

Z8/34. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 7.12.2021

103. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.p. 686, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku p.č. 226/1 v k.ú. Maloměřice

Anotace

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

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. **bere na vědomí** - nabídku [REDAKCE] doručenou dne 25.10. 2021, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v platném znění, ke stavbě č.p. 686, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 226/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 156 m² v k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 4.465.000,- Kč, a za podmínek kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.
2. **nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, v platném znění, ke stavbě č.p. 686, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 226/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 156 m² v k.ú. Maloměřice, dle nabídky ze dne 25.10. 2021.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/185, konané dne 1.12.2021.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDAKCE]
vedoucí odboru - Majetkový odbor

30.11.2021 v 12:16

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

29.11.2021 v 09:23

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Příloha materiálu	6 - 13
Příloha (majetková mapa -	14 - 14
Příloha (ortofoto -	15 - 15
Příloha (foto objektu	16 - 17
Příloha (upmb platný	18 - 18
Příloha (novy upmb -	19 - 19

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] doručená dne 25.10. 2021 na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v platném znění, ke stavbě č.p. 686, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 226/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 156 m² v k.ú. Maloměřice

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 25.10. 2021 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v platném znění, ke stavbě č.p. 686, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 226/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 156 m² v k.ú. Maloměřice, za kupní cenu ve výši 4.465.000,- Kč, a za podmínek kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

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 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). Tato lhůta uplyne k datu 25.1.2022.

Popis:

Výše specifikovaná stavba rodinného domu č.p. 686, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 226/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 156 m², k.ú. Maloměřice, je součástí zástavby rodinných domů při ulici Olší.

Dle zjištění se jedná o starší zděný polořadový rodinný dům se zastavěnou plochou cca 105 m². Bližší informace nebyly poskytnuty.

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 pozemek p.č. 226/1, k.ú. Maloměřice, obec Brno součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha všeobecného bydlení – BO. Tyto plochy slouží především pro bydlení.

Území je dotčeno platným územně plánovacím podkladem – Urbanistická studie Maloměřice – západ, zpracovaná společností Architekti Hruša a Pelčák, Ateliér Brno z května roku 2006, jehož využití bylo schváleno ke změně Územního plánu města Brna a pro rozhodování v území. Z tohoto podkladu neplynou pro dotčené území žádná omezení, která by se dotýkala případného majetkového vypořádání.

Pozemek není dotčen žádnou veřejně prospěšnou stavbou ani opatřením.

V připravovaném novém Územním plánu města Brna z hlediska budoucího využití lze konstatovat, že návrh nového ÚPmB (jehož konečnou podobu nelze předjímat do doby jeho schválení) vymezuje pozemek p.č. 226/1, k.ú. Maloměřice, obec Brno shodně jako stabilizovanou plochu bydlení (B) se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby 1 (3-7 m).

OÚPR MMB z hlediska územně plánovacího neshledává důvody k využití předkupního práva, a proto nedoporučuje nabytí stavby rodinného domu č.p. 686, postavené na pozemku p.č. 226/1, k.ú. Maloměřice, obec Brno.

Cena:

Dle zjištění se jedná o starší polořadový RD se zastavěnou plochou cca 105 m². Bližší informace nebyly poskytnuty.

V blízkosti předmětného RD se v roce 2021 realizovala cena RD č.p. 706 o zastavěné ploše cca 91 m² včetně pozemku za 3.900.000,- Kč.

Nabídkovou cenu stavby ve výši 4.465.000,- Kč nelze z cenového hlediska posoudit, jelikož není známa velikost stavby a její technický stav. V případě zájmu o koupi doporučujeme objednat znalecký posudek.

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 NOZ, v platném znění, ke stavbě č.p. 686, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 226/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 156 m² v k.ú. Maloměřice, dle nabídky ze dne 25.10. 2021,

a to na základě nesouhlasných stanovisek k využití předkupního práva ze strany OÚPR MMB a MČ Brno-Maloměřice a Obřany.

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

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/184, konané dne 1.12.2021.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření z 3.11.2021:

Z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je pozemek p.č. 226/1, k.ú. Maloměřice, obec Brno součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha všeobecného bydlení – BO. Tyto plochy slouží především pro bydlení.

Území je dotčeno platným územně plánovacím podkladem – Urbanistická studie Maloměřice – západ, zpracovaná společností Architekti Hruša a Pelčák, Ateliér Brno z května roku 2006, jehož využití bylo schváleno ke změně Územního plánu města Brna a pro rozhodování v území. Z tohoto podkladu neplynou pro dotčené území žádná omezení, která by se týkala případného majetkového vypořádání.

Pozemek není dotčen žádnou veřejně prospěšnou stavbou ani opatřením.

V připravovaném novém Územním plánu města Brna z hlediska budoucího využití lze konstatovat, že návrh nového ÚPmB (jehož konečnou podobu nelze předjímat do doby jeho schválení) vymezuje pozemek p.č. 226/1, k.ú. Maloměřice, obec Brno shodně jako stabilizovanou plochu bydlení (B) se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby 1 (3-7 m).

OÚPR MMB z hlediska územně plánovacího neshledává důvody k využití předkupního práva, a proto nedoporučuje nabytí stavby rodinného domu č.p. 686, postavené na pozemku p.č. 226/1, k.ú. Maloměřice, obec Brno.

MČ Brno – Maloměřice a Obřany

RMČ Brno-Maloměřice a Obřany na své 87. schůzi konané dne 10.11.2021 nesouhlasila s využitím předkupního práva ve prospěch statutárního města Brna ke stavbě rodinného domu č.p. 686/41 na ul. Olší, který se nachází na pozemku p.č. 226/1 k.ú. Maloměřice v majetku SMB.



Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Majetkový odbor

Malinovského nám. 3
601 67 Brno

V Brně dne 22. 10. 2021

Věc: Nabídka k využití předkupního práva.

Vážení,

obracím se na Vás s nabídkou využití předkupního práva k nemovité věci – budově č.p. 686, postavené na pozemku p.č. 226/1, k.ú. Maloměřice, obec Brno, zapsané na LV č. [redacted] u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen **nemovitost**), neboť podle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, má 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, předkupní právo.

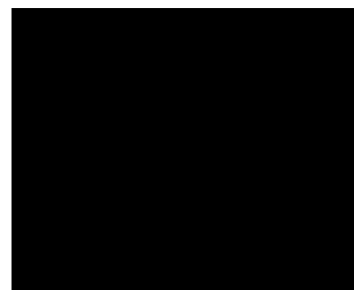
Vzhledem k tomu, že jsem dne 22. 10. 2021 uzavřela kupní smlouvu o převodu nemovitosti s paní [redacted] tímto Vám činím nabídku ke koupi nemovitosti, a to za stejných podmínek, které jsou uvedeny v kupní smlouvě o převodu nemovitosti, jejíž kopii Vám zasílám v příloze, tj. zejména:

- úhrada kupní ceny ve výši 4.645.000,- Kč do advokátní úschovy,
- kupní cena bude z úschovy schovatele uvolněna po provedení vkladu vlastnického práva k nemovitosti pro kupujícího.

V případě, že Statutární město Brno bude mít zájem využít nabídku ke koupi nemovitosti, tímto Statutární město Brno vyzývám, aby nejpozději do tří (3) měsíců ode dne doručení této nabídky složilo do advokátní úschovy Mgr. Kataríny Hájkové, advokátky, ev. č. ČAK 13809, se sídlem Pramenná 7, Brno, PSČ 641 00, na bankovní účet číslo: [redacted] vedený u: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., kupní cenu ve výši 4.645.000,-Kč.

V případě, že Statutární město Brno nemá zájem přijmout nabídku k využití předkupního práva, prosím o písemné sdělení této skutečnosti na moji adresu uvedenou níže.

S úctou



Příloha:

- kopie kupní smlouvy ze dne 22. 10. 2021

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „smlouva“ nebo „tato smlouva“)

I.

Smluvní strany

1.

2.

II.

Předmět smlouvy

1. Prodávající tímto prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví budovu č.p. 686, postavenou na pozemku p.č. 226/1, zapsanou na LV č. [REDACTED] v k.ú. Maloměřice, obec Brno, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen jako **předmět převodu** nebo **předmětná nemovitost**).
2. Prodávající touto smlouvou kupujícímu 1 prodává ideální spoluvlastnický podíl o velikosti **3/5** na předmětu převodu specifikovaném v odstavci 1 tohoto článku se všemi součástmi, příslušenstvím a všemi jinými právy a závazky k němu náležejícími a kupující 1 ideální spoluvlastnický podíl o velikosti **3/5** na předmětu převodu se všemi součástmi, příslušenstvím a všemi jinými právy a závazky touto smlouvou od prodávající kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.
3. Prodávající touto smlouvou kupujícímu 2 prodává ideální spoluvlastnický podíl o velikosti **2/5** na předmětu převodu specifikovaném v odstavci 1 tohoto článku se všemi součástmi, příslušenstvím a všemi jinými právy a závazky k němu náležejícími a kupující 2 ideální spoluvlastnický podíl o velikosti **2/5** na předmětu převodu se všemi součástmi, příslušenstvím a všemi jinými právy a závazky touto smlouvou od prodávající kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.
4. Kupující se zavazují zaplatit prodávající celkovou kupní cenu uvedenou v článku IV. této smlouvy, to vše za podmínek stanovených v této smlouvě.

III.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající výslovně prohlašuje, zaručuje a zavazuje se, že:
 - a) není v úpadku ani ve stavu hrozícího úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, v platném znění, nebylo proti ní zahájeno insolvenční řízení, ani nebylo rozhodnuto o způsobu řešení jejího úpadku;
 - b) nejsou dány žádné skutečnosti, které by vedly nebo mohly vést k tomu, aby na její majetek byl prohlášen konkurs nebo bylo proti ní zahájeno insolvenční řízení;
 - c) proti ní není veden výkon rozhodnutí či exekuce, a že není dána ani žádná jiná překážka bránící převodu vlastnického práva k předmětné nemovitosti nebo její převod omezující;
 - d) převod předmětné nemovitosti nezkracuje uspokojení žádné pohledávky jejích věřitelů, kteří by se mohli domáhat relativní neúčinnosti podle § 589 a násl. občanského zákoníku;

- e) neexistuje žádný závazek vůči jiné fyzické či právnické osobě ani státu, finančnímu úřadu nebo jinému orgánu státní správy nebo samosprávy, který by prodávající bránil uzavřít a plnit tuto smlouvu;
 - f) nemá žádné nezaplacené závazky po splatnosti ani nebylo vůči ní vydáno žádné rozhodnutí na peněžité plnění ze strany soudu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státu nebo samosprávy, které by mohlo mít povahu exekučního titulu;
 - g) neexistuje žádný důvod, pro který by předmětná nemovitost měla být pojata do soupisu konkursní podstaty či do soupisu majetkové podstaty úpadce odlišného od její osoby, ani není předmětem exekuce či výkonu rozhodnutí vedeného proti třetí osobě;
 - h) je výlučným vlastníkem předmětné nemovitosti včetně všech jejích součástí a příslušenství a její právo nakládat s předmětnou nemovitostí není omezeno rozhodnutím soudu ani žádného jiného orgánu, předkupním nebo jiným věcným či obligačním právem třetích osob **vyjma** zákonného předkupního práva vlastníka pozemku p.č. 226/1, k.ú. Maloměřice – Statutárního města Brna, IČ: 44992785, se sídlem Dominikánské nám. 1, Brno, PSČ 601 67 (dále jen **SMB**), které vyplývá z ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; na předmětné nemovitosti nevážnou žádné závazky, služebnosti, věcná břemena, zástavní práva, nájemní smlouvy ani jiná práva třetích osob nebo právní závady omezující výkon vlastnického práva;
 - i) předmět převodu či jeho část nebyla vložena do základního kapitálu žádné obchodní společnosti či družstva, a žádná osoba není způsobilá k vydržení jakéhokoli práva vůči předmětu převodu či jeho části;
 - j) předmětná nemovitost není předmětem poznámky spornosti podle ust. § 985 a 986 občanského zákoníku a není zde žádná osoba, která by mohla k předmětné nemovitosti zápis takové poznámky spornosti požadovat;
 - k) ke dni podpisu této smlouvy neexistují žádné smlouvy, které by zakládaly práva ohledně předmětné nemovitosti, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně předmětné nemovitosti podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto;
 - l) veškerá daňová přiznání a jiná podání, která je podle zákona prodávající povinna podat a která se týkají předmětné nemovitosti, byla řádně zpracována a v zákonných lhůtách předložena, a veškeré daně a poplatky veřejnoprávní povahy vztahující se k předmětné nemovitosti byly uhrazeny;
 - m) že nemá žádné nedoplatky za vodné a stočné, elektřinu, plyn a jiné služby spojené s užíváním a správou předmětné nemovitosti a předmět převodu netrpí žádnými vadami, které by podstatným způsobem omezovaly jeho užívání; prodávající se tímto zavazuje užívat předmět převodu s péčí řádného hospodáře a řádně hradit veškeré náklady spojené se správou a užíváním předmětu převodu až do dne jeho předání kupujícím;
 - n) v předmětu převodu nemá žádný subjekt v příslušné evidenci orgánu veřejné správy evidován trvalý pobyt, místo podnikání či sídlo; v opačném případě se prodávající zavazuje zajistit do 30 dnů ode dne vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících, aby v předmětu převodu nikdo k trvalému pobytu, sídlu či místu podnikání nebyl evidován.
2. Kupující prohlašují, že před podpisem této smlouvy byli seznámeni s faktickým a právním stavem předmětné nemovitosti, zejména se skutečností, že pozemek p.č. 226/1, k.ú. Maloměřice, je ve vlastnictví SMB, nemovitost si osobně řádně prohlédli a jako takovou ji do svého podílového spoluvlastnictví přijímají ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.

IV. Kupní cena a její úhrada

1. Celková kupní cena za předmět převodu byla stanovena dohodou smluvních stran a činí **4.645.000,- Kč** (slovy: čtyři miliony šest set čtyřicet pět tisíc korun českých) (dále jen **kupní cena**).
2. Kupní cena bude uhrazena tak, že částka **4.645.000,- Kč** (slovy: čtyři miliony šest set čtyřicet pět tisíc korun českých) bude nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy bude kupujícím doručeno oznámení SMB o tom, že nevyužije nabídky ke koupi předmětné nemovitosti nebo do 14 dnů ode dne uplynutí zákonné lhůty k uplatnění předkupního práva, složena do advokátní úschovy Mgr. Kataríny Hájkové, advokátky, se sídlem Pramenná 1049/7, Brno, PSČ 641 00 (dále jen **schovatel**) na základě Smlouvy o úschově uzavřené mezi smluvními stranami a schovatelem, a to na bankovní účet číslo: [REDACTED] vedený u: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že schovatel vyplatí kupní cenu z úschovy následovně:
 - částka **4.500.000,- Kč** (slovy: čtyři miliony pět set tisíc korun českých) bude schovatelem poukázána na bankovní účet číslo: [REDACTED]
 - částka **145.000,- Kč** (slovy: jedno sto čtyřicet pět tisíc korun českých) bude schovatelem poukázána na bankovní účet číslo: [REDACTED]

to vše do deseti (10) pracovních dnů poté, co schovatel od kterékoliv ze smluvních stran této smlouvy obdrží aktuální výpis z listu vlastnictví, ze kterého bude patrné, že:

- o předmět převodu bude v části A uveden ve spoluvlastnictví kupujících, v části B1, C a D nebudou uvedena žádná omezení vlastnického práva, na předmětu převodu nebudou váznout žádná práva ani omezení či zápisy ve prospěch třetích osob, s výjimkou, že taková práva nebo omezení byla sjednána kupujícími nebo s jejich souhlasem třetí osobou,
- o předmět převodu nebude dotčen změnou právních vztahů s vyznačenou plombou, na listu vlastnictví nebudou dále žádné zápisy, ze kterých by vyplývalo, že právní vztahy k předmětu převodu jsou dotčeny jakýmkoli zahájeným, probíhajícím nebo skončeným řízením týkajícím se předmětu převodu a dále nebude dotčen ani žádnou poznámkou spornosti dle ustanovení § 24 ani jakoukoli jinou poznámkou uvedenou v ustanovení § 22, § 23 a § 24 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou případných řízení zahájených kupujícími nebo z důvodů na jejich straně.

V.

Nabytí vlastnického práva, předání předmětu převodu a závazky prodávající

1. Vlastnictví k předmětné nemovitosti přechází se všemi právy a povinnostmi na kupující vkladem do příslušného katastru nemovitostí s právními účinky ke dni podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že návrh na vklad vlastnického práva kupujících do příslušného katastru nemovitostí podá schovatel na základě pověření prodávající a kupujících nejpozději **do 10 (deseti) pracovních dnů** ode dne složení sjednané kupní ceny dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy do úschovy.
3. Za účelem podání návrhu na vklad této kupní smlouvy do katastru nemovitostí předají prodávající a kupující schovateli po podpisu této kupní smlouvy jedno vyhotovení kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy a podepsaný návrh na vklad vlastnického práva kupujících do katastru nemovitostí.
4. V případě, že se vyskytnou překážky bránící vkladu vlastnického práva k předmětné nemovitosti ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí, jsou smluvní strany povinny

poskytnout si neprodleně veškerou potřebnou součinnost k jejich odstranění. V případě, že katastrální úřad pravomocně zamítne návrh na vklad dle této smlouvy nebo bude řízení pravomocně zastaveno, zavazují se smluvní strany této smlouvy vyvinout maximální úsilí a nedostatek bezodkladně odstranit, případně uzavřít novou kupní smlouvu, a to při zachování předmětu převodu, kupní ceny a platebních podmínek, splňující požadavky na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů. Pokud by nastaly okolnosti vylučující uzavření nové smlouvy či situace, kdy nelze tento postup vzhledem k objektivním okolnostem spravedlivě požadovat, tato povinnost zaniká a smluvní strany jsou povinny si vzájemná plnění vrátit. Důkazní povinnost leží v takovém případě na té straně, která se nemožnosti dovolává.

5. Prodávající se s kupujícími dohodla na předání předmětu převodu do šedesáti (60) kalendářních dnů poté, co bude prodávající doručeno vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva. O předání předmětné nemovitosti se smluvní strany zavazují sepsat předávací protokol.
6. Součástí předávacího protokolu podle předchozího odstavce bude také uvedení aktuálního stavu všech měřičů energií, které jsou k předmětné nemovitosti připojeny. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost nutnou k přepisu smluv uzavřených s dodavateli těchto energií z prodávající na kupující. Za období do předání předmětné nemovitosti je prodávající povinna uhradit veškeré platby za dodávku připojených energií a ostatních služeb spojených s užíváním předmětné nemovitosti. Případné přeplatky nebo nedoplatky za období do předání předmětné nemovitosti náleží prodávající nebo jdou k tíži prodávající. Ode dne předání předmětné nemovitosti hradí veškeré platby za dodávku připojených energií a ostatních služeb spojených s užíváním předmětné nemovitosti kupující.
7. Do okamžiku předání předmětné nemovitosti nese nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětné nemovitosti prodávající. To neplatí v případě, kdy kupující začnou užívat předmětnou nemovitost bez řádného předání ve smyslu této smlouvy. V takovém případě nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětné nemovitosti přechází na kupující okamžikem, kdy kupující započali s jejím užíváním.
8. V případě prodlení se splněním povinnosti podle odstavce 4 tohoto článku této smlouvy je smluvní strana, která svou povinnost řádně nesplnila, povinna uhradit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení. V případě prodlení se splněním povinnosti podle odstavce 5 tohoto článku této smlouvy je smluvní strana, která svou povinnost řádně nesplnila, ani do jednoho (1) měsíce po uplynutí sjednané lhůty, povinna uhradit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení. Smluvní pokutou není dotčen nárok oprávněné smluvní strany na náhradu škody, a to ani ve výši přesahující smluvní pokutu.
9. Prodávající se zavazuje, že:
 - a) během období od uzavření této smlouvy do rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu kupujících neuskuteční ani neumožní žádné postoupení, prodej, vznik zástavního práva, pronájem, obnovení pronájmu nebo podnájmu, prodloužení platnosti nebo převod jakéhokoli práva nebo vlastnického práva k předmětné nemovitosti nebo jakýchkoli jejích částí, či ani neuskuteční, ani neumožní její zatížení, kromě případu, kde se smluvní strany písemně dohodnou jinak;
 - b) během období od uzavření této smlouvy do zápisu vkladu vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí nepodnikne žádné kroky, které by snížily hodnotu předmětné nemovitosti;
 - c) po uzavření této smlouvy předmětnou nemovitost nabídne k prodeji SMB, jakožto oprávněnému z předkupního práva, které vyplývá z ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb.,

občanský zákoník, což kupující výslovně berou na vědomí. V této souvislosti se prodávající zavazuje, že nejpozději do tří (3) dnů ode dne uzavření této smlouvy zašle SMB nabídku k využití předkupního práva k předmětné nemovitosti, jejíž přílohou bude kopie této kupní smlouvy podepsaná oběma smluvními stranami.

VI.

Sankce a možnost odstoupení od smlouvy

1. V případě, že:

- a) některé prohlášení prodávající uvedené v článku III. odst. 1 této smlouvy se ukáže, byť i částečně, jako nepravdivé, nesprávné nebo neúplné;
- b) prodávající neposkytne kupujícím nezbytnou součinnost podle článku V. odst. 4 této smlouvy;
- c) prodávající poruší jakýkoliv závazek uvedený v článku V. odst. 9 této smlouvy;

a nedojde k nápravě shora uvedených závadných stavů ani v dodatečné lhůtě 15 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy kupujících, mají kupující nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 5% z kupní ceny za předmět převodu a zároveň jsou oprávněni od této smlouvy odstoupit.

2. V případě, že:

- a) kupující neuhradí řádně a včas kupní cenu v souladu s článkem IV. odst. 2 této smlouvy;
- b) kupující neposkytnou prodávající nezbytnou součinnost podle článku V. odst. 4 této smlouvy;

a nedojde k nápravě shora uvedených závadných stavů ani v dodatečné lhůtě 15 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy prodávající, má prodávající nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 5% z kupní ceny za předmět převodu a zároveň je oprávněna od této smlouvy odstoupit.

3. V případě odstoupení od této smlouvy zaniknou všechna práva a povinnosti obou smluvních stran z této smlouvy, a to okamžikem doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně. Smluvní strany se výslovně dohodly, že odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na uplatnění nároku na zaplacení jakékoliv smluvní pokuty a/nebo náhradu škody a práva na vrácení kupní ceny kupujícím.

VII.

Náklady spojené s převodem vlastnictví

1. Smluvní strany se dohodly, že:

- a) náklady na své právní zástupce hradí každá smluvní strana ze svého;
- b) náklady na podání návrhu na vklad vlastnického práva kupujících do katastru nemovitostí dle této smlouvy, včetně správního poplatku, nese zprostředkovatel uzavření této smlouvy, tj. obchodní společnost Real Brno, s.r.o., IČ: 292 32 333, se sídlem Brno, Kaštanová 495/64, PSČ 620 00.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 1. Veškerá písemná komunikace smluvních stran v souvislosti s touto smlouvou bude zasílána příslušné smluvní straně na adresu uvedenou v článku I. této smlouvy.
- 2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 3. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými dodatky očíslovanými

vzestupnou řadou a podepsanými smluvními stranami.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž prodávající obdrží jedno (1) vyhotovení, kupující obdrží dvě (2) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení je určeno pro příslušný katastrální úřad za účelem podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Jedno vyhotovení této smlouvy s ověřenými podpisy účastníků bude vloženo do úschovy schovatele, který je vydá v souladu se smlouvou o úschově sepsanou mezi smluvními stranami a schovatelem.
5. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškerá práva a povinnosti sjednané touto smlouvou a z ní vyplývající se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
6. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této smlouvy a že je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti k právním úkonům, a dále že tato smlouva nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a veškerá prohlášení v této smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

V Brně dne 22. 10. 2021

Prodávající:



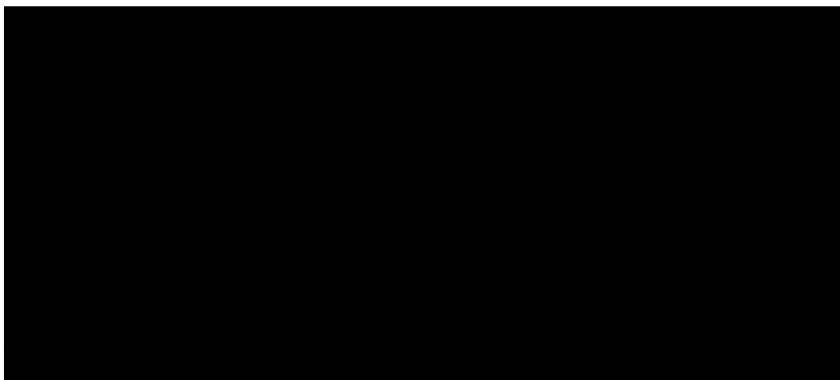
Kupující:



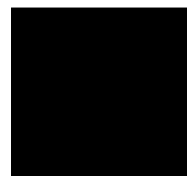
PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ SEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 007154/406-408/2021V.

Já, níže podepsaná, Mgr. Katarína Hájková, advokátka, se sídlem Pramenná 1049/7, Brno, PSČ 641 00, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod evid. č. 13809 prohlašuji, že tuto listinu, kterou jsem sama sepsala, přede mnou vlastnoručně v 1 vyhotovení podepsali:

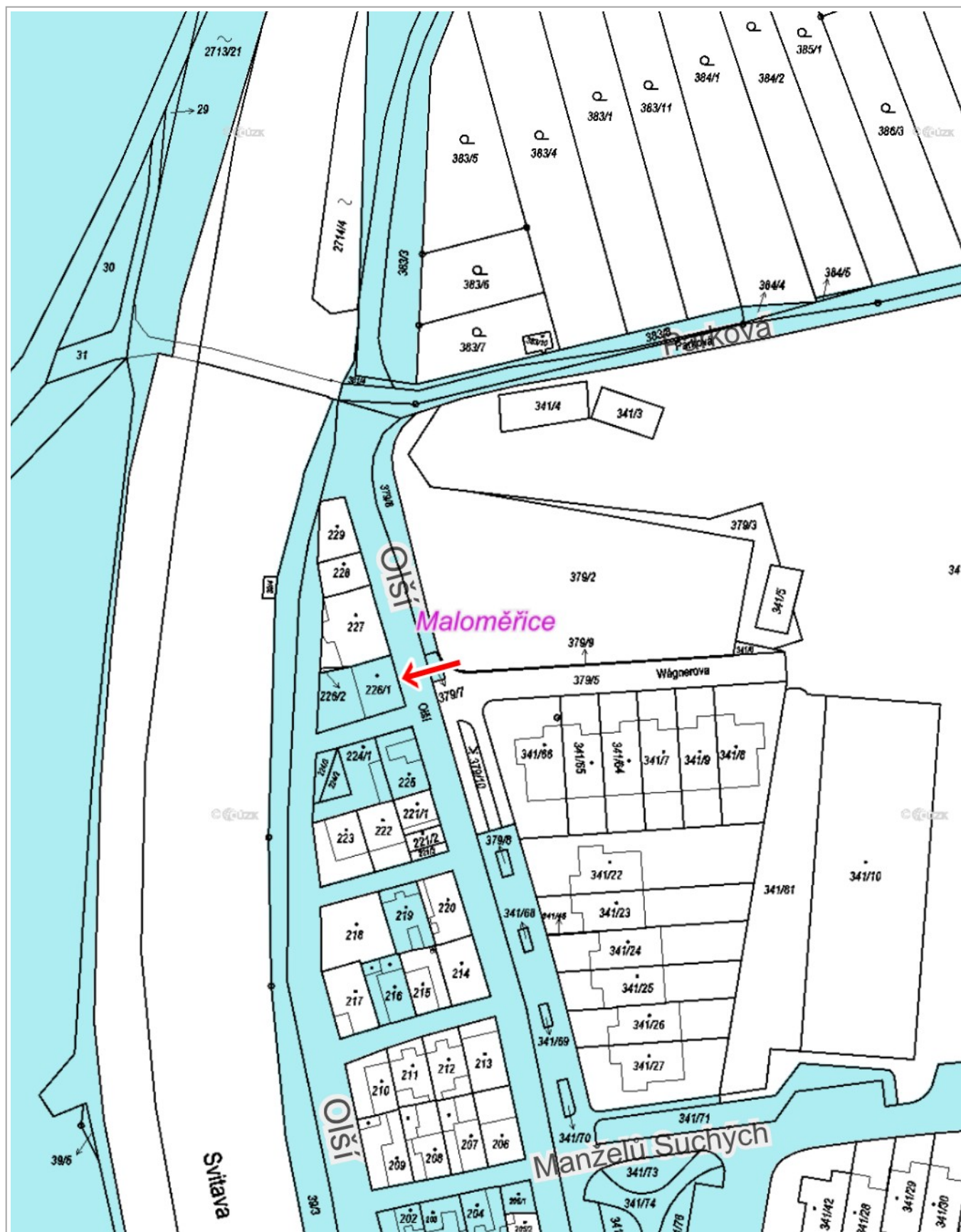


V Brně dne 22. 10. 2021



Mgr. Katarína Hájková, advokátka

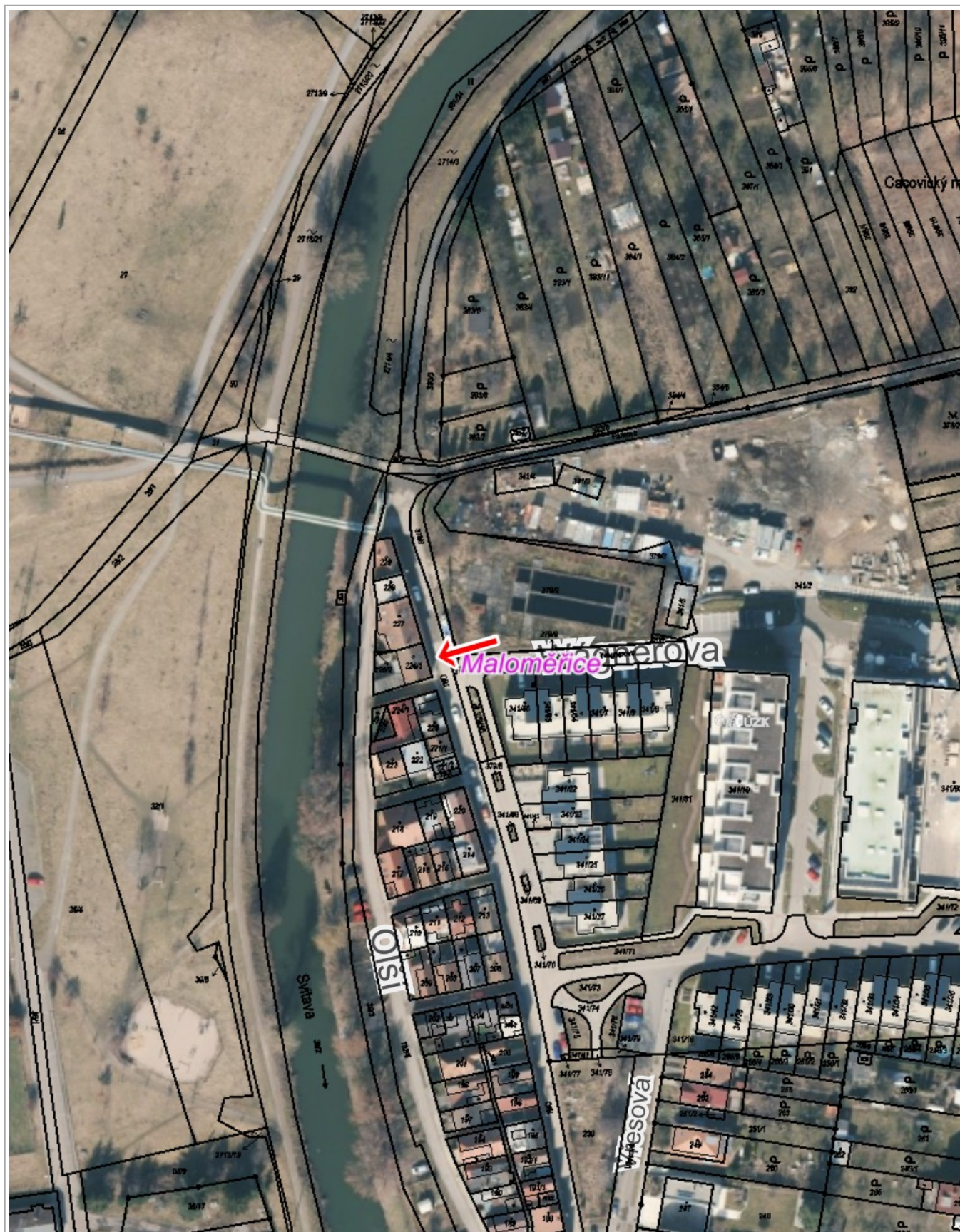
Mgr. Katarína Hájková
advokátka
evid. číslo ČAK 13809
Pramenná 7, 641 00 Brno
IČ: 736 29 634



20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



50 m

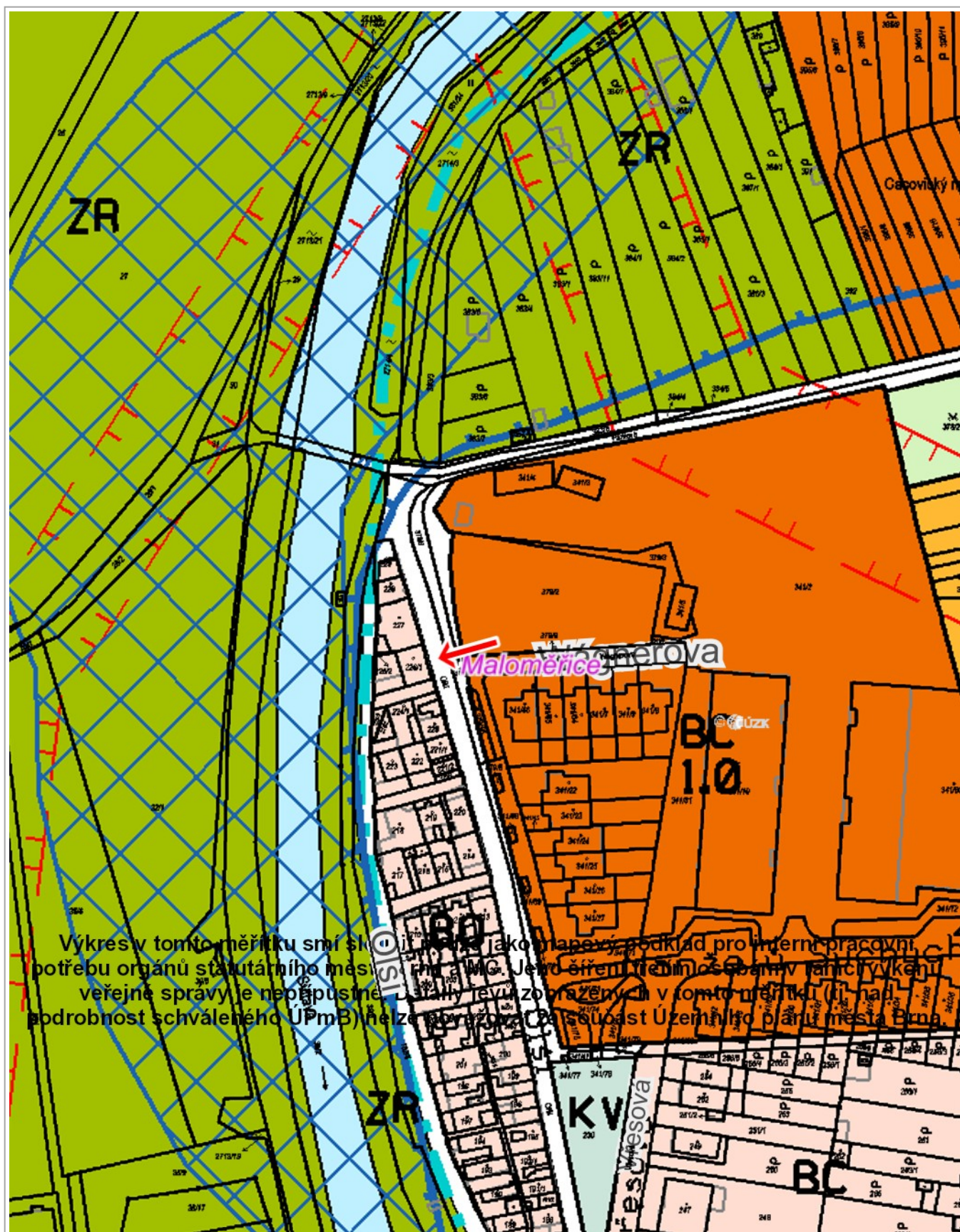
1 : 1 500

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





Pořízení obrázku: bře 2019 © 2021 Google Česko Smluvní podmínky Ochrana soukromí Nahlásit problém



50 m

1 : 1 500

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

Připravovaný Územní plán města Brna



50 m

1 : 2 251