

Z9/10. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.10.2023

99. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 1837/28 v k.ú. Štýřice

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 [REDACTED] zastoupeného na základě plné moci [REDACTED] doručenou dne 2. 8. 2023, na využití předkupního práva dle zák. 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. 1837/28, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m², k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 650.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, uzavřené s koupěchtivým.
- 2. nesouhlasí** 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. 1837/28, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m², k.ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 2. 8. 2023.

Stanoviska

RMB na své R9/049. schůzi, konané dne 27.9.2023, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.10.2023 v 11:11

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

2.10.2023 v 12:42

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiálu - [redacted])	7 - 17
Příloha (foto s vyznacemim objektu- [redacted])	18 - 18
Příloha (majetkova mapa - [redacted])	19 - 20
Příloha (ortofoto - [redacted])	21 - 21
Příloha (upmb platný [redacted])	22 - 22
Příloha (novy upmb - [redacted])	23 - 23

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDACTED] zastoupeného na základě plné moci [REDACTED] doručená dne 2. 8. 2023, na využití předkupního práva dle zák. 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. 1837/28, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m², k.ú. Štýřice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 2. 8. 2023 nabídku zastoupeného [REDACTED] na využití předkupního práva dle zák. 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. 1837/28, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m², k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 650.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, uzavřené s koupěchtivým.

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

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

Zákonná lhůta pro přijetí nabídky je tříměsíční s tím, že v případě využití nabídky je nutno v dané lhůtě uhradit prodávajícímu kupní cenu (viz § 2148 NOZ). Tato lhůta uplyne k datu 2. 11. 2023.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1837/28 v k.ú. Štýřice, je situována jako krajní řadová garáž v garážovém dvoře při ulici Stráň. Jedná se o zděnou přízemní garáž s plochou střechou. V této lokalitě SMB vlastní další pozemky, na kterých se nachází celkem 32 staveb řadových garáží, které jsou ve vlastnictví třetích osob.

Dle OÚPR MMB jsou předmětný pozemek i stavba dle platného územního plánu (ÚPmB) součástí stavební funkční plochy komunikací a prostranství místního významu.

Pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou, není součástí území, pro které je požadována změna platného ÚPmB.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB je pozemek součástí rozvojové lokality Sty-3 pod Červeným kopcem, plochy přetavby s účelem využití B/v3 (plochy bydlení, volná zástavba, výškové rozpětí 6-16 m, lokální dominanta až 25 m).

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno-střed, navrhovatel má s městskou částí uzavřenou nájemní smlouvu na dobu neurčitou.

Pozn.:

V této lokalitě v bezprostřední blízkosti dotčeného garážového dvora byla projednána již jedna nabídka na využití předkupního práva:

ZMB č. Z8/18, konané dne 16. 6. 2020 vzalo na vědomí nabídku, doručenou dne 28. 4. 2020, na využití předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1852/2, k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 250.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, stojící na pozemku p.č. 1852/2, k. ú. Štýřice dle zaslané nabídky.

Cena:

Starší zděná řadová koncová garáž na pozemku ve vlastnictví SMB.

Realizované prodeje garáží v okolí určené k porovnání:

2022	ul. Stráň, k.ú. Štýřice, starší řadová garáž, cena bez pozemku	375.000,- Kč
2021	ul. Stráň, k.ú. Štýřice, starší řadová garáž, cena bez pozemku	420.000,- Kč
2022	ul. Strž, k.ú. Štýřice, starší řadová garáž (jednotka), cena bez pozemku	750.000,- Kč
2022	ul. Náplavka, k.ú. Staré Brno, starší řadová garáž ve dvoře, cena bez pozemku	750.000,- Kč
2023	ul. Stráň, k.ú. Štýřice, starší řadová garáž, cena <u>včetně</u> pozemku	730.000,- Kč

S ohledem na výše uvedené realizované prodeje a na polohu garáže ve větší vzdálenosti od původní bytové zástavby, leží kupní cena garáže ve výši 650.000,- Kč při horní hranici intervalu realizovaných cen, a lze ji při zvýšeném zájmu z cenového hlediska akceptovat.

Závěr:

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

nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 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. 1837/28, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m², k.ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 2. 8. 2023,

s ohledem na předchozí nevyužití předkupního práva k podílu na garáži nacházející se v těsné blízkosti garážového dvora.

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

RMB na své R9/049. schůzi, konané dne 27.9.2023, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

nabídku [REDAKCE] zastoupeného na základě plné moci [REDAKCE] doručenou dne 2. 8. 2023, na využití předkupního práva dle zák. 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. 1837/28, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m², k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 650.000,-Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy, uzavřené s koupěchtivým.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna
nesouhlasit

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. 1837/28, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m², k. ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 2. 8. 2023.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	---	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření ze dne 18. 8. 2023:

Podle platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) je pozemek p.č. 1837/28 k.ú. Štýřice i stavba součástí stavební funkční plochy komunikací a prostranství místního významu.

Pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou, není součástí území, pro které je pořizována změna platného ÚPmB.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB je pozemek součástí rozvojové lokality Sty-3 pod Červeným kopcem, plochy přestavby s účelem využití B/v3 (plochy bydlení, volná zástavba, výškové rozpětí 6 - 16 m, lokální dominanta až 25 m).

Městská část Brno-střed – vyjádření bylo vyžádáno, k okamžiku zpracování materiálu nebylo k dispozici.

Statutární město Brno
Městská část Brno-střed
Dominikánská 2, 601 69 Brno
Doručeno: 02.08.2023 16:46
MCBS/2023/0132704
listy:2 přílohy:1 li/sv:
bc01es8919867a

1/2

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Majetkový odbor	
Došlo dne	3-08-2023
Č. j. MMB:	Příl:

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0365368/2023

listy:1 přílohy:
druh:



mmb1es891c0310 Doručeno: 03.08.2023

Magistrát města Brna
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

Nabídka na využití zákonného předkupního práva

Dne 31.7.2023 byla uzavřena v příloze připojená kupní smlouva mezi prodávajícím panem [redacted] a panem [redacted], jejímž předmětem je převod vlastnického práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, zapsané na LV č. [redacted] pro katastrální území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Stavba stojí na pozemku p.č. 1837/28 v k.ú. Štýřice ve vlastnictví Statutárního města Brna.

Tímto činím v souladu s ust. § 2140 občanského zákoníku nabídku Statutárnímu městu Brno, jakožto předkupníkovi k využití zákonného předkupního práva. Co se týká podmínek ohledně kupní ceny a způsobu její úhrady, dovoluji odkázat na písemné vyhotovení kupní smlouvy ze dne 31.7.2023, která je přílohou této nabídky.

V případě, že Statutární město Brno nebude mít zájem o využití zákonného předkupního práva, prosím o podání zprávy v co nejkratším termínu, aby mohl být realizován převod vlastnického práva ve prospěch koupěchtivého, pana [redacted]

V Brně dne 1.8.2023



Příloha: kupní smlouva ze dne 31.7.2023
Plná moc

PLNÁ MOC

[REDACTED]
(dále též jen „Zmocnitel“)

tímto zplnomocňuje

[REDACTED]
(dále též jen „Zmocněnec“)

k zastupování při jednání se Statutárním městem Brno o využití předkupního práva ke:

- stavbě bez č.p./č.e., způsob využití: garáž, která stojí na pozemku p. č. 1837/28

zapsané na LV č. [REDACTED] pro katastrální území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město,

přičemž je zplnomocněna k tomu, aby Zmocnitele zastoupila v právních jednáních (písemných i ústních) týkajících se shora uvedené věci.

Zmocnitel bere na vědomí, že jednáním Zmocněnce vznikají práva a povinnosti přímo Zmocniteli.

V Brně dne 31.7.23

[REDACTED]
Zplnomocnění ve shora uvedeném rozsahu přijímám
[REDACTED]

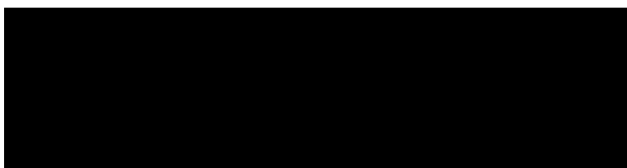
KUPNÍ SMLOUVA

(dále jen „smlouva“)

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, po předchozím jednání a vzájemném souhlasu, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

Prodávající:

1.



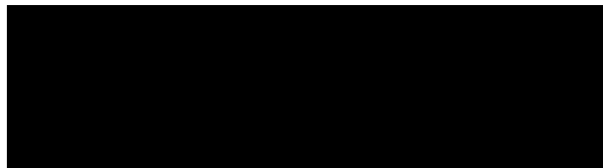
(dále jen „Strana prodávající“)

a

ne

Kupující:

2.



(dále jen „Strana kupující“)

(Strana prodávající a Strana kupující dále v této smlouvě také jednotlivě jako „Smluvní strana“ a společně jako „Smluvní strany“)

Za účasti vedlejšího účastníka:

4fin Reality Better together, a.s.

IČO: 065 42 107

sídlem Na hřebenech II 1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku, který vede Městský soud v Praze, pod sp. zn.: B 22922

zástupce:



I.

Úvodní ustanovení – Předmět převodu

1. Strana prodávající prohlašuje, že je na základě Smlouvy darovací ze dne 17.08.2020 (právní účinky zápisu do katastru nemovitostí nastaly k okamžiku 24.08.2020 08:00:00, zápis byl proveden dne 15.09.2020 pod č.j. V-16063/2020-702) výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:

- **stavby bez č.p./č.e.**, způsob využití: garáž, která stojí na pozemku p. č. 1837/28 (ve vlastnictví třetí osoby)

zapsané na LV č. [redacted] pro katastrální území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen jako „Předmět převodu“).

2. Předmětem této smlouvy je úplatný převod Předmětu převodu z vlastnictví Strany prodávající do výlučného vlastnictví Strany kupující, a to za podmínek dále v této smlouvě uvedených.
3. Strana kupující bere na vědomí, že pozemek p.č. 1837/28 je ve vlastnictví třetí osoby, a to Statutárního města Brna, a není předmětem převodu dle této smlouvy.

II. Kupní cena

1. Strana prodávající touto smlouvou prodává Straně kupující do jejího výlučného vlastnictví Předmět převodu uvedený v článku I. této smlouvy se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, jakož i se všemi právy a povinnostmi s vlastnictvím Předmětu převodu spojenými, a to za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši **650 000,- Kč (slovy: šest set padesát tisíc korun českých)** a Strana kupující touto smlouvou od Strany prodávající Předmět převodu uvedený v článku I. této smlouvy se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, jakož i se všemi právy a povinnostmi s vlastnictvím Předmětu převodu spojenými, za cenu uvedenou v tomto článku smlouvy, do svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá.

III. Platební podmínky

1. Strana prodávající a Strana kupující se dohodly, že kupní cena ve výši **650 000,- Kč (slovy: šest set padesát tisíc korun českých)** bude Stranou kupující uhrazena takto:

- a) 1. část kupní ceny Předmětu převodu ve výši **78 650,- Kč (slovy: sedmdesát osm tisíc šest set padesát korun českých)** byla uhrazena Stranou kupující před podpisem této smlouvy na bankovní účet Zprostředkovatele, a všichni účastníci tuto skutečnost dobrovolně svým podpisem stvrzují.

Zprostředkovatel provede z této 1. části kupní ceny úhradu své provize ve výši 54 450,- Kč za zprostředkování a obstarání převodu Předmětu převodu (a to včetně DPH) tak, jak je dohodnuto ve smlouvě o zprostředkování uzavřené mezi Zprostředkovatelem a Stranou prodávající.

Zbylou část ve výši **24 200,- Kč (slovy: dvacet čtyři tisíc dvě stě korun českých)** se Zprostředkovatel zavazuje odeslat bankovním převodem do svěřenecké správy Advokátní kanceláře Petráš Rezek s.r.o., IČ: 07417641, se sídlem Opletalova 1525/39, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Schovatel**“) na zvláštní úschovní účet č. [REDACTED] (dále jen jako „**Úschovní účet**“), a to nejpozději do **pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy**.

- b) 2. část kupní ceny Předmětu převodu ve výši **571 350,- Kč (slovy: pět set sedmdesát jedna tisíc tři sta padesát korun českých)** se Strana kupující zavazuje uhradit Straně prodávající z vlastních zdrojů bankovním převodem do svěřenecké správy Schovatele na Úschovní účet č. [REDACTED] a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy.

Pro případ, že Strana kupující bude v prodlení s úhradou 2. části kupní ceny, dohodly si Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5 % z části kupní ceny, s jejíž úhradou je Strana kupující v prodlení, a to pro případ prodlení se zaplacením každé této jednotlivé části kupní ceny. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě pěti (5) dnů od doručení písemné výzvy druhé Smluvní strany k úhradě smluvní pokuty. Tím není dotčen nárok na náhradu škody přesahující smluvní pokutu.

Kupní cena je uhrazena okamžikem připsání 2. části kupní ceny ve výši **571 350,- Kč (slovy: pět set sedmdesát jedna tisíc tři sta padesát korun českých)** na výše uvedený Úschovní účet Schovatele.

2. Částka ve výši **595 550,- Kč (slovy: pět set devadesát pět tisíc pět set padesát korun českých)** bude vydána ze svěřenecké správy Schovatele na základě Smlouvy o úschově, uzavřené mezi účastníky a Schovatelem dnešního dne takto:

a) částka ve výši **595 550,- Kč (slovy: pět set devadesát pět tisíc pět set padesát korun českých)** bude Schovatelem vydána bankovním převodem na účet Strany prodávající, vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu: [REDAKCE] a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů poté, co mu kterýkoli z účastníků této smlouvy nebo Zprostředkovatel předloží nebo doručí následující dokument:

- o originál nebo kopii návrhu na vklad vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu dle této smlouvy opatřený razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu s vyznačenou spisovou značkou; pod kterou bude vkladové řízení probíhat, případně bude Schovateli jiným věrohodným způsobem doloženo, že u příslušného katastrálního úřadu bylo zahájeno vkladové řízení, jehož předmětem je vklad vlastnického práva Strany kupující k Předmětu převodu dle této smlouvy.

Strana prodávající a Strana kupující výslovně souhlasí s touto formou úhrady kupní ceny dle článku III. odst. 1 této smlouvy a dále s tímto vypořádáním kupní ceny podle článku III. odst. 2 této smlouvy a tuto skutečnost stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy.

IV. Prohlášení Smluvních stran

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít; uzavřením této smlouvy nezkracují uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele, a tedy není důvod neúčinnosti právního jednání; na jejich majetek není vedena exekuce; proti nim není zahájeno řízení o nařízení exekuce na jejich majetek nebo řízení o nařízení výkonu rozhodnutí nebo řízení o vydání předběžného opatření k omezení nakládání s majetkem nebo trestní stíhání ani jakékoliv jiné obdobné řízení ať již v České republice nebo v zahraničí, které může být spojeno s omezením oprávnění Smluvní strany uzavřít tuto smlouvu a s ohledem na osobní a majetkové poměry Smluvní strany ani žádné takové řízení až do úplného a konečného vypořádání práv a povinností z této smlouvy nehrozí; že nebylo vůči jejich osobě zahájeno insolvenční řízení a ani u ní nejsou splněny podmínky pro zahájení insolvenčního řízení, není-li v tomto článku výslovně uvedeno jinak.
2. Strana prodávající zaručuje, že na převáděném Předmětu převodu nevážnou žádná zástavní práva, zákazy zcizení, nájemní práva, věcná břemena, právo stavby, předkupní právo, výpůjčka, pacht, ani jakékoli jiné zatížení ani omezení ve prospěch třetí osoby bez ohledu na to, zda se takové omezení či právo třetí osoby zapisuje do kteréhokoli veřejného seznamu. Strana prodávající dále prohlašuje, že jí není známa existence žádných restitučních nároků k Předmětu převodu, že neexistují žádné skutečnosti bránící v užívání Předmětu převodu či její části, o nichž by Stranu kupující neinformovala, a že Předmět převodu není předmětem žádného zajišťovacího převodu vlastnického práva.
3. Strana prodávající prohlašuje, že neprobíhá ani neprobíhal žádný spor, který by zpochybňoval platnost jejího nabývacího titulu k Předmětu převodu či jinak se dotýkal Předmětu převodu.
4. Strana prodávající prohlašuje, že neprobíhají žádná řízení, která by mohla vést ke vzniku zástavního práva ve prospěch správce daně či jiné osoby a že zahájení takovýchto řízení ani nehrozí a dále, že neexistuje ani nehrozí žádné porušení správních rozhodnutí a povolení zejména ve vztahu k užívání Předmětu převodu.
5. Strana prodávající dále prohlašuje, že
 - v Předmětu převodu není hlášeno sídlo, adresa provozovny nebo místo podnikání podnikající fyzické nebo právnické osoby, a pokud ano, zavazuje se Strana prodávající, že toto bude ke dni předání Předmětu převodu zrušeno,
 - na Předmětu převodu nevážnou žádné nedoplatky daní, poplatků nebo jiných odvodů,
 - u žádného soudu nebo orgánu státní správy nebyla proti Straně prodávající podána žaloba či jiný návrh, který by mohl v případě nepříznivého rozhodnutí vážně a nepříznivě ovlivnit převod Předmětu převodu do vlastnictví Strany kupující, zejm. vznik soudcovského zástavního práva,

- ohledně Předmětu převodu není vedeno žádné soudní ani správní řízení, rozhodčí či jakékoliv jiné řízení, a to ani ohledně sporů týkajících se nájemních nebo sousedských vztahů, a že žádné takové řízení ani nehrozí,
 - v katastru nemovitostí není k Předmětu převodu zapsána žádná poznámka spornosti,
 - Předmět převodu, ani jakákoliv jeho část, není součástí majetku ve svěřenském fondu nebo se svěřenským nástupnictvím,
 - Předmět převodu nevložila do základního kapitálu obchodní společnosti,
 - na její straně není požadován žádný další souhlas, schválení nebo oprávnění kteréhokoliv veřejnoprávního orgánu či jiného subjektu (fyzické nebo právnické osoby) nebo prohlášení o podání učiněném u takového orgánu či subjektu (fyzické nebo právnické osoby) k tomu, aby tato smlouva byla platná,
 - neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí ani nejsou u příslušného katastrálního úřadu ohledně Předmětu převodu podány jakékoliv návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto,
 - ke dni podpisu této smlouvy neexistuje žádné vykonatelné soudní rozhodnutí ani jiný vykonatelný exekuční titul ve smyslu § 274 o.s.ř., který by Straně prodávající ukládal povinnost zaplatit finanční závazek třetí osobě a dále prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy nemá vůči územním finančním orgánům státu daňové nedoplatky,
 - se zavazuje až do dne předání Předmětu převodu Straně kupující řádně pečovat o Předmět převodu a zdržet se všeho, čím by se mohl stav Předmětu převodu zhoršit nebo čím by mohla být snížena jeho hodnota.
6. Strana prodávající se zavazuje, že od podpisu této smlouvy do dne zápisu vkladu vlastnického práva ve prospěch Strany kupující dle této smlouvy do katastru nemovitostí nezřídí na Předmětu převodu žádné zástavní právo, věcné břemeno, ani jiné právo k věcem cizím nebo právo obdobné, ani Předmět převodu nezczizí jinak než dle této smlouvy s výjimkou případného právního jednání, k němuž by Strana kupující dala písemný souhlas, popřípadě je sjednáno mezi Smluvními stranami.
 7. Poruší-li Strana prodávající svou povinnost převést za podmínek dle této smlouvy na Stranu kupující Předmět převodu v takovém stavu a s takovými vlastnostmi, aby tento stav a vlastnosti Předmětu převodu odpovídaly prohlášením Strany prodávající učiněnými v této smlouvě, je Strana prodávající povinna učinit veškerá nutná opatření k odstranění nesouladu skutečného stavu Předmětu převodu se stavem a vlastnostmi deklarovanými v této smlouvě. Neučiní-li tak Strana prodávající bez zbytečného odkladu poté, co k tomu bude Stranou kupující vyzvána, je Strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit a Strana prodávající je povinna uhradit Straně kupující smluvní pokutu ve výši 50 000,- Kč. Tím není dotčen nárok na náhradu škody, a to jak ve výši kryté smluvní pokutou, tak i ve výši přesahující smluvní pokutu.
 8. S faktickým i právním stavem Předmětu převodu se Strana kupující seznámila. Strana kupující si Předmět převodu řádně prohlédla a Předmět převodu jako takový kupuje do svého výlučného vlastnictví.
 9. Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s uzavřením této Smlouvy neujednaly výhradu vlastnického práva, práva zpětné koupě, zákaz zcizení nebo zatížení, výhradu předkupního práva nebo lepšího kupce nebo ujednání o koupi na zkoušku.

V. Zákonné předkupní právo

1. Strana prodávající prohlašuje a Strana kupující bere na vědomí, že Předmět převodu je zatížen zákonným předkupním právem dle ust. § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“) ve prospěch vlastníka pozemku p.č. 1837/28 v k.ú. Štýřice, tj. Statutárního města Brna (dále jen jako „**Předkupník**“).
2. Strana prodávající je povinna v souladu s ust. § 2140 občanského zákoníku nabídnout Předmět převodu Předkupníkovi, pokud jej chce prodat třetí osobě (tj. Straně kupující na základě této smlouvy). Strana prodávající zašle Předkupníkovi nabídku k využití předkupního práva bezprostředně poté, co tato smlouva nabude účinnosti. Tato kupní smlouva je v souladu s ustanoveními § 2145 občanského zákoníku uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva Předkupníkem. V případě, že bude splněna tato rozvazovací podmínka, platí, že okamžikem řádného uplatnění předkupního práva Předkupníkem právní následky jednání mezi Stranou prodávající a Stranou kupující na základě této smlouvy pominou a smlouva se tak ruší. Smluvní strany jsou v takovém případě povinny vrátit si bez zbytečného odkladu vše, co si navzájem na základě této smlouvy plnily.
3. V souladu s ust. § 2148 odst. 1 občanského zákoníku je Předkupník povinen využít svého předkupního práva do tří měsíců ode dne, kdy mu bude Stranou prodávající doručena písemná nabídka ke koupi Předmětu převodu a s oznámením obsahu smlouvy uzavřené se Stranou kupující tak, že zaplatí Kupní cenu ve výši a způsobem stanoveným v čl. III odst. 1 této smlouvy. V případě, že Předkupník v této lhůtě Straně prodávající písemně sdělí, že svého předkupního práva nevyužívá nebo pokud v téže lhůtě nesplní podmínku stanovenou v předchozí větě, předkupní právo Předkupníka na základě této smlouvy zanikne; do budoucna mu však předkupní právo zůstane zachováno.
4. Strana prodávající se zavazuje, že o skutečnosti, zda Předkupník své předkupní právo uplatnil či nikoliv, bude Stranu kupující informovat bez zbytečného odkladu.

VI. Podání návrhu na vklad

1. Strana prodávající a Strana kupující současně s uzavřením této smlouvy podepisují dvě (2) vyhotovení návrhu na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Strany kupující a předávají vše do úschovy Zprostředkovateli. Zprostředkovatel odešle návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Strany kupující a jedno (1) vyhotovení kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran do podatelny Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy obdrží (i) potvrzení Schovatele o připsání 2. části kupní ceny na Úschovní účet Schovatele, a (ii) prohlášení Předkupníka o nevyužití svého předkupního práva dle čl. V této smlouvy, případně poté co uplyne zákonná lhůta v délce tří měsíců k tomu, aby Předkupník svého předkupního práva využil.
2. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva ve výši 2 000,- Kč ve smyslu zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v platném znění, bude uhrazen Zprostředkovatelem.
3. Zprostředkovatel se zavazuje kopii předmětného návrhu na povolení vkladu vlastnického práva s vyznačeným razítkem podatelny Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město neprodleně zaslat na e-mailové adresy Smluvních stran: fiserrom@seznam.cz, bures.paja@seznam.cz a Schovatele: office@petrasrezek.cz.
4. Bude-li potřeba, zavazují se Smluvní strany k doplnění či opravě návrhu na povolení vkladu vlastnického práva Strany kupující, včetně případné změny i této smlouvy, a k poskytnutí veškeré nutné součinnosti tak, aby vklad vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí byl na základě tohoto návrhu povolen.

VII. Katastr nemovitostí

1. Smluvní strany se zavazují pro případ, že by nedošlo ke vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch Strany kupující podle této smlouvy pouze z důvodů nesplnění zákonných podmínek pro povolení vkladu, uzavřít do čtrnácti (14) dnů od pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu dodatek k této smlouvě nebo novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou sjednány touto smlouvou tak, aby byly vytykané vady odstraněny. Kdyby i poté se vyskytly okolnosti, které by znemožňovaly provést vklad vlastnického práva ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí za podmínek stanovených touto smlouvou a které by nebylo možné odstranit, mají Strana kupující i Strana prodávající právo odstoupit od této smlouvy.
2. V případě, že Strana prodávající nebo Strana kupující nesplní řádně a včas svoji povinnost stanovenou v čl. VII. odst. 1 této smlouvy, zavazuje se uhradit druhé Smluvní straně smluvní pokutu ve výši 50 000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě pěti (5) dnů od doručení písemné výzvy druhé Smluvní strany k úhradě smluvní pokuty. Tím není dotčen nárok na náhradu škody přesahující smluvní pokutu.

VIII. Předání Předmětu převodu

1. Strana prodávající a Strana kupující se dohodly na předání vyklizeného Předmětu převodu nejpozději do pěti (5) pracovních dnů poté, co bude na Úschovni účet připsána 2. část kupní ceny dle čl. III odst. 1 písm. b) této smlouvy. K předání Předmětu převodu dojde formou předávacího protokolu, podepsaného Stranou prodávající a Stranou kupující, s uvedením stavu měřidel medií dodávaných do Předmětu převodu a s uvedením případného předaného zařízení a vybavení.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré náklady spojené s užíváním Předmětu převodu do jeho faktického předání Straně kupující hradí Strana prodávající. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Předmětu převodu přechází na Stranu kupující dnem podpisu předávacího protokolu oběma Smluvními stranami. Smluvní strany se zavazují poskytnout si potřebnou součinnost k převodu měřidel medií dodávaných do Předmětu převodu tak, aby mohla být zajištěna změna u dodavatelů těchto všech energií. Smluvní strany se vzájemně dohodly, že Straně prodávající náleží případné, na základě ročního vyúčtování vyčíslené, přeplatky úhrad za užívání Předmětu převodu a služby s tím spojené a vzniklé do dne předání a převzetí Předmětu převodu. Stejně tak je však Strana prodávající povinna uhradit i případné nedoplatky za užívání Předmětu převodu a služby s tím spojené a vzniklé do dne předání a převzetí Předmětu převodu.
3. Pro případ prodloužení s předáním nebo převzetím Předmětu převodu v dohodnutém termínu přes součinnost poskytnutou k předání či převzetí druhou Smluvní stranou, dohodly si Smluvní strany smluvní pokutu ve výši **0,05 %** z kupní ceny Předmětu převodu za každý, i započatý den prodloužení s předáním či převzetím Předmětu převodu. Tato smluvní pokuta je splatná na základě jejího písemného vyžádání doručeného druhé Smluvní straně ve lhůtě pěti (5) dnů od jeho doručení. V případě pochybností je okamžikem doručení třetí den po předání zásilky k poštovní přepravě. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody v plné výši.

IX. Ostatní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že v případě, že by kdykoliv v budoucnu bylo shledáno některé ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné, zůstávají ostatní v platnosti. Při posuzování takto neplatného nebo neúčinného ustanovení se použijí ustanovení občanského zákoníku. Smluvní strany se zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které svým výsledkem nejlépe odpovídá záměru ustanovení neplatného nebo neúčinného, a to formou dodatku k této smlouvě, a to do deseti (10) dnů od zjištění takové vady či nedostatku shora uvedeného. Nesplní-li některá ze Smluvních stran povinnost uzavřít dodatek ke smlouvě, může se kterákoliv ze Smluvních stran obrátit na soud s návrhem na určení obsahu takového dodatku. Náhrada škody tím zůstává nedotčena. Za nesplnění povinnosti uzavřít dodatek je považováno i to, že některá ze Smluvních stran je ochotna uzavřít dodatek, avšak za podmínek, které jí oproti původnímu ujednání nespravedlivě zvýhodňují. Smluvní strany jsou vázány svými smluvními projevy dle této smlouvy od jejího podpisu.

2. Smluvní strany berou na vědomí, že na Stranu kupující přejde vlastnické právo k Předmětu převodu podle zák. č. 256/2013 Sb., v platném znění, dnem povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to s účinky zpětně ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva Strany kupující do katastru nemovitostí. Do této doby jsou účastníci svými projevy vůle podle této smlouvy vázáni.
3. V případě odstoupení od této smlouvy kteroukoliv ze Smluvních stran nebo nezrealizování převodu vlastnického práva k Předmětu převodu podle této Smlouvy (ať už ze zákonných důvodů nebo z důvodů uvedených v této smlouvě) se tato smlouva ruší od samého počátku. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu vypořádat vzájemná práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy tak, aby žádné ze Smluvních stran nevzniklo bezdůvodné obohacení. Strana prodávající se zavazuje zejména vrátit kupní cenu přímo Straně kupující (na účet, který jí Strana kupující sdělí), a Strana kupující se v takovém případě zavazuje Předmět převodu vyklidit a předat zpět Straně prodávající, byl-li již předán, to vše do deseti (10) pracovních dnů od doručení odstoupení od této smlouvy druhé Smluvní straně nebo nezrealizování převodu Předmětu převodu. Smluvní strany v zájmu právní jistoty konstatují, že pokud vznikne Straně prodávající povinnost vrátit Straně kupující kupní cenu, resp. její již uhrazenou část, odpovídá za vrácení 1. části kupní ceny Předmětu převodu Strana prodávající a nikoli Zprostředkovatel.
4. Je sepsáno **šest (6)** sobě navzájem rovných vyhotovení této smlouvy, z nichž:
 - jedno (1) vyhotovení opatřené úředně ověřenými podpisy Smluvních stran je určeno pro potřeby řízení u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město,
 - jedno (1) vyhotovení obdrží Strana prodávající,
 - jedno (1) vyhotovení obdrží Strana kupující,
 - jedno (1) vyhotovení obdrží Schovatel,
 - jedno (1) vyhotovení obdrží Předkupník,
 - jedno (1) vyhotovení obdrží Zprostředkovatel.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající a ve smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
2. Veškeré změny této smlouvy je možné činit pouze prostřednictvím písemných postupně číslovaných dodatků na základě úplného a vzájemného konsensu obou Smluvních stran. Změna této smlouvy v jiné než písemné formě je tímto vyloučena.
3. Účastníci této smlouvy prohlašují, že provedli kontrolu údajů týkající se účastníků, převáděného Předmětu převodu, čísel bankovních účtů, i jiných skutečností uvedených v této smlouvě a prohlašují, že tyto údaje a skutečnosti jsou prosty chyb a jsou uvedeny správně.
4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že je výrazem jejich skutečné a svobodné vůle učiněné nikoliv pod nátlakem nebo za podmínek znevýhodňujících jednu ze Smluvních stran. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky.
5. Se zněním smlouvy se Smluvní strany podrobně seznámily, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

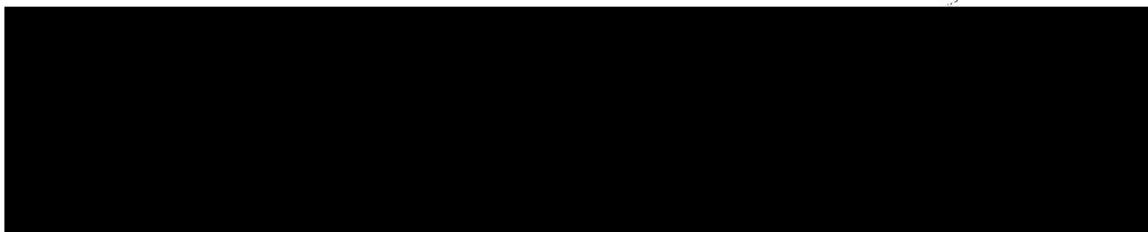
Následuje podpisové pole:

Strana prodávající:

V(e) Brně dne 31.7.2023

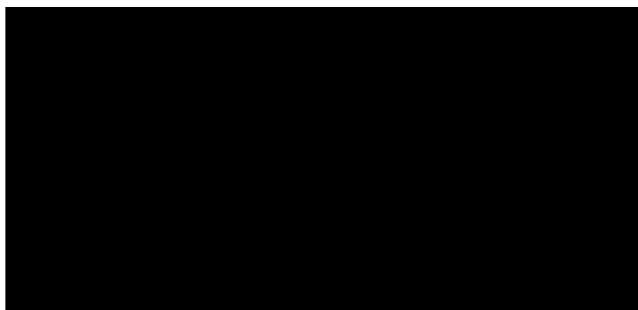
Strana kupující:

V(e) Brně dne 31.7.2023



Zprostředkovatel:

V(e) Brně dne 31.7.2023



PLNÁ MOC

FYZICKÁ OSOBA PODNIKAJÍCÍ

4fin Reality Better together, a.s., se sídlem Na Hřebenech II 1718/8, 140 00 Praha 4, IČ: 06542107 společnost zapsaná do obchodního rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spis. zn. B 22922 (dále jen „**Společnost**“)

ZMOCŇUJE

[REDACTED]

(dále jen „**Makléř**“)

aby v rámci plnění smlouvy o spolupráci s realitním makléřem uzavřené mezi Společností a Makléřem (dále jen „**Smlouva**“) Makléř zastupoval Společnost při všech právních jednáních směřujících k uzavírání, při uzavírání a v rámci plnění následujících typů smluv s klienty (resp. potenciálními klienty) Společnosti či dalšími třetími osobami, a to včetně poskytování související podpory klientům (resp. potenciálním klientům) Společnosti, eventuálně dalším třetím osobám, dle pokynů Společnosti a v souladu s nimi za účelem naplnění účelu předmětných smluv (počítaje v to i doručování dokumentace příslušnému katastrálnímu úřadu):

- [-] Smlouvy o zprostředkování uzavření smluv, případně smluv o smlouvě budoucí, týkajících se dispozice s nemovitostmi, zejména smlouvy o zprostředkování uzavření kupních, nájemních nebo podnájemních smluv, nebo smlouvy o zprostředkování uzavření smluv o převodu práv k užívání nemovitostí (Zprostředkovatelské smlouvy),
- [-] Smlouvy o rezervaci (zablokování) nemovitosti pro zájemce (Rezervační smlouvy),
- [-] Smlouvy o úschově finančních prostředků a/nebo listin související se Zprostředkovatelskými smlouvami a Rezervačními smlouvami, kdy Společnost je vedlejším účastníkem.

Makléř je oprávněn zastupovat Společnost při všech právních jednáních směřujících k uzavírání a při uzavírání dalších typů smluv s klienty (resp. potenciálními klienty) Společnosti či dalšími třetími osobami, které souvisí s výše uvedenými typy smluv a/nebo se týkají práv z nich vyplývajících (např. dohody o narovnání), a to výlučně dle pokynů Společnosti a v souladu s nimi.

Tato plná moc se uděluje zejména v rozsahu práv a povinností dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Tato plná moc nahrazuje jakoukoli plnou moc dříve udělenou Makléři Společností.

Tato plná moc se uděluje na dobu platnosti Smlouvy.

PODPIS

[REDACTED]

4FIN REALITY BETTER TOGETHER, A.S.
MARKĚTA KROUPOVÁ, PROVOZNÍ ŘEDITELKA

PODPIS

[REDACTED]

JMÉNO, PŘÍJMENÍ

MAKLÉŘ

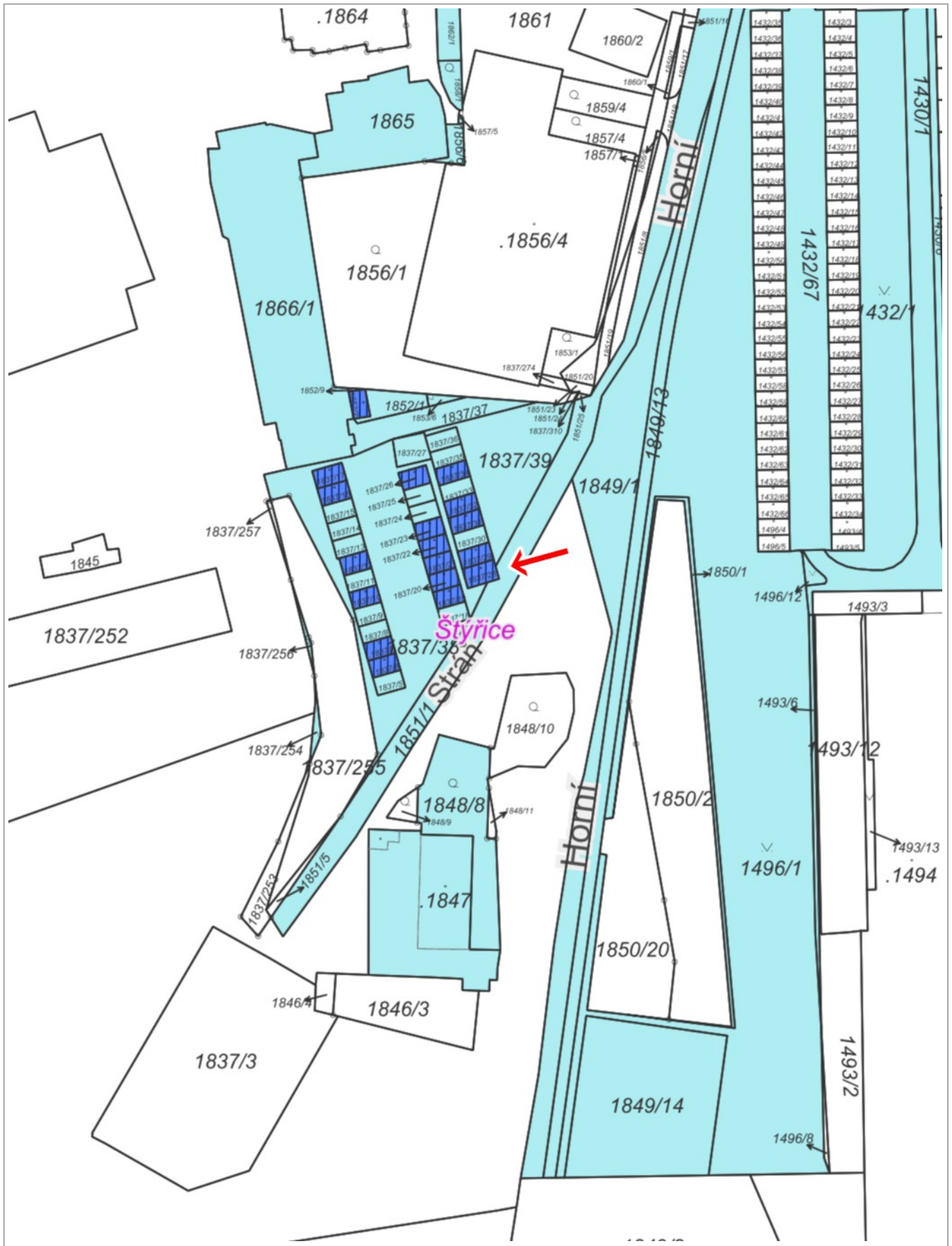


© Seznam.cz, a.s., CytoMedia Technology B.V. | 3. 9. 2022

Panorama



předkupní právo - garáž na p.č. 1837/28 v k.ú. Štýřice



20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

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 - garáž na p.č. 1837/28 v k.ú. Štýřice



50 m

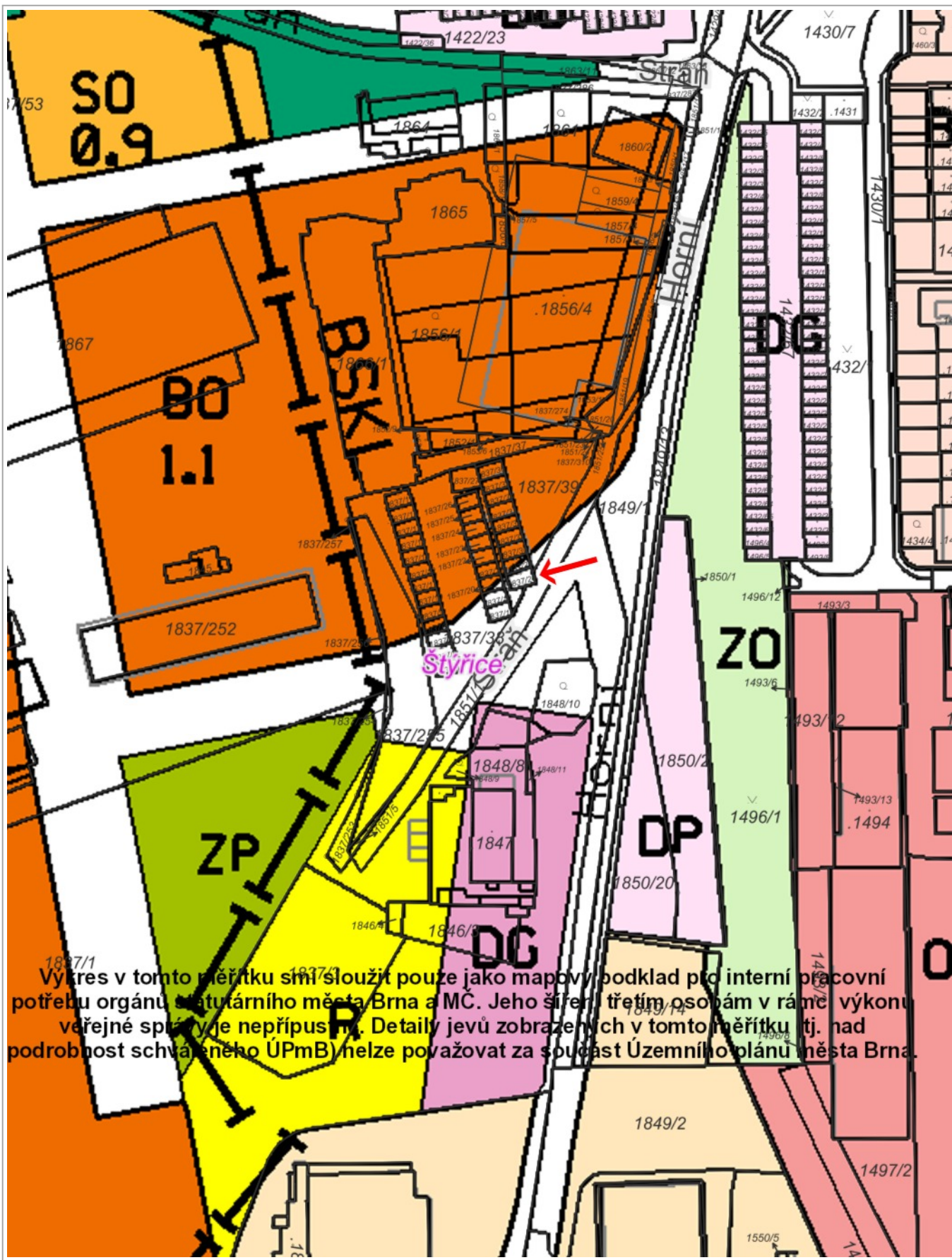
1 : 1 250

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

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

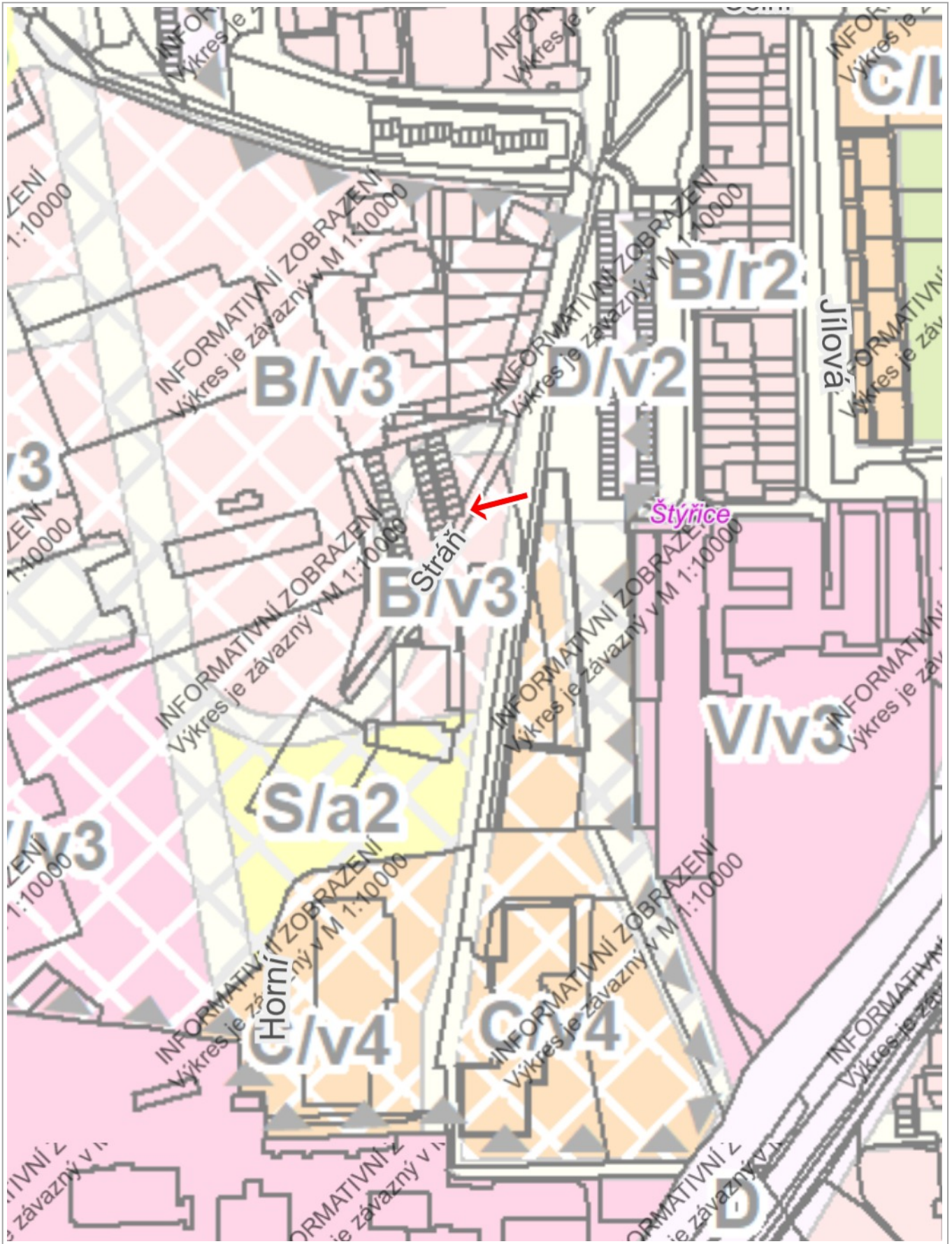


předkupní právo - garáž na p.č. 1837/28 v k.ú. Štýřice



50 m

1 : 1 250



50 m

1 : 1 887