

Z8/24. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 16.2.2021

93. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 376/8 v k.ú. Husovice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [REDAKCE] doručenou dne 25.11.2020, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. 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. 376/8, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Husovice, za kupní cenu ve výši 480.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

- skutečnost, že [REDAKCE] protiprávně převedla vlastnictví k předmětné stavbě na koupěchtivého, a to ještě před uplynutím tříměsíční lhůty stanovené předkupníkovi k přijetí nabídky předkupního práva, s právními účinky zápisu v katastru nemovitostí k okamžiku 04.11.2020, čímž došlo k porušení zákonného předkupního práva.

2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 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. 376/8, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Husovice, dle nabídky ze dne 25.11.2020.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/130, konané dne 10.2.2021.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

vedoucí odboru - Majetkový odbor

8.2.2021 v 13:35

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

8.2.2021 v 09:07

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiálu- [REDACTED].pdf)	7 - 14
Příloha (majetkova mapa- [REDACTED].pdf)	15 - 15
Příloha (letecky snimek - [REDACTED].pdf)	16 - 16
Příloha (upmb platný [REDACTED].pdf)	17 - 17
Příloha (novy upmb [REDACTED].pdf)	18 - 18

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] doručená dne 25.11.2020, na využití předkupního práva dle § 3056 zák.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. 376/8, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Husovice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 25.11.2020 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva dle § 3056 zák.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. 376/8, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Husovice, za kupní cenu ve výši 480.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

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

Dle § 3056 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ), vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Na základě uvedeného ustanovení NOZ vzniklo ke dni 1. 1. 2014 statutárnímu městu Brnu, jakožto vlastníkovému výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a 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 25.2.2021.

Porušení předkupního práva:

[REDAKCE] protiprávně převedla vlastnictví k předmětné stavbě na koupěchtivého, a to ještě před uplynutím tříměsíční lhůty stanovené předkupníkovi k projednání nabídky předkupního práva, a to s právními účinky zápisu v KN k okamžiku 04.11.2020, čímž došlo k porušení zákonného předkupního práva.

Svým protiprávním jednáním tak znemožnila předkupníkovi uplatnit své zákonné právo na využití předkupního práva, které mu přísluší v souladu s ust. § 2147 – 2148 dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, přestože neuplynula zákonem stanovená tříměsíční lhůta k přijetí nabídky předkupníkem od podání nabídky předkupního práva, která končí k datu 25.2.2021.

Občanský zákoník však pamatuje a upravuje zákonným způsobem obdobné situace porušení předkupního práva v neprospěch předkupníka 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 nabytí 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.

Pozn.:

V listu vlastnictví č. 2068 je v části C - Věcná práva zatěžující nemovitosti, ke stavbě garáže zapsáno zástavní právo smluvní budoucí pohledávky do výše 2.220.000,- Kč vzniklé do 15.8.2033 ve prospěch Raiffeisenbank, a.s. V doložené kupní smlouvě uzavřené s koupěchtivým se Ing. Petra Vojnová zavazuje zajistit výmaz tohoto zástavního práva jako prodávající strana se smlouvou, a to nejpozději do 30.06.2021.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavená na pozemku statutárního města Brna p.č. 376/8, k.ú. Husovice, je součástí hromadných řadových garáží ve vnitrobloku bytového domu na ulici Vranovská 85. Ve vnitrobloku je na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna postaveno ve dvou řadách celkem 11 staveb garáží. Podle zjištění jde o starší řadovou garáž pro 1 osobní auto.

Pozemek je svěřen městské části Brno – sever.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek i stavba součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha všeobecného bydlení (BO).

Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb bydlení). Předmětný pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

Z hlediska budoucího využití se pro uvedený pozemek předpokládá v zásadě obdobný způsob využití, neboť v návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek rovněž součástí stabilizované plochy bydlení.

OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska neshledává důvody k využití předkupního práva a z tohoto důvodu nedoporučuje nabytí u stavby bez č.p./č.e. nacházející se na pozemku p.č. 376/8 v k.ú. Husovice do vlastnictví statutárního města Brna.

Cena:

Podle ortofotomapy jde o starší řadovou garáž pro 1 osobní auto umístěnou ve vnitrobloku.

Realizované prodeje garáží bez pozemku v okolí:

2018	sousední řadová garáž	300.000,- Kč
2019	ul. Bratří Mrštíků, řadová garáž	250.000,- Kč
2020	ul. Hořejší, řadová garáž	435.000,- Kč

S ohledem na výše uvedené realizované prodeje nelze nabídkovou cenu ve výši 480.000,- Kč v rámci předkupního práva akceptovat..

Závěr:

S ohledem na výše uvedené je orgánům statutárního města Brna je nyní předkládán tento návrh usnesení:

- **nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 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. 376/8, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Husovice, dle nabídky ze dne 25.11.2020,**

a to na základě stanoviska OÚPR MMB, MČ Brno-sever a v neposlední řadě s přihlédnutím k vysoké nabídkové ceně garáže, ve srovnání s realizovanými prodeji jiných srovnatelných garáží v lokalitě.

Materiál byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB č. R8/KM/50, konané dne 4.2.2021.

Komise majetková RMB

1. vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE] doručenou dne 25.11.2020, na využití předkupního práva dle § 3056 zák.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. 376/8, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Husovice, za kupní cenu ve výši 480.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

- skutečnost, že [REDAKCE] protiprávně převedla vlastnictví k předmětné stavbě na koupěchtivého, a to ještě před uplynutím tříměsíční lhůty stanovené předkupníkovi k přijetí nabídky předkupního práva, s právními účinky zápisu v KN k okamžiku 04.11.2020, čímž došlo k porušení zákonného předkupního práva.

2. doporučila

**Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna
nesouhlasit**

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 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. 376/8, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k.ú. Husovice, dle nabídky ze dne 25.11.2020.

Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů

Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevřkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/130, konané dne 10.2.2021.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- aktualizované k vyjádření ze 4.12.2020:

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek i stavba součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha všeobecného bydlení (BO).

Takto vymezené plochy slouží dle regulativů ÚPmB především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb bydlení).

Předmětný pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

Z hlediska budoucího využití se pro uvedený pozemek předpokládá v zásadě obdobný způsob využití, neboť v návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek rovněž součástí stabilizované plochy bydlení.

OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska neshledává důvody k využití předkupního práva a z tohoto důvodu nedoporučuje nabytí u stavby bez č.p./č.e. nacházející se na pozemku p.č. 376/8 v k.ú. Husovice do vlastnictví statutárního města Brna.

MČ Brno – sever

ZMČ Brno-sever na svém 8/17. zasedání konaném 16.12.2020 přijalo usnesení, ve kterém:

- 1. ZMČ nesouhlasí s využitím předkupního práva z úrovně MČ Brno-sever, s úhradou kupní ceny z rozpočtu MČ Brno-sever k nabytí stavby bez č.p./č.e., postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 376/8, k.ú. Husovice,**
- 2. ZMČ neschvaluje nabytí stavby bez č.p./č.e. – garáže, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 376/8, k.ú. Husovice z vlastnictví fyzických osob do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 480.000,- Kč se splatností v zákonné tříměsíční lhůtě, před uzavřením kupní smlouvy a za podmínek kupní smlouvy, dle nabídky z 25.11.2020,**
- 3. ZMČ doporučuje Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva z úrovně SMB k nabytí stavby bez č.p./č.e. – garáže, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 376/8.**

02915/11/2020

V Brně, dne 20. 11. 2020 Statutární město Brno

Magistrát města Brna
Dominikánské nám. 196/1
601 67 Brno

Věc: Výzva k uplatnění předkupního práva vlastníka pozemku k budově

Vážení,

ve shora označené věci Vám předně sděluji, že jsem vlastníci budovy bez č. p., garáže, stojící na pozemku **p. č. 376/8**, zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v k. ú. Husovice, Brno.

Ze zápisu z katastru nemovitostí vyplývá, že vlastníkem pozemku p. č. 376/8, na němž stavba stojí, je Statutární město Brno. Ve smyslu § 3056 odst. 1 občanského zákoníku má tedy Statutární město Brno předkupní právo k budově, již jsem vlastníci.

Dne 30. 10. 2020 jsem uzavřela kupní smlouvu s Renatou Römerovou na prodej výše specifikované garáže, a proto Vám tímto ve smyslu ust. § 2147 odst. 1 občanského zákoníku činím nabídku k uplatnění předkupního práva. Podepsanou verzi smlouvy **přikládám**.

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 garáže zájem nemáte a předkupní právo neuplatňujete.

Předem děkuji za vyřízení a jsem s pozdravem



Příloha: Podepsaná verze kupní smlouvy ze dne 30. 10. 2020

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0494966/2020
listy: 1 přílohy: 1
druh: Smlouva



mmb1es773c3eb1 Doručeno: 25.11.2020



KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
(dále jen „*smlouva*“, nebo „*kupní smlouva*“),

níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

[redacted]
dále též jen jako (*“prodávající”* nebo *“strana prodávající”*)

a

[redacted]
dále též jen jako (*“kupující”* nebo *“strana kupující”*)

Prodávající a kupující společně dále též jen jako (*“účastníci této smlouvy”* nebo *“smluvní strany”*).

I.

Preambule

Při jednání o uzavření této smlouvy si smluvní strany vzájemně sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž věděly nebo vědět musely, tak, aby se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu a aby byl každé ze stran zřejmý její zájem smlouvu uzavřít. Smyslem a účelem této smlouvy je dobré uspořádání práv a povinností všech jejích účastníků.

Předmětem a účelem této kupní smlouvy je závazek strany prodávající převést na stranu kupující vlastnické právo k níže specifikovaným nemovitostem, odevzdat je a umožnit straně kupující nabytí vlastnického práva k předmětu koupě a tomu odpovídající závazek strany kupující převzít od strany prodávající předmět koupě a zaplatit straně prodávající sjednanou kupní cenu.

II.

Specifikace předmětu koupě

- Shora uvedená strana prodávající prohlašuje, že je na základě **Smlouvy darovací** ze dne 29.10.2012, s právními účinky vkladu ke dni 29.10.2012 (č. řízení: V-17433/2012-702), výlučným vlastníkem níže specifikovaných nemovitostí:
 - stavby – budova bez čísla popisného nebo evidenčního**, garáž, stojící na pozemku p. č. 376/8, zastavěná plocha a nádvoří, dále též jen (*„garáž“*),

IUDICATA s.r.o.

Zapsaná u KS Brno, oddíl C, vložka 75764 | IČ: 293 67 387 | DIČ: CZ29367387

Jakubské náměstí 109/1 | PSČ: 602 00, Brno | Česká republika

Tel: +420 533 00 10 00 | Fax: +420 533 00 10 00 | E-mail: +420 703 55 11 00 | Web: www.iudicata.cz

zapsané na listu vlastnictví č. 2068, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno – město, katastrální území Husovice, obec Brno, okres Brno – město,

vše dále v textu této smlouvy též jen jako („*Nemovitost*“ či „*předmět koupě*“).

2. Shora označená strana prodávající prohlašuje, že tituly, na jejichž základě strana prodávající nabyla shora rubrikované Nemovitosti, do doby uzavření této kupní smlouvy nezanikly, ani nebyly žádným subjektem zpochybněny či zrušeny.

III.

Převodní doložka a kupní cena

1. Prodávající strana prodává a převádí touto kupní smlouvou straně kupující do jejího výlučného vlastnictví Nemovitosti specifikované v čl. II. odst. 1. této kupní smlouvy se všemi součástmi a veškerým příslušenstvím podle této smlouvy, za vzájemně sjednanou kupní cenu ve výši **480.000 Kč** (slovy: **čtyři sta osmdesát tisíc korun českých**), dále též jen („*kupní cena*“ nebo „*celková kupní cena*“) a kupující strana takto specifikované Nemovitosti, se všemi součástmi a příslušenstvím za sjednanou cenu kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

IV.

Advokátní úschova

1. Za účelem dosažení maximální právní jistoty o tom, že budou splněny závazky všech účastníků z této kupní smlouvy, se smluvní strany dohodly, že celková kupní cena (popř. její dílčí části podle této smlouvy) bude vypořádána prostřednictvím advokátní úschovy u společnosti **IUDICATA s.r.o. – advokátní kancelář**, IČ: 293 67 387, zapsaná v OR vedeném KS v Brně oddíl C, vložka č. 75764, sídlem: Jakubské náměstí 109/1, Brno, PSČ: 602 00, Kontaktní údaje: +420 731 55 44 33, info@iudicata.cz, jednající jednatelem a společníkem Mgr. **Michalem Hubáčkem** – advokátem zapsaným v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 16661, dále též jen („*schovatel*“) a to na základě Svěrenecké smlouvy o advokátní úschově, dále též jen („*úschovná smlouva*“), která bude uzavřena současně s touto kupní smlouvou a která upravuje podmínky, za nichž bude celková kupní cena (popř. její dílčí části podle této a úschovné smlouvy) uložena v advokátní úschově vypořádána. Vypořádáním celkové kupní ceny (popř. jejich dílčích částí podle této smlouvy) se pro účely úschovné smlouvy rozumí úschova a výplata složené celkové kupní ceny (popř. jejich dílčích částí podle této a úschovné smlouvy).
2. Strana kupující se zavazuje uhradit peněžní prostředky odpovídající celkové sjednané kupní ceně ve výši **480.000 Kč** (slovy: **čtyři sta osmdesát tisíc korun českých**) za převod shora specifikovaných Nemovitostí takto:
 - První část kupní ceny ve výši **30.000 Kč** (slovy: **třicet tisíc korun českých**) byla stranou kupující uhrazena straně prodávající před uzavřením této smlouvy, což strana prodávající podpisem této smlouvy výslovně stvrzuje, dále též jen („*první část kupní ceny*“).
 - Druhá část kupní ceny ve výši **450.000 Kč** (slovy: **čtyři sta padesát tisíc korun českých**) uhradí strana kupující z vlastních zdrojů, dále též jen („*druhá část kupní ceny*“). Strana kupující se zavazuje, že peněžní prostředky odpovídající druhé části kupní ceny je povinna složit do advokátní úschovy, **nejpozději do 5 pracovních dnů od podpisu této smlouvy**, dále též jen („*sjednaná lhůta č. 1*“), s tím, že nebude-li druhá část kupní ceny ve sjednané lhůtě č. 1 složena, zavazuje se strana kupující uhradit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 50.000 Kč, přičemž je současně strana prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit.

3. Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena (resp. její každá část podle této a úschovné smlouvy) je zaplacená až vyplacením peněžních prostředků odpovídajících celkové kupní ceně (resp. její každé části podle této a úschovné smlouvy) z úschovného účtu advokátní úschovy. Do okamžiku zaplacení celkové kupní ceny (resp. její každé části podle této a úschovné smlouvy), je majitelem peněžních prostředků odpovídajících celkové kupní ceně (resp. její každé části podle této a úschovné smlouvy), stále strana kupující. Termínem „složení“ se rozumí datum připsání peněžních prostředků odpovídajících celkové kupní ceně (resp. její každé části podle této a úschovné smlouvy) na advokátní úschovný účet schovatele.
4. Všichni účastníci této smlouvy se dohodli, že nesložil-li strana kupující celkovou kupní cenu, (resp. její každou část podle této a úschovné smlouvy) způsobem a v termínech sjednaných v této a úschovné smlouvě, má strana prodávající právo od této smlouvy písemně odstoupit. Písemným odstoupením strany prodávající či kupující od této smlouvy se bez dalšího ruší celá smlouva jako celek, s výjimkou práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti a ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy, zejména ujednání o způsobu řešení sporů. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení odstoupení druhé smluvní straně. Má se za to, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání. Odstoupením zaniká tato smlouva s účinky „ex tunc“ a se všemi důsledky z toho vyplývajícími.

V.

Prohlášení smluvních stran

1. Všichni účastníci této kupní smlouvy se zavazují za pravdivost veškerých svých tvrzení a prohlášení učiněných a uvedených v rámci této kupní smlouvy.
2. V návaznosti na proklamaci učiněnou v odst. 1. článku V. této kupní smlouvy strana kupující výslovně prohlašuje, že:
- shora uvedená strana prodávající podrobně seznámila stranu kupující s faktickým i právním stavem předmětu koupě při jeho fyzické prohlídce a strana kupující si předmět koupě řádně prohlédla, na předmětu koupě neshledala žádné vady, na které by nebyla stranou prodávající upozorněna, Nemovitosti jsou způsobitelné k účelu, k němuž jsou obvykle užívány a předmět koupě tak strana kupující v tomto stavu kupuje.
3. V návaznosti na proklamaci učiněnou v odst. 1. článku V. této kupní smlouvy strana prodávající výslovně prohlašuje, že:
- ke dni uzavření této kupní smlouvy na předmětu koupě nevážnou:
 - dluhy, které s převáděným majetkem souvisí (§ 1893 občanského zákoníku),
 - práva zástavní (mimo zástavní právo smluvní specifikované v tomto oddíle v odst. 6), práva předkupní, práva stavby, věcná břemena, nájemní smlouvy nebo jiné právní povinnosti a jiné právní vady (mimo těch, které jsou uvedeny v této kupní smlouvě), a že taková práva třetím osobám nemohou vzniknout v důsledku jednání strany prodávající,
 - že před uzavřením této kupní smlouvy neuzavřela stran předmětu koupě jinou smlouvu, kterou by předmět koupě zcizila či zatížila právy třetích osob,
 - ve vztahu k předmětu koupě neví o žádné hrozící či probíhající arbitráži, civilním sporu nebo trestním či správním řízení (včetně řízení o vyvlastnění),
 - předmět koupě není nijak zatížen z hlediska ekologického, stavebního, památkového, historického, životního prostředí, zemědělství a sousedských vztahů ani jinými vadami, které mohou bránit řádnému užívání předmětu koupě či další dispozici s tímto předmětem koupě,
 - na majetek strany prodávající nebyl podán opodstatněný insolvenční návrh a současně že u ní nejsou splněny podmínky pro podání insolvenčního návrhu a že nespĺňuje podmínky tzv. relativní neúčinnosti uvedené v ustanovení §§ 589 až 599 občanského zákoníku,

- nebylo jí doručeno usnesení o zahájení exekučního řízení,
 - na předmět koupě není vedena exekuce či výkon rozhodnutí; strana prodávající v této souvislosti také prohlašuje, že není žádným způsobem omezena v právu předmět koupě převést, tj. zejména že na její majetek nebyl prohlášen konkurz či nucené vyrovnání nebo zahájeno insolvenční řízení, a že proti ní není vedeno exekuční řízení,
 - nemá ve vztahu vůči dodavatelům služeb žádné splatné závazky vztahující se k předmětu koupě,
 - její vlastnické právo k předmětu koupě, ani její dobrá víra ohledně vlastnictví předmětu koupě, nebyla nikdy nikým zpochybněna, při nabytí předmětu převodu splnila všechny zákonné a smluvené povinnosti a není tak dán žádný zákonný či smluvený důvod pro odstoupení od smlouvy, na základě níž předmět koupě nabyla, druhou smluvní stranou,
 - do doby zapsání vlastnického práva ve prospěch strany kupující na předmětu koupě nehrozí zápis soudcovského zástavního práva,
 - předmět koupě není vložen do základního kapitálu žádné společnosti či družstva,
 - předmět koupě není předmětem restitučních nároků.
4. Strana prodávající prohlašuje, že převáděné Nemovitosti (ani jejich část) nejsou předmětem žádné nájemní smlouvy. V opačném případě má strana kupující právo od této smlouvy písemně odstoupit.
5. V případě, že se kterékoliv prohlášení smluvní strany uvedené v této kupní smlouvě ukáže jako nepravdivé, má druhá smluvní strana právo od této kupní smlouvy písemně odstoupit a současně se smluvní strana, která porušila svoji povinnost, zavazuje zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 1 % z celkové kupní ceny za každé jednotlivé porušení povinnosti. Smluvní strana, která porušila svoji povinnost, rovněž odpovídá druhé smluvní straně vedle smluvní pokuty za veškerou škodu, která by jí případně vznikla z nepravdivosti prohlášení druhé smluvní strany.
6. Strana prodávající rovněž prohlašuje, že ke dni uzavření této kupní smlouvy na převáděných Nemovitostech vázne:
- Zástavní právo smluvní pro budoucí pohledávky do výše 2.220.000 Kč vzniklé do 15.8.2033, a to na základě listiny – Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 25.02.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 25.02.2013 (č. řízení: V-2095/2013-702) ve prospěch Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, IČ: 49240901, (dále též jen „***zástavní právo strany prodávající***“).
7. Strana prodávající dále prohlašuje, že se předmět převodu nachází na pozemku parc. č. 376/8, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-město, katastrální území Husovice obec Brno, okres Brno – město, jež je ve vlastnictví Statutárního města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno. Dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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. Tuto skutečnost vzala strana kupující v potaz s vědomím všech právních důsledků s tím spojených.

VI.

Skutkový stav a systematika transakce

1. K naplnění účelu této kupní smlouvy se v záhlaví specifikovaní účastníci zavazují uzavřít, a to v uvedeném pořadí tyto smlouvy a učinit následující úkony:
- Současně s touto kupní smlouvou se strana prodávající a strana kupující zavazují uzavřít úschovnou smlouvu mezi schovatelem, stranou prodávající a stranou kupující.

- Současně s touto kupní smlouvou se strana prodávající a strana kupující zavazují podepsat návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující ve dvojím vyhotovení.
- Schovatel podá návrh na zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této kupní smlouvy na příslušný katastrální úřad nejpozději do 7 pracovních dní ode dne připsání částky odpovídající druhé části kupní ceny dle článku IV. odst. 2 této kupní smlouvy, jež má být složena podle této smlouvy na účet advokátní úschovy.
- Bude-li druhá část kupní ceny v plné výši složena do advokátní úschovy, strana prodávající zajistí výmaz zástavního práva strany prodávající, a to nejpozději do 30.06.2021. V opačném případě má strana kupující právo od této smlouvy písemně odstoupit, a současně se strana prodávající zavazuje zaplatit straně kupující smluvní pokutu ve výši 100 Kč, a to za každý započatý den prodlení se zajištěním výmazu zástavního práva.
- Schovatel uhradí:
 - Straně prodávající na účet uvedený v záhlaví této smlouvy částku složenou v advokátní úschově, tj. částku ve výši **450.000 Kč** (slovy: **čtyři sta padesát tisíc korun českých**), a to vše nejpozději do 7 pracovních dní poté, kdy kterýkoliv z účastníků této kupní smlouvy předloží schovateli:
 - originál či ověřenou kopii výpisu z listu vlastnictví nebo vyznění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí dle této smlouvy anebo originál či ověřenou kopii vyhotovení výpisu z listu vlastnictví pořízeného dálkovým přístupem k údajům katastru nemovitostí České republiky, na nichž bude v části „A“ zapsána jako výlučný vlastník strana kupující, dále v části „B“ veškeré Nemovitosti specifikované v této smlouvě, a jež nebude mít v částech „B1“ a dále v částech „C“ a „D“ listu vlastnictví žádný zápis či plombu vztahující se k převáděným Nemovitostem
 - s výjimkou práv, plomb, zápisů nebo jiných vyznačení nevyřešených právních vztahů, které byly zřízeny či iniciovány stranou kupující, či na které bylo v souvislosti se stranou kupující již poukázáno v této smlouvě. Ke dni výplaty úschovy straně prodávající tak již musí být z katastru nemovitostí proveden výmaz zástavního práva strany prodávající.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Strana prodávající se zavazuje, že dojde-li k převodu Nemovitostí specifikovaných v čl. II. této kupní smlouvy, tyto Nemovitosti vyklidí, opustí a předá, a/nebo zajistí, aby všichni, kdo s ní Nemovitosti užívají, tyto Nemovitosti vyklidili, opustili a předali a to včetně všech součástí, příslušenství a klíčů straně kupující ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení. Smluvní strany se dohodly, že k předání Nemovitostí dojde do 14 dnů po dni, kdy bude proveden vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí. O předání a převzetí Nemovitostí bude sepsán protokol, jehož součástí případně bude zejména soupis stavu měřidel spotřeby energií (dále též jen „předávací protokol“).
2. Všichni účastníci této smlouvy se zavazují poskytnout si navzájem veškerou součinnost nutnou ke změně (přehlášení) osoby odběratele u dodavatelů plnění poskytovaných s užíváním Nemovitostí na stranu kupující. Všichni účastníci této smlouvy se dohodli, že veškeré náklady související s užíváním převáděných Nemovitostí nese strana prodávající, a to do dne předání (včetně) Nemovitostí straně kupující. Ode dne následujícího po dni, v němž strana prodávající předá straně kupující převáděné Nemovitosti, nese veškeré náklady související s jejich užíváním strana kupující. Strana prodávající se zavazuje dodat straně kupující soupis stavu měřidel spotřeby energií ke dni předání, jsou-li taková měřidla k Nemovitostem ke dni jejich předání připojena.
3. Strana prodávající se zavazuje, že do doby zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující předmětné Nemovitosti nezciží, nezatíží dluhy, věcnými břemeny, zástavními právy, právy stavby ani jinými právními vadami, tyto nepronajme ani nepřenechá do užívání jakékoliv třetí osobě. V opačném případě má strana kupující právo od této smlouvy písemně odstoupit.

4. Nebezpečí škody na převáděných Nemovitostech přechází na stranu kupující v době, kdy převezme předmět (koupě) převodu od prodávající strany, nebo jestliže tak neučiní včas, tak v době, kdy strana prodávající umožní převzít předmět (koupě) převodu a strana kupující jej, ačkoliv je tak povinna, nepřevzme.
5. Vlastnické právo k převáděným Nemovitostem nabyde strana kupující zápisem do katastru nemovitostí.
6. V případě, že katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu přeruší řízení o povolení vkladu vlastnického práva podle této kupní smlouvy, zavazují se smluvní strany k odstranění těchto vad provést v dané lhůtě společně veškeré úkony vedoucí ke vzniku vlastnického práva kupující strany.
7. Pro případ, že příslušný katastrální úřad pravomocně zastaví řízení o vkladu nebo zamítne návrh na zápis vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující na základě této kupní smlouvy, zavazují se smluvní strany uzavřít spolu bez zbytečného odkladu a průtahů novou kupní smlouvu, která tuto kupní smlouvu nahradí, a to za podmínek shodných s touto smlouvou, s tím, že vyhoví případným nesprávnostem či připomínkám katastrálního úřadu (dále jen „*nová kupní smlouva*“).
8. Všichni účastníci této kupní smlouvy se dohodli, že nedojde-li k převodu Nemovitostí specifikovaných v rámci této kupní smlouvy ani do **31.03.2021**, zavazují se účastníci této kupní smlouvy stanovit v rámci příslušné úschovné smlouvy schovateli povinnost vrátit do té doby nevyplacené peněžní prostředky složené v advokátní úschově, a to převodem zpět na bankovní účty, ze kterých byly peněžní prostředky schovateli zaslány a dále vrátit všechny listiny složené v advokátní úschově do rukou strany prodávající a to vše nejpozději do 14 dnů od doručení či předložení pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o zastavení řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této kupní smlouvy.

VIII.

Platby s právním jednáním spojené

1. Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené s vyhotovením této kupní smlouvy uhradí kupující, a to na základě dohody mezi smluvními stranami a schovatelem, na účet společnosti IUDICATA s.r.o. [redacted] vedený u Oberbank AG – pobočka Česká republika.
2. Částku odpovídající výši správního poplatku za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této kupní smlouvy uhradí schovatel a dle dohody smluvních stran ji posléze vyúčtuje straně kupující. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl daňový doklad příslušným katastrálním úřadem za zaplacený správní poplatek vystaven na schovatele. Schovatel je účastníky této smlouvy zmocněn k podání, smluvními stranami podepsaného, návrhu na vklad vlastnického práva k příslušnému katastrálnímu úřadu.

IX.

Závěrečná ujednání

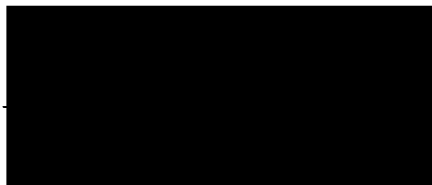
1. Strana prodávající a strana kupující výslovně a shodně prohlašují, že mezi sebou neujednaly žádné z následujících vedlejších ujednání:
 - výhradu vlastnického práva dle ustanovení § 2132 a násl. občanského zákoníku,
 - výhradu zpětné koupě dle ustanovení § 2135 a násl. občanského zákoníku,
 - výhradu zpětného prodeje dle ustanovení § 2139 občanského zákoníku,
 - výhradu lepšího kupce dle ustanovení § 2152 a násl. občanského zákoníku,
 - předkupní právo dle ustanovení § 2140 a násl. občanského zákoníku, a
 - že tato smlouva není koupí na zkoušku dle ustanovení § 2150 a násl. občanského zákoníku.

Smluvní strany výslovně a shodně prohlašují, že vylučují použití těchto ujednání pro tuto kupní smlouvu.

2. Je-li více účastníků na straně prodávající nebo kupující, tak všichni ti účastníci na tomto místě, a za účelem eliminace eventuálních pochybností, týkající se plurality subjektů na straně prodávající nebo kupující konstatují, že jsou ze všech práv a závazků vyplývajících či souvisejících s touto smlouvou oprávněni a/nebo zavázání společně a nerozdílně.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že přejde-li na stranu kupující s převodem vlastnického práva k Nemovitostem zástavní právo či jiná jistota, nepřechází na stranu kupující dluh zajištěný tímto zástavním právem či jinou jistotou.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že ustanovení § 577 občanského zákoníku se pro tuto kupní smlouvu nepoužije. Určení množstevního, časového, územního nebo jiného rozsahu v této kupní smlouvě je pevně určeno autonomní dohodou smluvních stran a soud není oprávněn do smlouvy jakkoliv zasahovat.
5. Dle ustanovení § 1765 občanského zákoníku na sebe smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy obě smluvní strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností této kupní smlouvy. Tuto smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.
6. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. V případě, že některé ujednání této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ujednání této smlouvy účinná. Účastníci se zavazují nahradit neúčinné ujednání této smlouvy ujednáním jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ujednání původního, neúčinného.
7. Tuto kupní smlouvu lze měnit jen očíslovanými písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Účastníci výslovně vylučují změny či doplnění této smlouvy jinou než písemnou formou.
8. Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jedno vyhotovení této kupní smlouvy s ověřenými podpisy účastníků bude podáno na příslušný Katastrální úřad společně s návrhem na vklad smlouvy do katastru nemovitostí, přičemž jej přebírá při jejím podpisu schovatel, jenž s ní bude dále nakládat v souladu s úschovní smlouvou. Po jednom exempláři pak obdrží každý účastník této smlouvy, jedno vyhotovení je určeno pro schovatele.
9. Současně všichni účastníci prohlašují, že v souladu s ustanovením §§ 6 a 7 občanského zákoníku jednali v právním styku (při této kontraktaci) v souladu se zásadami poctivosti a dobré víry.
10. Účastníci této kupní smlouvy shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že jí plně porozuměli a že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a to na základě jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují připojením svých podpisů.

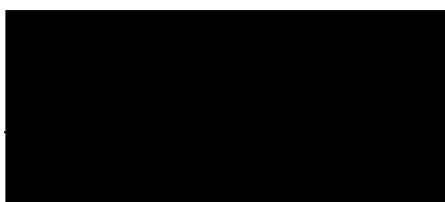
V Brně dne 30.10.2020

Strana prodávající:



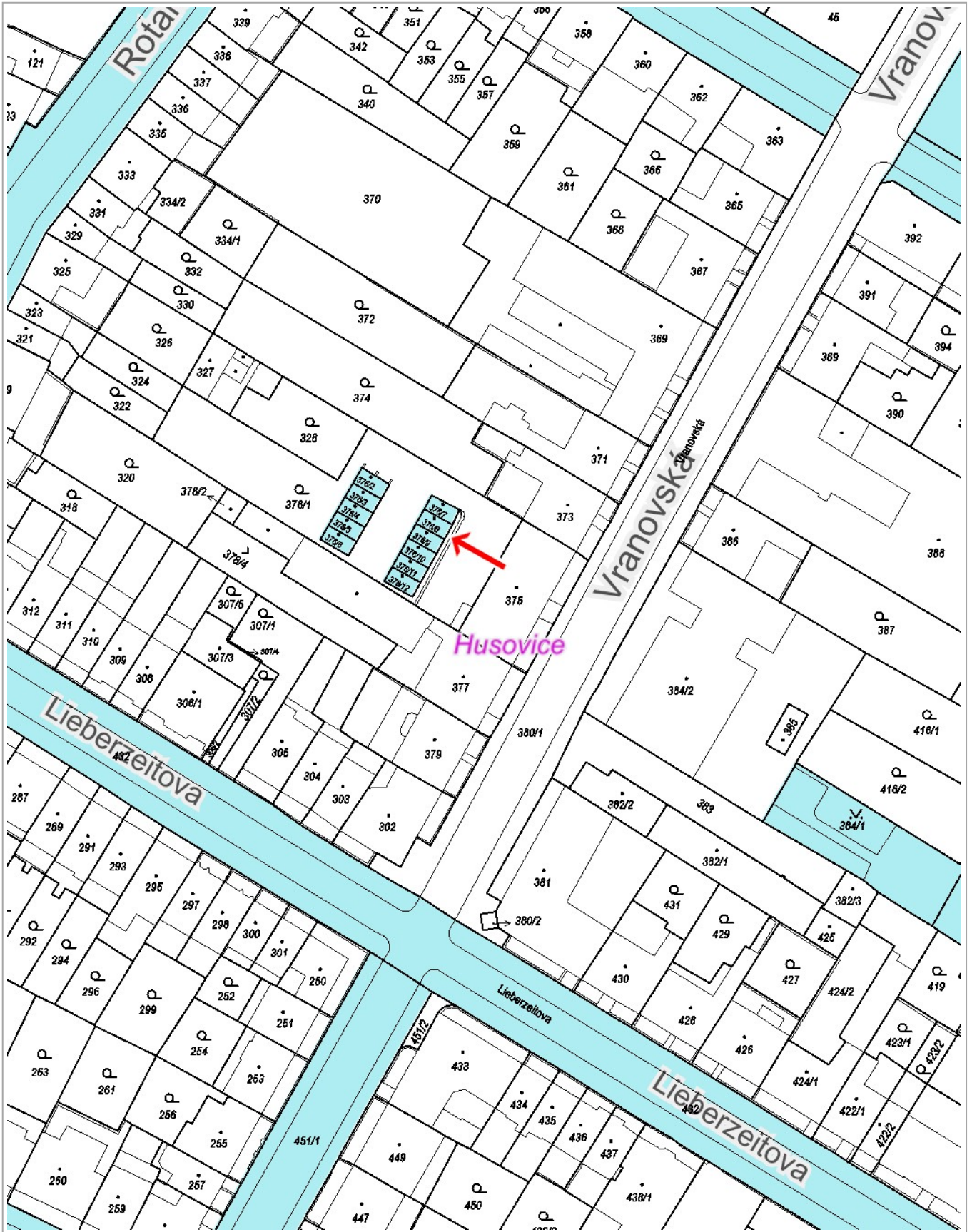
V Brně dne 3.11.2020

Strana kupující:





předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 376/8 v k.ú. Husovice



20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



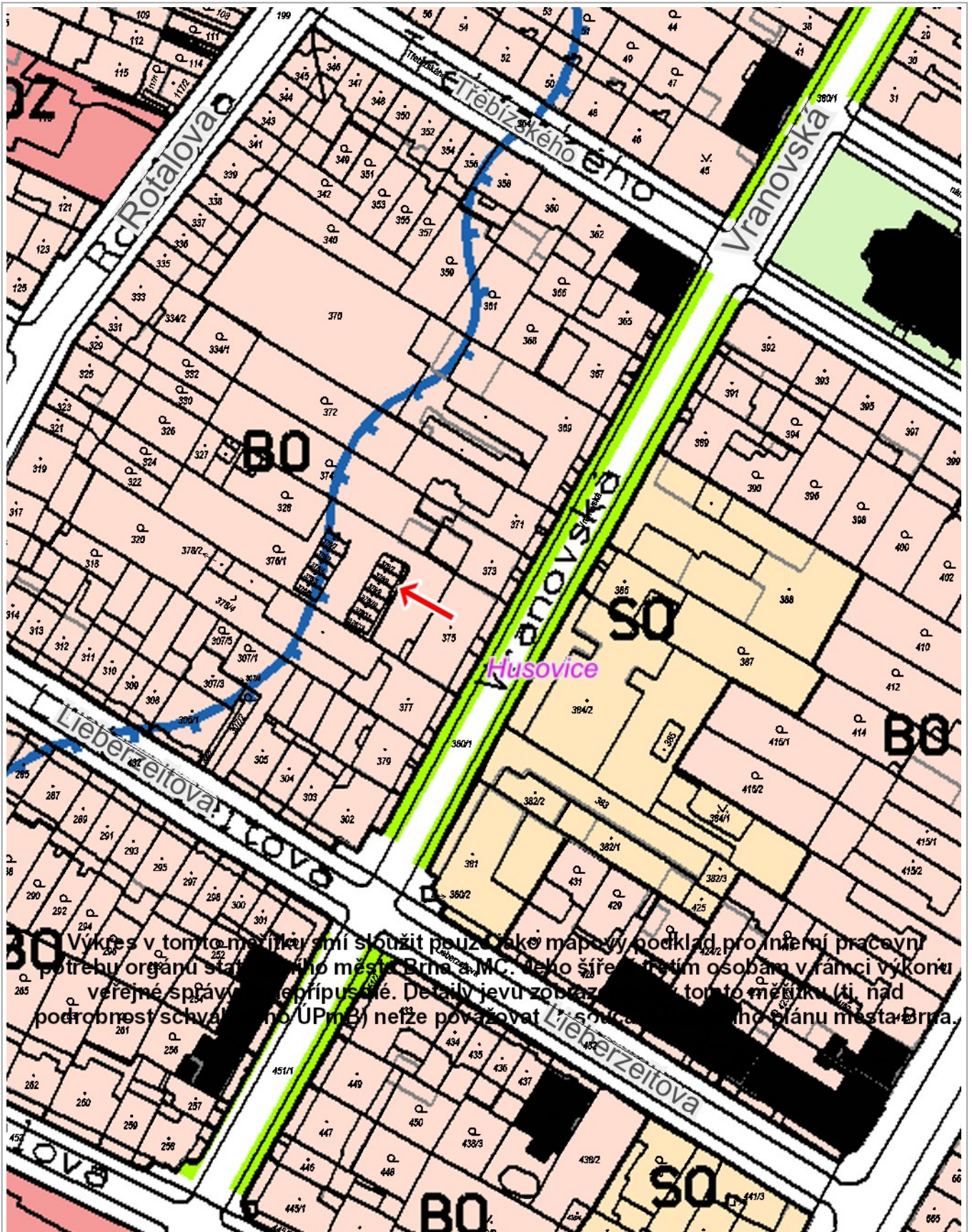
předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 376/8 v k.ú. Husovice



50 m

1 : 1 250

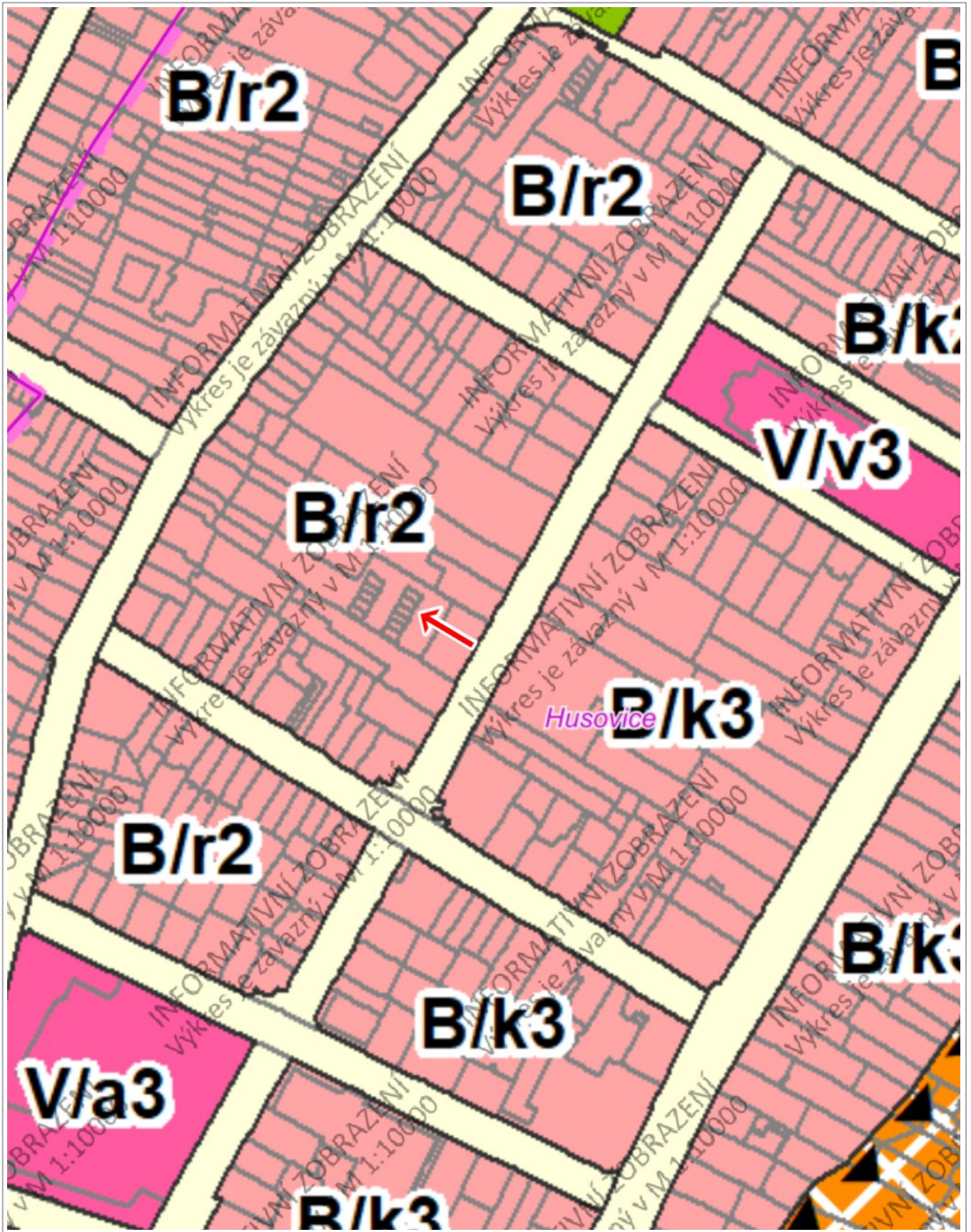
© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2020, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



Výkres v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní potřeby orgánů státního města Brna, MČ, nebo širším třetím osobám v rámci výkonu veřejné správy, je nepřístupné. Detaily jevu zobrazené v tomto měřítku (tj. nad podrobnost schváleno ÚPmB) nelze považovat za součást územního plánu města Brna.

50 m

1 : 1 250



50 m

1 : 1 887