

Z9/08. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 20.6.2023

121. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku p.č. 2536 v k.ú. Královo Pole

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ ke stavbě řadové garáže postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [REDAKCE] zastoupené advokátem [REDAKCE] (který je zároveň koupěchtivým) na základě udělené plné moci, doručenou dne 24.5.2023, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2536, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Královo Pole, za kupní cenu ve výši 100.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

- skutečnost, že nabídku předkupního práva podanou předchozím vlastníkem této garáže [REDAKCE] projednávalo již Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/40. zasedání konaném dne 6.9.2022 a nesouhlasilo s využitím předkupního práva (nabídková cena tehdy činila 350.000,- Kč). Z důvodu úmrtí [REDAKCE] nebyla však kupní smlouva realizovaná a vlastnictví garáže přešlo na [REDAKCE] a základě usnesení soudu o vypořádání SJM a dědictví (listina ze dne 19.1.2023).

- skutečnost, že [REDAKCE] orušila právní povinnosti vztahující se k zákonnému předkupnímu právu, neboť v rozporu s ustanoveními § 2147 až 2148 odst. 1 NOZ, vědomě převedla ještě před podáním nabídky předkupního práva na koupěchtivého na základě kupní smlouvy ze dne 25.3.2023 stavbu předmětné garáže a vlastnické právo ve prospěch koupěchtivého bylo zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [REDAKCE] dne 15.5.2023 s právními účinky zápisu ke dni 27.3.2023, tzn., že povinná nabídka učinila v době, kdy jí už nesvědčilo vlastnické právo a tímto jednáním došlo k porušení zákonného předkupního práva, neboť vůči předkupníkovi tak nebyla dodržena zákonem mu daná lhůta k vyjádření v délce do 3 měsíců od doručení nabídky.

- skutečnost, že nemovitost je aktuálně zatížena zástavním právem smluvním ve výši 600.000,- Kč, a to na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 25.3.2023 (jedná se o závazek vzniklý ze smlouvy o zápůjčce peněz).

- existující úkol zadaný Radou města Brna (dále jen „RMB“) na R8/054. schůzi,

konané dne 4.12.2019, kterým uložila vedoucí Majetkového odboru MMB zajistit scelení řady garáží podél fotbalového stadionu, a to v souvislosti s přijatým usnesením k bodu číslo 35, který se týkal nabídky předkupního práva k jiné stavbě garáže ve stejném garážovém dvoře a RMB tehdy doporučila Zastupitelstvu města Brna využití předkupního práva.

- skutečnost, že statutární město Brno nově připravuje strategický postup majetkoprávního vypořádání cizích staveb postavených na pozemcích města Brna, který předpokládá vyklizení takovýchto staveb z pozemků města Brna bez finanční náhrady vůči jejich vlastníkům v souladu s platnou soudní judikaturou, a to v případech, kdy se jedná o pozemky v takových lokalitách, na kterých je dle navrhovaného nového Územního plánu města Brna plánovaná budoucí realizace investičních záměrů z úrovně statutárního města Brna (v tomto případě se jedná o rozvojovou lokalitu určenou k přestavbě jakožto plochy sportu - Sportovní areál Srbská).

2. nesouhlasí

- s využitím předkupního práva ani s uplatněním práv z porušeného předkupního práva z úrovně statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 a § 2144 odst. 1 až 2 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2536, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Královo Pole, dle nabídky ze dne 24.5.2023.

Stanoviska

Materiál byl projednán v Radě města Brna na její R9/037. schůzi konané dne 14.6.2023.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

13.6.2023 v 08:45

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

8.6.2023 v 14:26

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (Příloha materiálu - [REDACTED])	8 - 17
Příloha (majetková mapa - [REDACTED])	18 - 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 nabídka [REDAKCE], zastoupené advokátem [REDAKCE] (který je zároveň koupěchtivým) na základě udělené plné moci, doručená dne 24.5.2023, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2536, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Královo Pole

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 24.5.2023 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2536, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Královo Pole, za kupní cenu ve výši 100.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

Pozn.:

Nabídku předkupního práva podanou předchozím vlastníkem této garáže [REDAKCE] [REDAKCE] projednávalo již Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/40. zasedání konaném dne 6.9.2022 a nesouhlasilo s využitím předkupního práva (nabídková cena tehdy činila 350.000,- Kč). Z důvodu úmrtí [REDAKCE] nebyla však kupní smlouva realizovaná a vlastnictví garáže přešlo na [REDAKCE] na základě usnesení soudu o vypořádání SJM a dědictví (listina ze dne 19.1.2023).

Pozn.:

R8/054. RMB, konaná dne 4.12.2019, uložila vedoucí majetkového odboru MMB zajistit scelení řady garáží podél fotbalového stadionu, a to v souvislosti s přijatým usnesením k bodu číslo 35, který se týkal nabídky předkupního práva k jiné stavbě garáže ve stejném garážovém dvoře a Rada města Brna tehdy doporučila Zastupitelstvu města Brna využití předkupního práva ke stavbě garáže ve vlastnictví [REDAKCE] [REDAKCE] postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 2530 v k.ú. Královo Pole za kupní cenu ve výši 386.300,- Kč. Předkupní právo bylo využito.

K uvedenému úkolu RMB uvádíme, že MO MMB nově připravuje jednotný postup majetkoprávního vypořádání cizích staveb postavených na pozemcích města Brna, který předpokládá vyklizení takovýchto staveb z pozemků města Brna bez finanční náhrady vůči jejich vlastníkům v souladu s platnou soudní judikaturou, a to v případech, kdy se jedná o pozemky v takových lokalitách, na kterých je dle navrhovaného nového Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) plánovaná budoucí realizace investičních záměrů z úrovně statutárního města Brna (v tomto případě se jedná o rozvojovou lokalitu určenou k přestavbě jakožto plochy sportu – Sportovní areál Srbská).

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

Dle § 3056 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ), vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Na základě uvedeného ustanovení NOZ vzniklo ke dni 1. 1. 2014 statutárnímu městu Brnu, jakožto vlastníkovu výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníkovu 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). Tato lhůta uplyne k datu 24.8.2023.

Porušení předkupního práva:

[REDAKCE] povinná z předkupního práva, porušila právní povinnosti vztahující se k zákonnému předkupnímu právu, neboť v rozporu s ustanoveními § 2147 až 2148 odst. 1 NOZ, vědomě převedla ještě před podáním nabídky předkupního práva na koupěchtivého na základě kupní smlouvy ze dne 25.3.2023 stavbu předmětné garáže a vlastnické právo ve prospěch koupěchtivého

bylo zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [REDAKCE] dne 15.5.2023, s právními účinky zápisu ke dni 27.3.2023, tzn. že povinná nabídka učinila v době, kdy jí už nesvědčilo vlastnické právo a tímto jednáním došlo k porušení zákonného předkupního práva, neboť vůči předkupníkovi tak nebyla dodržena zákonem mu daná lhůta k vyjádření v délce do 3 měsíců od doručení nabídky.

Občanský zákoník však pamatuje a upravuje zákonným způsobem obdobné situace porušení předkupního práva v neprospěch předkupníka 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 koupí za podmínek, kterými byl vázán jeho předchůdce, tj. za nabídkovou cenu ve výši 100.000,- Kč.

Vzhledem k tomu, že nemovitost je však aktuálně současně zatížena zástavním právem smluvním ve výši 600.000,- Kč, a to na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 25.3.2023 (jedná se o závazek vzniklý ze smlouvy o zápůjčce peněz), je tak v případě uplatnění porušeného předkupního práva převod vlastnického práva na předkupníka omezen finančním břemenem souvisejícím se splněním povinností vyplývajících ze zřízeného zástavního práva vůči zástavnímu věřiteli se závazkem ve výši 600.000,- Kč.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, je postavená na pozemku p.č. 2536 o výměře 19 m² v k.ú. Královo Pole. Jedná se o řadovou garáž, která je situována v garážovém dvoře při ulicích Červinkova, Vodova a Srbská. Pozemky, na kterých jsou garáže postavené přiléhají ke sportovnímu areálu Vodova a fotbalovému stadionu při ul. Srbská. V řadě vedle sebe je postaveno na pozemku ve vlastnictví SMB celkem 40 garáží, dalších 6 garáží je postaveno napříč k uvedené řadové zástavbě, z toho 4 garáže jsou postaveny částečně na pozemku ve vlastnictví SMB a částečně na cizím pozemku, dvě garáže jsou postavené zcela na cizím pozemku.

Dle prohlášení prodávající obsaženého v doložené kupní smlouvě vyplývá, že předmětná garáž je v havarijním stavu a je vhodná k rekonstrukci.

Jedná se o starší řadovou prefabrikovanou garáž pro 1 osobní auto.

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno – Královo Pole.

Dle OÚPR MMB jsou předmětný pozemek i stavba na něm postavená z hlediska platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) součástí stavební návrhové zvláštní funkční plochy pro rekreaci ®, která je určena pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování. Jedná se zejména o sportovní a zábavní komplexy, sportoviště organizované tělovýchovy a rekreačního střediska.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB se předmětný pozemek p.č. 2536, k.ú. Královo Pole, obec Brno, nachází v ploše přestavby, ploše sportu, areálové, výšková úroveň 6-16 m s lokální dominantou do 25 m (S/a3).

Cena:

Řadová garáž je situována na pozemku města p.č. 2536 o výměře 19 m² v k.ú. Královo Pole.

Realizované prodeje garáží bez pozemku v okolí:

Rok 2020	ul. Vodova, řadová garáž (využití předkupní právo)	386.300,- Kč
Rok 2021	ul. Chaloupkova, řadová garáž	440.000,- Kč
	ul. Chaloupkova, řadová garáž	398.400,- Kč
	ul. Chaloupkova, řadová garáž	310.000,- Kč
Rok 2022	ul. Vodova, řadová garáž	600.000,- Kč

S ohledem na výše uvedené lze nabídkovou cenu ve výši 100.000,- Kč v rámci předkupního práva z cenového hlediska akceptovat.

Pozn.:

V minulosti byly ke garážím z této lokality projednány v ZMB doposud celkem 4 nabídky předkupního práva, využité bylo předkupní právo pouze k první podané nabídce z roku 2019:

- ze stejné lokality již Z8/12. zasedání Zastupitelstva města Brna, konaného dne 10.12.2019, souhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. p.č.2530, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m² v k.ú. Královo Pole, za kupní cenu 386.300,- Kč, dle nabídky [REDAKCE] ze dne 16.10.2019.

Další podané nabídky předkupního práva již nebyly využité:

- ze stejné lokality však Z8/38. zasedání Zastupitelstva města Brna, konaného dne 17.5.2022, již nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené větší částí na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2497/1 a menší částí postavené na pozemku cizí FO, vše v k.ú. Královo Pole, za kupní cenu 600.000,- Kč, dle nabídky [REDAKCE] ze dne 7.3.2022.

- ke stejně stavbě garáže z této lokality Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna, konaného dne 16.9.2022, nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2536 v k.ú. Královo Pole, za kupní cenu 350.000,- Kč, dle nabídky [REDAKCE] ze dne 8.8.2022.

Rovněž tak k jiné stavbě garáže z této lokality Z9/07. zasedání Zastupitelstva města Brna, konaného dne 16.5.2023 nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2468 v k.ú. Královo Pole, za kupní cenu 400.000,- Kč, dle nabídky [REDAKCE] e dne 20.3.2023.

Stanovisko MO MMB:

Jak je uvedeno výše, k uvedenému úkolu RMB, tj. majetkoprávně vypořádat předmětnou lokalitu s vlastníky cizích staveb nacházejících se na pozemcích SMB uvádíme, že MO MMB nově připravuje jednotný postup majetkoprávního vypořádání cizích staveb postavených na pozemcích města Brna, který předpokládá vyklizení takovýchto staveb z pozemků města Brna bez finanční náhrady vůči jejich vlastníkům v souladu s platnou soudní judikaturou, a to v případech, kdy se jedná o pozemky v takových lokalitách, na nichž je dle navrhovaného nového Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) plánovaná budoucí realizace investičních záměrů z úrovně statutárního města Brna (v tomto případě se jedná o rozvojovou lokalitu určenou k přestavbě jakožto plochy sportu – Sportovní areál Srbská).

Navrhovaným postupem by tak došlo k efektivnímu scelení pozemků bez nutnosti vynakládat finanční prostředky města spojené s výkupem garáží.

Z uvedených důvodů nedoporučuje MO MMB využití nabídky předkupního práva.

Závěr:

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

- nesouhlasit s využitím předkupního práva ani s uplatněním práv z porušeného předkupního práva z úrovně statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 a § 2144 odst. 1 až 2 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2536, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Královo Pole, dle nabídky ze dne 24.5.2023,

a to vzhledem ke skutečnosti, že majetkoprávní vypořádání cizích staveb v této přestavbové lokalitě by se mělo realizovat v souladu s nově připravovaným jednotným postupem majetkoprávního vypořádání cizích staveb postavených na pozemcích města Brna, který předpokládá vyklizení takovýchto staveb z pozemků města Brna bez finanční náhrady vůči jejich vlastníkům v souladu s platnou soudní judikaturou, a to v případech, kdy se jedná o pozemky v takových lokalitách, na nichž je dle navrhovaného nového Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) plánovaná realizace investičních záměrů z úrovně statutárního města Brna (v tomto případě se jedná o rozvojovou lokalitu určenou k přestavbě jakožto plochy sportu – Sportovní areál Srbská) v souladu se stanoviskem MO MMB, v neposlední řadě také vzhledem k tomu, že nabídku předkupního práva podanou předchozím vlastníkem této garáže [REDAKCE] [REDAKCE] projednávalo již Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/40. zasedání konaném dne 6.9.2022 a nesouhlasilo s využitím předkupního práva.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání v Majetkové komisi MMB.

Materiál byl projednán v Radě města Brna na její R9/037. schůzi konané dne 14.6.2023.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- použito stále platné aktualizované vyjádření z 23.3.2022 k obdobné nabídce předkupního práva z této lokality:

Dle OÚPR MMB jsou předmětný pozemek i stavba na něm postavená z hlediska platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) součástí stavební návrhové zvláštní funkční plochy pro rekreaci (R), která je určena pro hromadnou rekreaci, sport, zábavu a soustředěné formy rekreačního bydlení a ubytování. Jedná se zejména o sportovní a zábavní komplexy, sportoviště organizované tělovýchovy a rekreačního střediska.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB se předmětný pozemek p.č. 2536, k.ú. Královo Pole, obec Brno, nachází v ploše přestavby, ploše sportu, areálové, výšková úroveň 6-16 m s lokální dominantou do 25 m (S/a3).

MČ Brno – Královo Pole – ke dni zpracování materiálu nebylo vyjádření MČ k dispozici.



Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0260299/2023

listy: 1 přílohy:





mmb1es891a7cec Doručeno: 24.05.2023

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Oddělení realitních aktivit
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

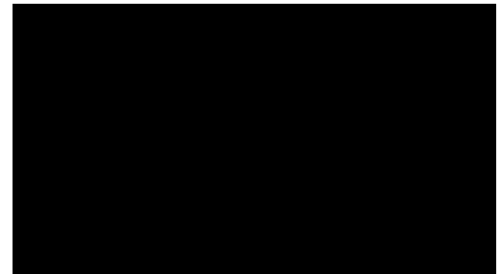
V Brně, dne 21. května 2023

Věc: Nabídka odprodeje garáže

Vážený,

já, níže podepsaná, 
jakožto vlastník budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, **garáže** (dále též jako „nemovitost či garáž“), **stojící na pozemku p. č. 2536, který je ve vlastnictví Statutárního města Brna**, kdy uvedená **nemovitost je zapsána** v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město **na listu vlastnictví č. ** pro obec Brno a katastrální území Královo Pole, orientačně umístěna v garážovém dvoře na Vodově ulici, **vám, jakožto majiteli pozemku pod uvedenou garáží, tímto dle ust. § 2140 a násl. a ust. § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník předkládám nabídku na uplatnění zákonného předkupního práva ke koupi výše uvedené garáže.**

S úctou



Příloha – kopie Kupní smlouva ze dne 25. března 2023

advokátní kancelář

advokát zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod číslem: 17094

sídlo advokáta: Hutařova 18, 612 00 Brno		IČ: 052 59 096 DIČ: CZ8311173827	ID datové schránky: wd3zenc	
---	--	-------------------------------------	--------------------------------	--

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaná/ý:

(dále jen „Příkazce“)

u d ě l u j i p l n o u m o c

panu [redacted] advokátovi, zapsanému v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 17094, IČ: 052 59 096, se sídlem Hutařova 18, 612 00 Brno (dále jen „Advokát“), k tomu, aby mne/nás zastupoval:

- ve všech věcech týkajících budovy bez čísla popisného a evidenčního – garáž stojící na parcele č. 2536 – zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Královo Pole.

Advokát je oprávněn zastupovat Příkazce ve všech občanskoprávních, trestněprávních, správněprávních a jiných věcech před všemi osobami, soudy, orgány činnými v trestním řízení, orgány veřejné správy a jinými soukromými a veřejnými institucemi.

Advokát je oprávněn vykonávat v plném rozsahu veškeré úkony ve věcech a případech, v nichž je předložena tato plná moc, zejména je oprávněn: podepisovat, podávat a brát zpět veškeré návrhy a podání, přijímat doručené písemnosti, uzavírat smíry, vzdávat se nároků, podávat a brát zpět opravné prostředky, účastnit se všech úkonů v předmětné věci (věcném případě), platit poplatky, přijímat peníze a cennosti, uzavírat smlouvy všeho druhu, přijímat, uznávat a potvrzovat přijetí plnění právních povinností.

Tato plná moc je udělována na dobu neurčitou. Tuto plnou moc může Příkazce odvolat a Advokát vypovědět.

Příkazce bere na vědomí, že Advokátovi náleží dohodnutá odměna dle Smlouvy o poskytování právních služeb nebo odměna stanovená právním předpisem, za toto zastoupení, a to spolu s hotovými výdaji a náhradou za ztrátu času.

Příkazce bere na vědomí, že Advokát je oprávněn ustanovit si za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasí Příkazce s tím, aby každý z nich jednal samostatně.

V Brně, dne 22. května 2023

Výše uvedenou plnou moc přijímám:

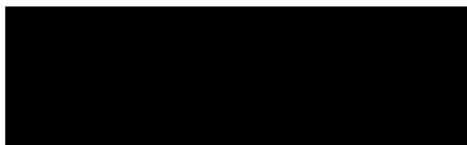
M
a
n
56
K: 17912

Kupní smlouva

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku
mezi následujícími smluvními stranami:

KOPIE

Prodávající:



na straně jedné (dále jen „prodávající“)

Kupující:



na straně druhé (dále jen „kupující“)

t a k t o:

I.

Prodávající tímto prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví níže uvedenou nemovitost zapsanou u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město, katastrální území Královo Pole, obec Brno, okres Brno – město, na LV č. [redacted] jako:

- budova bez čísla popisného a evidenčního – garáž stojící na parcele č. 2536 – zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Královo Pole (budova není součástí parcely)

(dále jen jako „předmětná nemovitá věc“ nebo „předmět smlouvy“)

II.

Prodávající touto kupní smlouvou převádí do výlučného vlastnictví kupujícího celé své vlastnické právo k předmětné nemovité věci popsané pod článkem I. této smlouvy.

Kupující touto kupní smlouvou předmětnou nemovitou věc popsanou pod článkem I. této smlouvy od prodávajícího do jeho výlučného vlastnictví kupuje a přijímá. Současně se kupující zavazuje zaplatit prodávajícímu za koupi předmětné nemovité věci dále sjednanou kupní cenu.

III.

1. Kupní cena za předmětné nemovité věci byla stanovena dohodou smluvních stran, přičemž výše této kupní ceny činí 100.000, - Kč (slovy: sto tisíc korun českých) – (dále jen „kupní cena“).

2. Kupní cena byla uhrazena při podpisu smlouvy, což strany potvrzují svými podpisy.

IV.

1. Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy:

- na předmětné nemovité věci neváznou žádné dluhy po splatnosti, exekuce, zástavní práva, předkupní práva, věcná břemena, nájemní práva, poznámky spornosti, poznámky rozepře ani jiné právní vady či omezení vyjma:
 - přerušeno vkladového řízení V-1974/2023-702; prodávající prohlašuje, že přerušeno vkladové řízení V-1974/2023-702 nepředstavuje žádné omezení či zatížení jeho

vlastnického práva a že po jeho ukončení nebude představovat žádné omezení či zatížení vlastnického práva kupujícího

- do dnešního dne své vlastnické právo k výše uvedené nemovité věci nepozbyl a není žádným způsobem omezena v nakládání s touto předmětnou nemovitou věcí, žádná třetí fyzická ani právnická osoba není oprávněna k užívání této nemovité věci;
- žádným právním úkonem, který dosud není zapsán v katastru nemovitostí, nepřevědl ani nezatížil předmětnou nemovitou věc a zavazuje se, že do doby pravomocného rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnického práva podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí žádný takový právní úkon neučiní vyjma:
 - zřízení zástavního práva ve prospěch zástavního věřitele [redacted] zajišťující její pohledávky vůči zástavnímu dlužníkovi (kterým je osoba kupujícího) – tj. [redacted] z titulu poskytnuté zápůjčky ve výši 600.000,- Kč splatné nejpozději do 30. 6. 2023 a dále z titulu případné smluvní pokuty ve výši 0,1 % denně z dlužné částky
- ke dni uzavření této kupní smlouvy nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti vůči státu, tj. zejména vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení nebo zdravotním pojišťovnám, a že si není vědom toho, že by proti němu bylo vedeno exekuční řízení, řízení o výkonu rozhodnutí, byl prohlášen konkurz nebo byl podán návrh na prohlášení konkurzu na její majetek, příp. vůči němu není a nebylo vedeno insolvenční řízení
- se v předmětné nemovité věci nenachází rodinná domácnost ve smyslu ust. § 747 občanského zákoníku
- předmětná nemovitá věc není předmětem žádného soudního sporu, rozhodčího řízení, popř. jiného sporu, který by v soudní či rozhodčí řízení mohl vyústit, exekučního řízení nebo správního řízení, ani předmětem žádného rozsudku, příkazu nebo rozhodnutí vydaných v těchto řízeních,
- vlastnické právo k předmětné nemovité věci nabyt na základě platného právního jednání, a nikoliv na základě neúměrného zkrácení
- předmětná nemovitá věc nebyla vložena do základního kapitálu obchodní společnosti či družstva
- v případě, že se některé z výše uvedených prohlášení prodávajícího ukáže po podpisu této smlouvy jako nepravdivé a zároveň bude takové nepravdivé prohlášení prodávajícího představovat pro kupujícího z objektivního pohledu a z hlediska § 2002 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb. podstatné porušení této kupní smlouvy, je kupující oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit. Právo kupujícího na odstoupení od této smlouvy se vztahuje rovněž na případ, že se na předmětných nemovitých věcech do doby zápisu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí dle této smlouvy objeví jakékoliv zatížení či omezení, které není ke dni podpisu této smlouvy zapsáno v katastru nemovitostí, a to i v podobě plomby značící zahájené řízení o zápisu jakéhokoliv omezení či zatížení předmětných nemovitých věcí, vyjma anebo omezení či zatížení způsobené kupující či jakkoliv jinak ležící na straně kupující. Právo kupujícího na odstoupení od smlouvy se vztahuje rovněž na případ, že vkladové řízení V-1974/2023–702 po jeho ukončení bude představovat jakékoliv omezení či zatížení vlastnického práva kupujícího anebo nebude možné povolit vklad vlastnického práva kupujícího dle této smlouvy.

3. Kupující prohlašuje, že stav předmětné nemovité věci je mu znám, že si ji prohlédl na místě samém a že si je vědom skutečnosti, že stav předmětné nemovité věci odpovídá jejímu stáří. Prodávající dále prohlašuje, že předmětná nemovitá věc je v havarijním stavu a vhodná k rekonstrukci. Prodávající

prohlašuje, že se výslovně vzdává svých případných práv z titulu neúměrného zkrácení a prohlašuje, že plnění přijímá za mimořádnou cenu ze zvláštní obliby.

4. Předmětná nemovitá věc je převáděna vč. veškerých součástí a příslušenství.

V.

1. Účastníci se dohodli, že prodávající předají předmětnou nemovitou věc kupujícímu do 7 dnů od podpisu této smlouvy vyklizenou, bez jakýchkoliv splatných a neuhrazených závazků vůči třetím osobám a bez jakýchkoliv třetích osob.

2. Prodávající se zavazuje, že uhradí kupujícímu případné nedoplatky úhrad za plnění spojená s užíváním předmětné nemovité věci, jež byla poskytnuta do jejich předání a převzetí, pokud budou kupující v budoucnu k úhradě těchto nedoplatků povinen. Obdobně se zavazuje kupující vydat prodávajícímu případné přeplatky shora uvedených úhrad, které za ně v budoucnu obdrží.

3. Prodávající a kupující jsou povinny si poskytnout součinnost s přepisem odběratelských smluv na případná média – el. energii apod.

VI.

1. Pokud by katastrální úřad řízení o vkladu práva vlastnického podle této smlouvy přerušil, zavazují se účastníci ve vzájemné součinnosti odstranit zjištěné nedostatky tak, aby vklad práva mohl být proveden.

2. Pokud by katastrální úřad z jakéhokoli důvodu zamítl návrh na vklad práva vlastnického podle této smlouvy nebo řízení zastavil, tato kupní smlouva se ruší a účastníci se zavazují uzavřít do 14 (čtrnácti) kalendářních dnů od právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou dohodnuty v této smlouvě tak, aby byl vklad práva vlastnického povolen. Nastane-li situace podle tohoto ustanovení (tj. bude-li příslušné vkladové řízení dle této smlouvy zamítnuto či zastaveno), smluvní strany pro tento případ uzavírají smlouvu o smlouvě budoucí kupní, která bude mít stejné podstatné náležitosti jako tato kupní smlouva (tj. stejný předmět převodu, stejná kupní cena a podmínky její úhrady) s tím, že tato kupní smlouva bude tentokrát platná a vkladuschopná.

VII.

1. Vlastnické právo k předmětné nemovité věci přechází na kupujícího vkladem jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí. O vklad vlastnického práva z této smlouvy vyplývajícího do katastru nemovitostí tímto obě smluvní strany současně Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město žádají.

2. Strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů anebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této smlouvy shledán důvod neplatnosti právního úkonu, smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. Strany se zavazují toto ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů, aby smyslu a účelu této smlouvy bylo dosaženo.

VIII.

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu jejími stranami.

2. Účastníci shodně konstatují a v zájmu své právní jistoty činí nesporným, že mezi sebou ve vztahu k předmětu této kupní smlouvy neujednali výhradu vlastnického práva, ani výhradu zpětné koupě, ani výhradu zpětného prodeje, ani výhradu lepšího kupce, ani předkupní právo a že se nejedná o koupi na zkoušku.

3. *V případech touto smlouvou výslovně neřešených se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.*

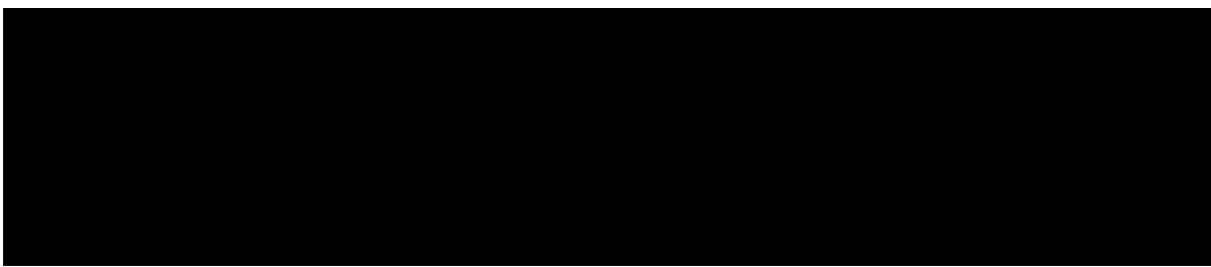
4. *Veškeré změny a dodatky této smlouvy musí mít písemnou podobu a musí být opatřeny podpisy všech účastníků této smlouvy.*

5. *Tato smlouva je vyhotovena v třech (3) exemplářích s platností originálu, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom, jeden je určen pro potřeby katastrálního úřadu.*

6. *Smluvní strany svým podpisem stvrzují, že si text smlouvy pozorně přečetly a že s ním bez výhrad souhlasí. Svůj podpis pak připojují svobodně, dobrovolně a vážně.*

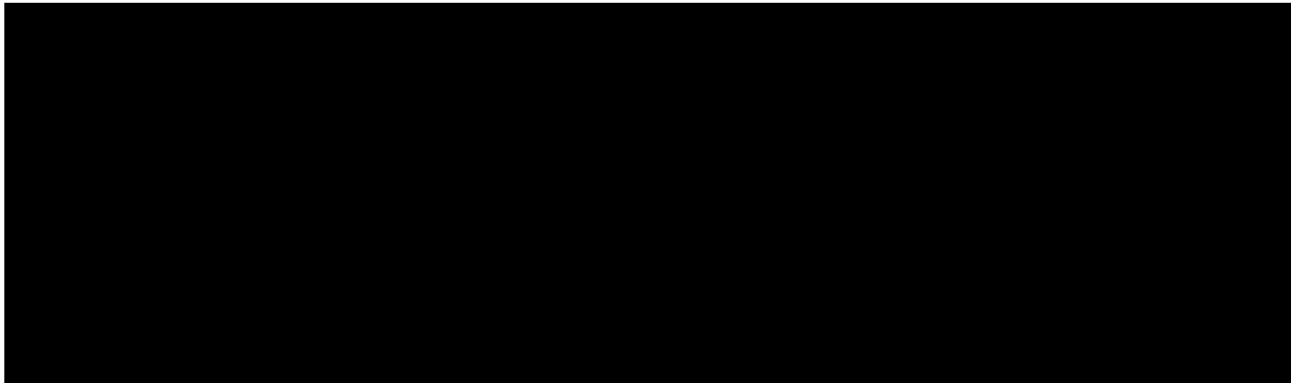
V Brně, dne 25. 3. 2023

V Brně, dne 25. 3. 2023

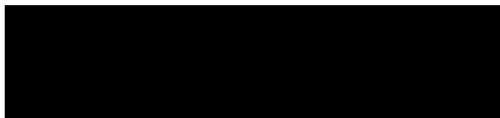


**PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU
NA LISTINĚ SEPSANÉ ADVOKÁTEM**

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu č. 017534, pořadové číslo zápisu č. 112–113, rok 2023/V.



V Brně, dne 25. 3. 2023



Mgr. Zuzana Chadimová
advokátka

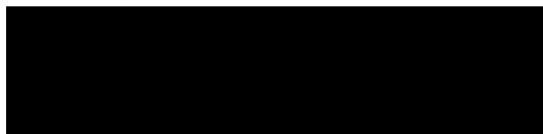
Mgr. Zuzana Chadimová
advokátka
nám. Míru 24, 667 01 Židlochovice
IČ 06628656
evidenční číslo ČAK: 17912



Smlouva zástavní

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
ve smyslu § 1309 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění
mezi těmito smluvními stranami:

1. Zástavní věřitel:



na straně jedné (dále jen „zástavní věřitel“)

a

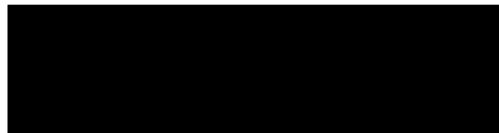
2. Zástavce:



na straně druhé (dále jen „zástavce“)

a

3. Zástavní dlužník:



na straně třetí (dále jen „zástavní dlužník“)

v souladu s ust. § 1309 a násl. občanského zákoníku

t a k t o:

I.

Zástavce tímto prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví dále uvedenou nemovitost zapsanou u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město, katastrální území Královo Pole, obec Brno, okres Brno – město, na LV č. [redacted] jako

- budova bez čísla popisného a evidenčního – garáž stojící na parcele č. 2536 – zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Královo Pole (budova není součástí parcely)

(dále jen „zastavené nemovitosti“)

II.

Smluvní strany pro účely této zástavní smlouvy konstatují, že zástavní věřitel uzavřel se zástavním dlužníkem ústní smlouvu o zápůjčce, na základě, které mu zástavní věřitel před podpisem této smlouvy poskytl bezúročnou a bezúplatnou zápůjčku v částce 600.000, - Kč (dále jen „zápůjčka“), přičemž zástavní dlužník se zavázal vrátit příslušnou zápůjčku zástavnímu věřiteli nejpozději do 30. 6. 2023. Zástavní dlužník a zástavní věřitel potvrzují existenci smlouvy o zápůjčce popsané v předchozí větě a zástavní dlužník potvrzuje, že od zástavního věřitele přijal v plném rozsahu jistinu poskytnuté zápůjčky.

Smluvní strany dále konstatují, že zástavní dlužník a zástavní věřitel si ve shora uvedené smlouvě o zápůjčce sjednali pro případ prodlení zástavního dlužníka s vrácením zápůjčky smluvní pokutu ve prospěch zástavního věřitele ve výši 0,1 % denně z částky, ohledně jejíž úhrady bude zástavní dlužník v prodlení (dále jen „smluvní pokuta“).

III.

K zajištění pohledávky zástavního věřitele za zástavním dlužníkem z titulu zápůjčky popsané v článku II. této smlouvy a k zajištění případné pohledávky zástavního věřitele za zástavním dlužníkem z titulu smluvní pokuty zástavce zřizuje zástavní právo ve prospěch zástavního věřitele k zastaveným nemovitostem. Zástavní věřitel toto zástavní právo (specifikované v předchozí větě) v plném rozsahu přijímá.

IV.

Zástavce výslovně prohlašuje, že na zastavených nemovitostech nevázne žádné jiné zástavní právo, věcné právo třetí osoby či jiné omezení, které by se dotýkalo práv zástavního věřitele vyplývající z této smlouvy, vyjma:

- *přerušeno vkladového řízení V-1974/2023-702; prodávající prohlašuje, že přerušeno vkladové řízení V-1974/2023-702 nepředstavuje žádné omezení či zatížení jeho vlastnického práva a že po jeho ukončení nebude představovat žádné omezení či zatížení zástavního práva zástavního věřitele*

a dále že ohledně zastavených nemovitostí není vedeno žádné soudní řízení, rozhodčí řízení, správní řízení či jiné řízení u jakéhokoliv dalšího státního orgánu.

V.

Zástavní právo se zřizuje na dobu trvání pohledávky zástavního věřitele z titulu zápůjčky poskytnuté zástavnímu dlužníku a z titulu smluvní pokuty. Zástavní věřitel je povinen vystavit do pěti pracovních dnů od písemné žádosti zástavního dlužníka či zástavce potvrzení o zániku zástavního práva v případě, pokud budou veškeré pohledávky zástavního věřitele z titulu zápůjčky a jejího případného příslušenství a případné smluvní pokuty uvedené v článku II. této smlouvy) uhrazeny.

VI.

Strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů anebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této smlouvy shledán důvod neplatnosti právního úkonu, smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. Strany se zavazují toto ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů, aby smyslu a účelu této smlouvy bylo dosaženo.

Pokud v některých případech nebude možné řešení zde uvedené a smlouva by byla neplatná či zneplatnitelná, strany se zavazují bezodkladně po tomto zjištění uzavřít novou smlouvu, ve které případný důvod neplatnosti bude odstraněn a dosavadní přijatá plnění budou započítána na plnění stran podle této nové smlouvy. Podmínky této nové smlouvy vyjdou přitom z původní smlouvy.

VII.

Smluvní strany si jsou vědomy, že zástavní právo vznikne vkladem do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - město.

Smluvní strany tímto o povolení vkladu těchto práv současně i Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno - město žádají.

VIII.

Tato smlouva je platná a účinná okamžikem podpisu oběma smluvními stranami. Změny či doplňky této smlouvy je možno činit pouze písemnými dodatky, podepsanými všemi stranami.

Je-li nebo stane-li se některé z ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, nemá tato skutečnost vliv na ostatní ustanovení této smlouvy a smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení ustanovením novým, platným.

Tato smlouva je sepsána ve čtyřech (slovy: čtyřech) identických vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom, jedno vyhotovení je určeno katastrálnímu úřadu.

Strany svým podpisem potvrzují, že si smlouvu před jejím podpisem pozorně přečetly a že vyjadřuje jejich pravou a skutečnou vůli. Svůj podpis pak připojují svobodně, dobrovolně a vážně.

V Brně, dne 25. 3. 2023

V Brně, dne 25. 3. 2023

60700-0554-0088



00-0554-0091

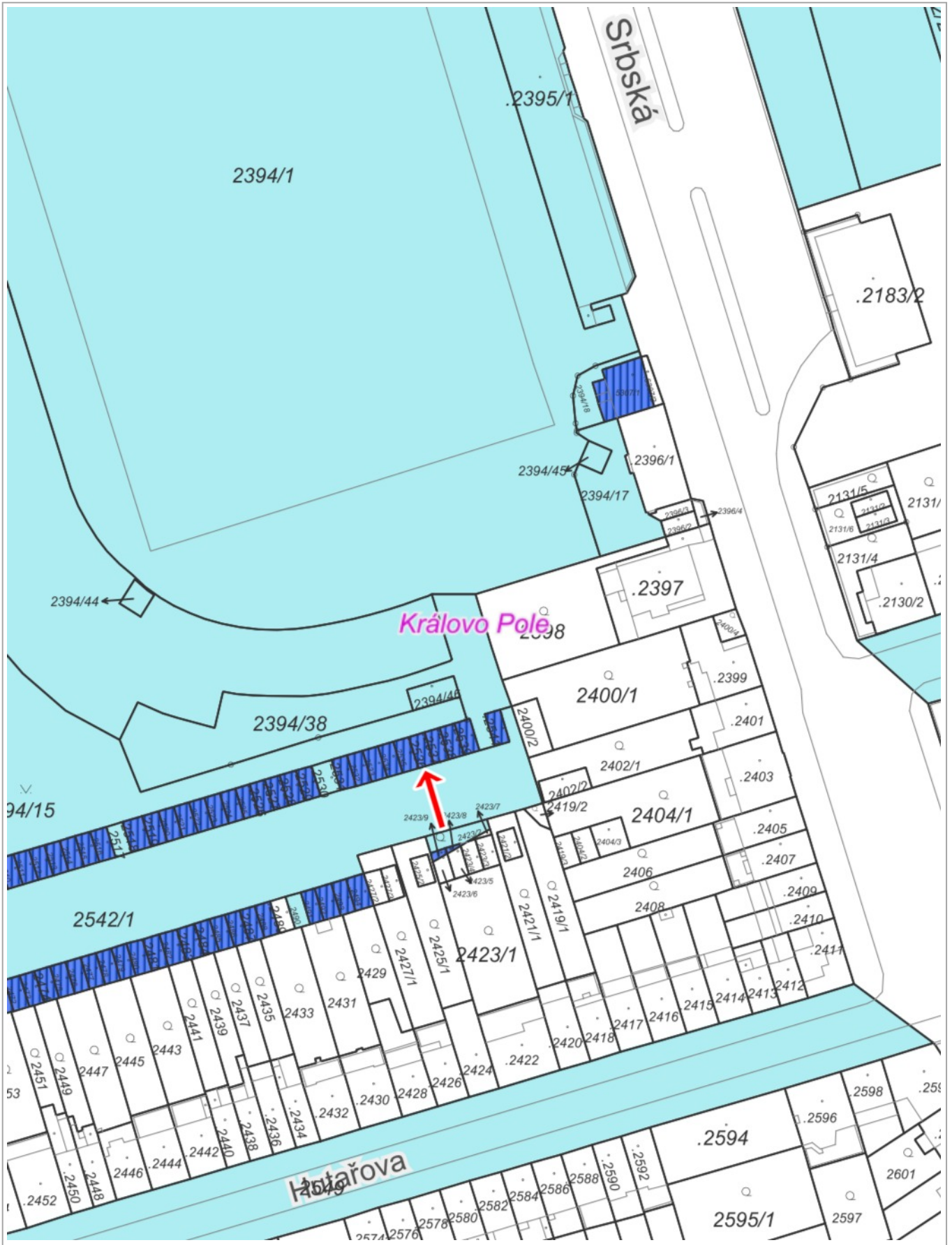


0554-0096





předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 2536 v k.ú. Královo Pole



20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 2536 v k.ú. Královo Pole



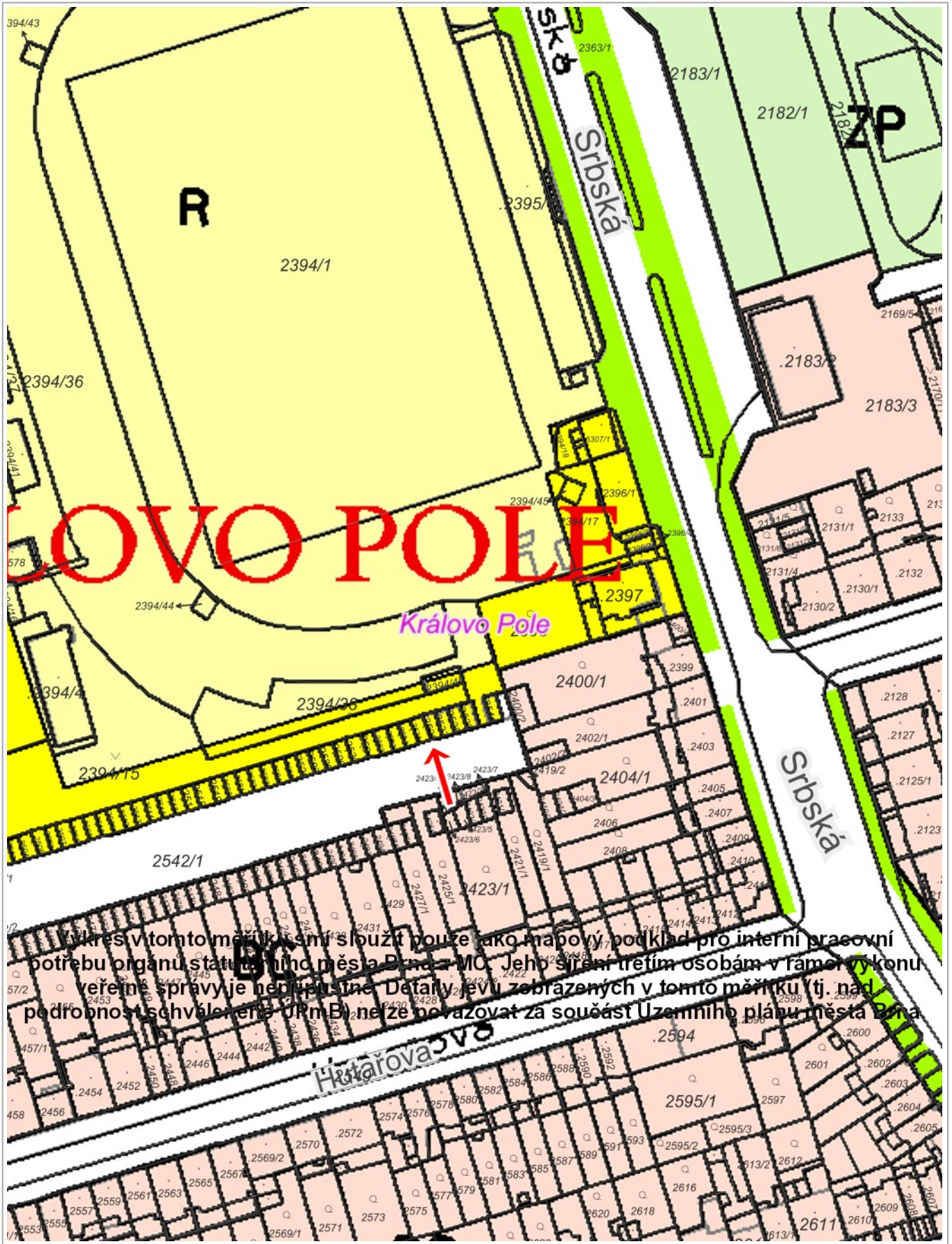
50 m

1 : 1 250

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



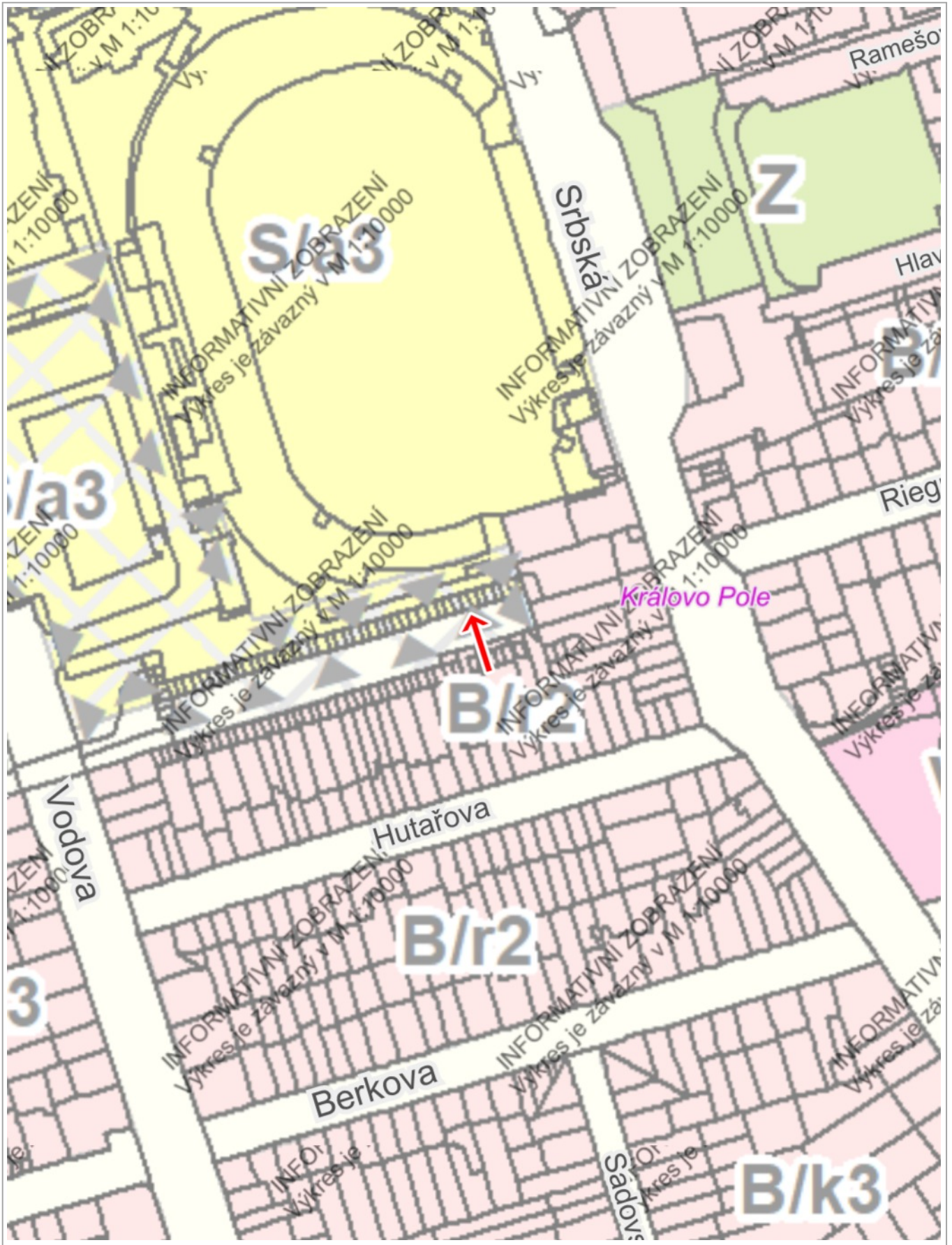
předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 2536 v k.ú. Královo Pole



Vykres v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní potřebu orgánů statutárního města Brna - MO. Jeho šíření třetím osobám v rámci výkonu veřejné správy je nepřipustné. Detaily jevíu zobrazených v tomto měřítku (tj. nad podrobností schválené ÚPmB) ne lze považovat za součást Územního plánu města Brna.

50 m

1 : 1 250



50 m

1 : 1 887