

<b>Statutární město Ostrava</b> městský obvod Poruba Úřad městského obvodu Poruba
Přijato: 24 -04- 2024
Podatelna



ov51es89b0114f

**Statutární město Ostrava**  
**Prokešovo náměstí 1803/8**  
**702 00 Ostrava - Moravská Ostrava**

Věc: Nabídka možnosti využití předkupního práva ke stavbě  
a žádost o uzavření nájemní smlouvy s novým vlastníkem stavby

Vážení,

obracím se na Vás jako na vlastníka pozemku p.č. 1463 "zastavěná plocha a nádvoří", jak je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrálním pracovištěm Ostrava (dále jen "katastr nemovitostí") na listu vlastnictví číslo 1919 pro obec Ostrava a katastrální území Poruba.

Na uvedeném pozemku stojí stavba bez čp/če "garáž", zapsaná v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3900 pro obec Ostrava a katastrální území Poruba (dále jen "předmětná nemovitá věc").

Protože hodlám předmětnou nemovitou věc prodat, obracím se na Vás v souladu s ustanovením § 3056 a § 2147 a násl. občanského zákoníku s nabídkou na využití zákonného předkupního práva k předmětné nemovité věci, a to za podmínek sjednaných v příložené kupní smlouvě.

Zároveň se na Vás obracím s žádostí o pronájem pozemku p.č. 1463 "zastavěná plocha a nádvoří" v k.ú. Poruba novému vlastníkovi předmětné nemovité věci dle příložené kupní smlouvy s tím, že stávající nájemní smlouva skončí dnem převodu vlastnického práva podle kupní smlouvy.

V Ostravě dne ...24.04... 2024



Příloha: kopie kupní smlouvy

# Kupní smlouva se smlouvou o úschově kupní ceny

dále též jen "prodávající" nebo "strana prodávající"

a

dále též jen "kupující" nebo "strana kupující"

a

**STING Reality s.r.o.**, IČO 19841841,  
se sídlem Třinec, Staré Město, Husova 406, PSČ 739 61,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném KS v Ostravě, oddíl C, vložka 95042,  
pobočka Ostrava, Poruba, Hlavní třída 889/48, PSČ 708 00,  
zastoupena Michalem Volákem, makléřem,

dále též jen "realitní kancelář",

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto  
**kupní smlouvu:**

## **I. Předmět prodeje**

1. Podle skutečností zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Ostrava (dále jen "katastr nemovitostí") na listu vlastnictví číslo 3900 pro obec Ostrava a katastrální území Poruba, strana prodávající vlastní ve svém výlučném vlastnictví tuto nemovitou věc:

- stavbu bez čp/če "garáž" stojící na pozemku jiného vlastníka p.č. 1463 "zastavěná plocha a nádvoří" (dále jen "převáděná nemovitá věc").

2. Pozemek p.č. 1463 "zastavěná plocha a nádvoří" (LV č. 1919 pro k.ú. Poruba) je ve vlastnictví Statutárního města Ostrava a není tak předmětem převodu podle této smlouvy.

Užívání pozemku p.č. 1463 je upraveno samostatnou smlouvou o nájmu pozemku, když práva a povinnosti z ní na kupující nepřechází společně s převodem vlastnictví dle této smlouvy. Kupující tak budou muset uzavřít s vlastníkem uvedeného pozemku novou nájemní smlouvu.

Vzhledem ke skutečnosti že Statutárnímu městu Ostrava, které je vlastníkem pozemku p.č. 1463 "zastavěná plocha a nádvoří", na němž stojí převáděná nemovitá věc (dále jen "předkupník"), svědčí předkupní právo podle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a že v souladu s ustanovením § 2147 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, musí být po uzavření této smlouvy předkupníkovi předložena nabídka k využití jeho předkupního práva za podmínek sjednaných v této smlouvě, tak tedy platí, že tato smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění tohoto předkupního práva, přičemž přijetím nabídky

předkupníkem tato smlouva zaniká.

Smluvní strany si sjednávají, že prodávající bez nadbytečného odkladu po uzavření této smlouvy učiní předkupníkovi nabídku koupě převáděné nemovité věci; přílohou nabídky bude kopie této kupní smlouvy. Odeslání či podání nabídky se zavazuje strana prodávající účastníkům doložit do pěti pracovních dní ode dne jejího učinění.

3. Strana prodávající prohlašuje, že ohledně převáděné nemovité věci neučinila žádné právní jednání, které není uvedeno v této smlouvě či je v rozporu s právním jednáním činěným touto smlouvou, že není omezena v nakládání s ní a že je tedy oprávněna uzavřít tuto kupní smlouvu.

## II. Prodej převáděné nemovité věci

1. Strana prodávající touto smlouvou prodává straně kupující do [REDAKCE] převáděnou nemovitou věc, tj. garáž specifikovanou v čl. I. odst. 1. této smlouvy, a to za kupní cenu sjednanou dohodou ve výši 510.000,- Kč (slovy: pět set deset tisíc korun českých).

2. Strana kupující touto smlouvou od strany prodávající převáděnou nemovitou věc za kupní cenu sjednanou dohodou ve výši 510.000,- Kč (slovy: pět set deset tisíc korun českých) kupuje a přijímá ji do [REDAKCE]

Převáděná nemovitá věc je touto smlouvou prodávána včetně všech jejích součástí a příslušenství.

## III. Zaplacení kupní ceny

1. Je sjednáno, že celková kupní cena ve výši 510.000,- Kč bude stranou kupující zaplacena takto:

a/ částka ve výši 20.000,- Kč byla uhrazena před uzavřením této smlouvy jako záruka na rezervaci zprostředkující realitní kanceláři.

Realitní kancelář je oprávněna s takto svěřenými prostředky naložit pouze dále sjednaným způsobem. Záruka na rezervaci, tj. částka 20.000,- Kč, se uzavřením této smlouvy stává první splátkou kupní ceny a bude nejpozději následující pracovní den po uzavření této smlouvy převedena bezhotovostním převodem do úschovy realitní kanceláře na její účet vedený u [REDAKCE] pod číslem [REDAKCE] pod var. symbolem [REDAKCE]

b/ část kupní ceny ve výši 490.000,- Kč bude zaplacena bezhotovostním převodem z vlastních zdrojů strany kupující do úschovy realitní kanceláře na její účet vedený u [REDAKCE] pod číslem [REDAKCE] pod var. symbolem [REDAKCE], a to nejpozději do 5 pracovních dní ode dne:

- i) uplynutí lhůty k uplatnění předkupního práva podle čl. I. odst. 2. této smlouvy nebo
- ii) doložení nevyužití nabídky k uplatnění předkupního práva předkupníkem dle čl. I. odst. 2. této smlouvy.

2. Strana prodávající prohlašuje, že zaplacením částky 510.000,- Kč způsobem dohodnutým v tomto článku, se považuje kupní cena za zcela a řádně uhrazenou.

3. Strana kupující se zavazuje hradit veškeré platby na kupní cenu směřující do úschovy realitní kanceláře jen formou bezhotovostního převodu na shora uvedený účet úschovy, a to v souladu s ustanovením § 4 odst. 3. zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování.

## IV. Úschova kupní ceny realitní kanceláří

1. Účastníci této smlouvy výslovně zmocňují realitní kancelář k převzetí celé kupní ceny, jak je uvedeno v předchozím článku.

O úschovu kupní ceny u realitní kanceláře požádala před uzavřením této smlouvy strana kupující. Realitní kancelář má u České spořitelny, a.s. zřízen účet "úschovy", který je speciálním účtem zřízeným za účelem úschovy finančních prostředků jejích klientů; vedení účtu je bankou zpoplatněno. Veškeré náklady spojené s vedením tohoto účtu či s příchozími i odchozími platbami nese realitní kancelář. Úrok poskytnutý bankou za dobu trvání depozita dle této smlouvy náleží realitní kanceláři. Realitní kancelář prohlašuje a potvrzuje, že režim účtu úschov je veden zcela v souladu se zákonem č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a příslušnými právními předpisy, tedy že na účtu úschov budou deponovány pouze prostředky dle této smlouvy a že vklad na účtu je pojištěn v zákonném rozsahu. V návaznosti na oznamovací povinnost ve vztahu k bance, u níž je účet úschov veden, jak strana prodávající, tak strana kupující souhlasí s tím, aby realitní kancelář poskytla této bance jejich osobní údaje v rozsahu uvedeném shora v identifikaci účastníků smlouvy.

Realitní kancelář prohlašuje, že na základě této smlouvy přijme do úschovy na svůj výše specifikovaný účet částku uvedenou v odstavci 2. tohoto článku níže. Peněžní prostředky uložené na úschovním účtu jsou do okamžiku jejich výplaty v souladu s touto smlouvou vlastnictvím strany kupující. Realitní kancelář je oprávněna s takto svěřenými prostředky naložit pouze dále sjednaným způsobem.

**2.** Kupní cena deponovaná u realitní kanceláře, tj. částka 510.000,- Kč, bude touto kanceláří vyplacena straně prodávající následovně:

a/ částka 36.300,- Kč, bude vyplacena realitní kanceláři na její účet vedený u [REDAKCE] pod číslem [REDAKCE] pod var. symbolem [REDAKCE], jakožto provize, na níž má na základě samostatné smlouvy uzavřené mezi ní a stranou prodávající nárok realitní kancelář, a to do pěti pracovních dnů ode dne podání návrhu na vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí.

b/ částka ve výši 473.700,- Kč bude vyplacena bezhotovostním převodem na účet vedený pod číslem [REDAKCE] do pěti pracovních dnů ode dne předložení:

- výpisu z katastru nemovitostí „list vlastnictví“, na němž bude zapsána převáděná nemovitá věc, zajištěného alespoň "dálkovým přístupem" stvrzujícího provedení vkladu vlastnického práva strany kupující podle této smlouvy (strana kupující bude uvedena jako vlastník převáděné nemovité věci), když na příslušném listu vlastnictví nebudou ve vztahu k převáděné nemovité věci zapsána žádná omezení vlastnického práva, žádná poznámka spornosti ani žádné plomby a upozornění, vyjma upozornění týkajících se obnovy katastrálního operátu a vyjma skutečností týkajících se strany kupující nebo jejího právního jednání;

- předání převáděné nemovité věci straně kupující.

**3.** Každá lhůta splatnosti sjednaná v tomto článku se považuje za dodrženu, pokud nejpozději v její poslední den bude dán příslušný příkaz k úhradě, za předpokladu, že na jeho základě bude platba skutečně realizována.

**4.** Pokud dojde k pravomocnému zamítnutí návrhu na zápis vkladu vlastnického práva strany kupující z této kupní smlouvy do katastru nemovitostí a případné nedostatky nebudou odstraněny v souladu s ujednáním v čl. VIII. odst. 1. této smlouvy nebo pokud dojde k odstoupení od této smlouvy a toto odstoupení bude písemně potvrzeno souhlasným prohlášením strany kupující a strany prodávající s úředně ověřenými podpisy anebo pokud tato smlouva zanikne dohodou, jsou účastníci povinni vrátit si na výzvu poskytnutá plnění. Plnění deponované u realitní kanceláře bude vydáno touto realitní kanceláří.

V případě, že podmínky výplaty spravované částky nebudou splněny do 6 měsíců od uzavření této smlouvy, vyplatí realitní kancelář finanční prostředky do 5 pracovních dnů po uplynutí této lhůty zpět na účty, ze kterých byly připsány.

**5.** Náklady spojené s úschovou ve výši 2.000,- Kč včetně DPH ponese strana kupující.

## **V. Prohlášení o stavu převáděné nemovité věci a její předání**

**1.** Strana prodávající se zavazuje uvádět v této smlouvě ohledně převáděné nemovité věci jen pravdivé skutečnosti. Strana prodávající prohlašuje, že si není vědoma jakékoliv skutečnosti, která by mohla vést ke

zpochybnění jejího vlastnického práva k převáděné nemovité věci či k zamítnutí převodu vlastnického práva podle této smlouvy, že na převáděné nemovité věci nevážnou ke dni uzavření této smlouvy žádné dluhy, nájemní práva, věcná břemena, práva třetích osob nebo jiné právní povinnosti omezující vlastnické právo, které by nebyly patrné z výpisu z katastru nemovitostí či z této smlouvy, ani neexistují skutečnosti, které by mohly vést k omezení vlastnického práva, že žádná třetí osoba nevznesla ve vztahu k převáděné nemovité věci jakýkoliv nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení práv k této věci, že tato věc není předmětem žádného soudního, exekučního, insolvenčního a ani jiného řízení, které by ji postihovalo, a ani jí nejsou známy důvody zakládající možnost zahájení některého z uvedených řízení či možnost zřízení zástavního práva k převáděné nemovité věci.

Dále strana prodávající prohlašuje, že veškeré převáděné stavby nebo jejich stavební úpravy byly v souladu se stavebně právními předpisy řádně zkolaudovány či ohlášeny, a to ve stavu, v němž se nachází ke dni uzavření této smlouvy, není-li v této smlouvě uvedeno jinak, a že veškeré převáděné stavby jsou způsobilé k využití způsobem zapsaným v katastru nemovitostí.

Veškeré nemovité věci, vedlejší stavby nebo příslušenství související s převáděnou nemovitou věcí, které nepodléhají zápisu do katastru nemovitostí, jsou předmětem převodu vlastnictví podle této smlouvy a stávají se vlastnictvím strany kupující vkladem vlastnického práva podle této smlouvy.

Dále se strana prodávající zavazuje převáděnou nemovitou věc po dobu platnosti této smlouvy nezczít ani nezatížit věcným právem nebo jiným právem ve prospěch třetí osoby, není-li v této smlouvě sjednáno jinak, neučinít žádné právní jednání, které by vedlo k porušení jakéhokoliv prohlášení shora v tomto odstavci nebo k tomu, že by se některé z nich stalo nepravdivým nebo neplatným, a udržovat převáděnou nemovitou věc až do dne předání straně kupující ve stavu, v němž se nacházejí ke dni uzavření této smlouvy. Na stranu kupující přechází nebezpečí škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu převáděné nemovité věci okamžikem jejího předání.

2. Strana kupující prohlašuje, že je s právním i faktickým stavem převáděné nemovité věci seznámena a že ji kupuje v tom stavu, v jakém se nacházejí.

3. Je sjednáno, že převáděná nemovitá věc bude vyklizená předána stranou prodávající straně kupující společně s veškerou dokumentací, kterou má k převáděné nemovité věci strana prodávající k dispozici, nejpozději do 5 pracovních dní ode dne provedení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí, nedohodnou-li se účastníci jinak. V období od právních účinků vkladu vlastnického práva strany kupující do doby řádného a včasného předání ve výše uvedeném termínu je strana prodávající oprávněna užívat převáděnou nemovitou věc na základě této smlouvy, a to toliko za náklady s jejím užíváním spojené.

4. Při převodu převáděné nemovité věci bude pořízen předávací protokol. Všechny závazky a náklady spojené s užíváním převáděné nemovité věci až do dne jejího předání a převzetí včetně toho dne nese a ze svého hradí strana prodávající a od tohoto dne pak strana kupující.

5. Proávající prohlašuje, že energeticky vztažná plocha převáděné budovy je menší než 50 m<sup>2</sup> a na tuto budovu se tak vztahuje výjimka z povinnosti zajistit zpracování průkazu energetické náročnosti budovy ve smyslu § 7a odst. 5 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů. Kupující berou tuto skutečnost na vědomí.

## **VI. Převod převáděné nemovité věci**

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

2. Návrh vkladu všech práv podle této smlouvy učiní obě strany prostřednictvím realitní kanceláře, kterou tímto výslovně zmocňují k jeho podání společně s jedním vyhotovením této smlouvy. Dále účastníci

zmocňují realitní kancelář, aby je zastupovala v řízení o povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy u příslušného katastrálního pracoviště, a to včetně doručování veškeré korespondence, zejména pak doručení vyzoomění o provedeném vkladu.

Je sjednáno, že správní poplatek za vklad práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí strana kupující.

## **VII. Smluvní pokuty**

1. Při prodlení strany kupující se zaplacením sjednané kupní ceny delším než 30 dní, je strana prodávající oprávněna bez dalšího od této smlouvy odstoupit. V případě prodlení, jak je specifikováno v předchozí větě, je mezi účastníky sjednána smluvní pokuta ve výši 10 % z celkové kupní ceny dohodnuté výše, kterou je povinna zaplatit strana kupující, a dále je výslovně sjednáno, že jedna polovina této smluvní pokuty náleží straně prodávající a jedna polovina realitní kanceláři jako zprostředkovateli a vedlejšímu účastníku této smlouvy.

2. Strana kupující je oprávněna bez dalšího od této smlouvy odstoupit zejména:

a/ pokud se ukáže některé prohlášení strany prodávající uvedené v článku V. odstavci 1. této smlouvy jako nepravdivé a strana prodávající neprovede nápravu ani v dodatečné lhůtě 60 dní,

b/ pokud strana prodávající poruší jakýkoliv závazek uvedený v ujednání článku V. odstavci 1. této smlouvy a neprovede-li nápravu ani v dodatečné lhůtě 30 dní.

Pro případ, že strana prodávající poruší jakýkoliv závazek uvedený v ujednání článku V. odstavci 1. této smlouvy a neprovede-li nápravu ani ve sjednané dodatečné lhůtě, je mezi účastníky sjednána smluvní pokuta ve výši 10 % z celkové kupní ceny dohodnuté výše, kterou je povinna zaplatit strana prodávající, a dále je výslovně sjednáno, že jedna polovina této smluvní pokuty náleží straně kupující a jedna polovina realitní kanceláři jako zprostředkovateli a vedlejšímu účastníku této smlouvy.

Pro případ prodlení strany prodávající s předáním převáděné nemovité věci ve sjednané lhůtě dle čl. V. odst. 3. této smlouvy vznikne straně kupující nárok na smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.

## **VIII. Závěrečné prohlášení účastníků**

1. Účastníci prohlašují, že jsou touto smlouvou vázáni i za situace, kdy vkladové řízení bude přerušeno či návrh vkladu práva podle ní do katastru nemovitostí bude zamítnut. Pro ten případ se zavazují odstranit příčiny přerušování řízení nebo zamítnutí návrhu a vklad práva do katastru nemovitostí v co nejkratší době řádně provést.

Dále účastníci výslovně prohlašují, že jim není známo, že by na majetek kteréhokoli z nich byl v souladu s příslušnými ustanoveními insolvenčního zákona podán ke dni uzavření této smlouvy insolvenční návrh, že takový návrh sami nepodalí, že nejsou jakkoliv omezení činit právní jednání, a že nejsou v úpadku, případně, že by proti kterémukoli z nich byl veden výkon rozhodnutí nebo nařízena exekuce.

2. Strana kupující i strana prodávající prohlašují, že byly před uzavřením této smlouvy ze strany realitní kanceláře informovány o povinnosti identifikace a oznamovací povinnosti, jež pro realitní kancelář vyplývají ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. V rámci povinné kontroly dle § 9 citovaného zákona strana kupující na základě výzvy realitní kanceláře prohlašuje, že je a bude skutečným majitelem finančních prostředků, které použije na zaplacení kupní ceny, a že tyto prostředky získala v souladu s platnými právními předpisy a tyto nepochází z trestné činnosti a neslouží k legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

3. Tato kupní smlouva je sepsána v 5 vyhotoveních, když jedno vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad do katastru nemovitostí, po jednom pak obdrží každý z účastníků a realitní kancelář. Veškeré změny této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou.

4. Účastníci prohlašují, že tato smlouva obsahuje jejich veškerá, i předmluvní, ujednání týkající se prodeje převáděné nemovité věci, účelu smlouvy, jakož i veškerých smluvních podmínek, že si kupní smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle,

určitě, vážně a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.

V Ostravě dne 23.4.2024



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 70800-0475-0212  
Podle ověř.knihy pošty: Ostrava 8  
Uznan podpis na listině za vlastní: [redacted]

Datum a místo narození: [redacted]

Adresa pobytu: [redacted]

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: [redacted]

Ostrava 8 dne 23.04.2024  
Jaňovková Eva



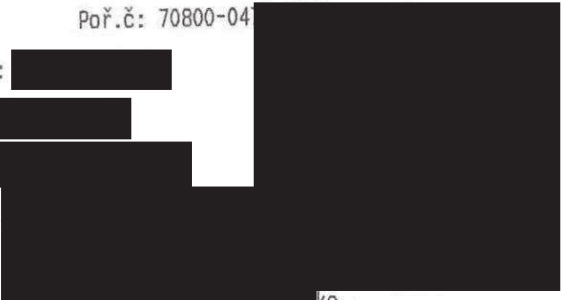
Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 70800-04  
Podle ověř.knihy pošty: Ostrava 8  
Uznan podpis na listině za vlastní: [redacted]

Datum a místo narození: [redacted]

Adresa pobytu: [redacted]

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: [redacted]

Ostrava 8 dne 23.04.2024  
Jaňovková Eva



Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 70800-04  
Podle ověř.knihy pošty: Ostrava 8  
Uznan podpis na listině za vlastní: [redacted]

Datum a místo narození: [redacted]

Adresa pobytu: [redacted]

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: [redacted]

Ostrava 8 dne 23.04.2024  
Jaňovková Eva



Podpis, úřední razítko

Podpis, úřední razítko