

Z9/13. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 12.12.2023

93. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.p. 1034, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemcích p.č. 829 a p.č. 830/2, vše v k.ú. Štýřice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ k cizí stavbě určené k bydlení, která je postavená na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna v lokalitě Kamenná kolonie.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDAKCE], zastoupené advokátem Mgr. Jakubem Koudelkou na základě udělené plné moci, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), doručenou dne 24.9.2023, ke stavbě č.p. 1034, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 829, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m² a p.č. 830/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11 m², vše v k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 7.000.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy včetně doložené smlouvy o advokátní úschově a smlouvy o jistotním účtu, uzavřenými s koupěchtivým.
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.p.1034, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 829, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m² a p.č. 830/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11 m², vše v k.ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 24.9.2023.

Stanoviska

RMB na své R9/061. schůzi, konané dne 29.11.2023, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

5.12.2023 v 13:43

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

4.12.2023 v 14:26

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 8
Příloha (Příloha materiálu - [redacted])	9 - 24
Příloha (majetková mapa - [redacted])	25 - 26
Příloha (ortofoto - [redacted])	27 - 27
Příloha (upmb platný - [redacted])	28 - 28
Příloha (novy upmb - [redacted])	29 - 29

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE], zastoupené advokátem Mgr. Jakubem Koudelkou na základě udělené plné moci, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), doručená dne 24.9.2023, ke stavbě č.p. 1034, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 829, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m² a p.č. 830/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11 m², vše v k.ú. Štýřice

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 24.9.2023 nabídku [REDAKCE] zastoupené advokátem Mgr. Jakubem Koudelkou na základě udělené plné moci, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.p. 1034, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 829, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m² a p.č. 830/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11 m², vše v k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 7.000.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy včetně doložené smlouvy o advokátní úschově a smlouvy o jistotním účtu, uzavřenými s koupěchtivým.

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 vlastníkově 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 lhůta uplyne k datu 24.12.2023.

Popis:

Jedná se o stavbu rodinného domu určeného k bydlení, která je postavená na dvou pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 829 a p.č. 830/2, vše v k.ú. Štýřice a tato stavba je situovaná v Kamenné kolonii při ulici Kamenná. Zastavěná plocha je cca 80 m² (odměřeno z KN), s rodinným domem je užíváno celkem cca 429 m² pozemku. Pravděpodobně se jedná o objekt po celkové rekonstrukci, která byla dokončená dle údajů v KN v roce 2021.

Předmětné pozemky jsou svěřené městské části Brno - střed.

Vlastník objektu má z úrovně MČ Brno-střed k užívaným stavbou dotčeným pozemkům ve vlastnictví statutárního města Brna uzavřenou platnou nájemní smlouvu č. 130/KK/127 ze dne 9.11.2022. RMČ Brno-střed konaná dne 30.10.2023, usnesením schválila ve prospěch [REDAKCE] pronájem další části pozemku p.č. 830/1 v k.ú. Štýřice, způsob využití zahrada, o výměře 30 m² z důvodu, že část užívaného pozemku bezprostředně souvisí se stavbou rodinného domu a tvoří spolu s ním funkční celek (rozšíření nájemního vztahu bylo právně ošetřeno dodatkem k uvedené NS).

Dle platného Územního plánu města Brna jsou předmětný pozemek i stavba na něm součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy všeobecného bydlení (BO), které jsou dle regulativů ÚPmB určeny především pro bydlení.

OÚPR MMB dále upozorňuje, že pozemky leží v návrhu plochy POP10 – Vodní režim – Protipovodňová ochrana – přírodě blízká protipovodňová opatření a v návrhu plochy RK1485 – Územní systém ekologické stability – regionální biokoridor, oboje vymezené v ZÚR JMK.

Dotčený pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či opatřením.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB jsou předmětné pozemky součástí stabilizované plochy, plochy bydlení se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby č. 1 s výškou zástavby 3-7 – B/r1.

Pozn.:

ZMB již v minulosti projednalo předchozí nabídky předkupního práva k obdobným stavbám rodinných domů z této lokality a žádná z níže uvedených nabídek předkupního práva nebyla po projednání v orgánech statutárního města Brna doposud využita, výjimku činí uplatnění práva z porušeného předkupního práva ke stavbě č.p. 625, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 806 (na základě usnesení Z9/09 ze dne 5.9.2023), důvodem uplatnění PP byla v tomto případě relativně nízká nabídková cena za prodej RD, která dle nabídky činila 1 mil. Kč, v ostatních případech nebyla žádná z předchozích níže uvedených nabídek PP využita:

- Zastupitelstvo města Brna č. Z7/40 dne 19.6.2018 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 27. 3. 2018, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č. p. 584, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 866/1 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 64 m², k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 2.700.000,- Kč, a za podmínek doložené smlouvy o smlouvě budoucí a smlouvy o koupi nemovitosti. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. NOZ k budově bydlení postavené na pozemku p. č. 866/1 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 2.700.000,- Kč, dle nabídky ze dne 27. 3. 2018.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/03 dne 5.2.2019 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku spoluvlastníků [REDAKCE] zastoupeného zákonným zástupcem, [REDAKCE] dále jen „spoluvlastníci“), doručenou dne 28.11.2018, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 705, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1019, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 220 m², k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.940.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. NOZ k budově bydlení postavené na pozemku ve p. č.1019 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.940.000,- Kč, dle nabídky ze dne 28.11. 2018.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/07 dne 18.6.2019 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 5. 6. 2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 602, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 818 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.200.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 602 bydlení postavené na pozemku p. č. 818 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 5. 6. 2019.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/11 dne 5.11.2019 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku spoluvlastníků [REDAKCE], doručenou dne 5. 11. 2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 693, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 910 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 2.530.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 693 bydlení postavené na pozemku p. č. 910 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 5.11. 2019.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/28 dne 22.6.2021 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 12.4.2021, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 664, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 864/1 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.000.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 664 bydlení postavené na pozemku p. č. 864/1 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 12.4.2021.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/28 dne 22.6.2021 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 2.6.2021, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 662, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 1001 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 1.200.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 662 bydlení postavené na pozemku p. č. 1001 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 2.6.2021.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/33 dne 9.11.2021 projednalo nabídku předkupního práva k budovám bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 9.9.2021, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbám č.p. 578 a č.p. 581, způsob využití objekty k bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 837 a p.č. 836, obě v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 8.000.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy uzavřené s koupěchtivým. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbám č.p. 578 a č.p. 581 určených k bydlení, postavených na pozemku p. č. 837 a p.č. 836, obě v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 9.9.2021.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/37 dne 5.4.2022 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 16.2.2022, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 641, způsob využití objekt k bydlení, postavený na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 783 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 4.100.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy uzavřené s koupěchtivým. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 641 určené k bydlení, postavené na pozemku p. č. 783 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 16.2.2022.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z9/05 dne 28.2.2023 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku podílových spoluvlastníků, doručenou dne 6.1.2023, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 580, způsob využití objekt k bydlení, postavený na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 835 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.000.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy uzavřené s koupěchtivým. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 580 určené k bydlení, postavené na pozemku p. č. 835 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 6.1.2023.

Cena:

Jedná se o rodinný dům v lokalitě Kamenné kolonie na pozemcích ve vlastnictví SMB. Zastavěná plocha je cca 80 m² (odměřeno z KN), s domem je užíváno celkem 429 m² pozemku. Pravděpodobně se jedná o objekt po celkové rekonstrukci, dle údajů v KN dokončeno v roce 2021. Bližší informace k rodinnému domu nebyly poskytnuty. informace nebyly poskytnuty.

V dané lokalitě se v poslední době obchodovaly rodinné domy za ceny cca 3 4 mil. Kč, jednalo se však pravděpodobně o objekty v horším technickém stavu, které jsou užívány s výrazně menším pozemkem.

Ocenění:

Realizované prodeje obdobných staveb v okolí:

- č.p. 580	3.000.000,- Kč, rok 2023
- č.p. 641	4.100.000,- Kč, rok 2022
- č.p. 664	3.000.000,- Kč, rok 2021
- č.p. 662	1.200.000,- Kč, rok 2021
- č.p. 578 společně s č.p. 581	8.000.000,- Kč, rok 2021
- č.p. 692	1.900.000,- Kč, rok 2019
- č.p. 602	3.200.000,- Kč, rok 2019
- č.p. 635	2.800.000,- Kč, rok 2018
- č.p. 584	2.700.000,- Kč, rok 2018

Nabídkovou cenu stavby ve výši 7.000.000,- Kč nelze z cenového hlediska posoudit, jelikož nám nejsou známy podrobnější informace o technických vlastnostech, velikosti a stavu stavby. V případě zájmu o koupi doporučujeme objednat znalecký posudek.

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 z úrovně statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.p. 1034, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 829, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m² a p.č. 830/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11 m², vše v k.ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 24.9.2023,

a to na základě vyjádření OÚPR MMB (jedná se o stabilizovanou plochu bydlení jak dle platného, tak i dle připravovaného ÚPmB) a stanoviska MČ Brno-střed, ale zejména však s přihlédnutím k nevyužití všech dosavadních nabídek předkupního práva k obdobným objektům bydlení z lokality Kamenná kolonie projednaných v orgánech SMB (pouze v jednom případě bylo předkupní právo uplatněno – viz k tomu pozn. v textu materiálu).

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

RMB na své R9/061. schůzi, konané dne 29.11.2023, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy společně s body 74-79.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku [redacted] zastoupené advokátem Mgr. Jakubem Koudelkou na základě udělené plné moci, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), doručenou dne 24.9.2023, ke stavbě č.p. 1034, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 829, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m² a p.č. 830/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11 m², vše v k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 7.000.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy včetně doložené smlouvy o advokátní úschově a smlouvy o jistotním účtu, uzavřenými s koupěchtivým.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.p. 1034, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 829, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 206 m² a p.č. 830/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11 m², vše v k.ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 24.9.2023.

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. Matonohov	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	----	pro	pro	pro	pro	pro

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření OÚPR MMB z 5.10.2023:

Dle platného Územního plánu města Brna jsou předmětný pozemek i stavba na něm součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy všeobecného bydlení (BO), které jsou dle regulativů ÚPmB určeny především pro bydlení.

OÚPR MMB dále upozorňuje, že pozemky leží v návrhu plochy POP10 – Vodní režim – Protipovodňová ochrana – přírodě blízká protipovodňová opatření a v návrhu plochy RK1485 – Územní systém ekologické stability – regionální biokoridor, oboje vymezené v ZÚR JMK.

Dotčený pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či opatřením.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB jsou předmětné pozemky součástí stabilizované plochy, plochy bydlení se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby č. 1 s výškou zástavby 3-7 – B/r1.

MČ Brno-střed

ZMČ Brno-střed na 7. zasedání, konaném dne 1.11.2023, dle přijatého usnesení **nemá námitek k využití předkupního práva k nabytí nemovité věci** (stavby rodinného domu č.p. 1034) na pozemcích p.č. 829 o vým. 206 m², a p.č. 830/2 o vým. 11 m², vše v k.ú. Štýřice z úrovně statutárního města Brna **za předpokladu úhrady kupní ceny z rozpočtu SMB.**

115
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

JAKUB KOUDELKA & MATYÁŠ SVOBODA

Statutární město Brno
Dominikánské nám. 196/1
601 67 Brno

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0437274/2023

listy: přílohy: 5

druh:



mmb1es891d0b01 Doručeno: 24.09.202



Naše zn. 2023/276

V Brně dne 20. 9. 2023

Věc: Nabídka předkupního práva

Vážení,

dovoluji si Vám touto cestou oznámit, že jsem převzal právní zastoupení paní [REDACTED] (dále jen „Klient“), a to ve věci předkupního práva k níže specifikované nemovité věci.

V právním zastoupení Klienta si Vás touto cestou dovoluji informovat o záměru Klienta prodat ze svého výlučného vlastnictví stavbu v části obce Štýřice, č.p. 1034 – rodinný dům, stojící na pozemcích p.č. 829 a p.č. 830/2, zapsanou na listu vlastnictví č. [REDACTED] pro katastrální území Štýřice, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

Tímto sděluji, že Klient uzavřel s koupěchtivým kupní smlouvu, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k výše uvedené stavbě, a to za kupní cenu ve výši 7.000.000,- Kč. V příloze Vám zasílám plné znění této kupní smlouvy, kterou Klient uzavřel s koupěchtivým, a dále smlouvy o jistotním účtu a smlouvy o advokátní úschově, které s kupní smlouvou souvisí.

V souladu s § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. Vám svědčí jako vlastníkovu pozemku p.č. 829 v k.ú. Štýřice předkupní právo k výše specifikované stavbě, proto Vám tímto, v souladu s právní úpravou předkupního práva dle § 2140 a násl. občanského zákoníku, Klient nabízí výše specifikovanou stavbu ke koupi, a to za kupní cenu ve výši 7.000.000,- Kč a za podmínek sjednaných v zaslané kupní smlouvě o advokátní úschově a smlouvě o jistotním účtu.

S ohledem na výše uvedené Vás žádám o vyjádření, zda předkupní právo bude či nebude z Vaší strany uplatněno. Prosím o zaslání Vašeho písemného stanoviska co nejdříve.

Předem děkuji a jsem s pozdravem

[REDACTED]
Mgr. Jakub Koudelka, advokát

PLNÁ MOC

[REDACTED]

(dále též jen „Zmocnitel“),

tímto zmocňuje

Mgr. Jakuba Koudelku, advokáta [a společníka] Advokátní kanceláře Koudelka & Svoboda s.r.o., se sídlem Palackého třída 3048/124, 612 00 Brno-Královo Pole, Česká republika, ev. č. ČAK 17935

(dále též jen „Zmocněnec“),

k tomu, aby Zmocnitele zastupoval při učinění nabídky předkupního práva vlastníkovu pozemku p.č. 829 v katastrálním území Štýřice, obci Brno, kterým je Statutární město Brno, a aby v této souvislosti činil veškerá související právní jednání, která jsou dle uvážení Zmocněnce vhodná a potřebná k ochraně práv Zmocnitele, zejména aby v zastoupení Zmocnitele přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, podával opravné prostředky, námitky nebo rozklady a vzdával se práva na jejich podání, plnění nároků přijímal, jejich plnění potvrzoval, to vše i tehdy, je-li podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Zmocněnec je oprávněn za sebe ve shora uvedeném rozsahu ustanovit zástupce a ustanoví-li takových zástupců více, je každý z nich oprávněn jednat samostatně.

v BRNĚ dne 20.9.2023

[REDACTED]

KUPNÍ SMLOUVA

[REDAKCE]
dále též jen "prodávající" nebo "strana prodávající"

a

[REDAKCE]
dále společně též jen "kupující" nebo „strana kupující“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

kupní smlouvu (dále jen "Smlouva") dle § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
v platném znění:

I. Předmět prodeje

1. Strana prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitou věc:

- stavba v části obce Štýřice, č.p. 1034 – rodinný dům, stojící na pozemcích p.č. 829 a p.č. 830/2 (dále též jen „Pozemky“), zapsaná na listu vlastnictví [REDAKCE] pro katastrální území Štýřice, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město (dále též jen „Předmět převodu“).

2. Strana prodávající prohlašuje, že Předmět převodu je stavbou a tedy samostatnou nemovitostí ve smyslu zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (zejm. §119 odst. 2 a §120 odst. 2), neboť vznikl v režimu tohoto zákona, tj. před 1. 1. 2014. Strana prodávající dále prohlašuje, že ohledně Předmětu převodu neučinila žádné právní jednání, které není uvedeno v této Smlouvě či je v rozporu s právním jednáním činěným touto Smlouvou, že není omezena v nakládání s ním (pakliže v této Smlouvě není uvedeno jinak), a že je tedy oprávněna uzavřít tuto Smlouvu, na jejímž základě převede vlastnické právo k Předmětu převodu na kupující. Strana prodávající prohlašuje, že faktický stav Předmětu převodu odpovídá stavu, v jakém byl straně kupující prodávajícím, resp. Zprostředkovatelem obchodu představen a že Předmětu převodu nemá žádných skrytých vad a nedostatků, o kterých by prodávající stranu kupující dříve písemně neinformovala a že Předmět převodu je tak ve svém aktuálním stavu plně způsobilý k účelu bydlení.

3. Strana prodávající prohlašuje, že Předmět převodu stojí na pozemcích p.č. 829 a p.č. 830/2, nacházejících se ve vlastnictví Statutárního města Brno, které má k Předmětu převodu předkupní právo. Strana prodávající se zavazuje zaslat Statutárnímu městu Brno výzvu k uplatnění předkupního práva, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy a poskytnout součinnost při případném dalším jednání se Statutárním městem Brnem vedoucím k vyjádření se k předkupnímu právu. Tuto výzvu strana prodávající zašle prostřednictvím Mgr. Jakuba Koudelky, advokáta, vykonávajícího advokacii jako společník Advokátní kanceláře Koudelka & Svoboda s.r.o, ev.č. ČAK 17935 (dále jen „Advokát“), kterého tímto zmocňuje k zaslání této žádosti Statutárnímu městu

Brno. Přílohou výzvy bude kopie této Smlouvy, kopie Smlouvy o jistotním účtu (tak jak je tento pojem definován níže v čl. III. odst. 1 písm. b) této Smlouvy) a kopie smlouvy o advokátní úschově, kterou smluvní strany a společnost Advokátní kancelář Koudelka & Svoboda s.r.o., IČO: 17732085, sídlem Palackého třída 3048/124, 612 00 Brno (dále jen „Schovateľ“) uzavírají současně s touto Smlouvou (dále též „Smlouva o advokátní úschově“).

4. V návaznosti na prohlášení a ujednání obsažené v předchozím odstavci smluvní strany sjednávají, že podmínkou podání návrhu na vklad vlastnického práva strany kupující z této Smlouvy je mimo jiné to, že:

a) Schovateľi (resp. Advokátovi jako jednateli Schovatele) bude předloženo vyjádření Statutárního města Brno, že nevyužívá svého předkupního práva k Předmětu převodu

NEBO

b) Advokát ani do tří (3) kalendářních měsíců ode dne odeslání výzvy k uplatnění předkupního práva dle předchozího odstavce neobdrží vyjádření Statutárního města Brno, že svého předkupního práva k Předmětu převodu využívá.

5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva je v souladu s § 2145 občanského zákoníku uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva k Předmětu převodu ze strany předkupníka, tj. Statutárního města Brno.

II. Prodej předmětu převodu

1. Strana prodávající touto Smlouvou prodává straně kupující do jejího podílového spoluvlastnictví (příčemž kupující [redacted] nabývá spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 na Předmětu převodu a kupující [redacted] nabývá spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 na Předmětu převodu) Předmět převodu specifikovaný v čl. I. odst. 1. této Smlouvy, a to za kupní cenu sjednanou dohodou ve výši **7.000.000,- Kč** (slovy: sedm milionů korun českých).

2. Strana kupující touto Smlouvou od strany prodávající Předmět převodu za kupní cenu sjednanou dohodou ve výši **7.000.000,- Kč** (slovy: sedm milionů korun českých) kupuje a přijímá jej do svého podílového spoluvlastnictví (příčemž kupující [redacted] nabývá spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 na Předmětu převodu a kupující [redacted] nabývá spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 na Předmětu převodu).

3. Předmět převodu je touto Smlouvou prodáván včetně všech jeho součástí a příslušenství.

III. Zaplacení kupní ceny

1. Je sjednáno, že celková kupní cena ve výši **7.000.000,- Kč** bude stranou kupující zaplacena takto:

a) část kupní ceny ve výši **425.000,- Kč** strana kupující uhradila jako rezervační poplatek bezhotovostním převodem na bankovní účet zprostředkovatele obchodu – společnosti FRI reality, s.r.o. IČO: 14254646 (dále jen „Zprostředkovatel obchodu“) na č.ú. [redacted] vedený u Česká spořitelna, a.s., pod variabilním symbolem [redacted] a to před uzavřením této Smlouvy, což si smluvní strany měly možnost ověřit, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy;

b) část kupní ceny ve výši **810.000,- Kč** se strana kupující zavazuje uhradit z vlastních finančních zdrojů bezhotovostním převodem přímo do úschovy schovatele společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO 64948242 (dále jen „Banka“) na základě smlouvy o jistotním účtu uzavřené mezi Bankou, stranou

kupující a stranou prodávající (Reg. č. JU 1659537003/2023_CZ_00415605) (dále též jen „Smlouva o jistotním účtu“) na č.ú. [REDAKCE] vedeném u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále též jen „jistotní účet“) **nejpozději do deseti (10) dnů ode dne kdy bude kupujícím doručeno e-mailové oznámení Advokáta: a)** jehož přílohou bude vyjádření Statutárního města Brno, že nevyužívá svého předkupního práva k Předmětu převodu nebo **b)** jehož obsahem bude oznámení, že Statutární město Brna své předkupní právo k Předmětu převodu v zákonem stanovené lhůtě 3 měsíce nevyužilo;

- c) část kupní ceny ve výši **5.765.000,- Kč** se strana kupující zavazuje uhradit z úvěru poskytnutého straně kupující Bankou jako úvěrujícím ústavem bezhotovostním převodem přímo na jistotní účet Banky na č.ú. [REDAKCE] vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. **nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne kdy bude kupujícím doručeno e-mailové oznámení Advokáta: a)** jehož přílohou bude vyjádření Statutárního města Brno, že nevyužívá svého předkupního práva k Předmětu převodu nebo **b)** jehož obsahem bude oznámení, že Statutární město Brno své předkupní právo k Předmětu převodu v zákonem stanovené lhůtě 3 měsíce nevyužilo.

Část sjednané kupní ceny dle bodu c) bude uhrazena z úvěru poskytnutého straně kupující Bankou jako úvěrujícím ústavem.

2. Strana prodávající prohlašuje, že připsáním částky ve výši 6.575.000,- Kč na jistotní účet Banky se považuje kupní cena za zcela a řádně uhrazenou, jelikož část kupní ceny ve výši 425.000,- Kč byla uhrazena již před uzavřením této Smlouvy na účet Zprostředkovatele obchodu.

3. Smluvní strany tímto prohlašují, že souhlasí se shora specifikovaným způsobem zaplacení sjednané kupní ceny za Předmět převodu a že současně s touto Smlouvou uzavírají s Bankou smlouvu o jistotním účtu, jež upravuje způsob výplaty kupní ceny s tím, že Banka uvolní částku kupní ceny ve prospěch strany prodávající v okamžiku, kdy dojde k řádnému zápisu vlastnického práva ve prospěch strany kupující, přičemž všem dotčeným osobám již marně uplyne lhůta k uplatnění práv vedoucích ke zpochybnění vlastnického práva strany prodávající k Předmětu převodu, tj. již nebudou moci úspěšně podat žádost k příslušnému katastru nemovitostí o zápis poznámky spornosti. Smluvní strany současně uzavírají s Advokátem Smlouvu o advokátní úschově, na základě které Advokát uschová tuto Smlouvu s ověřenými podpisy stran a podepsaný návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí.

IV.

Prohlášení o stavu Předmětu převodu a jeho předání

1. Strana prodávající se zavazuje uvádět v této Smlouvě ohledně Předmětu převodu jen pravdivé skutečnosti. Strana prodávající prohlašuje, že si není vědoma jakékoliv skutečnosti, která by mohla vést ke zpochybnění jejího vlastnického práva k Předmětu převodu či k zamítnutí převodu vlastnického práva podle této Smlouvy a je přesvědčena, že takové důvody neexistují, že na Předmětu převodu či jeho části nevážnou ke dni uzavření této Smlouvy žádné dluhy, nájemní práva, věcná břemena, zástavní právo, práva třetích osob nebo jiné právní povinnosti omezující vlastnické právo, které by nebyly patrné z výpisu z katastru nemovitostí aktuálnímu ke dni podpisu této Smlouvy či z této Smlouvy, ani neexistují skutečnosti, které by mohly vést k omezení vlastnického práva, že žádná třetí osoba nevnese ve vztahu k Předmětu převodu jakýkoliv nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení práv k Předmětu převodu, že Předmět převodu není předmětem žádného soudního, exekučního, insolvenčního a ani jiného řízení, které by jej postihovalo, a ani jí nejsou známy důvody zakládající možnost zahájení některého z uvedených řízení či možnost zřízení zástavního práva k Předmětu převodu a zavazuje se tento stav udržovat, až do data převodu vlastnického práva k Předmětu převodu na kupující.

Dále se strana prodávající zavazuje Předmět převodu po dobu platnosti této Smlouvy nezcižit ani nezatížit věcným právem nebo jiným právem ve prospěch třetí osoby, není-li v této Smlouvě sjednáno jinak, neučinít žádné právní jednání, které by vedlo k porušení jakéhokoliv prohlášení shora v tomto odstavci nebo k tomu, že by se některé z nich stalo nepravdivým nebo neplatným, a udržovat Předmět převodu až do dne předání straně kupující ve stavu, v němž se nachází ke dni uzavření této Smlouvy. Na stranu kupující přechází nebezpečí škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu Předmětu převodu okamžikem jeho předání.

2. Strana kupující prohlašuje, že se s právním i faktickým stavem Předmětu převodu seznámila do té míry, do jaké jí byl faktický a právní stav představen stranou prodávající, resp. jaký je zapsán v katastru nemovitostí a že s přihlédnutím k tomu Předmět převodu kupuje v tom stavu, v jakém se nachází. Strana prodávající prohlašuje, že pozemky, na nichž stojí Předmět převodu, užívá na základě Nájemní smlouvy č. 130/KK/127 uzavřené dne 9. 11. 2022 mezi stranou prodávající jako nájemcem a Statutárním městem Brno jako pronajímatelem (dále jen "Nájemní smlouva"). Strana kupující bere na vědomí, že další pokračování nájemního vztahu, popřípadě uzavření nové Nájemní smlouvy, je nutno sjednat přímo s vlastníkem těchto pozemků, tj. se Statutárním městem Brno, k čemuž se strana prodávající zavazuje poskytnout plnou součinnost straně kupující, tj. zejména souhlasit a umožnit ukončení stávající Nájemní smlouvy tak, aby Nájemní smlouvu k těmto pozemkům mohl uzavřít kupující. V případě, že by Statutární město Brno, resp. Městská část Brno-střed, jakožto vlastník a pronajímatel pozemků odmítl stávající Nájemní smlouvu ukončit, resp. uzavřít novou Nájemní smlouvu s kupujícím, zavazuje se prodávající bezúplatně postoupit Nájemní smlouvu na stranu kupující a pakliže to nebude možné uzavřít s kupujícím podnájemní smlouvu na dobu určitou trvání Nájemní smlouvy za úplatu rovnající se částce nájemného podle Nájemní smlouvy. Nadto se strana prodávající zavazuje vyvinout úsilí k tomu, aby k části pozemku č. 830/1, který s Předmětem převodu bezprostředně sousedí a tvoří s ním funkční celek, uzavřela se Statutárním městem Brnem jako vlastníkem, resp. městskou částí Brno-střed, nájemní smlouvu. Ohledně této možné nájemní smlouvy se přitom prodávající a kupující dohodli naložit obdobně jako je v tomto odstavci popsáno stran Nájemní smlouvy.

3. Strana prodávající se zavazuje předat vyklizený Předmět převodu straně kupující s veškerými klíči, které má k Předmětu převodu k dispozici, a to nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy bude pravomocně povolen vklad vlastnického práva strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí a strana kupující se zavazuje Předmět převodu v této lhůtě převzít. V období ode dne právních účinků vkladu vlastnického práva strany kupující do katastru nemovitostí do dne předání Předmětu převodu straně kupující je strana prodávající oprávněna užívat Předmět převodu, a to toliko za náklady spojené s jeho užíváním.

4. Strana prodávající se zavazuje odhlásit trvalý pobyt z adresy Předmětu převodu, a to všech osob, kterým udělila souhlas se zřízením trvalého bydliště na adrese Předmětu převodu a které mají na adrese Předmětu převodu trvalý pobyt zřízen, a to nejpozději do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů ode dne, kdy bude pravomocně povolen vklad vlastnického práva strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí, jakož se ve stejné lhůtě zavazuje zajistit zrušení případného sídla společnosti, event. místa podnikání svého a osob, které jej na adrese Předmětu převodu se souhlasem strany prodávající k dnešnímu dni mají zřízen.

5. Při převjímce Předmětu převodu bude pořízen předávací protokol, ve kterém budou uvedeny stavy měřidel spotřeby dodávaných médií a služeb; údaje vykázané na měřidlech ke dni převzetí stranou kupující budou podkladem pro vyúčtování od dodavatelů těchto médií nebo služeb. Všechny závazky a náklady spojené s užíváním Předmětu převodu až do dne jejich předání a převzetí včetně toho dne nese a ze svého hradí strana prodávající a od tohoto dne pak strana kupující.

6. Obě smluvní strany souhlasně prohlašují, že při uzavření této Smlouvy byla strana kupující seznámena stranou prodávající s energetickou náročností budovy dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

V. Vklad vlastnického práva k Předmětu převodu

1. Strana kupující nabude vlastnictví k Předmětu převodu vkladem svého vlastnického práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí. Okamžikem vkladu do katastru nemovitostí přejdou na stranu kupující veškerá práva a povinnosti spojená s vlastnictvím Předmětu převodu, není-li v této Smlouvě sjednáno jinak. Právní účinky vkladu vzniknou na základě rozhodnutí o jeho povolení k okamžiku, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu.

2. Návrh vkladu všech práv podle této Smlouvy učiní obě strany prostřednictvím Advokáta, kterého tímto výslovně zmocňují k jeho podání společně s příslušným počtem vyhotovení této Smlouvy, a to za podmínek sjednaných v článku III. odst. 1. Smlouvy o advokátní úschově, kterou smluvní strany uzavírají s Advokátem současně s touto Smlouvou.

3. Smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem v průběhu správního řízení před katastrálním úřadem veškerou potřebnou součinnost tak, aby mohlo být vlastnické právo k Předmětu převodu ve prospěch strany kupující vloženo do katastru nemovitostí co nejdříve. Smluvní strany se dále dohodly, že nevyhoví-li katastrální úřad návrhu na vklad nebo vyhoví-li návrhu na vklad jen zčásti, vyvinou smluvní strany maximální úsilí k tomu, aby katastrálním úřadem tvrzené překážky vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu byly co nejdříve odstraněny a aby došlo k podání nového návrhu na vklad. Toto ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí. Obdobným způsobem bude postupováno, pokud katastrální úřad vyzve smluvní strany k doplnění či opravě podaného návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu na podkladě této Smlouvy. Pokud z jakéhokoli důvodu, nedojde ke vkladu vlastnického práva strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí na základě této Smlouvy ani ve lhůtě do 30. 4. 2024, je jakákoli ze smluvních stran oprávněna od této Smlouvy odstoupit.

VI. Smluvní pokuty a odstoupení od Smlouvy

1. Smluvní strany tímto sjednávají smluvní pokutu v částce ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení, kterou se strana kupující zavazuje zaplatit straně prodávající v případě, že se ocitne v prodlení se zaplacením sjednané kupní ceny za Předmět převodu dle článku III. odst. 1. této Smlouvy, až do dne řádného zaplacení sjednané kupní ceny na sjednané účty. V případě, že se strana kupující ocitne v prodlení s úhradou kupní ceny delším než 30 (slovy: třicet) kalendářních dnů, má strana prodávající právo od této Smlouvy odstoupit a strana kupující se zavazuje uhradit straně prodávající (bez ohledu na to, zda strana prodávající využije svého práva odstoupit od této Smlouvy) smluvní pokutu ve výši 5% (slovy: pět procent) ze sjednané kupní ceny Předmětu převodu; v případě uplatnění této smluvní pokuty zaniká nárok strany prodávající na smluvní pokutu dle předchozí věty. Nárok na smluvní pokutu nemá vliv na případné nároky na náhradu škody.

2. Smluvní strany tímto sjednávají smluvní pokutu v částce ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení, kterou se strana prodávající zavazuje zaplatit straně kupující v případě, že se ocitne v prodlení s předáním Předmětu převodu, a to do dne jeho řádného předání.

3. Smluvní strany si tímto sjednávají smluvní pokutu v částce ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení, kterou se strana prodávající zavazuje zaplatit straně kupující v případě, že se ocitne v prodlení se splněním svých povinností dle čl. IV. odst. 4. této Smlouvy, a to do dne jejich řádného splnění.

4. Strana kupující je oprávněna bez dalšího od této Smlouvy odstoupit, a to i po realizaci převodu vlastnického práva k Předmětu převodu na stranu kupující, zejména:

a/ pokud se ukáže některé prohlášení strany prodávající uvedené v článku I odst. 2., IV. odstavci 1. této Smlouvy jako nepravdivé a strana prodávající neprovede nápravu ani v dodatečné lhůtě šedesát (60) dnů,

b/ pokud strana prodávající poruší jakýkoliv závazek uvedený v ujednání článku IV. odstavci 1. této Smlouvy a strana prodávající neprovede nápravu ani v dodatečné lhůtě třicet (30) dnů.

Pro případ, že strana prodávající poruší jakýkoliv závazek uvedený v ujednání článku IV. odstavci 1. této Smlouvy, je mezi účastníky sjednána smluvní pokuta ve výši 5 % (slovy: pět procent) ze sjednané kupní ceny Předmětu převodu, kterou se zavazuje zaplatit strana prodávající straně kupující. Nárok na smluvní pokutu nemá vliv na případné nároky na náhradu škody.

5. Smluvní pokuta je splatná do pěti (5) kalendářních dnů ode dne, kdy bude straně povinné doručena ze strany oprávněné písemná výzva k její úhradě. V případě, že se písemnou výzvou k úhradě smluvní pokuty nepodaří doručit straně povinné, je smluvní pokuta splatná do pěti (5) kalendářních dnů ode dne, kdy byla písemná výzva k její úhradě podána stranou oprávněnou držiteli poštovní licence k doručení.

VII. Závěrečné prohlášení účastníků

1. Strana prodávající výslovně prohlašuje, že jí není známo, že by na její majetek byl v souladu s příslušnými ustanoveními insolvenčního zákona podán ke dni uzavření této smlouvy insolvenční návrh, že takový návrh sama nepodala, že není jakkoliv omezena činit právní jednání, a že není v úpadku, případně, že by proti ní byl veden výkon rozhodnutí nebo nařízena exekuce.

2. Tato Smlouva je sepsána v sedmi (7) vyhotoveních, když jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy je určeno pro účely katastru nemovitostí, jedno vyhotovení obdrží strana prodávající, dvě vyhotovení obdrží strana kupující, jedno vyhotovení je určeno pro účely Banky, jedno vyhotovení obdrží Advokát a jedno obdrží Zprostředkovatel obchodu. Veškeré změny této Smlouvy jsou možné pouze písemně, a to formou vzestupně číslovaných dodatků.

3. Vztahy výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že se na smluvní vztahy založené touto Kupní smlouvou neuplatní následující ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: § 1793, tj. možnost zrušení smlouvy pro tzv. neúměrné zkrácení, § 1765 odst. 1 a §1766, tzn. právo domáhat se práva na obnovené jednání o smlouvě v důsledku změny okolností po jejím podpisu.

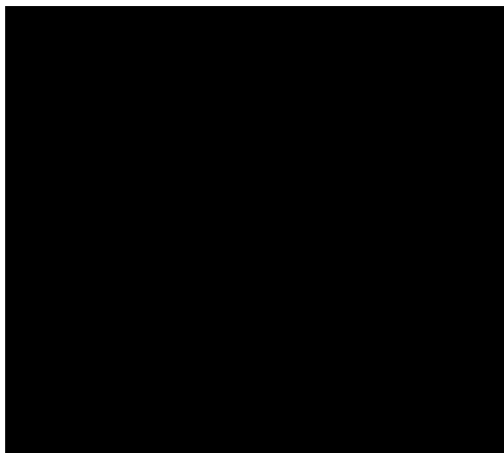
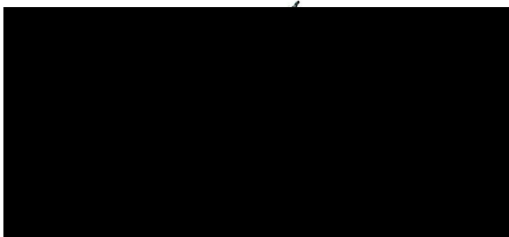
5. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.

6. Účastníci této Smlouvy tímto panu Mgr. Jakubu Koudelkovi, advokátovi zapsanému v seznamu ČAK pod ev.č. 17935, dat. nar. 14. 7. 1989, adresa kanceláře: Palackého třída 3048/124, 612 00 Brno, udělují plnou moc k tomu, aby je v plném rozsahu a bez jakéhokoli omezení zastupoval před příslušným katastrálním úřadem v řízení o provedení vkladu všech práv z této Smlouvy do katastru nemovitostí.

7. Účastníci prohlašují, že tato Smlouva obsahuje jejich veškerá, i předmluvní, ujednání týkající se prodeje Předmětu převodu, účelu Smlouvy, jakož i veškerých smluvních podmínek, že si Smlouvu před

jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.

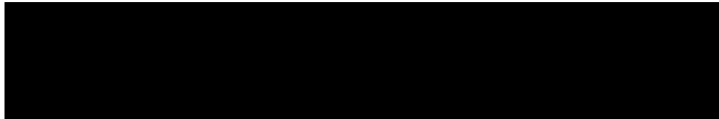
V Brně dne 20. 9. 2023



SMLOUVA O ADVOKÁTNÍ ÚSCHOVĚ

uzavřená dle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů

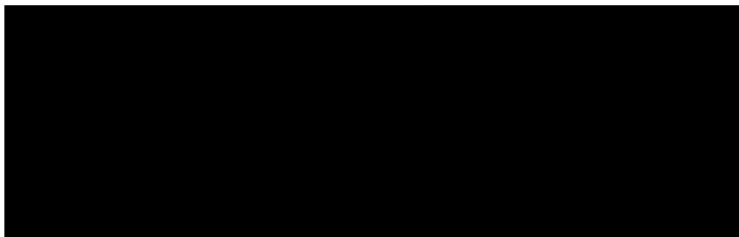
1.



na straně jedné jako "Příjemce"

a

2.



na straně druhé společně jako „Složitel“

a

3. Advokátní kancelář Koudelka & Svoboda s.r.o.
IČO: 17732085
sídlem Palackého třída 3048/124, Brno, PSČ 612 00
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod sp.zn. C 131237
zastoupena Mgr. Jakubem Koudelkou, jednatelem
na straně třetí jako „Schovatel“

mezi sebou uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě vzájemného konsensu
tuto

smlouvu o advokátní úschově:

I. Úvod

1. Mezi Příjemcem jako stranou prodávající a Složitelem jako stranou kupující byla uzavřena kupní smlouva, na základě které se Příjemce zavázal převést na Složitele za sjednanou kupní cenu v částce ve výši **7.000.000,- Kč** své vlastnické právo k následující nemovité věci

- stavba v části obce Štýřice, č.p. 1034 – rodinný dům, stojící na pozemcích p.č. 829 a p.č. 830/2, zapsaná na listu vlastnictví č. [redacted] pro katastrální území Štýřice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město

(dále jen „Kupní smlouva“ a „Předmět převodu“).

II. Úschova listin

1. Na základě dohody smluvních stran Schovatel převezme do úschovy následující listiny:
a) jedno (1) vyhotovení Kupní smlouvy s úředně ověřenými podpisy obou smluvních stran,

b) dvě (2) vyhotovení návrhu na vklad vlastnického práva Složitele podle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

2. Listiny uvedené v odst. 1. budou uloženy do úschovy Schovatele v den podpisu těchto smluv Schovatelem. Schovatel se zavazuje s těmito listinami naložit podle podmínek úschovy listin uvedených v čl. III. této Smlouvy.

III. Podmínky pro vydání uschovaných listin

1. Schovatel se zavazuje podat návrh na vklad vlastnického práva Složitele k Předmětu převodu dle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí, jehož přílohou bude Kupní smlouva, a to do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy bude Schovatel doručeno potvrzení společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO 64948242 (dále jen „Banka“), že na její jistotní účet č. [REDAKCE] byla uhrazena částka ve výši 6.575.000,- Kč.

Za tímto účelem je Schovatel oprávněn nechat provést autorizovanou konverzi listin uvedených v článku II. odst. 1. této smlouvy do elektronické podoby.

2. Schovatel se zavazuje oznámit smluvním stranám skutečnost, že byl podán návrh na vklad dle předchozího odstavce, a to prostřednictvím elektronické pošty na shora uvedené e-mailové adresy Složitele a Příjemce.

3. V případě, že podmínky, uvedené v odstavci 1 tohoto článku, nebudou splněny ani do 30. 4. 2024 a strany se nedohodnou jinak, Schovatel se zavazuje vydat listiny specifikované v článku II. odst. 1. Příjemci, a to ve lhůtě do tří (3) pracovních dnů po marném uplynutí lhůty stanovené v tomto odstavci. Za tímto účelem je Příjemce povinen se dostavit do kanceláře Schovatele; pokud tak neučiní, nemůže se Schovatel ocitnout v prodlení s vydáním těchto listin.

IV. Ostatní ujednání

1. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují a podpisem této smlouvy stvrzují, že byli Schovatelem poučeni o skutečnosti, že na činnost Schovatele dle této smlouvy se vztahují povinnosti vyplývající ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a usnesení představenstva České advokátní komory č. 2/2008, kterým se stanoví podrobnosti o povinnostech advokátů a postupu kontrolní rady České advokátní komory ve vztahu k zákonu o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

Složitel a Příjemce ve smyslu shora citovaných právních předpisů prohlašují, že:

- povaha obchodu je popsána ve smlouvě o úschově,
- Složitel ani Příjemce nejsou osobami, vůči kterým Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce a předmětem obchodu není zboží nebo služba, vůči nimž uplatňuje Česká republika mezinárodní sankce,
- Složitel ani Příjemce nejsou politicky exponovanými osobami.

2. Složitel a Příjemce dále souhlasí s tím, že Schovatel je oprávněn poskytnout jejich osobní údaje České advokátní komoře, a to v souvislosti s plněním informační povinnosti Schovatele vztahující se k elektronické knize úschov prostředků klientů Schovatele. Dále Příjemce a Složitel souhlasí s pořízením fotokopii úředních průkazů totožnosti a s jejich uchováním v advokátním spisu. Příjemce a Složitel berou na vědomí, že na základě pokynu klienta Schovatel odešle do elektronické knihy úschov také adresu klienta pro doručování elektronické pošty, na kterou Česká advokátní komora oznámí klientovi informace o odeslání údajů do elektronické knihy úschov.

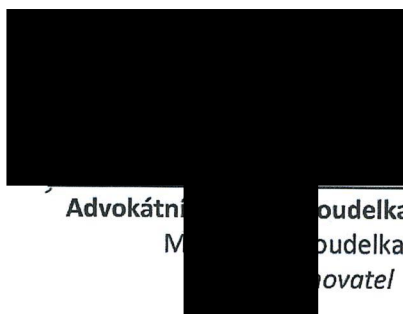
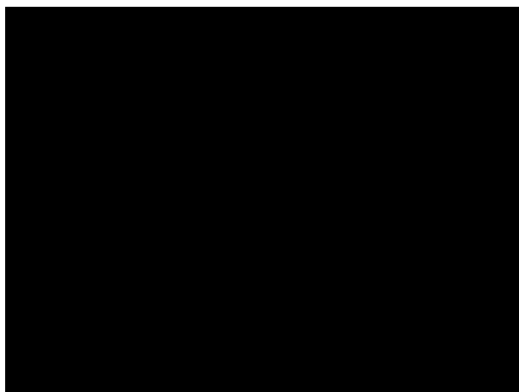
3. Při plnění svého závazku Schovatel ověřuje, zda dokumenty, které mu mají být dle předchozích článků předány, jsou dokumenty, které se formálně jeví jako dokumenty popsané v této smlouvě,

neověřuje však jejich pravost či pravdivost. V případě pochybností Schovatele o pravosti či pravdivosti předaných dokumentů vyzoomí smluvní strany a vyčká na jejich písemný a shodný pokyn jak s úschovou naložit.

V. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.
2. Tato smlouva se vyhotovuje v šesti (6) vyhotoveních s platností originálu, z nichž Příjemce obdrží jedno vyhotovení, Složitel obdrží dvě vyhotovení, jedno vyhotovení je určeno pro Banku Složitele, jedno vyhotovení obdrží zprostředkovatel obchodu – tj. společnost FRI reality, s.r.o., IČO: 14254646 a Schovatel obdrží jedno vyhotovení. Veškeré změny této smlouvy jsou možné pouze písemně, a to formou vzestupně číslovaných dodatků.
3. Účastníci prohlašují, že tato Smlouva obsahuje jejich veškerá, i předmluvní, ujednání týkající se úschovy listin, účelu smlouvy, jakož i veškerých smluvních podmínek, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.

V Brně dne 20. 9. 2023



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

JAKUB KOUDELKA & MATYÁŠ SVOBODA

Advokátní kancelář Koudelka & Svoboda s.r.o.

IČO: 17732085, DIČ: CZ17732085

Palackého třída 3048/124, Brno 612 00

Advokátní kancelář Koudelka & Svoboda s.r.o.

M. Koudelka, jednatel

Schovatel



UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO 64948242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále jen „Banka“)

a

[REDACTED]

(dále jen „Prodávající“)

a

[REDACTED]

(dále jen „Kupující“)

uzavírají ve smyslu ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto

SMLOUVU O JISTOTNÍM ÚČTU,

jejímž účelem je poskytnout jistotu Prodávajícímu, že mu bude cena sjednaná mezi Kupujícím a Prodávajícím uhrazena, a jistotu Kupujícímu, že tato cena bude vyplacena až po splnění podmínek specifikovaných v této smlouvě pro její uvolnění.

I.

1. Banka na základě této smlouvy zřídí v den uzavření této smlouvy jistotní účet č. 1659537003/2700 vedený v českých korunách (CZK) (dále jen „jistotní účet“).
2. Tento jistotní účet má sloužit k vypořádání ceny, kterou má Kupující uhradit na základě Kupní smlouvy, kterou Prodávající a Kupující hodlají uzavřít.
Předmětem této smlouvy je převod vlastnického práva k:

Stavby

Typ stavby, část obce,

číslo budovy

Způsob využití

Na parcele

Způsob ochrany

Štýřice, č.p. 1034

rod.dům

829, LV 10001

830/2, LV 10001

katastrální území Štýřice, obec Brno, zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, na listu vlastnictví [REDACTED]

II.

1. Kupující se zavazuje převést na jistotní účet cenu v celkové výši 6 575 000 CZK (slovy: Šest milionů pět set sedmdesát pět tisíc korun českých) (dále jen „spravovaná částka“), a to takto:
- částku ve výši 810 000 CZK z vlastních zdrojů,

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO 64948242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608, www.unicreditbank.cz

- částku ve výši 5 765 000 CZK z úvěru poskytnutého Kupujícím Bankou, který bude čerpán převodem na jistotní účet po splnění podmínek pro jeho čerpání.
(dále jen „úvěr Kupujícího“).

2. Banka se na základě ujednání s Kupujícím a Prodávajícím zavazuje spravovanou částku převzít do své správy a vyplatit ji v souladu s ustanoveními této smlouvy. O připsání spravované částky na jistotní účet bude Banka Prodávajícího i Kupujícího písemně informovat.

3. Prodávající a Kupující berou na vědomí, že vklad podle této smlouvy je pojištěn u Garančního systému finančního trhu (Fondu pojištění vkladů) ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění. Nebude-li vklad k dispozici z důvodu neschopnosti Banky dostát svým finančním závazkům, vyplatí Garanční systém finančního trhu (Fond pojištění vkladů) Prodávajícímu nebo Kupujícímu náhradu za vklad do výše stanoveného limitu.

Výplata náhrad se provede v českých korunách a činí nejvýše částku odpovídající EUR 100.000 na klienta. V případě účtů s více spoludávajícími se podíl každého klienta započítává do jeho limitu EUR 100.000 samostatně. V některých případech stanovených zákonem o bankách jsou vklady chráněny i nad hranici částky odpovídající EUR 100.000, ale nejvýše do částky odpovídající EUR 200.000. Výplata náhrady vkladů v českých korunách do limitu pojištění bude zahájena nejpozději do 7 pracovních dnů od rozhodného dne, tj. dne, kdy Česká národní banka vydá oznámení o neschopnosti Banky dostát závazkům vůči oprávněným osobám za zákonných a smluvních podmínek.

Další informace lze získat na www.garancnisystem.cz nebo přímo u Garančního systému finančního trhu (Fondu pojištění vkladů), Týn 639, 110 00 Praha 1.

4. V případě, že do 28.2.2024 nebude spravovaná částka na jistotní účet v plné výši převedena, Banka jistotní účet zruší, a tím skončí i platnost této smlouvy.

Případný zůstatek jistotního účtu Banka přednostně zúčtuje k úhradě úvěru Kupujícího. Případný zůstatek jistotního účtu po splacení tohoto úvěru Banka poukáže na účet Kupujícího č. [REDAKCE] vedený u UniCreditBank, Czech republic and Slovakia, a.s., případně na jiný jím následně sdělený účet. O zrušení jistotního účtu, resp. provedených transakcích, bude Banka Prodávajícího i Kupujícího písemně informovat.

III.

1. Banka je povinna vyplatit spravovanou částku Prodávajícímu způsobem níže uvedeným za předpokladu, že jí bude předložen originál nebo úředně ověřená kopie následujících dokumentů:

- výpis z katastru nemovitostí pro obec Brno, kat. území Štýřice, na kterém budou Kupující uvedeni jako výluční podíloví vlastníci, každý s podílem 1/2, shora specifikovaných nemovitostí a bude z něj vyplývat, kdy nastaly právní účinky vkladu. Na předloženém výpisu z katastru nemovitostí nebude vyznačeno žádné právo ve prospěch třetí osoby, ani žádná výhrada, poznámka či plomba, s výjimkou takových zápisů, které byly učiněny na základě řízení, jehož účastníkem je Kupující, případně doplňkově také jiné oznámení Katastrálního úřadu obsahujícího datum, kdy nastaly právní účinky vkladu.

2. Bude-li Bance předložen shora specifikovaný dokument, je Banka povinna po uplynutí 30ti dnů od data, kdy nastaly právní účinky zápisu vkladu vlastnického práva poukázat spravovanou částku v následujících částkách na následující účty:

[REDAKCE] částku ve výši 611 475,- Kč,

[REDAKCE] částku ve výši 3 497 900,- Kč,

[REDAKCE] částku ve výši 2 465 625,- Kč, případně na jiné Prodávajícím následně sdělené účty.

3. V případě, že příslušný katastrální úřad vydá rozhodnutí, kterým návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího na základě kupní smlouvy specifikované výše pravomocně zamítne nebo řízení o povolení vkladu pravomocně zastaví, a že Bance bude originál či úředně ověřená kopie tohoto rozhodnutí předložena, Banka spravovanou částku zúčtuje přednostně k úhradě úvěru

Kupujícího a případný zůstatek spravované částky po splacení tohoto úvěru poukáže na účet Kupujícího č. [REDACTED] vedený u UniCreditBank, Czech republic and Slovakia, a.s, případně na jiný jím následně sdělený účet. Poté jistotní účet zruší. O provedených transakcích bude Banka Prodávajícího i Kupujícího písemně informovat.

4. Pokud Banka obdrží jakékoli dokumenty podle této smlouvy, může je pokládat za autentické, pravé, platné a pravdivé a není povinna zkoumat a ověřovat autentičnost, pravost, platnost či pravdivost těchto dokumentů nebo skutečností v nich uvedených a neodpovídá za škodu způsobenou tím, že bude postupovat dle údajů v těchto dokumentech obsažených. Banka není rovněž povinna zkoumat pravost či platnost podpisů, razítek nebo pečeti na jakýchkoli dokumentech jí doručených podle této smlouvy nebo zkoumat, zda jakýkoli dokument je skutečně tím, za co je vydáván, nebo zda splňuje právní náležitosti pro něj právními předpisy stanovené.
5. V případě zjištění jakýchkoli závad v předložených dokumentech je Banka povinna o tom zbývající smluvní strany informovat a dát jim příležitost se k předloženému a dle názoru Banky spornému dokumentu písemně vyjádřit, přičemž výplatu spravované částky v takovém případě provede pouze s písemným souhlasem Prodávajícího a Kupujícího.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že Banka spravovanou částku způsobem shora uvedeným nepřevede v případech, že by převod spravované částky byl v rozporu s obecně závazným právním předpisem nebo by mu bránilo rozhodnutí soudu či jiného státního orgánu.
7. Nebude-li Bance nejpozději do 30.06.2024 předložen dokument specifikovaný v odst. 1 tohoto článku a nedohodnou-li se smluvní strany před uplynutím této lhůty na jejím prodloužení, Banka jistotní účet zruší a spravovanou částku zúčtuje po marném uplynutí této lhůty přednostně k úhradě úvěru Kupujícího. Případný zůstatek spravované částky po splacení tohoto úvěru Banka poukáže na účet Kupujícího č. [REDACTED] vedený u UniCreditBank, Czech republic and Slovakia, a.s., případně na jiný jím následně sdělený účet. O provedených transakcích bude Banka Prodávajícího i Kupujícího písemně informovat.

IV.

1. Doručování Banky dle této smlouvy se provádí na adresu smluvních stran, která je uvedena v záhlaví této smlouvy. V případě změny doručovací adresy je každá ze smluvních stran povinna oznámit Bance tuto změnu písemně. Zásilky Banky odeslané prostřednictvím provozovatele poštovních služeb jsou došlé (i) jejich osobním převzetím, (ii) jejich vhozením do poštovní schránky adresáta, (iii) vhozením oznámení o uložení zásilky u provozovatele poštovních služeb do poštovní schránky adresáta nebo (iv) jejich dodáním adresátovi jiným obdobným způsobem, při kterém měl adresát objektivní příležitost se s obsahem zásilky seznámit. Zásilky, jejichž dojití bylo adresátem vědomě zmařeno, platí za došlé dnem vrácení takových zásilek Bance; za vědomé zmaření se považuje zejména porušení povinnosti oznámit Bance změnu adresy.

V.

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že za služby spojené se zpracováním této smlouvy a správou a výplatu spravované částky Banka neúčtuje žádnou odměnu.

VI.

1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou, a to do dne výplaty poslední části spravované částky.

VII.



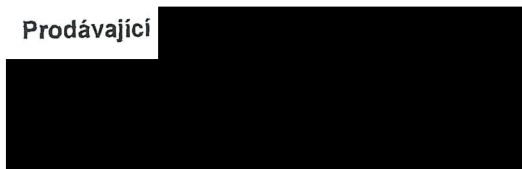
1. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních v českém jazyce; každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení opatřeném podpisy všech smluvních stran.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
3. Prodlení s výkonem práva ze strany Banky nemůže být vykládáno jako vzdání se práva či nároku ze strany Banky.

V Brně dne 21.09.2023

V Brně dne 22. 9. 2023

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Prodávající

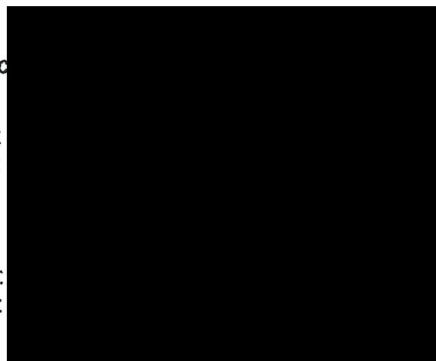


V Brně dne 21.09.2023

Kupující

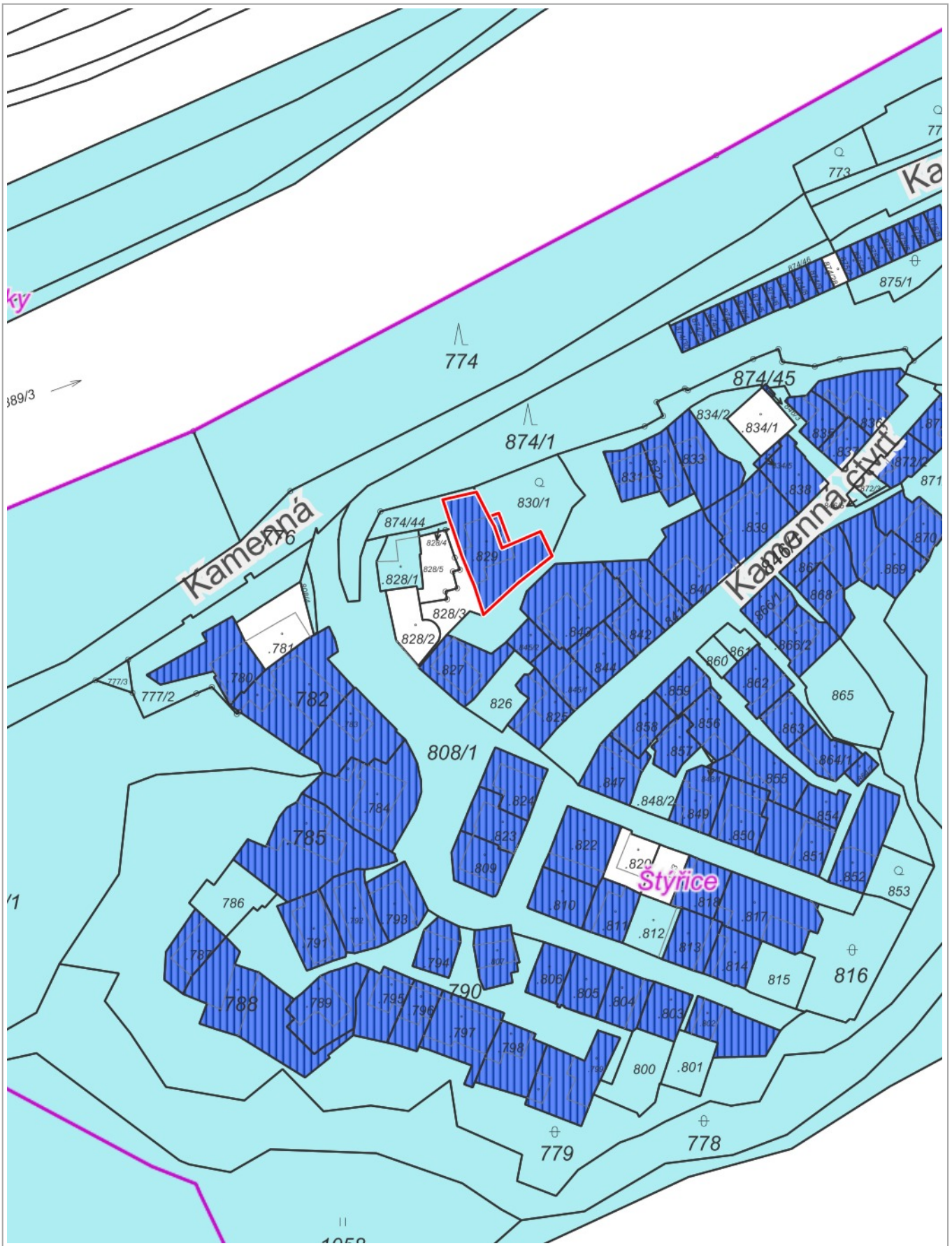
Podpis:
Jméno:

Podpis:
Jméno:





předkupní právo - stavba č.p. 1034 na p.č. 829 a 830/2 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 - stavba č.p. 1034 na p.č. 829 a 830/2 v k.ú. Štýřice



50 m

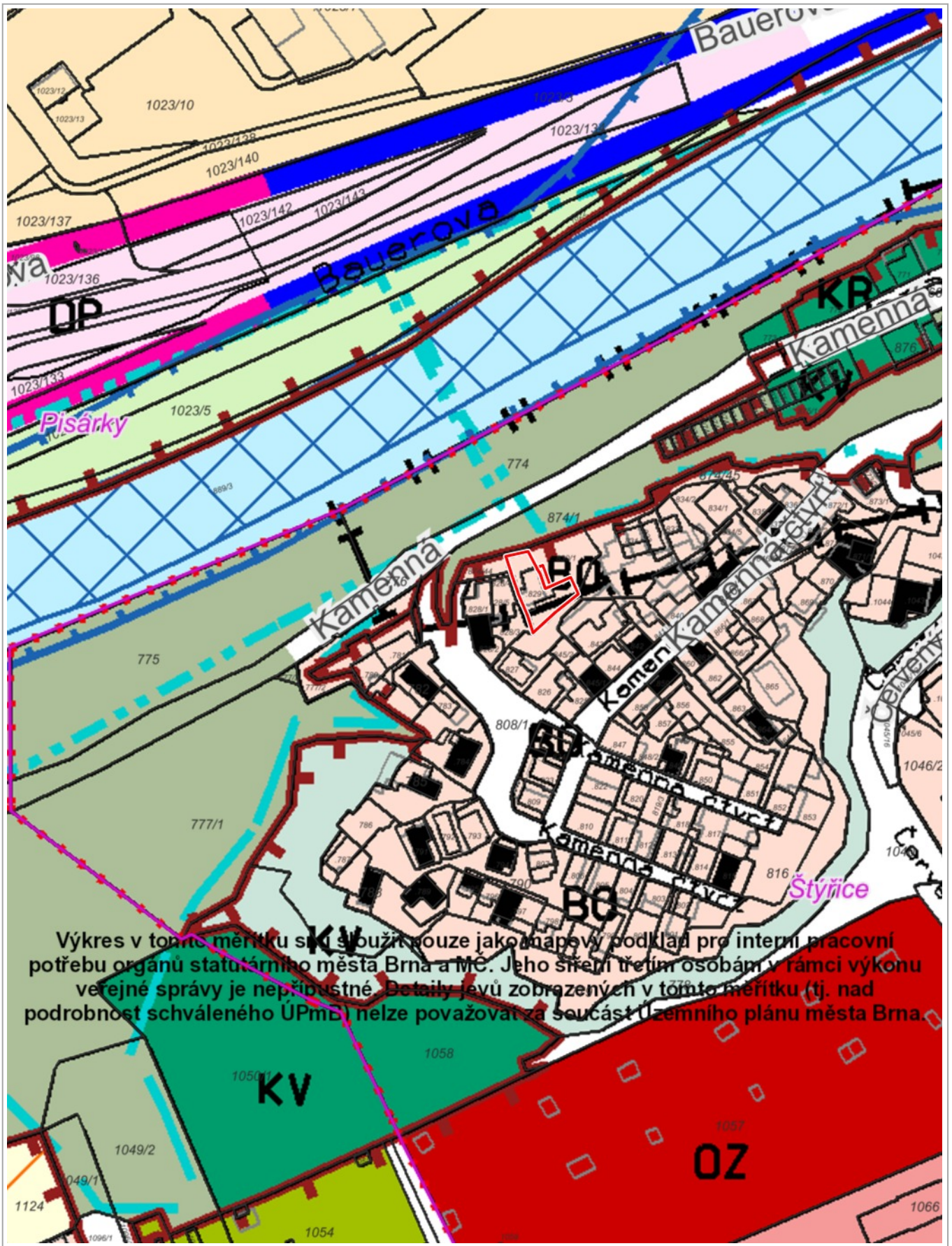
1 : 1 250

© TopGis, s.r.o., datum snímekování: 22. a 23. 4. 2023, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



předkupní právo - stavba č.p. 1034 na p.č. 829 a 830/2 v k.ú. Štýřice

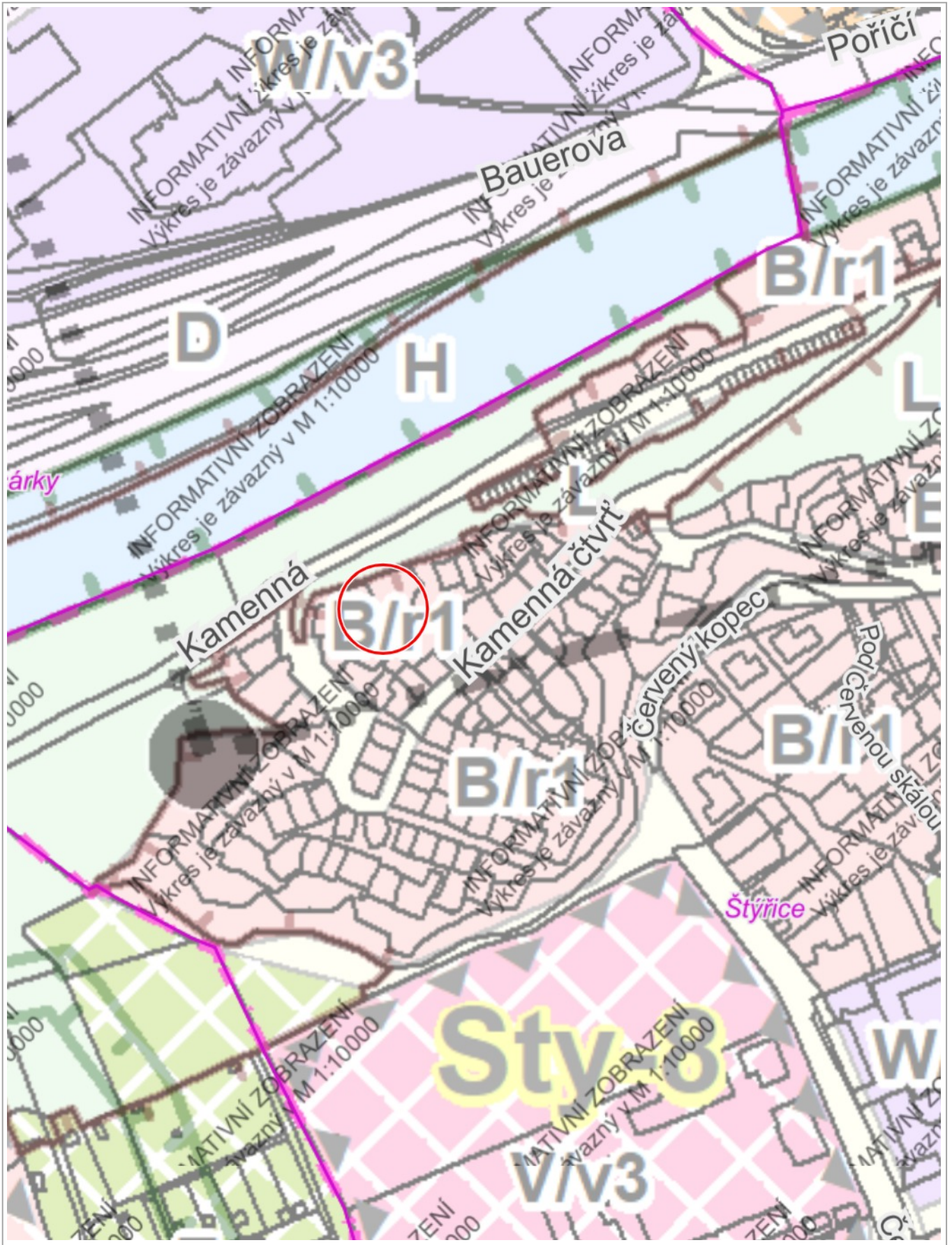


50 m

1 : 1 500

ÚPmB úplné znění k 18.08.2023, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



50 m

1 : 1 887