

Z9/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 9.9.2025

116. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáží, postavené na pozemku p. č. 902/9 v k. ú. Staré Brno

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ ke stavbě řadové garáže nacházející se v hromadné řadové zástavbě garáží na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna v rozvojové lokalitě při ulici Rybářská.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku společnosti Matrix Invest s. r. o., se sídlem Špitálka 421/23a, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 142 35 757, zastoupené na základě udělené plné moci advokátem Mgr. Přemyslem Mužíkem, doručenou dne 27. 6. 2025, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 902/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Staré Brno, za kupní cenu ve výši 532 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivou.
- skutečnost, že nabídku předkupního práva ke stejné stavbě garáže již projednalo Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/18. zasedání, konaném dne 18. 6. 2024, bod č. 124, a nesouhlasilo s využitím předkupního práva. Nabídku doručenou dne 17. 4. 2024 podal předchozí vlastník garáže (fyzická osoba), když nabídková kupní cena tehdy činila částku ve výši 240 000 Kč.
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 902/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Staré Brno, dle nabídky doručené dne 27. 6. 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 19:54

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 - Matrix Invest.pdf)	7 - 16
Příloha (majetková mapa-Matrix Invest.pdf)	17 - 18
Příloha (ortofoto-Matrix Invest.pdf)	19 - 19
Příloha (Report z ÚPmB - Matrix Invest.pdf)	20 - 21
Příloha (foto s vyznacemim objektu-Matrix Invest.pdf)	22 - 22

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka společnosti Matrix Invest s. r. o., se sídlem Špitálka 421/23a, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 142 35 757, zastoupená na základě udělené plné moci advokátem Mgr. Přemyslem Mužíkem, doručená dne 27. 6. 2025, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 902/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Staré Brno

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 27. 6. 2025 nabídku společnosti Matrix Invest s. r. o., se sídlem Špitálka 421/23a, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 142 35 757, zastoupenou na základě udělené plné moci advokátem Mgr. Přemyslem Mužíkem, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 902/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Staré Brno, za kupní cenu ve výši 532 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivou.

Pozn.:

Nabídku předkupního práva ke stejné stavbě garáže již projednalo Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/18. zasedání, konaném dne 18. 6. 2024, bod č. 124, a nesouhlasilo s využitím předkupního práva. Nabídku doručenou dne 17. 4. 2024 podal předchozí vlastník garáže (fyzická osoba), když nabídková kupní cena tehdy činila částku ve výši 240 000 Kč.

Pozn.:

Pozemek ve vlastnictví SMB, dotčený předmětnou stavbou garáže, se v tomto případě nachází v rozvojové lokalitě města Brna při ulici Rybářská. MO MMB v této souvislosti upozorňuje na právně legitimní možnost obecného uplatnění postupu na realizaci případného majetkoprávního vypořádání staveb cizích garáží nacházejících se na pozemku SMB v této rozvojové lokalitě s návrhem na odkup garáže za cenu věčnou, nikoliv za cenu obvyklou vůči vlastníkově stavby, a v případě neakceptace nabídky vypovědět nájemní smlouvu uzavřenou za účelem užívání pozemku spolu s výzvou na odstranění cizí stavby z pozemku ve smyslu ustanovení § 1042 OZ, s požadavkem na uvedení pozemku do původního stavu, výzva bude obsahovat upozornění na případné podání soudní žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, dotčeného stavbou jiného vlastníka, pokud nebude stavba dobrovolně stavebníkem odstraněna. Při uplatnění uvedeného postupu není podmínkou majetkoprávního vypořádání pozemků SMB dotčených cizími stavbami využívat nabídky předkupního práva z úrovně SMB. Uplatňování uvedeného postupu majetkoprávního vypořádání cizích staveb je podporováno vedením města Brna.

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). Tato lhůta uplyne k datu 27. 9. 2025.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 902/9 v k. ú. Staré Brno je situována na ulici Rybářská v blízkosti brněnského výstaviště. Celkem je v této lokalitě v řadě vedle sebe postaveno na pozemku statutárního

města Brna celkem 21 staveb garáží a jsou umístěny vedle dopravní komunikace. Stavby garáží tvoří zadní stranou stavby hranici s pozemkem, který je součástí areálu bývalého podniku Kras Brno.

Pozn.:

Z7/41. zasedání ZMB, konané dne 4.9.2018, projednalo hromadnou nabídku předkupního práva podanou 6 vlastníky garáží z této lokality (průměrná cena garáže byla cca 180 000 Kč) a nesouhlasilo s využitím předkupního práva. Koupěčtivým byla tehdy společnost Mendel Plaza, a.s., se sídlem Pražákova 1008/69, 639 00 Brno, IČO: 04594738 a odkoupila celkem 6 staveb garáží z této lokality v souvislosti s jejím záměrem realizovat plánovaný stavební projekt výstavby Obchodně komerční zóny s parkováním a dopravním napojením na ulicích Veletržní, Rybářská, Bělidla, Křížová (v areálu bývalého podniku Kras Brno), záměrem společnosti bylo odkoupení všech staveb garáží, které společnost po jejich odkoupení plánovala odstranit. Společnosti se nepodařilo doposud uvedený projekt realizovat a v této souvislosti přestala další garáže od jejich vlastníků vykupovat.

V roce 2018 došlo k odsvěření všech pozemků pod garážemi v lokalitě při ul. Rybářská (pozemky byly svěřeny do této doby MČ Brno-střed (odsvěření pozemků pod garážemi se uskutečnilo v souvislosti s výše uvedeným záměrem společnosti Mendel Plaza, a.s. odkoupit garáže do vlastnictví a následně je odstranit, a to v souladu s dohodou mezi společností a SMB).

Správu pozemku vykonává Odbor správy majetku MMB.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je řešený pozemek součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití – veřejná prostranství všeobecná (PU) v rozvojové lokalitě s označením SB – 1 Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová.

Stanovisko MO MMB:

Pozemek ve vlastnictví SMB, dotčený předmětnou stavbou garáže, se v tomto případě nachází v rozvojové lokalitě města Brna při ulici Rybářská. MO MMB v této souvislosti upozorňuje na právně legitimní možnost uplatnění postupu souvisejícího obecně s realizací případného majetkoprávního vypořádání staveb cizích garáží nacházejících se na pozemku SMB s návrhem na odkup garáže za cenu věcnou, nikoliv za cenu obvyklou vůči vlastníkovi stavby, a v případě neakceptace nabídky vypovědět nájemní smlouvu uzavřenou za účelem užívání pozemku spolu s výzvou na odstranění cizí stavby z pozemku ve smyslu ustanovení § 1042 OZ, s požadavkem na uvedení pozemku do původního stavu, výzva bude obsahovat upozornění na případné podání soudní žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, dotčeného stavbou jiného vlastníka, pokud nebude stavba dobrovolně stavebníkem odstraněna. Při uplatnění uvedeného postupu není podmínkou majetkoprávního vypořádání pozemků SMB dotčených cizími stavbami využívat nabídky předkupního práva z úrovně SMB. Uplatňování uvedeného postupu majetkoprávního vypořádání cizích staveb je podporováno vedením města Brna.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem doporučuje MO MMB nevyužití předkupního práva.

Závěr:

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

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 902/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Staré Brno, dle nabídky doručené dne 27. 6. 2025,

a to zejména s přihlédnutím ke stanovisku MO MMB, s odkazem na využití obecné možnosti spojené s postupem právně legitimního majetkoprávního vypořádání stavby cizí garáže a stavbou dotčeného pozemku ve vlastnictví SMB, a to formou návrhu odkupu stavby za cenu obvyklou nikoliv tržní, pokud nebude nabídka odkupu akceptovaná bude vůči vlastníkovi stavby vypovězena nájemní smlouva k pozemku s písemnou výzvou na odstranění cizí stavby z pozemku, v případě, že stavebník stavbu z pozemku dobrovolně neodstraní, lze se domáhat splnění této povinnosti podáním soudní žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka

pozemku ve smyslu ustanovení § 1042 OZ, a to v souladu se stanoviskem MO MMB. Uvedený postup je podporovaný vedením města Brna. V neposlední řadě lze přihlídnout také ke skutečnosti, že již Z9/18. zasedání ZMB, konané dne 18. 6. 2024, bod č. 124, nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke stejné stavbě garáže dle nabídky doručené dne 17. 4. 2024.

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 společnosti Matrix Invest s. r. o., se sídlem Špitálka 421/23a, Trnitá, 602 00 Brno, IČO: 142 35 757, zastoupené na základě udělené plné moci advokátem Mgr. Přemyslem Mužikem, doručenou dne 27. 6. 2025, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 902/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Staré Brno, za kupní cenu ve výši 532 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivou.

- skutečnost, že nabídku předkupního práva ke stejné stavbě garáže již projednalo Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/18. zasedání, konaném dne 18. 6. 2024, bod č. 124, a nesouhlasilo s využitím předkupního práva. Nabídku doručenou dne 17. 4. 2024 podal předchozí vlastník garáže (fyzická osoba), když nabídková kupní cena tehdy činila částku ve výši 240 000 Kč.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna
nesouhlasit

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 902/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Staré Brno, dle nabídky doručené dne 27. 6. 2025.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	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:

Odbor správy majetku MMB

Stanovisko Odboru správy MMB nebylo vyžadováno, neboť OSM MMB byl písemně vyrozuměn 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 OSM MMB písemně informován.



Statutární město Brno

Doručeno: 27.06.2025

MMB/0314899/2025

listy: přílohy: 3
druh: li/sv:



mmb1es950729ee

Statutární město Brno,
Dominikánské náměstí 196/1, 602
00 Brno

DATOVOU ZPRÁVOU

V Brně dne 27.06.2025

Ke sp. zn.

Naše sp. zn. PM 10/25



Nabídka možnosti využití předkupního práva

Vážený,

v zastoupení obchodní společnosti Matrix Invest s.r.o., IČO 14235757, sídlem Špitálka 421/23a, Trnitá, 602 00 Brno (dále také „Klient“) se na Vás obracím jako na vlastníka nemovité věci, a to pozemku parc. č. 902/9, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Brno, katastrální území Staré Brno (dále jen „Pozemek“). Plnou moc přikládám.

Klient je vlastníkem stavby stojící na Pozemku, a to stavby bez čp/če, „garáž“ (dále jen „Garáž“)

Klient uzavřel dne 26.06.2025 v pozici prodávajícího kupní smlouvu, jejímž předmětem je úplatný převod Garáže na kupující, kterou je [REDACTED] (dále také „Koupěčtivý“). Kupní cena byla sjednána ve výši 532.000 Kč (slovy: pět set třicet dva tisíce korun českých) a bude uhrazena do sedmi (7) dnů od podpisu kupní smlouvy (dále také „Kupní smlouva“).

Klient Vám tímto jako předkupníkovi nabízí v souladu s ustanovením § 3056 odst. 1 občanského zákoníku využití Vašeho zákonného předkupního práva ke Garáži, a to za stejných podmínek, za jakých Garáž nabude Koupěčtivý. Dle cit. ust. vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba (zde Garáž), která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti občanského zákoníku, má ke stavbě předkupní právo.

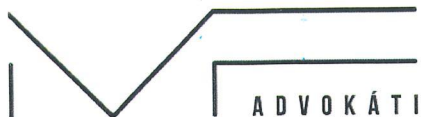
Při využití předkupního práva bude předmětem převodu stavba bez čp/če, „garáž“, stojící na pozemku parc. č. 902/9 v katastrálním území Staré Brno, a to za celkovou kupní cenu 532.000 Kč (slovy: pět set třicet dva tisíce korun českých).

Kupní smlouva tvoří coby příloha této nabídky její nedílnou součást, kdy, budete-li chtít své zákonné předkupní právo využít, můžete tak učinit jen za shodných podmínek, za jakých Garáž nabude Koupěčtivý. Přiložením kopie uzavřené Kupní smlouvy je tak splněna povinnost ohlásit všechny podmínky dle ust. § 2147 odst. 1 občanského zákoníku. Přijmete-li nabídku, uskuteční se dle ust. § 2147 odst. 2 občanského zákoníku koupě za shodných podmínek, jaké byly dohodnuty s Koupěčtivým.

K využití zákonného předkupního práva je Vám tímto stanovena lhůta tři (3) měsíce od doručení této výzvy.

Mgr. Přemysl Mužík, advokát
Šámalova 101, 615 00 Brno
IČ: 07596243, ČAK: 18508
bank. spojení: 237480727/0600

tel: +420 737 847 303
mail: muzik@mfadvokati.cz
web: www.mfadvokati.cz
ID ds.: mukqhy



Ve smyslu ust. § 2148 odst. 1 občanského zákoníku musí být kupní cena zaplacená do tří (3) měsíců po nabídce, tedy po doručení této výzvy, a to účet Klienta č. [REDAKCE] V případě, že do uplynutí tří (3) měsíců od doručení této výzvy neobdržím Vaše písemné sdělení, že svého předkupního práva využíváte, a zároveň nebude (i přes využití předkupního práva) uhrazena kupní cena do tří (3) měsíců po nabídce, tedy po doručení této výzvy, bude můj Klient vycházet z toho, že svého předkupního práva využít nehodláte. Rovněž je možno mi zaslat sdělení, že předkupního práva nevyužíváte a tohoto se výslovně vzdáváte.

Přílohy:

1. *Plná moc;*
2. *Kupní smlouva – stavba bez č.p./č.e na pozemku parc. č 902/9 v k.ú. Staré Brno ze dne 26.06.2025 (kopie).*

S úctou

Přemysl Mužík, advokát
v plné moci obchodní společnosti
Matrix Invest s.r.o.

Mgr. Přemysl Mužík, advokát
Šámalova 101, 615 00 Brno
IČ: 07596243, ČAK: 18508
bank. spojení.: 237480727/0600

tel: +420 737 847 303
mail: muzik@mfadvokati.cz
web: www.mfadvokati.cz
ID ds.: mukqhyy

PLNÁ MOC

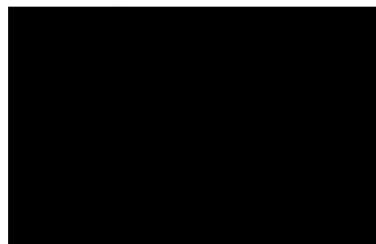
Já, níže podepsaná: **Matrix Invest s.r.o.**,
IČO 14235757,
sídlem Špitálka 421/23a, Trnitá, 602 00 Brno
zastoupená [redacted] jednatelem společnosti

zmocňuji advokáta Mgr. Přemysla Mužíka, ev. č. ČAK 18508, se sídlem Šámalova 101, 615 00 Brno

k sepisu a zaslání výzvy k uplatnění předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e. stojící na pozemku parc. č. 902/9 v k.ú. Staré Brno Statutárnímú městu Brnu, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, k obdržení případné reakce a k souvisejícím úkonům.

ěru na vědomí, že zmocněný advokát je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasím, aby každý z nich jednal samostatně.

V Brně dne 26.06.2025



Přijímám zmocnění:

Mgr. Přemysl Mužík
615 00 Brno
ČAK 18508

.....
p.....

Zmocňuji dále ve stejném rozsahu:

.....
podpis zmocněného advokáta - koncipienta

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřena podle ustanovení § 2079 a násl., jakož i podle ustanovení § 2128 a násl.
zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
(dále též jako „Smlouva“)

Prodávající: **Matrix Invest s.r.o.,**
se sídlem **Špitálka 421/23a, Trnitá, 602 00 Brno**
identifikační číslo **14235757**
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně,
oddíl C, vložka **127081**
zastoupená [REDAKCE], jednatelem
(dále též jako „Strana prodávající“)

a

Kupující: **Paní**
[REDAKCE]

(dále též jako „Strana kupující“)

(Strana prodávající a Strana kupující společně dále též jako „Smluvní strany“)

uzavírají tuto kupní smlouvu o prodeji a koupi nemovitých věcí

I.

PŘEDMĚT KUPNÍ SMLOUVY

- 1.1. Strana prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následně uvedenou nemovitou věc, kterou je stavba bez čp/če, garáž, zapsaná na listu vlastnictví [REDAKCE], v k. ú. Staré Brno, pro obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město. Stavba stojí na pozemku jiného vlastníka, a to na pozemku parc. č. 902/9 (dále jen „Pozemek“) zapsaném na listu vlastnictví 10001 v k. ú. Staré Brno, pro obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město (dále jen „Nemovitost“).
- 1.2. Smluvní strany pro úplnost konstatují a prohlašují, že stavba bez čp/če, garáž, zapsaná na listu vlastnictví [REDAKCE], v k. ú. Staré Brno je pevně spojená se zemí.
- 1.3. Strana prodávající doložila Straně kupující své vlastnické právo k Nemovitosti výpisem z katastru nemovitostí ze dne 20.06.2025, jehož kopie je přiložena k této kupní Smlouvě.
- 1.4. Strana prodávající tímto prodává Straně kupující Nemovitost tak, jak je uvedena v článku I. odstavec 1.1. této Smlouvy, se všemi jejími součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi a Strana kupující tuto Nemovitost od Strany prodávající za sjednanou kupní cenu kupuje a nabývá se všemi jejími součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi do svého vlastnictví.

II.

KUPNÍ CENA

- 2.1. Kupní cenu za Nemovitost tak, jak je uvedena v článku I. této Smlouvy, si Strana prodávající se Stranou kupující dohodly ve výši **532 000,- Kč**, slovy pět set třicet dva tisíce korun českých.

Smluvní strany se dále dohodly, že celkovou kupní cenu uhradí Strana kupující Straně prodávající tak, že celou kupní cenu uhradí Strana kupující z vlastních zdrojů bankovním převodem do advokátní úschovy Mgr. Přemysla Mužíka, advokáta v Brně, č. ev. ČAK 18508, se sídlem Šámalova 101, 615 00 Brno (dále též jen **Schovatel** nebo **Advokát**), a to na bankovní účet číslo [REDACTED] vedený u MONETA Money Bank, a. s. nejpozději do sedmi (7) dnů od uzavření této Smlouvy.

2.2. V případě, že Strana kupující nesplní svoji povinnost uhradit kupní cenu přesně tak jak je ujednáno v článku II. odstavec 2.1. této Smlouvy, tedy v plné výši, včas a ujednaným způsobem, je Strana kupující povinna zaplatit Straně prodávající smluvní pokutu ve výši 53 200,- Kč, slovy padesát tři tisíce dvě stě korun českých a Strana prodávající má právo od této Smlouvy odstoupit. V případě odstoupení má však Strana prodávající i nadále právo na úhradu smluvní pokuty ujednané v tomto odstavci.

III. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

3.1. Strana prodávající prohlašuje a potvrzuje, že je vlastníkem Nemovitosti, do dnešního dne své vlastnické právo k ní nepozbyla a není žádným způsobem omezena v nakládání s ní, žádná třetí fyzická ani právnická osoba není oprávněna k jejímu užívání ani že by na Nemovitosti vážly závady či dluhy. Dále Strana prodávající prohlašuje, že neučinila žádné právní jednání, které se dosud neprojevovalo v katastru nemovitostí, nepřevédla ani nezatížila Nemovitosti a zavazuje se, že do doby pravomocného rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnického práva podle této kupní Smlouvy do katastru nemovitostí žádné takové právní jednání neučiní.

3.2. Strana prodávající ve vztahu k Nemovitosti prohlašuje a potvrzuje, že není v úpadku, ani si v důsledku uzavření Smlouvy úpadek nepřivodí, nebyl na ni podán návrh na zahájení insolvenčního řízení či jiného obdobného řízení podle zahraničního právního řádu.

3.3. Strana prodávající ve vztahu k Nemovitosti prohlašuje a potvrzuje, že proti ní není vedena exekuce ani jiné řízení, jež může vést ke vzniku zástavního práva k Nemovitosti, a nejsou jí známy žádné okolnosti, které by k nařízení exekuce nebo zahájení takového řízení mohly vést.

3.4. Strana prodávající tímto prohlašuje, že vlastník Pozemku, kterým je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, IČO: 44992785 (dále jen „Předkupník“) má k Nemovitosti zákonné předkupní právo dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Strana prodávající má proto povinnost nabídnout Nemovitost Předkupníkovi ke koupi, pokud jí chce prodat Straně kupující. Strana kupující bere existenci předkupního práva na vědomí. V důsledku skutečností, které jsou popsány v tomto odstavci je tato Smlouva uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva. Uplatní-li Předkupník své předkupní právo, vrátí si Smluvní strany veškerá plnění, která dle této Smlouvy do té doby obdržely, a to do čtrnácti (14) dnů, peněžní prostředky nacházející se v té době v advokátní úschově u Schovatele budou vypořádány v souladu s uzavřenou smlouvou o advokátní úschově.

3.5. Povinnost Strany prodávající nabídnout Nemovitost Předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením Smlouvy se Stranou kupující. Strana prodávající se zavazuje nejpozději do čtrnácti (14) dnů od uzavření této Smlouvy písemně vyrozumět Předkupníka o jejím uzavření tak, že mu učiní nabídku s ohlášením všech podmínek a přiloží kopii této Smlouvy. Strana prodávající se zavazuje informovat Stranu kupující a Schovatele o případném využití předkupního práva Předkupníkem, a to do čtrnácti (14) dnů od okamžiku, kdy se o tom prokazatelně dověděla.

3.6. Strana prodávající prohlašuje, že Nemovitost prodává včetně všech jejích součástí a příslušenství, práv i povinností.

3.7. Strana kupující prohlašuje, že na prohlídce dne 15.06.2025 si Nemovitost řádně prohlédla, je jí tedy dostatečně znám její současný stav, včetně jejích součástí a příslušenství. Strana kupující prohlašuje, že neshledala na Nemovitosti žádné vady (vyjma případně následně uvedených v této Smlouvě, které jsou již zohledněny ve výši kupní ceny). Strana kupující dále prohlašuje, že byla také detailně obeznámena se stavem Nemovitosti před započítáním udržovacích prací a byla detailně obeznámena s postupy udržovacích prací, kterými byla Nemovitost uvedena do současného stavu, zejména si je vědoma kvality provedení těchto udržovacích prací s poukazem na jejich omezenou životnost. Strana kupující dále prohlašuje, že byla informována o stavu podlahy, o stavu železobetonové konstrukce a jejím vystěrkování a nátěrech, dále o stavu střechy s betonovou mazaninou a postupu natavení asfaltových pásů a taktéž o stavu vrat, zejména jejich tmelení a nátěrů. Strana kupující dále prohlašuje, že si je vědoma vlhkosti stropu na ploše cca 2 m². Strana kupující dále prohlašuje, že si je vědoma potřeby i nadále o řádný stav Nemovitosti pečovat. Strana kupující dále prohlašuje, že v tomto stavu a za těchto podmínek Nemovitost ve výše popsáném stavu, odpovídajícímu jejímu stáří, kupuje a nabývá do svého vlastnictví se všemi jejími součástmi a příslušenstvím, právy i povinnostmi.

3.8. Strana kupující prohlašuje, že v rámci svého rozhodnutí uzavřít tuto Smlouvu zohlednila skutečnost, že Nemovitost je umístěna na pozemku cizího vlastníka, a podpisem této Smlouvy na sebe důsledky této skutečnosti výslovně přejímá a zavazuje se je nepřenášet na Stranu prodávající.

3.9. Strana kupující nabyde vlastnické právo k Nemovitost vkladem do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu nastanou k okamžiku, kdy byl návrh na vklad práva do katastru nemovitostí doručen katastrálnímu úřadu.

3.10. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá Schovatel v souladu se současně uzavíranou smlouvou o advokátní úschově.

3.11. Poplatek za vkladové řízení ve výši 2 000 Kč hradí Strana prodávající.

3.12. Náklady sepisu této kupní Smlouvy, smlouvy o úschově a za služby advokátní úschovy hradí do výše 5 000 Kč Strana Kupující, zbytek Strana prodávající. Využije-li Předkupník svého předkupního práva, bude Strana prodávající Straně kupující již uhrazenou částku kompenzovat.

3.13. Strana prodávající prohlašuje, že není plátcem DPH.

3.14. Dle ustanovení § 56 zákona číslo 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů je prodej Nemovitosti osvobozen od DPH a Strana prodávající staví na jisto, že po celou dobu s Nemovitostí ve smyslu jejího osvobození od DPH zmíněného ustanovení tohoto zákona nakládala.

3.15. Strana prodávající předá řádně vyklizenou Nemovitost Straně kupující nejpozději do sedmi (7) dnů ode dne, kdy dojde k uhrazení celkové kupní ceny na bankovní účet Schovatele tak, jak je ujednáno v článku II. odstavec 2.1. této Smlouvy a Strana kupující ji v této lhůtě převezme. Nebezpečí škody na Nemovitosti přechází na Stranu kupující okamžikem předání Nemovitosti. Pokud bude jedna ze Smluvních stran v prodlení s předáním či převzetím Nemovitosti, platí že uplynutím posledního dne lhůty došlo k předání.

3.16. Pokud nedojde ke vkladu vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí, poskytnou si Smluvní strany nejpozději do čtrnácti (14) dnů od nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu potřebnou součinnost k odstranění vad vytýkaných katastrálním úřadem, případně uzavřou novou smlouvu upravenou tak, aby byly odstraněny vady vytýkané katastrálním úřadem a zároveň byla respektována vůle Smluvních stran vyjádřená v této Smlouvě. Bude-li to nezbytné, Smluvní strany ve stejné lhůtě uzavřou dodatek ke smlouvě se Schovatelem.

IV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

4.1. Tato kupní Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední z jejich Smluvních stran. Tato kupní Smlouva nabývá účinnosti podpisem poslední z jejich Smluvních stran, vyjma článku I. odstavce 1.4. této Smlouvy, který nabývá účinnosti okamžikem úhrady celé kupní ceny dle článku II. odstavce 2.1. této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že tímto ujednáním neodkládají účinnosti celé této Smlouvy, ale pouze účinnost samotného převodního ustanovení v návaznosti na doplacení celé kupní ceny. Zbytkem této Smlouvy jsou Smluvní strany vázány okamžikem jejího uzavření.

4.2. Smluvní strany prohlašují, že Smluvní podmínky nebyly určeny jednou ze Smluvních stran nebo podle jejich pokynů, že obě Smluvní strany se podílely na přípravě Smlouvy a měly příležitost obsah Smlouvy ovlivnit a uplatnit k ní své připomínky, že rozumí jejímu obsahu, který měly příležitost prodiskutovat se svými poradci, a s tímto obsahem souhlasí.

4.3. Smlouva může být změněna pouze písemně s písemným souhlasem obou Smluvních stran. V opačném případě je dodatek neplatný. Požadavek písemné formy se též vztahuje na dodatky tohoto ustanovení.

4.4. Smluvní strany vylučují možnost jiné formy než písemné k přijetí nebo změně obsahu jejich právního jednání a prohlašují, že nebudou vázány právními jednáními učiněnými jinou formou než písemnou.

4.5. Je-li některé z ustanovení Smlouvy neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevymahatelné, či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevymahatelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti, účinnosti, nezdánlivé povahy a vymahatelnosti ostatních ustanovení Smlouvy. Bez ohledu na výše uvedené budou Smluvní strany jednat v dobré víře tak, aby vadné ustanovení bezodkladně nahradily bezvadným ustanovením, které v nejvyšší možné míře povolené právními předpisy bude odpovídat účelu a obsahu vadného ustanovení.

4.6. Smlouva a práva a povinnosti Smluvních stran z ní vyplývající se řídí a budou vykládány v souladu s právním řádem České republiky.

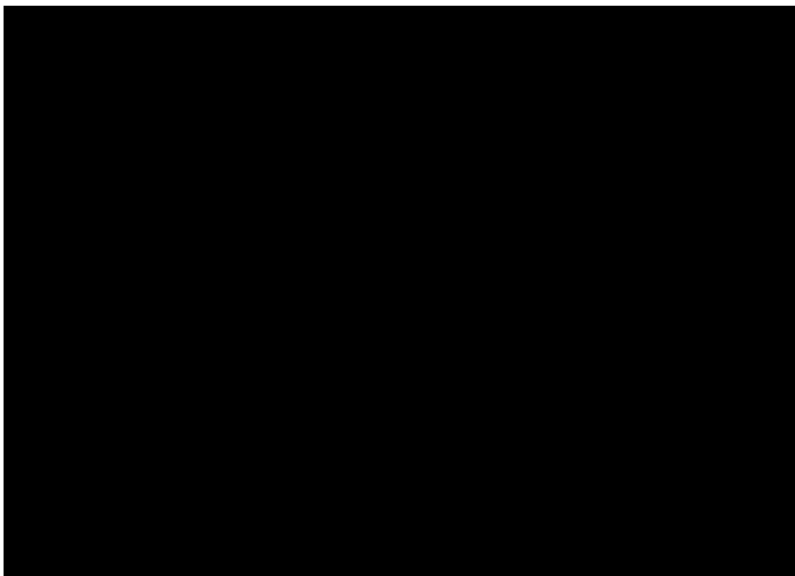
4.7. Tato Smlouva obsahuje úplnou a konečnou dohodu Smluvních stran o předmětu kupní Smlouvy a všech jejích náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ujednat a Smluvní strany prohlašují že, výše uvedená ujednání jsou veškerými ujednáními, která v souvislosti s prodejem a koupí učinily, a že neučinily žádná vedlejší ujednání při této kupní Smlouvě, která by v ní nebyla obsažena.

4.8. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž jeden (1) je určen pro Stranu prodávající, jeden (1) je určen pro Stranu kupující, jeden (1) s úředně ověřenými podpisy Smluvních stran je určen pro řízení u Katastrálního úřadu a jeden (1) je určen Schovateli.

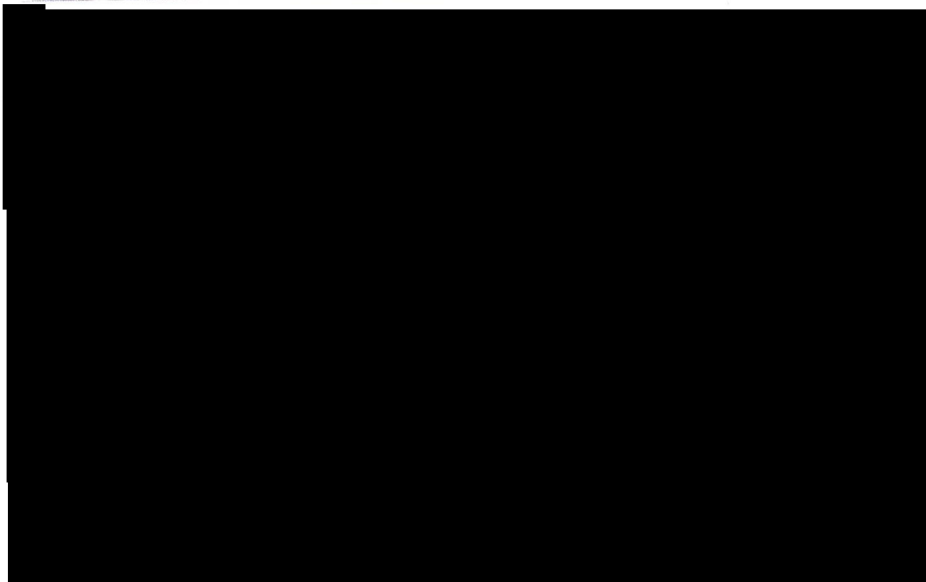
Příloha: výpis z katastru nemovitostí (k. ú. Staré Brno, [redacted]) ze dne 20.06.2025.

V Brně dne 26.06.2025

...
prodávající



Mužik
Brno
18508



PŘÍLOHA

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2025 08:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610089 Staré Brno

List vlastnictví: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Matrix Invest s.r.o., Špitálka 421/23a, Trnitá, 60200 Brno	14235757	

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

garáž

902/9, LV 10001

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 16.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2024 09:19:42.
Zápis proveden dne 25.07.2024.

Pro: Matrix Invest s.r.o., Špitálka 421/23a, Trnitá, 60200 Brno

V-12195/2024-702

RČ/IČO: 14235757

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 20.06.2025 08:44:44

Podpis, razítko:

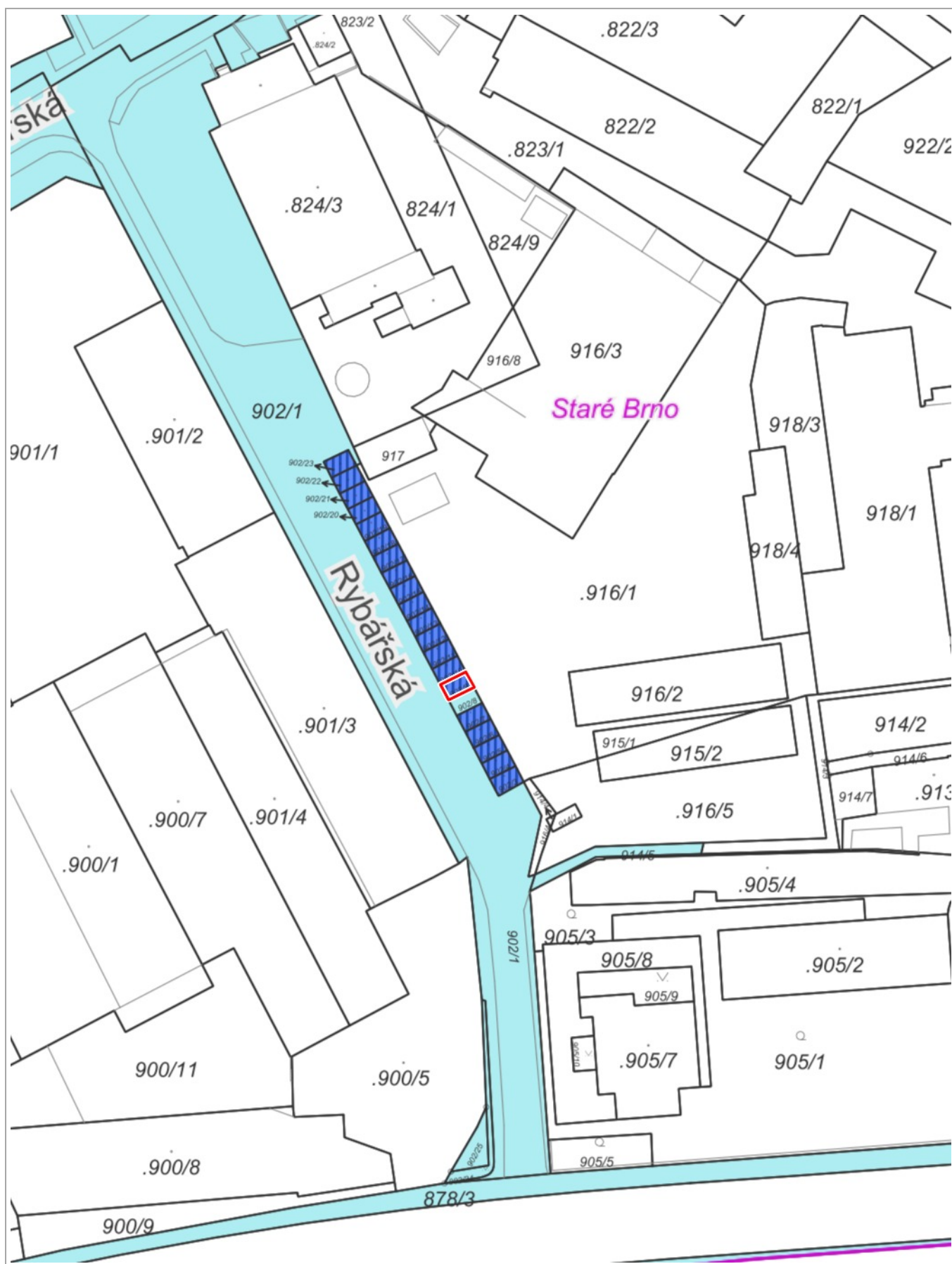
Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Mgr. Přemysl Mužík
adresa
Šámalova 743
IČ: 07596243



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

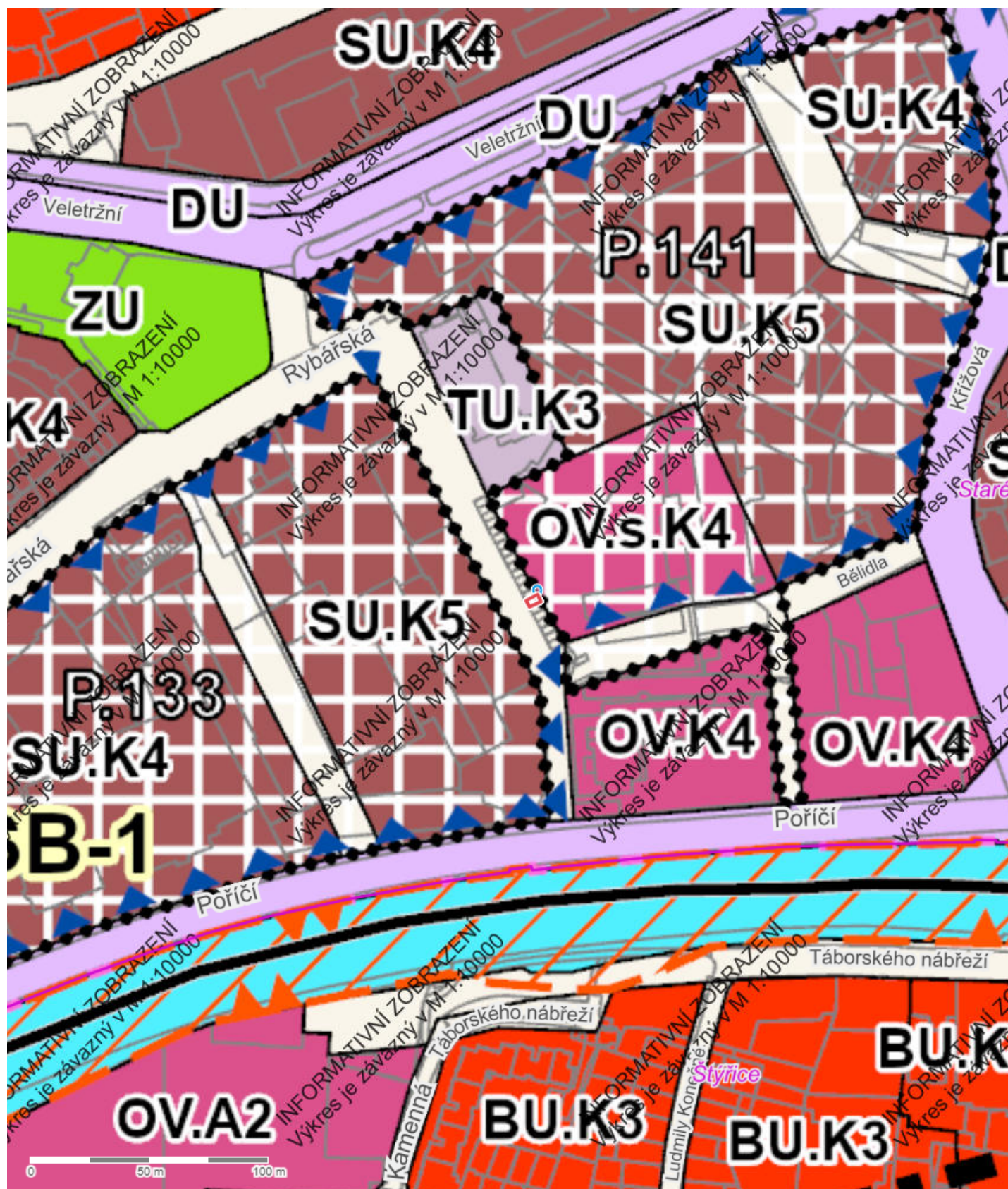


0 25 m 50 m

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. .902/9, k.ú. Staré Brno



Parcela

Katastrální území	Staré Brno
Číslo parcely	.902/9
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	18 m ²
Výměra dle geometrie	18 m ²
Stav parcely k	01.06.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	18 m ² (98%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.11 Staré Brno
Rozvojová lokalita	SB-1 Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

