

Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 6.9.2022

179. Návrh prodeje spoluvlastnického podílu na pozemku, budově a ostatní ploše a s ním spojeného vlastnictví bytu - dědictví v Německu

Anotace

prodej majetku získaného závětí z pozůstalosti v Německu - vypořádání dědictví společenství dědiců

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí skutečnost, že

- statutární město Brno nabylo v roce 2019 v dědickém řízení po zůstavitelce ([REDACTED] spoluvlastnický podíl na pozemku, budově a ostatní ploše a s ním spojené zvláštní užívání vlastnictví k bytu, a dále peněžní prostředky na bankovních účtech ve Wunsiedel v Německu, v rozsahu 1/5;
- kupující, s níž měla být uzavřena kupní smlouva schválena v ZMB č.Z8/38 dne 17.5.2022, od smlouvy odstoupila s ohledem na současnou hospodářskou situaci,
- s koupí bytu souhlasil zájemce v dalším pořadí za jím nabídnutou cenu;

2. schvaluje

prodej

69.000/5.492.800 spoluvlastnického podílu na pozemku
FlNr. 1400/17 Weißenstädter Straße 16, 18,
Bodelschwinghstraße 1 und 3,
budova a ostatní (volná) plocha o 7.138 m², a s ním spojené zvláštní
vlastnictví k bytu označeného dle prohlášení vlastníka o rozdělení č. 32, vše
v katastru nemovitostí Okresního soudu Wunsiedel pro LV 3321
Wunsiedel

z vlastnictví vlastníků společenství dědiců statutárního města Brna, [REDACTED]

vlastnictví [REDACTED] za dohodnutou kupní cenu ve výši EUR 77.777,77 a za podmínek kupní smlouvy, která v německém originálu a v českém překladu tvoří přílohu č. tohoto zápisu.

3. pověřuje

[REDACTED] advokátku, se sídlem AK v Brně, Smetanova 993/8a
podpisem této smlouvy, a to ve vazbě na příkazní smlouvu o právním zastoupení ze
dne 8.11.2018 ve znění Dodatku č.1 dne 12.12.2019, Dodatku č.2 ze dne 5.8.2020 a
Dodatku č.3 ze dne 14.3.2022 a Dodatku č.4 ze dne 22.8.2022.

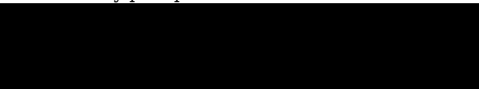
Stanoviska

Materiál byl projednán a doporučen na R8/231. schůzi Rady města Brna konané dne 10.8.2022.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno



30.8.2022 v 13:07

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno



23.8.2022 v 10:31

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (priloha podklady.pdf)	8 - 22
Příloha (garance prekladu.pdf)	23 - 23
Příloha k usnesení (KS [REDACTED] Final.pdf)	24 - 36
Příloha k usnesení (KS [REDACTED])	37 - 48
Informační dokument (garance prekladu organy.pdf)	49 - 75

Důvodová zpráva:

Orgánům města je předkládán materiál **ve věci prodeje spoluvlastnického podílu na pozemku č. 1400/17 a budově a ostatní ploše a s ním spojeného vlastnictví k bytu, které statutární město Brno (SMB) nabylo děděním ve městě Wunsiedel ve Spolkové republice Německo (Německo).**

Dne 28. 3. 2018 obdrželo SMB z Okresního soudu města Wunsiedel informaci o závěti Helgy Kosturik v dědickém řízení, ve kterém je **SMB vedeno jako jeden z pěti dědiců**. Dle závěti se [redacted] narodila v Brně a svému „původnímu rodnému městu Brnu“ odkázala část dědictví „pro účely domova důchodců“.

ZMB č. Z7/41 dne 4.9.2018 schválilo přijetí dědictví po zůstavitelce [redacted] odkázané pro účely domova důchodců.

Dne 17.9.2019 bylo vydáno osvědčení o dědictví pro tyto dědice, každý k id. 1/5:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- Město Wunsiedel
- Statutární město Brno – viz příloha – Osvědčení o dědictví ze dne 17.9.2019 a výpis z KN.

Předmětem dědictví byl spoluvlastnický podíl na pozemku, budově a ostatní ploše a s ním spojené vlastnictví dvoupokojového bytu včetně jeho vybavení a peněžní prostředky na bankovních účtech.

V dědickém řízení i v následném vypořádání pozůstalosti mezi dědici **zastupuje SMB advokátní kancelář STRAUB LEGAL s.r.o., zast.** [redacted] na základě plné moci a na základě příkazní smlouvy o právním zastoupení ze dne 8.11.2018 (RMB č. R7/191) ve znění Dodatku č.1 dne 12.12.2019 (RMB č.R8/055), Dodatku č.2 ze dne 5.8.2020 (RMB č.R8/095), Dodatku č.3 ze dne 14.3.2022 (RMB č. R8/201) a Dodatku č.4 ze dne 22.8.2022, který byl projednán v RMB č. R8/231 dne 10.8.2022 s tím, že v mezidobě došlo k jeho uzavření a zveřejnění, a proto je uveden nyní v usnesení materiálu do ZMB.

Advokátní kancelář poskytuje při poskytování právních služeb zcela v souladu s dohodnutými smluvními podmínkami a v rozsahu stanoveného finančního limitu ze smlouvy ve výši 330.000,-Kč bez DPH. **Za poskytnuté právní služby zaplatilo SMB k dnešnímu dni částku 312.325,- bez DPH.**

Popis nemovitých věcí:

Jedná se o byt č. 32 ve 2. poschodí na adrese Bodelchwinghstrasse 1, 95632 Wunsiedel, Německo. Je to dvoupokojový byt vyžadující rekonstrukci, sestávající z předsíně, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, koupelny, WC, balkonu, komory; patří k němu i sklep. Podlahová plocha bytu je 69,03 m² – viz příloha – mapové snímky, fotografie a schéma bytu.

Byt vznikl prohlášením vlastníka dne 23.7.1971 pod č. 32. Nabývacím titulem pro SMB je dědické usnesení ze dne 17.9.2019, AZ 552 VI 1240/17 (*Erbschein*). Zápis dle usnesení o dědictví proběhl dne 19.11.2019. Byt je zapsán v pozemkové knize ve svazku 92 a na listu vlastnictví 3321 v Německu.

Vlastnictví bytu se váže k spoluvlastnickému podílu o velikosti 69.000/5.492.800 na pozemku č. 1400/17 na adrese Weißenstädter Straße 16, 18, Bodelschwinghstraße 1 a 3 a budově a ostatní (volné) ploše o výměře 7.138 m².

V katastru nemovitostí jsou zapsána věcná břemena: právo na kanalizaci a právo na elektrické vedení pro město Wunsiedel.

Znalecký posudek na ocenění tržní cenou vypracovala dne 14.7.2021 znalecká kancelář Strobel und Spacke, ocenění bylo provedeno k datu 22.6.2021 na částku 42.200 €.

Prodej:

Prodej bytu zprostředkovala realitní kancelář Immobilienvermittler KompetenzCenter Immobiliengeschäft; lhůta k podání nabídek skončila ke dni 23.3.2022. Z celkového počtu 14 zájemců učinila nejvyšší nabídku paní [redacted] bytem Konrad-Adenauer-Ring 99, 956 32 Wunsiedel ve výši 85.000 € – viz příloha - Nabídky na prodej (Gebotsabgaben Verkauf).

ZMB č. Z8/38. dne 17.5.2022 schválilo prodej spoluvlastnického podílu na pozemku, budově a ostatní ploše a s ním spojeného vlastnictví bytu z vlastnictví vlastníků společenství dědiců do vlastnictví [redacted] a dohodnutou kupní cenu ve výši 85.000 €.

Kupující paní [redacted] těsně před podpisem kupní smlouvy u notáře dne 11.7.2022, termín zrušila z důvodu nemoci Covid-19 u syna a současně sdělila, že od smlouvy odstupuje s ohledem na současnou hospodářskou situaci.

Zástupce města Wunsiedel ihned oslovil zájemce v dalším pořadí. S koupí souhlasila zájemkyně [redacted] v 3. pořadí za jí nabídnutou kupní cenu 77.777,77 € (cca 1.914.110,92 Kč, kurz převodu: 24,61 Kč k 31.7.2022).

Vzhledem k tomu je nezbytné prodej pozemku za jiných podmínek opětovně projednat a schválit v orgánech města.

Garance předkladu, tzn. že český text kupní smlouvy plně odpovídá německému originálu kupní smlouvy vyhotovené notářem Christophem von Edlingerem z Wunsiedelu, byla zajištěna Odborem zahraničních vztahů MMB; kompletní vyjádření je uloženo v e-MMB ve složce Informační dokumenty.

Vypořádání dědiců:

Po prodeji proběhne finanční vypořádání mezi dědici, jež se bude týkat výtěžku z prodeje bytu 77.777,77 €, prostředků na bankovních účtech cca 43.471,82 € a výdajů, zatím ve výši 13.141,76 €, a to výdaje spojené s bytem 4.867,33 €; pohledávka realitní kanceláře 1.785 €; pohledávky města Wunsiedel: 6.489,43 €, z toho: znalecký posudek 800 €, vyklizení bytu 1.500 €, pozemková daň (5 let) 650,15 €, pohřeb 1.900,22 €, urna 125 €, náhrobní kámen 166,60 €, odměna pečovatelky 346,87 €, převoz sanitkou 51,26 €, soudní poplatky 592 €, 279,22 € a 10 €, otevření trezoru v bytě 71,11 € a výdaje spojené s vypořádáním zůstatku na bankovních účtech-poplatky od 11/2017 do data zrušení a vyplacení účtů.

Předpoklad:

Celkem aktiva: cca 121.249,59 €

Celkem pasiva: cca 13.141,76 €

Notář v Německu provádí změnu zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí až poté, co město Wunsiedel potvrdí písemně za všechny prodávající, že byla zaplacená kupní cena nebo to bude prokázáno kupující potvrzením z banky a po úhradě nedoplatku na bytě.

Prostředky získané z prodeje bytu a z bankovních účtů budou soustředěny na zvláštním bankovním účtu zůstavitelky, k jehož správě je pověřený zástupce města Wunsiedel. Ten, po zaplacení všech výdajů, vydá bance pokyn k vyplacení zůstatku ve výši jedné pětiny každému z dědiců, v případě SMB na depozitní účet právního zástupce, která následně peníze městu vyplatí.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené je orgánům města Brna navrhováno schválit prodej spoluvlastnického podílu na pozemku, budově a ostatní ploše a s ním spojeného vlastnictví k bytu [redacted] za kupní cenu ve výši 77.777,77 a pověřit advokátku Mgr. [redacted] podpisem kupní smlouvy.

Projednání v orgánech města - současnost:

- **Komisi majetkové RMB na R8/KM/83. zasedání konaném dne 4.8.2022** byl materiál předložen k projednání. *Materiál nebyl projednán, neboť KM RMB byla ukončena z důvodu ne usnášeníschopnosti, a to vzhledem k nízkému počtu zúčastněných členů.*
- **Rada města Brna na schůzi č. R8/231 konané dne 10.8.2022** záměr a návrh prodeje projednala; souhlasila se záměrem prodeje a doporučila ke schválení takto:

1. bere na vědomí

skutečnost, že statutární město Brno nabylo v roce 2019 v dědickém řízení po zůstavitelce [redacted] spoluvlastnický podíl na pozemku, budově a ostatní ploše a s ním spojené zvláštní užívání vlastnictví k bytu, a dále peněžní prostředky na bankovních účtech ve Wunsiedel v Německu, v rozsahu 1/5; kupující, s níž měla být uzavřena kupní smlouva schválena v ZMB č. Z8/38 dne 17.5.2022, od smlouvy odstoupila s ohledem na současnou hospodářskou situaci, s koupí bytu souhlasil zájemce v dalším pořadí za jím nabídnutou cenu;

2. souhlasí

se záměrem prodeje

69.000/5.492.800 spoluvlastnického podílu na pozemku

FINr. 1400/17 Weißenstädter Straße 16, 18,

Bodelschwinghstraße 1 und 3,

budova a ostatní (volná) plocha 7.138 m², a s ním spojené zvláštní vlastnictví k bytu označeného dle prohlášení vlastníka o rozdělení č. 32, vše v katastru nemovitostí Okresního soudu Wunsiedel pro LV 3321 Wunsiedel do vlastnictví [redacted]

3. doporučuje

Zastupitelstvu města Brna

schválit prodej

69.000/5.492.800 spoluvlastnického podílu na pozemku

FINr. 1400/17 Weißenstädter Straße 16, 18,

Bodelschwinghstraße 1 und 3,

budova a ostatní (volná) plocha o 7.138 m², a s ním spojené zvláštní vlastnictví k bytu označeného dle prohlášení vlastníka o rozdělení č. 32, vše v katastru nemovitostí Okresního soudu Wunsiedel pro LV 3321 Wunsiedel z vlastnictví vlastníků společenství dědiců statutárního města Brna, [redacted] do vlastnictví [redacted] za dohodnutou kupní cenu ve výši EUR 77.777,77 a za podmínek kupní smlouvy;

pověřit

[redacted] se sídlem advokátní kanceláře v Brně, Smetanova 993/8 podpisem této smlouvy, a to ve vazbě na příkazní smlouvu o právním zastoupení ze dne 8.11.2018 ve znění Dodatku č.1 dne 12.12.2019, Dodatku č.2 ze dne 5.8.2020 a Dodatku č.3 ze dne 14.3.2022.

Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
ne přítomna	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	---

- **Záměr prodeje byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od 15.8.2022 do 31.8.2022.**

Projednání v orgánech města - minulost:

- Komisi majetkové RMB nebyl materiál předložen k projednání z časových důvodů.
- **Rada města Brna na R8/216. schůzi konané dne 27.4.2022** návrh usnesení projednala a souhlasila se záměrem prodeje.

1. bere na vědomí

skutečnost, že statutární město Brno nabylo v roce 2019 v dědickém řízení po zůstavitelce [redacted]

spoluvlastnický podíl na pozemku, budově a ostatní ploše a s ním spojené zvláštní vlastnictví k bytu, a dále peněžní prostředky na bankovních účtech, to vše v rozsahu 1/5.

2. souhlasí

se záměrem prodeje

69.000/5.492.800 spoluvlastnického podílu na pozemku

FINr. 1400/17 Weißenstädter Straße 16, 18,

Bodelschwinghstraße 1 a 3,

budova a ostatní (volná) plocha 7.138 m², a s ním spojené zvláštní vlastnictví k bytu označenému dle prohlášení vlastníka o rozdělení č. 32, vše v katastru nemovitostí Okresního soudu Wunsiedel pro LV 3321 Wunsiedel do vlastnictví [redacted]

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

- **Rada města Brna na schůzi č. R8/217 konané dne 4.5.2022 návrh projednala a doporučila. Schváleno jednomyslně 11 členy.**

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

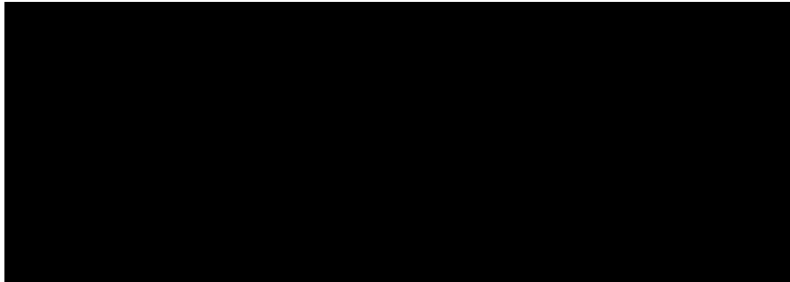
- **ZMB č. Z8/38. dne 17.5.2022 schválilo prodej** spoluvlastnického podílu na pozemku, budově a ostatní ploše a s ním spojeného vlastnictví bytu z vlastnictví vlastníků společenství dědiců SMB, [redacted] do vlastnictví [redacted] a dohodnutou kupní cenu ve výši 85.000 € a za podmínek kupní smlouvy a pověřilo [redacted] se sídlem AK v Brně, Smetanova 8 podpisem této smlouvy, a to ve vazbě na příkazní smlouvu o právním zastoupení ze dne 8.11.2018 ve znění Dodatku č.1 dne 12.12.2019, Dodatku č.2 ze dne 5.8.2020 a Dodatku č.3 ze dne 14.3.2022.



Az.: 552 VI 1240/17

Wunsiedel, 17.09.2019

Erbschein – *Osvědčení o dědictví*



ist beerbt worden von

1.



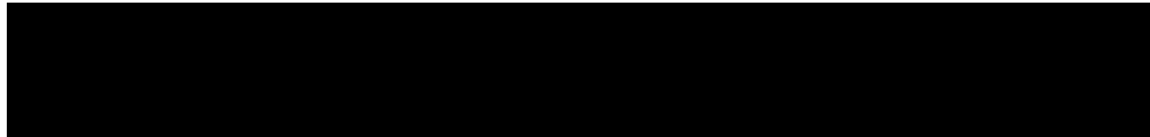
zu 1/5 - einem Fünftel -

2.



zu 1/5 - einem Fünftel -

3.



zu 1/5 - einem Fünftel -

4.

Stadt Wunsiedel,
Marktplatz 6, 95632 Wunsiedel

zu 1/5 - einem Fünftel -

5.

Stadt Brünn (Statutární město Brno),
Magistrát města Brna, Dominikánské nám.1, 601 67 Brno, Tschechische Republik

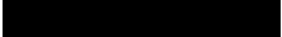
zu 1/5 - einem Fünftel -

gez.

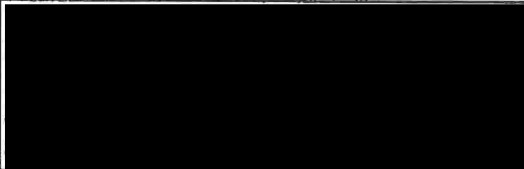


Bauernfeind
Rechtspflegerin



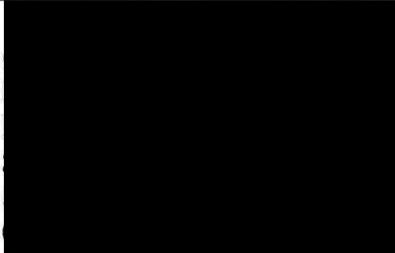
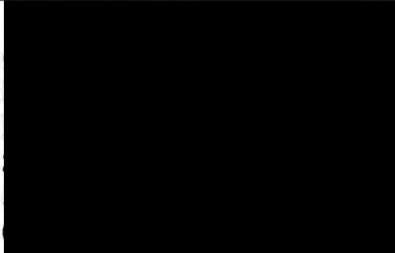
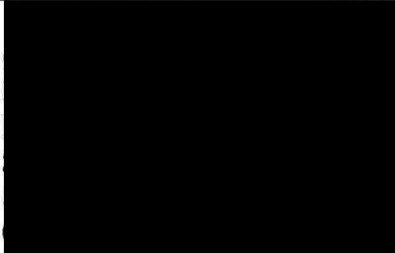
Für die Richtigkeit der Abschrift
Wunsiedel, 17.09.2019


Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt
- ohne Unterschrift gültig

Informace o vlastníkovi a dotčených pozemcích (výpis z KN)
 Angaben zum Eigentümer und den betroffenen Flurstücken (soweit betroffen):

Grundbuchbezirk Wunsiedel Blatt 3321:	
Wohnungseigentum	
Aktuelle Eigentümer:	
Historische Eigentümer:	
Flurstücke:	

Eintragungsbekanntmachung

Erste Abteilung (Spalten 1 bis 4)		Wunsiedel 3321	
LNrE	Eigentümer	LNrG	Grundlage der Eintragung
3.1		1	Erbschein vom 17.09.2019 Az: 552 VI 1240/17 Amtsgericht Wunsiedel; eingetragen am 14.11.2019.
3.2			
3.3			Pfützner
3.4	Stadt Brünn		
3.5	Stadt Wunsiedel in Erbengemeinschaft		

Ende der Eintragungsbekanntmachung



Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

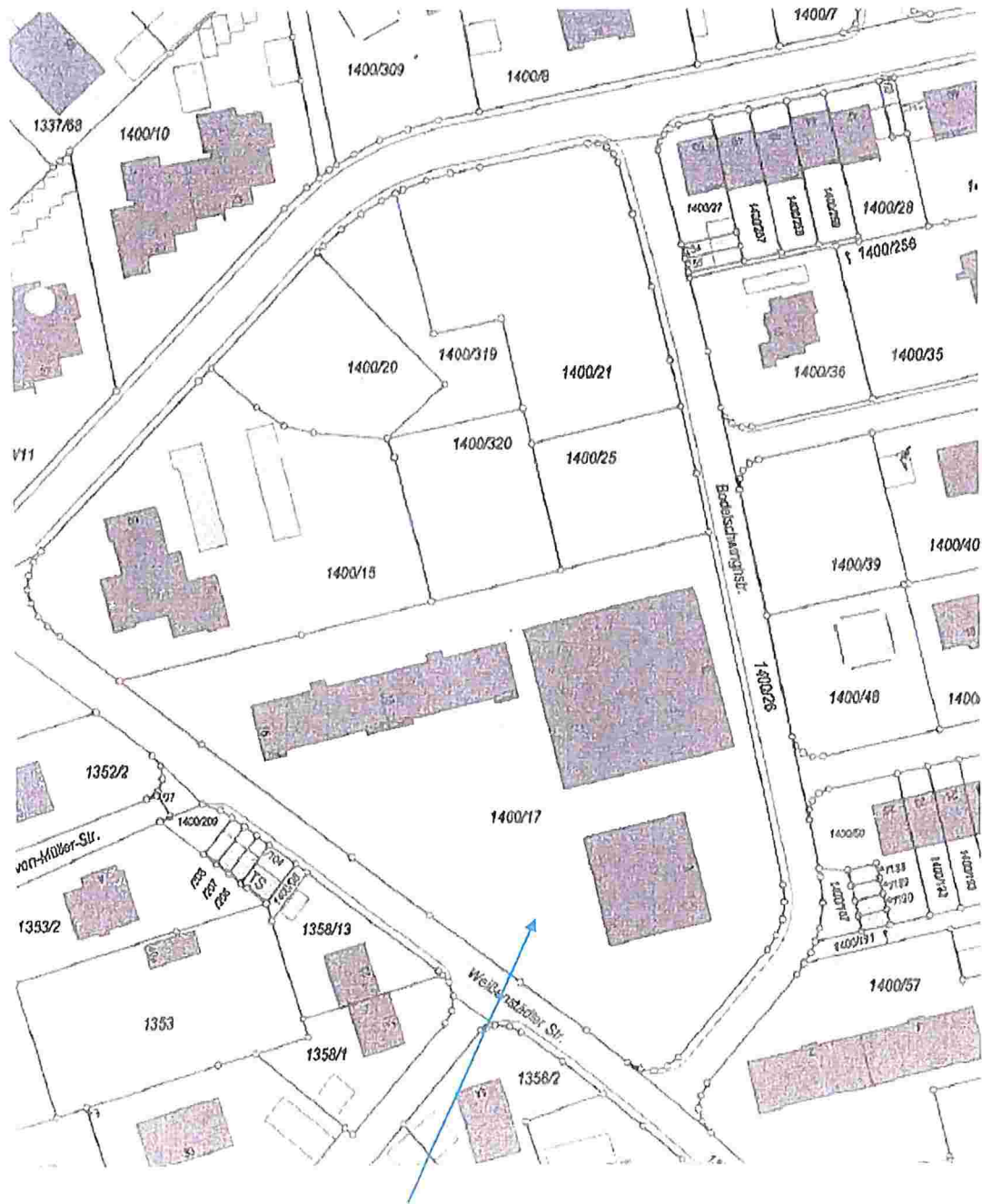
aus: Amtliche Topographische Karten, Top 10, Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Software EADS Deutschland GmbH 2007



Bewertungsobjekt Wunsiedel

Anlage 3: Lageplan:

Auszug aus



Bewertungsobjekt Flst 1400/17

Anlage4 Luftbilder Oberfranken :
Auszug aus



Bewertungsobjekt: Bodelschwingstraße 1

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Ansicht Straßenseite



Bild 2: Hauseingang

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 3: Eingangsebene



Bild 4: Aufzug

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 5: Eingangstür



Bild 6: Schlafen

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Bad



Bild 8: Wohnen

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 9: Küche



Bild 10: Balkon

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 11: WC

Anlage 6: Grundriss

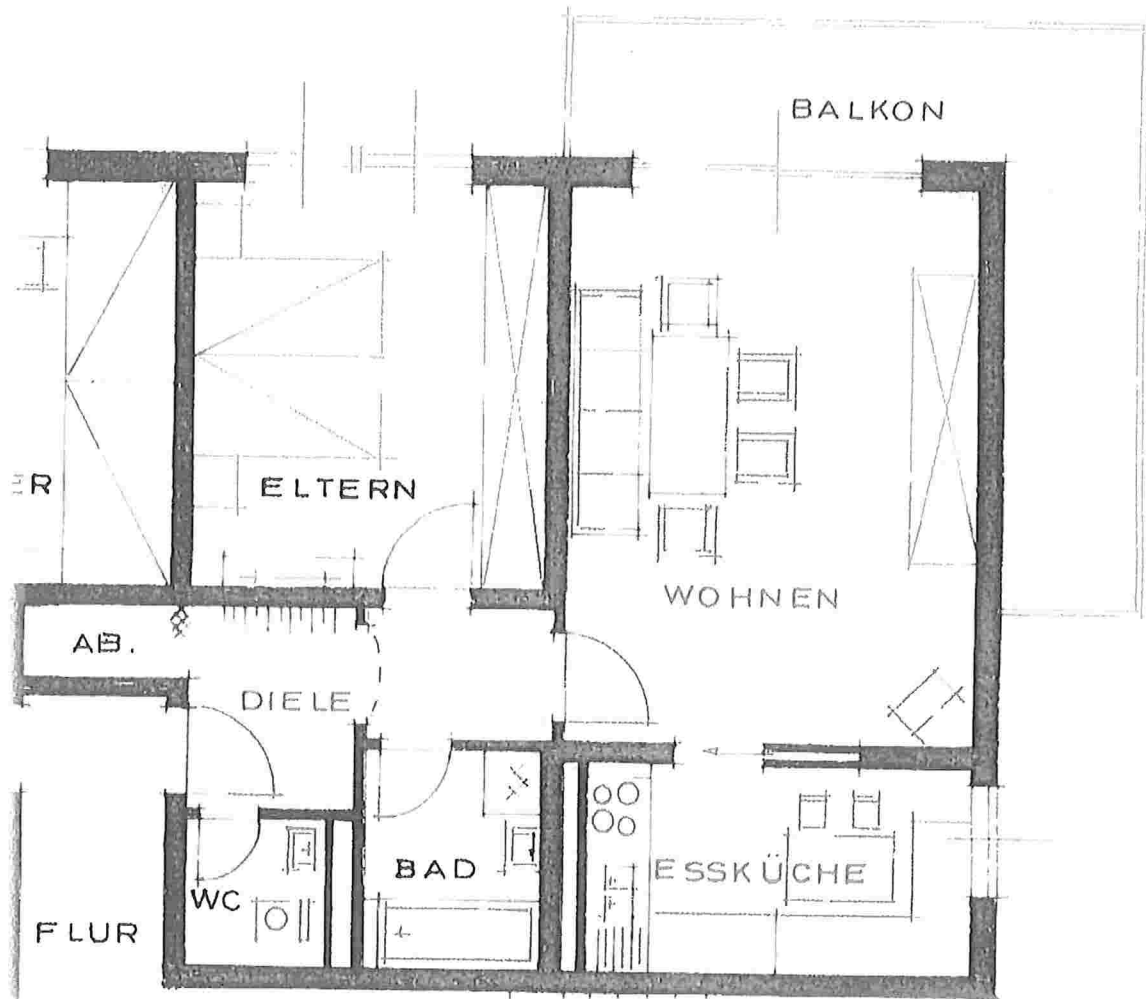
Seite 1 von 2



Grundriss Etage 2. OG

Anlage 6: Grundriss

Seite 2 von 2



Grundriss Wohnung 32 – 2.OG

Gebotsabgaben Verkauf ETW Bodelschwingstraße 1

Nummer	Datum	Vorname	Nachname	Telefonnummer	E-Mail-Adresse	Anschrift	PLZ, Ort	gebotener Kaufpreis	Besichtigung erfolgt?
1	24.03.2022							85.000,00 €	Ja
2	21.03.2022							80.000,00 €	Ja
3	15.03.2022							77.777,77 €	Ja
4	22.03.2022							72.211,63 €	Ja
5	19.03.2022							65.100,00 €	Ja
6	18.03.2022							63.500,00 €	Ja
7	23.03.2022							56.599,00 €	Nein
8	21.03.2022							55.160,00 €	Ja
9	22.03.2022							51.000,00 €	Ja
10	17.03.2022							50.000,00 €	Ja
11	22.03.2022							46.420,00 €	Nein
12	22.03.2022							45.000,00 €	Ja
13	22.03.2022							42.500,00 €	Nein
14	23.03.2022							30.001,00 €	Ja

Magistrát města Brna
Odbor zahraničních vztahů

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE Č. J.:

SPIS. ZN.: MMB/0399554/2022

VYŘIZUJE:

TELEFON:

FAX:

E-MAIL:

DATUM: 02.08.2022

POČET LISTŮ: 14

[REDAKCE]
vedoucí referátu
Referát soudních agend
Majetkový odbor
Magistrát města Brna
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

Garance překladu

Vážená paní vedoucí,

tímto garantujeme, že český text kupní smlouvy vyhotovené notářem [REDAKCE]
z Wunsiedelu ve věci dědického řízení po zůstavitelce Helze Kosturik plně významově odpovídá německému
originálu.

S pozdravem

[REDAKCE]
vedoucí Odboru zahraničních vztahů

PŘÍLOHY

2

Kaufvertrag

Am

zweitausendzweiundzwanzig

- 2022 -

erscheinen vor mir,

[REDACTED]

Notar in Wunsiedel, an der Geschäftsstelle Maximilianstraße 9, 95632 Wunsiedel:

1. [REDACTED]

Rechtsanwältin, Evidenznummer bei der CZ-Rechtsanwaltskammer 4738, geschäftsansässig in CZ - 602 00 Brno, Smetanova 8, ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis, hier handelnd

a) für die **Stadt Brünn** (vertreten durch die Bürgermeisterin JUDr. Markéta Vaňková IČO (Identifikationsnummer): 44992785), Anschrift: Dominikánské náměstí 196/1, CZ - 602 00 Brno, aufgrund beigefügter Vollmacht in Vollziehung eines ebenfalls beigefügten Stadtratsbeschlusses,

b) [REDACTED]

aufgrund in Urschrift vorgelegter und dieser Urkunde in beglaubigter Abschrift beigefügter Vollmacht.

2. [REDACTED]

????????????????

3. [REDACTED]

628, nach Angabe ?????????????????

4.

[REDACTED]
hier handelnd für die

Stadt Wunsiedel

(Anschrift: Marktplatz 6, 95632 Wunsiedel)

aufgrund Vollmacht in Vollziehung eines Stadtratsbeschlusses.

5.

[REDACTED]
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis.

Der Notar hat die Vertragsteile darauf hingewiesen, dass vorliegend unter Umständen ausländisches Recht zur Anwendung gelangen kann, dessen Inhalt dem Notar nicht bekannt ist. Über die sich daraus ergebenden Gefahren und Risiken wurden die Vertragsteile belehrt. Der Notar hat über ausländisches Recht auch keine Belehrung oder Betreuung übernommen. Eine Haftung diesbezüglich ist ausgeschlossen.

Alle Vertragsteile erklären, auf eigene Rechnung zu handeln.

Nach Einsicht des Grundbuches beurkunde ich auf Ansuchen und bei gleichzeitiger Anwesenheit der Erschienenen ihren Erklärungen gemäß, was folgt:

I.

Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichtes Wunsiedel
für Wunsiedel Blatt 3321

[REDACTED]
tümer in Erbengemeinschaft des nachfolgend beschriebenen Sondereigentums der Gemarkung

W u n s i e d e l

eingetragen:

69.000/5.492.800 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
FINr. 1400/17 Weißenstädter Straße 16, 18,
Bodelschwinghstraße 1 und 3,
Gebäude- und Freifläche zu 7.138 qm,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.
32 bezeichneten Wohnung.

Als Inhalt des Sondereigentums ist vereinbart, dass die Veräußerung
der Zustimmung des Verwalters bedarf, ausgenommen der in der Teil-
lungserklärung vorgesehenen Fälle.



In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Belastungen eingetra-
gen:

- Abwasserkanalrecht für die Stadt Wunsiedel;
- Stromleitungsrecht für die Stadt Wunsiedel - Stadtwerke -.

Abteilung III des Grundbuches ist ohne Eintrag.

Nach Hinweis des Notars, dass Garagen, Anteile an Wegen oder Ge-
meinschaftsflächen im Grundbuch auch an anderen Stellen vorgetra-
gen sein können, erklären die Beteiligten, dass das Vertragsobjekt in
dieser Urkunde richtig und vollständig aufgeführt ist.

II.

Verkauf




- nachstehend "der Verkäufer" genannt -

v e r k a u f e n

hiermit das vorbeschriebene Sondereigentum mit allen Rechten und Bestandteilen sowie dem gesetzlichen Zubehör

a n


- im Folgenden "der Käufer" genannt -
zum Alleineigentum.

III.

Auflassung und Vormerkung

1.

Die Vertragsteile sind sich über den Eigentumsübergang gemäß Abschnitt II. dieser Urkunde einig.

Die Bewilligung zur Eintragung der Rechtsänderung wird noch nicht erklärt; sie ist auch in der Erklärung der Auflassung nicht enthalten.

Der Verkäufer bevollmächtigt den amtierenden Notar unwiderruflich, die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch zu bewilligen. Er weist den Notar an, diese Bewilligung erst zu erklären, wenn die Stadt Wunsiedel für alle Verkäufer dem Notar schriftlich bestätigt hat, dass der Kaufpreis - in der Hauptsache, ohne etwaige Zinsen - bezahlt ist, oder dies vom Käufer durch Bankbestätigung nachgewiesen wurde.

Die Stadt Wunsiedel verpflichtet sich, diese Bestätigung unverzüglich nach Kaufpreiserhalt zu übersenden.

Eine Verpflichtung des Notars, von vorstehender Vollmacht Gebrauch zu machen, besteht jedoch ausdrücklich nicht.

2.

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgrundbesitz

bewilligt

der Verkäufer die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Käufers in das Grundbuch.

Der Käufer

beantragt

die Eintragung dieser Vormerkung.

Der Käufer **bewilligt** und

beantragt

die Löschung der Vormerkung Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch unter der Voraussetzung, dass seit dem Tag der Eintragung der Vormerkung ohne Zustimmung des Käufers keinerlei Rechte im weitesten Sinn im Grundbuch eingetragen worden sind.

3.

Vollzugsmittelungen an den Notar und an die Vertragsteile werden **beantragt**.

IV.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt EUR 77.777,77
- Euro siebenundsiebzigtausendsiebenhundertsiebenundsiebzig
77/100 -.

Dieser Kaufpreis ist innerhalb von 14 Tagen zu bezahlen, nachdem der Notar dem Käufer - und zwar an dessen letztbekannte Anschrift - per einfachen Brief schriftlich bestätigt hat, dass die nachfolgenden Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind, wobei die Zahlungsfrist von dem Tag der Absendung (Poststempel) gerechnet wird und der Kaufpreis innerhalb der Frist beim Verkäufer eingegangen sein muss.

Fälligkeitsvoraussetzung ist, dass

- a) die Auflassungsvormerkung für den Käufer gemäß Ziffer III. der Urkunde im Grundbuch im Rang unmittelbar nach den derzeit bestehenden Belastungen eingetragen ist, wobei die vom Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises bestellten Grundpfandrechte dieser Auflassungsvormerkung im Rang vorgehen können;
- b) die Verwalterzustimmung dem Notar in Wunsiedel in grundbuchmäßiger Form vorliegt und der Verwalter bestätigt hat, dass Hausgeld-/Wohngeldrückstände des Verkäufers nicht bestehen.

Auf Verzinsung bis zur Fälligkeit des Kaufpreises wird verzichtet.

Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit zu überweisen auf das Konto des Verkäufers, IBAN: DE20 7805 0000 0620 4266 84.

V.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der Käufer unterwirft sich wegen vorstehender Kaufpreiszahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Eine vollstreckbare Ausfertigung kann ohne Nachweis der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen jederzeit erteilt werden. Eine Umkehr der Beweislast im gerichtlichen Verfahren ist damit nicht verbunden.

VI.

Weitere Bestimmungen

Im Übrigen gilt für diesen Vertrag noch folgendes:

1.

Besitz, Nutzen und Lasten

Die Besitzübergabe erfolgt am Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung.

Vom gleichen Tage an gehen Nutzungen und Lasten aller Art und die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die mit dem Vertragsbesitz verbundene Haftung auf den Käufer über, ebenso die Verkehrssicherungspflichten.

Das Vertragsobjekt ist nicht vermietet und nicht verpachtet. Es steht derzeit leer.

2.

Rechts- und Sachmängel

Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Vertragsobjekts sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich. Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt; es wird verkauft, wie es liegt und steht.

Der Verkäufer haftet dafür, dass das Vertragsobjekt in dem Zustand übergeben wird, wie er bei der Besichtigung festgestellt wurde. Veränderungen dürfen nicht vorgenommen werden. Schäden, die bis zum Besitzübergang eintreten bzw. verursacht werden, hat der Verkäufer daher unverzüglich auf seine Kosten beseitigen zu lassen.

Die Vertragsteile erklären, den Entwurf heutigen Vertrages bereits länger als 14 Tage erhalten zu haben.

Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang, sowie für die Freiheit des verkauften Grundbesitzes von im Grundbuch eingetragenen Rechten Dritter, jedoch mit Ausnahme der etwaigen vom Käufer ausdrücklich übernommenen bzw. mit seiner Zustimmung bestellten Belastungen und Rechte.

Übernommen werden die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten zur weiteren Duldung und dinglichen Haftung.

3.

Erschließungskosten

Alle den Vertragsgrundbesitz betreffenden Erschließungs- und Anliegerkosten im weitesten Sinne, für die ab heute Beitragsbescheide zu gestellt werden, insbesondere Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie Investitionsaufwand und Anschlusskosten nach dem Kommunalabgabengesetz, hat der Käufer zu tragen und den Verkäufer von einer Inanspruchnahme freizustellen.

Der Verkäufer versichert, dass sämtliche ihm in Rechnung gestellte Erschließungs- und Anliegerkosten bezahlt sind.

(Rückzahlungs-)Ansprüche des Verkäufers wegen etwaiger Vorausleistungen oder wegen zu viel gezahlter Erschließungs- oder Anliegerkosten, auch solche gegenüber seinen Rechtsvorgängern, werden an den Käufer ohne weitere Gegenleistung abgetreten; der Käufer nimmt die Abtretung an.

Vorstehende Regelungen gelten auch für Kostenerstattungen nach den §§ 135 a ff. BauGB sowie Vorauszahlungen hierauf.

Über die Rechtswirkungen vorstehender Vereinbarungen und die gesetzlichen Bestimmungen über Erschließungskosten im weitesten Sinne wurden die Vertragsteile belehrt; es wurde insbesondere dem Käufer empfohlen, sich vor Abschluss dieses Vertrages bei der Gemeinde zu informieren, ob noch Abrechnungen von Maßnahmen, die in der Vergangenheit durchgeführt worden sind, ausstehen.

VII.

Vollmacht, Genehmigungsverfahren

Die Vertragsteile ermächtigen hiermit den beurkundenden Notar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen für sie abzugeben und Anträge zu stellen, die zum grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde erforderlich sind, insbesondere auch Grundbuchanträge zu stellen und zurückzunehmen.

Er wird weiter beauftragt, alle zu dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Negativzeugnisse zu beantragen, erteilte Genehmigungen in Empfang zu nehmen, sie, soweit erforderlich, dem anderen Vertragsteil mitzuteilen und an dessen Stelle von der Mitteilung Kenntnis zu nehmen. Alle Genehmigungen sollen daher mit ihrem Eingang an der Notarstelle in Wunsiedel den Vertragsteilen als mitgeteilt gelten und damit wirksam sein.

VIII.

Mitwirkung des Verkäufers bei der Grundschuldbestellung

Um dem Käufer die Finanzierung des Kaufpreises zu erleichtern, verpflichtet sich der Verkäufer, bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundschulden zugunsten deutscher Geldinstitute als derzeitiger Grundstückseigentümer mitzuwirken.

Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die folgenden, von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Vereinbarungen wiedergegeben werden:

a) Sicherungsabrede:

Der Grundschuldgläubiger darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Sollte die Grundschuld zurückzugewähren sein, so kann nur ihre Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht.

Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung.

Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

b) Zahlungsanweisung:

Soweit der Kaufpreis nicht zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß a) zu leisten ausschließlich auf ein Konto des Verkäufers.

c) persönliche Zahlungspflichten, Kosten:

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

d) Fortbestand der Grundschuld:

Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall aber ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Die entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer

V o l l m a c h t ,

ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die unter a), b), c) und d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.

IX.

Eintritt in die Eigentümergemeinschaft

Der Käufer erklärt, vom Inhalt der zugrundeliegenden Teilungserklärung samt einem Nachtrag vom 12.12.2009 (welcher noch nicht von allen Eigentümern genehmigt und noch nicht rechtswirksam ist - über die sich daraus ergebenden Problematiken hat der Notar belehrt), über deren Bedeutung der Notar belehrt hat, Kenntnis zu haben.

Der Käufer tritt unter Verpflichtung zur Weitergabe in alle sich aus der Teilungserklärung ergebenden Pflichten, insbesondere die sich aus der Gemeinschaftsordnung ergebenden, ab Besitzübergang ein, ebenso in den bestehenden Verwaltervertrag.

Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass sich Pflichten der Eigentümer auch aus Beschlüssen der Eigentümerversammlung ergeben können.

Der Verkäufer versichert, dass er mit der Zahlung des Wohngeldes nicht im Rückstand ist und ihm keine (bevorstehenden) außergewöhnlichen, durch die Reparaturrücklage nicht gedeckten Aufwendungen der Eigentümergemeinschaft bekannt sind.

Die Abrechnung des laufenden Wirtschaftsjahres hat in der Weise zu erfolgen, dass der Tag des Besitzübergangs auch als Stichtag für die Abrechnung von Nachzahlungen und Erstattungen gilt.

Die sich ergebenden Beträge sind dabei gleichmäßig auf die einzelnen Monate zu verteilen, wenn sich nicht feststellen lässt, für welchen Zeitraum eine Nachzahlung oder Gutschrift erfolgt.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht, für ihn ab Besitzübergang das Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung auszuüben.

Zur Wirksamkeit dieses Vertrages ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Der Notar wird beauftragt, diese Zustimmung einzuholen. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von etwaigen mit dieser Zustimmung verbundenen Kosten freizustellen.

X.

Kosten

Die Kosten dieser Urkunde, ihrer eventuellen Genehmigungen und ihres grundbuchamtlichen Vollzuges und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

XI.
Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

- a) beglaubigte Abschriften:
das zuständige Grundbuchamt,
Verkäufer und Käufer nach grundbuchamtlichem Vollzug;
- b) einfache Abschriften:
Verkäufer und Käufer sofort,
das zuständige Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-,
der zuständige Gutachterausschuss,
die zuständigen Behörden zur Erteilung von etwa erforderlichen
Genehmigungen,
der Verwalter auf Anforderung,
der Finanzierungsgläubiger des Käufers eine.

XII.
Hinweise und Belehrungen

Die Beteiligten haben davon Kenntnis, dass

- 1. der Käufer nicht schon mit der Unterzeichnung dieser Urkunde,
sondern erst mit seiner Eintragung im Grundbuch Eigentümer des
Vertragsgegenstandes wird und dass diese Urkunde dem Grund-
buchamt erst dann zum Vollzug vorgelegt werden kann, wenn
 - a) sämtliche Kosten, Gebühren, Steuern, für die eine gesamtver-
bindliche Haftung besteht, bezahlt sind,
 - b) die etwa erforderlichen Genehmigungen vorliegen,
 - c) eine erforderliche Lastenfreistellung durchgeführt ist,

- d) die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes dem Notar vorliegt,
2. alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet werden müssen, nichtbeurkundete Nebenabreden unwirksam sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen können,
 3. der Vertragsbesitz für rückständige öffentliche Lasten und Abgaben, insbesondere für einen etwaigen Erschließungsbeitrag, haftet,
 4. durch gegenwärtigen Kaufvertrag bestehende Miet- und Pachtverhältnisse nicht aufgehoben werden,
 5. etwaige Vorleistungen eines Vertragsteiles, insbesondere eine sofortige Kaufpreiszahlung, Vertrauenssache sind und ebenso wie vorzeitige Aufwendungen des Käufers auf den Vertragsbesitz auf eigene Gefahr vorgenommen werden.

Auf die Vorschriften über die Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte hat der Notar den Verkäufer hingewiesen. Den Vertragsteilen wurde vor der Beurkundung empfohlen, wegen möglicher steuerlicher Folgen der getroffenen Vereinbarungen das Finanzamt oder einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe zu befragen. Der Notar übernimmt bezüglich der steuerlichen Folgen dieses Vertrages keinerlei Haftung.

Die Vertragsteile erklären, dass alle getroffenen Vereinbarungen richtig und vollständig in dieser Urkunde niedergelegt sind.

XIII.

Genehmigungen

Eine behördliche Genehmigung ist zu dieser Urkunde nicht erforderlich.

Kupní smlouva

Dne

dvatisíce dvacet dva

- 2022 -

se dostavili ke mně,

[REDACTED]

notáři ve Wunsiedelu, do sídla firmy Maximilianstraße 9, 95632
Wunsiedel:

[REDACTED]
00 Brno, Smetanova 8, totožnost prokázána úředním dokladem s fotografií,
jednající za

Město Brno, adresa: Dominikánské nám. 1, CZ - 601 67 Brno, na základě
připojené plné moci a výkonu připojeného rozhodnutí zastupitelstva města
Brno,

[REDACTED]
s ověřeným podpisem

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Město Wunsiedel

(adresa: Marktplatz 6, 85632 Wunsiedel)

na základě plné moci a výkonu rozhodnutí zastupitelstva města.

[REDACTED]
majetkového režimu svobodná, identita prokázána úředním dokladem s fotografií.

Notář poukázal ve vztahu k zúčastněným stranám na to, že zde do úvahy může přicházet zahraniční právní řád, jehož obsah není notáři znám. O s tím spojeném nebezpečí a rizicích byly smluvní strany poučeny.

Notář neprováděl o zahraničním právu žádná poučení ani nepřebíral svěřenství. Ručení notáře je v tomto ohledu vyloučeno.

Všechny smluvní strany prohlašují, že jednají na svůj vlastní účet.

Po náhledu do katastru nemovitostí potvrzují úředně na žádost současně přítomných smluvních stran, následující:

I.
Stav zápisu v
katastru
nemovitostí

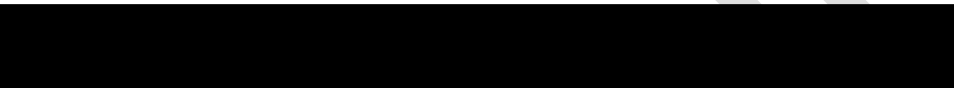
V katastru nemovitostí Okresního soudu
Wunsiedel pro LV 3321 Wunsiedel

[REDACTED]
vlastníci společenství dědiců níže označeného zvláštního majetku v
okresu

W u n s i e d e l:

69.000/5.492.800 spoluvlastnický podíl na pozemku
FINr. 1400/17 Weißenstädter Straße 16, 18,
Bodelschwinghstraße 1 und 3,
Budova a ostatní (volná) plocha o 7.138 m², a s
ním spojené zvláštní vlastnictví k bytu označeného dle prohlášení
vlastníka o rozdělení č. 32.

V rámci odděleného vlastnictví se sjednává, že k prodeji je třeba
souhlasu správce, s výjimkou případů uvedených v prohlášení o
rozdělení.



V oddílu II katastru nemovitostí jsou zapsána tato věčná břemena:

- právo na kanalizaci pro město Wunsiedel;
- právo na elektrické vedení pro město Wunsiedel–komunální služby

Oddíl III katastru nemovitostí je bez zápisu.

Poté, co notář upozornil, že garáže, části cest nebo společných
prostor mohou být zapsány i jinde v katastru nemovitostí, strany
prohlašují, že smluvní objekt je v tomto dokumentu uveden správně a
úplně.

II.

Prodej



- dále označení jen jako "prodávající" -

p ř e v á d ě j í

tímto výše uvedené zvláštní vlastnictví se všem právy a součástmi,
jakož i zákonným příslušenstvím,

n a

[REDACTED]
- dále označenou jen jako „kupující“

- do jejího výlučného vlastnictví.

III.

Převod vlastnictví a předběžný zápis od katastru nemovitostí

1.

Smluvní strany souhlasí s převodem vlastnického práva podle č. II této listiny.

Souhlas se zápisem právních změn v katastru nemovitostí ještě není udělen; není též obsažen v prohlášení o převodu vlastnictví v katastru nemovitostí.

Prodávající zmocňuje bez možnosti odvolání úřadujícího notáře, provést změnu zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí.

Dává notáři pokyn, tento souhlas za něj udělit až poté, co město Wunsiedel potvrdí písemně za všechny prodávající, že byla zaplacena kupní cena - věci hlavní, bez případných úroků, nebo to bude prokázáno stranou kupující potvrzením z banky.

Město Wunsiedel se zavazuje toto potvrzení neprodleně po obdržení kupní ceny zaslat.

Dle výslovné dohody notář tedy není povinen užít výše zmíněnou plnou moc bez dalšího.

2.

K zajištění nároku kupujícího na změnu zápisu vlastnictví k nemovitosti, která je předmětem smlouvy,

s o u h l a s í

prodávající se zápisem poznámky ve prospěch kupující do katastru nemovitostí,

kupující

n a v r h u j e,

provedení zápisu poznámky.

Kupující **souhlasí a**

n a v r h u j e

Zrušení poznámky ruku v ruce se zápisem změn vlastnického práva v katastru nemovitostí u převáděné nemovitosti za předpokladu, že ode dne zápisu poznámky o převodu pro kupující nebude bez souhlasu kupující zapsáno v nejširším slova smyslu v katastru nemovitostí žádné jiné právo třetích osob.

3.

Zasílání oznámení o realizaci smlouvy notářem a smluvním stranám je **p o ž a d o v á n o.**

IV.

Kupní cena

Kupní cena

EUR 77.777,77

- Euro sedmdesát sedm tisíc sedm set sedmdesát sedm 77/100 -.

Kupní cena má být kupující zaplacená během 14 dnů poté, co notář oznámí kupující - a to na jeho poslední známou adresu - obyčejným dopisem písemným potvrzením, že nastaly následující podmínky splatnosti, přičemž doba splatnosti se počítá od data odeslání (poštovního razítka) a kupní cena musí být během této lhůty připsána ve prospěch kupující.

Předpoklady splatnosti jsou, že:

- a) poznámka záměru převodu ve prospěch kupující bude dle č. III zapsána v katastru movitostí bezprostředně pod stávajícími zatíženími, přičemž této poznámce mohou předcházet jen zástavní práva zřízená k financování kupní ceny kupující
- b) souhlas správce budovy doložený notáři ve formě předvídané katastrem nemovitostí potvrzující, že nejsou evidovány na nákladech budovy a příspěvcích na bydlení nedoplatky.

Smluvní strany se vzdávají práva na úročení kupní ceny do doby její splatnosti.

Kupní cena má být v době její splatnosti vyplacena na účet prodávající, IBAN: DE20 7805 0000 0620 4266 84.

V.

Souhlas s vykonatelností

Kupující souhlasí vzhledem k dopředu dohodnuté podmínce splatnosti kupní smlouvy s okamžitou vykonatelností práv dle této listiny ve vztahu k veškerému svému majetku. Vykonatelný opis lze vydat kdykoli bez doložení skutečností odůvodňujících vykonatelnost. Nejedná se o obrácení důkazního břemene v soudním řízení.

VI.

Další ustanovení

V dalším platí ve smlouvě následující:

1.

Vlastnictví, způsob využití a břemena

K převodu vlastnictví dochází dnem úplného zaplacení kupní ceny. Od téhož dne přechází na kupujícího použití a břemena všeho druhu a nebezpečí náhodné ztráty a náhodného zhoršení, jakož i odpovědnost spojená s vlastnictvím předmětu smlouvy a povinnosti vyplývající z jeho držby a provozu. Předmět smlouvy se nepronajímá ani nepodnajímá. V současné době je volný.

2.

Právní a věcné vady

Nároky a práva kupujícího z důvodu věcné vady předmětu smlouvy jsou vyloučeny. To platí i pro všechny nároky na náhradu škody, pokud prodávající nejedná úmyslně.

Kupující si předmět koupě prohlédl; prodává se tak jak je. Prodávající odpovídá za předání předmětu smlouvy ve stavu, který byl zjištěn při prohlídce. Změny nelze provádět. Jakékoli škody, které vzniknou nebo jsou způsobeny před převodem vlastnictví, musí být proto neprodleně odstraněny na náklady prodávajícího.

Účastníci smlouvy prohlašují, že návrh dnešní smlouvy obdrželi před více než 14-ti dny.

Prodávající ručí za nerušený přechod držby a vlastnictví, jakož i za osvobození prodávané nemovitosti od práv třetích osob zapsaných v katastru nemovitostí, s výjimkou případných břemen a práv výslovně přijatých kupujícím nebo nařízených s jeho souhlasem.

Věcná břemena zapsaná v katastru nemovitostí se přebírají k dalšímu strpění a ručení jako věcná práva.

3.

Náklady na údržbu

Veškeré náklady na výstavbu a další náklady související se smluvním majetkem v nejširším slova smyslu, na které budou od dnešního dne zaslány výměry příspěvků, zejména na rozvoj, fond oprav, dle stavebního zákona a dle zákona o svozu komunálního odpadu, ponese již kupující a musí od jejich uplatnění odbřemenit prodávající.

Prodávající ujišťuje, že všechny jemu fakturované náklady na provoz, údržbu a fond oprav byly zaplacený. Případné pohledávky na vrácení přeplatků z uhrazených záloh prodávající na údržbu, fond oprav či jiných souvisejících zálohových plateb, včetně jejich právních předchůdců, přechází na nakupující; kupující postoupení přijímá.

Výše uvedené platí rovněž pro náhradu nákladů podle §§ 135 a násl. BauGB a zálohy na ně.

Účastníci smlouvy byli poučeni o právních účincích výše uvedených ujednání a zákonných ustanoveních o nákladech na provoz předmětu smlouvy v nejširším slova smyslu; Kupujícímu bylo zejména doporučeno, aby si před uzavřením této smlouvy u obce zjistil, zda neexistují nějaké neuhrazené platby za služby a opatření provedená v minulosti.

VII.

Plná moc, schvalovací řízení

Smluvní strany tímto zmocňují ověřujícího notáře, osvobozeného od omezení § 181 BGB, aby za ně činil veškerá prohlášení a podával žádosti, které jsou nezbytné pro vyřízení zápisu tohoto dokumentu do katastru nemovitostí, zejména předkládat na katastr nemovitostí návrhy a brát je zpět.

Je také instruován požádat o všechna schválení, potvrzení a negativní osvědčení potřebná k zápisu této listiny, udělená potvrzení přijímat, v případě potřeby o nich informovat druhou smluvní stranu a obdržená oznámení brát jejich jménem na vědomí. Všechna povolení a schválení budou proto považována doučením do notářské kanceláře ve Wunsiedelu za sdělená smluvním stranám, a tímto i účinná.

VIII.

Účast prodávajícího na věcného břemenech

Pro usnadnění financování kupní ceny kupující se prodávající jako dosavadní vlastník nemovitosti zavazuje spolupracovat při zřízení vymahatelných (§ 800 OSŘ) pozemkových zástav ve prospěch německých finančních institucí.

Tato povinnost součinnosti existuje pouze tehdy, jestliže jsou v zástavní smlouvě obsaženy následující ujednání, která mezi sebou smluvní strany již nyní uzavřely:

a) Dohodnutá ujištění:

Věřitel může použít nebo si ponechat zástavu na pozemku jako záruku pouze v rozsahu, ve kterém skutečně provedl platby s účinkem splacení dluhu z kupní ceny za kupujícího. Pokud byl dluh za pozemek zaplacen, může být navrhován jen výmaz břemene, nebo jeho postoupení či prominutí.

Všechna ostatní prohlášení o účelu využití, zabezpečení a způsobu využívání v rámci této smlouvy nebo mimo ni platí až po úplném zaplacení kupní ceny, nebo každém případě až po převodu vlastnictví. Od tohoto okamžiku pak platí a zavazují kupujícího jako nového ručitele.

b) Platební dispozice:

V případě, že kupní cena nemá být použita k vyvání zapsaných věcných břemen vážnoucích na nemovitosti, musejí být platby podle písmene a) prováděny výhradně na účet prodávající.

- c) Osobní platební povinnosti, náklady:
Prodávající nepřebírá žádné osobní platební závazky v souvislosti se výměrem pozemkové daně. Kupující se zavazuje zbavit prodávajícího všech nákladů a jiných následků vyplývajících z výměr pozemkových poplatků.
- d) Kontinuita závazku váznoucího na pozemku:
Dluh váznoucí na pozemku může zůstat na jméno kupujícího i po převodu vlastnického práva. Veškerá vlastnická práva a restituční nároky s tím související přecházejí na kupujícího s účinností od zaplacení kupní ceny, v každém případě však od převodu vlastnického práva. Odpovídající zápis do katastru nemovitostí je schválen.

Prodávající uděluje kupujícímu

plnou moc,

zastupovat jej ve všech výše uvedených právních úkonech. Tato plná moc platí pouze tehdy, jsou-li ustanovení uvedená v písmenech a), b), c) ad) reprodukována v dokumentu příkazu k pozemkovému zatížení.

IX.

Vstup do společenství vlastníků

Kupující prohlašuje, že obsah podkladového prohlášení o rozdělení spolu s dodatkem ze dne 12.12.2009 (který dosud nebyl schválen všemi vlastníky a není dosud právně účinný - notář informoval o vzniklých problémech), o smyslu o kterých notář informoval, musí mít znalosti.

Kupující vstupuje do všech závazků vyplývajících z prohlášení o rozdělení, zejména těch, které vyplývají z komunitárních předpisů, z převodu vlastnického práva, s povinností je postoupit, jakož i ze stávající smlouvy o správě.

Kupující byl informován, že povinnosti vlastníků mohou vyplývat i z usnesení shromáždění vlastníků.

Prodávající ujišťuje, že není v prodlení s výplatou příspěvku na bydlení a že mu nejsou známy žádné (chystané) mimořádné výdaje společenství vlastníků, které nejsou hrazeny z fondu oprav. Vyúčtování běžného

účetního období musí být provedeno tak, aby den převodu vlastnictví byl zároveň referenčním datem pro vyúčtování doplatků a úhrad.

Výsledné částky se rozdělí rovnoměrně na jednotlivé měsíce, pokud nelze určit, za jaké období bude doplatek či zápočet proveden.

Prodávající zmocňuje kupujícího k výkonu hlasovacího práva na schůzi vlastníků bytů po převodu vlastnictví.

K účinnosti této smlouvy je nutný souhlas správce. Získáním tohoto souhlasu je pověřen notář. Kupující se zavazuje nahradit prodávajícímu veškeré náklady spojené s tímto schválením.

X.

Náklady

Náklady za sepsání této listiny, její případná povolení, provedení zápisu v katastru nemovitostí a úhradu daně z nabytí nemovitosti nese kupující.

XI.

Vyhotovení

Tuto smlouvu obdrží:

a) ověřené vyhotovení:

příslušný katastr nemovitostí,
prodávající a kupující po provedení zápisu katastrem nemovitostí;

b) prosté vyhotovení

prodávající a kupující ihned,
příslušný finanční úřad – úsek daně z nabytí nemovitostí –,
příslušný výbor odhadců,
kompetentní odborná komise příslušná k vydávání potřebných povolení,
příslušné orgány pro vydávání nezbytných povolení,
správce na vyžádání,
financující věřitel kupujícího.

XII.

Poznámky a pokyny

Zúčastněné strany jsou si toho vědomy

1. kupující se nestává vlastníkem předmětu smlouvy již podpisem tohoto dokumentu, ale až jeho zápisem do katastru nemovitostí a že tento dokument lze předložit k

vyřízení katastru nemovitostí až tehdy,

- a) byly uhrazeny všechny náklady, poplatky, daně, za které existuje solidární odpovědnost,
- b) jsou k dispozici potřebná povolení,
- c) bylo provedeno požadované osvobození od věcných břemen,
- d) potvrzení o schválení finančního úřadu má k dispozici notář,

2. všechna ujednání musí být správně a úplně doložena, písemně neověřená vedlejší ujednání jsou neplatná a mohou zpochybnit účinnost celé smlouvy,

3. vlastník smlouvy je odpovědný za neuhrazené veřejné poplatky a odvody, zejména ručí za úhradu příspěvku do fondu oprav,

4. stávající nájemní smlouvy se aktuální kupní smlouvou neruší,

5. případné zálohy na část smlouvy, zejména okamžitá platba kupní ceny, jsou věcí důvěry a stejně jako předčasné výdaje kupujícího na držení smlouvy jsou prováděny na jeho vlastní riziko.

Notář informoval prodávajícího o předpisech o zdanění soukromých prodejních transakcí. Před notářským ověřením bylo smluvním stranám doporučeno konzultovat možné daňové důsledky uzavřených smluv s finančním úřadem nebo příslušníkem profesí daňového poradenství. Notář nepřebírá žádnou odpovědnost s ohledem na daňové důsledky této smlouvy. Účastníci smlouvy prohlašují, že veškerá uzavřená ujednání jsou v tomto dokumentu správně a úplně uvedena.

XIII.

Povolení

Tento dokument nevyžaduje oficiální schválení.

Magistrát města Brna
Odbor zahraničních vztahů

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0399554/2022

listy: 1 přílohy: 3

drah:



mmb1es83265e3c Doručeno: 02.08.2022

vedoucí referátu
Referát soudních agend
Majetkový odbor
Magistrát města Brna
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE Č. J.:

SPIS. ZN.: MMB/0399554/2022

VYŘIZUJE:

TELEFON:

FAX:

E-MAIL:

DATUM: 02.08.2022

POČET LISTŮ: 14

Garance překladu

Vážená paní vedoucí,

tímto garantujeme, že český text kupní smlouvy vyhotovené notářem [redacted] z Wunsiedelu ve věci dědického řízení po zůstavitelce Helze Kosturik plně významově odpovídá německému originálu.

S pozdravem

[redacted]
vedoucí Odboru zahraničních vztahů

PŘÍLOHY 2

Kupní smlouva

Dne

dvatisíce dvacet dva

- 2022 -

se dostavili ke mně,

[REDACTED]

notáři ve Wunsiedelu, do sídla firmy Maximilianstraße 9, 95632
Wunsiedel:

[REDACTED]

řiroční sídlo v CZ - 602

00 Brno, Smetanova 8, totožnost prokázána úředním dokladem s fotografií,
jednající za

Město Brno, adresa: Dominikánské nám. 1, CZ - 601 67 Brno, na základě
připojené plné moci a výkonu připojeného rozhodnutí zastupitelstva města
Brno,

[REDACTED]

s ověřeným podpisem

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Město Wunsiedel

(adresa: Marktplatz 6, 85632 Wunsiedel)

na základě plné moci a výkonu rozhodnutí zastupitelstva města.

Paní Mia-Celine Gumz, narozena 10. srpna 2002, bytem ve 95632 Wunsiedel, Hans-Peter-Doll-Ring 18, dle náhledu do evidence majetkového režimu svobodná, identita prokázána úředním dokladem s fotografií.

Notář poukázal ve vztahu k zúčastněným stranám na to, že zde do úvahy může přicházet zahraniční právní řád, jehož obsah není notáři znám. O s tím spojeném nebezpečí a rizicích byly smluvní strany poučeny.

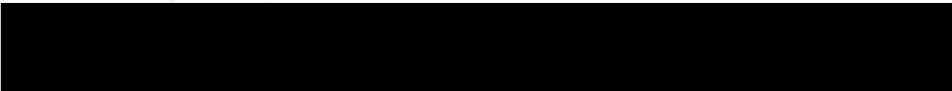
Notář neprováděl o zahraničním právu žádná poučení ani nepřebíral svěřenství. Ručení notáře je v tomto ohledu vyloučeno.

Všechny smluvní strany prohlašují, že jednájí na svůj vlastní účet.

Po náhledu do katastru nemovitostí potvrzují úředně na žádost současně přítomných smluvních stran, následující:

I.
Stav zápisu v
katastru
nemovitostí

V katastru nemovitostí Okresního soudu
Wunsiedel pro LV 3321 Wunsiedel


vlastníci společenství dědiců níže označeného zvláštního majetku v
okresu

W u n s i e d e l:

69.000/5.492.800 spoluvlastnický podíl na pozemku
FINr. 1400/17 Weißenstädter Straße 16, 18,
Bodelschwinghstraße 1 und 3,
Budova a ostatní (volná) plocha o 7.138 m², a s
ním spojené zvláštní vlastnictví k bytu označeného dle prohlášení
vlastníka o rozdělení č. 32.

V rámci odděleného vlastnictví se sjednává, že k prodeji je třeba
souhlasu správce, s výjimkou případů uvedených v prohlášení o
rozdělení.

V oddílu II katastru nemovitostí jsou zapsána tato věcná břemena:

- právo na kanalizaci pro město Wunsiedel;
- právo na elektrické vedení pro město Wunsiedel–komunální služby

Oddíl III katastru nemovitostí je bez zápisu.

Poté, co notář upozornil, že garáže, části cest nebo společných
prostor mohou být zapsány i jinde v katastru nemovitostí, strany
prohlašují, že smluvní objekt je v tomto dokumentu uveden správně a
úplně.

II.

Prodej

- dále označení jen jako "prodávající" -

p ř e v á d ě j í

tímto výše uvedené zvláštní vlastnictví se všem právy a součástmi,
jakož i zákonným příslušenstvím,

n a

- ████████████████████
- dále označenou jen jako „kupující“
 - do jejího výlučného vlastnictví.

III.

Převod vlastnictví a předběžný zápis od katastru nemovitostí

1.

Smluvní strany souhlasí s převodem vlastnického práva podle č. II této listiny.

Souhlas se zápisem právních změn v katastru nemovitostí ještě není udělen; není též obsažen v prohlášení o převodu vlastnictví v katastru nemovitostí.

Prodávající zmocňuje bez možnosti odvolání úřadujícího notáře, provést změnu zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí. Dává notáři pokyn, tento souhlas za něj udělit až poté, co město Wunsiedel potvrdí písemně za všechny prodávající, že byla zaplácena kupní cena - věci hlavní, bez případných úroků, nebo to bude prokázáno stranou kupující potvrzením z banky.

Město Wunsiedel se zavazuje toto potvrzení neprodleně po obdržení kupní ceny zaslat.

Dle výslovné dohody notář tedy není povinen užít výše zmíněnou plnou moc bez dalšího.

2.

K zajištění nároku kupujícího na změnu zápisu vlastnictví k nemovitosti, která je předmětem smlouvy,

s o u h l a s í

prodávající se zápisem poznámky ve prospěch kupující do katastru nemovitostí,

kupující

n a v r h u j e,

provedení zápisu poznámky.

Kupující souhlasí a

n a v r h u j e

Zrušení poznámky ruku v ruce se zápisem změn vlastnického práva v katastru nemovitostí u převáděné nemovitosti za předpokladu, že ode dne zápisu poznámky o převodu pro kupující nebude bez souhlasu kupující zapsáno v neširším slova smyslu v katastru nemovitostí žádné jiné právo třetích osob.

3.

Zasílání oznámení o realizaci smlouvy notářem a smluvním stranám je **p o ž a d o v á n o.**

IV.

Kupní cena

Kupní cena

EUR 77.777,77

- Euro sedmdesát sedm tisíc sedm set sedmdesát sedm 77/100 -.

Kupní cena má být kupující zaplacená během 14 dnů poté, co notář oznámí kupující - a to na jeho poslední známou adresu - obyčejným dopisem písemným potvrzením, že nastaly následující podmínky splatnosti, přičemž doba splatnosti se počítá od data odeslání (poštovního razítka) a kupní cena musí být během této lhůty připsána ve prospěch kupující.

Předpoklady splatnosti jsou, že:

- a) poznámka záměru převodu ve prospěch kupující bude dle č. III zapsána v katastru movitostí bezprostředně pod stávajícími zatíženími, přičemž této poznámce mohou předcházet jen zástavní práva zřízená k financování kupní ceny kupující
- b) souhlas správce budovy doložený notáři ve formě předvídané katastrem nemovitostí potvrzující, že nejsou evidovány na nákladech budovy a příspěvcích na bydlení nedoplatky.

Smluvní strany se vzdávají práva na úročení kupní ceny do doby její splatnosti.

Kupní cena má být v době její splatnosti vyplacena na účet prodávající, IBAN: DE20 7805 0000 0620 4266 84.

V.

Souhlas s vykonatelností

Kupující souhlasí vzhledem k dopředu dohodnuté podmínce splatnosti kupní smlouvy s okamžitou vykonatelností práv dle této listiny ve vztahu k veškerému svému majetku. Vykonatelný opis lze vydat kdykoli bez doložení skutečností odůvodňujících vykonatelnost. Nejedná se o obrácení důkazního břemene v soudním řízení.

VI.

Další ustanovení

V dalším platí ve smlouvě následující:

1.

Vlastnictví, způsob využití a břemena

K převodu vlastnictví dochází dnem úplného zaplacení kupní ceny. Od téhož dne přechází na kupujícího použití a břemena všeho druhu a nebezpečí náhodné ztráty a náhodného zhoršení, jakož i odpovědnost spojená s vlastnictvím předmětu smlouvy a povinnosti vyplývající z jeho držby a provozu. Předmět smlouvy se nepronajímá ani nepodnajímá. V současné době je volný.

2.

Právní a věcné vady

Nároky a práva kupujícího z důvodu věcné vady předmětu smlouvy jsou vyloučeny. To platí i pro všechny nároky na náhradu škody, pokud prodávající nejedná úmyslně.

Kupující si předmět koupě prohlédl; prodává se tak jak je. Prodávající odpovídá za předání předmětu smlouvy ve stavu, který byl zjištěn při prohlídce. Změny nelze provádět. Jakékoli škody, které vzniknou nebo jsou způsobeny před převodem vlastnictví, musí být proto neprodleně odstraněny na náklady prodávajícího.

Účastníci smlouvy prohlašují, že návrh dnešní smlouvy obdrželi před více než 14-ti dny.

Prodávající ručí za nerušený přechod držby a vlastnictví, jakož i za osvobození prodávané nemovitosti od práv třetích osob zapsaných v katastru nemovitostí, s výjimkou případných břemen a práv výslovně přijatých kupujícím nebo nařízených s jeho souhlasem.

Věcná břemena zapsaná v katastru nemovitostí se přebírají k dalšímu strpění a ručení jako věcná práva.

3.

Náklady na údržbu

Veškeré náklady na výstavbu a další náklady související se smluvním majetkem v nejširším slova smyslu, na které budou od dnešního dne zaslány výměry příspěvků, zejména na rozvoj, fond oprav, dle stavebního zákona a dle zákona o svozu komunálního odpadu, ponese již kupující a musí od jejich uplatnění odbřemenit prodávající.

Prodávající ujišťuje, že všechny jemu fakturované náklady na provoz, údržbu a fond oprav byly zaplacený. Případné pohledávky na vrácení přeplatků z uhrazených záloh prodávající na údržbu, fond oprav či jiných souvisejících zálohových plateb, včetně jejich právních předchůdců, přechází na nakupující; kupující postoupení přijímá.

Výše uvedené platí rovněž pro náhradu nákladů podle §§ 135 a násl. BauGB a zálohy na ně.

Účastníci smlouvy byli poučeni o právních účincích výše uvedených ujednání a zákonných ustanoveních o nákladech na provoz předmětu smlouvy v nejširším slova smyslu; Kupujícímu bylo zejména doporučeno, aby si před uzavřením této smlouvy u obce zjistil, zda neexistují nějaké neuhrazené platby za služby a opatření provedená v minulosti.

VII.

Plná moc, schvalovací řízení

Smluvní strany tímto zmocňují ověřujícího notáře, osvobozeného od omezení § 181 BGB, aby za ně činil veškerá prohlášení a podával žádosti, které jsou nezbytné pro vyřízení zápisu tohoto dokumentu do katastru nemovitostí, zejména předkládat na katastr nemovitostí návrhy a brát je zpět.

Je také instruován požádat o všechna schválení, potvrzení a negativní osvědčení potřebná k zápisu této listiny, udělená potvrzení přijímat, v případě potřeby o nich informovat druhou smluvní stranu a obdržená oznámení brát jejich jménem na vědomí. Všechna povolení a schválení budou proto považována doučením do notářské kanceláře ve Wunsiedelu za sdělená smluvním stranám, a tímto i účinná.

VIII.

Účast prodávajícího na věcného břemenech

Pro usnadnění financování kupní ceny kupující se prodávající jako dosavadní vlastník nemovitosti zavazuje spolupracovat při zřízení vymahatelných (§ 800 OSŘ) pozemkových zástav ve prospěch německých finančních institucí.

Tato povinnost součinnosti existuje pouze tehdy, jestliže jsou v zástavní smlouvě obsaženy následující ujednání, která mezi sebou smluvní strany již nyní uzavřely:

a) Dohodnutá ujištění:

Věřitel může použít nebo si ponechat zástavu na pozemku jako záruku pouze v rozsahu, ve kterém skutečně provedl platby s účinkem splacení dluhu z kupní ceny za kupujícího. Pokud byl dluh za pozemek zaplacen, může být navrhován jen výmaz břemene, nebo jeho postoupení či prominutí.

Všechna ostatní prohlášení o účelu využití, zabezpečení a způsobu využívání v rámci této smlouvy nebo mimo ni platí až po úplném zaplacení kupní ceny, nebo každém případě až po převodu vlastnictví. Od tohoto okamžiku pak platí a zavazují kupujícího jako nového ručitele.

b) Platební dispozice:

V případě, že kupní cena nemá být použita k vyvání zapsaných věcných břemen vážnoucích na nemovitosti, musejí být platby podle písmene a) prováděny výhradně na účet prodávající.

- c) Osobní platební povinnosti, náklady:
Prodávající nepřebírá žádné osobní platební závazky v souvislosti se výměrem pozemkové daně. Kupující se zavazuje zbavit prodávajícího všech nákladů a jiných následků vyplývajících z výměr pozemkových poplatků.
- d) Kontinuita závazku váznoucího na pozemku:
Dluh váznoucí na pozemku může zůstat na jméno kupujícího i po převodu vlastnického práva. Veškerá vlastnická práva a restituční nároky s tím související přecházejí na kupujícího s účinností od zaplacení kupní ceny, v každém případě však od převodu vlastnického práva. Odpovídající zápis do katastru nemovitostí je schválen.

Prodávající uděluje kupujícímu

plnou moc,

zastupovat jej ve všech výše uvedených právních úkonech. Tato plná moc platí pouze tehdy, jsou-li ustanovení uvedená v písmenech a), b), c) ad) reprodukována v dokumentu příkazu k pozemkovému zatížení.

IX.

Vstup do společenství vlastníků

Kupující prohlašuje, že obsah podkladového prohlášení o rozdělení spolu s dodatkem ze dne 12.12.2009 (který dosud nebyl schválen všemi vlastníky a není dosud právně účinný - notář informoval o vzniklých problémech), o smyslu o kterých notář informoval, musí mít znalosti.

Kupující vstupuje do všech závazků vyplývajících z prohlášení o rozdělení, zejména těch, které vyplývají z komunitárních předpisů, z převodu vlastnického práva, s povinností je postoupit, jakož i ze stávající smlouvy o správě.

Kupující byl informován, že povinnosti vlastníků mohou vyplývat i z usnesení shromáždění vlastníků.

Prodávající ujišťuje, že není v prodlení s výplatou příspěvku na bydlení a že mu nejsou známy žádné (chystané) mimořádné výdaje společenství vlastníků, které nejsou hrazeny z fondu oprav. Vyúčtování běžného

účetního období musí být provedeno tak, aby den převodu vlastnictví byl zároveň referenčním datem pro vyúčtování doplatků a úhrad. Výsledné částky se rozdělí rovnoměrně na jednotlivé měsíce, pokud nelze určit, za jaké období bude doplatek či zápočet proveden.

Prodávající zmocňuje kupujícího k výkonu hlasovacího práva na schůzi vlastníků bytů po převodu vlastnictví.

K účinnosti této smlouvy je nutný souhlas správce. Získáním tohoto souhlasu je pověřen notář. Kupující se zavazuje nahradit prodávajícímu veškeré náklady spojené s tímto schválením.

X.

Náklady

Náklady za sepis této listiny, její případná povolení, provedení zápisu v katastru nemovitostí a úhradu daně z nabytí nemovitosti nese kupující.

XI.

Vyhotovení

Tuto smlouvu obdrží:

a) ověřené vyhotovení:

příslušný katastr nemovitostí,
prodávající a kupující po provedení zápisu katastrem nemovitostí;

b) **prosté vyhotovení**

prodávající a kupující ihned,
příslušný finanční úřad – úsek daně z nabytí nemovitostí –,
příslušný výbor odhadců,
kompetentní odborná komise příslušná k vydávání potřebných povolení,
příslušné orgány pro vydávání nezbytných povolení,
správce na vyžádání,
financující věřitel kupujícího.

XII.

Poznámky a pokyny

Zúčastněné strany jsou si toho vědomy

1. kupující se nestává vlastníkem předmětu smlouvy již podpisem tohoto dokumentu, ale až jeho zápisem do katastru nemovitostí a že tento dokument lze předložit k

účetního období musí být provedeno tak, aby den převodu vlastnictví byl zároveň referenčním datem pro vyúčtování doplateků a úhrad. Výsledné částky se rozdělí rovnoměrně na jednotlivé měsíce, pokud nelze určit, za jaké období bude doplatek či zápočet proveden.

Prodávající zmocňuje kupujícího k výkonu hlasovacího práva na schůzi vlastníků bytů po převodu vlastnictví.

K účinnosti této smlouvy je nutný souhlas správce. Získáním tohoto souhlasu je pověřen notář. Kupující se zavazuje nahradit prodávajícímu veškeré náklady spojené s tímto schválením.

X.

Náklady

Náklady za sepsání této listiny, její případná povolení, provedení zápisu v katastru nemovitostí a úhradu daně z nabytí nemovitosti nese kupující.

XI.

Vyhotovení

Tuto smlouvu obdrží:

- a) ověřené vyhotovení:
 - příslušný katastr nemovitostí,
 - prodávající a kupující po provedení zápisu katastrům nemovitostí;
- b) **prosté vyhotovení**
 - prodávající a kupující ihned,**
 - příslušný finanční úřad – úsek daně z nabytí nemovitostí –,**
 - příslušný výbor odhadců,**
 - kompetentní odborná komise příslušná k vydávání potřebných povolení,**
 - příslušné orgány pro vydávání nezbytných povolení,**
 - správce na vyžádání,**
 - financující věřitel kupujícího.**

XII.

Poznámky a pokyny

Zúčastněné strany jsou si toho vědomy

1. kupující se nestává vlastníkem předmětu smlouvy již podpisem tohoto dokumentu, ale až jeho zápisem do katastru nemovitostí a že tento dokument lze předložit k

vyřízení katastru nemovitostí až tehdy,

a) byly uhrazeny všechny náklady, poplatky, daně, za které existuje solidární odpovědnost,

b) jsou k dispozici potřebná povolení,

c) bylo provedeno požadované osvobození od věcných břemen,

d) potvrzení o schválení finančního úřadu má k dispozici notář,

2. všechna ujednání musí být správně a úplně doložena, písemně neověřená vedlejší ujednání jsou neplatná a mohou zpochybnit účinnost celé smlouvy,

3. vlastník smlouvy je odpovědný za neuhrazené veřejné poplatky a odvody, zejména ručí za úhradu příspěvku do fondu oprav,

4. stávající nájemní smlouvy se aktuální kupní smlouvou neruší,

5. případné zálohy na část smlouvy, zejména okamžitá platba kupní ceny, jsou věcí důvěry a stejně jako předčasné výdaje kupujícího na držení smlouvy jsou prováděny na jeho vlastní riziko.

Notář informoval prodávajícího o předpisech o zdanění soukromých prodejních transakcí. Před notářským ověřením bylo smluvním stranám doporučeno konzultovat možné daňové důsledky uzavřených smluv s finančním úřadem nebo příslušníkem profesí daňového poradenství. Notář nepřebírá žádnou odpovědnost s ohledem na daňové důsledky této smlouvy. Účastníci smlouvy prohlašují, že veškerá uzavřená ujednání jsou v tomto dokumentu správně a úplně uvedena.

XIII.

Povolení

Tento dokument nevyžaduje oficiální schválení.

Kaufvertrag

Am
zweitausendzweiundzwanzig

- 2022 -

erscheinen vor mir,

[REDACTED]

Notar in Wunsiedel, an der Geschäftsstelle Maximilianstraße 9, 95632
Wunsiedel:

1.

[REDACTED]

Rechtsanwaltskammer 4738, geschäftsansässig in CZ - 602 00
Brno, Smetanova 8, ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildaus-
weis, hier handelnd

a) für die **Stadt Brünn** (vertreten durch die Bürgermeisterin JUDr.
Markéta Vaňková IČO (Identifikationsnummer): 44992785),
Anschrift: Dominikánské náměstí 196/1, CZ - 602 00 Brno, auf-
grund beigefügter Vollmacht in Vollziehung eines ebenfalls
beigefügten Stadtratsbeschlusses,

b)

[REDACTED]

aufgrund in Urschrift vorgelegter und dieser Urkunde in be-
glaubigter Abschrift beigefügter Vollmacht.

2.

[REDACTED]

???????????????

3.

[REDACTED]

4. [REDACTED] geschäftsansässig
in 95632 Wunsiedel, Marktplatz 6, mir, Notar, persönlich bekannt,
hier handelnd für die

Stadt Wunsiedel

(Anschrift: Marktplatz 6, 95632 Wunsiedel)

aufgrund Vollmacht in Vollziehung eines Stadtratsbeschlusses.

5. [REDACTED]
in 95632 Wunsiedel, Marktplatz 6,
ausgewiesen durch amtlichen Lichtbildausweis.

Der Notar hat die Vertragsteile darauf hingewiesen, dass vorliegend unter Umständen ausländisches Recht zur Anwendung gelangen kann, dessen Inhalt dem Notar nicht bekannt ist. Über die sich daraus ergebenden Gefahren und Risiken wurden die Vertragsteile belehrt. Der Notar hat über ausländisches Recht auch keine Belehrung oder Betreuung übernommen. Eine Haftung diesbezüglich ist ausgeschlossen.

Alle Vertragsteile erklären, auf eigene Rechnung zu handeln.

Nach Einsicht des Grundbuches beurkunde ich auf Ansuchen und bei gleichzeitiger Anwesenheit der Erschienenen ihren Erklärungen gemäß, was folgt:

I.

Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichtes Wunsiedel
für Wunsiedel Blatt 3321

[REDACTED]
[REDACTED] Frau Mag. Hedvika Lávičková
[REDACTED]

tümer in Erbengemeinschaft des nachfolgend beschriebenen Sondereigentums der Gemarkung

W u n s i e d e l

eingetragen:

69.000/5.492.800 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
FINr. 1400/17 Weißenstädter Straße 16, 18,
Bodelschwinghstraße 1 und 3,
Gebäude- und Freifläche zu 7.138 qm,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.
32 bezeichneten Wohnung.

Als Inhalt des Sondereigentums ist vereinbart, dass die Veräußerung
der Zustimmung des Verwalters bedarf, ausgenommen der in der Teil-
ungserklärung vorgesehenen Fälle.

Verwalter ist nach Angabe der Vertragsteile: Herr Heribert Seidinger,
Bodelschwinghstraße 1, 95632 Wunsiedel.

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Belastungen eingetra-
gen:

- Abwasserkanalrecht für die Stadt Wunsiedel;
- Stromleitungsrecht für die Stadt Wunsiedel - Stadtwerke -.

Abteilung III des Grundbuches ist ohne Eintrag.

Nach Hinweis des Notars, dass Garagen, Anteile an Wegen oder Ge-
meinschaftsflächen im Grundbuch auch an anderen Stellen vorgetra-
gen sein können, erklären die Beteiligten, dass das Vertragsobjekt in
dieser Urkunde richtig und vollständig aufgeführt ist.

II.

Verkauf




- nachstehend "der Verkäufer" genannt -

v e r k a u f e n

hiermit das vorbeschriebene Sondereigentum mit allen Rechten und Bestandteilen sowie dem gesetzlichen Zubehör

a n


- im Folgenden "der Käufer" genannt -
zum Alleineigentum.

III.

Auflassung und Vormerkung

1.

Die Vertragsteile sind sich über den Eigentumsübergang gemäß Abschnitt II. dieser Urkunde einig.

Die Bewilligung zur Eintragung der Rechtsänderung wird noch nicht erklärt; sie ist auch in der Erklärung der Auflassung nicht enthalten.

Der Verkäufer bevollmächtigt den amtierenden Notar unwiderruflich, die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch zu bewilligen. Er weist den Notar an, diese Bewilligung erst zu erklären, wenn die Stadt Wunsiedel für alle Verkäufer dem Notar schriftlich bestätigt hat, dass der Kaufpreis - in der Hauptsache, ohne etwaige Zinsen - bezahlt ist, oder dies vom Käufer durch Bankbestätigung nachgewiesen wurde.

Die Stadt Wunsiedel verpflichtet sich, diese Bestätigung unverzüglich nach Kaufpreiserhalt zu übersenden.

Eine Verpflichtung des Notars, von vorstehender Vollmacht Gebrauch zu machen, besteht jedoch ausdrücklich nicht.

2.

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums am Vertragsgrundbesitz

bewilligt

der Verkäufer die Eintragung einer Vormerkung zugunsten des Käufers in das Grundbuch.

Der Käufer

beantragt

die Eintragung dieser Vormerkung.

Der Käufer **bewilligt** und

beantragt

die Löschung der Vormerkung Zug um Zug mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch unter der Voraussetzung, dass seit dem Tag der Eintragung der Vormerkung ohne Zustimmung des Käufers keinerlei Rechte im weitesten Sinn im Grundbuch eingetragen worden sind.

3.

Vollzugsmittelungen an den Notar und an die Vertragsteile werden **beantragt**.

IV.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt EUR 77.777,77
- Euro siebenundsiebzigtausendsiebenhundertsiebenundsiebzig
77/100 -.

Dieser Kaufpreis ist innerhalb von 14 Tagen zu bezahlen, nachdem der Notar dem Käufer - und zwar an dessen letztbekannte Anschrift - per einfachen Brief schriftlich bestätigt hat, dass die nachfolgenden Fälligkeitsvoraussetzungen eingetreten sind, wobei die Zahlungsfrist von dem Tag der Absendung (Poststempel) gerechnet wird und der Kaufpreis innerhalb der Frist beim Verkäufer eingegangen sein muss.

Fälligkeitsvoraussetzung ist, dass

- a) die Auflassungsvormerkung für den Käufer gemäß Ziffer III. der Urkunde im Grundbuch im Rang unmittelbar nach den derzeit bestehenden Belastungen eingetragen ist, wobei die vom Käufer zur Finanzierung des Kaufpreises bestellten Grundpfandrechte dieser Auflassungsvormerkung im Rang vorgehen können;
- b) die Verwalterzustimmung dem Notar in Wunsiedel in grundbuchmäßiger Form vorliegt und der Verwalter bestätigt hat, dass Hausgeld-/Wohngeldrückstände des Verkäufers nicht bestehen.

Auf Verzinsung bis zur Fälligkeit des Kaufpreises wird verzichtet.

Der Kaufpreis ist bei Fälligkeit zu überweisen auf das Konto des Verkäufers, IBAN: DE20 7805 0000 0620 4266 84.

V.

Zwangsvollstreckungsunterwerfung

Der Käufer unterwirft sich wegen vorstehender Kaufpreiszahlungsverpflichtungen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen. Eine vollstreckbare Ausfertigung kann ohne Nachweis der die Vollstreckbarkeit begründenden Tatsachen jederzeit erteilt werden. Eine Umkehr der Beweislast im gerichtlichen Verfahren ist damit nicht verbunden.

VI.

Weitere Bestimmungen

Im Übrigen gilt für diesen Vertrag noch folgendes:

1.

Besitz, Nutzen und Lasten

Die Besitzübergabe erfolgt am Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung.

Vom gleichen Tage an gehen Nutzungen und Lasten aller Art und die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung sowie die mit dem Vertragsbesitz verbundene Haftung auf den Käufer über, ebenso die Verkehrssicherungspflichten.

Das Vertragsobjekt ist nicht vermietet und nicht verpachtet. Es steht derzeit leer.

2.

Rechts- und Sachmängel

Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Vertragsobjekts sind ausgeschlossen. Dies gilt auch für alle Ansprüche auf Schadensersatz, es sei denn der Verkäufer handelt vorsätzlich. Der Käufer hat das Kaufobjekt besichtigt; es wird verkauft, wie es liegt und steht.

Der Verkäufer haftet dafür, dass das Vertragsobjekt in dem Zustand übergeben wird, wie er bei der Besichtigung festgestellt wurde.

Veränderungen dürfen nicht vorgenommen werden.

Schäden, die bis zum Besitzübergang eintreten bzw. verursacht werden, hat der Verkäufer daher unverzüglich auf seine Kosten beseitigen zu lassen.

Die Vertragsteile erklären, den Entwurf heutigen Vertrages bereits länger als 14 Tage erhalten zu haben.

Der Verkäufer haftet für ungehinderten Besitz- und Eigentumsübergang, sowie für die Freiheit des verkauften Grundbesitzes von im Grundbuch eingetragenen Rechten Dritter, jedoch mit Ausnahme der etwaigen vom Käufer ausdrücklich übernommenen bzw. mit seiner Zustimmung bestellten Belastungen und Rechte.

Übernommen werden die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten zur weiteren Duldung und dinglichen Haftung.

3.

Erschließungskosten

Alle den Vertragsgrundbesitz betreffenden Erschließungs- und Anliegerkosten im weitesten Sinne, für die ab heute Beitragsbescheide zugestellt werden, insbesondere Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie Investitionsaufwand und Anschlusskosten nach dem Kommunalabgabengesetz, hat der Käufer zu tragen und den Verkäufer von einer Inanspruchnahme freizustellen.

Der Verkäufer versichert, dass sämtliche ihm in Rechnung gestellte Erschließungs- und Anliegerkosten bezahlt sind.

(Rückzahlungs-)Ansprüche des Verkäufers wegen etwaiger Vorausleistungen oder wegen zu viel gezahlter Erschließungs- oder Anliegerkosten, auch solche gegenüber seinen Rechtsvorgängern, werden an den Käufer ohne weitere Gegenleistung abgetreten; der Käufer nimmt die Abtretung an.

Vorstehende Regelungen gelten auch für Kostenerstattungen nach den §§ 135 a ff. BauGB sowie Vorauszahlungen hierauf.

Über die Rechtswirkungen vorstehender Vereinbarungen und die gesetzlichen Bestimmungen über Erschließungskosten im weitesten Sinne wurden die Vertragsteile belehrt; es wurde insbesondere dem Käufer empfohlen, sich vor Abschluss dieses Vertrages bei der Gemeinde zu informieren, ob noch Abrechnungen von Maßnahmen, die in der Vergangenheit durchgeführt worden sind, ausstehen.

VII.

Vollmacht, Genehmigungsverfahren

Die Vertragsteile ermächtigen hiermit den beurkundenden Notar unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle Erklärungen für sie abzugeben und Anträge zu stellen, die zum grundbuchamtlichen Vollzug dieser Urkunde erforderlich sind, insbesondere auch Grundbuchanträge zu stellen und zurückzunehmen.

Er wird weiter beauftragt, alle zu dieser Urkunde erforderlichen Genehmigungen und Negativzeugnisse zu beantragen, erteilte Genehmigungen in Empfang zu nehmen, sie, soweit erforderlich, dem anderen Vertragsteil mitzuteilen und an dessen Stelle von der Mitteilung Kenntnis zu nehmen. Alle Genehmigungen sollen daher mit ihrem Eingang an der Notarstelle in Wunsiedel den Vertragsteilen als mitgeteilt gelten und damit wirksam sein.

VIII.

Mitwirkung des Verkäufers bei der Grundschuldbestellung

Um dem Käufer die Finanzierung des Kaufpreises zu erleichtern, verpflichtet sich der Verkäufer, bei der Bestellung vollstreckbarer (§ 800 ZPO) Grundschulden zugunsten deutscher Geldinstitute als derzeitiger Grundstückseigentümer mitzuwirken.

Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die folgenden, von den Beteiligten bereits jetzt getroffenen Vereinbarungen wiedergegeben werden:

a) Sicherungsabrede:

Der Grundschuldgläubiger darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als er tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Sollte die Grundschuld zurückzugewähren sein, so kann nur ihre Löschung verlangt werden, nicht Abtretung oder Verzicht. Alle weiteren Zweckbestimmungserklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab diesem Zeitpunkt gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

b) Zahlungsanweisung:

Soweit der Kaufpreis nicht zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen gemäß a) zu leisten ausschließlich auf ein Konto des Verkäufers.

c) persönliche Zahlungspflichten, Kosten:

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keinerlei persönliche Zahlungspflichten. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

d) Fortbestand der Grundschuld:

Die bestellte Grundschuld darf auch nach der Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall aber ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Die entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer

V o l l m a c h t ,

ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Diese Vollmacht gilt nur dann, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde die unter a), b), c) und d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden.

IX.

Eintritt in die Eigentümergemeinschaft

Der Käufer erklärt, vom Inhalt der zugrundeliegenden Teilungserklärung samt einem Nachtrag vom 12.12.2009 (welcher noch nicht von allen Eigentümern genehmigt und noch nicht rechtswirksam ist - über die sich daraus ergebenden Problematiken hat der Notar belehrt), über deren Bedeutung der Notar belehrt hat, Kenntnis zu haben.

Der Käufer tritt unter Verpflichtung zur Weitergabe in alle sich aus der Teilungserklärung ergebenden Pflichten, insbesondere die sich aus der Gemeinschaftsordnung ergebenden, ab Besitzübergang ein, ebenso in den bestehenden Verwaltervertrag.

Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass sich Pflichten der Eigentümer auch aus Beschlüssen der Eigentümerversammlung ergeben können.

Der Verkäufer versichert, dass er mit der Zahlung des Wohngeldes nicht im Rückstand ist und ihm keine (bevorstehenden) außergewöhnlichen, durch die Reparaturrücklage nicht gedeckten Aufwendungen der Eigentümergemeinschaft bekannt sind.

Die Abrechnung des laufenden Wirtschaftsjahres hat in der Weise zu erfolgen, dass der Tag des Besitzübergangs auch als Stichtag für die Abrechnung von Nachzahlungen und Erstattungen gilt.

Die sich ergebenden Beträge sind dabei gleichmäßig auf die einzelnen Monate zu verteilen, wenn sich nicht feststellen lässt, für welchen Zeitraum eine Nachzahlung oder Gutschrift erfolgt.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht, für ihn ab Besitzübergang das Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung auszuüben.

Zur Wirksamkeit dieses Vertrages ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Der Notar wird beauftragt, diese Zustimmung einzuholen. Der Käufer verpflichtet sich, den Verkäufer von etwaigen mit dieser Zustimmung verbundenen Kosten freizustellen.

X.

Kosten

Die Kosten dieser Urkunde, ihrer eventuellen Genehmigungen und ihres grundbuchamtlichen Vollzuges und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer.

XI.

Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

- a) beglaubigte Abschriften:
 - das zuständige Grundbuchamt,
 - Verkäufer und Käufer nach grundbuchamtlichem Vollzug;
- b) einfache Abschriften:
 - Verkäufer und Käufer sofort,
 - das zuständige Finanzamt -Grunderwerbsteuerstelle-,
 - der zuständige Gutachterausschuss,
 - die zuständigen Behörden zur Erteilung von etwa erforderlichen Genehmigungen,
 - der Verwalter auf Anforderung,
 - der Finanzierungsgläubiger des Käufers eine.

XII.

Hinweise und Belehrungen

Die Beteiligten haben davon Kenntnis, dass

- 1. der Käufer nicht schon mit der Unterzeichnung dieser Urkunde, sondern erst mit seiner Eintragung im Grundbuch Eigentümer des Vertragsgegenstandes wird und dass diese Urkunde dem Grundbuchamt erst dann zum Vollzug vorgelegt werden kann, wenn
 - a) sämtliche Kosten, Gebühren, Steuern, für die eine gesamtverbindliche Haftung besteht, bezahlt sind,
 - b) die etwa erforderlichen Genehmigungen vorliegen,
 - c) eine erforderliche Lastenfreistellung durchgeführt ist,

- d) die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes dem Notar vorliegt,
2. alle Vereinbarungen richtig und vollständig beurkundet werden müssen, nichtbeurkundete Nebenabreden unwirksam sind und die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen können,
 3. der Vertragsbesitz für rückständige öffentliche Lasten und Abgaben, insbesondere für einen etwaigen Erschließungsbeitrag, haftet,
 4. durch gegenwärtigen Kaufvertrag bestehende Miet- und Pachtverhältnisse nicht aufgehoben werden,
 5. etwaige Vorleistungen eines Vertragsteiles, insbesondere eine sofortige Kaufpreiszahlung, Vertrauenssache sind und ebenso wie vorzeitige Aufwendungen des Käufers auf den Vertragsbesitz auf eigene Gefahr vorgenommen werden.

Auf die Vorschriften über die Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte hat der Notar den Verkäufer hingewiesen. Den Vertragsteilen wurde vor der Beurkundung empfohlen, wegen möglicher steuerlicher Folgen der getroffenen Vereinbarungen das Finanzamt oder einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe zu befragen. Der Notar übernimmt bezüglich der steuerlichen Folgen dieses Vertrages keinerlei Haftung.

Die Vertragsteile erklären, dass alle getroffenen Vereinbarungen richtig und vollständig in dieser Urkunde niedergelegt sind.

XIII.

Genehmigungen

Eine behördliche Genehmigung ist zu dieser Urkunde nicht erforderlich.