



MMB2017000001739

130

Rada města Brna

ZM71/3302

Z7/34. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 12.12. 2017

Název:

Nabídka předkupního práva ke stavbě rod. domu č.p. 1796, postavené na pozemku p.č. 3907 v k.ú. Královo Pole

Obsah:

- Důvodová zpráva
- Stanoviska dotčených orgánů
- Nabídka na využití předkupního práva doručená dne 1.11.2017, včetně kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově peněz a listin
- Mapové podklady

Návrh usnesení:**Zastupitelstvo města Brna****1. bere na vědomí**

- nabídku , doručenou dne 1.11.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě rod. domu č.p. 1796, způsob využití rod. dům, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 3907, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 169 m², k.ú. Královo Pole, za kupní cenu ve výši 3.740.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově peněz a listin.

- skutečnost, že v rozporu s ust. § 2148 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, vědomě převedla na podkladě kupní smlouvy vlastnictví ke stavbě rod. domu, stojící na pozemku statutárního města Brna p.č. 3907, k.ú. Královo Pole na koupěchtivého, tj. manžele se zástavou předmětné nemovitosti ve prospěch Českomoravské stavební spořitelny, a.s., s právními účinky zápisu v KN ke dni 13.11.2017, přestože neuplynula zákonem stanovená tříměsíční lhůta k přijetí nabídky předkupníkem od podání nabídky předkupního práva, která končí k datu 1.2.2018.

2. nesouhlasí

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě rod. domu č.p. 1796, způsob využití rod. dům, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 3907, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 169 m², k.ú. Královo Pole, za kupní cenu ve výši 3.740.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově peněz a listin, dle nabídky z 1.11.2017.

Stanoviska dotčených orgánů:

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi č. R7/144, konané dne 5.12.2017.

Zpracoval:
Majetkový odbor

Předkládá:
Rada města Brna

1/17

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka , doručená dne 1.11.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též NOZ), ke stavbě rod. domu č.p. 1796, způsob využití rod. dům, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 3907, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 169 m², k.ú. Královo Pole.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 1.11.2017 nabídku na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění ke stavbě rod. domu č.p. 1796, způsob využití rod. dům, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 3907, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 169 m², k.ú. Královo Pole, za kupní cenu ve výši 3.740.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově peněz a listin.

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 vlastníkoví 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 1.2.2018.

Porušení předkupního práva:

přestože v souladu se zákonem učinila uvedenou nabídku předkupního práva statutárnímu městu Brnu (dne 1.11.2017), však poté, a to již dne 6.11.2017, zastavila nemovitost ve prospěch Českomoravské stavební spořitelny, a.s a dne 13.11.2017 převedla nemovitost koupěchtivým z uzavřené kupní smlouvy, manželům Dočekalovým, s právními účinky zápisu vlastnictví v KN ke dni 13.11.2017. Svým jednáním tak znemožnila 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.

Pozn. V případě, že bude zájem nabyt předmětnou nemovitou věc do vlastnictví města Brna, bude postupováno v souladu s ust. §2144 OZ tak, že koupěchtivý, resp. nový nabyvatel nemovité věci bude vyzván, aby věc statutárnímu městu Brnu za příslušnou úplatu převedl.

Popis:

Výše specifikovaná stavba rodinného domu je situována v ulici Myslínova a je užívána k bydlení.

Pozemek je svěřen Odboru správy majetku MMB.

OSM MMB upozorňuje, že v této lokalitě se nachází za rod. domy skalní stěna při ul. Myslínova v majetku SMB a její připravovaná sanace je strategickým projektem města. Skalní stěna i některé další pozemky v lokalitě jsou ve správě OSM MMB.

Pro zajištění přístupu za účelem budoucí sanace skalní stěny je nutné rezervovat v majetku SMB vhodné pozemky, jinak by nemohlo dojít k realizaci sanace, neboť by byla technicky a tím i finančně velmi náročná.

Za účelem sanace skály za domem č.p. 1796 a sousedními RD se nabízejí pouze přístupy přes pozemky p.č. 3906 nebo 3908.

OSM MMB proto doporučuje nevyužít předkupního práva stavby RD č.p. 1796, stojícího na pozemku p.č. 3907, pouze za předpokladu, že neuplatněním předkupního práva se SMB do doby realizace sanace skály vystavuje možnému nebezpečí řešení škod na majetku RD v důsledku spadu skalních úlomků (což se v této lokalitě již v minulosti řešilo).

Předmětný pozemek je dle platného územního plánu (ÚPmB) součástí stavební stabilizované funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití bydlení všeobecné BO.

Z hlediska platného ÚPmB není pozemek dotčen zájmem statutárního města Brna a vlastnictví předmětné nemovitosti je z územního hlediska nepodstatné.

Porada primátora, konaná dne 20.11.2017, vzala na vědomí informaci ve věci nabídky na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to ke stavbě rod. domu č.p. 1796, způsob využití rod. dům, postavené na pozemku p.č. 3907 v k.ú. Královo Pole, doručené dne 1.11.2017 a **doporučila předkupní právo nevyužít.**

Závěr:

S ohledem na výše uvedené je orgánům statutárního města Brna nyní předkládán návrh nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě rod. domu č.p. 1796, způsob využití rod. dům, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 3907, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 169 m², k.ú. Královo Pole, za kupní cenu ve výši 3.740.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově peněz a listin, a to na základě stanovisek OÚPR a Porady primátora.

Materiál byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB R7/KM/65, konané dne 27.11.2017.

Komise majetková RMB na tomto zasedání doporučila nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Komise majetková RMB doporučuje RMB

1. vzala na vědomí

- nabídku , doručenou dne 1.11.2017, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě rod. domu č.p. 1796, způsob využití rod. dům, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 3907, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 169 m², k.ú. Královo Pole, za kupní cenu ve výši 3.740.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově peněz a listin.

- skutečnost, že v rozporu s ust. § 2148 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, vědomě převedla na podkladě kupní smlouvy vlastnictví ke stavbě rod. domu, stojící na pozemku statutárního města Brna p.č. 3907, k.ú. Královo Pole na koupěchtivého, tj. manžele se zástavou předmětné nemovitosti ve prospěch Českomoravské stavební spořitelny, a.s., s právními účinky zápisu

v KN ke dni 13.11.2017, přestože neuplynula zákonem stanovená tříměsíční lhůta k přijetí nabídky předkupníkem od podání nabídky předkupního práva, která končí k datu 1.2.2018.

2. doporučila RMB a ZMB

nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě rod. domu č.p. 1796, způsob využití rod. dům, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 3907, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 169 m², k.ú. Královo Pole, za kupní cenu ve výši 3.740.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově peněz a listin., dle nabídky z 1.11.2017.

Hlasování: 9 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů

Usnesení bylo přijato.

Ing. Liptáková	p. Janíček	Ing. Drápalová	PhDr. Hofmannov	Ing. Pospíšil	JUDr. Kerndl	p. Říha	p. Šafařík	Ing. Zuziak	Mgr. Leder	Ing. Malec
pro	pro	pro	pro	pro	omluven	pro	omluven	pro	pro	pro

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi č. R7/144, konané dne 5.12.2017. Výsledek projednání bude sdělen ústně na zasedání ZMB.

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření ze dne 13.11.2017:

Předmětný pozemek je dle platného územního plánu (ÚPmB) součástí stavební stabilizované funkční plochy bydlení s podrobnějším účelem využití bydlení všeobecné BO.

Z hlediska platného ÚPmB není pozemek dotčen zájmem statutárního města Brna a vlastnictví předmětné nemovitosti je z územního hlediska nepodstatné.

MČ Brno – Královo Pole – vyjádření bylo vyžádáno.

Odbor správy majetku MMB

- vyjádření z 23.11.2017:

OSM MMB upozorňuje, že v této lokalitě se nachází za rod. domy skalní stěna při ul. Myslínova v majetku SMB a její připravovaná sanace je strategickým projektem města. Skalní stěna i některé další pozemky v lokalitě jsou ve správě OSM MMB.

Pro zajištění přístupu za účelem budoucí sanace skalní stěny je nutné rezervovat v majetku SMB vhodné pozemky, jinak by nemohlo dojít k realizaci sanace, neboť by byla technicky a tím i finančně velmi náročná.

Za účelem sanace skály za domem č.p. 1796 a sousedními RD se nabízejí pouze přístupy přes pozemky p.č. 3906 nebo 3908.

OSM MMB proto doporučuje nevyužít předkupního práva stavby RD č.p. 1796, stojícího na pozemku p.č. 3907, **pouze za předpokladu**, že bude zajištěn možný přístup přes pozemky p.č. 3908/2, 3932/9, příp. 3906 a současně nebudou povolovány žádné stavební úpravy a rozšiřování RD na pozemcích p.č. 3908/2, 3932/9 i 3908/1, příp. 3906 v k.ú. Královo Pole (jak

k tomu došlo právě za RD č.p.1796). Současně upozorňujeme, **že neuplatněním předkupního práva se statutární město Brno do doby realizace sanace skály vystavuje možnému nebezpečí řešení škod na majetku RD v důsledku spadu skalních úlomků** (což se v této lokalitě již v minulosti řešilo).

OSM MMB doporučil jednoznačně využití předkupního práva ve svém doplňujícím stanovisku z 28.11.2017

110

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	17
Město dne	1-11-2017
Č.j. MMB:	
PM:	

1/2 ORA Karahelová
Magistrát města Brna,
Dominikánské nám. 196/1, 601 67 Brno

Nabídka předkupního práva k nemovitosti

RODINNÝ DŮM Č.P. 1796 ZAPSANÝ NA LV Č. 2819 , STOJÍCÍ NA POZEMKU PARC. Č. 3907, ZAPSANÉM NA LISTU VLASTNICTVÍ Č. 10001 PRO K.Ú. KRÁLOVO POLE, OBEC BRNO - MĚSTO , U KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU PRO JIHOMORAVSKÝ KRAJ, KP BRNO - MĚSTO

(dále zkráceně označena jen jako „Nemovitost“).

V souladu s ustanovením § 2147 a 2148 občanského zákoníku Vám nabízím využití zákonného předkupního práva k Nemovitosti za cenu 3.740.000,- Kč. V případě, že svého zákonného práva nabytí Nemovitosti v zákonné lhůtě 3 měsíců nevyužijete, převedu vlastnická práva k podílu na Nemovitosti na třetí osobu (nabyvatele).

S pozdravem

V Brně dne 26.10.2017

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0447283/2017
listy:1 přílohy:2
druh:



mmb1es655a4cfc Doručeno: 01.11.2017

6/17

Z/Brno 8/17

Kupní smlouva o převodu nemovité věci

uzavřená v souladu s ust. § 2079 a násl. a ust. § 2128 a násl. zák.č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku
(dále jen „OZ“)

mezi:

1) **Prodávající:**

r.č.

bytem

(dále také jen jako „**prodávající**“)

a

2) **Kupujícími:**

manželé

bytem

a

bytem

(dále také jen jako „**kupující**“)

následovně:

I.

Předmět smlouvy

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci zapsané na LV č. 2819, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, a to:

- stavby v části obce Královo Pole, č.p. 1796 – rodinný dům, stojící na pozemku ve vlastnictví Statutárního města Brna, parc.č.3907, zapsaném na LV č. 10001;

vše v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město.

(dále také jen jako „**Nemovitost**“)

II.

Převod vlastnického práva

Prodávající touto kupní smlouvou prodává kupujícím a převádí na ně vlastnické právo k Nemovitosti se všemi právy, povinnostmi, součástmi a příslušenstvím, a kupující touto kupní smlouvou převáděnou Nemovitost kupují a přijímají za níže uvedených podmínek do společného jmění manželů.

III.

Kupní cena

1. Kupní cena za Nemovitost je na základě výslovné dohody smluvních stran sjednána ve výši 3 740 000,- Kč (slovy: tři miliony sedm set čtyřicet tisíc korun českých). Kupní cena je sjednána a stanovena dohodou smluvních stran s ohledem na stavebně – technický stav Nemovitosti.

7/17

2. Část ujednané kupní ceny ve výši 223 245,- Kč byla kupujícími na základě výslovné dohody smluvních stran, uhrazena před podpisem této smlouvy k rukám realitní kanceláře positive reality s. r. o., oprávněné užívat značku CENTURY 21 Positive, IČO: 051 37 357, DIČ: CZ05137357, se sídlem Brno, Královo Pole, Florianova 440/17, PSČ: 612 00, zapsanou v OR vedeném KS v Brně, oddíl C, vložka 93761 (dále jen „**prostředkovatel**“).

3. Část ujednané kupní ceny ve výši 3 516 755,- Kč (dále jen „**předmět úschovy**“) bude složena nejpozději do 15. 11. 2017 na účet úschov advokáta Mgr. Roberta Rotrekla, se sídlem Brno, Zábrdovice, Mířady Horákové 329/26, PSČ: 602 00, ev. č. ČAK 10226 (dále jen „**advokát**“), vedený u České spořitelny a.s., číslo účtu: základě smlouvy o advokátní úschově peněz a listin, kterou prodávající, kupující a advokát uzavírají současně s touto smlouvou, a která obsahuje přesné podmínky pro vyplacení předmětu úschovy a pro vydání listin – této kupní smlouvy. Za okamžik složení uvedené části kupní ceny do úschovy se považuje datum připsání peněžních prostředků na účet úschov. Poruší-li kupující svoji povinnost složit řádně a včas předmět úschovy na účet úschov advokáta, je povinen zaplatit prodávajícímu tímto sjednanou smluvní pokutu ve výši 187 000,- Kč, která je splatná do 5 dnů od doručení výzvy prodávající k zaplacení smluvní pokuty kupujícím; smluvní stany shodně konstatují, že ujednaná smluvní pokuta je přiměřená okolnostem a významu zajištěné povinnosti.

4. Předmět úschovy složí kupující do úschovy advokáta v rozsahu 141 755,- Kč z vlastních zdrojů a v rozsahu 3 375 000,- Kč z hypotečního úvěru, poskytnutého kupujícím za účelem uhrazení části kupní ceny Českomoravskou stavební spořitelnou, a.s. (dále jen „**Banka**“).

5. Nebude-li kupujícími do úschovy složen předmět úschovy ve lhůtě uvedené v článku III. odst. 3 této smlouvy, zaniká bez dalšího platnost a účinnost této smlouvy a advokát vydá z úschovy případnou složenou část kupní ceny, a to na účet, ze kterého byly peněžní prostředky na účet úschov složeny, ve lhůtě do 5 pracovních dnů od zániku této smlouvy a současně znehodnotí všechna vyhotovení této smlouvy, která jsou předmětem úschovy listin, a návrhů na vklad práva do katastru nemovitostí jejich skartováním, k čemuž mu dávají prodávající a kupující výslovný pokyn a souhlas. Zánik smlouvy dle tohoto ustanovení však nemá vliv na povinnost kupujícího zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ujednanou v článku III. odst. 3 této smlouvy a na právo prodávajícího na zaplacení uvedené smluvní pokuty.

6. Nedojde-li k převodu Nemovitosti, bude předmět úschovy vrácen z úschovy na účet kupujících, popřípadě Bance poskytující úvěr na uhrazení kupní ceny dle této smlouvy, a to v souladu s podmínkami smlouvy o advokátní úschově peněz a listin, nedohodnou-li se strany na novém podání návrhu na vklad vlastnického práva.

IV.

Předání Nemovitosti

1. Prodávající se zavazuje k předání vyklizené Nemovitosti nejpozději do 10 dnů ode dne povolení vkladu práva do katastru nemovitostí. O předání a převzetí Nemovitosti bude pořízen předávací protokol podepsaný prodávající a kupujícími. Předávací protokol bude mimo jiné obsahovat stavy měřidel pro odběr energií a médií ke dni předání Nemovitosti. Kupující jsou povinni poskytnout prodávající potřebnou součinnost k předání a převzetí Nemovitostí.

2. Poruší-li prodávající svoji povinnost předat Nemovitost kupujícím v termínu dle článku IV. odst. 1. smlouvy, je povinna uhradit kupujícím smluvní pokutu ve výši 300,- Kč za každý i započatý den prodlení se splněním uvedené povinnosti. Prodávající však není v prodlení s předáním Nemovitosti a kupujícími nevzniká nárok na zde sjednanou smluvní pokutu, pokud Nemovitost nebude v termínu předána

prokazatelně z důvodu na straně kupujících. Smluvní strany se výslovně dohodly, že k předání a převzetí Nemovitosti postačuje účast pouze jednoho z kupujících a jeho podpis na předávacím protokolu; pro tento účel se kupující k předání a převzetí Nemovitosti vzájemně zmocňují.

V.

Zatížení Nemovitosti

1. Nemovitost není ke dni podpisu této smlouvy zatížena jakýmkoliv právy třetích osob.
2. Dle výslovného ujednání smluvních stran bude Nemovitost zatížena zástavním právem a případně souvisejícími omezeními jako je zákaz zcizení, apod. ve prospěch Banky, která poskytne kupujícím úvěr za účelem zaplacení části kupní ceny dle této smlouvy (dále jen „Zástava“).
3. Prodávající se zavazuje ke zřízení zástavního práva popsaného v předchozím odstavci této smlouvy poskytnout veškerou potřebnou a vyžádanou součinnost, zejména podepsat zástavní smlouvu s úvěrující Bankou a návrh na vklad tohoto práva do katastru nemovitostí.

VI.

Práva a povinnosti, Prohlášení

1. Prodávající je povinna po dobu platnosti této smlouvy nezcizovat Nemovitost, jež je jejím předmětem, ani tuto nezatěžovat právy třetích osob, např. věcnými břemeny (služebnostmi) či zástavními právy a ani jinak neomezit svá vlastnická práva k Nemovitosti a neuzavřít žádnou nájemní smlouvu resp. smlouvu obdobného charakteru, s výjimkou zřízení Zástavy. V případě porušení této povinnosti mají kupující právo od smlouvy odstoupit, požadovat zpět již poskytnuté plnění a zaplacení náhrady škody, vznikla-li jim nějaká z takového jednání prodávající.
2. Prodávající prohlašuje a zavazuje se, že uhradí veškeré platby za služby spojené s užíváním Nemovitosti za dobu do předání Nemovitosti, že uhradí rovněž veškeré případné dluhy váznoucí na Nemovitosti za dobu do předání Nemovitosti, zejména daňové povinnosti, a že zajistí zrušení trvalého bydliště a/nebo sídla na adrese Nemovitosti u všech osob, kterým dal ke zřízení takového trvalého bydliště a/nebo sídla souhlas, nejpozději do 30 dnů ode dne povolení vkladu práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy. Smluvní strany se dohodly na vzájemné součinnosti při změně osob u energetických distribučních společností, popř. u dalších poskytovatelů služeb pro Nemovitost.
3. Prodávající prohlašuje, že na Nemovitosti neváznou žádné dluhy, věcná břemena (služebnosti), zástavní práva, smluvní předkupní práva nebo jiná věcná práva nebo jiné právní povinnosti, že Nemovitost není předmětem sporu, soudního či rozhodčího řízení, ani předmětem poznámky spornosti ve smyslu ust. § 985 a 986 OZ, a že jí nejsou známy žádné skutečnosti, na jejichž základě by se předmětem takového sporu mohla stát ani žádné osoby, které by mohly zápis poznámky spornosti k Nemovitosti požadovat. Současně s tímto prodávající prohlašuje, že Nemovitost nebyla zahrnuta do konkurzní podstaty a že proti prodávající nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního či exekučního řízení.
4. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy se v převáděné Nemovitosti, ve smyslu ust. § 747 OZ, nenachází rodinná domácnost a prodávající je tedy oprávněna s touto Nemovitostí volně nakládat a dále prohlašuje, že převáděná Nemovitost (ani její část) není předmětem žádné nájemní smlouvy či smlouvy obdobného charakteru; v opačném případě se prodávající zavazuje zaplatit kupujícím smluvní pokutu ve výši 15 000,- Kč a současně mají kupující právo od této smlouvy písemně odstoupit.

5. Kupující prohlašují, že si převáděnou Nemovitost řádně prohlédli a s jejich faktickým i právním stavem jsou srozuměni a souhlasí s ním, zejména souhlasí se zatížením Nemovitosti Zástavou. Dále kupující prohlašují, že při prohlídce Nemovitosti neshledali žádné vady, které by bránily uzavření této smlouvy a převzetí Nemovitosti, přičemž ke dni uzavření této smlouvy nemají žádných výhrad k převáděné Nemovitosti.

6. Prodávající a kupující shodně prohlašují ve smyslu ust. § 7a odst. 2 zák.č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, že prodávající předložila před podpisem této smlouvy kupujícím průkaz energetické náročnosti budovy v části obce Královo Pole, č.p. 1796, zřízené na pozemku parc.č. 3907 a že tento průkaz energetické náročnosti předala kupujícím při podpisu této smlouvy.

VII.

Nabytí vlastnického práva, náklady, daň

1. Kupující nabydou vlastnického práva k převáděným Nemovitostem zápisem do veřejného seznamu ve smyslu ust. § 1105 zák.č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (vkladem práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, v souladu s návrhem na vklad vlastnického práva).

2. Kupující s prodávající konstatují, že náklady na vklad práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, tak jako náklady spojené se sepisem této smlouvy a s advokátní úschovou hradí strana prodávající, a to prostřednictvím zprostředkovatele.

3. Kupující jsou povinni v souladu se zákonným opatřením senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v účinném znění, podat v zákonné lhůtě daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a současně též uhradit daň (zálohu na daň) z nabytí nemovitých věcí. Kupující tak jsou povinni podat u místně příslušného správce daně daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí nejpozději do konce 3 měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad vlastnického práva kupujících dle této smlouvy do příslušného katastru nemovitostí, a dále se zavazují ve stejné lhůtě daň (zálohu na daň) z nabytí nemovitých věcí zaplatit.

4. Smluvní strany se pro případ zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva zavazují k součinnosti směřující k odstranění vad podání a k podání nového návrhu na vklad vlastnického práva k příslušnému katastrálnímu úřadu. Pokud nebudou odstraněny tyto vady, zavazují se strany navrátit si veškerá plnění poskytnutá na základě této smlouvy.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato kupní smlouva je sepsána v 6 vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž každý účastník smlouvy obdrží po jednom vyhotovení, 1 vyhotovení smlouvy je určeno výlučně pro účely zprostředkovatele, 1 vyhotovení smlouvy s úředně ověřenými podpisy bude použito k provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a 1 vyhotovení smlouvy s úředně ověřenými podpisy se vyhotovuje výlučně pro účely Banky. Vyhotovení této smlouvy s úředně ověřenými podpisy určené pro vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bylo po jeho podepsání předáno advokátovi do úschovy dle smlouvy o advokátní úschově peněz a listin, spolu s podepsaným návrhem na vklad práva do katastru nemovitostí. Uschované listiny vydá advokát z úschovy pro účely provedení vkladu práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy, po složení předmětu úschovy (části kupní ceny uvedené v článku III. odst. 3 této smlouvy) na účet úschov, prostřednictvím zprostředkovatele, nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne složení předmětu úschovy na účet úschov advokáta.

2. Otázky neupravené touto smlouvou, tak jako smlouva samotná, se řídí příslušnými ustanoveními zák.č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem v platném znění. Tato smlouva obsahuje a zahrnuje veškerá ujednání stran týkající se předmětu, obsahu a podmínek této smlouvy a výslovně tak nahrazuje veškerá případná předsmluvní ujednání ohledně předmětu, obsahu a podmínek této smlouvy.

3. Smluvní strany tímto na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 OZ a nejsou tak oprávněny domáhat se obnovení jednání o smlouvě při změně okolností tak podstatných, že změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné ze smluvních stran; tuto smlouvu tak nelze měnit ani rozhodnutím soudu. V této souvislosti smluvní strany shodně prohlašují, že před uzavřením této smlouvy plně a řádně zvážily hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností uzavření této smlouvy.

4. Účastníci smlouvy stojící na jedné smluvní straně jsou ze všech ujednání této smlouvy zavázáni společně a nerozdílně.

5. Jakékoliv změny smlouvy lze činit pouze ve formě písemných vzestupně číslovaných dodatků ke smlouvě, odsouhlasených a podepsaných všemi účastníky smlouvy.

6. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane nebo bude shledáno neplatným nebo jinak nevykonatelným, nejsou tím dotčena ostatní ustanovení smlouvy ani platnost smlouvy jako takové. Smluvní strany se zavazují, že případné neplatné ustanovení nahradí ustanovením novým, které bude na základě dohody nejvíce odpovídat ustanovení neplatnému, respektive jeho účelu a významu, a že k tomu vyvinou veškeré potřebné úsilí a součinnost.

7. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu sepsaly ze své svobodné a vážné vůle, prostě omylu, obsah smlouvy si přečetly, považují jej za určitý, rozumí mu a jsou s ním srozuměny, účastníci smlouvy jsou plně svéprávní a nejednají v duševní poruše ani v rozporu s dobrými mravy ani pod vlivem tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení či lehkomyšlnosti, jsou oprávněni zavázat se způsobem zde uvedeným a že tímto právním jednáním nejsou kráceny žádné vykonatelné pohledávky třetí osoby, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.

8. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti jejím podpisem oběma smluvními stranami.

V Brně dne 26. 10. 2017

Prodávající:

Kupující:

manželé

Mgr. Robert Rotrekl

advokát
ev.č. 10226 ČAK

ZAS.

Smlouva o advokátní úschově peněz a listin

Uzavřená dnešního dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

1) Schovatel:

Mgr. Robert Rotrekl, advokát

zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 10226
Advokátní kancelář se sídlem Brno, Zábřdovice, Milady Horákové 329/26, PSČ: 602 00

(dále také jen jako "Schovatel")

2) Oprávněná:

r.č.
bytem

(dále také jen jako "Oprávněná")

3) Složitelé:

manželé

r.č.
bytem
a

r.č.
bytem

(dále také jen jako "Složitelé")

takto:

I.

I.1. Oprávněná prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci zapsané na LV č. 2819, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, a to:

- stavby v části obce Královo Pole, č.p. 1796 – rodinný dům, stojící na pozemku ve vlastnictví Statutárního města Brna, parc.č.3907, zapsaném na LV č. 10001;

vše v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město.

(Dále také jen „Nemovitost“)

I.2. Na Nemovitosti neváznou žádné dluhy, služebnosti, věcná břemena, zástavní práva, smluvní předkupní práva nebo jiná věcná práva nebo jiné právní povinnosti. Nemovitost též není předmětem sporu, soudního či rozhodčího řízení a nebyla zahrnuta do konkurzní podstaty.

I.3. Nemovitost bude zatížena na základě smluvního ujednání mezi Oprávněnou a Českomoravskou stavební spořitelnou, a.s. (dále jen „Banka“), poskytující Složitelům úvěr k zaplacení části kupní ceny za Nemovitosti, zástavním právem a případně souvisejícími omezeními jako je zákaz zcizení, apod., ve prospěch Banky (dále jen „Zástava“).

11/17

Mgr. Robert Rotrekl

advokát

ev.č. 10226 ČAK

II.

II.1. Oprávněná a Složitelé shodně prohlašují, že Oprávněná prodává Složitelům Kupní smlouvou o převodu nemovité věci (dále také jen jako „Smlouva“) Nemovitost a Složitelé Smlouvou předmětnou Nemovitost kupují do svého společného jmění manželů. Smlouva byla podepsána v 6 vyhotoveních současně s uzavřením této smlouvy, přičemž na 2 vyhotoveních Smlouvy její účastníci úředně ověřili své podpisy. Oprávněná a Složitelé rovněž podepsali návrh na vklad práva dle Smlouvy do příslušného katastru nemovitostí. Vyhotovení Smlouvy s úředně ověřenými podpisy, určené pro provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a obě vyhotovení návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí byly ponechány v úschově Schovatele na základě této smlouvy.

II.2. Kupní cena za převáděné nemovitosti byla sjednána ve výši 3 740 000,- Kč (slovy: tři miliony sedm set čtyřicet tisíc korun českých).

II.3. Část ujednané kupní ceny ve výši 223 245,- Kč byla Složiteli na základě výslovné dohody smluvních stran, uhrazena před podpisem této smlouvy k rukám realitní kanceláře positive reality s. r. o., oprávněné užívat značku CENTURY 21 Positive, IČO: 051 37 357, DIČ: CZ05137357, se sídlem Brno, Královo Pole, Florianova 440/17, PSČ: 612 00, zapsanou v OR vedeném KS v Brně, oddíl C, vložka 93761 (dále jen „zprostředkovatel“).

II.4. Část ujednané kupní ceny ve výši 3 516 755,- Kč je pak předmětem této smlouvy (dále jen „předmět úschovy“) a bude složena nejpozději do 15. 11. 2017 na účet úschov Schovatele, vedený u České spořitelny a.s., číslo účtu: _____ Předmět úschovy složí do úschovy Schovatele Složitelé tak, že část kupní ceny ve výši 141 755,- Kč složí z vlastních zdrojů, a to ze svého účtu vedeného u Fio banky, a.s., číslo účtu: _____ a část kupní ceny ve výši 3 375 000,- Kč z hypotečního úvěru, poskytnutého Bankou.

II.5. Nebude-li předmět úschovy v celé výši složen do úschovy na účet úschov Schovatele ve lhůtě dle článku II.4. této smlouvy, tato smlouva bez dalšího zaniká, a to včetně veškerých práv a povinností z této smlouvy vyplývajících, tak jako bez dalšího pozbývá platnosti a účinnosti Smlouva a Schovatel vydá z úschovy případně složené peněžní prostředky, vždy na účet, ze kterého byly do úschovy složeny, ve lhůtě do 5 pracovních dnů od zániku této smlouvy a současně znehodnotí uschované vyhotovení Smlouvy a návrhů na vklad práva do katastru nemovitostí jejich skartováním, k čemuž mu dávají Oprávněná a Složitelé výslovný pokyn a souhlas.

II.6. Bude-li předmět úschovy řádně a včas složen do úschovy dle této smlouvy, vydá Schovatel do 5 pracovních dnů od složení předmětu úschovy, prostřednictvím zprostředkovatele, vyhotovení Smlouvy s úředně ověřenými podpisy včetně 2 návrhů na vklad práva do katastru nemovitostí pro účel podání k příslušnému katastrálnímu úřadu k provedení vkladu práva dle Smlouvy.

III.

III.1. Účastníci této smlouvy si sjednali pro případ, že tato smlouva nezanikne dle článku II.5. smlouvy a budou tak do úschovy složeny peněžní prostředky uvedené v článku II.4. smlouvy, tyto závazné podmínky pro vyplacení předmětu úschovy:

- a) Schovatel vyplatí předmět úschovy, tedy částku ve výši 3 516 755,- Kč Oprávněné formou bankovního převodu na účet Oprávněné, vedený u Komerční banky, a.s., číslo účtu: _____, do 5 pracovních dnů od předložení: Výpisu z Listu vlastnictví, na němž

Mgr. Robert Rotrekl

advokát
ev.č. 10226 ČAK

jako vlastníci Nemovitostí budou uvedeni Složitelé (SJM) a v části B1, C a D tohoto listu vlastnictví nebudou uvedeny žádné záznamy, mající vztah k osobě Oprávněné, s výjimkou Zástavy; tzn. že překážkou k vyplacení úschovy Oprávněné není záznam či vklad práva či vyznačení dotčení změny právních vztahů ohledně Nemovitostí na základě jednání učiněného Složiteli;

- b) Nebudou-li Schovatelé předloženy listiny uvedené v článku III.1. písm. a) této smlouvy s tam uvedenými náležitostmi nejpozději do 28. 2. 2018, vrátí Schovatel předmět úschovy, tedy částku ve výši 3 516 755,- Kč Složitelům tak, že částku ve výši 141 755,- Kč zašle na účet Složitelů, ze kterého byla předmětná částka složena na účet úschov a částku ve výši 3 375 000,- Kč na účet Banky (poskytnutý úvěr), ze kterého byla předmětná částka složena na účet úschov, to vše do 5 pracovních dnů po marném uplynutí shora uvedeného data; bude-li však v rozhodné době probíhat u katastrálního úřadu řízení o povolení vkladu práva dle Smlouvy, vyčká Schovatel do pravomocného skončení uvedeného řízení a dle jeho výsledku naloží s předmětem úschovy ve smyslu této smlouvy postupem dle článku III.1. písm. a) nebo dle článku III.1. písm. b);
- c) Bude-li v termínu do 28. 2. 2018 předloženo Schovatelé pravomocné rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, o zastavení předmětného řízení o povolení vkladu vlastnického práva nebo o nepovolení vkladu vlastnického práva dle Smlouvy a Složitelé s Oprávněnou se nedohodnou na prodloužení platnosti této smlouvy, vydá Schovatel předmět úschovy (3 516 755,- Kč) Složitelům tak, že částku ve výši 141 755,- Kč zašle na účet Složitelů, ze kterého byla předmětná částka složena na účet úschov a částku ve výši 3 375 000,- Kč na účet Banky (poskytnutý úvěr), ze kterého byla předmětná částka složena na účet úschov, to vše do 5 pracovních dnů od předložení shora uvedené listiny;

III.2. Bude-li řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě Smlouvy ohledně Nemovitostí pravomocně zastaveno a vklad vlastnického práva tak nebude proveden, zavazují se Složitelé a Oprávněná k poskytnutí si vzájemné součinnosti pro odstranění vad Smlouvy nebo návrhu na vklad vlastnického práva tak, aby vklad vlastnického práva byl proveden. V této souvislosti pak rovněž prodlouží spolu se Schovatelem platnost této smlouvy.

III.3. Účastníci této smlouvy konstatují, že zaplacení kupní ceny, po provedení vkladu práva dle Smlouvy, postupem dle článku III.1. písm. a) této smlouvy považují za řádné zaplacení kupní ceny Oprávněné (prodávající) a že je tak kupní cena zcela a řádně zaplacená.

IV.

IV.1. Odměnu Schovatele za úschovu předmětu úschovy a listin, jakož i za sepsání Smlouvy a této smlouvy a další jednání související a vyplývající z povinností Schovatele stanovených mu touto smlouvou, hradí Oprávněná prostřednictvím zprostředkovatele, a to bezhotovostně na účet a ve splatnosti uvedené na daňovém dokladu Schovatele.

IV.2. V případě, že je účet úschov Schovatele úročen, dohodli se účastníci této smlouvy na tom, že všechny úroky přirostlé k uschované části kupní ceny za dobu její úschovy náleží jako součást odměny Schovatelé.

Mgr. Robert Rotrekl

advokát
ev.č. 10226 ČAK

V.

V.1. Složitelé a Oprávněná udělují svými níže uvedenými podpisy souhlas k tomu, aby Schovatel využíval, zejména evidoval a zpracovával, všechny jejich osobní údaje, zejména rodné číslo, a to výhradně pro účely této smlouvy, případně pro vypořádání či vymáhání všech práv, povinností a závazků z této smlouvy vyplývajících; stejný souhlas dávají i pro využití všech jejich osobních údajů za účelem pojištění předmětu úschovy, tedy i pro identifikaci skutečného vlastníka peněžní částky bankou (tzn. sdělení těchto údajů Schovatelem bance vedoucí účet úschov).

V.2. Na bankovním účtu advokátní úschovy budou po celou dobu trvání advokátní úschovy dle této smlouvy pouze finanční prostředky Složitelů. Složitelé souhlasí s tím, aby Schovatel písemně sdělil bance úschovy identifikační údaje Složitelů (jméno a příjmení, trvalý pobyt, rodné číslo nebo datum narození) ve smyslu ustanovení § 41c odst. 3 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách v platném a účinném znění. Uschovaná část kupní ceny je ze zákona pojištěna u Fondu pojištění vkladů, a to ve prospěch Složitelů, nikoli Schovatele. Složitelé berou na vědomí a souhlasí s tím, že v případě neschopnosti banky úschovy dostát závazkům vůči Složitelům, nese odpovědnost za uschovanou část kupní ceny banka úschovy a nikoliv Schovatel.

V.3. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byli Schovatelem poučeni 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 v platném a účinném znění, a z Usnesení představenstva České advokátní komory č. 2/2008 Věstníku České advokátní komory, kterým se stanoví podrobnosti o povinnostech advokátů a postupu kontrolní rady České advokátní komory ve vztahu ke shora v tomto odstavci specifikovanému zákonu. Účastníci berou na vědomí, že Schovatel má v případech stanovených právními předpisy povinnost sdělit údaje, předložit doklady nebo poskytnout informace vyžadované po Schovatelem prostřednictvím České advokátní komory Ministerstvu financí (Finanční analytický útvar).

V.4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byli Schovatelem v souladu s ust. § 14 odst. 1 zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, v platném znění, informováni, že příslušným subjektem pro mimosoudní řešení spotřebitelských sporů mezi spotřebitelem a advokátem ve smyslu ust. § 20e zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, v platném znění, je Česká advokátní komora, adresa: Národní 16, 110 00 Praha 1, internetová adresa: <http://www.cak.cz/>.

V.5. Účastníci této smlouvy byli dále poučeni o tom, že Schovatel má v souvislosti s touto smlouvou pouze ty povinnosti, které mu výslovně vyplývají z této smlouvy. Účastníci této smlouvy byli v této souvislosti dále poučeni, že Schovatel není oprávněn zastupovat jednu smluvní stranu proti druhé smluvní straně této smlouvy v případě sporu mezi nimi, vzniklého z této smlouvy a/nebo ze Smlouvy.

VI.

VI.1. Otázky neupravené touto smlouvou, tak jako smlouva samotná, se řídí příslušnými ustanoveními zák.č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem v platném a účinném znění. Tato smlouva obsahuje a zahrnuje veškerá ujednání stran týkající se předmětu, obsahu a podmínek této smlouvy a výslovně tak nahrazuje veškerá případná předmluvní ujednání ohledně předmětu, obsahu a podmínek této smlouvy.

VI.2. Smluvní strany tímto na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 OZ a nejsou tak oprávněny domáhat se obnovení jednání o smlouvě při změně okolností tak podstatných, že

15/19

Mgr. Robert Rotrekl

advokát
ev.č. 10226 ČAK

změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvláště hrubý nepoměr znevýhodněním jedné ze smluvních stran; tuto smlouvu tak nelze měnit ani rozhodnutím soudu. V této souvislosti smluvní strany shodně prohlašují, že před uzavřením této smlouvy plně a řádně zvážily hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností uzavření této smlouvy.

VI.3. Jakékoliv změny této smlouvy lze činit pouze ve formě písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě, odsouhlasených a podepsaných všemi účastníky této smlouvy.

VI.4. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane nebo bude shledáno neplatným nebo jinak nevykonatelným, nejsou tím dotčena ostatní ustanovení smlouvy ani platnost smlouvy jako takové. Smluvní strany se zavazují, že případné neplatné ustanovení nahradí ustanovením novým, které bude na základě dohody nejvíce odpovídat ustanovení neplatnému, respektive jeho účelu a významu, a že k tomu vyvinou veškeré potřebné úsilí a součinnost.

VI.5. Účastníci smlouvy stojící na jedné smluvní straně jsou ze všech ujednání této smlouvy zavázáni společně a nerozdílně.

VI.6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky smlouvy.

VI.7. Tato smlouva se vyhotovuje v 6 stejnopisech s platností originálu, přičemž každý z účastníků smlouvy obdrží 1 její vyhotovení, 1 vyhotovení je určeno výlučně pro účely zprostředkovatele a zbylé 1 vyhotovení této smlouvy je určeno výlučně pro účely Banky.

VI.8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu sepsaly ze své svobodné a vážné vůle, prosté omylu, obsah smlouvy si přečetly, považují jej za určitý, rozumí mu a jsou s ním srozuměny, účastníci smlouvy jsou plně svéprávní a nejednají v duševní poruše ani v rozporu s dobrými mravy ani pod vlivem tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení či lehkomyšlnosti, jsou oprávněni zavázat se způsobem zde uvedeným a že tímto právním jednáním nejsou kráceny žádné vykonatelné pohledávky třetí osoby, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 26. 10. 2017

Mgr. Robert Rotrekl, advokát
ev.č. ČAK 10226
IČ 713 29 323
Milady Horákové 329/26
602 00 Brno, Zábřovice

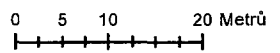
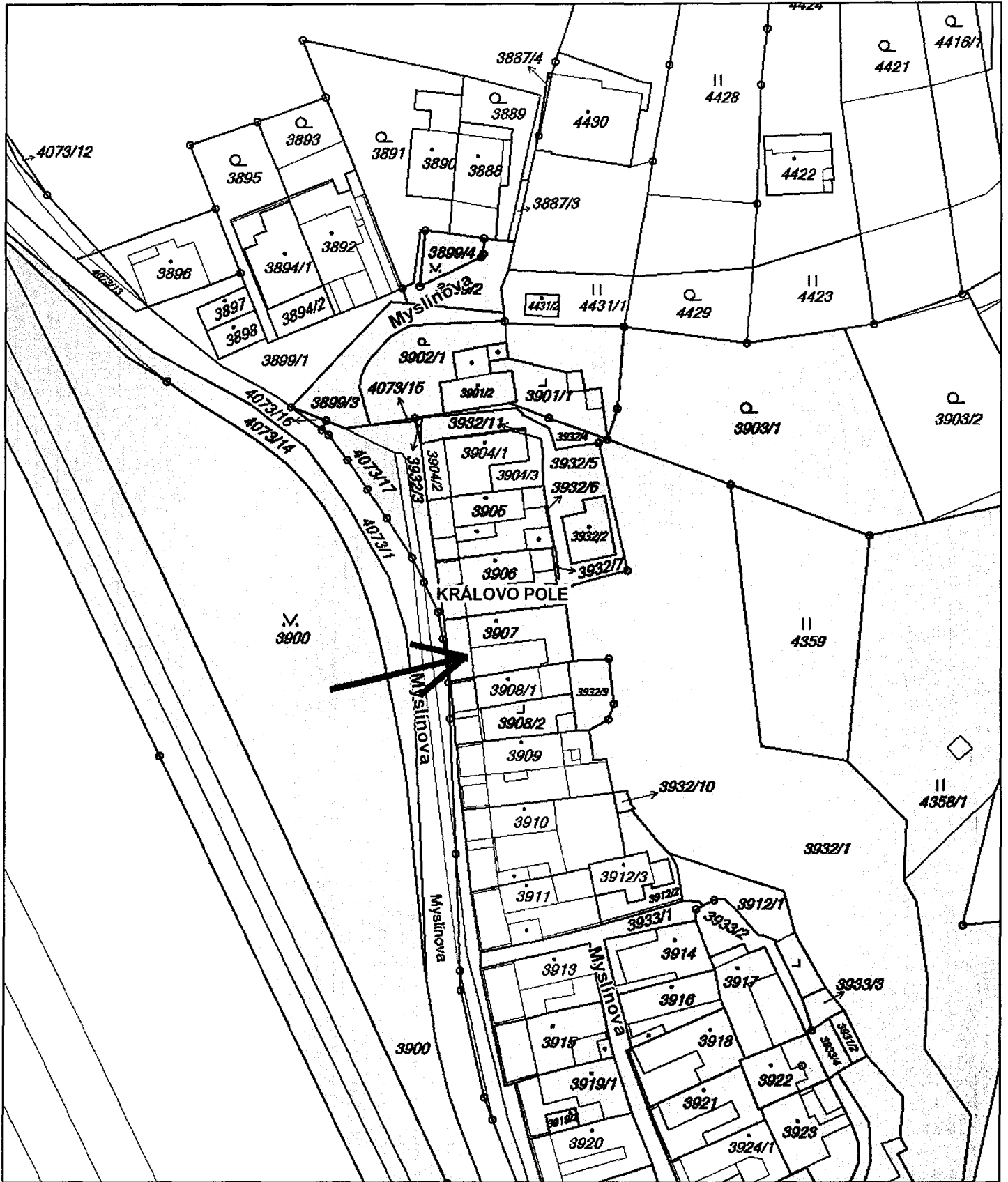
Schovatel:

Mgr. Robert Rotrekl, advokát

Oprávněná:

Složitelé:

manželé



17/19

Přehledová mapa



Výkres v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní potřebu orgánů statutárního města Brna a jeho šíření třetím osobám v rámci výkonu veřejné správy je nepřipustné. Detaily jeví zobrazených v tomto měřítku (tj. nad podrobnost schváleného ÚPmB) nelze považovat za součást Územního plánu města Brna.

12/19



© TopGis, s.r.o.

0 5 10 20 Metrů

19/17