

Z8/16. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 21.4.2020

84. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití zemědělská stavba, postavené na pozemku p.č. 5045/9 v k.ú. Žabovřesky

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

bere na vědomí - nabídku [REDAKCE] doručenou dne 11.2.2020, zastoupeného Mgr. Michalem Hubáčkem, advokátem v plné moci, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití zemědělská stavba (jedná se o skleníky), postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 5045/9, způsob využití orná půda o výměře 2267 m² v k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 2.500.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

souhlasí - 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 zemědělská stavba, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 5045/9, způsob využití orná půda o výměře 2267 m² v k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 2.500.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým, dle nabídky z 11.2.2020.

schvaluje - úplatné nabytí stavby bez č.p./č.e., způsob využití zemědělská stavba, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 5045/9 v k.ú. Žabovřesky, z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna, za kupní cenu ve výši 2.500.000,- Kč, se splatností v zákonné tříměsíční lhůtě, před uzavřením kupní smlouvy a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č.....těchto usnesení.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/077, konané dne 8.4.2020.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

7.4.2020 v 16:07

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Jiří Kučera

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

6.4.2020 v 09:16

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] doručená dne 11.2.2020, zastoupeného Mgr. Michalem Hubáčkem, advokátem v plné moci, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití zemědělská stavba (jedná se o skleníky a pařeniště), postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 5045/9, způsob využití orná půda o výměře 2267 m² v k.ú. Žabovřesky.

Pozn.:

Ze stejné lokality ZMB Z8/12, konané 10.12.2019, projednalo a využilo nabídku podílových spoluvlastníků [REDAKCE] a spol. DRACO Brno, v.o.s., zastoupených na základě plné moci advokátem Mgr. Michalem Hubáčkem, doručenou dne 24.9.2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k sousední stavbě bez č.p./č.e., způsob využití zemědělská stavba, postavené mj. na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 5045/5, způsob využití orná půda o výměře 787 m² a na dalších pozemcích ve vlastnictví a podílovém spoluvlastnictví fyzických a právnických osob, p.č. 5040/1, 5040/3 a 5040/7, vše v k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu v souhrnné výši 2.500.000,- Kč a schválilo úplatné nabytí stavby bez č.p./č.e., způsob využití zemědělská stavba, postavené mj. na pozemku statutárního města Brna, p.č. 5040/5 a na dalších pozemcích ve vlastnictví fyzických a právnických osob, p.č. 5040/1, 5040/3 a 5040/7, vše v k.ú. Žabovřesky, od spoluvlastníků [REDAKCE] a spol. DRACO Brno, v.o.s., do vlastnictví statutárního města Brna, za kupní cenu v souhrnné výši 2.500.000,- Kč.
Vlastnictví z kupní smlouvy č. 6319024840 z 14.1.2020 bylo zapsáno v KN 18.2.2020 s právními účinky k 24.1.2020.

Rovněž tak ze stejné lokality již ZMB Z7/40, konané 19.6.2018, projednalo a využilo nabídku [REDAKCE] doručenou dne 5.6.2018, zastoupenou Mgr. Michalem Hubáčkem, advokátem v plné moci, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití zemědělská stavba, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 5045/6, způsob využití orná půda o výměře 5608 m² a na pozemku ve vlastnictví jiných fyzických osob, p.č. 5045/1, oba v k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 300.000,- Kč a schválilo úplatné nabytí stavby bez č.p./č.e., způsob využití zemědělská stavba, postavené na pozemku statutárního města Brna, p.č. 5045/6 a na pozemku ve vlastnictví jiných fyzických osob, p.č. 5045/1, oba v k.ú. Žabovřesky, z vlastnictví paní [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna, za kupní cenu ve výši 300.000,- Kč.
Vlastnictví z kupní smlouvy č. 6318023312 z 10.8.2018 bylo zapsáno v KN 25.9.2018 s právními účinky k 4.9.2018.

Využitím předkupního práva v uvedených případech se nabyté stavby nestaly součástí pozemků, neboť nedošlo ke sjednocení vlastnictví k pozemkům a ke stavbám na nich postaveným.

Hlavním důvodem pro využití předkupního práva v předchozích případech je skutečnost, že zemědělské stavby se nachází na pozemcích, které jsou dle stanoviska OÚPR MMB dotčeny veřejně prospěšným opatřením VPO8/06-II/10, které do budoucna zajišťuje realizaci krajinné zeleně s prvky ÚSES včetně cyklistické stezky a protipovodňového valu. Pro budoucí realizaci těchto záměrů je žádoucí výkup dotčených nemovitostí do vlastnictví SMB.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 11.2.2020 nabídku [REDAKCE] zastoupeného Mgr. Michalem Hubáčkem, advokátem v plné moci, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití zemědělská stavba (jedná se o skleníky), postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 5045/9, způsob využití orná půda o výměře 2267 m² v k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 2.500.000,- 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 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 lhůta uplyne k datu 11.5.2020.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./ č.e., způsob využití zemědělská stavba, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 5045/9 v k.ú. Žabovřesky, je situována v lokalitě „Žabovřeské louky“, při ulici Veslařská. Podle leteckého snímku jde o stavbu skleníku obdélníkového tvaru se zastavěnou plochou 2267 m².

Tato zemědělská stavba je využívána jako skleník za účelem pěstování rostlin a jiných zemědělských plodin.

Ke stavbě je uzavřena nájemní smlouva s těmito nájemci:

- Smlouva o nájmu a podnájmu nemovitostí – skleníků, s podnikající fyzickou osobou, panem [REDACTED]

Pozemek p.č. 5045/9, k.ú. Žabovřesky, je svěřen Městské části Brno-Žabovřesky.

Stanovisko MO MMB:

V případě využití předkupního práva se stavba (na rozdíl od předchozího nabytí sousedních zemědělských staveb) stane součástí pozemku a dojde tak ke sjednocení vlastnictví vlastníka stavby a vlastníka pozemku.

Dle vyjádření OÚPR MMB se uvedená stavba nachází na pozemku p.č. 5045/9 v k.ú. Žabovřesky, který je z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí nestavební – volné návrhové plochy krajinné zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **plocha krajinné zeleně všeobecné (KV)** a stavební návrhové **zvláštní plochy pro rekreaci (R)**.

Uvedený pozemek je dotčen veřejně prospěšným opatřením VPO 8/06-II/10 – vybudování krajinné zeleně s prvky ÚSES včetně cyklistické stezky a protipovodňového valu.

Pro budoucí realizaci těchto záměrů je žádoucí, aby dotčená nemovitost byla ve vlastnictví statutárního města.

OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska doporučuje uplatnění předkupního práva k nabytí stavby bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 5045/9 v k.ú. Žabovřesky do vlastnictví SMB.

Cena:

Podle leteckého snímku jde o stavbu skleníku obdélníkového tvaru se zastavěnou plochou 2267 m².

Dle vyhotoveného odhadu ceny zemědělské stavby dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., v platném znění **činí cena stavby 1.876.320,- Kč.**

Sousední stavbu skleníku o zastavěné ploše cca 4425 m² (2 x větší výměra) vykoupilo SMB v roce 2020 za kupní cenu 2.500.000,- Kč.

Z výše uvedeného vyplývá, že nabídková cena ve výši 2.500.000,- Kč je vyšší než cena obvyklá, která činí 1.876.320,- Kč. MO MMB upozorňuje na skutečnost, že nabídkovou cenou je předkupník vázán ze zákona, neboť při využití předkupního práva je povinen splnit podmínky předložené kupní smlouvy, uzavřené mezi prodávajícím a koupěchtivým, vč. dohodnuté kupní ceny.

Je nezbytné přihlídnout nejen k tomu, že pozemek ve vlastnictví SMB je dotčen veřejným opatřením, ale zejména ke skutečnosti, že stavba se po nabytí vlastnictví stane součástí pozemku a tato skutečnost umožní v budoucnu realizovat případné dispozice s pozemkem bez jakéhokoliv právního omezení.

MO MMB doporučuje z uvedených důvodů využití předkupního práva.

Závěr:

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

1. souhlasit 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 zemědělská stavba, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 5045/9, způsob využití orná půda o výměře 2267 m² v k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 2.500.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým, dle nabídky z 11.2.2020.

2. schválit úplatné nabytí stavby bez č.p./č.e., způsob využití zemědělská stavba, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 5045/9 v k.ú. Žabovřesky, z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna, za kupní cenu ve výši 2.500.000,- Kč, se splatností v zákonné tříměsíční lhůtě, před uzavřením kupní smlouvy a za podmínek kupní smlouvy,

a to na základě stanovisek OÚPR MMB, MČ Brno-Žabovřesky a k předchozímu využití předkupního práva k sousedním zemědělským stavbám v letech 2018 a 2020 a v případě předmětné stavby s přihlédnutím k faktu, že stavba se stane součástí pozemku.

Kupní cena je hrazena z rozpočtu kapitálových výdajů pro rok 2020 ORJ 6300 § 3639 ORG 3437 – MO výkupy pozemků a objektů, o rezervaci částky 2.500.000,- Kč bylo požádáno.

Materiál byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB č. R8/KM/29, konané dne 12.3.2020.

Komise majetková RMB

1. vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE] doručenou dne 11.2.2020, zastoupeného Mgr. Michalem Hubáčkem, advokátem v plné moci, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití zemědělská stavba (jedná se o skleníky), postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 5045/9, způsob využití orná půda o výměře 2267 m² v k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 2.500.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

2. doporučila

Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna

1. souhlasit

- 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 zemědělská stavba, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 5045/9, způsob využití orná půda o výměře 2267 m² v k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 2.500.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým, dle nabídky z 11.2.2020.

2. schválit

- úplatné nabytí stavby bez č.p./č.e., způsob využití zemědělská stavba, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 5045/9 v k.ú. Žabovřesky, z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna, za kupní cenu ve výši 2.500.000,- Kč, se splatností v zákonné tříměsíční lhůtě, před uzavřením kupní smlouvy a za podmínek kupní smlouvy.

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 3 - se zdržel /11 členů

Usnesení bylo přijato.

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Nevrlka	Ing. Pospíšil	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	pro	pro	pro	pro	zdržel se	zdržel se	pro	zdržel se	pro

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/077, konané dne 8.4.2020.

Stanoviska dotčených orgánů

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření ze dne 24.2.2020:

Dle vyjádření OÚPR MMB se uvedená stavba nachází na pozemku p.č. 5045/9 v k.ú. Žabovřesky, který je z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí nestavební – volné návrhové plochy krajinné zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **plocha krajinné zeleně všeobecné (KV)** a stavební návrhové **zvláštní plochy pro rekreaci (R)**.

Základní regulace vyplývající z ÚPmB

FUNKCE: PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ

- jsou určeny pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území,
- jsou veřejně přístupné.

Podrobnější účel je stanoven funkčním typem:

KV PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ VŠEOBECNÉ

Rozvoj těchto ploch je řízen především přírodními procesy. Plošné regulace jsou proto cíleny na ochranu přírodních procesů v krajině.

R - jsou určeny pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování.

P l o c h a n á v r h o v á – dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití.

Uvedený pozemek je dotčen veřejně prospěšným opatřením VPO 8/06-II/10 – vybudování krajinné zeleně s prvky ÚSES včetně cyklistické stezky a protipovodňového valu.

Pro budoucí realizaci těchto záměrů je žádoucí, aby dotčená nemovitost byla ve vlastnictví statutárního města.

OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska doporučuje uplatnění předkupního práva k nabytí stavby bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 5045/9 v k.ú. Žabovřesky do vlastnictví SMB.

MČ Brno – Žabovřesky

RMČ Brno-Žabovřesky na 37. zasedání 02.03.2020 projednala žádost k využití předkupního práva a doporučila

Zastupitelstvu městské části Brno-Žabovřesky doporučit

Zastupitelstvu města Brna souhlasit s využitím předkupního práva k zemědělské stavbě bez č.p./č.e. postavené na pozemku o.č. 5045/9, k.ú. Žabovřesky – lokalita Žabovřeské louky, z úrovně statutárního města Brna.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Majetkový odbor	
Došlo dne	12 -02- 2020
Č. J. MMB:	Příl:



MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	
Došlo dne	11 -02- 2020
Č. J. MMB:	
Příl:	1x

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0072532/2020

listy:1 přílohy:1

druh:Smlouva



mmb1es773680f f Doručeno: 11.02.2020

11 ORA

Magistrát města Brna
majetkový odbor
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

Nabídka předkupního práva – stavba bez čp/če, stojící na pozemku p.č. 5045/9, k.ú. Žabovřesky

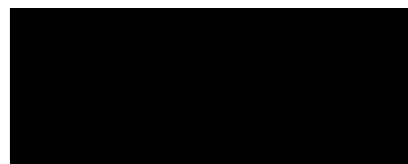
V souladu s čl. IX. odst. 4 přiložené Kupní smlouvy ze dne 27.01.2020, uzavřené mezi prodávajícím, [redacted] a kupujícím [redacted] tímto prodávající činí oznámení předkupníkovi, Statutárnímu městu Brnu, o možnosti využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, neboť mezi smluvními stranami došlo k uzavření smlouvy týkající se převodu vlastnického práva ke stavbě bez č.p./č.e., zemědělská stavba, stojící na pozemku parc. č. 5045/9, zapsáno v katastrálním území Žabovřesky, na LV č. 9149, evidováno v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihomoravský Kraj, katastrální pracoviště Brno-město, kdy tato stavba se nachází na:

- pozemku parc. č. 5045/9, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-město, katastrální území Žabovřesky, obec Brno, okres Brno – město, jež je ve vlastnictví Statutárního města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno.

Lhůta pro uplatnění předkupního práva činí 3 měsíce od doručení nabídky předkupníkovi.

Dovoluji si zdvořile požádat o sdělení, zda budete jako předkupník svého předkupního práva využívat, aby v souvislosti s tím mohly být učiněny příslušné kroky, neboť v uvedené věci provádím také úschovu kupní ceny.

V Brně dne 11.02.2020



Mgr. Michal Hubáček

IUDICATA s.r.o.

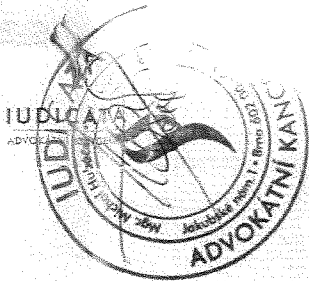
Zapsaná u KS Brno, oddíl C, vložka 75764 | IČ: 293 67 387 | DIČ: CZ29367387

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

Tel.: +420 533 38 10 00 | Fax: +420 533 38 10 09 | GSM: +420 731 55 44 33 | E-mail: info@iudicata.cz

www.iudicata.cz | www.iudicata.eu | www.iudicata.com

Bankovní spojení: Oberbank AG | Číslo účtu: 3300000727/8040 | IBAN: CZ25 8040 0000 0033 0000 0727 | BIC: OBKLCZ2X



IUDICATA
ADVOKÁTNÍ KANCELAR

KUPNÍ SMLOUVA

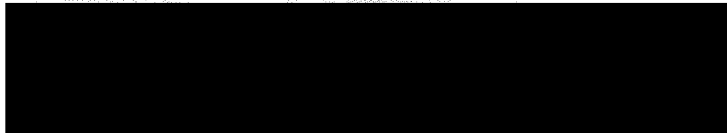
uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
(dále jen „*smlouva*“ nebo „*kupní smlouva*“),

níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:



dále též jen jako ("*prodávající*" nebo "*strana prodávající*")

a



dále též jen jako ("*kupující*" nebo "*strana kupující*")

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

I.

Preamble

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

1. Shora uvedená strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže specifikovaných nemovitostí:

- stavby – budovy bez č. p./ č. ev., zemědělská stavba, stojící na pozemku parc. č. 5045/9, orná půda, dále též jen ("*stavba*"),

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 38 10 00 | Fax: +420 533 38 10 09 | GSM: +420 731 55 44 33 | E-mail: info@iudicata.cz

www.iudicata.cz | www.iudicata.eu | www.iudicata.com

Bankovní spojení: Oberbank AG | Číslo účtu: 3300000727/8040 | IBAN: CZ25 8040 0000 0033 0000 0727 | BIC: OBERCZ33

zapsané na listu vlastnictví č. 9149, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno – město, katastrální území Žabovřesky, 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 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 **2.500.000 Kč** (slovy: *dva miliony pět set tisíc korun českých*), dále též jen „*kupní cena*“ nebo „*celková kupní cena*“) a kupující strana se takto specifikované Nemovitosti, se všemi součástmi a příslušenstvím zavazuje za sjednanou cenu koupit a přijmout 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 Svěfenecké 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 této úschovné smlouvy rozumí úschova a výplata složené celkové kupní ceny (popř. jejich dílčích částí podle této a úschovné smlouvy).

Smluvní strany berou na vědomí, že schovatel je v pozici osoby správce osobních údajů dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, obecné nařízení o ochraně osobních údajů, kdy zpracovává osobní údaje fyzických osob v souvislosti s povinnostmi stanovenými právními předpisy a z důvodu nezbytnosti zpracování údajů pro možnost vypracování a uzavření příslušných smluv. Schovatel je oprávněn zpracovávat osobní údaje pouze ke stanovenému účelu a tomu odpovídajícímu rozsahu, přičemž je povinen organizačně i technicky zabezpečit ochranu zpracovávaných osobních údajů. Subjekt osobních údajů má právo po schovateli požadovat informace týkající se zpracování osobních údajů, doložení jejich aktuálnosti, s tím související opravu nebo doplnění, právo podat námitku proti zpracování osobních údajů, či dalším postupům schovatele, jakožto správce, případně má právo podat stížnost u Úřadu pro ochranu osobních údajů. Jsou-li pro to splněny předpoklady a schovatel nedisponuje žádným titulem ke zpracování osobních údajů, má subjekt údajů právo požadovat jejich výmaz.

2. Strana kupující se zavazuje uhradit peněžní prostředky odpovídající celkové sjednané kupní ceně ve výši **2.500.000 Kč** (slovy: *dva miliony pět set tisíc korun českých*) za převod shora specifikovaných Nemovitostí takto:

- První část kupní ceny ve výši 250.000 Kč (slovy: *dvě stě padesát tisíc korun českých*) uhradí strana kupující z vlastních zdrojů, dále též jen („*první část kupní ceny*“). Strana kupující se zavazuje, že peněžní prostředky odpovídající první části kupní ceny, je povinna složit do advokátní úschovy, **nejpozději do 10 pracovních dnů od podpisu této smlouvy**, dále též jen („*sjednaná lhůta č. 1*“) s tím, že nebude-li první část kupní ceny ve sjednané lhůtě č. 1 složena, je strana prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit.
 - Druhou část kupní ceny ve výši 2.250.000 Kč (slovy: *dva miliony dvě stě 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 4 měsíců od podpisu této smlouvy**, dále též jen („*sjednaná lhůta č. 2*“) s tím, že nebude-li druhá část kupní ceny ve sjednané lhůtě č. 2 složena, je strana prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit. Strana kupující však není povinna složit druhou část kupní ceny v případě, že osoba uvedená v čl. V. odst. 6. této smlouvy využije svého předkupního práva.
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 nesloží-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 záležitost 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 způsobilé 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 neváznou:
 - dluhy, které s převáděným majetkem souvisí (§ 1893 občanského zákoníku),

- práva zástavní, práva předkupní (vyjma předkupního práva níže popsaného), 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,
 - závady ve smyslu ustanovení § 1107 občanského zákoníku, nejsou jí známa omezení ohledně případných inženýrských sítí nebo ochranných pásem; stranu kupující však upozorňuje, že vychází pouze z veřejně dostupných informací;
 - že před uzavřením této kupní smlouvy neuzavřela stran předmětu koupě jinou smlouvu, kterou by předmět koupě cizila či zatížila právy třetích osob,
 - ve vztahu k předmětu koupě není žádná hrozící či probíhající arbitráž, civilní spor nebo trestní či správní 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 nespňuje 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,
 - neexistují budoucí nároky nájemců dle ustanovení § 2294 občanského zákoníku,
 - 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,
 - na předmětu koupě není umístěna žádná podzemní stavba.
4. Strana prodávající prohlašuje, že převáděné Nemovitosti (ani jejich část) nejsou předmětem žádné nájemní smlouvy, vyjma nájemní smlouvy níže popsané. V opačném případě má strana kupující právo od této smlouvy písemně odstoupit.

Strana prodávající dále prohlašuje, že na předmět koupě je uzavřena následující nájemní smlouva s těmito subjekty (nájemci):

Smlouva o nájmu a podnájmu nemovitostí – skleníků, s podnikající fyzickou osobou, panem [REDAKCE] s nájemní smlouvou byla strana kupující seznámena, což stvrzuje podpisem této smlouvy).

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. Smluvní strana, která porušila svoji povinnost, odpovídá druhé smluvní straně za veškerou škodu, která by jí případně vznikla z nepravdivosti prohlášení druhé smluvní strany.

6. Strana prodávající dále prohlašuje, že se předmět převodu nachází na pozemku parc. č. 5045/9, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-město, katastrální území Žabovřesky, 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. Dle § 3059 občanského zákoníku, je-li stavba zřízena na několika pozemcích, použijí se ustanovení o předkupním právu jen ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby.

V souladu s ustanoveními občanského zákoníku berou smluvní strany na vědomí, že po uzavření kupní smlouvy zašle schovatel podle § 2147 občanského zákoníku spolu s kupní a úschovni smlouvou oznámení Statutárnímu městu Brnu s dotazem, zda hodlá svého předkupního práva využít, či nikoliv.

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 dvojnásobném vyhotovení.
 - Schovatel zašle jedno vyhotovení kupní a úschovni smlouvy spolu s oznámením o možnosti využití předkupního práva Statutárnímu městu Brnu, s dotazem, zda hodlá Statutární město Brno svého předkupního práva využít, či nikoliv, a to nejpozději do 7 pracovních dní ode dne složení první části kupní ceny do advokátní úschovy.
 - 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 uplynutí lhůty 3 měsíců po učinění nabídky předkupního práva Statutárnímu městu Brnu, nebude-li v této lhůtě 3 měsíců zaplácena předkupní kupní cena. Shodně 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, kdy obdrží vyzoomění Statutárního města Brna, že toto nehodlá svého předkupního práva využít. Kumulativně s uvedenými podmínkami musí být pro podání návrhu na zápis vlastnického práva složena celá kupní cena do úschovy schovatele.
 - Schovatel uhradí:
 - Straně prodávající na účet uvedený v záhlaví této smlouvy částku složenou v advokátní úschově, tj. částku ve výši **2.500.000 Kč** (*slovy: dva miliony pět set 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 vyzoomění 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 vylučný 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 již poukázáno v této smlouvě.

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 předá straně kupující ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení, a to nejpozději do 10 pracovních dní od doručení vyznamení o provedení vkladu vlastnického práva účastníkům, přičemž tato lhůta počíná běžet ode dne následujícího, kdy bylo vyznamení o provedení vkladu vlastnického práva doručeno posledním z nich.
2. O předání a převzetí Nemovitostí bude sepsán protokol, jehož součástí případně bude zejména soupis stavu měřidel spotřeby energií (dále též jen „*předávací protokol*“).
3. Všichni účastníci této smlouvy se zavazují poskytnout si navzájem veškerou součinnost nutnou ke změně (přehlášení) osoby odběratele u dodavatelů plnění poskytovaných s užíváním Nemovitostí. 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.
4. Strana prodávající se zavazuje, že do doby zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující předmětné Nemovitosti nezcizí, nezatíží dluhy, věcnými břemeny, zástavními právy, právy stavby ani jinými právními vadami, tyto nepronajme ani nepřenechá do užívání kterékoliv třetí osobě. V opačném případě má strana kupující právo od této smlouvy písemně odstoupit.
5. 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 povinná, nepřevzme.
6. Vlastnické právo k převáděným Nemovitostem nabyde strana kupující vkladem do katastru nemovitostí.
7. 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.
8. 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*“). Smluvní strana, která poruší svojí povinnost a neposkytne druhé smluvní straně bezodkladnou součinnost směřující k uzavření nové kupní smlouvy, se zavazuje zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 1 % z celkové kupní ceny za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Smluvní strana, která svojí povinnost neporušila, má též právo od této smlouvy odstoupit.
9. Všichni účastníci této kupní smlouvy se dohodli, že nedojde-li k převodu Nemovitostí specifikovaných v rámci této kupní smlouvy ani do 30.6.2020, 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.

Daň z nabytí nemovitostí a jiné platby

1. Smluvní strany prohlašují, že byly seznámeny se zákonem č. 254/2016 Sb., kterým se s účinností od 1. listopadu 2016 mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění a podle něhož připadá povinnost uhradit daň z nabytí nemovitých věcí, tj. poplatníkem daně z nabytí nemovité věci je nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci, tj. strana kupující.
2. Částku odpovídající výši správního poplatku za návrh na zahájení řízení o povolení vkładu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této kupní smlouvy uhradí schovatel a dle dohody smluvních stran jí posléze vyúčtuje straně prodávající. 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 neujednali 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 tyto účastníci na tomto místě, a za účelem eliminace eventuálních pochybností, týkajících 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 zavázáni 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. Proávající tímto zmocňuje **Mgr. Michala Hubáčka – advokáta zapsaného v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 16661, se sídlem Jakubské nám. 109/1, 602 00 Brno, k učinění oznámení předkupníkoví, Statutárnímu městu Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, a k veškeré korespondenci a jednáním s tím souvisejícími.**
5. 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.
6. 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.

7. 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.
8. 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.
9. Tato smlouva je sepsána v 5 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. Po jednom exempláři pak obdrží každý účastník této smlouvy, jedno vyhotovení je určeno pro schovatele a jedno vyhotovení bude zasláno předkupníkovi, Statutárnímu městu Brnu.
10. 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.
11. 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 Marhánkověch dne 27. 1. 20

Strana prodávající:

Strana kupující:

74714-0012-0072

úřední razítko

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ SEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 013874 / 388 / 2020 / V.

Já, níže podepsaný **Mgr. Michal Hubáček**, advokát, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 16661, prohlašuji vlastním jménem a na účet společnosti IUDICATA s.r.o., advokátní kancelář, IČ: 293 67 387, jejíž jsem společník a jednatel, že tuto listinu, kterou jsem sám sepsal, přede mnou vlastnoručně v počtu 1 vyhotovení podepsal (a/i/y):

1.

V Brně, dne 30.01.2020

Mgr. Michal Hubáček

advokát zapsaný v seznamu advokátů ČAK pod č. 16661,
společník a jednatel advokátní kanceláře IUDICATA s.r.o



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

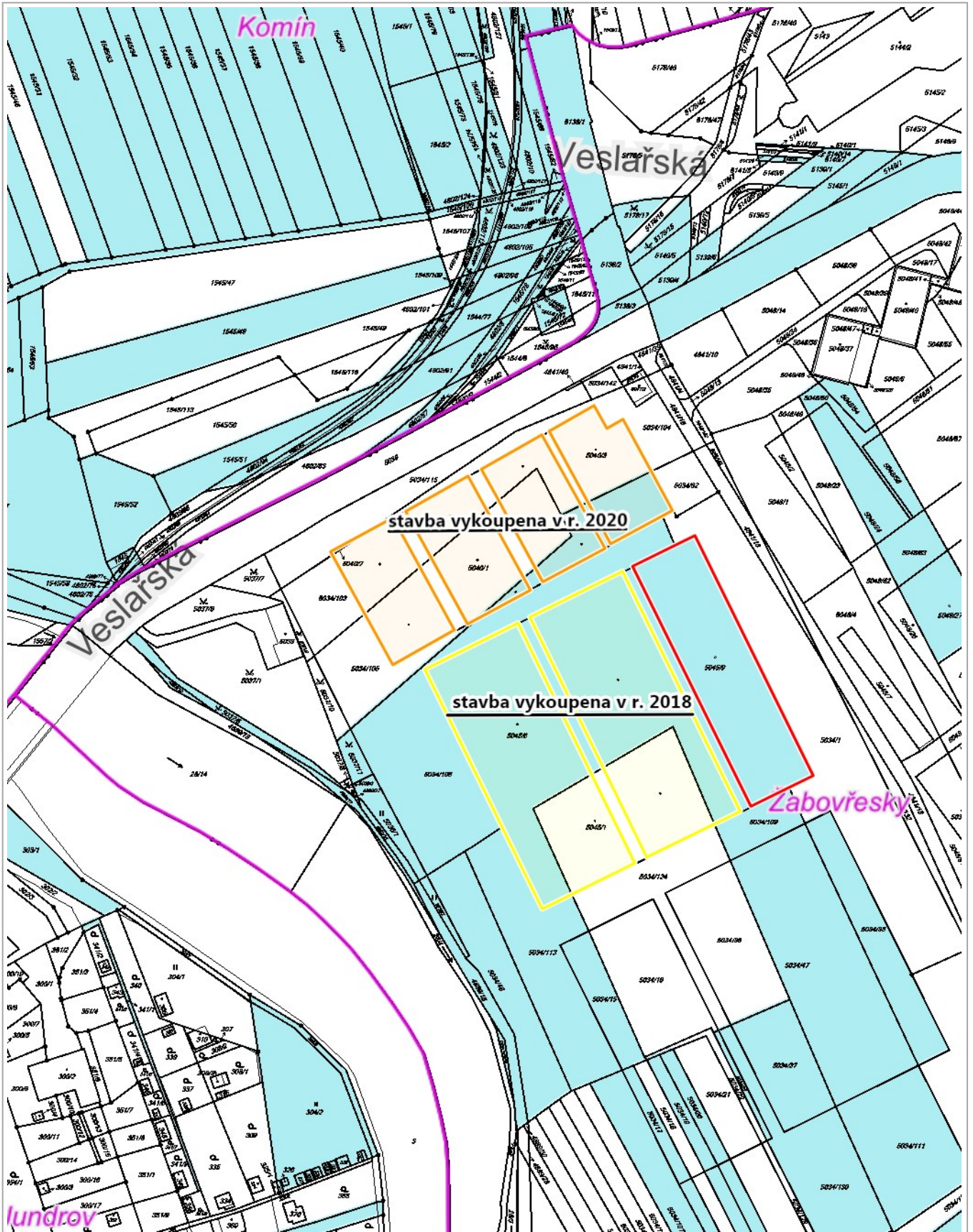
Tel.: +420 533 38 10 00 | Fax: +420 533 38 10 09 | GSM: +420 731 55 44 33 | E-mail: info@iudicata.cz

www.iudicata.cz | www.iudicata.eu | www.iudicata.com

Bankovní spojení: Oberbank AG | Číslo účtu: 3300000727/8040 | IBAN: CZ25 8040 0000 0033 0000 0727 | BIC: OBLK CZ2X



vykoupené stavby v k.ú. Žabovřesky



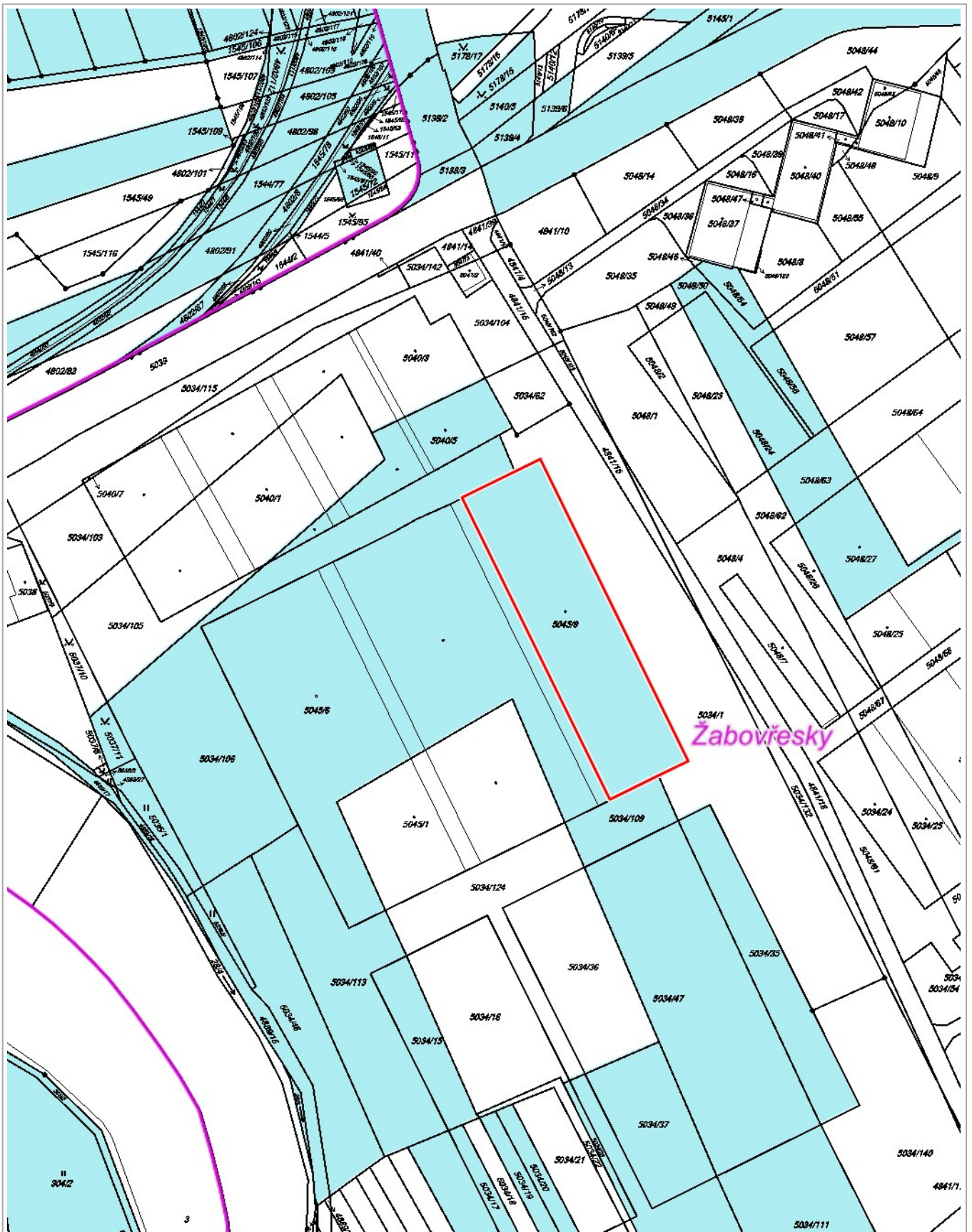
50 m

1 : 1 887

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



předkupní právo - zemědělská stavba v k.ú. Žabovřesky



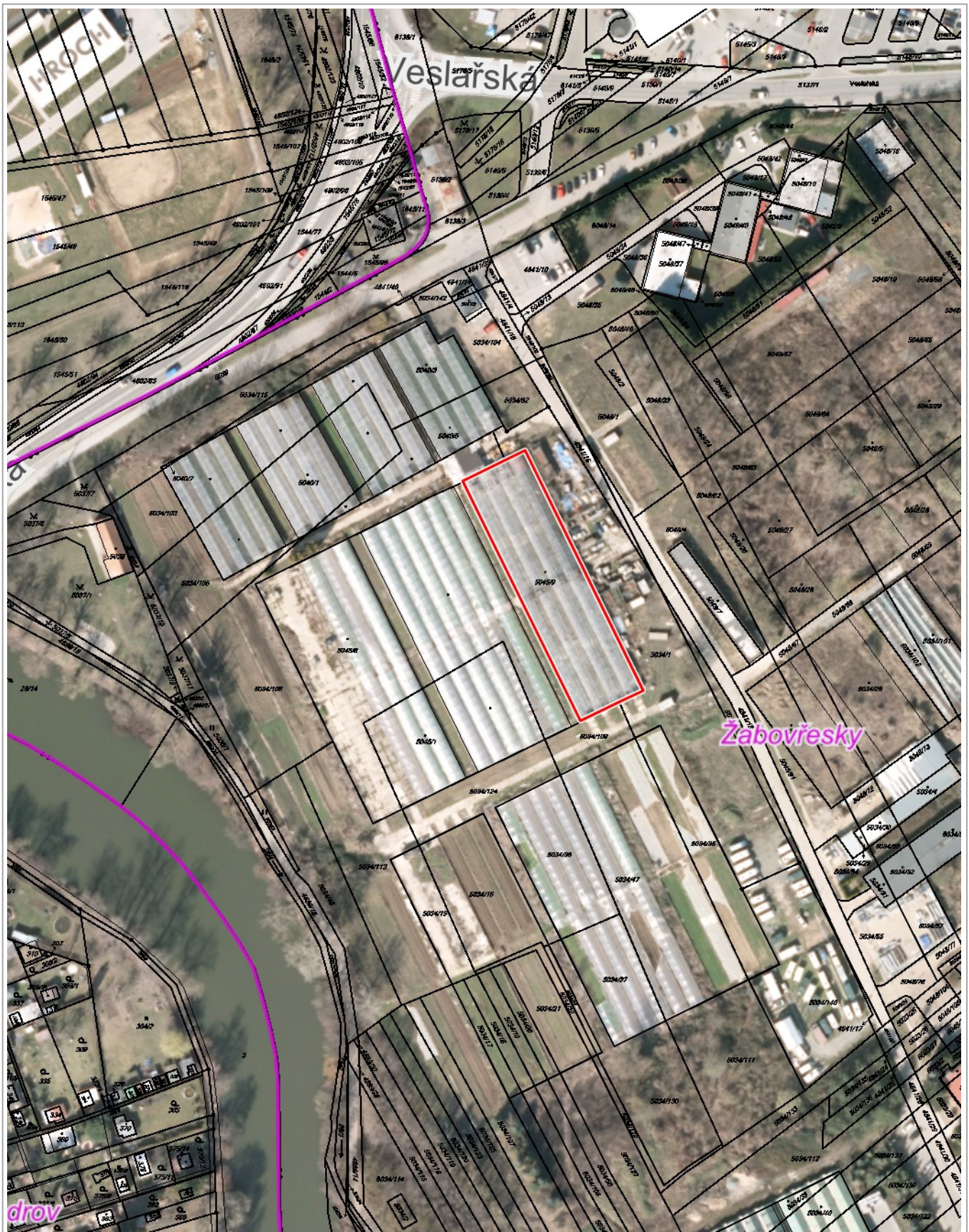
50 m

1 : 1 500

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



předkupní právo - zemědělská stavba v k.ú. Žabovřesky



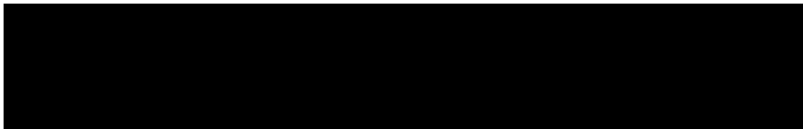
50 m

1 : 1 887

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

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

níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:



dále též jen jako („*prodávající*“ nebo „*strana prodávající*“)

a

Statutární město Brno

IČO: 449 92 785

se sídlem Brno, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou,

Kontaktní údaje: e-mail: krejcir.josef@brno.cz

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., číslo účtu: 111246222/0800

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

1. Shora uvedená strana prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže specifikovaných nemovitostí:

- stavby – budovy bez č. p./ č. ev., zemědělská stavba, stojící na pozemku parc. č. 5045/9, orná půda, dále též jen („*stavba*“),

zapsané na listu vlastnictví č. 9149, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno – město, katastrální území Žabovřesky, obec Brno, okres Brno - město,

vše dále v textu této smlouvy též jen jako („*Nemovitosti*“ 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.

Nabídka na využití předkupního práva dle § 3056 občanského zákoníku

1. Strana prodávající dále prohlašuje, že se předmět převodu nachází na:
 - pozemku parc. č. 5045/9, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-město, katastrální území Žabovřesky, obec Brno, okres Brno – město, jež je ve vlastnictví strany kupující.
2. 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.
3. Prodávající strana uzavřela dne 27.1.2020 Kupní smlouvu s koupěchtivým, přičemž podmínkou je úhrada kupní ceny 2.500.000,- Kč.
4. Tato povinnost na straně prodávající byla vůči straně kupující (předkupníkovi) splněna dne 11.2. 2020, kdy byla statutárnímu městu Brnu doručena nabídka na využití předkupního práva, jakožto vlastníkovému pozemku dotčeného předmětnou stavbou, a to pozemku p.č. 5045/9 v k.ú. Žabovřesky, obec Brno.

IV.

Převodní doložka a kupní cena

1. Prodávající strana prodává 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 **2.500.000 Kč (slovy: dva miliony pět set tisíc korun českých)**, dále též jen „**kupní cena**“ nebo „**celková kupní cena**“ a kupující strana se takto specifikované Nemovitosti, se všemi součástmi a příslušenstvím zavazuje za sjednanou cenu koupit a přijmout do svého výlučného vlastnictví.

V.

Úhrada kupní ceny

1. Strana kupující se zavazuje uhradit peněžní prostředky odpovídající celkové sjednané kupní ceně ve výši **2.500.000,- Kč (slovy: dva miliony pět set tisíc korun českých)** za převod shora specifikovaných Nemovitostí takto:

Před podpisem této smlouvy kupující zaplatil sjednanou kupní cenu v celé výši v zákonné tříměsíční lhůtě, tj. ve lhůtě do 11.5.2020, a to platbou zaslanou na účet číslo [REDACTED] a.s., variabilní symbol – číslo kupní smlouvy. Připsáním kupní ceny na účet prodávající je povinnost strany kupující uhradit kupní cenu splněna.

2. Smluvní strany se dohodly, že uhrazením celé kupní ceny dle této smlouvy jsou veškerá práva a závazky smluvních stran týkající se předmětu koupě převáděného touto smlouvou vypořádány a smluvní strany nemají vůči sobě žádné další nároky a pohledávky.

VI.

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:
- Nemovitosti jsou způsobilé 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, 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,
 - závady ve smyslu ustanovení § 1107 občanského zákoníku, nejsou jí známa omezení ohledně případných inženýrských sítí nebo ochranných pásem; stranu kupující však upozorňuje, že vychází pouze z veřejně dostupných informací;
 - 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 nesplňuje 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,
 - neexistují budoucí nároky nájemců dle ustanovení § 2294 občanského zákoníku,
 - 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,
 - na předmětu koupě není umístěna žádná podzemní stavba.
4. Strana prodávající prohlašuje, že převáděné Nemovitosti (ani jejich část) nejsou předmětem žádné nájemní smlouvy, vyjma nájemní smlouvy níže popsané. V opačném případě má strana kupující právo od této smlouvy písemně odstoupit.

Strana prodávající dále prohlašuje, že na předmět koupě je uzavřena následující nájemní smlouva s těmito subjekty (nájemci):

Smlouva o nájmu a podnájmu nemovitostí – skleníků, s podnikající fyzickou osobou, panem Binh Nguyen Sy, IČ: 63385805 (s nájemní smlouvou byla strana kupující seznámena, což stvrzuje podpisem této smlouvy).

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. Smluvní strana, která porušila svoji povinnost, odpovídá druhé smluvní straně za veškerou škodu, která by jí případně vznikla z nepravdivosti prohlášení druhé smluvní strany.

6. Strana prodávající dále prohlašuje, že se předmět převodu nachází na pozemku parc. č. 5045/9, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno-město, katastrální území Žabovřesky, 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. Dle § 3059 občanského zákoníku, je-li stavba zřízena na několika pozemcích, použijí se ustanovení o předkupním právu jen ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby.

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 předá straně kupující ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení, a to nejpozději do **30** pracovních dní od doručení vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva účastníkům, přičemž tato lhůta počíná běžet ode dne následujícího, kdy bylo vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva doručeno posledním z nich.
2. Nemovitosti je oprávněn převzít za kupujícího Úřad městské části Brno-Žabovřesky.
3. O předání a převzetí Nemovitostí bude sepsán protokol, jehož součástí případně bude zejména soupis stavu měřidel spotřeby energií (dále též jen „**předávací protokol**“).
1. Všichni účastníci této smlouvy se zavazují poskytnout si navzájem veškerou součinnost nutnou ke změně (přehlášení) osoby odběratele u dodavatelů plnění poskytovaných s užíváním Nemovitostí. 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.
2. Strana prodávající se zavazuje, že do doby zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující předmětné Nemovitosti nezcizí, nezatíží dluhy, věcnými břemeny, zástavními právy, právy stavby ani jinými právními vadami, tyto nepronajme ani nepřenechá do užívání kterékoliv třetí osobě. V opačném případě má strana kupující právo od této smlouvy písemně odstoupit.
3. 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.
4. Vlastnické právo k převáděným Nemovitostem nabyde strana kupující vkladem do katastru nemovitostí.
5. 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.
6. 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**“). Smluvní strana, která poruší svou povinnost a neposkytne druhé smluvní straně bezodkladnou součinnost směřující k uzavření nové kupní smlouvy, se zavazuje zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 1 % z celkové kupní ceny za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Smluvní strana, která svou povinnost neporušila, má též právo od této smlouvy odstoupit.

VIII.

Daň z nabytí nemovitosti a jiné platby

1. Kupující je z titulu jeho statutu jako samosprávný územní celek osvobozen od daně z nabytí vlastnického práva k nemovité věci v souladu se zákonným opatřením senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí § 6 odst. 1 písm. c) v platném znění.
2. Částku odpovídající výši správního poplatku za návrh na zahájení řízení o povolení vkładu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této kupní smlouvy uhradí strana prodávající. Prodávající je účastníky této smlouvy zmocněn k podání, smluvními stranami podepsaného, návrhu na vklad vlastnického práva k příslušnému katastrálnímu úřadu.

IX.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem poslední smluvní stranou. Účinnosti nabývá tato smlouva dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Kupující zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
2. Prodávající strana bere na vědomí, že statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona).
3. Prodávající strana podpisem této smlouvy potvrzuje, že byla v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámena s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách www.bрно.cz/gdpr/.
4. Strana prodávající a strana kupující výslovně a shodně prohlašují, že mezi sebou neujednali 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.

5. Je-li více účastníků na straně prodávající nebo kupující, tak všichni tito 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 zavázáni společně a nerozdílně.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

9. 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.
10. 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.
11. Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jedno vyhotovení této kupní smlouvy s ověřeným podpisem prodávajícího (podpisový vzor kupujícího je uložen ve sbírce listin na KÚ) bude podáno na příslušný Katastrální úřad společně s návrhem na vklad smlouvy do katastru nemovitostí. Jeden exemplář pak obdrží prodávající a dva exempláře obdrží kupující.
12. 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.
13. 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.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění:

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na Z8/16. zasedání konaném dne 7.4.2020.

V Brně dne _____

Strana prodávající:

Strana kupující:

Za statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka