

Z8/35. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 25.1.2022

## 89. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.e. 11, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. 955 v k.ú. Kníničky

### Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ k cizí stavbě určené k rodinné rekreaci, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

**1. bere na vědomí** - nabídku společnosti FICHR s.r.o., se sídlem Bystrc č.ev. 318, 635 00 Brno, IČO: 01574493, zastoupené na základě udělené plné moci Mgr. Viktorem Hastíkem, advokátem, doručenu dne 19.11.2021, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě č.e. 11, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 955, způsob využití lesní pozemek o výměře 79 m<sup>2</sup>, na kterém je postavena budova o výměře 31 m<sup>2</sup> v k.ú. Kníničky, za kupní cenu stavby ve výši 2.390.000,- Kč s podmínkou úhrady rezervačního poplatku ve výši 173.514,- Kč vč. DPH (odměna realitní kanceláře zprostředkovávající tuto transakci), tj. za cenu stavby a odměny realitní kanceláře v celkové výši 2.563.514,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

- skutečnost, že společnost nabyla vlastnictví k předmětné stavbě v měsíci červnu roku 2021, a to porušením předkupního práva, neboť předchozí podíloví spoluvlastníci převedli na základě kupní smlouvy uzavřené dne 23.6.2021 svůj spoluvlastnický podíl na nemovitosti ve prospěch společnosti FICHR s.r.o., aniž by splnili svoji zákonnou povinnost učinit předkupníkovi relevantní nabídku předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ. Vlastnické právo ve prospěch společnosti FICHR s.r.o. bylo zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [REDAKCE] s právními účinky zápisu ke dni 24.6.2021.

- skutečnost, že společnost uvedeným porušením předkupního práva nabyla stavbu do vlastnictví na základě kupní smlouvy ze dne 23.6.2021 za kupní cenu ve výši 630.000,- Kč a nyní stavbu nabízí za 2.563.514,- Kč (vč. odměny realitní kanceláře ve výši 173.514,- Kč vč. DPH).

#### 2. nesouhlasí

- s využitím nabídky předkupního práva a rovněž tak s uplatněním práva z titulu porušení předkupního práva z úrovně statutárního města Brna ve smyslu § 3056 NOZ, ke stavbě č.e. 11, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 955, způsob využití lesní pozemek o výměře 79 m<sup>2</sup> v k.ú. Kníničky, dle nabídky ze dne 19.11.2021.

### Stanoviska

**Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/193, konané dne 19.1.2022.**

**Podpis zpracovatele pro archivaci**

**Zpracovatel**

Elektronicky podepsáno

vedoucí odboru - Majetkový odbor

18.1.2022 v 08:11

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

**Spolupodepisovatel**

Elektronicky podepsáno

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

17.1.2022 v 13:13

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiálu - FICHR s.r.o..pdf)	7 - 12
Příloha (majetkova mapa - FICHR s.r.o..pdf)	13 - 13
Příloha (ortofoto - FICHR s.r.o..pdf)	14 - 14
Příloha (upmb platný - FICHR s.r.o..pdf)	15 - 15
Příloha (novy upmb - FICHR s.r.o..pdf)	16 - 16

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky společnosti FICHR s.r.o., se sídlem Bystrc č.ev. 318, 635 00 Brno, IČO: 01574493, zastoupené na základě udělené plné moci Mgr. Viktorem Hastíkem, advokátem, doručené dne 19.11.2021, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě č.e. 11, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 955, lesní pozemek o výměře 79 m<sup>2</sup> v k.ú. Kníničky.

### **Nabídka předkupního práva:**

Majetkový odbor MMB obdržel dne 19.11.2021 nabídku společnosti FICHR s.r.o., se sídlem Bystrc č.ev. 318, 635 00 Brno, IČO: 01574493, zastoupené na základě udělené plné moci Mgr. Viktorem Hastíkem, advokátem, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.e. 11, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 955, lesní pozemek o výměře 79 m<sup>2</sup> v k.ú. Kníničky, za kupní stavby ve výši 2.390.000,- Kč s podmínkou úhrady rezervačního poplatku ve výši 173.514,- Kč vč. DPH (odměna realitní kanceláře zprostředkovávající tuto transakci), tj. za cenu stavby a odměny realitní kanceláře v celkové výši 2.563.514,- 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 uplyne k datu 19.2.2022.

### **Porušení předkupního práva:**

Společnost nabyla vlastnictví k předmětné stavbě v měsíci červnu roku 2021, a to porušením předkupního práva, neboť předchozí podíloví spoluvlastníci převedli na základě kupní smlouvy uzavřené dne 23.6.2021 svůj spoluvlastnický podíl na nemovitosti ve prospěch společnosti FICHR s.r.o., aniž by splnili svoji zákonnou povinnost učinit předkupníkovi relevantní nabídku předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ a tímto svým jednáním tak znemožnili předkupníkovi uplatnit své zákonné právo na využití předkupního práva, které mu přísluší v souladu s ust. § 2147 – 2148 NOZ. Vlastnické právo ve prospěch společnosti FICHR s.r.o. bylo zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1280 s právními účinky zápisu ke dni 24.6.2021.

Společnost uvedeným porušením předkupního práva nabyla stavbu do vlastnictví na základě kupní smlouvy ze dne 23.6.2021, a to za kupní cenu ve výši 630.000,- Kč a nyní stavbu prodává za 2.563.514,- Kč (vč. provize RK za zprostředkování prodeje ve výši 173.514,- Kč vč. DPH), rozdíl mezi cenou, za kterou společnost stavbu nabyla a aktuální nabídkovou cenou tak představuje čtyřnásobné navýšení kupní ceny.

Občanský zákoník však pamatuje a upravuje zákonným způsobem obdobné situace porušení předkupního práva v neprospěch předkupníka, a to následujícím způsobem:

V souladu s § 2144 odst. 1 až 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, má předkupník právo domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyt koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl a přechází na něho povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupi za podmínek, kterými byl vázán jeho předchůdce.

Právo z porušeného zákonného předkupního práva lze tak v souladu se zákonem v tomto případě uplatnit zasláním výzvy novému vlastníkovému stavby, tj. společnosti FICHR s.r.o., s požadavkem, aby dobrovolně převedla věc ve smyslu § 2144 NOZ za příslušnou úplatu, tj. za kupní cenu 630.000,- Kč, dle podmínek původní kupní smlouvy, kterou uzavřela s prodávajícím dne 23.6.2021.

**Popis:**

Stavba chaty č.e. 11, určená k rodinné rekreaci, se nachází na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č.995 v k.ú. Kníničky a je situována v rekreační oblasti Brněnské přehrady v lokalitě „Osada“ při ul. Hrázní. Pozemek dle zápisu v KN je vedený jako lesní pozemek, na kterém je umístěna budova o výměře 31 m<sup>2</sup>. V této lokalitě je na lesním pozemku ve vlastnictví SMB postaveno větší množství obdobných rekreačních objektů.

Bližší informace o stáří a technickém stavu objektu nejsou známy.

Pozemek p.č. 955 v k.ú. Kníničky je ve správě Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB a je součástí pachtovní smlouvy č. 4321030168, uzavřené mezi statutárním městem Brnem a společností Lesy města Brna, a.s.

**Dle OÚPR MMB je pozemek p.č. 955 v k.ú. Kníničky z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí nestavební – volně stabilizované plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha s objekty pro individuální rekreaci na PUPFL ve vyhlášené rekreační oblasti přehrada.**

**V upraveném návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek ve stabilizované ploše lesní, kde hlavní podmínka využití těchto ploch je zajištění plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa.**

**Pozn.:**

V minulosti již ZMB projednalo jiné nabídky k obdobným stavbám rekreace umístěným v této lokalitě a nesouhlasilo s využitím předkupního práva:

- ZMB č. Z7/41. konané dne 4.9.2018 projednávalo nabídku na využití předkupního práva k blízké rekreační chatě na pozemku p.č. 912 v k.ú. Kníničky a nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 89, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 912, lesní pozemek o výměře 42 m<sup>2</sup>, k.ú. Kníničky, za kupní cenu ve výši 800.000,- Kč, dle nabídky ze dne 12. 7. 2018.

- také ZMB č. Z8/01. konané dne 20.11.2018 projednávalo nabídku na využití předkupního práva k blízké rekreační chatě na pozemku p.č. 919 v k.ú. Kníničky a nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 96, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 919, lesní pozemek o výměře 71 m<sup>2</sup>, k.ú. Kníničky, za kupní cenu ve výši 1.100.000,- Kč, dle nabídky ze dne 11.9. 2018.

- ke stejné stavbě projednalo ZMB Z8/28 dne 22.6.2021 nabídku předkupního práva a nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě č.e. 88, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 911 v k.ú. Kníničky za kupní cenu ve výši 431.782, 39 Kč, dle nabídky z 26.4.2021.

- také ZMB č. Z8/34. konané dne 7.12.2021 projednávalo nabídku na využití předkupního práva k jiné rekreační chatě v lokalitě Osada na pozemku p.č. 911 v k.ú. Kníničky a nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 88, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 911, lesní pozemek o výměře 48 m<sup>2</sup>, k.ú. Kníničky, za kupní cenu ve výši 1.700.000,- Kč, dle nabídky ze dne 10.10.2021.

**Cena:**

Nabídková kupní cena v rámci nabídky předkupního práva činí 2.390.000,- Kč (bez odměny realitní kanceláře).

Chata č.e. 11 se nachází na pozemku p.č. 955 v k.ú. Kníničky dle KN vedeného jako lesní pozemek, na kterém je umístěna budova o výměře 31 m<sup>2</sup>.

S ohledem na skutečnost, že nebyly poskytnuty bližší informace a není znám technický stav objektu, nelze nabídkovou cenu stavby ve výši 2.390.000,- Kč (bez započtené odměny realitní kanceláře ve výši 173.514,- Kč vč. DPH) posoudit a doporučujeme v případě zájmu o koupi objektu objednání znaleckého posudku.

### Závěr:

V návaznosti na výše uvedené je orgánům statutárního města Brna nyní předložen tento návrh usnesení:

1. nesouhlasit s využitím nabídky předkupního práva a rovněž tak s uplatněním práva z titulu porušení předkupního práva z úrovně statutárního města Brna ve smyslu § 3056 NOZ, ke stavbě č.e. 11, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 955, způsob využití lesní pozemek o výměře 79 m<sup>2</sup> v k.ú. Kníničky, dle nabídky ze dne 19.11.2021,

a to s ohledem na stávající a předpokládané budoucí využití pozemku dle OÚPR MMB, dále pak s ohledem na stanovisko OVLHZ MMB a v neposlední řadě rovněž tak s přihlédnutím ke skutečnosti, že všechny dosavadní nabídky předkupních práv k jiným obdobným objektům z této lokality nebyly doposud rovněž ze strany SMB využity.

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

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/193, konané dne 19.1.2022.

### Stanoviska dotčených orgánů:

#### Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření ze dne 30.11.2021:

Dle OÚPR MMB je pozemek p.č. 955 v k.ú. Kníničky z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí nestavební – volně stabilizované plochy s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha s objekty pro individuální rekreaci na PUPFL ve vyhlášené rekreační oblasti přehrada.

V upraveném návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek ve stabilizované ploše lesní, kde hlavní podmínka využití těchto ploch je zajištění plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa.

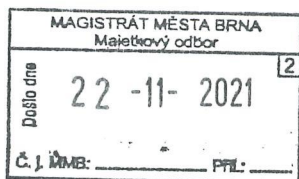
#### MČ Brno – Kníničky

ZMČ na svém zasedání VIII/27, konaného dne 13.12.2021, projednalo předkupní právo se závěrem, že nevyužije předkupní právo z úrovně MČ.

ZMČ doporučilo statutárnímu městu Brnu souhlasit s využitím předkupního práva z úrovně a z rozpočtu SMB, resp. prostřednictvím spol. Lesy města Brna, a.s. s tím, že využitím předkupního práva z úrovně a z rozpočtu SMB dojde ke sjednocení vlastnictví, a tím dojde k výraznému zhodnocení pozemků, tak stavby.

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB – nemá k uvedenému záměru nemá připomínky.

Lesy města Brna, a.s. – nebudou se k nabídce předkupního práva vyjadřovat.



Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1  
602 00 Brno

V Brně dne 19.11.2021

**Nabídka vlastníku pozemku pod stavbou na využití předkupního práva**

Vážení,

Obracím se na Vás v právním zastoupení spol. **FICHR s.r.o.**, IČO: 01574493, se sídlem Bystrc č. ev. 318, 635 00 Brno, zapsaná pod sp. zn. C 78676 vedenou u Krajského soudu v Brně (dále jen „**Klient**“, plná moc v příloze) ve věci nabídky využití předkupního práva ke stavbě Kníničky, č. ev. 11, rod. rekr., stavba stojí na pozemku p. č. 955 v k. ú. Kníničky (dále jen „**Stavba**“).

Dovoluji si Vám oznámit, že Klient hodlá úplatně převést Stavbu na nové nabyvatele –

(dále jen „**Koupěchtiví**“). Za tímto účelem s Koupěchtivými dne 19.11.2021 uzavřel kupní smlouvu ke Stavbě (kopie kupní smlouvy je přílohou tohoto dopisu).

Ve smyslu § 3056 občanského zákoníku Vám jako vlastníku pozemku pod Stavbou, tj. p. č. 955 v k. ú. Kníničky, ke Stavbě svědčí předkupní právo, nabízí Vám Klient tímto Stavbu ke koupi, a to za kupní cenu ve výši 2 390 000 Kč. Uvedená kupní cena je shodná s kupní cenou ujednanou v kupní smlouvě uzavřené s Koupěchtivými. Informuji Vás, že další podmínkou koupě je úhrada rezervačního poplatku ve výši 173 514 Kč vč. DPH, který k dnešnímu dni Koupěchtiví již složili, a který se okamžikem dovršení koupě (vkladem vlastnického práva ke Stavbě do katastru nemovitostí) stane odměnou realitní kanceláře zprostředkovávající tuto realitní transakci. Správní poplatek za návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč a náklady spojené s vyhotovením smluvních dokumentů hradí realitní kancelář.

Máte-li o nabízenou Stavbu zájem, prosím, sdělte tuto skutečnost neprodleně, nejpozději však ve lhůtě 3 měsíců, případně sdělte, že o nabízenou Stavbu zájem nemáte a předkupního práva nevyužíváte, a to na kontaktech uvedených v záhlaví nabídky. **Kupní cena 2 390 000 Kč a částka 173 514 Kč jsou splatné nejpozději do 3 měsíců od doručení této nabídky**, úhradu prosím proveďte bezhotovostně na schovatelský účet advokáta, č. ú. [redacted] vedený u UniCredit Bank, a.s. s uvedením názvu/jména plátce.

Pokud ve lhůtě 3 měsíců od doručení této nabídky svého předkupního práva nevyužijete, prodej bude realizován s Koupěchtivými.

Předem děkuji za včasné sdělení Vašeho stanoviska.

S pozdravem

Mgr. Viktor Hastík  
Digitálně podepsal  
Mgr. Viktor Hastík  
Datum: 2021.11.19  
17:37:52 +01'00'

za **FICHR s.r.o.**

i. s. Mgr. Viktor Hastík, advokát

## PLNÁ MOC

Já, níže podepsaná FICHR s.r.o, IČO: 01574493, se sídlem Bystřec č. ev. 318, 635 00 Brno, zapsaná pod sp. zn. C 78676 vedenou u Krajského soudu v Brně, zastoupena [redacted] jednatelem společnosti („zmocnitel“),

tímto  
z m o c ň u j i

Mgr. Viktora Hastíka  
advokáta evid. č. ČAK 17950,  
se sídlem Chleborádova 91/43, 619 00 Brno,

aby mne zastoupil v právní věci:

***nabídky k využití předkupního práva vlastníka pozemku pod stavbou ve smyslu § 3056 a § 2140 odst. 1 občanského zákoníku v souvislosti s prodejem stavby - budovy Kníničky, č. ev. 11, rod. rekr., stavba stojí na pozemku p. č. 955; nacházející se v k. ú. Kníničky, a ve věcech souvisejících.***

Zmocněný advokát je především oprávněn v souladu se zákonem č. 85/1996 Sb., o advokacii účastnit se příslušných obchodních, správních, soudních a jiných jednání, vykonávat veškerá právní jednání, činit všechna písemná a ústní podání a opatření hájící zájmy zmocnitele, přijímat doručované písemnosti, uzavírat smíry a narovnání, uznávat uplatněné nároky, vzdávat se nároků, podávat opravné prostředky či námitky a vzdávat se jich, vymáhat nároky, plnění nároků přijímat, jejich plnění potvrzovat, jmenovat rozhodce a sjednávat rozhodčí smlouvy, to vše i tehdy, kdy je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Tuto plnou moc uděluji zejména v rozsahu práv a povinností podle trestního řádu, správního řádu, občanského soudního řádu, exekučního řádu, insolvenčního zákona, občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích.

Současně prohlašuji, že se jedná o jedinou procesní plnou moc ve věci. Beru na vědomí, že zmocněný advokát je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasím s tím, aby každý z nich jednal samostatně.

V Brně dne 19.11.2021

[redacted]

zmocnitel



## KUPNÍ SMLOUVA K NEMOVITÝM VĚCEM

Dle vzájemného prohlášení jako subjekty způsobilé nabývat pro sebe práva a zavazovat se k povinnostem uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a obecných ustanovení o koupi dle ust. § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, smluvní strany

1. **FICHR s.r.o.**

IČO: 01574493

se sídlem Bystrc č. ev. 318, 635 00 Brno

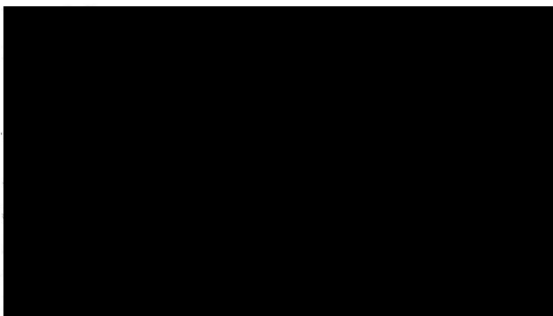
zapsaná pod sp. zn. C 78676 vedenou u Krajského soudu v Brně

zastoupena [redacted] jednatelem společnosti

na straně jedné jako „prodávající“

a

2.



na straně druhé jako „kupující“

všichni společně dále též jako „smluvní strany“, nebo „účastníci smlouvy“

tuto

### KUPNÍ SMLOUVU:

#### I.

#### Úvodní prohlášení, předmět převodu vlastnického práva

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučnou vlastnící následujících nemovitě věci:
  - budovy Kníničky, č. ev. 11, rod. rekr., stavba stojí na pozemku p. č. 955; nacházející se v k. ú. Kníničky a zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město (dále jen „Nemovitost“).
2. Předmětem převodu vlastnictví dle této smlouvy je Nemovitost výše specifikovaná.
3. Kupující prohlašují, že jsou srozuměni se skutečností, že vlastníku pozemku p. č. 955, k. ú. Kníničky, na němž stojí Nemovitost, tj. Statutárnímú městu Brnu, IČO: 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno (dále jen „oprávněný“), k Nemovitosti svědčí ve smyslu § 3056 občanského zákoníku předkupní právo a prodávající je povinen Nemovitost nabídnout ke koupi oprávněnému.
4. Prodávající se zavazuje do 3 pracovních dnů od uzavření této smlouvy zaslat oprávněnému nabídku na využití předkupního práva

## II.

### Projev vůle smluvních stran, kupní cena

1. Prodávající se touto smlouvou zavazuje, že kupujícím odevzdá Nemovitost a umožní jim nabytí vlastnické právo k ní se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím a kupující se zavazují, že Nemovitost převezmou a zaplatí prodávající vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 2 390 000 Kč (slovy: dva miliony tři sta devadesát tisíc korun českých). Kupující nabydou Nemovitost do společného jmění manželů.

## III.

### Úhrada kupní ceny

1. Kupní cenu ve výši 2 390 000 Kč se kupující zavazují uhradit prodávající do 14 dnů od marného uplynutí lhůty 3 měsíců k využití předkupního práva ze strany oprávněného, nebo do 14 dnů od doručení písemného sdělení oprávněného, že nabídku na využití předkupního práva ke koupi Nemovitosti věci nevyužívá, podle toho, která z možností nastane dříve, a to složením do advokátní úschovy u schovatele – Mgr. Viktora Hastíka, advokáta zaps. pod ev. č. ČAK 17950, IČO 88904270, se sídlem Chleborádova 91/43, 619 00 Brno (dále jen „Schovatel“), a to na bankovní účet č. [REDAKCE] vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s..
2. Prodávající prohlašuje, že kupující v souladu s rezervační smlouvou nad rámec kupní ceny uhradili rezervační poplatek ve výši 173 514 Kč vč. DPH, který je odměnou realitní kanceláře za zprostředkování koupě.
3. Smluvní strany současně s touto smlouvou uzavřely se Schovatelem Smlouvu o úschově, na jejímž základě a za podmínek v ní sjednaných bude kupní cena z úschovy Schovatelem vyplacena prodávajícímu.
4. Dostane-li se strana kupující do prodlení se složením kupní ceny, zavazuje se strana kupující uhradit straně prodávající bez povinnosti další výzvy jednorázovou smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých). Nespíní-li strana kupující tuto povinnost ani v dodatečně 14denní lhůtě, je strana prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit. Tím není dotčena odpovědnost strany kupující za škodu vzniklou straně prodávající porušením téže smluvní povinnosti nad rámec uhrazené smluvní pokuty.

## IV.

### Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že Nemovitost není v době uzavření kupní smlouvy vyjma předkupního práva specifikovaného v čl. I. odst. 3. této smlouvy zatížena žádnými právy třetích osob, zejména právem nájmu, zástavním právem, věcným břemenem či jiným věcným právem či dluhem a Nemovitost nemá žádné vady, o nichž by prodávající v době uzavření této smlouvy věděla, a které by znemožňovaly jejich užívání v souladu s účelem, ke kterému je určena, vyjma těch, o kterých se kupující dozvěděli při prohlídce Nemovitosti a těch, které odpovídají stáří a opotřebení Nemovitosti.
2. Prodávající prohlašuje, že žádným právním jednáním, které není v katastru nemovitostí zapsáno, nepřevedla Nemovitost ani její část na třetí osobu a zavazuje se, že do doby provedení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy takové právní jednání neučiní a nebude ani jinak s Nemovitostí disponovat, tj. zejména uzavírat nájmem, zástavní či jiné smlouvy, které by zakládaly jakákoliv práva třetích osob k Nemovitosti, bez souhlasu kupujících (vyjma využití předkupního práva specifikovaného v čl. I. odst. 3. této smlouvy).
3. Prodávající prohlašuje, že Nemovitost není v době uzavření kupní smlouvy předmětem daňové exekuce, veřejné dražby ani žádného soudního, správního či rozhodčího řízení, které by mohlo ohrozit nebo znemožnit nabytí vlastnického práva či jiných práv kupujících podle této kupní smlouvy, omezit, vyloučit nebo ztížit výkon vlastnického práva či jiných práv kupujících podle této kupní smlouvy nebo vést k jejich zániku.
4. Smluvní strany prohlašují, že se nenacházejí v úpadku ani hrozícím úpadku ve smyslu insolvenčního zákona, ani ohledně jejich majetku není vedeno exekuční řízení a nejsou jim známy žádné jiné okolnosti, které by mohly způsobit neplatnost nebo neúčinnost této kupní smlouvy (vyjma předkupního práva specifikovaného v čl. I. odst. 3. této smlouvy).

5. Prodávající se zavazuje veškeré platby za služby poskytované v souvislosti s užíváním Nemovitosti ke dni předání Nemovitosti řádně a v plné výši uhradit. Od data předání přechází veškeré povinnosti a platby spojené s vlastnictvím a užíváním Nemovitosti na kupující.
6. Prodávající odpovídá za veškeré škody vzniklé kupujícím v důsledku nepravdivosti shora uvedených prohlášení a závazků. V případě, že se ukáže jakékoliv prohlášení prodávající uvedené v čl. IV. odst. 1, 2, 3, 4 této smlouvy jako nepravdivé a prodávající k výzvě kupujících nezjedná nápravu tohoto stavu ani v dodatečně 30denní lhůtě, zavazuje se prodávající uhradit kupujícím smluvní pokutu ve výši 200 000,- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých). Smluvní pokuta je splatná do 10 pracovních dnů ode dne výzvy doručené ze strany kupujících prodávající. Vznikem nároku na smluvní pokutu nebo jejím uhrazením není nikterak dotčen nárok kupujících na náhradu škody v plné výši. Současně mají kupující právo odstoupit od této smlouvy, právo na náhradu škody tím není dotčeno.
7. Prodávající se zavazuje do 1 měsíce od provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících si z Nemovitosti odhlásit trvalý pobyt, příp. sídlo, a to včetně trvalých pobytů a sídel osob, jimž to prodávající umožnil.
8. Prodávající prohlašuje, že splnila svoji povinnost vyplývající ze zákona č. 318/2012 Sb., který novelizuje zákon č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, a kupujícímu předložila a předala dokumenty prokazující energetickou náročnost budovy, což kupující svým podpisem uvedeným níže potvrzují.
9. Kupující prohlašují, že je jim znám faktický a právní stav Nemovitosti, že si ji před podpisem smlouvy osobně důkladně prohlédli, že ji kupují a přijímají do vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.

#### V.

#### Předání Nemovitosti

1. Prodávající se zavazuje Nemovitost vyklidit a předat nejpozději do 10 dnů od provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. V případě porušení této povinnosti je prodávající povinna zaplatit kupujícím smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč denně za každý den prodlení.
2. O předání a převzetí Nemovitosti prodávající a kupující sepíší a oboustranně podepíší zápis, v němž budou zapsány stavy měřidel energií, počty předaných klíčů atd. Prodávající poskytne, pokud o to kupující požádají, bezodkladně nezbytnou součinnost při přeregistraci odběrných míst energií na kupující.
3. Smluvní strany tímto výslovně vylučují z aplikace ust. § 1888 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, o převzetí dluhu.

#### VI.

#### Doručování

1. Písemnosti dle této smlouvy se doručují smluvní straně osobně, oproti písemnému potvrzení druhé smluvní strany (adresátem) nebo formou doporučené zásilky s doručenkou.
2. Pro doručování dle této smlouvy platí adresa uvedená v záhlaví, pokud se strany nedohodnou jinak. Veškeré změny adresy pro doručování jsou strany povinny učinit písemnou formou dle odst. 1 tohoto článku smlouvy, alternativně pak písemným a číslovaným dodatkem k této smlouvě. Účinky doručení vůči smluvní straně nastanou ke dni převzetí písemnosti smluvní stranou. Odmítne-li adresát písemnost převzít, nebo její dojíti jiným způsobem zmaří, platí písemnost za řádně doručenou. Domněnka doručení nastává také k poslednímu dni lhůty určené pro uložení písemnosti na poště, případně byla-li písemnost poštou vrácena k rukám odesílatele z důvodu nedoručitelnosti.

#### VII.

#### Ostatní ustanovení

1. Návrh na vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí podá k příslušnému katastrálnímu úřadu Schovatel nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy bude v souladu s čl. III. odst. 1 této smlouvy složena kupní cena do advokátní úschovy. Náklady správního poplatku ve výši 2 000 Kč na zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí realitní kancelář, která zprostředkovává převod dle této smlouvy.

2. Pokud příslušný katastrální úřad zamítne návrh na vklad vlastnictví dle této Smlouvy nebo jej bude nutno s ohledem na neodstranitelné závady vzít zpět a tím zamítnutí návrhu předejít, strany se zavazují neprodleně poté odstranit důvody nepovolení vkladu a to včetně případně nového uzavření kupní smlouvy, v níž od této smlouvy odstoupí nebo ji novou kupní smlouvou nahradí a zároveň dosavadní vzájemná plnění budou součástí plnění i dle nové kupní smlouvy sjednané již bez případných vad a nedostatků, pro které nebyl vklad této smlouvy povolen. Přitom se zavazují neměnit základní obsah podmínek, pokud jde o úplnost převodu a sjednané kupní ceny dle této smlouvy. V případě, že tak některá ze stran v přiměřené době neučiní, je toto důvodem odstoupení od smlouvy s nárokem druhé strany na smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč bez povinnosti další výzvy do 15 dnů od zániku smlouvy tímto odstoupením.

#### VIII.

##### Závěrečná ujednání

1. Tato kupní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami. Vlastnictví k Nemovitosti přechází na kupující vkladem práv podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž po podpisu po jednom jejím vyhotovení obdrží každá smluvní strana této smlouvy a Schovatel a jedno vyhotovení s ověřenými podpisy je určeno pro podání ke katastrálnímu úřadu.
3. Současně s podpisem této kupní smlouvy podepisují její účastníci dvě vyhotovení návrhu na povolení vkladu vlastnických práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Jedno vyhotovení je určeno pro katastrální úřad, druhé vyhotovení, které bude opatřeno podacím razítkem katastrálního úřadu, je určeno pro Schovatele.
4. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění a předpisy souvisejícími.
5. Smluvní strany se tímto dohodly, že veškerá práva a povinnosti z této smlouvy plynoucí závazně přechází na právní nástupce smluvních stran.
6. Veškeré změny či doplňky k této smlouvě lze činit pouze za souhlasného projevu vůle obou smluvních stran, a to samostatnými, číslovanými, písemnými dodatky k ní.
7. **Plná moc:** Účastníci této smlouvy tímto udělují plnou moc **Mgr. Viktoru Hastíkovi, advokátovi, IČO 88904270**, se sídlem Chleborádova 91/43, 619 00 Brno, pro podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy a zastupování v řízení o vkladu vlastnického práva dle této smlouvy před příslušným katastrálním úřadem jakož i k dispozicím s návrhem na vklad včetně zpětvzetí návrhu.
8. Tato smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou využití předkupního práva ze strany oprávněného.
9. Účastníci této smlouvy prohlašují, že osobně sjednali celý její obsah, který odpovídá jejich vlastní pravé a svobodné vůli, učiněné nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

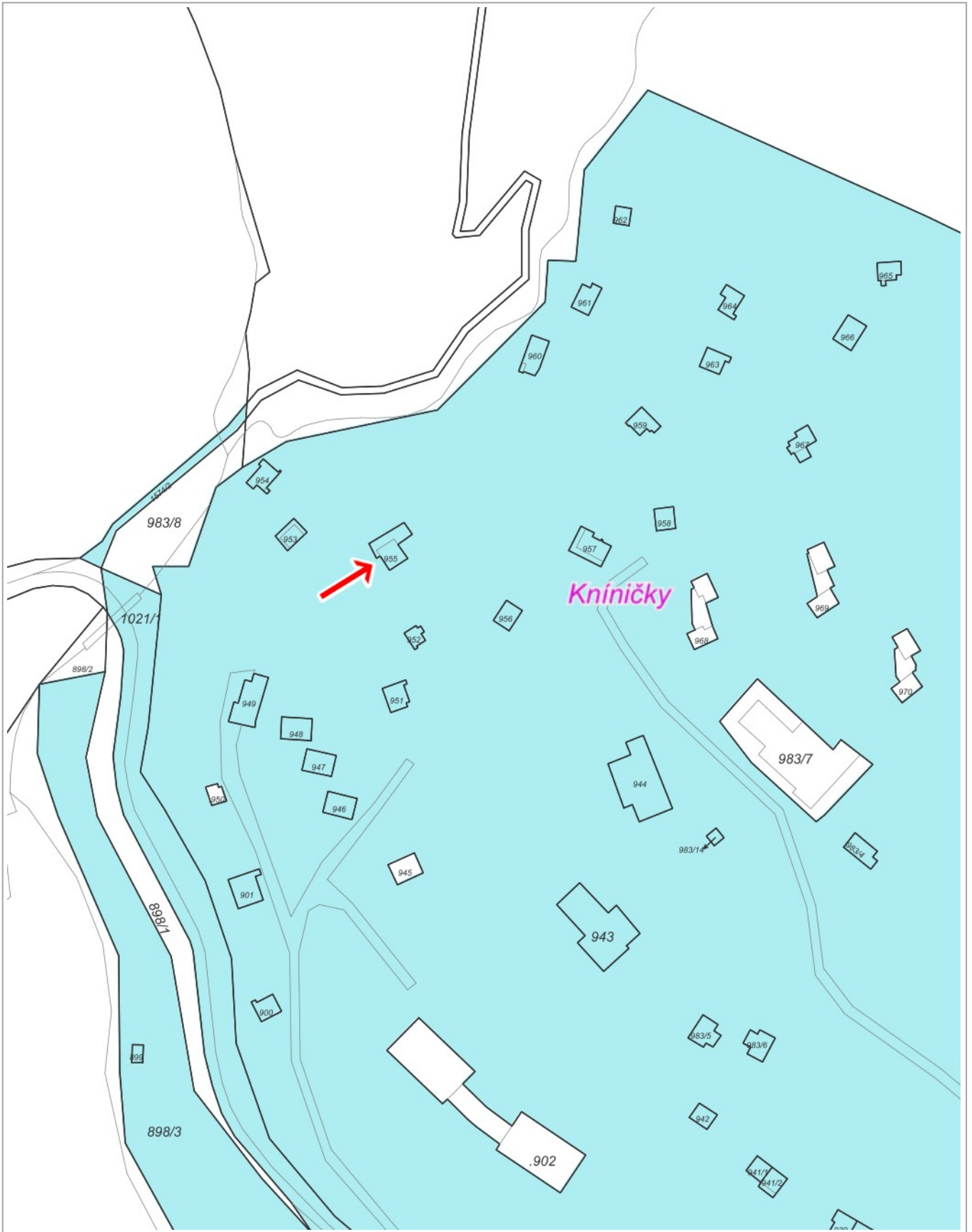
V Brně dne 19.11.2021

  
FICHR s.r.o., prodávající

  
  
Stránk



# předkupní právo - stavba č.e. 11 na pozemku p.č. 955 v k.ú. Kníničky



50 m

1 : 1 500

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

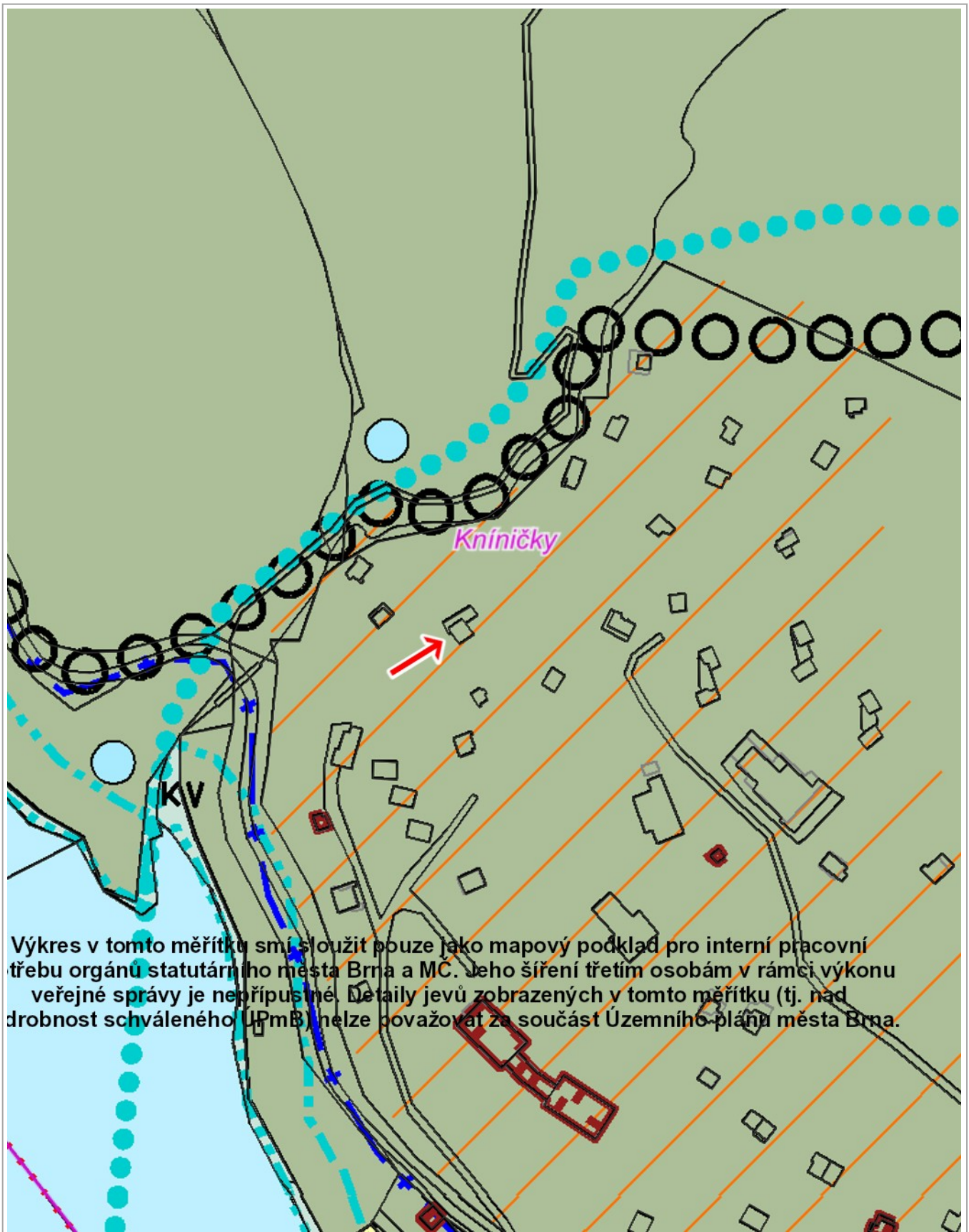


**předkupní právo - stavba č.e. 11 na pozemku p.č. 955 v k.ú. Kníničky**



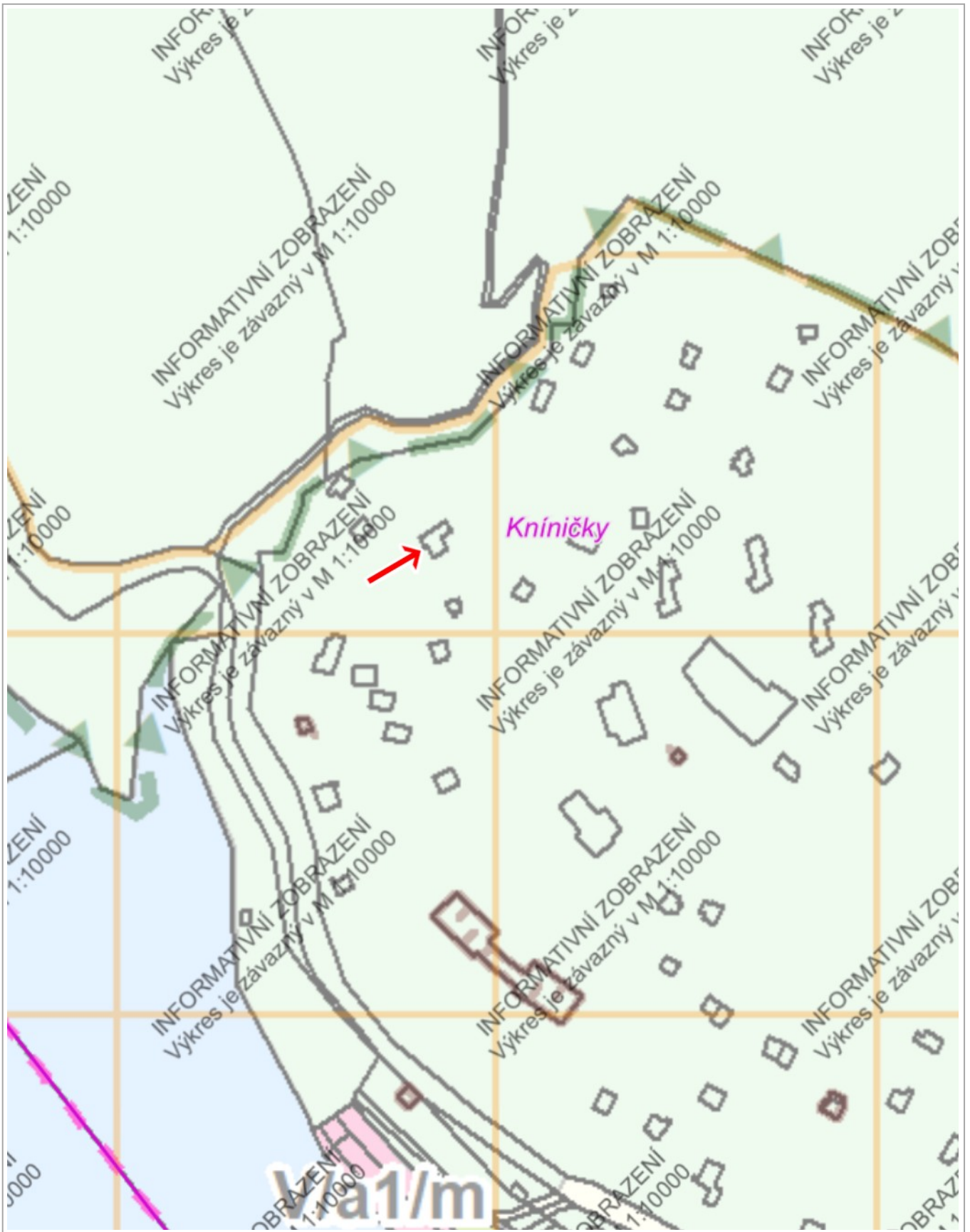
1 : 1 750

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



50 m

1 : 1 887



50 m

1 : 2 000

RÚIAN: © ČÚZK