



MMB2017000001344

90

Rada města Brna

ZM7/2995

Z7/32. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 3.10. 2017

Název:

Nabídka předkupního práva ke stavbě rodinné rekreace č.e. 923, stojící na pozemku p.č. 383/12 v k.ú. Kníničky

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Stanoviska dotčených orgánů
- Nabídka na využití předkupního manželů doručena dne 14.7.2017, včetně kupní smlouvy se smlouvou o úschově kupní ceny
- Výzva k převedení stavby rod. rekreace
- Návrh kupní smlouvy
- Mapové podklady

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Brna**1. bere na vědomí**

- nabídku učenou dne 14.7.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 923, způsob využití rod. rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 383/12, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m², k.ú. Kníničky, za kupní cenu ve výši 170.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy se smlouvou o úschově kupní ceny.

- skutečnost, že v rozporu s ust. § 2148 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, vědomě převedli na podkladě kupní smlouvy se smlouvou o úschově kupní ceny stavbu rod. rekreace č.e. 923, stojící na pozemku statutárního města Brna p.č. 383/12, k.ú. Kníničky na koupěchtivého, tj. s právními účinky zápisu v KN ke dni 17.7.2017, přestože neuplynula zákonem stanovená tříměsíční lhůta k přijetí nabídky předkupníkem od podání nabídky předkupního práva, která končí k datu 14.10.2017.

Varianta I**1. nesouhlasí**

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e.923, způsob využití rod. rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 383/12, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m², k.ú. Kníničky, za kupní cenu 170.000,- Kč, dle nabídky ze dne 14.7.2017.

Varianta II**1. souhlasí**

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e.923, způsob využití rod. rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 383/12, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m², k.ú. Kníničky, za kupní cenu 170.000,- Kč, dle nabídky ze dne 14.7.2017.

2. schvaluje


- výzvu k převodu věci k převodu věci ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, která tvoří přílohu č.těchto usnesení.
- úplatné nabytí budovy č.e. 923, způsob využití rod. rekreace, stojící na pozemku p.č. 383/12 v k.ú. Kníničky z vlastnictví do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 170.000,- Kč a za podmínek kupní smlouvy, která tvoří přílohu č.těchto usnesení.

3. pověřuje

- vedoucí MO MMB podpisem výzvy k převodu věci ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Stanoviska dotčených orgánů:

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi č. R7/134, konané dne 26.9.2017.

Zpracoval:
Majetkový odbor 

Předkládá:
Rada města Brna

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka (dále jen), doručená dne 14.7.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též NOZ), ke stavbě č.e. 923, způsob využití rod. rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 383/12, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m², k.ú. Kníničky.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 14.7.2017 nabídku na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e., 923, způsob využití rod. rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 383/12, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m², k.ú. Kníničky za kupní cenu ve výši 170.000,- Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy se smlouvou o úschově peněz.

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 vlastníkovému 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).

Porušení předkupního práva:

Manželé Pavlíčkovi, přestože v souladu se zákonem učinili uvedenou nabídku předkupního práva statutárnímu městu Brnu (dne 14.7.2017), však bezprostředně poté, a to již dne 17.7.2017, převedli nemovitost paní (koupěchtivé), s právními účinky zápisu vlastnictví v KN ke dni 17.7.2017. Svým jednáním tak znemožnili předkupníkovi uplatnit své zákonné právo na využití předkupního práva, které mu přísluší v souladu s ust. § 2147 – 2148 dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

O nepoctivém záměru manželů svědčí i skutečnost, že v uzavřené kupní smlouvě s koupěchtivým ze dne 4.7.2017, nepravdivě prohlašují v čl. I, odst. 2 smlouvy doslovně: „Prodávající však současně prohlašují a ujišťují kupující, že Statutární město Brno jakožto vlastník uvedeného pozemku své předkupní právo pro účely převodu budovy č.e. 923 dle této kupní smlouvy neuplatňuje ani neuplatní;“, čímž uvedli ve vztahu k předkupnímu právu v omyl stranu kupující.

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

V souladu s § 2144 odst. 1 až 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, má předkupník právo domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyl koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl a přechází na něho povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupi za podmínek, kterými byl vázán jeho předchůdce.

V případě, že v orgánech statutárního města Brna bude odsouhlasena navrhovaná Varianta II, s využitím předkupního práva, bude paní _____ písemně vyzvána k převedení nemovitosti za příslušnou úplatu ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Popis:

Výše specifikovaná stavba, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 383/12 v k.ú. Kníničky, je situována v zahrádkářské osadě pod přehradou, nad levým břehem řeky Svratky v roklině pod přehradní zdí brněnské přehrady s přístupem pěšinou. Příjezd je k hlavní bráně chatářské osady z ulice Rekreační. Zahrádky jsou ve východním svahu. K chatě není zajištěn přístup přímo z veřejné komunikace.

Jedná se o zděnou přízemní chatu o jedné místnosti se sedlovou střechou. Část stropu tvoří galerii, část půdu. Galerie je přístupná žebřem. Topení je lokální a je zaveden elektrický proud, vodovod letní na pozemku.

Pozemek p.č. 383/12, spolu s dalšími pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna v této lokalitě, jsou na základě pachtovní smlouvy pronajaty Českému zahrádkářskému svazu Brno U Přehrady.

Stavba byla kolaudovaná jako dočasná do roku 1993.

Dle vyjádření OÚPR se pozemek nachází v území, pro které byl rozsudkem Nejvyššího správního soudu č.j. 9Ao 1/2010-84, ze dne 27.5.2010, zrušen Územní plán města Brna.

V nadřazené územně plánovací dokumentaci Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, které nabyly účinnosti dne 3.11.2016, je v zájmovém území vymezen jeden z koridorů územní rezervy dálnice D 43 (dříve R43) Troubsko/Ostrovačice–Kuřim–Lysice pod označením RDS01-A Varianta Bystrcká. Komplexní posouzení vymezených variant dálnice D 43 bude součástí „Územní studie nadřazené dálniční a silniční sítě v jádrovém území OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno“.

Současně je také zpracováván návrh Změny Územního plánu města Brna B1/13-0 – Návrh koridoru územní rezervy pro případné budoucí zakotvení vedení komunikace. Pozemek p.č. 383/12 v k.ú. Kníničky se nachází v zpřesněném řešení koridoru územní rezervy.

OÚPR MMB se dne 11.3.2014 vyjadřoval k pronájmu předmětného pozemku a dalším v této lokalitě s tím, že dobu pronájmu pozemků pod stavbami lze prodloužit pouze do konce roku 2019.

Odbor územního plánování a rozvoje MMB vzhledem k výše uvedenému doporučuje využití předkupního práva na koupi stavby pro rodinnou rekreaci č.e. 923, situované na pozemku p.č. 383/12 v k.ú. Kníničky za předpokladu, že se nejedná o stavbu dočasnou nebo stavbu, která by měla být odstraněna na základě jiných právních skutečností (např. po ukončení pronájmu pozemku).

Správu předmětného pozemku vykonává Odbor správy majetku MMB.

Porada vedení, konaná dne 21.8.2017, vzala na vědomí informaci ve věci nabídky na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e.923, způsob rodinná rekreace., postavené na pozemku p.č. 383/12 v k.ú. Kníničky, doručené dne 14.7. 2017 a doporučila využití předkupního práva.

Cena:

Dle znaleckého posudku č. 4903 ze dne 22.8.2017 vypracovaného Ivanem Baurem jde o zděnou přízemní chatu se sedlovou střechou.

4/21

Obvyklá cena je dle posudku stanovena ve výši 170.000,- Kč.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že nabídková cena v rámci předkupního práva je rovna výši obvyklé ceny rekreační chaty.

Nabídkovou cenu ve výši 170.000,- Kč za stavbu pro rodinnou rekreaci lze akceptovat.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené je orgánům Statutárního města Brna předložen variantní návrh:

Dle Varianty I – nesouhlasit

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 923, způsob rod. rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 383/12, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m², k.ú. Kníničky, za kupní cenu 170.000,- Kč, dle nabídky ze dne 14.7.2017.

Dle Varianty II

1. souhlasit

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e.923, způsob využití rod. rekreace, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 383/12, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m², k.ú. Kníničky, za kupní cenu 170.000,- Kč, dle nabídky ze dne 14.7.2017.

2. schválit

- výzvu k převodu věci ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

- úplatné nabytí budovy č.e. 923, způsob využití rod. rekreace, stojící na pozemku p.č. 383/12 v k.ú. Kníničky z vlastnictví paní do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 170.000,- Kč a za podmínek kupní smlouvy.

Kupní cena je hrazena z rozpočtu kapitálových výdajů pro rok 2017 ORJ 6300 § 3639 ORG 3437 – MO výkupy pozemků a objektů, o rezervaci částky 170.000,- Kč bylo zažádáno.

Materiál byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB č. R7/KM/61, konané dne 25.9.2017. Výsledek projednání bude sdělen ústně na schůzi ZMB.

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi č. R7/134, konané dne 26.9.2017. Výsledek projednání bude sdělen ústně na schůzi ZMB.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

-vyjádření ze dne 26.7.2017 – pozemek se nachází v území, pro které byl rozsudkem Nejvyššího správního soudu č.j. 9 Ao 1/ 2010-84 ze dne 27.5.2010, zrušen Územní plán města Brna.

V nadřazené územně plánovací dokumentaci Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, které nabyly účinnosti dne 3.11.2016, je v zájmovém území vymezen jeden z koridorů územní rezervy dálnice D 43 (dříve R43) Troubsko/Ostrovačice–Kuřim–Lysice pod označením RDS01-A Varianta Bystřická. Komplexní posouzení vymezených variant dálnice D 43 bude součástí „Územní studie nadřazené dálniční a silniční sítě v jádrovém území OB3 metropolitní rozvojové oblasti Brno“.

Současně je také zpracováván návrh Změny Územního plánu města Brna B1/13-0 – Návrh koridoru územní rezervy pro případné budoucí zakotvení vedení komunikace. Pozemek p.č. 383/12 v k.ú. Kníničky se nachází v zpřesněném řešení koridoru územní rezervy.

OÚPR MMB se dne 11.3.2014 vyjadřoval k pronájmu předmětného pozemku a dalším v této lokalitě s tím, že dobu pronájmu pozemků pod stavbami lze prodloužit pouze do konce roku 2019.

Odbor územního plánování a rozvoje MMB vzhledem k výše uvedenému doporučuje využití předkupního práva na koupi stavby pro rodinnou rekreaci č.e. 923, situované na pozemku p.č. 383/12 v k.ú. Kníničky za předpokladu, že se nejedná o stavbu dočasnou nebo stavbu, která by měla být odstraněna na základě jiných právních skutečností (např. po ukončení pronájmu pozemku).

MČ Brno – Kníničky – vyjádření bylo vyžádáno

Odbor dopravy MMB – vyjádření bylo vyžádáno

ORA/Loo

Magistrát města Brna
Odbor majetkový
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

V Brně dne 10.07.2017

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	17
Dělo dne	14-07-2017
Č.j. MMB:
Příj.:

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0294158/2017

listy: 1 přílohy: 1

druh:



mmb1es65580f06 Doručeno: 14.07.2017

Výzva k využití zákonného předkupního práva

Vážený,

ve smyslu ustanovení § 2147 a násl. zákona č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, Vám tímto zasílám originál kupní smlouvy (s ověřenými podpisy smluvních stran), uzavřené dne 4. 07. 2017 na prodej/koupi stavby - objektu rodinné rekreace rekreační chaty č. ev. 923, umístěné na pozemku parc. č. 383/12 v k.ú. Kníničky, zapsané na LV 1051 vedeném pro k.ú. Kníničky, obec Brno, okres Brno-město, Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, přičemž vlastníkem pozemku parc. č. 383/12 v k.ú. Kníničky, na kterém je výše uvedená stavba umístěna, je Statutární město Brno.

S ohledem na výše uvedené Vás, jako vlastníka předmětného pozemku, žádám o zaslání stanoviska, zda máte zájem využít zákonného předkupního práva na koupi výše uvedené stavby.

Děkujeme a jsme s pozdravem.

.....

.....

Kupní smlouva

se smlouvou o úschově kupní ceny

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

1. |

Brno, Žabovřesky, Kroftova

jako prodávající na straně jedné (dále jen „prodávající“)

a

2.

jako kupující na straně druhé (dále jen „kupující“)

za účasti vedlejšího účastníka smlouvy:

Advokátní kancelář Zrústek, Lúdl a partneři v.o.s.

se sídlem Praha 4, Doudlebská 1699/5, PSČ 140 00

adresa pro doručování: Brno, Orlí 542/27, PSČ 602 00

IČ 056 70 161

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 77678

zastoupená Mgr. Tomášem Vašíčkem, advokátem

(dále jen „vedlejší účastník“)

tuto

kupní smlouvu

se smlouvou o úschově kupní ceny:

Článek I.

1. Prodávající prohlašují, že mají ve společném jmění manželů tuto nemovitou věc (dále též jen „nemovitost“):
 - **budovu č. e. 923** – objekt k rodinné rekreaci v části obce Kníničky, postavenou na pozemku parc. č. 383/12 v katastrálním území Kníničky a zapsanou v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1051 pro katastrální území Kníničky, obec Brno, okres Brno-město.
2. Prodávající prohlašují, že do dnešního dne svá vlastnické práva k výše uvedené nemovitosti nepozbyli, nejsou žádným způsobem omezeni v nakládání s nemovitostí, žádná třetí fyzická ani právnická osoba není oprávněna k užívání nemovitosti a že na nemovitosti neváznou zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní zátěže. Prodávající v této souvislosti prohlašují, že vlastník pozemku parc. č. 383/12 v katastrálním území Kníničky, na němž je postavena převáděná budova č. e. 923 a kterým je ke dni podpisu této kupní smlouvy Statutární město Brno, má ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

zákoně předkupní právo k převáděné budově č. e. 923. Prodávající však současně prohlašují a ujistí kupující, že Statutární město Brno jakožto vlastník uvedeného pozemku své předkupní právo pro účely převodu budovy č. e. 923 dle této kupní smlouvy neuplatňuje ani neuplatní; ohledně případného dalšího převodu budovy č. e. 923 zůstává Statutárnímu městu Brno jako vlastníku pozemku pod uvedenou budovou zákoně předkupní právo k budově zachováno.

3. Prodávající prohlašují, že žádným právním jednáním, které dosud není zapsáno v katastru nemovitostí, nepřevedli ani nezatížili nemovitost a zavazují se, že do doby pravomocného rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnického práva kupující podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí žádné takové právní jednání neučiní.
4. V případě, že je některé z výše uvedených prohlášení prodávajících nepravdivé v neprospěch kupujících nebo v případě, že prodávající poruší některou svou shora uvedenou povinnost,
 - prodávající se zavazují zaplatit kupující jednorázovou smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy Deset tisíc korun českých), přičemž právo na náhradu případné škody náleží kupující vedle práva na zaplacení smluvní pokuty,
 - kupující je dále oprávněna od této kupní smlouvy bez dalšího písemně odstoupit.

Článek II.

1. Touto smlouvou prodávající prodávají nemovitost, uvedenou v čl. I. odst. 1 této smlouvy, tj. tam popsanou budovu č. e. 923, se všemi součástmi a příslušenstvím, za vzájemně sjednanou kupní cenu ve výši **170.000,- Kč** (slovy **Jedno sto sedmdesát tisíc korun českých**) do výlučného vlastnictví kupující a kupující tuto nemovitost se všemi součástmi a příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví za uvedenou kupní cenu kupuje.
2. Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícím dohodnutou kupní cenu ve výši 170.000,- Kč částečně přímo a částečně prostřednictvím advokátní úschovy u vedlejšího účastníka smlouvy. Za tímto účelem smluvní strany a vedlejší účastník uzavírají smlouvu o úschově s těmito smluvními podmínkami:
 - a) kupující uhradila část kupní ceny ve výši 50.000,- Kč (slovy Padesát tisíc korun českých) v hotovosti před podpisem této kupní smlouvy k rukám prodávajících, což prodávající stvrzují svým podpisem na této kupní smlouvě,
 - b) kupující se zavazuje složit zbývající část kupní ceny ve výši 120.000,- Kč (slovy Jedno sto dvacet tisíc korun českých) do 14. 07. 2017 do advokátní úschovy u vedlejšího účastníka na bankovní účet advokátní úschovy č. 107-7551850257/0100. V případě prodlení kupující se složením zbývající části kupní ceny po dobu delší než deset dnů
 - se kupující zavazuje zaplatit prodávajícím smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy Deset tisíc korun českých), přičemž právo na náhradu případné škody náleží prodávajícím vedle práva na zaplacení smluvní pokuty,
 - prodávající jsou dále oprávněni od této kupní smlouvy bez dalšího písemně odstoupit,
 - c) vedlejší účastník se zavazuje vyplatit prodávajícím část kupní ceny, složenou do jeho úschovy, ve výši 120.000,- Kč (slovy Jedno sto dvacet tisíc korun českých) do sedmi pracovních dnů ode dne rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva

kupující podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí, a to za podmínky, že v katastru nemovitostí nebude u nemovitosti v části C příslušného listu vlastnictví zapsáno žádné omezení vlastnického práva kupující ani nebude zahájeno řízení o zápis takového omezení, s výjimkou omezení, vzniklých v důsledku právního či protiprávního jednání kupující. Vedlejší účastník provede výplatu na bankovní účet č. 670100-2202844825/6210,

- d) na bankovním účtu advokátní úschovy budou po celou dobu trvání advokátní úschovy pouze finanční prostředky kupující. Kupující souhlasí s tím, aby vedlejší účastník písemně sdělil Komerční bance, a. s. identifikační údaje kupující (jméno a příjmení, trvalý pobyt, rodné číslo nebo datum narození) ve smyslu ustanovení § 41c odst. 3 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů. Finanční prostředky kupující, uložené na bankovním účtu advokátní úschovy, jsou ze zákona pojištěny u Fondu pojištění vkladů, a to ve prospěch kupující, nikoli vedlejšího účastníka. Kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že v případě neschopnosti Komerční banky, a. s. dostat závazkům vůči oprávněným osobám, nese odpovědnost za finanční prostředky na bankovním účtu advokátní úschovy Komerční banka, a. s., nikoli vedlejší účastník,
- e) smluvní strany prohlašují, že byly vedlejším účastníkem poučeny o povinnostech, vyplývajících z právních předpisů a předpisů platných pro advokátní stav, které upravují opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, a to zejména o povinnostech vyplývajících ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a z Usnesení představenstva České advokátní komory č. 2/2008 Věstníku, 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. Smluvní strany byly dále poučeny o tom, že vedlejší účastník a dále zmocněný advokát Mgr. Tomáš Vašíček mají v souvislosti s touto kupní smlouvou pouze ty povinnosti, které jim výslovně vyplývají z této kupní smlouvy. Smluvní strany byly v této souvislosti dále poučeny, že vedlejší účastník ani advokát Mgr. Tomáš Vašíček nejsou oprávněni zastupovat jednu smluvní stranu proti druhé smluvní straně v případě sporu mezi smluvními stranami, vzniklého z této kupní smlouvy. Smluvní strany dále berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato kupní smlouva byla ze strany vedlejšího účastníka resp. Mgr. Tomáše Vašíčka, advokáta vypracována v rámci poskytování právních služeb straně prodávající.
3. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupující podle této smlouvy podá Mgr. Tomáš Vašíček, advokát do pěti pracovních dnů ode dne, kdy bude do úschovy u vedlejšího účastníka složena zbývající část kupní ceny ve výši 120.000,- Kč. Smluvní strany zmocnily Mgr. Tomáše Vašíčka, advokáta k zastupování v řízení před katastrálním úřadem. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k nemovitosti přejde na kupující okamžikem, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch kupující do katastru nemovitostí. Právní účinky nastanou k okamžiku návrhu na vklad.
4. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupující na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnického práva kupující do katastru nemovitostí povolen.
5. V případě, že návrh na vklad vlastnického práva kupující podle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí bude pravomocně zamítnut nebo řízení o návrhu pravomocně zastaveno, smluvní

Handwritten signature

strany se zavazují do čtrnácti dnů od právní moci rozhodnutí uzavřít novou kupní smlouvu za stejných podmínek jako jsou dohodnuty v této smlouvě a upravenou tak, aby byl vklad vlastnického práva povolen. Pokud nebude v uvedené lhůtě nová kupní smlouva uzavřena,

- prodávající jsou povinni bezodkladně vrátit kupující částku 50.000,- Kč, kterou obdrželi od kupující před podpisem této kupní smlouvy,
 - vedlejší účastník je povinen bezodkladně vrátit kupující částku 120.000,- Kč, složenou do advokátní úschovy ve smyslu ustanovení odst. 2 písm. b) tohoto článku.
6. Kupující je srozuměna se skutečností, že je podle zákonného opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí a je povinna nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž bude povolen vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí, podat k místně příslušnému finančnímu úřadu přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a v uvedené lhůtě daň příslušnému finančnímu úřadu uhradit. Daň z nabytí nemovitých věcí činí 4% ze základu daně.

Článek III.

1. Prodávající seznámili kupující se stavem nemovitosti, uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy, včetně poměrů souvisejících s provozem nemovitosti v dané lokalitě, a kupující si uvedenou nemovitost osobně prohlédla, byla s jejím stavem seznámena a je s tímto stavem srozuměna. Prodávající v této souvislosti prohlašují, že součástmi nemovitosti – budovy č. e. 923 jsou přípojky a rozvody vody (na WC) a elektrické energie, přičemž podružná měřidla vody a elektrické energie jsou ke dni uzavření této kupní smlouvy demontována.
2. Prodávající předali nemovitost se všemi součástmi a příslušenstvím tak, jak je uvedeno v odst. 1, kupují před uzavřením této kupní smlouvy a tato si nemovitost převzala, přičemž do doby nabytí vlastnického práva k nemovitosti má kupující právo jejího bezplatného užívání, s výjimkou hrazení případných nákladů spojených s provozem nemovitosti (zejména dodávky vody a elektrické energie).
3. Okamžikem uzavření této kupní smlouvy přechází na kupující nebezpečí škody na nemovitosti.
4. Prodávající prohlašují, že jsou seznámeni a srozuměni s povinnostmi vyplývajícími pro ně ze zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

Článek IV.

1. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních s platností originálu, prodávající a kupující obdrží po jednom vyhotovení, jedno vyhotovení bude předloženo katastrálnímu úřadu jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva kupující do katastru nemovitostí, jedno vyhotovení obdrží vedlejší účastník a jedno vyhotovení předloží prodávající Statutárnímu městu Brnu.
2. V případě, že se smluvní strany dohodnou na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, je třeba k platnosti takového právního jednání písemná forma.
3. Smluvní strany tímto zmocňují Mgr. Tomáše Vašíčka, advokáta Advokátní kanceláře Zrůstek, Lůdl a partneři v. o. s. se sídlem Praha 4, Doudlebská 1699/5, PSČ 140 00, adresa pro doručování Br-

no, Orlí 27, PSČ 602 00, ev. č. ČAK 10101 k tomu, aby je zastupoval před příslušným katastrálním úřadem v řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupující k nemovitosti, uvedené v čl. I. odst. 1 této smlouvy, do katastru nemovitostí. Smluvní strany prohlašují, že jejich zájmy nejsou v rozporu se zájmy zmocněnce, přičemž souhlasí s tím, zmocněnec je oprávněn pověřit dalšího zástupce.

4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, učiněným nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti níže uvedeným dnem jejího uzavření, s výjimkou ustanovení čl. II. odst. 1, které nabývá účinnosti až složením zbývajících částí kupní ceny ve výši 120.000,- Kč do úschovy u vedlejšího účastníka; o splnění této podmínky vystaví vedlejší účastník potvrzení pro příslušný katastrální úřad.

V Brně dne 04. 07. 2017

Mgr. TOMÁŠ VAŠIČEK
advokát Advokátní kanceláře
Zrůstek, Lúdl a partneři v.o.s.
Orlí 27, 602 00 BRNO
ev. č. 10101

Advokátní kancelář Zrůstek, Lúdl a partneři v.o.s.
jednající Mgr. Tomášem Vašíčkem, advokátem

12/101

Paní

I

Věc: Výzva k převedení věci za příslušnou úplatu ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Vážená,

obracíme se touto cestou na Vás v záležitosti týkající se budovy s číslem evidenčním, způsob využití stavba rodinné rekreace, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 1051 pro katastrální území Kníničky, obec Brno, okres Brno-město (dále již jen „Budova“).

Jak je Vám dobře známo, nabyla jste v nedávné době Budovu do svého vlastnictví na podkladě smlouvy kupní se smlouvou o úschově kupní ceny, která byla uzavřena v Brně dne 04. 07. 2017 mezi

....., oba trvale bytem
....., dále již jen „Prodávající“), jako Prodávajícími na straně jedné a Vámi jako kupující na straně druhé a v souladu s níž Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, ve vkladovém řízení sp. zn. V-17036/2017-702 provedl dne 09.08. 2017 zápis vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to s právními účinky zápisu ke dni 17.7. 2017 (dále již jen „Kupní smlouva“).

Jak je Vám, doufáme, taktéž dobře známo, Budova stojí na pozemku cizího vlastníka, a sice na pozemku parc. č. 383/12, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 17 m², kterýžto je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Kníničky, obec Brno, okres Brno-město (dále již jen „Pozemek“), a kterýžto je výlučným vlastnictvím Statutárního města Brna.

Tato samotná skutečnost pak zakládá mezi Statutárním městem Brnem a Vaší osobou občanskoprávní vztah. Dovolte nám nyní citovat vybraná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále již jen „OZ“), kterážto zmíněný občanskoprávní vztah vymezují.

Dle ust. § 3056 odst. 1 OZ 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. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.

Příloha č. usnesení Z7/32. zasedání ZMB, bod č.

Dle výše citovaného ustanovení OZ je naprosto zřejmé, že ode dne účinnosti OZ Statutárnímu městu Brnu náleželo (a i nyní náleží) zákonné předkupní právo k Budově.

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

V souvislosti s Kupní smlouvou konstatujeme, že se Prodávající výše uvedené zákonné povinnosti snažili dostat, když jsme z jejich strany obdrželi dne 14.7.2017 nabídku k využití předkupního práva Statutárního města Brna k Budově (fotokopie v příloze).

Dle ust. § 2147 OZ nabídku učiní prodávající předkupníkovi ohlášením všech podmínek; při nabídce se vyžaduje oznámení obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým; nabídka ke koupi nemovité věci vyžaduje písemnou formu.

Dne 03.10.2017 se konalo Z7/32. zasedání Zastupitelstva města Brna, v rámci něhož zastupitelstvo rozhodlo o tom, že statutární město Brno nabídku na využití předkupního práva k Budově bude kvitovat, jinými slovy, že předkupní právo k Budově využije na základě nabídky předkupního práva manželů Pavlíčkových doručené dne 14.7.2017.

Prodávající, přestože učinili statutárnímu městu Brnu uvedenou nabídku předkupního práva, však v rozporu s ust. § 2148 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, převedli Budovu, jak je výše popsáno na kupující (koupěchtivou), a to ještě před uplynutím zákonné tříměsíční lhůty, ve které je předkupník povinen se vyjádřit k nabídce předkupního práva a tato lhůta uplyne až k datu 14.10.2017. Prodávající jsou po dobu trvání této lhůty vázáni povinnostmi zdržet se jakýchkoliv dispozic s Budovou.

V kupní smlouvě se smlouvou o úschově kupní ceny, uzavřené mezi Vámi a prodávajícími, učinili prodávající v čl. I odst. 2 této smlouvy nepravdivé prohlášení s ujištěním kupující, že statutární město Brno jakožto vlastník uvedeného pozemku své předkupní právo pro účely převodu budovy č.e. 923 dle této kupní smlouvy neuplatňuje ani neuplatní. Toto prohlášení je zcela irelevantní a naznačuje nepoctivý záměr prodávajících, a to uvést v omyl kupujícího, neboť předkupní právo statutárního města Brna tímto prohlášením prodávajících nezaniklo.

Dle ust. § 2144 odst. 1 OZ je-li předkupní právo zřízeno jako právo věcné, opravňuje předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabytí koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl.

Zákonné předkupní právo dle ust. § 3056 odst. 1 OZ, svědčící v daném konkrétním případě Statutárnímu městu Brnu, má jednoznačně povahu práva věcného, protože hypotéza právní normy vyjádřené v ust. § 2144 OZ se vztahuje i k němu. Jak pak vyplývá z dispozice uvedené právní normy, svědčí Statutárnímu městu Brnu za vzniklé situace oprávnění domáhat se vůči Vaší osobě, abyste mu Budovu za příslušnou úplatu (kupní cenu korespondující kupní ceně sjednané v Kupní smlouvě) převedla.

Vážená, vyzýváme Vás tudíž, abyste dobrovolně v souladu s výše citovaným ust. § 2144 odst. 1 OZ převedla Budovu za kupní cenu ve výši 170.000,- Kč (slovy: jedno sto sedmdesát tisíc korun českých) z Vašeho vlastnictví do vlastnictví Statutárního města Brna.

17/17

Příloha č.....usnesení Z7/32. zasedání ZMB, bod č.....

V příloze této výzvy Vám zasíláme návrh kupní smlouvy, na jejímž podkladě lze shora specifikovaný převod vlastnického práva k Budově realizovat, a žádáme Vás o Vaše vyjádření k němu, jakož i o jeho doplnění.

Vezměte, prosím, předem na vědomí, že pakliže nejpozději do 15 dnů od doručení této výzvy nebudete žádným způsobem reflektovat na Statutárním městem Brnem uplatněné právo na převedení věci za příslušnou úplatu ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 OZ, jsme připraveni podniknout odpovídající právní kroky k tomu, aby se Statutární město Brno svého práva domohlo soudní cestou.

Tato výzva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na Z7/32. zasedání konaném dne 3.10.2017.

S pozdravem

Mgr. Dagmar Baborovská
vedoucí
Majetkového odboru MMB

Příloha: kopie nabídky předkupního práva
návrh kupní smlouvy

sml. č.

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ust. § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
mezi těmito smluvními stranami:

1. Statutární město Brno
se sídlem Brno, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00
zastoupené primátorem Ing. Petrem Vokřálem
IČ: 44 99 27 85

dále jako kupující na straně jedné

2.
bytem

dále jako prodávající na straně druhé

I.

Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že je dle LV č. 1051 výlučným vlastníkem nemovité věci – budovy č.e. 923, způsob využití rod. rekreace, stojící na pozemku p. č. 383/12, k. ú. Kníničky, obec Brno, okres Brno – město, /dále jen „předmět koupě“, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

2. Pozemek p. č.383/12, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m², k. ú. Kníničky, obec Brno, okres Brno-město, který je dle LV 10001 ve vlastnictví statutárního města Brna, je zapsaný u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

II.

Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou úplatně převádí předmět koupě specifikovaný v čl. I odst. 1. této smlouvy, včetně součástí a příslušenství, ze svého výhradního vlastnictví do vlastnictví kupujícího a kupující touto smlouvou předmět koupě, včetně součástí a příslušenství, z vlastnictví prodávající do svého vlastnictví přijímá a zavazuje se zaplatit za něj prodávající vzájemně dohodnutou kupní cenu, jinými slovy se prodávající touto smlouvou ve smyslu §

2079 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazuje, že odevzdá předmět koupě, včetně součástí a příslušenství, kupujícímu a umožní kupujícímu nabýt vlastnické právo k předmětu koupě specifikovaného v čl. I odst. 1. této smlouvy, včetně součástí a příslušenství, a kupující se touto smlouvou zavazuje, že předmět koupě, včetně součástí a příslušenství, převezme a zaplatí za něj prodávající sjednanou kupní cenu.

III.

Kupní cena a způsob její úhrady

1. Kupní cena za předmět koupě byla sjednána mezi prodávající a kupujícím a činí částku ve výši 170.000,- Kč (slovy: jedno sto sedmdesát tisíc korun českých).
2. Smluvní strany se dohodly, že kupující uhradí prodávající dohodnutou kupní cenu do 30 kalendářních dnů poté, co obdrží vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy z příslušného katastrálního úřadu, a to bezhotovostním převodem na účet č....., variabilní symbol – číslo kupní smlouvy. Připsáním kupní ceny na shora uvedený účet je povinnost strany kupující uhradit kupní cenu splněna.
3. Smluvní strany se dohodly, že uhrazením celé kupní ceny dle této smlouvy jsou veškerá práva a závazky smluvních stran týkající se předmětu koupě převáděného touto smlouvou vypořádány a smluvní strany nemají vůči sobě žádné další nároky a pohledávky.

IV.

Prohlášení prodávající

1. Proávající prohlašuje, že:

- je oprávněna nakládat s předmětem koupě způsobem uvedeným v této smlouvě,
- předmět koupě je prost jakýchkoliv právních vad,
- ke dni podpisu této smlouvy na předmětu koupě neváznou žádné dluhy (vč. daňových nedoplatků), věcná břemena, zástavní práva či jiné právní povinnosti,
- není proti ní vedeno exekuční řízení či výkon rozhodnutí nebo insolvenční řízení či konkurzní řízení,
- předmět koupě dosud nezcizila, že neuzavřela s třetí osobou jinou smlouvu se stejným nebo podobným obsahem,
- součástmi nemovitosti – budovy č.e. 923 jsou přípojky a rozvody vody (na WC) a elektrické energie

2. Proávající se zavazuje, že do doby nabytí vlastnického práva k předmětu koupě dle této smlouvy kupujícím předmět koupě nezcizí a nezatíží právní povinností ve prospěch třetích osob.

V.

Daň

Daň z nabytí nemovitých věcí bude hrazena dle platné právní úpravy

VI.

Převod vlastnického práva a předání

1. V souladu s ustanovením § 1105 OZ nabývá kupující předmět koupě do vlastnictví zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí, provedeným na podkladě této smlouvy.
2. Smluvní strany souhlasí s tím, aby příslušný katastrální úřad na základě této smlouvy provedl odpovídající zápisy na jejich listech vlastnictví dle obsahu této kupní smlouvy, přičemž prodávající tímto zmocňuje kupujícího, aby podal u příslušného katastrálního úřadu návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy. Správní poplatek spojený s návrhem na zahájení řízení o zápisu vlastnického práva kupujícího z této smlouvy do katastru nemovitostí se zavazuje uhradit kupující.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že předmět koupě bude předán řádně vyklizený, včetně klíčů, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy bude stranám doručeno od příslušného katastrálního úřadu vyrozumění o provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Předmět koupě je oprávněn převzít za kupujícího Odbor správy majetku MMB, kterému se kupující zavazuje oznámit převod vlastnického práva ke stavbě stojící na pozemku p.č. 383/12 v k.ú. Kníničky. O převzetí bude sepsán zápis. Současně si přebírající převezme veškeré doklady vztahující se k převáděnému předmětu koupě, které má prodávající k dispozici.
4. Nedílnou součástí předávacího protokolu je soupis stavu elektroměru a vodoměru ke dni předání. Smluvní strany se tímto současně zavazují provést finanční vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků vyplývajících z plateb za služby, zejména elektřiny a vody a poskytnout bezodkladně veškerou nutnou součinnost k přehlášení služeb na kupujícího.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího uzavření. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.
2. Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží prodávající, dvě vyhotovení obdrží kupující a jedno vyhotovení bude připojeno v příloze návrhu na vklad vlastnického práva z této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Proávající bere na vědomí, že statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona).

4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že jí porozuměly a nemají vůči ní žádných výhrad, přičemž tuto smlouvu uzavírají na základě jejich svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.

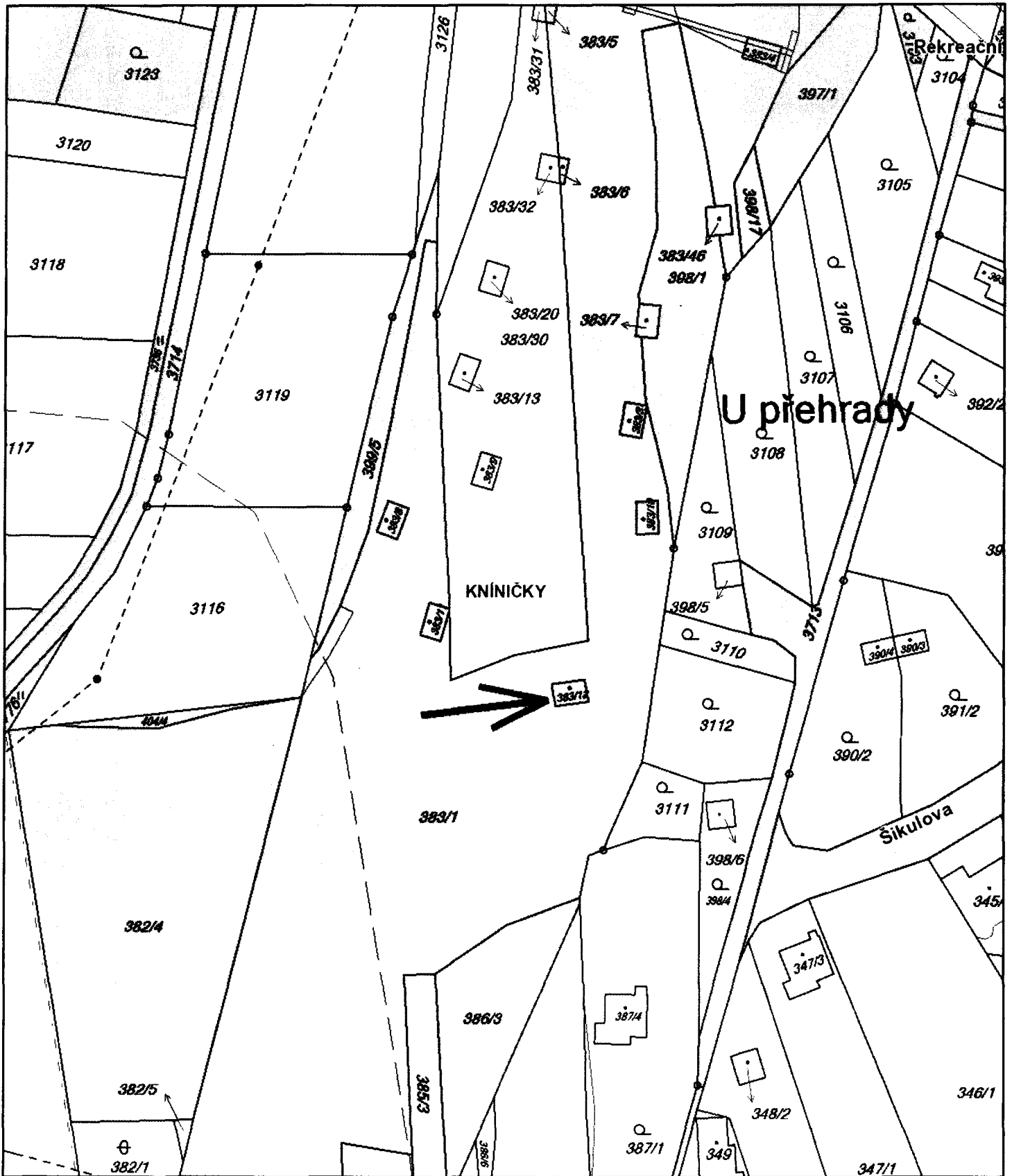
Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Koupě nemovité věci za podmínek uvedených v této kupní smlouvě byla schválena Zastupitelstvem města Brna na Z7/32. zasedání konaném dne 3.10.2017.

V Brně dne

V Brně dne

za statutární město Brno
primátor
Ing. Petr Vokřál





0 4.5 9 18 Metrů