

Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 6.9.2022

240. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.e. 5, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. 948 v k.ú. Kníničky

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ ke stavbě určené k rekreaci, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku

██████████ doručenu dne 11.7.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě ve společném jmění manželů (dále jen „SJM“) č.e. 5, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 948, způsob využití lesní pozemek o výměře 52 m², na kterém je umístěna budova, k.ú. Kníničky, za kupní cenu stavby ve výši 3.000.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým se smlouvou o advokátní úschově peněz.

- skutečnost, že ██████████ nabyli předmětnou stavbu do SJM v měsíci červnu roku 2021, přičemž došlo k porušení zákonného předkupního práva, neboť předchozí vlastník stavby převedl manželům na základě kupní smlouvy ze dne 21.5.2021 stavbu do SJM, aniž by však splnil svoji zákonnou povinnost učinit předkupníkovi relevantní nabídku předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ. Vlastnické právo ve prospěch manželů bylo zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. ██████████ s právními účinky zápisu ke dni 1.6.2021.

- skutečnost, že manželé uvedeným porušením předkupního práva nabyli stavbu do SJM na základě kupní smlouvy ze dne 21.5.2021 za kupní cenu ve výši 1.600.000,- Kč a nyní stavbu nabízejí k prodeji za částku ve výši 3.000.000,- Kč.

2. nesouhlasí

- s využitím nabídky předkupního práva a rovněž tak s uplatněním práva z titulu porušení předkupního práva z úrovně statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.e. 5, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 948, způsob využití lesní pozemek o výměře 52 m², na kterém je umístěna budova, k.ú. Kníničky, dle nabídky ze dne 11.7.2022.

Stanoviska

RMB na své R8/233. schůzi, konané dne 24.8.2022, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

vedoucí odboru - Majetkový odbor

29.8.2022 v 15:03

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

29.8.2022 v 15:39

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (Příloha materiálu [redacted])	8 - 16
Příloha (majetkova mapa - [redacted])	17 - 18
Příloha (ortofoto [redacted])	19 - 19
Příloha (upmb platný [redacted])	20 - 20
Příloha (novy upmb - [redacted])	21 - 21

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky [REDAKCE], doručené dne 11.7.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě ve společném jmění manželů (dále jen „SJM“) č.e. 5, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 948, způsob využití lesní pozemek o výměře 52 m², na kterém je umístěna budova, k.ú. Kníničky.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 11.7.2022 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě ve společném jmění manželů č.e. 5, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 948, způsob využití lesní pozemek o výměře 52 m², na kterém je umístěna budova, k.ú. Kníničky, za kupní cenu stavby ve výši 3.000.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým se smlouvou o advokátní úschově peněz.

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

Dle § 3056 NOZ, vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Na základě uvedeného ustanovení NOZ vzniklo ke dni 1. 1. 2014 statutárnímu městu Brnu, jakožto vlastníkovému výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníků budovy vzniklo vůči statutárnímu městu Brnu předkupní právo k pozemku, na kterém je budova umístěna.

Zákonná lhůta pro přijetí nabídky je tříměsíční s tím, že v případě využití nabídky je nutno v dané lhůtě uhradit prodávajícímu kupní cenu (viz § 2148 NOZ) a v případě této nabídky uplyne k datu 11.10.2022.

Porušení předkupního práva:

Shora uvedení manželé nabyli předmětnou stavbu do SJM v měsíci červnu roku 2021, přičemž došlo k porušení zákonného předkupního práva, neboť předchozí vlastník stavby převedl manželům na základě kupní smlouvy ze dne 21.5.2021 stavbu do SJM, aniž by však splnil svoji zákonnou povinnost učinit předkupníkovi relevantní nabídku předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ. Vlastnické právo ve prospěch manželů bylo zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [REDAKCE] s právními účinky zápisu ke dni 1.6.2021.

Manželé uvedeným porušením předkupního práva nabyli stavbu do SJM na základě kupní smlouvy ze dne 21.5.2021 za kupní cenu ve výši 1. 600.000,- Kč a nyní stavbu nabízí k prodeji za téměř dvojnásobnou částku, jejíž výše činí 3.000.000,- Kč.

Občanský zákoník však pamatuje a upravuje zákonným způsobem obdobné situace porušení předkupního práva v neprospěch předkupníka, a to následujícím způsobem:

V souladu s § 2144 odst. 1 až 2 NOZ, má předkupník právo domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabytí koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl a přechází na něho povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupi za podmínek, kterými byl vázán jeho předchůdce.

Právo z porušeného zákonného předkupního práva lze tak v souladu se zákonem v tomto případě uplatnit zasláním výzvy novému vlastníkovému stavby, tj. [REDAKCE] s požadavkem, aby dobrovolně převedli věc ve smyslu § 2144 NOZ za příslušnou úplatu, tj. za kupní cenu 1.600.000,- Kč, dle podmínek původní kupní smlouvy, kterou uzavřeli s předchozím vlastníkem dne 21.5.2021.

Popis:

Stavba chaty č.e. 5, určená k rodinné rekreaci, se nachází na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č.948 v k.ú. Kníničky a je situována v rekreační oblasti Brněnské přehrady v lokalitě „Osada“ při ul. Hrázní. Pozemek dle zápisu v KN je vedený jako lesní pozemek, na kterém je umístěna budova o výměře 52 m². V této lokalitě je na lesním pozemku ve vlastnictví SMB postaveno větší množství obdobných rekreačních objektů.

Bližší informace o stáří a technickém stavu objektu nejsou známy.

Pozemek p.č. 948 v k.ú. Kníničky je ve správě Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB a je součástí pachtovní smlouvy č. 4321030168, uzavřené mezi statutárním městem Brnem a společností Lesy města Brna, a.s. Lesy města Brna, a.s. uzavírají s vlastníky rekreačních objektů k užíváním pozemkům podnájemní smlouvy.

Uvedený pozemek i stavba jsou z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí nestavební – volně stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci na PUPFL (plocha určená k plnění funkce lesa) ve vyhlášené rekreační oblasti Přehrada.

Plochy s objekty pro individuální rekreaci slouží dle regulativů ÚPmB pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.

Pozemek není dotčen veřejně prospěšným opatřením či veřejně prospěšnou stavbou.

V návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy lesní – L v rekreační oblasti Přehrada. V této ploše jsou přípustné stávající objekty pro individuální rekreaci.

Pozn.:

V minulosti již ZMB projednalo jiné nabídky k obdobným stavbám rekreace umístěným v této lokalitě a nesouhlasilo s využitím předkupního práva:

- ZMB č. Z7/41. konané dne 4.9.2018 projednávalo nabídku na využití předkupního práva k blízké rekreační chatě na pozemku p.č. 912 v k.ú. Kníničky a nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 89, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 912, lesní pozemek o výměře 42 m², k.ú. Kníničky, za kupní cenu ve výši 800.000,- Kč, dle nabídky ze dne 12. 7. 2018.

- ZMB č. Z8/01. konané dne 20.11.2018 projednávalo nabídku na využití předkupního práva k blízké rekreační chatě na pozemku p.č. 919 v k.ú. Kníničky a nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 96, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 919, lesní pozemek o výměře 71 m², k.ú. Kníničky, za kupní cenu ve výši 1.100.000,- Kč, dle nabídky ze dne 11.9. 2018.

- ke stejné stavbě projednalo ZMB Z8/28 dne 22.6.2021 nabídku předkupního práva a nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě č.e. 88, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 911 v k.ú. Kníničky za kupní cenu ve výši 431.782, 39 Kč, dle nabídky z 26.4.2021.

- ZMB č. Z8/34. konané dne 7.12.2021 projednalo nabídku na využití předkupního práva k jiné rekreační chatě v lokalitě Osada na pozemku p.č. 911 v k.ú. Kníničky a nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 88, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 911, lesní pozemek o výměře 48 m², k.ú. Kníničky, za kupní cenu ve výši 1.700.000,- Kč, dle nabídky ze dne 10.10.2021.

- ZMB č. Z8/35. konané dne 25.1.2022 projednalo nabídku na využití předkupního práva k jiné rekreační chatě č.e. 11 v této lokalitě Osada na pozemku p.č. 955 v k.ú. Kníničky a nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 11, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 955, lesní pozemek o výměře 79 m², k.ú. Kníničky, za kupní cenu ve výši 2.563.514,- Kč, dle nabídky ze dne 19.11.2021.

- ZMB č. Z8/38. konané dne 17.5.2022 projednalo nabídku na využití předkupního práva k jiné rekreační chatě č.e. 131 v lokalitě Osada na pozemku p.č. 850 v k.ú. Kníničky a nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 131, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 850, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m², k.ú. Kníničky, za kupní cenu ve výši 1.000.000,- Kč, dle nabídky ze dne 23.3.2022.

Cena:

Chata se nachází na pozemku v k.ú. Kníničky při ul. Hrázní dle KN vedeného jako lesní pozemek, na kterém je umístěna budova o výměře 52 m². Bližší informace k chatce nebyly poskytnuty.

S ohledem na skutečnost, že nebyly poskytnuty bližší informace a není znám technický stav objektu, nelze nabídkovou cenu stavby ve výši 3.000.000,- Kč posoudit. V případě zájmu o koupi objektu doporučujeme objednání znaleckého posudku.

Závěr:

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

- nesouhlasit s využitím nabídky předkupního práva a rovněž tak s uplatněním práva z titulu porušení předkupního práva z úrovně statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.e. 5, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 948, způsob využití lesní pozemek, na kterém je umístěna budova o výměře 52 m² v k.ú. Kníničky, dle nabídky ze dne 11.7.2022,

a to s přihlédnutím ke stávajícímu a předpokládanému budoucímu využití pozemku dle ÚPmB, a v neposlední řadě rovněž tak s přihlédnutím ke skutečnosti, že všechny dosavadní nabídky předkupních práv k jiným obdobným rekreačním objektům z této lokality nebyly doposud ze strany SMB využity.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Komisi majetkové RMB.

RMB na své R8/233. schůzi, konané dne 24.8.2022, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE], doručenu dne 11.7.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě ve společném jmění manželů (dále jen „SJM“) č.e. 5, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 948, způsob využití lesní pozemek o výměře 52 m², na kterém je umístěna budova, k.ú. Kníničky, za kupní cenu stavby ve výši 3.000.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým se smlouvou o advokátní úschově peněz.

- skutečnost, že [REDAKCE] abyli předmětnou stavbu do SJM v měsíci červnu roku 2021, přičemž došlo k porušení zákonného předkupního práva, neboť předchozí vlastník stavby převedl manželům na základě kupní smlouvy ze dne 21.5.2021 stavbu do SJM, aniž by však splnil svoji zákonnou povinnost učinit předkupníkovi relevantní nabídku předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ. Vlastnické právo ve prospěch manželů bylo zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [REDAKCE] právními účinky zápisu ke dni 1.6.2021.

- skutečnost, že manželé uvedeným porušením předkupního práva nabyli stavbu do SJM na základě kupní smlouvy ze dne 21.5.2021 za kupní cenu ve výši 1.600.000,- Kč a nyní stavbu nabízejí k prodeji za částku ve výši 3.000.000,- Kč.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím nabídky předkupního práva a rovněž tak s uplatněním práva z titulu porušení předkupního práva z úrovně statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.e. 5, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 948, způsob využití lesní pozemek o výměře 52 m², na kterém je umístěna budova, k.ú. Kníničky, dle nabídky ze dne 11.7.2022.

Schváleno jednomyslně 10 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

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- stanovisko z 18.7.2022:

Dle OÚPR MMB jsou předmětný pozemek i stavba z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí nestavební – volné stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci na PUPFL (plocha určená k plnění funkce lesa) ve vyhlášené rekreační oblasti Přehrada.

Plochy s objekty pro individuální rekreaci slouží dle regulativů ÚPmB pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.

Pozemek není dotčen veřejně prospěšným opatřením či veřejně prospěšnou stavbou.

V návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy lesní – L v rekreační oblasti Přehrada. V této ploše jsou přípustné stávající objekty pro individuální rekreaci.

MČ Brno – Kníničky

- vyjádření městské části nebylo ke dni zpracování materiálu k dispozici.

Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB

- vyjádření 18.7.2022:

OVLHZ MM nemá k uvedenému záměru připomínek a doporučuje si k této věci zajistit vyjádření spol. Lesy města Brna, a.s.

Lesy města Brna, a.s.

- vyjádření Lesů města Brna, a.s. nebylo ke dni zpracování materiálu k dispozici.



Statutární město Brno

Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

V Brně dne 04.07.2022

Věc: Nabídka k uplatnění předkupního práva

Dobrý den, vážení,

jakožto vlastníci následující nemovité věci:

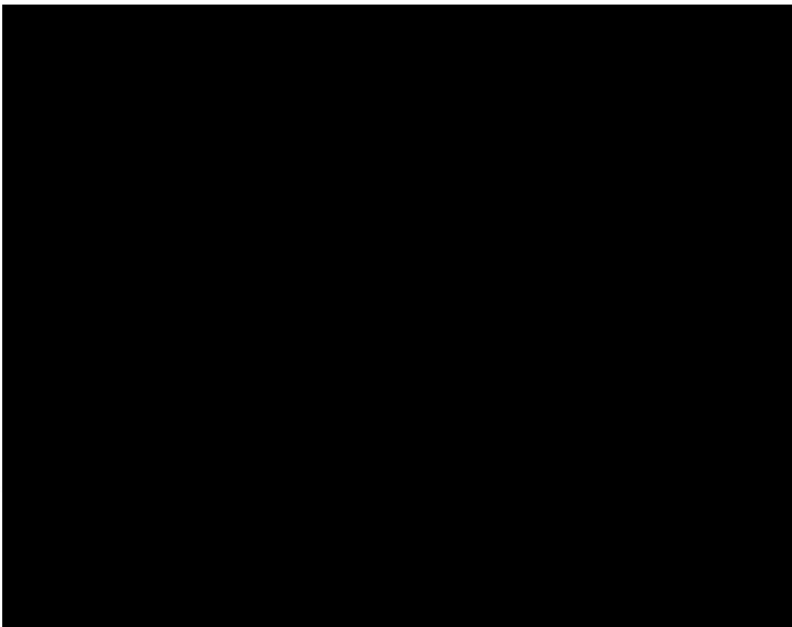
A) budova Kníničky č.ev. 5, stavba pro rodinnou rekreaci, stojící na pozemku parc. č. 948, s tím, že tato stavba je zapsána Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, na LV č. [redacted] vedeném pro obec Brno část obce a k.ú. Kníničky;

(dále také jen „Nemovitost“)

Vám sdělujeme, že jsme dnešního dne uzavřeli kupní smlouvu, jejíž kopii Vám zasíláme přílohou. Jelikož Vám, jakožto vlastníku pozemku parc. č. 948 v obci Brno, část obce a k.ú. Kníničky náleží předkupní právo ve smyslu § 3056 odst. 1 občanského zákoníku, tak uzavřením kupní smlouvy ve smyslu § 2143 občanského zákoníku dospěla naše povinnost nabídnout Vám Nemovitost ke koupi.

Veškeré podmínky prodeje jsou uvedeny v přiložené kopii kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově, které tvoří nedílnou součást této nabídky a jejich předložením je splněna naše povinnost ve smyslu § 2147 odst. 1 občanského zákoníku.

Tímto Vás tedy žádáme, abyste nám v zákonné lhůtě sdělili, zda svého předkupního práva využíváte, případně žádáme o informaci, že své předkupní právo v tomto případě nevyužijete. Odpověď nám prosím zašlete na adresu:



Doporučeně s dodejkou

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0364856/2022

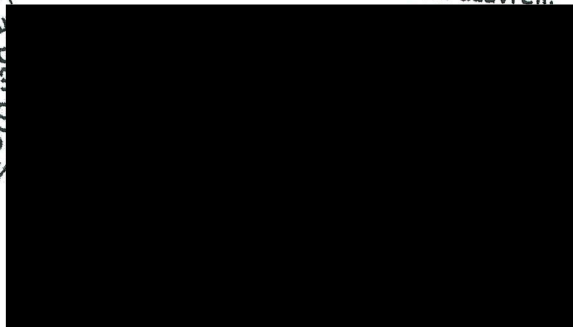
listy 1 přílohy 2
druh Smlouva



mmb1es8325dad6 Doručeno: 11.07.2022

KUPNÍ SMLOUVA

Dále uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:



oba společně jako **prodávající** na straně jedné
(dále také jen „strana prodávající“)



jako **kupující** na straně druhé
(dále také jen „strana kupující“)

a to v souladu s ust. § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v jeho platném a účinném znění tuto

kupní smlouvu:

Článek I.

1. Strana prodávající tímto prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví, na základě smlouvy kupní ze dne 21.05.2021, právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2021 09:32:43, zápis proveden dne 29.06.2021, sp.zn. V-13060/2021-702 a dále v souladu se zápisem na LV č. [REDACTED] vedeném pro obec Brno, část obce a k.ú. Kníničky, katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, následující nemovitou věc:
A) budova Kníničky č.ev. 5, stavba pro rodinnou rekreaci, stojící na pozemku parc. č. 948, s tím, že tato stavba je zapsána Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, na LV č. [REDACTED] vedeném pro obec Brno část obce a k.ú. Kníničky;
(dále také jen veškeré uvedené nemovitosti souhrnně jakožto „**Nemovitost**“).
2. Strana prodávající prohlašuje, že předmětnou Nemovitost řádně nabyla, že se žádným právním jednáním učiněným po nabytí Nemovitosti nezbavila svého práva s ní neomezeně nakládat, že vlastnická práva k ní ke dni podpisu této smlouvy nepozbyla, že ji nezatížila věcným břemenem, služebností, reálným břemenem, předkupním právem, nedala nikomu do nájmu, ani nedala nikomu do zástavy či nezatížila jinou právní vadou, s výjimkou v této smlouvě uvedených případů a s výjimkou v této smlouvě sjednaných případů se zavazuje tak neučinit ani do doby, kdy bude vlastnické právo k Nemovitosti v katastru nemovitostí zapsáno ve prospěch strany kupující.
3. Strana prodávající prohlašuje, že nemá žádné závazky vůči státu, pro něž by na Nemovitosti mělo být zřízeno zákonné zástavní právo, a že proti ní nebylo zahájeno ani není vedeno žádné soudní, správní nebo jiné řízení, které by mělo nebo mohlo mít za následek omezení možnosti převodu vlastnického práva k Nemovitosti na kupující nebo její jakékoli zatížení, a dále že proti ní není vedena exekuce ani s ní nebylo zahájeno insolvenční řízení dle zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smluvní strany prohlašují, že si jsou vědomy skutečnosti, že na Nemovitosti vážne zákonné předkupní právo pro vlastníka pozemku, na němž se stavba nachází, tedy pro Statutární město

Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno. Bezprostředně po uzavření této smlouvy tak bude vlastník pozemku informován o uzavření této smlouvy stranou prodávající o možnosti uplatnit předkupní právo k Nemovitosti. Strana prodávající se následně zavazuje bezprostředně informovat stranu kupující o tom, zda vlastník pozemku předkupní právo uplatnil, vzdal se jej nebo zda se nevyjádřil v zákonné lhůtě. Uplatní-li vlastník pozemku v zákonné lhůtě své předkupní právo, tato smlouva se bez dalšího ruší a smluvní strany jsou povinny si vrátit zpět případně již poskytnutá plnění.

5. Strana kupující prohlašuje, že kupní cenu uhradí ze svých vlastních výlučných prostředků, které tvoří její výlučné vlastnictví a nejsou součástí společného jmění manželů.

Článek II.

1. Na základě všech shora uvedených skutečností strana prodávající, prodává ze svého společného jmění manželů Nemovitost, jak je popsána v čl. I. odst. 1 této smlouvy, a to:

A) budovu Kníničky č.ev. 5, stavba pro rodinnou rekreaci, stojící na pozemku parc. č. 948, s tím, že tato stavba je zapsána Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, na LV č. [REDAKCE] vedeném pro obec Brno část obce a k.ú. Kníničky;

straně kupující do výlučného vlastnictví, a to se všemi právy a povinnostmi s vlastnictvím předmětu převodu této smlouvy spojenými za cenu uvedenou v čl. III. této smlouvy a strana kupující, Nemovitost do svého výlučného vlastnictví od strany prodávající, za kupní cenu uvedenou v čl. III. této smlouvy kupuje a přijímá.

Článek III.

Vypořádání kupní ceny a předání předmětu smlouvy

1. Strany si ujednaly kupní cenu za Nemovitost ve výši **3.000.000,- Kč** (slovy: tři miliony korun českých). Kupní cena bude uhrazena následovně:
 - a) celá kupní cena ve výši 3.000.000,- Kč bude stranou kupující složena do advokátní úschovy Mgr. Patrika Lukeše, advokáta (dále jen „advokát“), trvale spolupracujícího advokáta se společností Advokátní kancelář Musil a partneři, s.r.o., se sídlem Brno, Hlinky 155/86, PSČ 603 00, na účet advokátních úschov [REDAKCE] a to na základě samostatné smlouvy o úschově uzavřené mezi stranami této smlouvy a advokátem. Podmínky složení úschovy stranou kupující a vyplacení úschovy straně prodávající jsou upraveny ve zmíněné samostatné smlouvě o úschově uzavřené zároveň s touto smlouvou, a v souladu s touto bude s taktó deponovanou kupní cenou naloženo.
2. Složením částky uvedené v čl. III. odst. 1. písm. a) na úschovní účet je splněn závazek strany kupující uhradit kupní cenu za Nemovitost.
3. Strana prodávající a strana kupující se dohodly, že předáním převáděné Nemovitosti přejde nebezpečí škody ze strany prodávající na stranu kupující. Strana prodávající je povinna předat a strana kupující převzít plně vyklizenou a nikým neužívanou Nemovitost popsanou v čl. I. odst. 1 této smlouvy, nejpozději do 5 dnů ode dne složení celé kupní ceny na úschovní účet dle čl. III. odst. 1. písm. a) této smlouvy. Do doby převodu vlastnického práva k Nemovitosti na stranu kupující je strana kupující oprávněna užívat Nemovitost bezúplatně s tím, že strana kupující je povinna ode dne předání Nemovitosti hradit veškeré náklady spojené s užíváním nemovitosti.
4. K předání Nemovitosti dojde na základě předávacího protokolu, ve kterém budou uvedeny konečné stavy jednotlivých měřidel. Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou potřebnou součinnost nutnou k přepisu smluv uzavřených s dodavateli těchto energií ze strany prodávající na stranu kupující.

5. Strana kupující měla možnost a seznámila se podrobně s technickým stavem nemovitosti a prohlašuje, že nemovitost v tomto stavu od strany prodávající přijímá. Smluvní strany se dohodly, že k budově Kníničky č.ev. 5 se nebude vyhotovovat průkaz energetické náročnosti budovy, protože k tomuto typu budov není ze zákona potřebné PENB vyhotovovat.
6. Strana prodávající a strana kupující se zavazují, že si vzájemně vypořádají alikvotní část vyúčtování služeb vždy za období, ve kterém Nemovitost fyzicky užívali, a to neprodleně poté, co bude známa výše přeplatku či nedoplatku.
7. Strana prodávající dále prohlašuje, že v domě Kníničky č.ev. 5 nemá kromě [REDAKCE] hlášeno trvalé bydliště žádná fyzická osoba, a že v ní nemá hlášeno místo podnikání žádná fyzická osoba, a není v ní umístěno sídlo žádné právnické osoby. Bydliště pana [REDAKCE] bude změněno na jinou adresu nejpozději do 1 měsíce od provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy ve prospěch strany kupující.
8. V případě nesplnění závazku dle této smlouvy předat a převzít předmět převodu za výše uvedených podmínek v dohodnutém termínu, se smluvní strany zavazují uhradit smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) za každý i započatý den prodlení se splněním uvedeného závazku druhé smluvní straně, a to tou smluvní stranou, která poruší svůj závazek dle této smlouvy a ocitne se v prodlení se splněním uvedeného závazku. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo druhé smluvní strany na náhradu škody.

Článek IV.

Odstoupení od smlouvy, Smluvní pokuta

1. Smluvní strany se dohodly, že strana kupující je oprávněna od této smlouvy odstoupit, ukáže-li se kterékoli prohlášení strany prodávající obsažené v této smlouvě v čl. I. jako nepravdivé nebo pokud strana prodávající poruší povinnosti, které jí vyplývají z čl. I. této smlouvy, zejména bude-li Nemovitost zatížena jakýmkoli právy třetích osob, vyjma práv v této smlouvě uvedených. V případě, že některá ze smluvních stran poruší své povinnosti uvedené v čl. V. této smlouvy, je druhá smluvní strana oprávněna od této smlouvy odstoupit. Strana prodávající je rovněž oprávněna od této smlouvy odstoupit, pokud se kupující ocitne v prodlení s úhradou kupní ceny dle čl. III. odst. 1 této kupní smlouvy. Právo odstoupivší smluvní strany na náhradu škody tím není dotčeno.
2. Poruší-li strana kupující svoji povinnost zaplatit kupní cenu v souladu s čl. III. odst. 1 této smlouvy, zavazuje se straně prodávající zaplatit smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč, a to do 5 dnů ode dne, kdy k tomu bude stranou prodávající vyzvána. Právo na náhradu škody tím není dotčeno.
3. Ukáže-li se kterékoli prohlášení strany prodávající obsažené v této smlouvě v čl. I. jako nepravdivé nebo poruší-li strana prodávající své povinnosti vyplývající jí z čl. I. této smlouvy, jedná se o porušení povinností plynoucích z této smlouvy a strana prodávající je v takovém případě povinna uhradit straně kupující smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč, a to do 5 dnů ode dne, kdy k tomu bude stranou kupující vyzvána.
4. Odstoupením od této smlouvy se smlouva ruší jako celek od jejího počátku a smluvní strany jsou povinny si poskytnout veškerou součinnost ke vrácení již na základě této smlouvy poskytnutých plnění. V opačném případě odpovídá smluvní strana, která takovou součinnost neposkytla, druhé smluvní straně za škodu vzniklou porušením této povinnosti. Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo na smluvní pokutu dle čl. IV odst. 2 a dle čl. IV. odst. 3 této smlouvy.

Článek V.

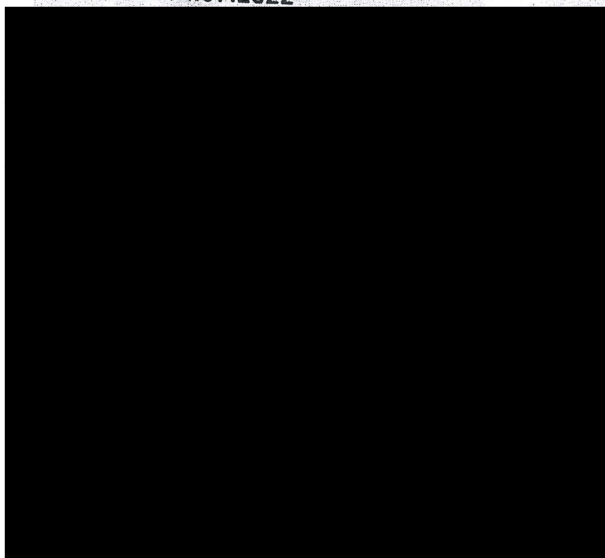
Závěrečná ustanovení

1. Vlastnictví na základě této smlouvy nabyde strana kupující podle zákona zápisem do katastru nemovitostí, jehož účinky nastávají okamžikem podání návrhu na vklad. Obě smluvní strany jsou

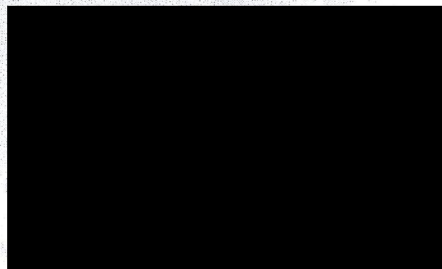
povinny poskytnout si součinnost v případě vad, vytknutých příslušným katastrálním úřadem při řízení o vklad práv z této smlouvy, doplnit údaje či listiny katastrálním úřadem požadované tak, aby mohl být vklad práva povolen.

2. V případě zamítnutí návrhu na vklad katastrálním úřadem, se obě strany zavazují odstranit veškeré vady, pro které došlo k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva, a poté uzavřít novou kupní smlouvu za stejných podmínek tak, aby podle ní mohlo dojít ke vkladu vlastnického práva na kupujícího k převáděné Nemovitosti.
3. Strana kupující je povinna k úhradě daně z nemovitých věcí od roku 2023.
4. Smluvní strany prohlašují, že se řádně dohodly na celém obsahu smlouvy, že smlouva je výrazem jejich svobodné a vážné vůle, že ji neuzavírají v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a že nemají žádné pochybnosti o její platnosti a účinnosti.
5. Všichni účastníci této smlouvy zmocňují tímto Mgr. Patrika Lukeše, advokáta, ev. č. ČAK: 18541, se sídlem Brno, Hlinky 155/86, PSČ: 603 00, k zastupování v řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy, před Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, a to ke všem úkonům v rámci tohoto řízení.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, všechna vyhotovení budou dána do úschovy Advokáta s tím, že následně každý z účastníků obdrží jedno vyhotovení a 1 vyhotovení s úředně ověřenými podpisy je určeno pro potřeby advokáta, který jej zkonvertuje do elektronické podoby a v elektronické podobě přiloží k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

V Brně dne 04.07.2022



V Brně dne 04.07.2022



SMLOUVA
o advokátní úschově,

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

- 1/ **Mgr. Patrik Lukeš, advokát**
IČ: 07670575
se sídlem Brno, Hlinky 155/86, PSČ: 603 00
zapsaný v seznamu advokátů ČAK č.: 18541
(dále také jen „Advokát“)

2/

3/

4/

všichni za dále uvedených podmínek:

1.1. Shora uvedení účastníci, a to [redacted] jakožto prodávající na straně jedné a [redacted] jakožto kupující na straně druhé, uzavřeli zároveň s touto smlouvou také Smlouvu kupní (dále jen „Kupní smlouva“), jejímž předmětem je převod vlastnického práva k nemovitým věcem ze společného jmění [redacted]

[redacted] kdy se jedná o:

A) budova Kníničky č.ev. 5, stavba pro rodinnou rekreaci, stojící na pozemku parc. č. 948, s tím, že tato stavba je zapsána Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, na LV č. [redacted] vedeném pro obec Brno část obce a k.ú. Kníničky;
(dále jen „Nemovitost“).

1.2. Celková kupní cena za Nemovitost činí částku ve výši **3.000.000,- Kč** (dále také jen „Kupní cena“). Účastníci výše popsané Smlouvy se dohodli na složení celé kupní ceny ve výši **3.000.000,- Kč** (slovy: tři miliony korun českých) do úschovy advokáta Mgr. Patrika Lukeše a dohodli si rovněž podmínky jejího vydání.

1.3. Prodávající a kupující dále prohlašují, že částka uvedená v bodě 1.2., která bude složena do úschovy Advokáta, představuje celou kupní cenu za převáděnou Nemovitost a kupující ji bude hradit ze svých vlastních výlučných zdrojů.

1.4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že při podpisu této smlouvy o advokátní úschově (dále také jen „smlouvy úschovní“) předali do úschovy Advokáta následující listiny:

- **originál kupní smlouvy** popsané v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy (4 x)

1.5. Prodávající se zavazují, že nejpozději do 30.09.2022 předloží advokátovi originální vyhotovení nebo ověřenou kopii prohlášení vlastníka pozemku parc. č. 948 v obci Brno, část obce a k.ú. Kníničky, že neuplatňuje své zákonné předkupní právo k Nemovitosti, popřípadě originál svého čestného prohlášení, že vlastník tohoto pozemku se nevyjádřil v zákonné lhůtě na výzvu k uplatnění předkupního práva. Advokát se zavazuje neprodleně po splnění této podmínky informovat kupující na její e-mailovou adresu: [redacted]

II.

2.2. Kupující se zavazuje, že nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy bude Advokátem informována o tom, že mu byla předložena některá z listin uvedených v čl. I. odst. 1.5. této smlouvy, složí na účet Mgr. Patrika Lukeše advokáta, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú. [REDACTED] (dále také jen „úschovný účet“), částku ve výši **3.000.000,- Kč** (slovy: tři miliony korun českých).

2.2. Za předpokladu, že bude částka ve výši **3.000.000,- Kč** (slovy: tři miliony korun českých) připsána na úschovný účet tak, jak je uvedeno v odst. 2.1. tohoto článku, je Mgr. Patrik Lukeš, advokát, podpisem této smlouvy oprávněn a zavazuje se podat příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad práva vlastnického k Nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy ve prospěch kupujících společně s jedním do elektronické podoby zkonvertovaným stejnopisem Smlouvy, které bylo dáno do jeho úschovy v souladu s čl. I. odst. 1.4. této smlouvy, a to nejpozději do 7 pracovních dnů poté, co bude částka ve výši **3.000.000,- Kč** (slovy: tři miliony korun českých) zaplacená na úschovný účet.

2.3. Za předpokladu, že bude na úschovný účet připsána částka ve výši **3.000.000,- Kč** (slovy: tři miliony korun českých) způsobem uvedeným v čl. II. odst. 2.1. této smlouvy, je Advokát podpisem této smlouvy oprávněn a zavazuje se uvolnit částku ve výši **3.000.000,- Kč** (slovy: tři miliony korun českých) způsobem níže uvedeným:

1/ částku ve výši **2.800.000,- Kč** (slovy: dva miliony osm set tisíc korun českých) na účet prodávajících vedený u Air bank, a.s., č.ú. [REDACTED] a to vše ve lhůtě 7 pracovních dnů ode dne, kdy bude mít Advokát k dispozici tuto listinu:

a/ originál či ověřenou kopii listu vlastnictví, na kterém bude zapsána **Nemovitost uvedená v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy**, kdy kupující bude označena jako vlastník **Nemovitosti uvedené v čl. I. odst. 1.1. písm. A) této smlouvy**, přičemž na LV nebude vyznačena žádná plomba, v části C a D nebudou žádná právní omezení, vyjma omezení či probíhajících řízení (plomb) zřízených v souvislosti s uzavíráním Kupní smlouvy či vzniklých z důvodu na straně kupujících (např. zástavní právo zřízené kupujícími apod.).

V případě, že bude Advokátovi předložena listina uvedená v čl. II. odst. 2.3. bod 1/ písm. a/ této smlouvy, je Advokát povinen vydat na vyžádání účastníků Smlouvy jedno vyhotovení kupní smlouvy každému z nich a je oprávněn si jedno vyhotovení, z něž provedl autorizovanou konverzi, ponechat pro svoje účely.

2/ částku ve výši **200.000,- Kč** (slovy: dvě stě tisíc korun českých) na účet prodávající vedený u Air bank, a.s., č.ú. [REDACTED] a to ve lhůtě 7 pracovních dnů ode dne, kdy bude Advokátovi předložena listina uvedená v čl. II. odst. 2.3. bod 1/ písm. a/ této smlouvy a také tato listina:

a/ originál či ověřená kopie protokolu o předání a převzetí Nemovitosti podepsaný prodávajícím a kupujícím, ze kterého vyplývá, že došlo k předání Nemovitosti ze strany prodávajícího a k jejímu převzetí kupujícím.

2.4. V případě, že advokátovi nebude předložena do **30.09.2022** listina uvedená v čl. I. odst. 1.5. této smlouvy, tato smlouva se bez dalšího ruší. Předané listiny v souladu s čl. I. odst. 1.4. této smlouvy se v tomto případě Advokát zavazuje zaslat doporučeně prodávajícímu 1/ na jeho adresu uvedenou v hlavičce této smlouvy, a to nejpozději do **15.10.2022**. Případnou složenou částku se Advokát v tomto případě zavazuje převést zpět na účty, ze kterých byla částka převedena na úschovný účet, a to nejpozději do **15.10.2022**, a v poměru, v jakém byla částka z jednotlivých účtů převedena.

2.5. V případě, že ani do **31.10.2022** nebude na úschovný účet shora uvedený připsána částka celkem ve výši **3.000.000,- Kč** (slovy: tři miliony korun českých), tato smlouva o úschově se bez dalšího ruší. Případnou nižší složenou částku se Advokát v tomto případě zavazuje převést zpět na účty, ze kterých byla částka převedena na úschovný účet, a to nejpozději do **15.11.2022**, a v poměru, v jakém byla částka z jednotlivých účtů převedena. Předané listiny v souladu s čl. I. odst. 1.4. této

smlouvy se v tomto případě Advokát zavazuje zaslat doporučeně opatrovníci prodávajícího na její adresu uvedenou v hlavičce této smlouvy, a to nejpozději do 15.10.2022.

2.6. V případě, že do 31.12.2022 nebude mít Advokát k dispozici listinu uvedenou v čl. II. odst. 2.3. bod 1/ písm. a/ této smlouvy, byť na úschovný účet shora uvedený byla připsána částka ve výši **3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých)**, Advokát se zavazuje převést složenou částku zpět na účty, ze kterých byla převedena na úschovný účet, a to nejpozději do 15.01.2023 a v poměru, v jakém byla částka z jednotlivých účtů převedena. Zbývající předané listiny v souladu s čl. I. odst.

1.4. této smlouvy se v tomto případě Advokát zavazuje zaslat doporučeně prodávajícímu 1/ na jeho adresu uvedenou v hlavičce této smlouvy, a to nejpozději do 15.01.2023.

2.7. V případě, že složitel předmětu úschovy po složení výše uvedené částky na úschovný účet zemře a současně nebudou ve výše uvedených lhůtách splněny podmínky pro vyplacení výše uvedené částky na účet oprávněných k předmětu úschovy, Advokát vyplatí výše uvedenou částku způsobem a v poměru dědicům či jiným fyzickým osobám tak, jak bude určeno rozhodnutím soudu, který o dědické věci složitel předmětu úschovy rozhodoval, a to po nabytí právní moci tohoto usnesení ve lhůtě určené soudem v tomto usnesení.

2.8. V případě, že některý z oprávněných k předmětu úschovy nebo oba oprávnění k předmětu úschovy po složení výše uvedené částky na úschovný účet zemřou a současně budou ve výše uvedených lhůtách splněny podmínky pro vyplacení výše uvedené částky na účet oprávněného k předmětu úschovy, Advokát vyplatí výše uvedenou částku způsobem a v poměru dědicům či jiným fyzickým osobám tak, jak bude určeno rozhodnutím soudu, který o dědické věci oprávněného k předmětu úschovy rozhodoval, a to po nabytí právní moci tohoto usnesení ve lhůtě určené soudem v tomto usnesení.

2.9. V případě, že Advokátovi bude doručen exekuční příkaz soudního exekutora, popř. usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soudu týkající se některého ze složitelů či oprávněného k předmětu úschovy, kterým bude dána soudním exekutorem či soudem povinnost Advokáta vyplatit částku nepřevyšující částku složenou na úschovný účet, Advokát má povinnost tuto částku vyplatit na účet soudního exekutora či soudu. Toto berou účastníci této smlouvy na vědomí.

2.10. Převod uschované částky Advokát neprovede v případě, pokud by vyplacení uschované částky bylo v rozporu s obecně závazným právním předpisem nebo pravomocným rozhodnutím příslušného státního orgánu.

III.

3.1. Ze strany Advokáta bylo dáno složiteli i oprávněné k předmětu úschovy poučení o zákonu č. 253/2008 Sb., a o zákonu č. 85/1996 Sb. a o etických předpisech upravujících jednání advokáta. Veškeré stavovské předpisy jsou k dispozici u České advokátní komory, se sídlem v Praze, Národní 16 či na internetu www.cak.cz.

3.2. Advokát se jakožto správce osobních údajů, které mu budou na základě této smlouvy oprávněnou k předmětu úschovy a složiteli předmětu úschovy poskytnuty, zavazuje, že bude tyto osobní údaje zpracovávat v souladu s právními předpisy, především se zákonem č. 85/1996 Sb. (zákon o advokacii) a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES. Informace související se zpracováním osobních údajů klienta jsou obsahem Přílohy č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3.3. Smluvní strany se dohodly tak, že případný úrok z uložené úschovy náleží Advokátovi, přičemž s tímto strany výslovně souhlasí.

3.4. Účastníci byli současně Advokátem upozorněni na skutečnost, že od 01. 01. 2013 je Advokát povinen ohledně každé prováděné úschovy provést záznam do elektronické knihy úschov vedené Českou advokátní komorou v Praze na základě Usnesení ČAK č. 7/2004 Věstníku, ve znění Usnesení č. 3/2008 a dalších pozdějších změn a dodatků.

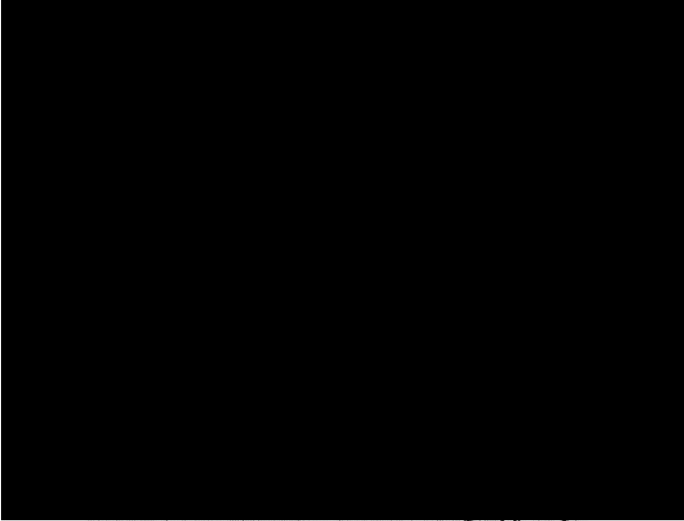
3.5. Složitelé v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosu z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, čestně prohlašují, že peněžní prostředky složené u Advokáta jsou jejich vlastními prostředky (případně prostředky poskytnutými jim financující bankou), nepocházejí z nepoctivých nebo nezákonných zdrojů, a že tyto

peněžní prostředky nabyli v souladu s právními předpisy. Smluvní strany dále čestně prohlašují, že smlouvou o koupi nemovitých věcí nesledují zakrytí jejich nezákonného původu ani financování terorismu, a že nejsou politicky exponovanými osobami ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosu z trestné činnosti a financování terorismu.

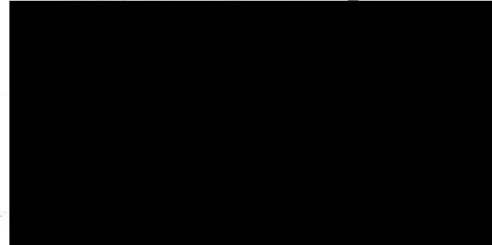
IV.

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce stran, v případě Advokáta v souladu se zákonem o advokacii a etickými předpisy.

V Brně dne 04.07.2022



V Brně dne 04.07.2022



V Brně dne 04.07.2022

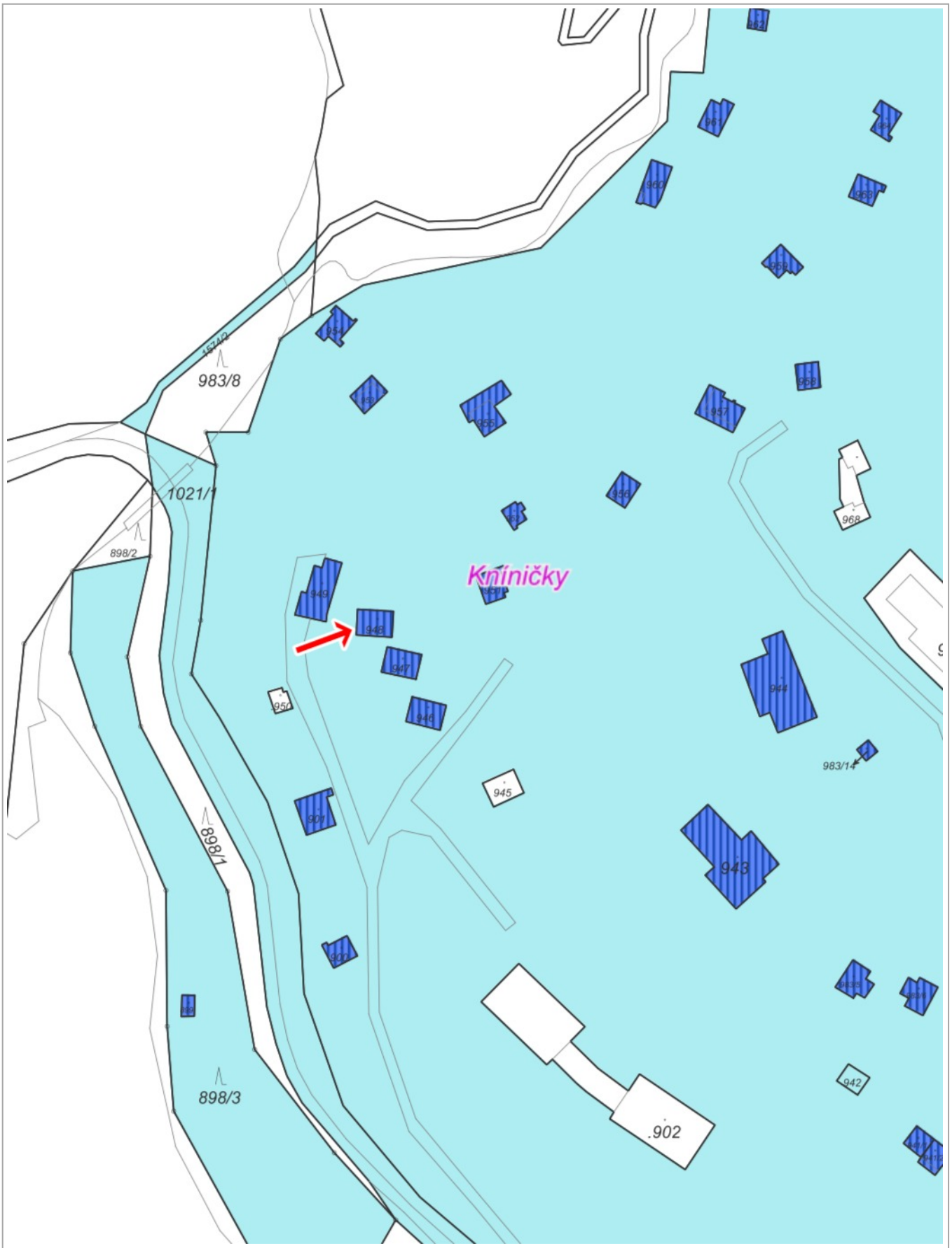


Mgr. Patrik Lukeš, advokát
Schovatel





předkupní právo - stavba č.e. 5 na pozemku p.č. 948 v k.ú. Kníničky



50 m

1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az Popisy parcel

- Definiční bod parcel



Vnitřní parcelní kresba



Parcelní kresba

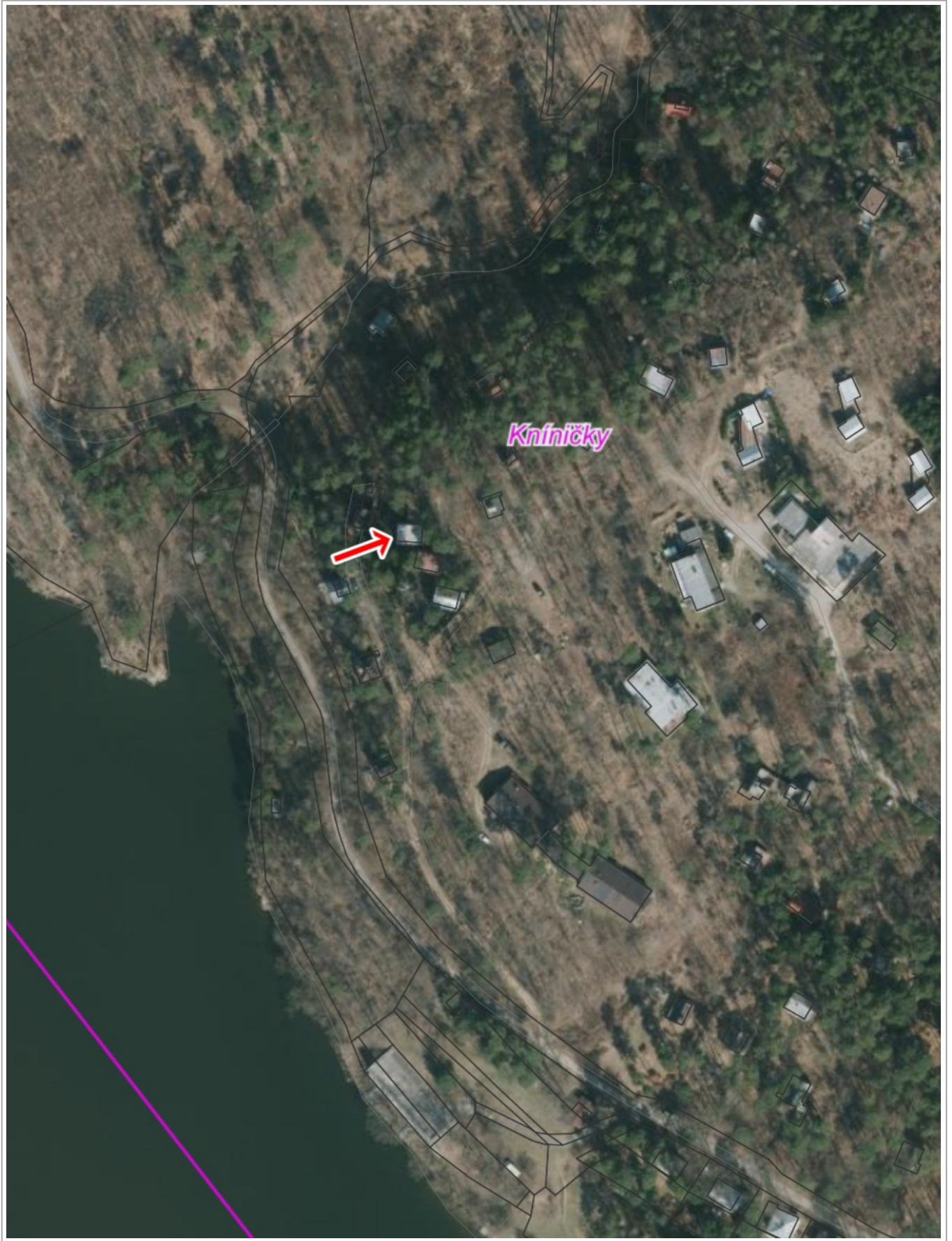
PARCELY SMB



Parcely SMB



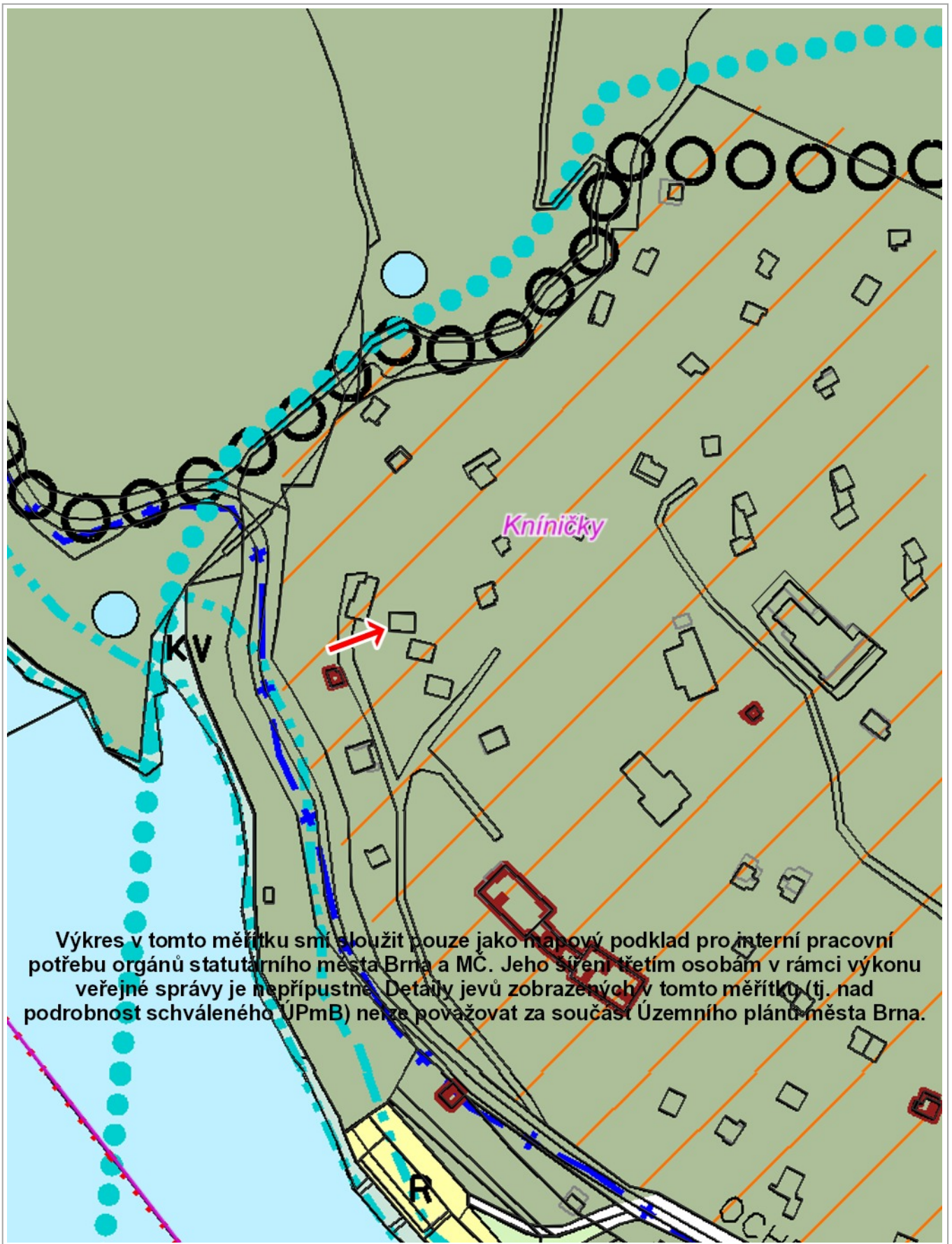
předkupní právo - stavba č.e. 5 na pozemku p.č. 948 v k.ú. Kníničky



50 m

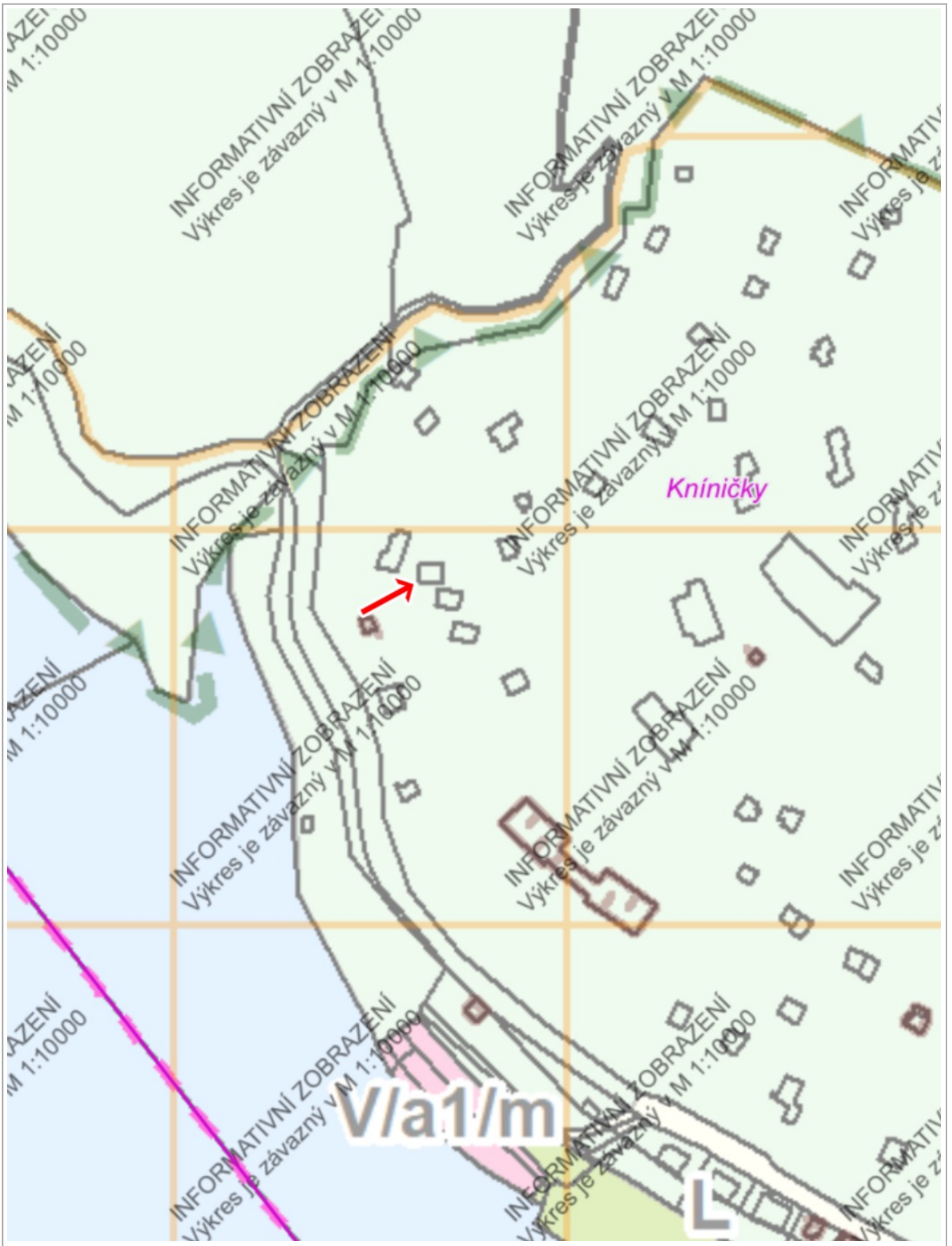
1 : 1 750

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 25. 3. 2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



50 m

1 : 1 750



50 m

1 : 1 887