

č. sml.

Kupní smlouva
o převodu vlastnictví k nemovité věci
a o zřízení zástavního práva
uzavřené podle § 2079 a násl. a § 1309 a násl. zák.č.89/2012 Sb., obč. zákoník, mezi těmito
smluvními stranami:

1. Statutární město Brno, se sídlem v Brně, Dominikánské nám. 1,
zastoupené primátorem města Brna Ing. Petrem Vokřálem
IČ : 449 927 85
Bankovní spojení: [REDACTED] IČO: 45244782
se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
č. účtu [REDACTED] VS:

dále jako prodávající a zástavní věřitel

2. Bytové družstvo Kounicova 63 a Nerudova 14 v Brně,
Nerudova 294/14, Veveří, 602 00 Brno
IČ: 036 49 580
zastoupené předsedou představenstva JUDr. Věrou Páralovou,
dat. nar. [REDACTED] bytem [REDACTED] Brno
místopředsedou představenstva Ing. Martinou Hejdovou,
dat. nar. [REDACTED] bytem [REDACTED] Brno

dále jako kupující a zástavce

I.

Prodávající je na základě zák. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí, výlučným vlastníkem pozemku p.č. 1038 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1324 m², jehož součástí je stavba č.p. 294, způsob využití bydlení, v Brně, k.ú. Veveří, městská část Brno-střed.

Uvedená nemovitá věc je jako vlastnictví prodávajícího zapsána na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Veveří u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně – katastrální pracoviště Brno-město.

Uvedená nemovitá věc je popsána ve znaleckém posudku č. 2679-119/15 ze dne 30.10.2015 zpracovaném znaleckým ústavem Kreston A&CE Consulting, s.r.o.

Kupující potvrzuje, že je s tímto znaleckým posudkem seznámen.

II.

Prodávající prodává nemovitou věc uvedenou v čl. I. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně vodovodní a kanalizační přípojky, s venkovními úpravami a trvalými porosty za dohodnutou kupní cenu ve výši 67 464 000,- Kč (slovy : šedesát sedm milionů čtyři sta šedesát čtyři tisíce korun českých) kupujícímu, který tuto nemovitou věc za tuto cenu kupuje.

Odůvodnění odchylky kupní ceny od ceny obvyklé schválilo Zastupitelstvo města Brna na svých zasedáních č. Z7/05 konaném dne 14.4.2015 a Z7/17 konaném dne 12.4.2016.

Prodávající se zavazuje, že kupujícímu předá uvedený předmět koupě a umožní mu nabýt vlastnické právo k němu a kupující se zavazuje, že předmět koupě převezme.

Kupující zaplatil část kupní ceny ve výši 16 866 000,-Kč (šestnáct milionů osm set šedesát šest tisíc korun českých) před podpisem této kupní smlouvy na účet města Brna č. [REDAKCE] VS.; vedený u [REDAKCE]

Smluvní strany se dohodly, že zbývající část kupní ceny ve výši 50 598 000,- Kč kupující prodávajícímu uhradí ve dvaceti ročních splátkách s fixní úrokovou sazbou ve výši 1,52 % p.a. z dlužné částky po celou dobu splácení. Smluvní strany se dohodly, že výše roční splátky činí 2 952 931,43 Kč. Jednotlivé splátky jsou splatné vždy nejpozději do každého 31.12. kalendářního roku. První splátka je splatná do 31.12.2017. Splátkový kalendář je přílohou č. 1 této kupní smlouvy.

Pokud bude kupující v prodlení s úhradou splátky, je povinen zaplatit prodávajícímu úroky z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.

Zaplacená částka se započítává nejprve na zaplacení dohodnutých úroků, pak úroků z prodlení a v poslední řadě na jistinu.

Smluvní strany se zároveň dohodly, že pokud bude kupující v prodlení s úhradou dohodnuté roční splátky, je oprávněn prodávající požadovat zaplacení celé dlužné částky. Toto právo může prodávající uplatnit nejpozději do splatnosti nejbližší příští splátky. Pokud jej prodávající uplatní, stává se splatnou celá dlužná částka.

Přílohou č. 2 této smlouvy je notářský zápis se svolením k vykonatelnosti, v němž kupující uznává dluh co do důvodu i výše, přičemž náklady spojené se sepsáním zápisu hradí kupující.

Smluvní strany se dohodly, že kupující je oprávněn předčasně jednorázově doplatit zbývající část kupní ceny, bez povinnosti zaplatit úroky z předčasně splacené částky.

Prodávající se zavazuje, že svou pohledávku na úhradu doplatku kupní ceny nepostoupí třetí osobě ani ji nezastaví.

III.

Kupující prohlašuje, že je mu stav převáděné nemovité věci znám a v tomto stavu ji bez výhrad od prodávajícího přebírá.

Kupující bere na vědomí, že k pozemku p.č. 1038 se stavbou č.p. 294 je zřízeno věcné břemeno umístění 6 kotevních úchytnů za účelem jejich údržby a opravy ve prospěch oprávněného - Dopravního podniku města Brna, a.s.

Kupující přebírá práva a závazky vyplývající ze smlouvy o výstavbě a nájmu bytu č. FOBK2277 uzavřené mezi statutárním městem Brnem – městskou částí Brno – střed a Vladimírou Šmerdovou, bytem Bystřice nad Pernštejnem, Domanín 126 a Danielem Čupakem, bytem Chvaletice, Budovatelů 325 dne 11.8.2014, včetně jejího dodatku.

Kupující bere na vědomí, že převáděný dům Kounicova 63/Nerudova 14, č. p. 294 je kulturní památkou ve smyslu zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších změn a doplňků.

Vzhledem k tomu, že pozemek p.č. 1038 v k.ú. Veverí je dotčen rozvaděčem veřejného osvětlení, přípojkami silového vedení NN, NTL plynovodu, kabelové televize, jednotné kanalizace a vodovodu, kupující se zavazuje tato zařízení na převáděném pozemku včetně jejich ochranných pásem strpět.

Kupující přebírá práva a závazky vyplývající ze smlouvy o výstavbě, údržbě a servisu TS uzavřené mezi statutárním městem Brnem – městskou částí Brno – střed a společností UPC Česká republika, a.s. (nyní UPC Česká republika, s.r.o.) dne 7.11.2000.

Prodávající výslovně upozorňuje kupujícího, že součástí převodu dle této kupní smlouvy nejsou televizní kabelové rozvody nacházející se v převáděné nemovité věci. Tyto televizní kabelové rozvody jsou ve vlastnictví společnosti UPC Česká republika, s.r.o., IČO 00562262, se sídlem Praha, Závišova 5 a jejich využití pro potřeby nemovité věci musí kupující následně řešit smluvně s jejich vlastníkem. Kupující prohlašuje, že bere tuto skutečnost na vědomí.

IV.

K zajištění dluhu na zaplacení zbývajících částí kupní ceny ve výši 50 598 000,- Kč s příslušenstvím kupující jako zástavce zastavuje pozemek p.č. 1038 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1324 m², jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 294, způsob využití bydlení, vše v Brně, k.ú. Veverí, městská část Brno-střed, a zřizuje tím ve prospěch prodávajícího jako zástavního věřitele zástavní právo a prodávající jako zástavní věřitel toto právo přijímá.

Prodávající jako zástavní věřitel souhlasí s tím, že kupující je oprávněn zástavu užívat a přenechat ji k užívání jinému bez souhlasu zástavního věřitele

Kupující jako zástavce se zavazuje, že zajištěnou nemovitou věc ani případný spoluvlastnický podíl na ní po dobu trvání zástavního práva bez souhlasu zástavního věřitele nepřeveďe na jiného, ani ji nezatíží zástavním právem, předkupním právem, věcným břemenem

Zástavní věřitel dává kupujícímu coby zástavci výslovný souhlas k převodu bytových jednotek do vlastnictví jejich nájemců. Kupující se současně zavazuje, že převede bezúplatně všechny bytové jednotky do vlastnictví jejich nájemců – fyzických osob, které jsou členy kupujícího, to znamená vyjma bytových jednotek č. 9, 10, 11, 15, 16 a 20 v domě Kounicova 63 a bytové jednotky č. 3 v domě Nerudova 14, a to do 6 měsíců od měsíce následujícího po zápisu

vkladu vlastnického práva kupujícího k nemovitostem, které jsou předmětem této smlouvy, do katastru nemovitostí.

Kupující se zavazuje, že splnění tohoto závazku doloží prodávajícímu v uvedené lhůtě uzavřenými smlouvami o převodu vlastnictví jednotek a po zápisu vkladu vlastnických práv členů kupujícího výpisem z katastru nemovitostí.

Pro případ nesplnění výše uvedeného závazku sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 20 829 000,- Kč, kterou je kupující povinen uhradit prodávajícímu do 60 dnů od marného uplynutí lhůty pro splnění tohoto závazku.

Prodávající neuplatní smluvní pokutu v případě, nedojde-li ke splnění závazku bez zavinění kupujícího a jeho členů.

Zástavní věřitel dává souhlas k převzetí dluhu právnické osoby nabyvateli jednotek ve výši nesplacené části kupní ceny připadající na jednotku, a to za podmínky, že

- výše dluhu připadající na jednotku nepřevyší 75% dalšího členského vkladu nájemce – části kupní ceny připadající na jednotku
- součet dlužných částek převzatých nabyvateli jednotek se rovná výši dluhu kupující právnické osoby
- do 4 měsíců po převodu bytových jednotek do vlastnictví jejich nájemců uzavře zástavní věřitel se zástavcem a vlastníky jednotek smlouvu o převzetí dluhu v konkrétních částkách, se splátkovými kalendáři odpovídajícím dohodnutému způsobu splácení kupní ceny včetně dohodnutého penále při nesplácení; součástí smlouvy budou notářské zápisy (pořízené nákladem vlastníků jednotek) se svolením k vykonatelnosti, v němž dlužníci uznají dluh co do důvodu i výše. Současně bude zřízeno zástavní právo města k těmto jednotkám na zajištění dlužné částky.

Do 30 dnů po vkladu zástavních práv města k jednotkám do katastru nemovitostí bude statutárním městem Brnem jako zástavním věřitelem podán návrh na vklad výmazu zástavního práva zapsaného k jednotce na základě této kupní smlouvy.

V.

Kupující bere na vědomí, že prodejem nemovité věci za uvedenou kupní cenu je mu poskytována veřejná podpora ve výši 4 861 531,-Kč, vztahující se k převodu bytových jednotek č. 9, 10, 11, 15, 16 a 20 v domě Kounicova 63 a bytové jednotky č. 3 a nebytového prostoru č. 101 v domě Nerudova 14.

Kupující bere na vědomí, že pokud bude zjištěno, že prodej nemovité věci za podmínek této kupní smlouvy je protiprávní veřejnou podporou ve smyslu článku 87 Smlouvy o založení Evropského společenství, může být Evropskou komisí nařízeno tuto podporu včetně úroků vrátit.

VI.

Kupující prohlašuje, že vůči prodávajícímu nemá žádné nároky v souvislosti s nabídkou prodeje nemovité věci, popsané v čl. I. této smlouvy, učiněné prodávajícím dne 15.8.2014 na základě usnesení Zastupitelstva města Brna Z6/035. konaného dne 17.6.2014 dle Pravidel prodeje domů, bytů a nebytových prostor v těchto domech včetně pozemků z vlastnictví města Brna do vlastnictví právnických a fyzických osob /dále jen původní nabídka/ a změněné usnesením

Zastupitelstva města Brna Z7/05 ze dne 14.4.2015 a Z7/17 ze dne 12.4.2016 /dále jen změněná nabídka/.

Kupující prohlašuje, že nároky v souvislosti s původní nabídkou a následně změněnou nabídkou nemají vůči prodávajícímu ani jeho členové, kterým byla původní nabídka jako nájemcům v domě Kounicova 63/Nerudova 14 prodávajícím učiněna, neboť jim žádná škoda ani jiná újma nevznikla, všechny vztahy mezi kupujícím, jeho členy a prodávajícím týkající se prodeje nemovité věci, původní nabídky a změněné nabídky jsou uzavřením této smlouvy vypořádány.

Prohlášení všech členů kupujícího, kterým byla původní nabídka prodávajícího učiněna, že nemají vůči prodávajícímu žádné nároky včetně nároku na náhradu škody v souvislosti s původní nabídkou prodávajícího a následně změněnou nabídkou prodávajícího, nebudou vůči prodávajícímu uplatňovat žádné nároky v souvislosti s prodejem nemovité věci kupujícímu, je přílohou č. 3 této kupní smlouvy.

Kupující prohlašuje, že toto prohlášení podepsaly všechny osoby, kterým byla původní nabídka prodávajícím učiněna, staly se členy kupujícího a neukončily své členství z důvodu změněné nabídky prodeje nemovité věci.

Kupující prohlašuje, že z důvodu změněné nabídky prodeje nemovité věci ukončili členství tito jeho členové, kterým byla původní nabídka učiněna: paní [REDAKCE] [REDAKCE] původní nájemce bytu č. 2 v domě Kounicova 63, paní [REDAKCE] [REDAKCE] původní nájemce bytu č. 9 v domě Kounicova 63, [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE] nájemci bytu č. 20 v domě Kounicova 63.

Kupující se zavazuje, že případné nároky těchto osob, zejména na náhradu majetkové i nemajetkové újmy, vznesené vůči prodávajícímu v souvislosti se změnou nabídky prodeje nemovité věci, v plné výši vypořádá.

VII.

Vlastnické právo k převáděné nemovité věci nabude kupující vkladem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně – katastrální pracoviště Brno-město. Kupující dává tímto prodávajícímu plnou moc k podání návrhu na vklad práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí a prodávající tuto plnou moc přijímá.

Po podání návrhu na vklad předá prodávající prostřednictvím správce domu prodanou nemovitou věc kupujícímu. O převzetí bude sepsán protokol, jehož součástí budou veškeré doklady související s předávanou nemovitou věcí, které má prodávající k dispozici, a dále vyúčtování záloh za služby spojené s nájmem bytů.

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je kupující.

VIII.

Prodávající, statutární město Brno, je povinno při nakládání s veřejnými prostředky dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím ve znění pozdějších předpisů.

IX.

Na důkaz souhlasu s ustanoveními této smlouvy připojují účastníci své vlastnoruční

podpisy.

Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv bude tato smlouva zveřejněna v registru smluv. Prodávající se zavazuje, že tuto smlouvu zašle správci registru smluv do 30 dnů od jejího uzavření.

X. Doložka

Záměr statutárního města prodat převáděné nemovité věci byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem ode dne 28.4.2016.

Podmínky této smlouvy byly schváleny Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z7/22 konaném dne 11.10.2016.

V Brně dne

V Brně dne

.....
za statutární město Brno
primátor Ing. Petr Vokřál

.....
za Bytové družstvo Kounicova 63 a Nerudova 14 v Brně
JUDr. Věra Páralová, předseda představenstva

.....
za Bytové družstvo Kounicova 63 a Nerudova 14 v Brně
Ing. Martina Hejdová, místopředseda představenstva