

Z8/11. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 5.11.2019

113. Nabídka předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/26 na pozemku p.č. 1465 v k.ú. Staré Brno

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva spoluvlastníka dle § 1124 NOZ

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- bere na vědomí** - skutečnost, že statutární město Brno je jedním z 15 podílových spoluvlastníků s vlastnickým podílem ve výši id. 1/13 na pozemku p.č. 1465, způsob využití zahrada o výměře 268 m² v k.ú. Staré Brno. Podíly většiny ostatních spoluvlastníků na předmětném pozemku jsou rovněž ve výši id. 1/13 na pozemku (10 spoluvlastníků), zbývající spoluvlastníci vlastní podíl ve výši id. 9/130 (1 spoluvlastník), id. 1/130 (1 spoluvlastník), id. 1/1300 (1 spoluvlastník) a id. 99/1300 (1 spoluvlastník).
- nabídku podílového spoluvlastníka [REDAKCE] na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, doručenou dne 30.8.2019, k prodeji jejího spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/26 na pozemku p.č. 1465, způsob využití zahrada o výměře 268 m² v k.ú. Staré Brno, za kupní cenu ve výši 150.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.
- nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 1124 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k prodeji spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/26 na pozemku p.č. 1465, způsob využití zahrada o výměře 268 m² v k.ú. Staré Brno, dle nabídky ze dne 30.8.2019.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/047, konané dne 30.10.2019.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

24.10.2019 v 13:56

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Jiří Kučera

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

24.10.2019 v 13:46

Důvodová zpráva:

Úvod:

Statutární město Brno je jedním z 15 podílových spoluvlastníků s vlastnickým podílem ve výši id. 1/13 na pozemku p.č. 1465, způsob využití zahrada o výměře 268 m² v k.ú. Staré Brno. Podíly většiny ostatních spoluvlastníků na předmětném pozemku jsou rovněž ve výši id. 1/13 pozemku (10 spoluvlastníků), zbývající spoluvlastníci vlastní podíl ve výši id. 9/130 (1 spoluvlastník), id. 1/130 (1 spoluvlastník), id. 1/1300 (1 spoluvlastník) a id. 99/1300 (1 spoluvlastník).

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka spoluvlastníka [REDAKCE] na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, doručená dne 30.8.2019, k prodeji jejího spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/26 na pozemku p.č. 1465, způsob využití zahrada o výměře 268 m², v k.ú. Staré Brno.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 30.8.2019 nabídku podílového spoluvlastníka [REDAKCE] na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, doručenou dne 30.8.2019, k prodeji jejího spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/26 na pozemku p.č. 1465, způsob využití zahrada o výměře 268 m² v k.ú. Staré Brno, za kupní cenu ve výši 150.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

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

Dle § 1124 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ), v platném znění, převádí-li se úplatně či bezúplatně spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Na základě uvedeného ustanovení, spojeného s první novelou NOZ, vzniklo s účinností ke dni 1. 1. 2018 statutárnímu městu Brnu, jakožto spoluvlastníkovi předkupní právo k spoluvlastnickému podílu na nemovité věci.

Dle § 2141 NOZ náleží-li předkupní právo několika osobám společně, mohou je uplatnit jen vcelku. Zanikne-li však předkupní právo některé z nich, nebo neuplatní-li je, mohou zbývající předkupníci předkupní právo uplatnit vcelku. Pokud tak některý ze spoluvlastníků nemovité věci nevyužije svého předkupního práva, jeho podíl přiroste k podílu těch, kteří své předkupní právo uplatní.

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 30.11.2019.

Popis:

Pozemek p.č. 1465, k.ú. Staré Brno, se nachází ve vnitrobloku za bytovým domem č.p. 589 na ulici Nové Sady 22a, a slouží jako zahrada. Bytový dům je postaven na sousedním pozemku p.č. 1464.

Statutární město Brno v uvedeném bytovém domě vlastní jednu bytovou jednotku č. 589/9 včetně podílu na společných částech budovy č.p. 589 o velikosti 7639/109195, dále pak spoluvlastnický podíl na pozemku pod budovou p.č. 1464 o velikosti 7639/124389 a v neposlední řadě spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 1465 ve výši id. 1/13.

Marie Kroužková vlastní v bytovém domě 2 bytové jednotky včetně podílu na společných částech domu a je jedním z podílových spoluvlastníků na předmětném pozemku p.č. 1465, k.ú. Staré Brno, ve výši id. 1/13. Podíly většiny ostatních spoluvlastníků na předmětném pozemku jsou rovněž ve výši id. 1/13 pozemku (10 spoluvlastníků vč. SMB), zbývající spoluvlastníci vlastní podíl ve výši id. 9/130 (1 spoluvlastník), id. 1/130 (1 spoluvlastník), id. 1/1300 (1 spoluvlastník) a id. 99/1300 (1 spoluvlastník).

Z obsahu předložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým dne 20.8.2019 vyplývá, že předmětem prodeje nemovitých věcí ve výlučném vlastnictví [REDAKCE] je:

- jednotka č. 589/1 včetně podílu na společných částech budovy č.p. 589 o velikosti 4346/109195
- spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 1464 o velikosti 4346/124389
- **spoluvlastnický podíl o velikosti 1/26 na pozemku p.č. 1465**

Vzhledem ke skutečnosti, že převod bytové jednotky včetně souvisejících podílů na společných částech budovy a pozemku pod budovou nepodléhá zákonné nabídce předkupního práva (speciální zákonná

úprava), vztahuje se tak nabídka předkupního práva jen ke spoluvlastnickému podílu na pozemku p.č. 1465, užívaného spoluvlastníky jako zahrada za bytovým domem (spoluvlastníci pozemku jsou zároveň vlastníci bytových jednotek v bytovém domě).

V nabídce předkupního práva i v kupní smlouvě je kupní cena za prodej spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/26 na pozemku p.č. 1465, k.ú. Staré Brno, uvedena pro předkupníky samostatně od ceny ostatních nemovitostí, a to ve výši 150.000,- Kč (cena za bytovou jednotku, podíl na společných částech domu a pozemku činí 1.850.000,- Kč).

██████████, pravděpodobně z důvodu vlastnictví dvou bytových jednotek, avšak prodeje jen jedné jednotky, nabízí k odprodeji pouze polovinu svého podílu na pozemku p.č. 1465, což je id. 1/26 (tj. polovina z id. 1/13) a druhou polovinu svého podílu o velikosti id. 1/26 si ponechává nadále v podílovém spoluvlastnictví.

MO MMB doporučuje nevyužití předkupního práva z důvodu velkého množství spoluvlastníků (celkem 15), všichni mají právo využít nabídku předkupního práva a v tomto případě by pak podíl přirostl spoluvlastníkům poměrově v závislosti na výši jejich stávajících podílů. Všichni spoluvlastníci jsou menšinová a nabytí podílu jedním z nich by mu nezaručilo majoritní většinu. K nabytí podílu do vlastnictví SMB na předmětném pozemku nebyl shledán žádný podstatný důvod.

Pozemek p.č. 1465, k.ú. Staré Brno není ve správě a ani není svěřen MČ.

Dle OÚPR MMB je předmětný pozemek z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební návrhové plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **plocha všeobecného bydlení (BO)**.

Pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací, není rovněž dotčen žádnou veřejně prospěšnou stavbou a z hlediska budoucího využití se nepředpokládá jeho využití k veřejným účelům.

S ohledem na výše uvedené OÚPR MMB neshledává důvody pro nabytí id. 1/26 pozemku p.č. 1465 v k.ú. Staré Brno, obec Brno, do vlastnictví statutárního města Brna, a proto z územně plánovacího hlediska nedoporučuje využití předkupního práva.

Porada vedení SMB, konaná dne 16.9.2019, vzala na vědomí informaci ve věci nabídky na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 1/26 na pozemku p.č. 1465 v k.ú. Staré Brno, doručené dne 30.8.2019 a **doporučila předkupní právo nevyužít.**

Cena:

Pozemek p.č. 1465 zahrada, 268 m²

Dle ÚP: plochy všeobecného bydlení (BO)

Dle skutečnosti: zahrada za bytovým domem

Realizované prodeje v okolí:

2018	ul. Křídlovická, nezastavěný stavební pozemek (využití - společný dvůr)	11.500,- Kč/m ²
2017	ul. Anenská, ost. plocha, využití jako zahrada u BD - vnitroblok	11.030,- Kč/m ²
2016	ul. Křídlovická, ostatní plocha, zahrada za BD	6.887,- Kč/m ²

Předkupní právo – id. 1/26 na pozemku o výměře 268 m² 14.552,- Kč/m²

S ohledem na realizované prodeje pozemků v okolí je nabídková cena ve výši 14.552,- Kč/m² nad intervalem realizovaných cen. Z cenového hlediska nelze nabídkovou cenu v rámci předkupního práva akceptovat.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené k této nabídce předkupního práva je orgánům statutárního města Brna předkládán nyní tento návrh usnesení:

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 1124 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k prodeji spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/26 na

pozemku p.č. 1465, způsob využití zahrada o výměře 268 m² v k.ú. Staré Brno, dle nabídky ze dne 30.8.2019,

a to na základě stanoviska OÚPR MMB a Porady vedení SMB.

Materiál byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB č. R8/KM/21, konané dne 24.10.2019.

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/047, konané dne 30.10.2019.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

Dle OÚPR MMB je předmětný pozemek z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební návrhové plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem **plocha všeobecného bydlení (BO)**.

Pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací, není rovněž dotčen žádnou veřejně prospěšnou stavbou a z hlediska budoucího využití se nepředpokládá jeho využití k veřejným účelům.

S ohledem na výše uvedené OÚPR MMB neshledává důvody pro nabytí id. 1/26 pozemku p.č. 1465 v k.ú. Staré Brno, obec Brno, do vlastnictví statutárního města Brna, a proto z územně plánovacího hlediska nedoporučuje využití předkupního práva.

MČ Brno – střed

RMČ Brno-střed na své 39. schůzi, konané dne 30.9.2019, doporučila ZMČ Brno-střed

- nemít námitek k využití předkupního práva k nabytí spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/26 k pozemku p.č. 1465 o vým. 268 m², k.ú. Staré Brno dle nabídky paní [REDAKCE] z úrovně statutárního města Brna za předpokladu úhrady kupní ceny z rozpočtu SMB.

11

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0362951/2019

listy: 1 přílohy: 1

druh: Smlouva



mmb1es7144a236 Doručeno: 30.08.2019

Statutární město Brno

Dominikánské náměstí 196/1

602 00 Brno

V Brně dne 28. 08. 2019

Nabídka k uplatnění předkupního práva

Vážení,

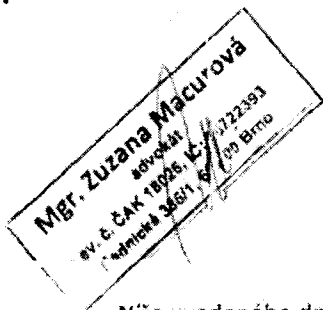
obracím se na Vás jako na spoluvlastníka nemovité věci, a to **pozemku par. č. 1465**, zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 4181, pro obec Brno, katastrální území Staré Brno (dále také jako „pozemek“).

Jelikož jsem se rozhodla uvedenou nemovitost prodat, obracím se na Vás s nabídkou na využití Vašeho zákonného předkupního práva ke shora uvedenému pozemku, a to za stejných podmínek, za jakých pozemek nabudou potenciální kupující manželé **Martin Novotný a Tereza Novotná** oba **[redacted]** Jako spoluvlastníci máte k pozemku předkupní právo. Dle ust. § 1124 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku, nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit poměrně podle velikosti podílů. Při využití předkupního práva bude předmětem převodu shora uvedený pozemek, resp. podíl na tomto pozemku o velikosti 1/26, a to za celkovou kupní cenu 150.000,- Kč (slovy: sto padesát tisíc korun českých). Kupní smlouva na pozemek je nedílnou součástí této nabídky. Budete-li chtít své zákonné předkupní právo využít, můžete tak učinit jen za shodných podmínek, za jakých je nabudou potenciální kupující. Příložením znění kupní smlouvy je tak splněna povinnost ohlásit všechny podmínky dle ust. § 2147 odst. 1 občanského zákoníku. Přijmete-li nabídku, uskuteční se dle ust. § 2147 odst. 2 občanského zákoníku koupě za shodných podmínek, jaké byly dohodnuty s potenciálními kupujícími. K využití zákonného předkupního práva je Vám tímto stanovena lhůta 3 měsíce od doručení této výzvy. Ve smyslu ust. § 2148 odst. 1 občanského zákoníku musí být kupní cena zaplacená do 3 měsíců po nabídce, tedy po doručení této výzvy, a to na účet č. **[redacted]** V případě, že do uplynutí této lhůty neobdržíím písemné sdělení, že svého předkupního práva využíváte, a zároveň nebude (i přes využití předkupního práva) uhrazena kupní cena do 3 měsíců po nabídce, tedy po doručení této výzvy, budu vycházet z toho, že svého předkupního práva využít nehodláte.

Rovněž je možno zaslat mi sdělení, že předkupního práva nevyužíváte a tohoto se výslovně vzdáváte (v tomto případě je nutné poslat sdělení s ověřeným podpisem).

S pozdravem

[redacted]



Kupní smlouva
o převodu nemovitých věcí
uzavřená v souladu s ust. § 2079 a násl. občanského zákoníku

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

manželé



(dále jen jako „kupující“)

a

paní



(dále též jen jako „prodávající“)

následující

kupní smlouvu
o převodu nemovitých věcí

I. Předmět smlouvy

- 1.1. Proávající má podle svého prohlášení a údajů katastru nemovitostí na základě Smlouvy kupní ze dne 20.12.2007, právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2007 a Prohlášení vlastníka nemovitosti ze dne 18.06.2018, právní účinky zápisu ke dni 19.11.2018, ve svém výlučném vlastnictví **jednotku č. 589/1**, byt, vymezenou v: budova Staré Brno, č.p. 589, bytový dům, zapsaná v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 4009, pro obec Brno, katastrální území Staré Brno, postavená na pozemku par. č. 1464 (zastavěná plocha a nádvoří), zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 4146, pro obec Brno, katastrální území Staré Brno, včetně **podílu na společných částech budovy č.p. 589 o velikosti 4346/109195**, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 4211, pro obec Brno, katastrální území Staré Brno a **spoluvlastnický podíl o velikosti 4346/124389 na pozemku par.č. 1464**, zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 4146, pro obec Brno, katastrální území Staré Brno a **spoluvlastnický podíl o velikosti 1/26 na pozemku par. č. 1465**, zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 4181, pro obec Brno, katastrální území Staré Brno (vše dále jen jako „nemovitosti“ nebo „jednotka“).

- 1.2. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícím shora v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy uvedené nemovitosti, se všemi právy a povinnostmi, veškerými součástmi a příslušenstvím za vzájemně sjednanou kupní cenu ve výši **2.000.000,- Kč** (slovy: dva miliony korun českých) (kupní cena za jednotku č. 589/1 ve výši 1.850.000,- Kč a kupní cena za podíl na pozemku par. č. 1465 ve výši 150.000,- Kč) a kupující je za tuto kupní cenu kupují a **přijímají do svého společného jmění manželů** a zavazují se uhradit shora uvedenou kupní cenu.

II. Platební podmínky úhrady kupní ceny, odkládací podmínka nabytí účinnosti smlouvy

- 2.1. Kupující a prodávající se dohodli, že kupující uhradí celou sjednanou kupní cenu ve výši **2.000.000,- Kč** (slovy: dva miliony korun českých) do úschovy **Mgr. Zuzany Macurové, advokáta**, Radnická 386/1, PSČ 602 00, číslo osvědčení zápisu v ČAK 18026 (dále jen „advokát“), na účet advokáta číslo [REDAKCE] vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. následovně:

- a) část kupní ceny ve výši **400.000,- Kč** (slovy: čtyři sta tisíc korun českých) uhradí kupující z vlastních prostředků **nejpozději do 10.01.2020**, pokud bude kupujícím prodávající předloženo potvrzení s ověřeným podpisem od všech spoluvlastníků pozemku par. č. 1465 o tom, že se vzdávají předkupního práva, resp. pokud dojde k marnému uplynutí lhůty k vyjádření spoluvlastníků, jenž činí tři měsíce od zveřejnění nabídky, a
- b) částku ve výši **1.600.000,- Kč** (slovy: jeden milion šest set tisíc korun českých), uhradí kupující prostřednictvím poskytovatele hypotečního úvěru (dále jako „**poskytovatel hypotečního úvěru**“) **nejpozději do 10.01.2020**, pokud dojde ke splnění podmínky uvedené pod písm. a) tohoto odstavce,

to vše podle úschovní smlouvy uzavřené mezi kupující, prodávající a uvedeným advokátem, současně s touto kupní smlouvou. Advokát dále s kupní cenou naloží dle uzavřené úschovní smlouvy.

- 2.2. Prodávající prohlašuje, že účet advokáta uvedený v čl. II. odst. 2.1. této smlouvy je platebním místem a úhradou na tento účet bude kupní cena plně uhrazena.
- 2.3. Advokát je oprávněn a současně povinen vyplatit celou deponovanou částku dle ust. čl. II. odst. 2.1. této smlouvy ve prospěch prodávající, a to do **tří (3)** pracovních dnů ode dne, kdy kupujícími a/nebo prodávající bude Advokátovi předložen list vlastnictví, v jehož části A bude zapsáno **vlastnické právo ve prospěch kupujících k nemovitostem** specifikovaných v části B a jak jsou uvedeny shora v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy a části C, D a **Plomby a upozornění** listu vlastnictví budou **bez zápisu, vyjma zástavního práva ve prospěch poskytovatele hypotečního úvěru** a dalších **případných** zapsaných práv jiných osob, omezení a zápisů a nebo „plomb“ zapsaných či způsobených kupujícími a nebo z důvodu na jejich straně.
- 2.4. Smluvní strany sjednávají, že **účinnost této smlouvy je, vyjma odst. 2.1. a 2.6. článku II., odst. 3.3. a 3.4. článku III. a odst. 5.2. a 5.3. článku V. této smlouvy, odložena na splnění podmínky úhrady kupní ceny podle ujednání čl. II. odst. 2.1. této smlouvy.**

- 2.5. Splnění podmínky uvedené v čl. II, odst. 2.4. této smlouvy je tedy sjednáno jako **odkládací podmínka nabytí účinnosti této smlouvy a projevů vůle smluvních stran** uvedených v čl. I, odst. 1.2. této smlouvy a nabytí právních následků jednání smluvních stran, tedy převod vlastnického práva k nemovitostem ve prospěch kupujících.
- 2.6. Nebude-li podmínka uvedená v čl. II, odst. 2.1. této smlouvy splněna ani do **30.01.2020**, je prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit. Odstoupením prodávající od této smlouvy nejsou dotčeny její nároky na náhradu škody či smluvní pokutu, pokud nárok na ně vznikl před zánikem platnosti této smlouvy.

III. Prohlášení smluvních stran

- 3.1. Proávající prohlašuje, že na jí převáděných nemovitostech neváznou žádné v katastru zapsané ani nezapsané dluhy, zástavní práva, služebnosti, reálná břemena ani jiné právní vady, například právo nájmu. Kupující prohlašují, že se seznámili s e stavem zápisu ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí a že proti tomuto zápisu nemají výhrad.
- 3.2. Kupující prohlašují, že si převáděné nemovitosti před podepsáním této smlouvy řádně prohlédli a je jim tedy dobře znám technický i právní stav nemovitostí, jejich součástí a příslušenství, a že je v tomto stavu převezmou do svého společného jmění manželů.
- 3.3. Proávající se zavazuje poskytnout kupujícím veškerou součinnost za účelem získání hypotečního úvěru pro úhradu kupní ceny dle ust. čl. II, odst. 2.1. této smlouvy, zejména do **tří (3) pracovních dnů** od doručení podepsat smlouvu o zřízení zástavního práva na nemovitostech ve prospěch poskytovatele hypotečního úvěru, jako i návrh na vklad tohoto zástavního práva do katastru nemovitostí.
- 3.4. Proávající se dále zavazuje nezatížit převáděné nemovitosti ve prospěch třetí osoby do dne vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy, ani neuzavřít jinou smlouvu, na jejímž základě by došlo ke snížení hodnoty převáděných nemovitostí. Tím není dotčen závazek prodávající dle odstavce 3.3. tohoto článku.
- 3.5. Proávající prohlašuje, že proti ní není vedeno žádné soudní, rozhodčí či exekuční řízení, které by mohlo být příčinou omezení převodu nemovitostí nebo snížení hodnoty nemovitostí.
- 3.6. Proávající prohlašuje, že na adrese převáděné jednotky, [REDAKCE] **není ke dni podpisu této smlouvy přihlášena k trvalému bydlišti žádná osoba** a ani zde není registrováno žádné sídlo právnické osoby či jiného subjektu.
- 3.7. Proávající předá kupujícím nejpozději do 30.11.2019 potvrzení osoby odpovědné za správu domu, že nemá dluhy související se správou domu a pozemku.
- 3.8. Proávající a kupující výslovně prohlašují, že mezi sebou nesjednali žádné vedlejší ujednání při kupní smlouvě, tak jak jsou tato upravena v § 2132 až 2157 občanského zákoníku.
- 3.9. Proávající dále prohlašuje, že v nemovitostech **není umístěna rodinná domácnost** ve smyslu ust. § 747 odst. 1 občanského zákoníku.

IV. Vklad vlastnického práv do katastru nemovitostí

- 5.9
- 4.1. Vlastnické právo k převáděným nemovitostem nabudou kupující jeho vkladem do katastru nemovitostí, do právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o návrhu na vklad jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány. Současně s podpisem této smlouvy smluvní strany podepisují návrh na vklad vlastnického práva ve smyslu této smlouvy do katastru nemovitostí.
 - 4.2. Smluvní strany se dohodly, že dvě (2) vyhotovení podepsaného návrhu na vklad vlastnického práva ve smyslu této smlouvy do katastru nemovitostí a jedno (1) vyhotovení této kupní smlouvy opatřené doložkou pravosti podpisů všech účastníků, předají po jejich podpisu do úschovy advokátovi, který je v souladu s ujednáním účastníků obsaženým v úschovní smlouvě uzavřené podle čl. II. odst. 2.1. poslední věta této smlouvy doručí příslušnému katastrálnímu úřadu po nabytí účinnosti této smlouvy podle ust. čl. II. odst. 2.4.

V. Práva a povinnosti smluvních stran, odstoupení od smlouvy a smluvní pokuty

- 5.1. Pokud příslušný katastrální úřad řízení přeruší a vyzve účastníky k odstranění vad, zavazují se účastníci vytknuté vady odstranit a poskytnout pro účely úspěšného vkladu vlastnického práva dle této smlouvy veškerou nutnou součinnost. Pokud příslušný katastrální úřad zamítne pravomocným rozhodnutím návrh na vklad práva podle této smlouvy z důvodu neodstranitelných vad řízení, či řízení zastaví, byť nepravomocně, bez provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy, smlouva okamžikem doručení rozhodnutí o odmítnutí, popř. zamítnutí návrhu na vklad práva podle této smlouvy zaniká. Smluvní strany jsou v tomto případě povinny vzájemně ihned jednat a odstranit případné vady uzavřením nové smlouvy, resp. nových smluv za stejných podmínek tak, aby bylo možné ihned dosáhnout povolení vkladu práva k převáděným nemovitostem ve prospěch kupujících, kdy takto nově uzavřená smlouva nahradí kupní smlouvu předchozí. Účastník, který nesplní závazek podle předchozí věty, zavazuje se druhému účastníkovi uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Práva na náhradu způsobené škody tím není dotčeno. Pokud by byl přes řádné splnění závazků uvedených shora v tomto odstavci opětovně podaný návrh na vklad vlastnického práva znovu zamítnut či řízení o návrhu bylo zastaveno, byť nepravomocně, má kterýkoliv z účastníků právo od smlouvy odstoupit.
- 5.2. V případě, že budou kupující v prodlení s úhradou kupní ceny dle ujednání v čl. II. odst. 2.6. této smlouvy, je prodávající oprávněna požadovat po kupujících, za porušení jejich povinnosti složit kupní cenu do úschovy, smluvní pokutu ve výši 0,01 % z kupní ceny za každý den prodlení.
- 5.3. Kupující mají právo od této smlouvy písemně odstoupit, ukáže-li se být prohlášení prodávající uvedené v čl. III. odst. 3.1., 3.5., 3.6. a 3.9. této smlouvy nepravdivým nebo prodávající poruší závazek uvedený v čl. III. odst. 3.3. a 3.4. této smlouvy a prodávající nesjedná nápravu ani v dodatečně lhůtě deseti (10) dnů po odeslání výzvy prodávající. Kupující jsou též oprávněni od smlouvy odstoupit, nedojde-li ke vkladu práva do katastru nemovitostí v jejich prospěch do šesti (6) měsíců od podpisu této smlouvy.
- 5.4. V případě nepravdivých prohlášení či porušení závazků prodávající dle předchozího odstavce 5.3. tohoto článku se prodávající zavazuje uhradit kupujícím smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč. Právo kupujících na náhradu škody způsobené jim nepravdivým prohlášením prodávající či porušením závazků a právo odstoupit od této kupní smlouvy tím není dotčeno.

- 5.5. Zánikem smlouvy odstoupením prodávající či kupujících nebo využitím předkupního práva spoluvlastníků pozemku par. č. 1465 se smlouva v celém rozsahu od počátku ruší a smluvní strany jsou povinny vrátit si vše, co podle této smlouvy nabyly, zejména prodávající je povinna bez zbytečného odkladu vrátit kupujícím, resp. poskytovateli hypotečního úvěru, kupní cenu.
- 5.6. Smluvní pokuty jsou splatné do pěti (5) dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejich úhradě povinné straně.
- 5.7. V případě odstoupení od kupní smlouvy jsou povinni účastníci prokázat učinění tohoto právního úkonu a jeho doručení druhé straně advokátovi.

VI. Předání a převzetí nemovitostí

- 6.1. Prodávající předá předmětné nemovitosti, prostě jakýchkoliv závazků kupujícím a ti je od prodávající převzímou nejpozději do **deseti (10)** dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí. Za tímto účelem spolu smluvní strany sepiší protokol o předání nemovitostí, v jehož obsahu mimo jiné uvedou stavy jednotlivých měřidel energií. Bude-li prodávající se splněním své povinnosti předat kupujícím předmětné nemovitosti podle tohoto odstavce v prodlení, zavazuje se kupujícím uhradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý, i započatý den prodlení. Budou-li kupující se splněním své povinnosti převzít od prodávající předmětné nemovitosti podle tohoto odstavce v prodlení, zavazují se prodávající uhradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.
- 6.2. Na kupující přecházejí veškeré užitky a nebezpečí nahodilé škody nebo poškození či zničení převáděných nemovitostí a veškerá práva a povinnosti spojené s držením a užíváním nemovitostí okamžikem jejich protokolárního převzetí.
- 6.3. Ohledně přeplatků či nedoplatků vyplynuvších z vyúčtování cen služeb souvisejících s užíváním nemovitostí za dobu do dne jejich předání kupujícím, se smluvní strany vypořádají u položek, které byly zapsány do předávacího protokolu a u nichž zjistily stav ke dni předání nemovitostí dle skutečné spotřeby. Smluvní strany se dohodly, že si poskytnou vzájemnou součinnost pro provedení přepisu odběru médií u jejich jednotlivých dodavatelů.

VII. Náklady a daň

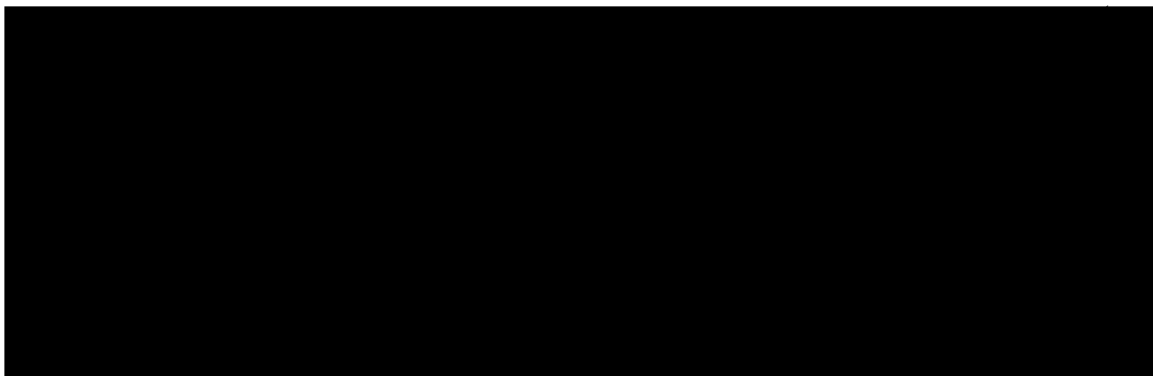
- 7.1. Kupující jsou poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí. Kupující se zavazují podat řádné a včas přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a následně tuto daň zaplatit.
- 7.2. Správní poplatek za řízení o vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí zprostředkovatel prodeje nemovitosti obchodní společnost RK FÉNIX, s.r.o. Náklady na sepsání této smlouvy hradí rovněž zprostředkovatel.

VIII. Závěrečná ujednání

- 8.1. Není-li ujednáno jinak, řídí se právní vztahy účastníků zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, a dalšími právními předpisy, zejména předpisy katastrálními.

- 8.2. Veškeré písemnosti, kterými se zakládají, mění nebo ruší práva smluvních stran, jako např. odstoupení od smlouvy apod. budou doručovány jako doporučené zásilky na adresy bydliště účastníků uvedené v záhlaví smlouvy, případně při její změně na adresu nově písemně oznámenou. Písemnost se považuje za doručenou okamžikem jejího převzetí adresátem nebo jinou osobou (zejména osobou blízkou adresátovi) v místě doručení, v případě odmítnutí jejího převzetí, nevyzvednutí zásilky v úložní době či nemožnosti doručení na adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví, případně na adresu řádně písemně oznámenou, se písemnost považuje za doručenou uplynutím třetího (3) dne od jejího odeslání (podání k poštovní přepravě).
- 8.3. Smlouva může být měněna a doplňována pouze formou písemných, postupně číslovaných dodatků.
- 8.4. Smlouva je vyhotovena v pěti (5) stejnopisech, z nichž po jednom (1) obdrží kupující, prodávající, advokát, poskytovatel hypotečního úvěru a zbylé jedno (1) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy účastníků je určeno pro podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.
- 8.5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu podrobně přečetly, porozuměly plně jejímu obsahu a významu, že její obsah je projevem jejich pravé a svobodné vůle a že ji uzavírají nikoli v tísní či rozrušení. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne 20. srpna 2019



kupující

prodávající

Prohlášení o pravosti podpisu na listině
sepsané advokátem

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu: 016359/1, 2, 5/2019/V.

Já, níže podepsaná Mgr. Zuzana Macurova, advokát, se sídlem v Brně, Radnická 1, PSČ 602 00, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod evid. č. 18026, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v jednom vyhotovení podepsal (a/i/y):

1
2
3

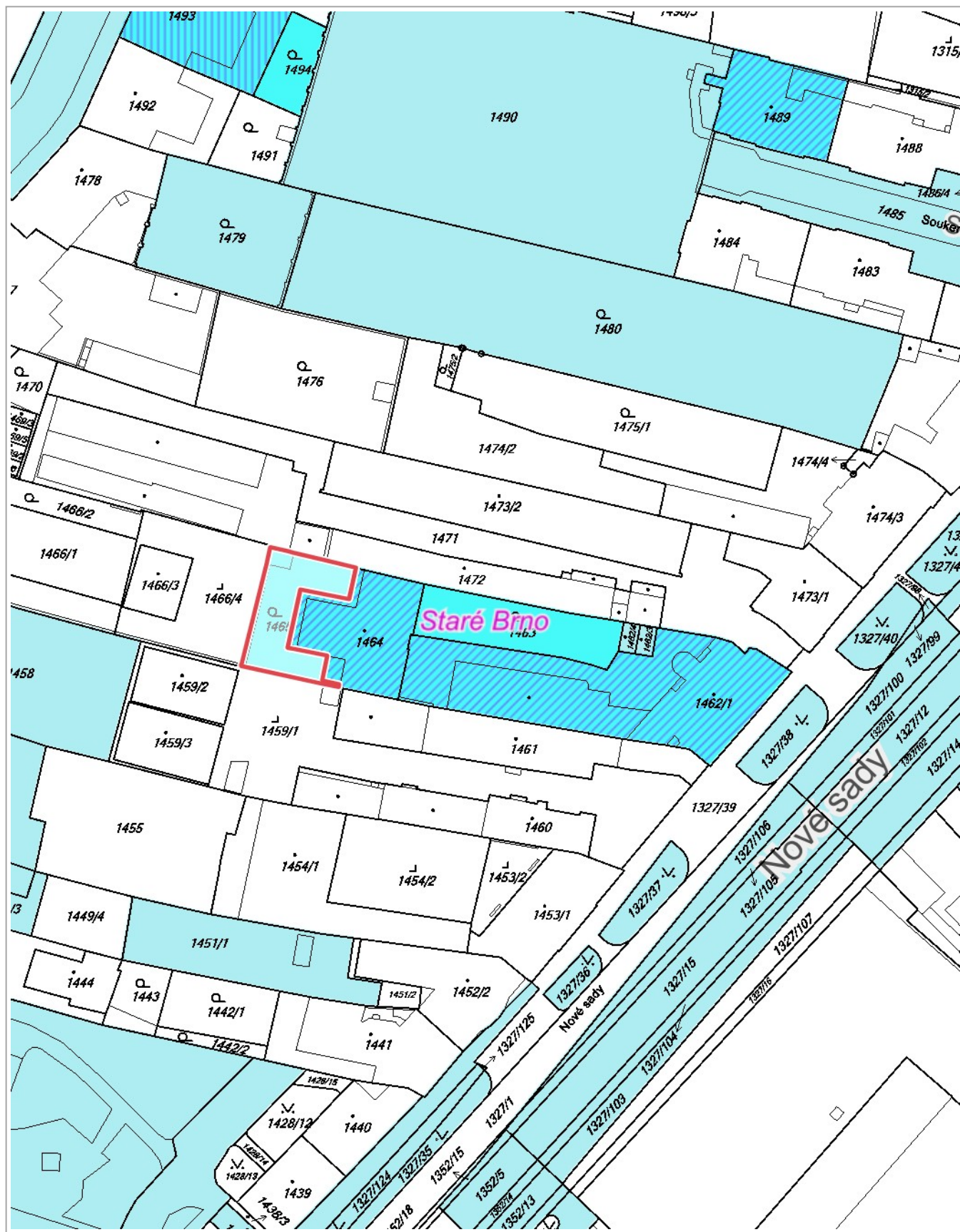
V Brně dne 20. srpna 2019

Mgr.
adv.





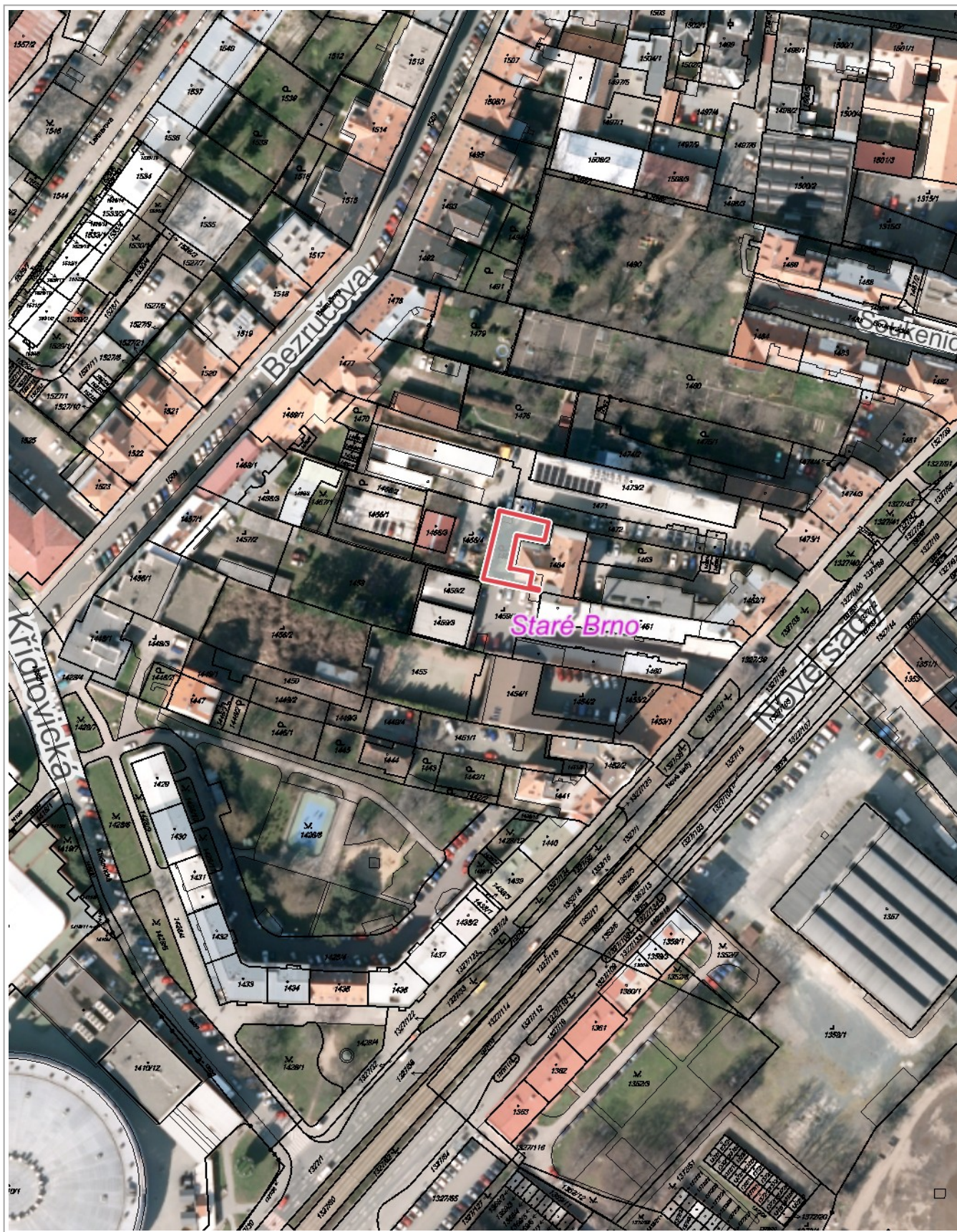
předkupní právo - spoluvlastnický podíl na pozemku v k.ú. Staré Brno



20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



50 m

1 : 1 750