

Z8/18. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 16.6.2020

167. Nabídka předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu na stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 8498 v k.ú. Líšeň

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku podílových spoluvlastníků [REDACTED] doručenou dne 27.5.2020, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, z nichž každý vlastní samostatně podíl ve výši id. 1/2 na stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 8498, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Líšeň, za kupní cenu ve výši 400.000,- Kč, a za podmínek kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a smlouvy o advokátní úschově peněz.
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke spoluvlastnickému podílu [REDACTED] z nichž každý vlastní samostatně podíl ve výši id. 1/2 na stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 8498, k.ú. Líšeň, dle nabídky z 27.5.2020.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/090, konané dne 10.6.2020.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

[REDACTED]
vedoucí odboru - Majetkový odbor

9.6.2020 v 08:25

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

5.6.2020 v 08:42

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky podílových spoluvlastníků [REDAKCE] [REDAKCE] doručenu dne 27.5.2020, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, z nichž každý vlastní samostatně podíl ve výši id. 1/2 na stavbě bez č.p./ č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 8498, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Líšeň.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel nabídku podílových spoluvlastníků [REDAKCE] [REDAKCE] doručenu dne 27.5.2020, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, z nichž každý vlastní samostatně podíl ve výši id. 1/2 na stavbě bez č.p./ č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 8498, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Líšeň, za kupní cenu ve výši 400.000,- Kč, a za podmínek kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a smlouvy o advokátní úschově peněz.

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

Dle § 3056 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ), vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Na základě uvedeného ustanovení NOZ vzniklo ke dni 1. 1. 2014 statutárnímu městu Brnu, jakožto vlastníkovému výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníkům 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 27.8.2020.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 8498 v k.ú. Líšeň, je součástí hromadných staveb řadových garáží, které jsou situovány v garážovém dvoře při ul. Novolíšeňská a ul. Molákova. V tomto garážovém dvoře je na pozemcích SMB postaveno celkem 41 staveb garáží ve vlastnictví třetích osob.

Garáž je přízemní s plochou střechou, nacházející se v uzavřeném areálu.

Dle územního plánu města Brna (ÚPmB) je stavbou dotčený pozemek p.č. 8498 vč. dalších pozemků se stavbami garáží v k.ú. Líšeň, zpravidla součástí plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **hromadné odstavné a parkovací garáže (DG)**.

Obecně se jedná o stabilizované plochy, přičemž pozemky nejsou dotčeny žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

OÚPR z územně plánovacího hlediska neshledává důvody pro uplatnění předkupního práva, a proto nedoporučuje nabytí staveb bez č.p./č.e. (garáží) nacházejících se na pozemcích p.č. 5037, 8474/1, 8475, 8476/1, 8477/1, 5037/57, 8512/1, 8513/1, 8514/1, 8515/1, 8517/1, 8518/1, 8519/1, 8474 až 8511, 8520 až 8525 vše v k.ú. Líšeň, obec Brno, do vlastnictví statutárního města Brna.

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno – Líšeň.

Pozn.:

Již Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/17. zasedání, konaném dne 12.5.2020, nesouhlasilo s využitím předkupního práva k jiné garáži postavené na pozemku p.č. 5037/116 v k.ú. Líšeň v předmětném garážovém dvoře, dle zaslané nabídky manželů [REDAKCE] [REDAKCE] doručené dne 13.3.2020, za kupní cenu ve výši 220. 000,- Kč.

Cena:

Realizované prodeje garáží v okolí:

2017	ul. Podruhova, řadová garáž, bez pozemku	150.000,- Kč
2018	ul. Podruhova, řadová garáž, bez pozemku	190.000,- Kč
	ul. Podruhova, řadová garáž, bez pozemku	270.000,- Kč
	ul. Rovnoběžná, řadová garáž, bez pozemku	305.000,- Kč
2019	ul. Podruhova, řadová garáž, bez pozemku	220.000,- Kč

S ohledem na realizované prodeje garáží v okolí leží nabídková cena ve výši 400. 000,- Kč výrazně nad intervalem realizovaných cen.

Z cenového hlediska tak nelze nabídkovou cenu v rámci předkupního práva akceptovat.

Závěr:

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

- **nesouhlasit s využitím předkupního práva** statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke spoluvlastnickému podílu [REDAKCE] z nichž každý vlastní samostatně podíl ve výši id. 1/2 na stavbě bez c.p./ c.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 8498, k.ú. Líšeň, dle nabídky z 27.5.2020,

a to s ohledem na stanovisko OÚPR MMB na nevyužití předkupního práva, vztahujícího se na všechny stavby garáží postavených na pozemcích statutárního města Brna v této lokalitě a rovněž tak vzhledem k nevyužití nabídky předkupního práva k jiné garáži z této lokality projednané v ZMB Z8/17, konaného dne 12.5.2020

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Komisi majetkové Rady města Brna.

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/090, konané dne 10.6.2020.

Stanoviska dotčených orgánů:

OÚPR MMB

- vydal hromadné stanovisko ke všem garážím, nacházejícím se v této lokalitě, ve svém vyjádření z 14.4.2020:

Dle územního plánu města Brna (ÚPmB) je stavbou dotčený pozemek p.č. 5037/116 vč. dalších pozemků se stavbami garáží v k.ú. Líšeň, zpravidla součástí plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **hromadné odstavné a parkovací garáže (DG)**.

Obecně se jedná o stabilizované plochy, přičemž pozemky nejsou dotčeny žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

OÚPR z územně plánovacího hlediska neshledává důvody pro uplatnění předkupního práva, a proto nedoporučuje nabytí staveb bez č.p./č.e. (garáží) nacházejících se na pozemcích p.č. 5037, 8474/1, 8475, 8476/1, 8477/1, 5037/57, 8512/1, 8513/1, 8514/1, 8515/1, 8517/1, 8518/1, 8519/1, 8474 až 8511, 8520 až 8525 vše v k.ú. Líšeň, obec Brno, do vlastnictví statutárního města Brna.

MČ Brno – Líšeň – vyjádření bylo vyžádáno.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	1
Došlo dne	27-05-2020
Č.j. MMB:	
Příl.:	

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0214840/2020

listy:1 přílohy:2

druh:2x Smlouva



mmb1es7738751d Doručeno: 27.05.2020

1/2

Adresát:
Statutární město Brno

IČ: 44992785

na Dominikánské náměstí 196/1, 60200 Brno

V Brně dne 27.5.2020

MC

Věc: Nabídka k uplatnění předkupního práva

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Městský odbor	
Došlo dne	28-05-2020
Č.j. MMB:	
Příl.:	

Vážení,

jako rovnodílní spoluvlastníci stavby **bez čp/če – garáž stojící na pozemku p.č. 8498** zapsané na LV č. 4618 a vedené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště – Brno-město, k.ú. Líšeň, obec Brno [dále také jen jako „stavba“],

Vám tímto jako vlastníkovi **pozemku p.č. 8498, k.ú. Líšeň, obec Brno**, na kterém stojí naše výše uvedená stavba,

v souladu s §3056 zák. č. 89/2012 Sb. nabízíme uplatnění Vašeho zákonného předkupního práva k naší výše popsané stavbě a tedy odkup předmětné stavby.

Kupní smlouva mezi námi a koupěchtivým – manžely [redacted]

[redacted] byla již uzavřena dne 13.5.2020, přičemž kopie této kupní smlouvy tvoří přílohu této nabídky a zároveň představuje ve svém obsahu oznámení všech podmínek takové koupě.

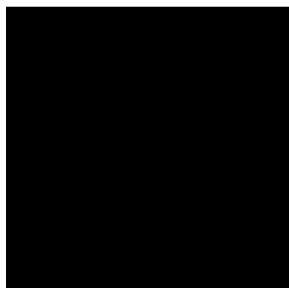
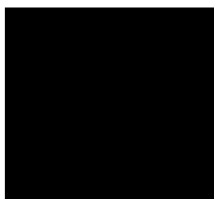
V souvislosti s výše uvedeným Vám také tímto oznamujeme základní podmínky koupě:

- **Předmět koupě** - stavba **bez čp/če – garáž stojící na pozemku p.č. 8498** zapsaná na LV č. 4618 a vedené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště – Brno-město, k.ú. Líšeň, obec
- **Celková kupní cena stavby – 400.000,-Kč.**
- **Úhrada kupní ceny** – kupující je povinen složit kupní cenu do úschovy schovatele JUDr. Tomáše Philippi, advokáta, sídlem Hlinky 80, Brno 603 00. Podmínka složení kupní ceny do určené úschovy je podmínkou nabytí účinnosti kupní smlouvy v části projevů vůle účastníků k převodu, a tedy je odkládací podmínkou účinnosti převodu.

Na základě shora uvedené nabídky Vás tímto vyzýváme, abyste nás bez zbytečného odkladu, nejpozději však v zákonné lhůtě pro využití nabídky předkupního práva informovali, pokud nebudete mít zájem o využití tohoto předkupního práva.

Pokud budete mít zájem o využití daného předkupního práva, sdělujeme Vám, že tohoto předkupního práva můžete využít pouze po dobu zákonné lhůty pro jeho využití.

S pozdravem



KUPNÍ SMLOUVA

(strana prodávající č. 1 a strana prodávající č. 2 dále také společně jen jako „strany prodávající“)

a

spolu uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku následující smlouvu:

1.

Úvodní ujednání

1. Strana prodávající č. 1 a strana prodávající č. 2 prohlašují, že jsou rovnodílnými spoluvlastníky následující nemovitosti zapsané na LV č. 4618 a vedené **Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště – Brno-město, k.ú. Líšeň, obec Brno**, kdy tato je specifikována takto:
 - a) **Stavba bez čp/če – garáž stojící na pozemku p.č. 8498**
[stavba dle písm. a) dále také jen jako „předmět převodu“]
2. Strany prodávající mají předmět převodu ve svém spoluvlastnictví takto:
 - a) prodávající [redacted] je vlastníkem ideálního spoluvlastnického podílu **ve výši 1/2** na shora popsaném předmětu převodu,
 - b) prodávající [redacted] je vlastníkem ideálního spoluvlastnického podílu **ve výši 1/2** na shora popsaném předmětu převodu.
3. Účastníci se dohodli, že celková kupní cena předmětu převodu bude hrazena prostřednictvím schovatele – JUDr. Tomáše Philippi, advokáta se sídlem Hlinky 80, Brno 603 00 (dále jen „schovatel“).
4. Účastníci se zároveň dohodli, že převod vlastnictví dle této smlouvy, článek 2 této smlouvy a zejména projevy vůle účastníků uvedené v článku 2 této smlouvy, nabudou účinnosti teprve splněním následujících podmínek:
 - a) strana kupující složí do úschovy schovatele částku odpovídající plné výši celkové kupní ceny dle čl. 3 odst. 1, tedy částku ve výši 400.000,-Kč.
5. Splnění podmínky dle odst. 4 písm. a) je tedy sjednáno jako odkládací podmínka účinnosti převodu vlastnictví dle této smlouvy, článku 2 této smlouvy a zejména projevů vůle účastníků uvedených v článku 2 této smlouvy. Ostatní ujednání této smlouvy nabývají účinnosti již podpisem této smlouvy všemi účastníky.

2.

Projevy vůle

1. Strana prodávající č. 1 prodává straně kupující svůj ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na předmětu převodu, a to se všemi součástmi a příslušenstvím.
2. Strana kupující od strany prodávající č. 1 kupuje a přijímá spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na předmětu převodu převáděný dle odst. 1, a to se všemi součástmi a příslušenstvím do svého společného jmění manželů.
3. Strana prodávající č. 2 prodává straně kupující svůj ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na předmětu převodu, a to se všemi součástmi a příslušenstvím.

4. Strana kupující od strany prodávající č. 2 kupuje a přijímá spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na předmětu převodu převáděný dle odst. 3, a to se všemi součástmi a příslušenstvím do svého společného jmění manželů.

3.

Kupní cena

1. Celková souhrnná kupní cena předmětu převodu je účastníky sjednána ve výši **400.000,-Kč**.
2. Kupní cena za předmět převodu je pro účely této smlouvy s ohledem na jednotlivé převáděné spoluvlastnické podíly na i jednotlivé strany prodávající rozdělena takto:
 - a) kupní cena za převáděný spoluvlastnický podíl strany prodávající č. 1 je určena ve výši **200.000,-Kč**,
 - b) kupní cena za převáděný spoluvlastnický podíl strany prodávající č. 2 je určena ve výši **200.000,-Kč**.
3. Účastníci se dohodli, že celkovou kupní cenu ve výši 400.000,-Kč je strana kupující povinna **nejpozději do 29.5.2020** složit do úschovy schovatele na úschovní účet určený ve Smlouvě o úschově, kterou účastníci se schovatelem uzavřeli bezprostředně před podpisem této smlouvy.
4. Jestliže strana kupující poruší svůj závazek dle odst. 3, jsou strany prodávající oprávněny společně a nerozdílně od této smlouvy odstoupit.
5. Jestliže strana kupující poruší svůj závazek dle odst. 3, jsou strany prodávající také oprávněny společně a nerozdílně vyúčtovat straně kupující smluvní pokutu ve výši 20.000,-Kč za takové porušení, přičemž nárok na toto vyúčtování i smluvní pokutu trvá i po případném zániku smlouvy dle odst. 4.
6. Nejpozději do 7 pracovních dnů poté, co bude schovateli předložen:
 - **originál výpisu z katastru nemovitostí, na kterém bude strana kupující již zapsána jako vlastník předmětu převodu, přičemž daný výpis bude bez zapsaných práv jiných osob a bez omezení k předmětu převodu, a daný výpis nebude obsahovat formou poznámky zápis o jakémkoliv probíhající řízení týkající se předmětu převodu ani nebude obsahovat zápis poznámky spornosti, přičemž daný výpis bude též bez tzv. "plomb" ohledně řízení vedených k předmětu převodu, avšak to vše:**
 - (i) **s výjimkou těch případných práv jiných osob, omezení a zápisů anebo „plomb“ zapsaných či způsobených stranou kupující (popř. jejím právním nástupcem) anebo z důvodu na její straně či na její žádost,**
 - a) část složené částky ve výši **200.000,-Kč** schovatel poukáže na účet uvedený stranou prodávající č. 1 ve Smlouvě o úschově, kdy takový účet takto strana prodávající č. 1 určuje jako řádné platební místo pro úhradu této částky,
 - b) část složené částky ve výši **200.000,-Kč** schovatel poukáže na účet uvedený stranou prodávající č. 2 ve Smlouvě o úschově, kdy takový účet takto strana prodávající č. 2 určuje jako řádné platební místo pro úhradu této částky.

7. Účastníci výslovně uvádějí, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí dle zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., v platném znění, tj. z nabytí předmětu převodu dle této smlouvy, je strana kupující, jako nabyvatel. Částka daně z nabytí nemovitých věcí tedy není zahrnuta do celkové kupní ceny předmětu převodu a není její součástí. Strany prodávající neodpovídají za úhradu daně z nabytí dle předchozí věty a nejsou povinny k její úhradě, a to ani jako plátce, poplatník ručitel, či jakýmkoli jiným způsobem.

4.

Prohlášení strany kupující

1. Strana kupující prohlašuje, že předmět převodu (resp. převáděné spoluvlastnické podíly na předmětu převodu) do svého vlastnictví přijímá, předmět převodu si prohlédla, je s jeho právním i faktickým stavem srozuměna, je seznámena se stavem předmětu převodu i práv a povinností s tímto spojenými, jenž vyplývá z příslušného listu vlastnictví k předmětu převodu, provedla prohlídku předmětu převodu a neshledala nic, co by mělo vliv na její rozhodování o koupi nebo ceně předmětu převodu, a v tomto stavu předmět převodu také kupuje.
2. Strana kupující bere na vědomí, že pozemek, na kterém stojí předmět převodu, je ve vlastnictví jiného vlastníka a není prodáván spolu s předmětem převodu.

5.

Prohlášení a závazky stran prodávajících

1. Strany prodávající dále prohlašují a potvrzují následující prohlášení:
 - a) strana prodávající č. 1 i strana prodávající č. 2 každá samostatně prohlašuje, že při uzavírání této smlouvy není nikterak omezena v dispozici s jejím touto smlouvou převáděným spoluvlastnickým podílem na předmětu převodu a je oprávněna s tímto bez omezení a samostatně v plném rozsahu nakládat tak, jak je předpokládáno touto smlouvou,
 - b) strana prodávající č. 1 i strana prodávající č. 2 společně i každá samostatně prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádná práva třetích osob, a to zejména:
 - (i) práva zástavní,

- (ii) práva věcných břemen,
 - (iii) předkupní práva, vyjma případného zákonného předkupního práva spoluvlastníků předmětu převodu (kterého se tímto každá ze stran prodávajících výslovně v plném rozsahu vzdává), a zákonného předkupního práva vlastníka pozemku pod předmětem převodu,
 - (iv) práva nájmu či jiná užívací práva,
- c) strana prodávající č. 1 i strana prodávající č. 2 každá samostatně prohlašuje, že její převáděný spoluvlastnický podíl na předmětu převodu ani předmět převodu není:
- (i) předmětem exekuce ani výkonu rozhodnutí (zejména dle občanského soudního řádu, daňového řádu či správního řádu),
 - (ii) zahrnut do konkurzní podstaty jakéhokoli úpadce,
- d) strana prodávající č. 1 i strana prodávající č. 2 každá samostatně prohlašuje, že jí není známo, a to ani při vynaložení maximální pečlivosti a obezřetnosti, že by:
- (i) vůči ní bylo vedeno nebo zahájeno exekuční řízení a nebo řízení o výkonu rozhodnutí k vymození majetkového plnění (zejména dle občanského soudního řádu, daňového řádu či správního řádu),
 - (ii) byla vyzvána či povinna k poskytnutí prohlášení o majetku (zejména dle občanského soudního řádu, daňového řádu či správního řádu), na základě kterého by byla jakkoli dosud omezena v dispozici s předmětem převodu (resp. s jejím spoluvlastnickým podílem na předmětu převodu),
 - (iii) vůči ní bylo vedeno či zahájeno insolvenční řízení či řízení o konkurzu či oddlužení,
 - (iv) vůči ní bylo vedeno či zahájeno jakékoli řízení, v němž by mohlo být zpochybněno její vlastnictví k jejímu spoluvlastnickému podílu na předmětu převodu,
 - (v) vůči ní bylo vedeno či zahájeno řízení o návrhu na odporovatelnost úkonu, kterým nabyta převáděný spoluvlastnický podíl na předmětu převodu,
- e) strana prodávající č. 1 i strana prodávající č. 2 každá samostatně prohlašuje, že nemá žádné závazky po splatnosti vůči státu, a zejména vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení či zdravotním pojišťovnám, ani vůči třetím osobám, které by mohly vést k omezení práv nakládat s předmětem smlouvy (resp. jejich touto smlouvou převáděných spoluvlastnických podílů na předmětu převodu) a/nebo k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením předmětu převodu (resp. jejich touto smlouvou převáděných spoluvlastnických podílů na předmětu převodu).
2. V případě nepravdivosti nebo neúplnosti kteréhokoli prohlášení dle čl. 1 nebo dle čl. 5 odst. 1 je strana kupující oprávněna odstoupit od této smlouvy jako celku, přičemž strana kupující je také v případě kteréhokoli takového porušení oprávněna vyúčtovat té porušující straně prodávající smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každé jednotlivé porušení, kdy nárok strany kupující na náhradu škody v plné výši není úhradou smluvní pokuty nikterak dotčen.
3. Strana prodávající č. 1 i strana prodávající č. 2 se každá samostatně zavazuje, že do okamžiku povolení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch strany kupující dle této smlouvy:
- a) neuzavře jakoukoli smlouvu o zcizení či budoucím zcizení jejího spoluvlastnického podílu na předmětu převodu,
 - b) nezřídí ani nepřijme k jejímu spoluvlastnickému podílu na předmětu převodu jakékoli právo zmíněné v odst. 1 písm. d),
 - c) neučiní jakékoli právní či faktické kroky, kterými by snížila hodnotu předmětu převodu nebo svého spoluvlastnického podílu na předmětu převodu,
 - d) neučiní jakékoli právní či faktické kroky, které by mohly vést ke změně stávajícího právního statusu, funkčnosti, rozsahu, způsobu, či jakékoli jiné charakteristiky užívání předmětu převodu, jak je realizovaná ke dni uzavření této smlouvy,
 - e) bude řádně a včas hradit veškeré platby a úhrady související s vlastnictvím pozemku, k nimž je jakožto vlastník spoluvlastnického podílu na předmětu převodu povinna,
 - f) bude neprodleně informovat stranu kupující, pokud se dozví o jakékoli skutečnosti či události, v důsledku které by se jakékoli její prohlášení dle odst. 1 stalo nepravdivým či neúplným.
4. V případě, že by kterákoli strana prodávající porušila kterýkoli závazek dle odst. 3, je strana kupující oprávněna odstoupit od této smlouvy jako celku, přičemž strana kupující je také v případě kteréhokoli takového porušení oprávněna vyúčtovat té porušující straně prodávající smluvní pokutu ve výši 1.000,-Kč za každé takové jednotlivé porušení, kdy nárok strany kupující na náhradu škody v plné výši není úhradou smluvní pokuty nikterak dotčen.
5. Jestliže by následně po dobu účinnosti této smlouvy do okamžiku povolení vkladu vlastnického práva dle kupní smlouvy ve prospěch strany kupující došlo ke změně kterékoli skutečnosti či stavu vyplývající z kteréhokoli prohlášení kterékoli strany prodávající dle odst. 1, tedy kterékoli takové prohlášení by se následně stalo již nadále nepravdivým či neodpovídajícím skutečnosti, ledaže by taková změna byla dána úkonem strany kupující nebo z důvodu na její straně, je strana kupující vždy oprávněna odstoupit od této smlouvy jako celku.

6.

Předání

1. Strana prodávající je povinna předmět převodu vyklidit, opustit a předat straně kupující nejpozději do **10 dnů** ode dne, v němž katastrálním úřadem dojde k provedení zápisu vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu do katastru nemovitostí.

2. Nedojde-li k předání předmětu převodu nejpozději v poslední den lhůty dle odst. 1, je strana kupující oprávněna sama převzít předmět převodu, ujmout se užívání předmětu převodu a dispozice s ním, k čemuž tímto strana prodávající uděluje straně kupující výslovný souhlas.
3. Strana prodávající se zavazuje do okamžiku faktického předání předmětu převodu (popř. do dne jeho převzetí stranou kupující dle odst. 2) hradit po takovou dobu v řádných a předepsaných lhůtách veškeré náklady a poplatky spojené s předmětem převodu a jeho užíváním (tak, jak tyto strana prodávající hradila doposud jako vlastník předmětu převodu) – tj. zejména veškeré úhrady související se správou domu a pozemku a s využíváním spotřebičů a služeb v předmětu převodu, zejména pak poplatky za el. energii, vodné, stočné, plyn a další obdobná média, atd. (dále vše také jen jako „povinné platby“); po takovou dobu také nese strana prodávající plnou odpovědnost za hrazení povinných plateb. Strana prodávající nemá vůči straně kupující nárok na jakoukoli následnou náhradu za uhrazené povinné platby hrazené stranou prodávající dle této smlouvy. Do konce lhůty pro předání dle odst. 1 je užívání předmětu převodu stranou prodávající sjednáno jako bezúplatné, vyjma její povinnosti k úhradě povinných plateb dle tohoto odstavce, k jejichž úhradě je dle tohoto odstavce povinna a k jejichž úhradě se zavazuje. Užívání předmětu převodu stranou prodávající do konce lhůty pro předání dle odst. 1 není jakýmkoli sjednáním nájemní či jiné obdobné smlouvy pro užívání předmětu převodu mezi stranami po takovou dobu, a zároveň zřízení jakékoli nájemní smlouvy k předmětu převodu v takové lhůtě pro stranu prodávající není jakoukoli vůlí účastníků ani jejich úmyslem. V případě prodloužení s převzetím předmětu převodu na straně kupující však přechází tato povinnost k úhradě povinných plateb na stranu kupující uplynutím posledního dne lhůty v odst. 1.
4. Pokud strana prodávající nevyklidí předmět převodu ve lhůtě pro předání dle odst. 1, je strana kupující oprávněna dle svého uvážení veškeré takové věci ponechané v předmětu převodu na náklady strany prodávající zlikvidovat, anebo si je ponechat bez náhrady vůči straně prodávající, k čemuž tímto strana prodávající uděluje straně kupující výslovný souhlas a zplnomocnění.
5. V případě prodloužení strany prodávající s předáním předmětu převodu nejpozději v poslední den sjednané lhůty dle odst. 1, je strana prodávající zároveň vůči straně kupující povinna k uhrazení smluvní pokuty ve výši 500,- Kč za každý i započatý den takového prodloužení, kdy úhradou smluvní pokuty není nikterak dotčeno právo strany kupující na náhradu škody v plné výši. Smluvní pokuta za pozdní předání náleží straně kupující pouze do okamžiku faktického předání předmětu převodu nebo do okamžiku jeho převzetí ze strany kupující dle odst. 2.
6. Strana prodávající je povinna nejpozději do **30 dnů** ode dne povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu dle této smlouvy do katastru nemovitostí zajistit u předmětu převodu (dále také jen „budova“) (a) odhlášení trvalého bydliště veškerých osob, jejichž trvalé bydliště bylo v budově jinak nahlášeno do okamžiku povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu do katastru nemovitostí (vyjma takového bydliště, které bylo zapsáno, registrováno nebo ohlášeno ze strany kupující nebo s jejím souhlasem) a (b) odhlášení sídla či místa podnikání veškerých subjektů, které by měly v budově jinak registrováno či nahlášeno své sídlo nebo místo podnikání do okamžiku povolení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu do katastru nemovitostí (vyjma takového sídla či místa podnikání, které bylo zapsáno, registrováno nebo ohlášeno ze strany kupující nebo s jejím souhlasem).
7. V případě prodloužení s odhlášením trvalého bydliště nebo sídla či místa podnikání dle odst. 6 je strana prodávající povinna uhradit straně kupující souhrnnou a jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč, kdy uhrazením smluvní pokuty není nikterak dotčen nárok strany kupující na náhradu škody v plné výši.
8. Nebezpečí škody na předmětu převodu přechází na stranu kupující teprve okamžikem předání předmětu převodu nebo nedojde-li ze strany prodávající k řádnému předání, pak okamžikem jeho převzetí ze strany kupující dle odst. 2. V případě prodloužení s převzetím předmětu převodu na straně kupující však přechází nebezpečí škody na předmětu převodu na stranu kupující uplynutím posledního dne lhůty v odst. 1.
9. Strana prodávající je dále povinna ode dne podpisu této smlouvy nečinit (ani nedovolit činit) v předmětu převodu či na něm jakékoli stavební úpravy či zásahy bez předchozího souhlasu strany kupující.
10. V případě, že by strana prodávající porušila svoji povinnost dle odst. 9, a závadný stav by nenapravila (nevrátila předmět převodu do původního stavu) ani do 15 dnů od výzvy ze strany kupující, má strana kupující právo od této smlouvy odstoupit, přičemž strana kupující má také v případě takového porušení právo vyúčtovat straně prodávající smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč, kdy úhradou smluvní pokuty není nikterak dotčeno právo strany kupující na náhradu škody v plné výši.

7.

Součinnost účastníků

1. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na zahájení o povolení vkladu, účastníci se zavazují poskytnout si navzájem bezodkladně součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí povolen.
2. Dojde-li k pravomocnému zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva strany kupující dle této smlouvy do katastru nemovitostí nebo k zastavení řízení o povolení jejího vkladu do katastru nemovitostí s tím, že vklad vlastnického práva strany kupující nebude povolen, jsou účastníci povinni nejpozději do 10 dnů (dodatečná lhůta) uzavřít spolu novou kupní smlouvu k předmětu převodu se shodným obsahem pouze s doplněním nebo naopak odstraněním příčin, jež vedly k zastavení řízení či zamítnutí návrhu na vklad.
3. Jestliže některá smluvní strana odmítne či zmaří uzavření nové kupní smlouvy dle odst. 2 v dodatečné lhůtě, je taková smluvní strana povinna uhradit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 30.000,-Kč, kdy uhrazením smluvní pokuty není nikterak dotčen nárok druhé smluvní strany na náhradu škody v plné výši.

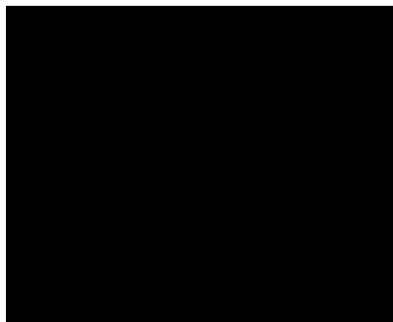
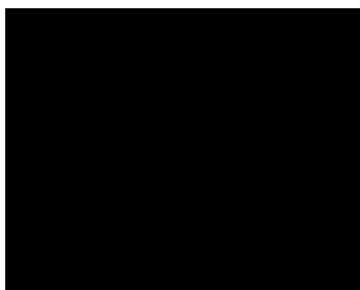
4. Dojde-li ke zrušení či zániku této smlouvy, nebo jestliže nedojde ani v dodatečné lhůtě k uzavření nové smlouvy dle odst. 2, zaniká tato smlouva a účastníci jsou si povinni vrátit zpět vše, co od sebe navzájem obdrželi, tedy i vše, co bylo za účastníka druhou smluvní stranou nebo v její prospěch hrazeno.
5. Zánikem smlouvy nezanikají nároky oprávněné strany na náhradu škody či smluvní pokuty, které vznikly za trvání této smlouvy nebo z jejichž povahy vyplývá, že trvají či běží i po zániku smlouvy.
6. Strana kupující též prohlašuje, že má zájem všechny touto smlouvou převáděné spoluvlastnické podíly na předmětu převodu obou stran prodávajících koupit a k těmto uzavřít kupní smlouvu pouze společně ke všem těmto podílům.
7. S ohledem na prohlášení dle odst. 6 se tedy účastníci této smlouvy zároveň dohodli, že dojde-li k zániku kupní smlouvy z jakéhokoli důvodu pouze k některému převáděnému spoluvlastnickému podílu, má strana kupující právo odstoupit i od kupní smlouvy ke zbývajícím převáděným spoluvlastnickým podílům.

8.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami s výjimkou ujednání o převodu vlastnictví dle této smlouvy, článku 2 této smlouvy a zejména projevů vůle účastníků uvedených v článku 2 této smlouvy, které nabývají účinnosti teprve splněním podmínek dle čl. 1 odst. 4.
2. Strana kupující nabude vlastnictví dle této smlouvy vkladem práva do katastru nemovitostí.
3. Tuto smlouvu lze měnit pouze oboustranně odsouhlasenými a podepsanými dodatky.
4. Tato smlouva se řídí českým právním řádem s vyloučením kolizních norem českého práva.
5. Má-li být dle této smlouvy jakákoliv skutečnost oznámena jedním z účastníků druhé smluvní straně, dohodli se výslovně účastníci, že doporučeně odeslané oznámení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, které bylo poskytovatelem poštovní služby uloženo na poště, neboť adresát nebyl při doručování zastížen, se považuje za řádně učiněné a doručené dnem vyzvednutí takového oznámení adresátem v dané úložní lhůtě a v případě, že si jej adresát nevyzvedne ani v této úložní lhůtě, pak nejpozději dnem marného uplynutí této úložní lhůty.
6. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
7. Tato smlouva je uzavřena v počtu šesti originálních vyhotovení.
8. Obě smluvní strany shodně, výslovně a bez jakýchkoli výhrad prohlašují, že si tuto smlouvu, která plně vyjadřuje jejich vážnou a svobodnou vůli, přečetly, jsou k tomuto právnímu úkonu způsobilé, tento nečiní v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem níže připojují své vlastnoruční podpisy.

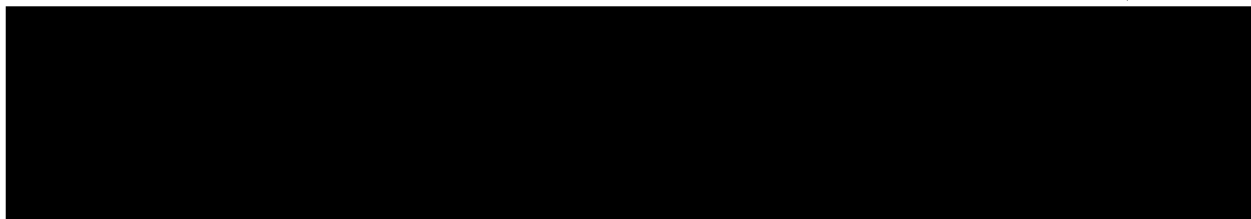
V Brně dne 13.5.2020





SMLOUVA O ÚSCHOVĚ

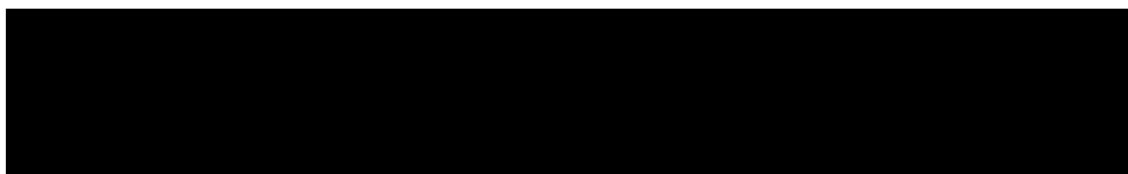
kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:



(dále také jen jako „strana prodávající č. 2“)

(strana prodávající č. 1 a strana prodávající č. 2 dále také společně jen jako „strany prodávající“)

a



a

JUDr. Tomáš Philippi, IČ: 66257603, advokát se sídlem Brno, Hlinky 92
(dále jen „schovatel“)

spolu níže uvedeného dne uzavřeli následující smlouvu o úschově:

I.

Úvodní ujednání

- Strana prodávající č. 1 a strana prodávající č. 2 prohlašují, že jsou rovnodílnými spoluvlastníky následující nemovitosti zapsané na LV č. 4618 a vedené **Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště – Brno-město, k.ú. Líšeň, obec Brno**, kdy tato je specifikována takto:
 - Stavba bez čp/če – garáž stojící na pozemku p.č. 8498**
[stavba dle písm. a) dále také jen jako „předmět převodu“]
- Strany prodávající mají předmět převodu ve svém spoluvlastnictví takto:
 - prodávající [redacted] je vlastníkem ideálního spoluvlastnického podílu **ve výši 1/2** na shora popsaném předmětu převodu,
 - prodávající [redacted] je vlastníkem ideálního spoluvlastnického podílu **ve výši 1/2** na shora popsaném předmětu převodu.
- Strany prodávající a strana kupující prohlašují, že spolu hodlají uzavřít kupní smlouvu (dále také jako „kupní smlouva“), kterou strany prodávající prodají předmět převodu straně kupující.
- Strany prodávající a strana kupující se dohodly na celkové souhrnné kupní ceně předmětu převodu ve výši **400.000,-Kč**.
- Smluvní strany se dohodly na tom, že v zájmu zachování právní jistoty o tom, že budou splněny závazky obou stran z výše popsané smlouvy a další povinnosti z ní vyplývající, bude zaplacení celkové kupní ceny předmětu převodu ze strany kupující provedeno prostřednictvím schovatele.
- Strana kupující je povinna složit částku ve výši **400.000,-Kč** na účet schovatele č. [redacted] a to **nejpozději do 29.5.2020**.
- Na žádost kteréhokoliv účastníka vystaví schovatel bez odkladu po takové žádosti takovému účastníkovi potvrzení o výši částky, která byla do okamžiku takové žádosti připsána na úschovní účet dle této smlouvy, a o datu jejího složení.

II.

1. K naplnění účelu blíže popsaného v článku I. této smlouvy pověřují strany prodávající a strana kupující schovatele následujícím postupem, pokud jde o dispozici s částkou složenou do úschovy. Tedy strany prodávající a strana kupující udělují schovateli neodvolatelný příkaz pro nakládání se svěřenou částkou dle této smlouvy a schovatel jej přijímá.
2. Za předpokladu, že bude na účet schovatele složena částka dle čl. I odst. 5, bude schovatel povinen složenou částku z úschovy vyplatit dle následujících odstavců.
3. Nejpozději do 7 pracovních dnů poté, co bude schovateli předložen:

- **originál výpisu z katastru nemovitostí, na kterém bude strana kupující již zapsána jako vlastník předmětu převodu, přičemž daný výpis bude bez zapsaných práv jiných osob a bez omezení k předmětu převodu, a daný výpis nebude obsahovat formou poznámky zápis o jakémkoliv probíhajícím řízení týkajícím se předmětu převodu ani nebude obsahovat zápis poznámky spornosti, přičemž daný výpis bude též bez tzv. "plomb" ohledně řízení vedených k předmětu převodu, avšak to vše:**

(i) **s výjimkou těch případných práv jiných osob, omezení a zápisů anebo „plomb“ zapsaných či způsobených stranou kupující (popř. jejím právním nástupcem) anebo z důvodu na její straně anebo s jejím vědomím (zejména úkonem, jehož je strana kupující, popř. její právní nástupce, účastníkem) či na její žádost, a**

a) část složené částky ve výši **200.000,-Kč** schovatel poukáže na účet č. [redacted] který takto strana prodávající č. 1 určuje jako řádné platební místo pro úhradu této částky,

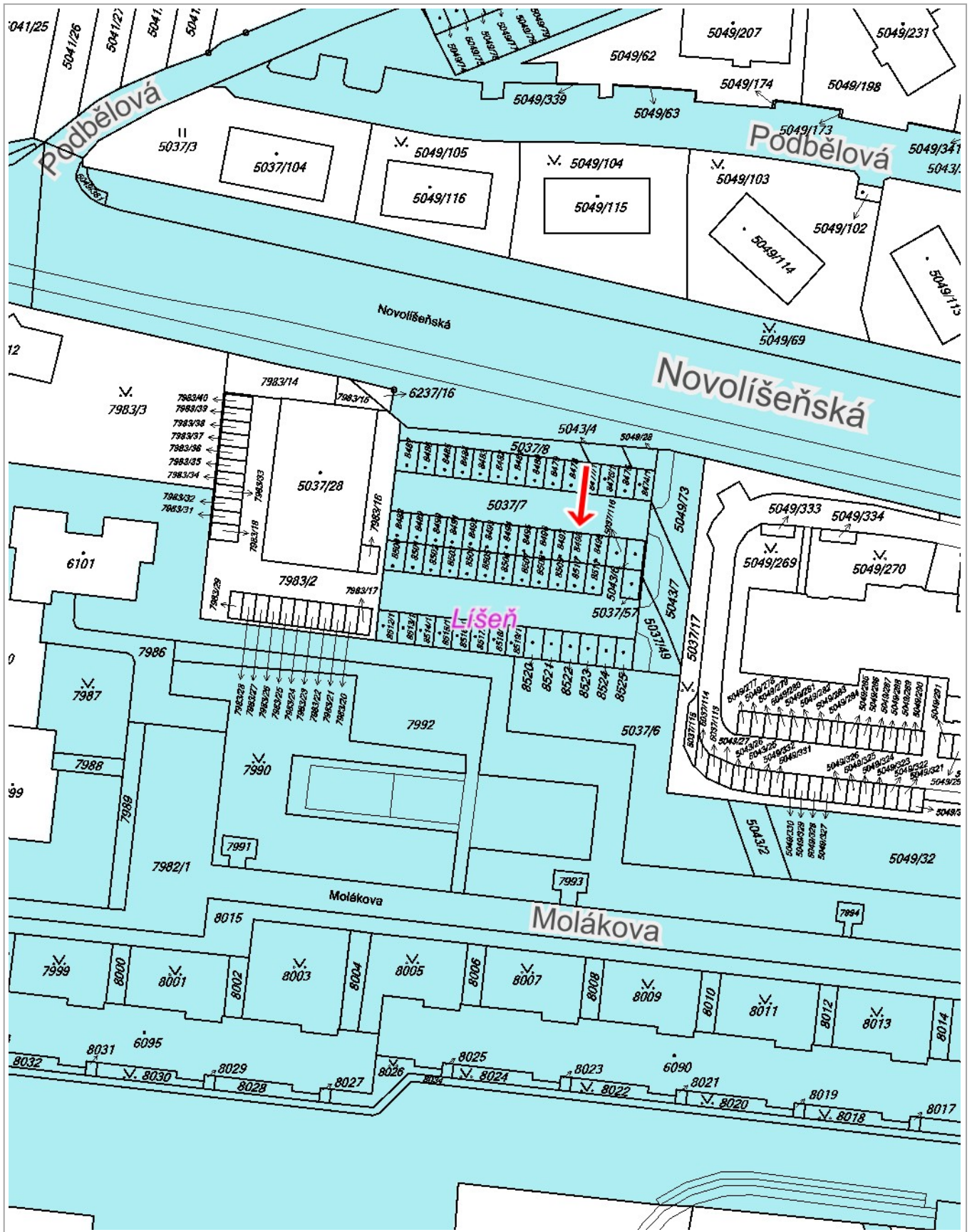
b) část složené částky ve výši **200.000,-Kč** schovatel poukáže na účet č. [redacted] který takto strana prodávající č. 2 určuje jako řádné platební místo pro úhradu této částky,

III.

1. V případě, že nejpozději ve lhůtě dle čl. I odst. 5 nebude na sjednaný účet schovatele složena plná výše sjednané částky, zaniká tato smlouva marným uplynutím takové lhůty, a to k poslednímu dni takové lhůty, přičemž schovatel bude povinen bez zbytečného odkladu poukázat veškeré dosud případně složené finanční prostředky zpět na účet či účty, z něhož (nebo z nichž) byla složena částka dříve připsána.
2. V případě, že nebude schovateli kterýmkoli z účastníků doložen dokument dle čl. II odst. 3, na základě kterého má dojít k výplatě určených částek, ani do **31.12.2020** (základní lhůta), schovatel prověří originálním úplným výpisem z katastru nemovitostí splnění podmínek dle čl. II odst. 3 této smlouvy pro uvolnění kupní ceny z úschovy ve prospěch prodávající. Nebudou-li k tomuto datu splněny podmínky dle čl. II odst. 3 pro uvolnění kupní ceny z úschovy pro prodávající, je schovatel bez zbytečného odkladu po uplynutí takové základní lhůty povinen poukázat veškeré dosud nevyplacené složené prostředky zpět na účet či účty, ze kterého byla ta která částka připsána (zpětné poukázání). Při splnění podmínek dle čl. II odst. 3 schovatel uvolní kupní cenu z úschovy ve prospěch prodávající dle podmínek čl. II odst. 3.
3. Pokud by však v okamžiku uplynutí základní lhůty dle odst. 2 dosud u katastrálního úřadu probíhalo řízení o povolení vkladu strany kupující k předmětu převodu (překážka vyplacení), pak nebude schovatel postupovat dle odst. 2, ale bude jednat podle následujících odstavců.
4. V případě, že v okamžiku uplynutí základní lhůty bude existovat překážka vyplacení dle odst. 3 tohoto článku, pak bude schovatel postupovat dle čl. II odst. 3 teprve poté, co bude schovateli doložen (anebo si schovatel sám obstará):
(i) dokument o odpadnutí překážky vyplacení (dokument o ukončení), přičemž k tomuto vždy i postačí pouze předložení či obstarání originálního úplného výpisu z katastru nemovitostí k předmětu převodu, na němž již nebude zapsána poznámka o vedení takového řízení s účastníky této smlouvy ve věci převodu předmětných nemovitých věcí, a
(ii) dokument dle čl. II odst. 3 [za předpokladu, že předložený dokument o ukončení již sám nebude splňovat podmínky dokumentu dle čl. II odst. 3].
5. Pokud však bude schovateli předložen dle odst. 4 dokument o ukončení, avšak ani do 40 dnů po takovém předložení (popř. do 40 dnů poté, co si takový dokument sám schovatel obstará), nebude schovateli doložen i dokument dle čl. II odst. 3 (za předpokladu, že předložený dokument o ukončení již sám nebude splňovat podmínky dokumentu dle čl. II odst. 3), schovatel prověří originálním úplným výpisem z katastru nemovitostí splnění podmínek dle čl. II odst. 3 této smlouvy pro uvolnění kupní ceny z úschovy ve prospěch prodávající. Nebudou-li k tomuto datu splněny podmínky dle čl. II odst. 3 pro uvolnění kupní ceny z úschovy pro prodávající, pak schovatel bez zbytečného odkladu po uplynutí takové lhůty poukáže veškeré dosud nevyplacené složené prostředky zpět na účet či účty, ze kterého byla ta která částka připsána. Při splnění podmínek dle čl. II odst. 3 schovatel uvolní kupní cenu z úschovy ve prospěch prodávající dle podmínek čl. II odst. 3.
6. Jestliže bude schovateli kdykoli po uzavření této smlouvy předloženo pravomocné rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, z něhož bude zřejmé, že návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch strany kupující dle kupní smlouvy se zamítá nebo vkladové řízení se zastavuje, je schovatel po uplynutí 40 dnů po takovém předložení povinen poukázat veškeré dosud nevyplacené složené prostředky zpět na účet či účty, ze kterého byla ta která částka připsána (zpětné poukázání). To vše za předpokladu, že mezi tím nedojde mezi účastníky této smlouvy k uzavření jejího dodatku či její novaci, v nichž bude účastníky této smlouvy sjednáno jinak.



předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 8498 v k.ú. Lišeň



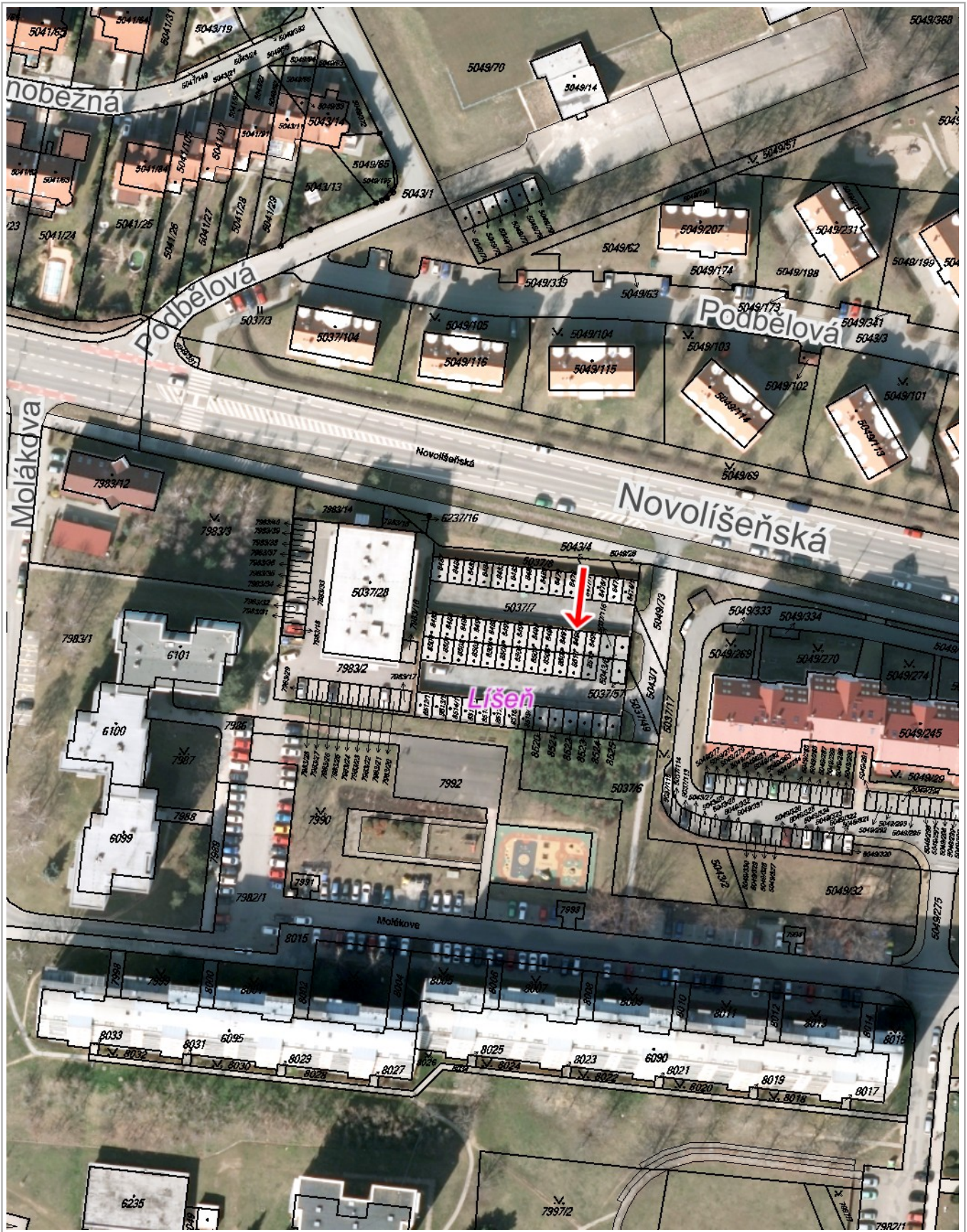
20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 8498 v k.ú. Lišeň



50 m

1 : 1 250

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 21. 3. 2019, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK