IV. Správa úschovy.

1. Schovatel se zavazuje svěřené prostředky přijmout, řádně opatrovat a vyplatit pouze v souladu s touto smlouvou.
2. Schovatel se zavazuje vést svěřené prostředky na odděleném účtu a zavazuje se s nimi nakládat pouze k účelu stanovenému touto smlouvou a s péčí řádného hospodáře v souladu s touto smlouvou.
3. Do převodu vlastnického práva k Nemovité věci specifikované v čl. II. této smlouvy jsou složené prostředky vlastnictvím Uschovatele.
4. Schovatel neodpovídá za jednání třetích subjektů ani za okolnosti, které nezavinil.
5. Schovatel odpovídá za škodu vzniklou zaviněným porušením jeho povinnosti z této smlouvy.

V. Uvolnění úschovy

1. Není-li níže uvedeno jinak, bude úschova uvolněna způsobem předvídaným v tomto článku na základě předložení originálů nebo úředně ověřených kopií níže uvedených listin, a to kteroukoliv ze stran smlouvy, není-li níže uvedeno jinak.
2. Schovatel nejdříve po složení částky dle čl. III. odst. 1 této smlouvy složenou částku vyplatí následujícím způsobem:

částku ve výši 529.500,- Kč vyplatí Schovatel na účet č. [REDACTED]

to vše do 7 pracovních dnů od předložení výpisu listu vlastnictví z katastru nemovitostí nebo vyrozumění o provedení vkladu, z nichž bude vyplývat, že Nemovitá věc specifikovaná v čl. II odst. 1 této smlouvy včetně všech součástí a příslušenství je ve výlučném vlastnictví Uschovatele a z tohoto výpisu listu vlastnictví bude plynout, že tato Nemovitá věc je bez zápisů

práv odpovídajících věcnému břemeni, zástavních a jiných práv třetích osob, a bez jiných poznámek či plomb, vyjma práv uvedených v Kupní smlouvě a práv vzniklých přičiněním Uschovatele.

3. Nedojde-li k převodu vlastnického práva k Nemovité věci na základě Kupní smlouvy do 31. 3. 2022, je Schovatel povinen zaslat veškeré peněžní prostředky zpět na účty, ze kterých mu byly částky do úschovy odeslány ve výších, v jakých byly částky na účet úschovy připsány. Bude-li Schovateli před uplynutím lhůty dle předchozí věty písemně doloženo, že došlo k účinnému uplatnění předkupního práva Předkupníka k Nemovité věci, Schovatel povinnost dle předchozí věty splní do 5 pracovních dnů od písemného oznámení této skutečnosti.
4. O vyčerpání celé částky složených prostředků, případně o vrácení prostředků dle tohoto článku smlouvy, vydá Schovatel ostatním účastníkům písemné potvrzení na základě jejich písemné žádosti.

VI. Úschova listin.

1. Oprávněný a Uschovatel současně při podpisu této smlouvy ukládají do úschovy u Schovatele následující listinu:
 - 1 (jeden) originál Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy,
2. Listinu uschovanou dle tohoto článku smlouvy doručí Schovatel společně s návrhem na vklad práva dle Kupní smlouvy příslušnému katastrálnímu úřadu, a to nejpozději do 5 pracovních dnů po splnění následujících podmínek:
 - do advokátní úschovy bude složena částka dle čl. III. odst. 1 této smlouvy;
 - Schovateli bude doručeno písemné vyrozumění Statutárního města Brno (*dále jen „Předkupník“*), ve kterém bude uvedeno, že se Předkupník svého předkupního práva k Nemovité věci výslovně vzdává a / nebo dojde k marnému uplynutí lhůty 3 měsíců k uplatnění předkupního práva Předkupníka k Nemovité věci, a to na základě písemné nabídky Oprávněného, kterou tento učinil v souladu s čl. VI. odst. 11 Kupní smlouvy.

Schovatel je oprávněn svou povinností dle tohoto čl. VI. odst. 2 smlouvy splnit podáním návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí v elektronické podobě prostřednictvím datové schránky, jejíž přílohou bude Kupní smlouva v elektronické podobě, vzniklá její autorizovanou konverzí v souladu s příslušnými ustanovením zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění. V takovém případě bude listiny, které do své úschovy přijal archivovat po dobu 5 let od jeho převzetí, nedohodnou-li se účastníci této smlouvy jinak. Uplynutím doby dle předchozí věty Schovatel uloženou listinu zničí a o této skutečnosti vyhotoví písemný protokol, který zašle na vyžádání ostatním účastníkům této smlouvy.

3. Strany smlouvy jsou si povinny vzájemně poskytnout veškerou potřebnou součinnost k vydání a převzetí listin dle předchozího odstavce této smlouvy.
4. Nedojde-li k okolnostem podmiňujícím uvolnění listin z úschovy do 10. 2. 2022, je povinen Schovatel uloženou listinu zničit. O zničení listiny pořídí Schovatel protokol a zašle jej na vyžádání ostatním účastníkům této smlouvy.

VII. Společná ujednání.

1. Strany této smlouvy shodně prohlašují, že jsou si vědomy skutečnosti, že úschovní účet je úročen sazbou dle aktuálních obchodních podmínek příslušné banky a souhlasí s tím, že případné úroky z peněžních prostředků, které jsou předmětem úschovy za dobu jejich úschovy dle této smlouvy, náleží Schovateli jako část odměny za předmětnou úschovu.
2. Strany této smlouvy shodně prohlašují, že byly informovány Schovatelem o povinnostech, které pro schovatele vyplývají ze stavovských předpisů (Usnesení představenstva ČAK ze dne 11. 9. 2008) a ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a to zejména o povinnosti advokáta identifikace a kontroly klienta, uchovávání informací a oznamování podezřelého obchodu. Za tímto účelem poskytují Schovateli souhlas s pořízením fotokopie dokladu totožnosti.
3. Poplatek za vedení účtu úschovy je povinen hradit Schovatel.

VIII. Závěrečná ujednání.

1. Účastníci smlouvy prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a tuto skutečnost stvrzují svými podpisy na této smlouvě.
2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky uzavřenými všemi stranami smlouvy.
3. Všechna ujednání a podmínky smluvních stran v této smlouvě se budou vztahovat a budou právně závazné pro právní nástupce příslušných smluvních stran a budou je zavazovat, jako by byli v této smlouvě jmenováni a vyjádřeni.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem všech účastníků smlouvy.
5. Smlouva byla sepsána ve 3 vyhotoveních, z nichž obdrží každý z účastníků po jednom vyhotovení smlouvy.

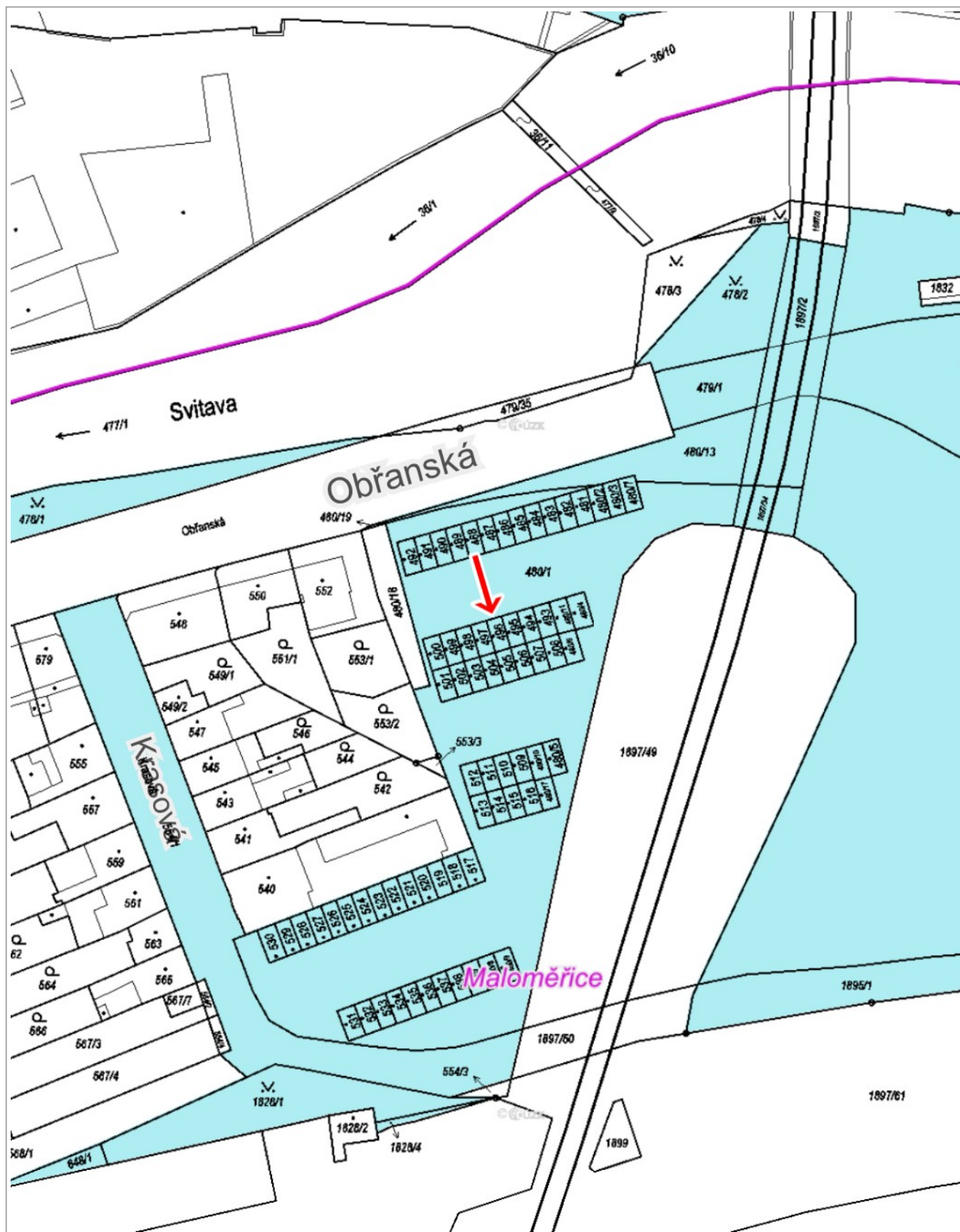
V Brně dne 1. 10. 2021

Oprávněný

.....
Spring

.....
s.r.o.

Mgr. Jaroslav Zeman, advokát a jednatel
Schovatel

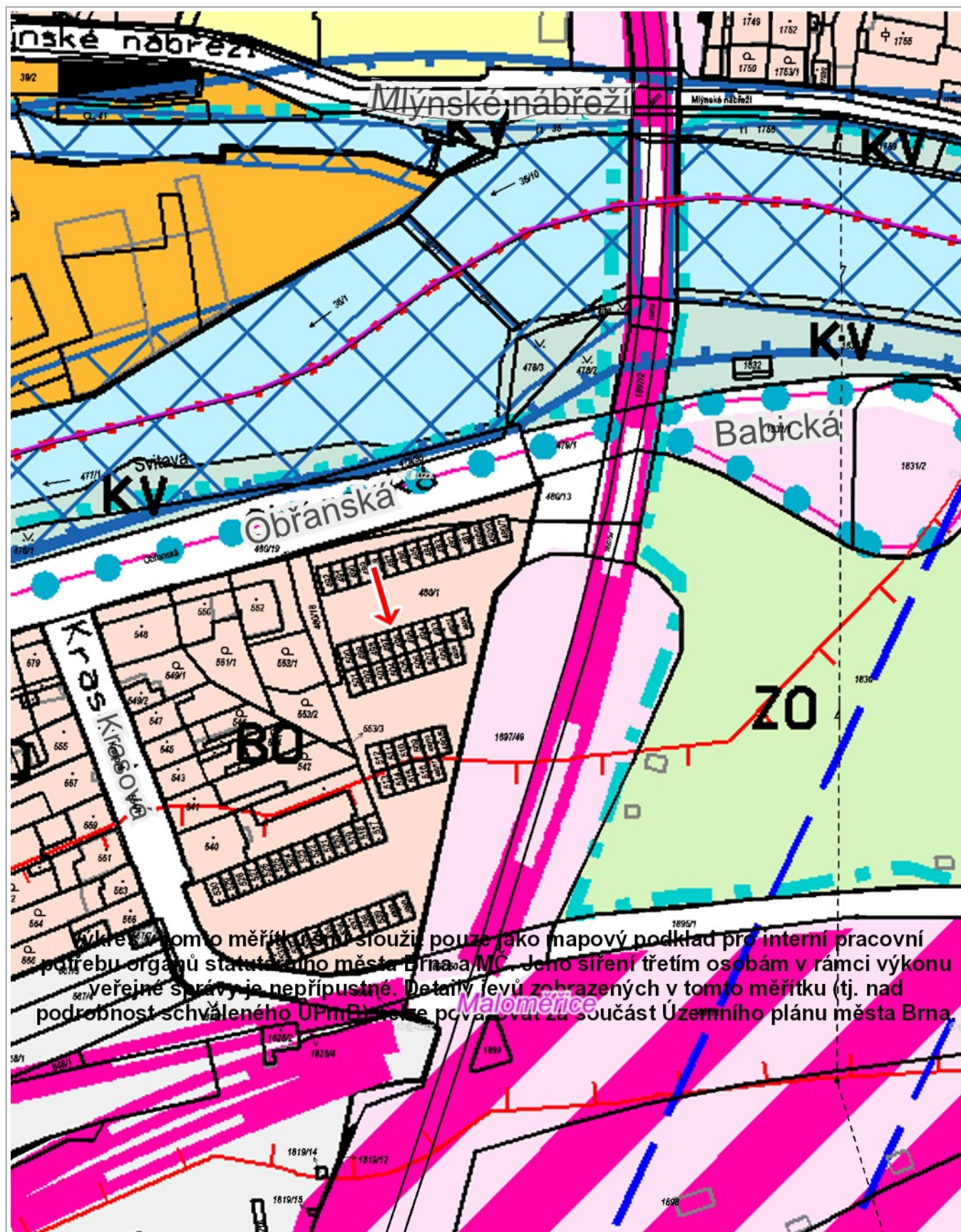


20 m

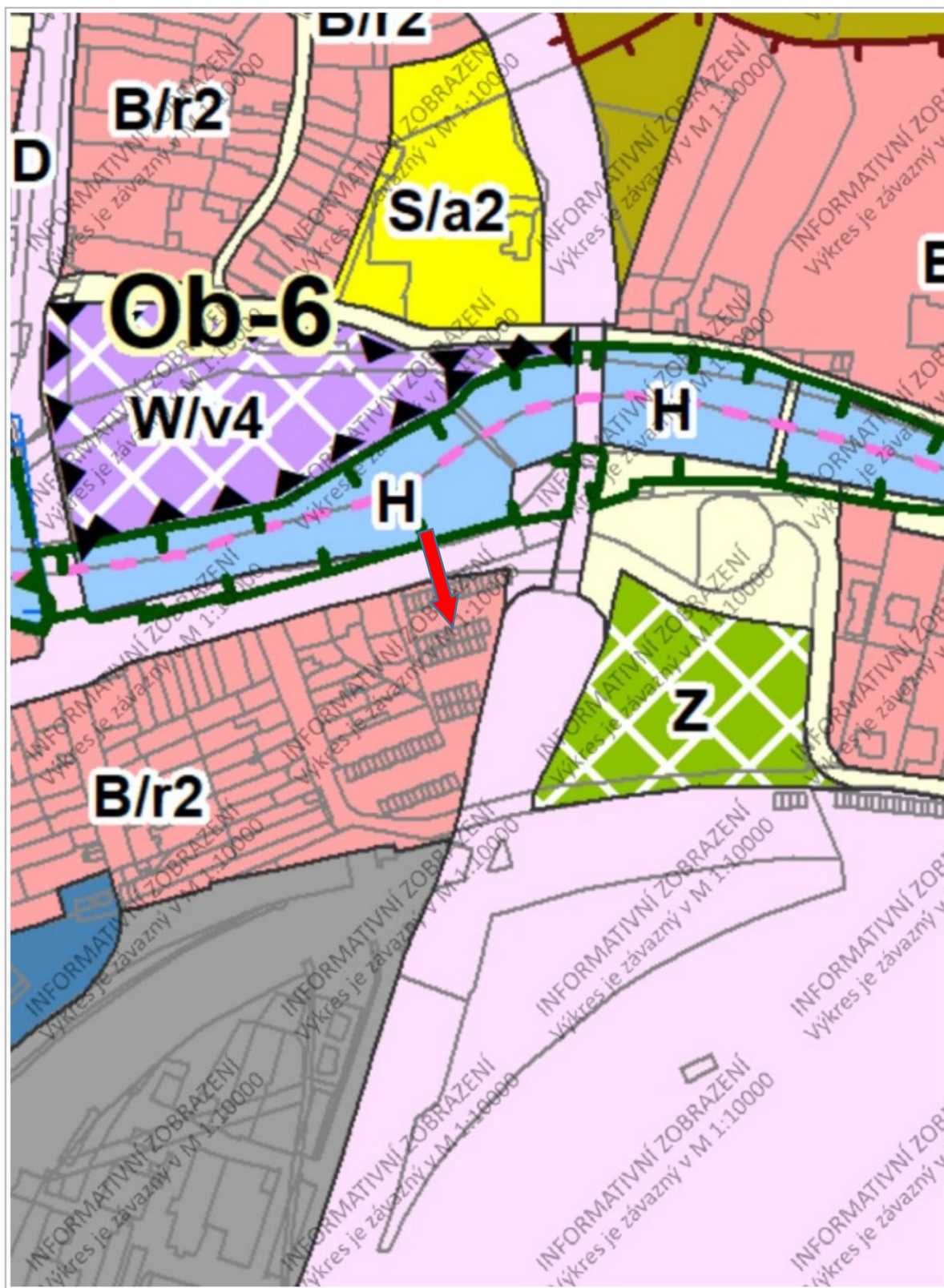
1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK





Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

1 : 2 251