

Z9/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 9.9.2025

108. Nabídka předkupního práva ke stavbě č. e. 634, způsob využití garáží, postavené na p. č. 285/62 v k. ú. Žabovřesky

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ ke stavbě řadové garáže postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna umístěné v hromadném garážovém dvoře v lokalitě při ulici Bráfova.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDAKCE] doručenou dne 16. 7. 2025, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě č. e. 634, způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 285/62, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m² v k. ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 540 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a smlouvy o advokátní úschově peněžních prostředků.
- skutečnost, že lokalita hromadných garáží při ulici Bráfova není zahrnuta z úrovně statutárního města Brna mezi rozvojové lokality, ve kterých se v budoucnu předpokládá majetkoprávní vypořádání pozemků města Brna a cizích staveb garáží.
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 634, způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 285/62, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m² v k. ú. Žabovřesky, dle nabídky doručené dne 16. 7. 2025.

Stanoviska

RMB na své R9/141. schůzi, konané dne 27. 8. 2025, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

1.9.2025 v 20:01

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

1.9.2025 v 14:34

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiálu [redacted])	7 - 17
Příloha (majetková mapa- [redacted])	18 - 19
Příloha (ortofoto- [redacted])	20 - 20
Příloha (Report z ÚPmB - [redacted])	21 - 22

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] doručená dne 16. 7. 2025, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení [REDAKCE]/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě č. e. 634, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 285/62, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m² v k. ú. Žabovřesky.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 16. 7. 2025 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 634, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 285/62, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m² v k. ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 540 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a smlouvy o advokátní úschově peněžních prostředků.

Pozn.:

Již Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/05. zasedání konaném dne 28. 2. 2023, bod č. 116, přijalo usnesení, ve kterém mj. nesouhlasilo s využitím předkupního práva dle § 3056 OZ ke všem stavbám hromadných garáží v lokalitě při ulici Bráfova pro případ, že tyto budou statutárnímu městu Brnu v budoucnu v rámci předkupního práva nabídnuty, neboť lokalita hromadných garáží při ulici Bráfova není zahrnuta z úrovně statutárního města Brna mezi rozvojové lokality, ve kterých se v budoucnu předpokládá vyklizení pozemků města Brna od cizích staveb garáží.

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

Dle § 3056 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. Na základě uvedeného ustanovení OZ vzniklo ke dni 1. 1. 2014 statutárnímu městu Brnu, jakožto vlastníkově výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníkům 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 OZ) a tato lhůta uplyne k datu 16. 10. 2025.

Popis:

Výše specifikovaná stavba č. e. 634, způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 285/62, k. ú. Žabovřesky, je situována v hromadném garážovém dvoře při ulici Bráfova, garáž se nachází v bránou uzavřeném garážovém dvoře. Jedná se o starší krajní řadovou prefabrikovanou garáž pro 1 osobní auto.

Pozemek p. č. 285/62 v k. ú. Žabovřesky je svěřený městské části Brno-Žabovřesky.

V lokalitě při ul. Bráfova je postaveno celkem 171 garáží. Z tohoto počtu je 133 garáží postaveno na pozemku ve vlastnictví SMB (v minulosti byly mimo uvedený počet staveb z pozemku SMB odstraněny 3 garáže z důvodu realizace investiční akce VMO Silnice Žabovřeská), zbývajících 38 staveb garáží je postaveno na pozemku jiných vlastníků (19 garáží je mj. postaveno na pozemku ve vlastnictví ČR, právo hospodaření s majetkem ČR přísluší ÚZSVM a jsou vymezené jako jednotky).

Dle platného Územního plánu města Brna je předmětný pozemek součástí stavební stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití – Doprava všeobecná (DU), s volnou strukturou zástavby a výškovou úrovní zástavby č. 1, s výškou zástavby 3 – 7 m (DU.V1).

Pozn.:

MO MMB v průběhu let 2017 – 2025 obdržel ke garážím z lokality Bráfova celkem 26 nabídek předkupního práva a žádná nabídka předkupního práva nebyla doposud z úrovně SMB využita.

Pozn.:

MČ Brno-Žabovřesky opakovaně ve svých dřívějších vyjádřeních doporučovala využití nabídek předkupního práva ke garážím z této lokality z úrovně SMB.

Stanovisko MO MMB:

MO MMB, přestože MČ u předchozích nabídek předkupního práva ke garážím z této lokality doporučila využít předkupní právo z úrovně SMB, nedoporučuje využití předkupního práva k nabízené garáži, a to jednak vzhledem ke skutečnosti, že lokalita hromadných garáží při ulici Bráfova není zahrnuta z úrovně statutárního města Brna mezi rozvojové lokality, ve kterých se v budoucnu předpokládá vyklizení pozemků města Brna od cizích staveb garáží a jednak rovněž vzhledem k tomu, že v lokalitě předmětného hromadného garážového dvora při ulici Bráfova je z celkového počtu 171 garáží (na pozemku SMB se nachází 133 staveb) celkem 38 staveb postaveno na pozemku jiného vlastníka, a z tohoto důvodu nelze v případě realizace majetkoprávního vypořádání garáží postavených na pozemku ve vlastnictví SMB úspěšně zajistit scelení všech zastavěných pozemků v této lokalitě ve prospěch SMB, neboť stávající faktický stav je věcně právní překážkou případného budoucího potencionálního rozvoje v této lokalitě při ul. Bráfova. MČ je oprávněna využít nabídku předkupního práva z úrovně a rozpočtu MČ, o této skutečnosti byla MO MMB písemně vyrozuměna.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené k této nabídce předkupního práva je orgánům statutárního města Brna předkládán nyní tento návrh usnesení:

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 634, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 285/62, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m² v k. ú. Žabovřesky, dle nabídky doručené dne 16. 7. 2025,

a to s ohledem na skutečnost, že lokalita hromadných garáží při ulici Bráfova není zahrnuta z úrovně statutárního města Brna mezi rozvojové lokality, ve kterých se v budoucnu předpokládá vyklizení pozemků města Brna od cizích staveb garáží, rovněž tak lze přihlídnout ke skutečnosti, že žádná z dosavadních 26 nabídek předkupního práva, které byly projednány v orgánech SMB v průběhu let 2017 – 2025 nebyla doposud využita, Dle schváleného platného ÚPmB se obecně jedná o stabilizované území, které není dotčeno žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Komisi majetkové Rady města Brna.

RMB na své R9/141. schůzi, konané dne 27. 8. 2025, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE] doručenou dne 16. 7. 2025, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě č. e. 634, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 285/62, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m² v k. ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 540 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a smlouvy o advokátní úschově peněžních prostředků.

- skutečnost, že lokalita hromadných garáží při ulici Bráfova není zahrnuta z úrovně statutárního města Brna mezi rozvojové lokality, ve kterých se v budoucnu předpokládá majetkoprávní vypořádání pozemků města Brna a cizích staveb garáží.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna
nesouhlasit

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě

č. e. 634, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 285/62, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m² v k. ú. Žabovřesky, dle nabídky doručené dne 16. 7. 2025.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
--	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Stanoviska dotčených orgánů:

MČ Brno – Žabovřesky

Stanovisko MČ Brno-Žabovřesky nebylo vyžadováno, neboť městská část byla písemně vyrozuměna o skutečnosti, že nabídka předkupního práva bude předložena k projednání do orgánů SMB s návrhem usnesení na nevyužití předkupního práva, o přijatém usnesení ZMB bude městská část písemně informována.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Městský odbor
Došlo dne 18-07-2025
Č. j. MMB: Příl.:

Statutární město Brno

Doručeno: 16.07.2025

ZMB/0346786/2025

listy: 1 přílohy: 1
druh spis: listov.



mmb1es950799e1

Statutární město Brno

IČO: 44992785

Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

V Brně dne 16.7.2025

OSOBNĚ

Věc: Žádost o sdělení uplatní předkupního práva

Vážení,

obracím na Vás jako vlastník stavby č.e. 634 (dále jen „**Stavba**“), způsob využití garáž, zapsané na LV č. [REDAKCE] na pozemku parc. č. 285/62 (dále jen „**Pozemek**“), vše pro katastrální území Žabovřesky, okres Brno-město, přičemž vlastníkem Pozemku jste Vy.

S ohledem na skutečnost, že ke Stavbě máte zákonné předkupní právo v případě jejího prodeje, Vás tímto informuji, že jsem ke Stavbě uzavřela kupní smlouvu a související smlouvu o advokátní úschově. Tyto smlouvy Vám v originále předávám v příloze tohoto podání.

S ohledem na znění příslušných zákonných ustanovení občanského zákoníku Vám tímto zasílám fakticky totožný návrh kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově tak, jak byly uzavřeny z koupěchtivým. Předmětný návrh kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově již obsahuje můj podpis.

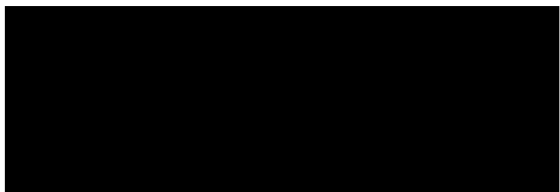
Tímto Vás žádám o Vaše sdělení, zda využíváte předkupního práva ke stavbě, a to do 3 měsíců od doručení této žádosti při splnění dalších zákonných náležitostí. Současně Vás tímto žádám v totožné době o podpis kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově a o doručení podepsaných vyhotovení k mým rukám.

V případě, že uplatníte své předkupní právo, Vás současně žádám, abyste se spojili s Mgr. Jakubem Tauferem, advokátem ev. č. ČAK 17493, se sídlem: Trnitá 500/9, Trnitá, 602 00 Brno coby schovatelem k řádnému dořešení náležitosti úschovní smlouvy, zejména ke splnění povinností dle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

Rovněž Vás žádám, abyste v případě využití svého předkupního práva, uhradili předmětnou kupní cenu v zákonné lhůtě, a to do úschovy u schovatele.

Pro případ, že nebudete mít zájem svého předkupního práva využít, si Vás dovoluji zdvořile požádat, abyste mi tuto skutečnost co nejdříve sdělili tak, aby mohl být dokončen proces prodeje Stavby ve prospěch koupěchtivého.

S pozdravem,



Přílohy:

- 1) Kupní smlouva uzavřená s koupěchtivým – 1x originál

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna
Došlo dne 16-07-2025
Č. j. MMB:
Příl.: 14

- 2) Smlouva o advokátní úschově uzavřená s koupěchtivým – 1x originál
- 3) Návrh kupní smlouvy – 5x originál
- 4) Návrh smlouvy o advokátní úschově – 3x originál

Níže uvedeného dne, měsíce a roku dále uvedené strany

[REDACTED]
(dále také jako „strana prodávající“)

a

[REDACTED]
(dále také jako „strana kupující“)

uzavřely

dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů, tuto

Kupní smlouvu

Článek I.

1.1 Strana prodávající stavbu č.e. 634, způsob využití garáž, zapsanou na LV č. [REDACTED] na pozemku parc. č. 285/62 ve vlastnictví třetí osoby, vše pro katastrální území Žabovřesky, okres Brno-město, vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

1.2 Předmětem převodu dle této smlouvy je stavba č.e. 634, způsob využití garáž, zapsaná na LV č. [REDACTED] na pozemku parc. č. 285/62 ve vlastnictví třetí osoby, vše pro katastrální území Žabovřesky, okres Brno-město, vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále také jen jako „**předmět převodu**“).

Článek II.

2.1 Strana prodávající touto smlouvou prodává předmět převodu specifikovaný v čl. I. bodu 1.2 této smlouvy spolu se všemi součástmi a příslušenstvím straně kupující, která předmět převodu specifikovaný v čl. I. bodu 1.2 této smlouvy spolu se všemi součástmi a příslušenstvím, kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví, a zavazuje se zaplatit níže sjednanou kupní cenu.

2.2 Smluvní strany sjednávají odkladný účinek čl. II. bodu 2.1 této smlouvy, vyjma závazku strany kupující zaplatit kupní cenu dle článku III. této smlouvy, a to do doby, kdy bude stranou kupující složena druhá a třetí část kupní ceny na níže uvedený účet advokátní úschovy.

Článek III.

3.1 Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za předmět převodu specifikovaný v čl. I. bodu 1.2 této smlouvy je **540.000,- Kč**.

3.2 Kupní cena ve výši 540.000,- Kč bude stranou kupující hrazena výlučně z vlastních zdrojů, a to tak, že bude složena stranou kupující nejpozději **do 16.10.2025** na účet advokátní úschovy u Mgr. Jakuba Taufera, advokáta ev. č. ČAK 17493, se sídlem: Trnitá 500/9, Trnitá, 602 00 Brno (dále také jako „**Schovatel**“) č. účtu: [REDACTED]

3.3 O úschově je uzavřena samostatná smlouva o advokátní úschově mezi stranou kupující, stranou prodávající a Schovatelem, obsahující podmínky úschovy a nakládání se složenými finančními prostředky a listinou.

3.4 Strana prodávající a strana kupující se způsobem úhrady kupní ceny souhlasí. Za den úhrady kupní ceny smluvní strany považují den připsání příslušné částky na účet advokátní úschovy.

3.5 O složení kupní ceny do advokátní úschovy bude Schovatel stranu prodávající a stranu kupující bez zbytečného odkladu informovat prostřednictvím zprostředkující realitní kanceláře, a též e-mailovou formou, a to na e-mailové adresy: [REDAKCE] a [REDAKCE]

Článek IV.

4.1 Strana prodávající prohlašuje, že k předmětu převodu se nevází žádná další práva nebo povinnosti, vyjma řízení o opravě chyby v katastru nemovitosti sp. zn. OR-1234/2024-702. Strana prodávající dále prohlašuje, že před stranou kupující nezamlčela žádné podstatné skutečnosti týkající se předmětu převodu, že je oprávněna s předmětem převodu bez omezení nakládat, že jej dosud nezcizila, a že předmět převodu není zatížen žádnými právy třetích osob (zejména právem nájmu), neváznou na něm žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva či jiné právní povinnosti.

4.2 Strana prodávající prohlašuje, že není daňovým ani jiným dlužníkem a nepřichází proto v úvahu vznik daňového zákonného zástavního práva nebo vznik soudcovského zástavního práva na předmětu převodu, případně realizace jiných majetkových sankcí dražebním jednáním. Strana prodávající dále prohlašuje, že se nenachází ve stavu úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb. v platném znění (o úpadku a způsobech jeho řešení), na její majetek nebyl prohlášen konkurs nebo zamítnut konkurs pro nedostatek majetku nebo povoleno oddlužení, a rovněž si není vědoma, že by ke dni podpisu této kupní smlouvy byl podán návrh na prohlášení konkursu na její majetek nebo na povolení oddlužení. Strana prodávající se současně zavazuje tento stav zachovat do doby povolení vkladu a zápisu vkladu vlastnického práva strany kupující podle této smlouvy do katastru nemovitostí.

4.3 Strana prodávající se zavazuje, že nebude po podpisu této smlouvy ohledně předmětu převodu uzavírat jakékoliv smlouvy, jimiž by předmět převodu zcizovala, zatěžovala nebo omezovala jeho užívání a že neučiní nic, čím by zhoršila stav předmětu převodu, ledaže se smluvní strany dohodnou jinak.

4.4 Porušení ujednání čl. IV. bodů 4.1, 4.2 a 4.3 této smlouvy zakládá právo strany kupující odstoupit od této smlouvy s účinky jejího zrušení od samého počátku, požadovat navrácení veškerých plnění, která poskytla na základě této smlouvy a požadovat náhradu tím způsobené škody v plné výši. Strana kupující je dále oprávněna odstoupit od smlouvy se stejnými účinky a se stejnými právními nároky jako při odstoupení dle předchozí věty, pokud bude po uzavření této smlouvy před povolením vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch strany kupující prohlášen konkurs nebo povoleno oddlužení na majetek strany prodávající, prohlášena exekuce na předmět převodu nebo pokud bude nově zapsáno jakékoli omezení v části C příslušného listu vlastnictví vyjma zápisu, který by byl učiněn v důsledku projevu vůle či jednání strany kupující.

4.5 Smluvním účastníkům je stav předmětu převodu dobře znám, strana kupující si jej řádně prohlédla a prohlašuje, že byla seznámena s jeho stavem a že jej přijímá do svého výlučného vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy.

Článek V.

5.1 Smluvní strany se dohodly, že 1 vyhotovení této kupní smlouvy (opatřené ověřenými podpisy smluvních účastníků) bude po jejím podpisu až do složení kupní ceny na účet advokátní úschovy uschováno u Schovatele, který podá návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí spolu s potvrzením o složení kupní ceny na účet advokátní úschovy dle podmínek sjednaných ve smlouvě o advokátní úschově. K podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí dle předchozí věty smluvní strany podpisem této smlouvy Schovatele coby advokáta výslovně pověřují.

5.2 Vlastnické právo vznikne vkladem do katastru nemovitostí. Právní účinky vkladu vzniknou na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad bude podán ke Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

5.3 V případě, že katastrální úřad přeruší či zastaví řízení o povolení vkladu vlastnického práva strany kupující, a to z jakéhokoliv důvodu, zavazují se obě strany této smlouvy bezodkladně po doručení předmětného rozhodnutí katastrálního úřadu, jímž se řízení přerušuje či zastavuje, nejpozději však do 10 dnů, přikročit k úkonům směřujícím k odstranění vad vytčených katastrálním úřadem a provést společně veškeré úkony vedoucí ke vzniku vlastnického práva strany kupující.

5.4 Objeví-li se neodstranitelné zákonné důvody bránící katastrálnímu úřadu povolit vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy a katastrální úřad povolení vkladu zamítne, mají účastníci právo od této smlouvy odstoupit.

Článek VI.

6.1 Strana prodávající se zavazuje straně kupující předat předmět převodu, bez užívacích práv třetích osob, není-li v této smlouvě ujednáno jinak, včetně případné dokumentace k němu se vztahující, a to nejpozději do 10 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující. V opačném případě je strana kupující oprávněna ujmout se držby.

6.2 O předání a převzetí bude sepsán předávací protokol. Předávacím protokolem se rozumí společné prohlášení strany prodávající a strany kupující o skutečnosti předání předmětu převodu stranou prodávající a jeho převzetí stranou kupující. Součástí prohlášení je zejména uvedení počtu klíčů, které byly předány, odečet stavu měřičů spotřeby médií v okamžik předání (elektroměr, měřiče teplé a studené vody atd.), popř. další skutečnosti, na kterých se strany dohodnou při aktu předání. Stav předmětu převodu musí odpovídat stavu, v jakém byl před uzavřením této smlouvy naposledy předveden kupujícím, pokud se strany nedohodnou písemně jinak.

6.3 Strana prodávající je povinna straně kupující uhradit veškeré případné nedoplatky plateb, které strana kupující uhradila dodavatelům médií v souvislosti s držením předmětu převodu (např. platby za dodávky elektrické energie, vodné), a které by jí případně vznikly do doby řádného předání a převzetí předmětu převodu. Strana kupující je povinna straně prodávající vrátit veškeré případné přeplatky plateb, které by strana prodávající uhradila v souvislosti s držením předmětu převodu (např. platby za dodávky elektrické energie, vodné), a které by vznikly do doby řádného předání a převzetí předmětu převodu. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději do 10 dnů od protokolárního předání a převzetí předmětu převodu provedou příslušné oznámení u dodavatelů služeb.

6.4 Na stranu kupující přecházejí veškeré užitky a nebezpečí nahodilé škody nebo poškození či zničení předmětu převodu a veškerá práva a povinnosti spojené s jeho držením a užíváním, zejména povinnost platit veškeré platby spojené s užíváním předmětu převodu, dnem protokolárního předání předmětu převodu.

Článek VII.

7.1 Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení strany kupující s úhradou kupní ceny dle čl. III. odst. 3.2 této smlouvy, vzniká straně prodávající právo od této smlouvy odstoupit.

7.2 Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení písemného oznámení o odstoupení jedné smluvní strany druhé smluvní straně.

7.3 V případě odstoupení od smlouvy jsou strany povinny vrátit si vzájemně všechna plnění do té doby poskytnutá dle této smlouvy, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne doručení odstoupení od této smlouvy druhé smluvní straně.

7.4 Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo na náhradu škody.

Článek VIII.

8.1 Na stranu kupující přecházejí nabytím vlastnictví předmětu převodu všechna práva a závazky strany prodávající, týkající se předmětu převodu.

Článek IX.

9.1 Smluvní strany prohlašují, že shora uvedená ujednání jsou veškerými ujednáními, která v souvislosti s koupí učinily, a že neučinily žádná vedlejší ujednání při této kupní smlouvě, která by v ní nebyla obsažena.

9.2 Dle ustanovení § 1765 občanského zákoníku na sebe smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy. Tuto smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

9.3 Pokud by jakákoliv část této smlouvy byla v budoucnu z jakéhokoliv důvodu shledána neplatnou či neproveditelnou, zůstává tím zbytek smlouvy nedotčen a účastníci se zavazují takto vadnou část smlouvy nahradit ujednáním bezvadným, aby byl, pokud to bude dle práva možné, dosažen účel vadného ustanovení. Pokud by touto vadou byla postižena smlouva jako celek, zavazují se účastníci uzavřít smlouvu novou tak, aby bylo dosaženo toho účelu, který je touto smlouvou sledován.

9.4 Pro účely doručování jsou rozhodné adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy. Za doručení se pro účely této smlouvy považuje i 3. pracovní den po podání doporučené zásilky na poštu s uvedením rozhodné adresy a zaplaceným poštovním, odmítla-li druhá strana zásilku převzít nebo byla-li zásilka vrácena jako nedoručitelná.

9.5 Účastníci prohlašují, že si smlouvu řádně přečetli, že obsahuje pouze pravdivé údaje, byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že s jejím obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

9.6 Tato smlouva je vyhotovena v 6 vyhotoveních s platností originálu, z nichž každý ze smluvních účastníků obdrží po 1 vyhotovení, 1 vyhotovení je určeno pro řízení o vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující u příslušného katastrálního úřadu, 1 vyhotovení pro účely zprostředkující realitní kanceláře a 1 pro advokátní kancelář a 1 vyhotovení pro Statutární město Brno pro účely popsané v čl. X. této smlouvy.

Článek X.

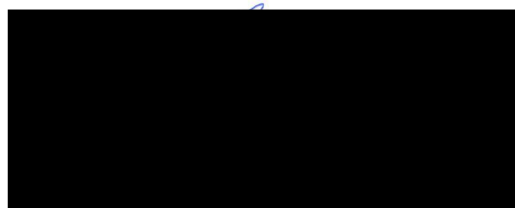
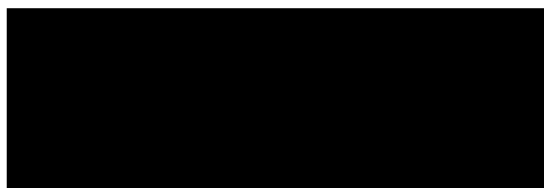
10.1 Smluvní strany a zejména strana kupující berou na vědomí, že předmět převodu se nachází na pozemku parc. č. 285/62, v k. ú. Žabovřesky, ve vlastnictví třetí osoby, a to: Statutární město Brno, IČO: 44992785 (dále jen „**Město Brno**“).

10.2 Smluvní strany a zejména strana kupující berou na vědomí, že Město Brno je oprávněno z předkupního práva k nabytí předmětu převodu, tj. ke stavbě č.e. 634, způsob využití garáž, nacházející se na pozemku parc. č. 285/62, v k. ú. Žabovřesky.

10.3 S ohledem na skutečnost popsanou v čl. X. odst. 10.1 a odst. 10.2 se tato smlouva uzavírá se zákonnou rozvazovací podmínkou, a to takovou, že tato smlouva zaniká v případě, že Město Brno uplatní své předkupní právo k předmětu převodu řádně a včas. Tuto skutečnost berou smluvní strany na vědomí.

V Brně dne 16.7.2025

V Brně dne 16.7.2025



[REDACTED]

jako prodávající, dále jen „**Prodávající**“, na straně jedné,

a

[REDACTED]

jako kupující, dále jen „**Kupující**“, na straně druhé

a

advokát

AK TAUFER

Mgr. Jakub Taufer, IČO: 05845483,

se sídlem: Trnitá 500/9, Trnitá, 602 00 Brno,

zapsaný v seznamu advokátů vedeném ČAK pod ev. č. 17493,

e-mail: taufer@ak-taufer.cz,

jako „**Advokát**“ na straně třetí

tímto spolu (Prodávající, Kupující a Advokát společně dále jen jako „*smluvní strany*“) níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají

SMLOUVU O ADVOKÁTNÍ ÚSCHOVĚ

(dále jen „*tato smlouva*“)

v následujícím znění:

Článek I.

ÚČEL SMLOUVY

1.1. Kupující na straně jedné a Prodávající na straně druhé uzavřeli dne **16.7.2025** kupní smlouvu (dále jen „*Smlouva*“), jejímž předmětem je prodej této nemovitosti:

1.1.1. stavba č.e. 634, způsob využití garáž, zapsaná na LV č. [REDACTED] na pozemku parc. č. 285/62 ve vlastnictví třetí osoby pro katastrální území Žabovřesky, okrese Brno-město (dále jen „*Nemovitost*“),

z výlučného vlastnictví Prodávajícího do výlučného vlastnictví Kupujícího za celkovou kupní cenu **540.000,- Kč**.

1.2. S ohledem na to, že ujednání obsažená ve Smlouvě předpokládají mj. složení kupní ceny a listin do advokátní úschovy u Advokáta, uzavírají shora uvedené smluvní strany tuto smlouvu.

Článek II.

PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1. Předmětem této smlouvy je právo Kupujícího složit do advokátní úschovy u Advokáta níže

specifikované peněžní prostředky a povinností Advokáta je od Kupujícího převzít, opatrovat je a po splnění níže uvedených podmínek je z advokátní úschovy vydat.

- 2.2. Předmětem této smlouvy je právo Kupujícího a Prodávajícího složit do advokátní úschovy u Advokáta níže specifikované listiny a povinností Advokáta je od Kupujícího a Prodávajícího převzít, opatrovat je a po splnění níže uvedených podmínek je z advokátní úschovy vydat.

Článek III.

SLOŽENÍ PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ DO ADVOKÁTNÍ ÚSCHOVY

- 3.1. Kupující se zavazuje složit Advokátovi do advokátní úschovy na účet č.: [REDACTED] částku **540.000,- Kč** (dále jen „*Peněžní prostředky*“) nejpozději do **16.10.2025**.
- 3.2. Advokát se zavazuje Peněžní prostředky převzít za účelem jejich vydání za podmínek sjednaných dále v této smlouvě.
- 3.3. Advokát se zavazuje Peněžní prostředky opatrovat s odbornou péčí, přičemž není přípustné, aby tuto částku odevzdal do úschovy dalšímu schovateli.
- 3.4. Prodávající a Kupující společně a nerozdílně při uzavření této smlouvy předali Advokátovi do advokátní úschovy následující listiny:
- 3.4.1. Jedno vyhotovení listiny – návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího k Nemovitosti podepsaný oběma smluvními stranami.
- 3.4.2. Jedno vyhotovení Smlouvy s úředně ověřenými podpisy smluvních stran.
- 3.5. Advokát se zavazuje listiny popsané v čl. III. odst. 3.4. této smlouvy převzít za účelem jejich vydání za podmínek sjednaných dále v této smlouvě.

Článek IV.

VYPLACENÍ PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ

- 4.1. Advokát se zavazuje vyplatit Prodávajícímu Kupujícím složené Peněžní prostředky, tj. částku ve výši **540.000,- Kč**, bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu Prodávajícího uvedeného v záhlaví této smlouvy, a to do 5 (slovy: pěti) pracovních dnů ode dne, kdy bude Advokátovi předložen originál příslušného listu vlastnictví, prokazující, že Nemovitost je ve výlučném vlastnictví Kupujícího, přičemž část C, D listu vlastnictví bude ve vztahu k Nemovitosti bez zápisu, s výjimkou:
- 4.1.1. Upozornění na probíhající řízení o opravě chyby v katastru nemovitostí, sp. zn. OR-1234/2024-702,
- 4.1.2. Právních vad (např. zástavní právo, věcné břemeno, zákaz zcizení nebo zatížení, plomba, informace o zahájeném správním nebo soudním řízení atp.) vzniklých z důvodů na straně Kupujícího.
- 4.2. Originál příslušného listu vlastnictví se zavazuje pořídit Advokát, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 5 dnů od provedení vkladu práva do katastru nemovitostí dle Smlouvy ve prospěch Kupujícího. V případě že Advokát tuto povinnost bez zbytečného odkladu nesplní, je oprávněn originál příslušného listu vlastnictví Advokátovi předložit rovněž Prodávající a/nebo Kupující. Náklady na pořízení originálu příslušného listu vlastnictví je v takovém případě Advokát povinen Kupujícímu a/nebo Prodávajícímu uhradit ve lhůtě do 5 dnů od doručení výzvy k jejich úhradě.
- 4.3. Advokát se zavazuje nést veškeré své náklady spojené s pořízením listin nutných k prokázání splnění podmínek stanovených k vyplacení Peněžních prostředků z úschovy dle této smlouvy.
- 4.4. Advokát se zavazuje informovat Kupujícího a Prodávajícího o splnění podmínek k vyplacení

Peněžních prostředků z advokátní úschovy, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy dojde ke splnění podmínek pro jejich vyplacení. Za dostatečné se považuje informování Kupujícího a Prodávajícího prostřednictvím e-mailových adres Kupujícího a Prodávajícího uvedených v záhlaví této smlouvy.

4.5. Advokát se zavazuje vydat listiny dle čl. III. odst. 3.4. této smlouvy složené do advokátní úschovy nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy budou kumulativně splněny tyto podmínky:

4.5.1. Bude uzavřena tato smlouva,

4.5.2. Listiny uvedené v čl. III. odst. 3.4. této smlouvy budou složeny do advokátní úschovy u Advokáta,

4.5.3. Peněžní prostředky budou složeny do advokátní úschovy u Advokáta v plné výši,

4.5.4. Uplyne lhůta 3 měsíců, aniž by tato smlouva zanikla způsobem popsaným v čl. V. odst. 5.3. této smlouvy (dále jen „**Lhůta**“). Advokát Lhůtu nebude respektovat, pokud bude v průběhu běhu Lhůty Advokátovi předloženo kteroukoliv smluvní stranou prohlášení **Statutárního města Brna, IČO: 44992785**, se sídlem: Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno (dále jen „**Město Brno**“), ve kterém bude uvedeno, že nevyužívá či se vzdává svého předkupního práva k Nemovitosti,

s tím, že k vydání listin přistoupí takto:

- a) Jedno vyhotovení listiny uvedené v čl. III. odst. 3.4. bodu 3.4.1. této smlouvy; a současně
- b) Jedno vyhotovení listiny uvedené v čl. III. odst. 3.4. bodu 3.4.2. této smlouvy; a současně
- c) Potvrzení Advokáta o složení Peněžních prostředku, tj. kupní ceny Nemovitosti, v souladu čl. III. odst. 3.1. této smlouvy, resp. v souladu s čl. III. odst. 3.2. Smlouvy;

to vše vydá Advokát příslušnému katastrálnímu pracovišti, které je uvedeno v listině popsané v čl. III. odst. 3.4. bodu 3.4.1. této smlouvy.

Článek V.

DÉLKA ADVOKÁTNÍ ÚSCHOVY VRÁCENÍ NEVYPLACENÝCH PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ PO SKONČENÍ ÚSCHOVY

5.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou s tím, že zaniká nejpozději 9 měsíců od dne jejího uzavření, pokud nebude dohodou smluvních stran prodloužena.

5.2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Peněžní prostředky nebudou složeny do úschovy v souladu s čl. III. odst. 3.1. této smlouvy, tj. řádně a/nebo včas, tato smlouva bez dalšího, tj. bez další výzvy, prodlužující lhůty k nápravě apod., zaniká. Smluvní strany s tímto výslovně souhlasí.

5.3. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že bude Advokátovi předloženo kteroukoliv smluvní stranou prohlášení Města Brna učiněné ve Lhůtě, že Město Brno využívá svého předkupního práva k Nemovitosti, tato smlouva bez dalšího zaniká.

5.4. Pro případ, že dojde k zániku této smlouvy jinak než jejím splněním, se Kupující, Prodávající a Advokát dohodli, že Advokát bude v takovém případě oprávněn a současně povinen vrátit Peněžní prostředky přijaté do úschovy, jež nebyly z advokátní úschovy dosud vyplaceny, Kupujícímu, poukázáním na účet, ze kterého byla platba na úschovný účet Advokáta připsána, a to ve lhůtě do 5 pracovních dnů ode dne zániku této smlouvy jinak než jejím splněním.

5.5. Pro případ, že dojde k zániku této smlouvy jinak než jejím splněním, se Kupující, Prodávající a Advokát dohodli, že listiny uvedené v čl. III. odst. 3.4, bodu 3.4.1 a bodu 3.4.2 této Smlouvy Advokát protokolárně předá Prodávajícímu.

Článek VI. ÚHRADA NÁKLADŮ ADVOKÁTA

- 6.1.** Advokát je oprávněn ponechat si úrok z částky přijaté na jeho zvláštní účet do advokátní úschovy za dobu od připsání částky na zvláštní účet do advokátní úschovy do doby jejího úplného vyplacení z tohoto účtu advokátní úschovy.

Článek VII. ODPOVĚDNOST ADVOKÁTA

- 7.1.** Advokát se zavazuje postupovat při plnění svých závazků z této smlouvy s odbornou péčí. Vznikne-li Kupujícímu nebo Prodávajícímu v důsledku porušení této povinnosti ze strany Advokáta škoda, odpovídá Advokát za tuto škodu podle obecných předpisů o náhradě škody.
- 7.2.** Advokát se při vydání listin z této úschovy zavazuje postupovat pouze dle ustanovení této smlouvy.
- 7.3.** Prodávající a Kupující prohlašují, že byli Advokátem poučeni v souladu s usnesením představenstva České advokátní komory č. 2/2008, kterým se stanoví podrobnosti o povinnostech advokátů a postupu kontrolní rady České advokátní komory ve vztahu k zákonu o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Zejména pak byli poučeni o povinnosti identifikační, povinnosti uchovávat stanovené údaje, oznamovací povinnosti ve zvláštních případech, povinnosti odkladu splnění příkazu klienta, povinnosti mlčenlivosti a o dalších povinnostech, jak tyto povinnosti vyplývají z příslušných ustanovení zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, z usnesení představenstva ČAK č. 2/2008 Věstníku České advokátní komory, kterým se stanoví podrobnosti o povinnostech advokátů a postupu kontrolní rady ČAK ve vztahu k zákonu o opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financováním terorismu a usnesení představenstva ČAK č. 7/2004 Věstníku České advokátní komory, o provádění úschov peněz, cenných papírů nebo jiného majetku klienta advokátem, ve znění usnesení představenstva ČAK č. 3/2008 Věstníku České advokátní komory.
- 7.4.** Prodávající a Kupující prohlašují, že berou na vědomí a souhlasí, že úschova dle této smlouvy bude Advokátem zaregistrována v Elektronické knize úschov vedené Českou advokátní komorou, v souladu s usnesením představenstva ČAK č. 7/2004 Věstníku České advokátní komory, ve znění usnesení představenstva ČAK č. 3/2008 Věstníku České advokátní komory a současně že o uzavření této smlouvy bude informována banka Advokáta poskytující úschovní účet.
- 7.5.** Prodávající a Kupující prohlašují, že si jsou vědomi, že údaje o plnění této smlouvy jsou údaji důvěrnými a jsou jako takové chráněny. Nicméně také berou na vědomí, že tyto údaje mohou být sděleny oprávněným institucím či osobám v případech stanovených právními předpisy, např. bance, která vede úschovní účet.
- 7.6.** Prodávající a Kupující svými podpisy na této smlouvě stvrzují, že uzavřením této smlouvy ani Smlouvy, resp. s tím souvisejícími transakcemi, zejména převody Peněžních prostředků, nedochází k legalizaci výnosu z jakékoliv trestné činnosti a prostředky v transakci užití nejsou určeny k financování terorismu, teroristických činů nebo teroristických organizací.
- 7.7.** Advokát dle ustanovení § 14 odst. 1 v souvislosti s ustanovením § 20d a násl. zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, v platném znění, informuje Prodávajícího a Kupujícího o možnosti obrátit se za účelem smírného urovnání případného sporu z této smlouvy na Českou advokátní komoru, která je věcně příslušným subjektem pro mimosoudní řešení spotřebitelských sporů. Údaje o mimosoudním řešení spotřebitelských sporů je možné najít na stránkách www.cak.cz.

Článek VIII.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1. Tato smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků této smlouvy obdrží po jednom a jedno vyhotovení je určeno pro Statutární město Brno, s čímž zejména Kupující souhlasí.
- 8.2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem, kdy byla podepsána všemi účastníky.
- 8.3. Pokud se některé ustanovení této smlouvy ukáže být neplatným, nemá to vliv na platnost ostatních jejích ustanovení, pokud od nich lze neplatné ustanovení oddělit.
- 8.4. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky.
- 8.5. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze písemnými dodatky, které musí být podepsány všemi účastníky této smlouvy.
- 8.6. Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, rozumí jí, a tato vyjadřuje jejich svobodnou a vážnou vůli. Na důkaz toho připojují účastníci této smlouvy své podpisy.

Prodávající:

V Brně dne 16.7.2025

Kupující:

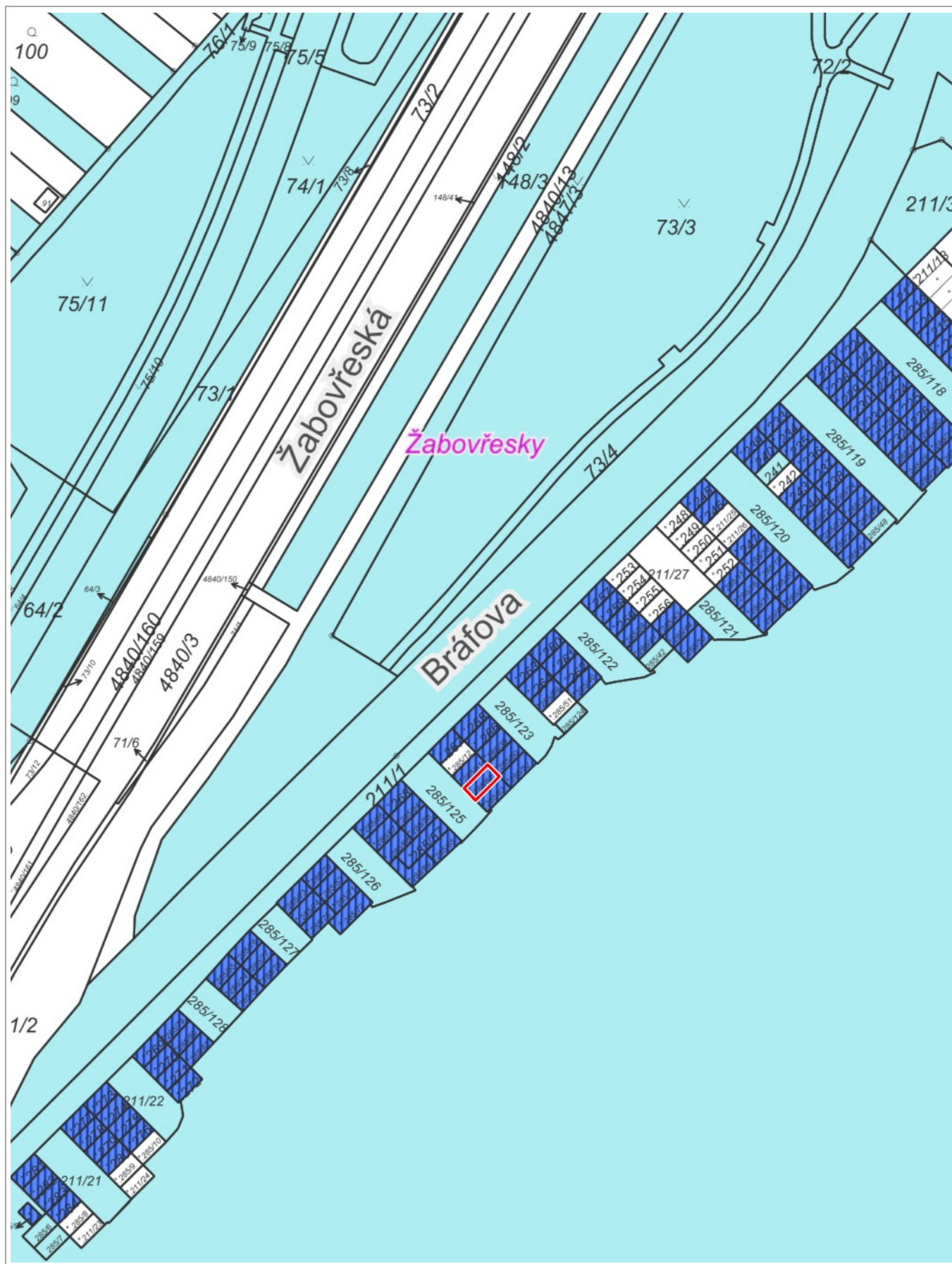
V Brně dne 16.7.2025

Advokát:

V Brně dne 16.7.2025



Majetková mapa



0 25 m 50 m

1 : 1 000

© Spinbox T-MAPY, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA



Popisy parcel



Definiční bod parcel



Vnitřní parcelní kresba

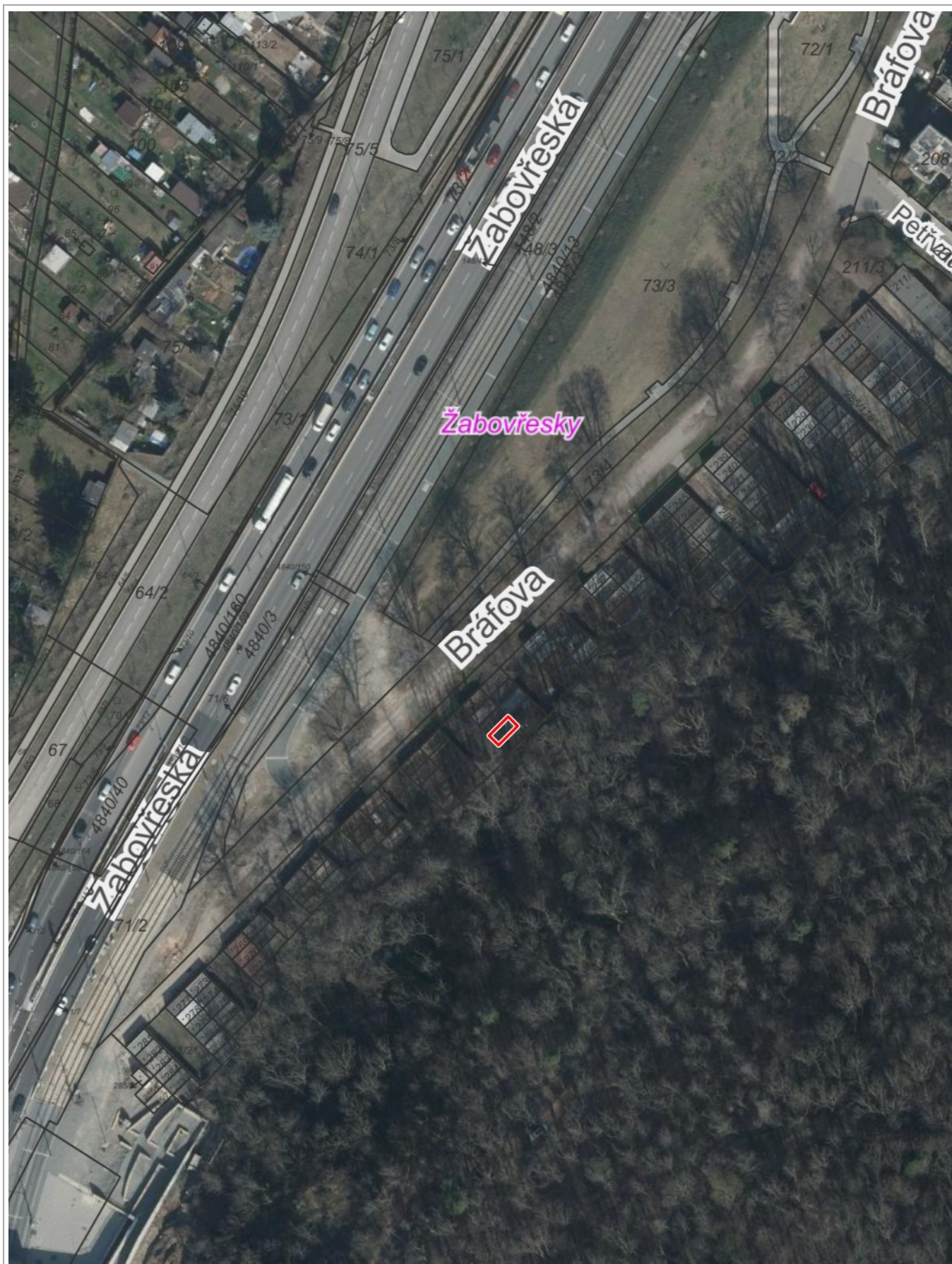


Parcelní kresba

PARCELY SMB



Parcely SMB

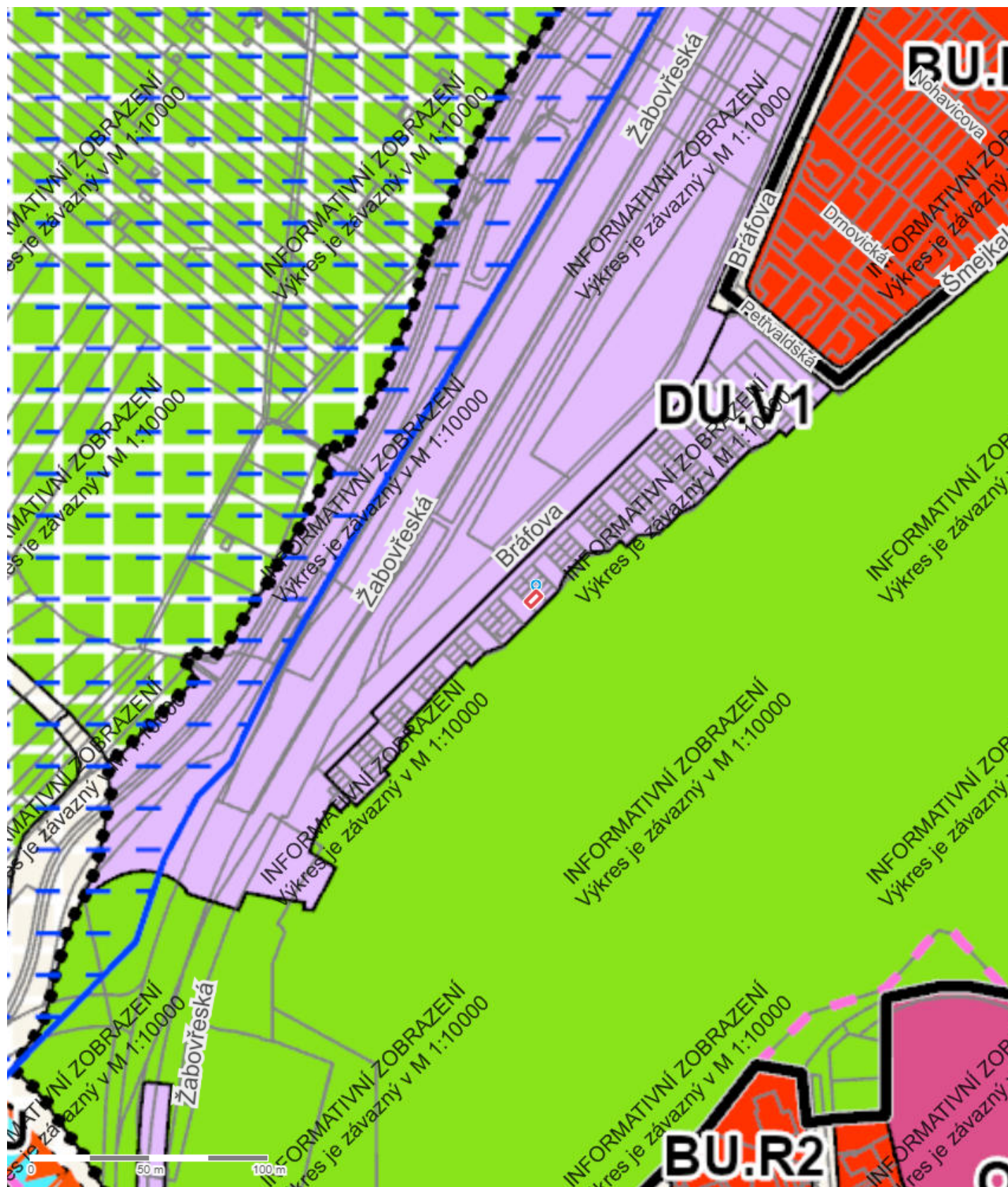


0 25 m 50 m

1 : 1 250

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 20. 3. 2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .285/62, k.ú. Žabovřesky



Parcela

Katastrální území	Žabovřesky
Číslo parcely	.285/62
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	20 m ²
Výměra dle geometrie	20 m ²
Stav parcely k	01.07.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	20 m ² (98%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	–
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–