

Z9/31. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.12.2025

92. Nabídka předkupního práva ke spoluvlastnickým podílům na stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáží, postavené na pozemku p. č. 1263/5 v k. ú. Štýřice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ ke stavbě řadové garáže postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, garáž je součástí hromadných garáží při ulici Jílová, pozemky dotčené stavbami garáží v této lokalitě jsou součástí plochy přestavby.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku podílových spoluvlastníků [REDACTED] která je zastoupená advokátkou JUDr. Světlanou Zabenskou na základě udělené plné moci (dále jen „spoluvlastníci“), doručenou dne 9. 10. 2025, na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), k jejich spoluvlastnickému podílu (každá z nich vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku) na stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1263/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 790 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 OZ, ke spoluvlastnickým podílům spoluvlastníků na stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1263/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky spoluvlastníků ze dne 9. 10. 2025.

Stanoviska

Materiál bude předložen na schůzi Rady města Brna konané dne 3. 12. 2025.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

2.12.2025 v 11:19

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

1.12.2025 v 11:41

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Příloha materiál	6 - 17
Příloha (majetková mapa-	18 - 19
Příloha (ortofoto	20 - 20
Příloha (Report z ÚPmB	21 - 22
Příloha (foto objektu	23 - 23

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka podílových spoluvlastníků [REDAKCE] která je zastoupená advokátkou JUDr. Světlanou Žabenskou na základě udělené plné moci (dále jen „spoluvlastníci“), doručená dne 9. 10. 2025, na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), k jejich spoluvlastnickému podílu (každá z nich vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku) na stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1263/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Štýřice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 9. 10. 2025 nabídku podílových spoluvlastníků [REDAKCE] která je zastoupená advokátkou JUDr. Světlanou Žabenskou na základě udělené plné moci (dále jen „spoluvlastníci“), na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 OZ, k jejich spoluvlastnickému podílu (každá z nich vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 vzhledem k celku) na stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1263/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 790 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

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 ke stavbě, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníků stavby vzniklo vůči statutárnímu městu Brnu předkupní právo k pozemku, na kterém je stavba 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 v případě předmětné nabídky uplyne k datu 9. 1. 2026.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č. p./č. e., způsob využití garáž, stojící na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1263/5 v k. ú. Štýřice, je součástí garážového dvora při ulici Jílová.

Na pozemku ve vlastnictví SMB jsou v tomto garážovém dvoře postavené všechny řadové stavby garáží, je jich celkem 14. Garáže jsou umístěné ve dvou protilehlých řadách, každou řadu tvoří 7 řadových garáží. Garáž je zděná s plochou střechou, její stáří a technický stav není znám.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek p. č. 1263/5 v k. ú. Štýřice součástí plochy přestavby s rozdílným způsobem využití – Doprava všeobecná (DU), se strukturou volné zástavby, s výškovou úrovní zástavby 6 – 16 m (DU.V3).

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno - střed.

Pozn.:

Z uvedeného garážového dvora byla doposud projednána jediná nabídka předkupního práva v roce 2018, když ZMB Z7/39, konané dne 15. 5. 2018, nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě garáže postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 1263/16 v k. ú. Štýřice.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené je orgánům statutárního města Brna nyní předkládán tento návrh usnesení:

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 OZ, ke spoluvlastnickým podílům spoluvlastníků na stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1263/5, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky spoluvlastníků ze dne 9. 10. 2025,

a to s přihlédnutím k tomu, že přestože pozemky města Brna dotčené stavbami garáží v této lokalitě jsou dle platného ÚPmB součástí plochy přestavby (doprava všeobecná - DU), nejedná se o rozvojovou lokalitu, ve které se předpokládá majetkoprávní vypořádání pozemků a garáží, v neposlední řadě je nutno rovněž přihlédnout k nevyužití nabídky předkupního práva k jiné stavbě garáže z této lokality, která byla projednána v roce 2018 v Zastupitelstvu města Brna.

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

Materiál bude předložen na schůzi Rady města Brna konané dne 3. 12. 2025.

Stanoviska dotčených orgánů:

MČ Brno – střed

MČ Brno-střed 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 MČ písemně informována.

Statutární město Brno

Doručeno: 09.10.2025

MMB/0497773/2025

listy:

přílohy: 2

druh:

li/sv:



mmb1es9509aa46

(dále také jako „strana prodávající 1“)

zast. JUDr. Světlanou Zabenskou, advokátkou, na základě plné moci ze dne 18.07.2025

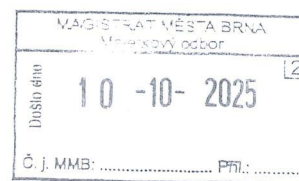
(dále také jako „strana prodávající 2“)

Statutární město Brno

Magistrát města Brna - Majetkový odbor

Malinovského náměstí 3, 601 67 Brno

V Brně, dne 9.10.2025



Věc: Nabídka na uplatnění zákonného předkupního práva k nemovité věci

Vážené dámy, vážení pánové,

v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, Vám jako vlastnice níže uvedené nemovité věci činíme tuto nabídku na uplatnění zákonného předkupního práva.

Předmětem nabídky je nemovitá věc:

- stavba bez č.p. / č. ev., způsob využití: garáž, stojící na pozemku parc. č. 1263/5 (zapsaném na listu vlastnictví č. 10001);

vše zapsáno na listu vlastnictví č. [redacted] pro katastrální území 610186 Štýřice, obec 582786 Brno, vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

Dne 9.10.2025 jsme uzavřely kupní smlouvu s koupěchtivou, paní [redacted]

V souladu se zákonem Vám tímto nabízíme možnost využít Vaše zákonné předkupní právo a odkoupit výše uvedenou nemovitou věc za zcela totožných podmínek, jaké byly sjednány ve zmíněné kupní smlouvě. Sjednaná kupní cena činí **790 000 Kč**.

Originál podepsané kupní smlouvy, obsahující veškeré podmínky prodeje, přikládáme v příloze této nabídky.

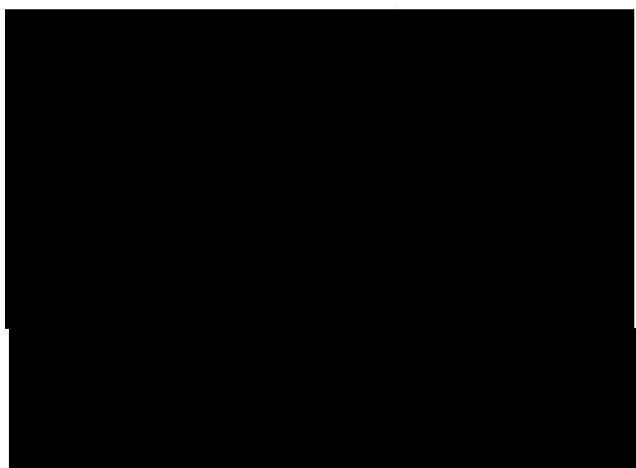
Žádáme Vás o vyjádření, zda Statutární město Brno uplatňuje své zákonné předkupní právo. V souladu se zákonem činí lhůta pro uplatnění předkupního práva u nemovité věci 3 (tři) měsíce ode dne doručení této nabídky.

V případě, že se rozhodnete své předkupní právo uplatnit, žádáme o doručení přijetí této nabídky prostřednictvím datové schránky prodávající 1 - [REDACTED] ID datové schránky: bsn3fx.

Pokud své předkupní právo v uvedené lhůtě neuplatníte, budeme mít za to, že Vaše předkupní právo zaniklo, a vlastnické právo bude převedeno na koupěchtivou pan [REDACTED]
[REDACTED]

Děkujeme za Vaši spolupráci.

S pozdravem



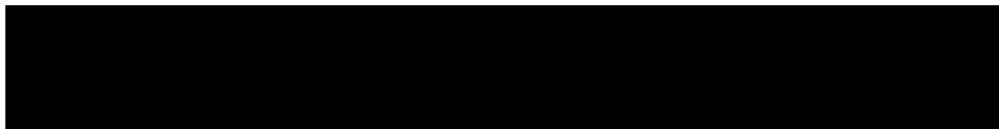
zast. JUDr. Světlanou Žabenskou,
advokátkou ČAK 04744, na základě plné moci
strana prodávající 2

Přílohy:

- Kupní smlouva
- Plná moc

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaná



z m o c ň u j i t í m t o

JUDr. Světlanu Žabenskou, nar. 27. 08. 1972
bytem Tábor 2647/43, Královo Pole, 612 00 Brno
advokátku, se sídlem Šumavská 618/3a, Ponava, 602 00 Brno, ČAK: 04744

aby mne zastupovala při všech jednáních a řízeních před všemi soudními, správními a jinými orgány a právníky i fyzickými osobami ve věci prodeje:

- 1) ideální jedné poloviny nemovité věci, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, pro okres Brno - město, obec Brno a katastrální území Štýřice na listu vlastnictví č. [REDACTED] označené takto:

B Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	garáž	1263/5, LV 10001	

- 2) ideální jedné poloviny nemovité věci, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, pro okres Brno - město, obec Brno a katastrální území Štýřice na listu vlastnictví č. [REDACTED] a označené takto:

B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na
Č.jednotky				společných částech domu
141/505	byt		byt.z.	673/100000
Vymezeno v:				
Budova	Štýřice, č.p. 133, 134, 136, 137, 141, 142, byt.dům, LV 1060			
	na parcele	1282, LV 60000		
		1283, LV 60000		
		1284, LV 60000		
		1285, LV 60000		
		1286, LV 60000		
		1287, LV 60000		

(dále jen „Nemovitosti“)

JUDr. Světlana Žabenská, advokátka
Sídlo a adresa pro doručování: Šumavská 618/3a, Ponava, 602 00 Brno
Kancelář: Havlíčkova 198, 664 42 Modřice
Mobil: +420 603 533 705

ID datové schránky: sqnft9q
E-mail: info@ak-zabenska.cz
ČAK: ev. č. 04744

a vykonávala veškerá právní jednání, procesní i faktické úkony se zastupováním spojené, zejména, nikoli však výlučně, aby

- 1) za mne sjednala, uzavřela a podepsala následující smluvní ujednání a písemnosti:
 - smlouvu o zajištění prodeje Nemovitostí
 - kupní smlouvu
 - zástavní smlouvu
 - smlouvu o advokátní úschově
 - návrh na vklad práva do katastru nemovitostí
 - protokol o předání a převzetí Nemovitostí kupujícím
 - popř. další potřebné písemnosti a smluvní ujednání
- 2) přebírala doručované písemnosti a jejich přijetí potvrzovala
- 3) zastupovala mě při identifikaci dle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu

to vše i tehdy, je-li k tomu podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Beru na vědomí, že zmocněná advokátka je oprávněna za sebe ustanovit dalšího zástupce, a pokud jich ustanoví více, souhlasí, aby každý z nich jednal samostatně.

Tato plná moc se uděluje na dobu neurčitou.

V Brně, dne 18. července 2025

Zmocnění v plném rozsahu přijímám:

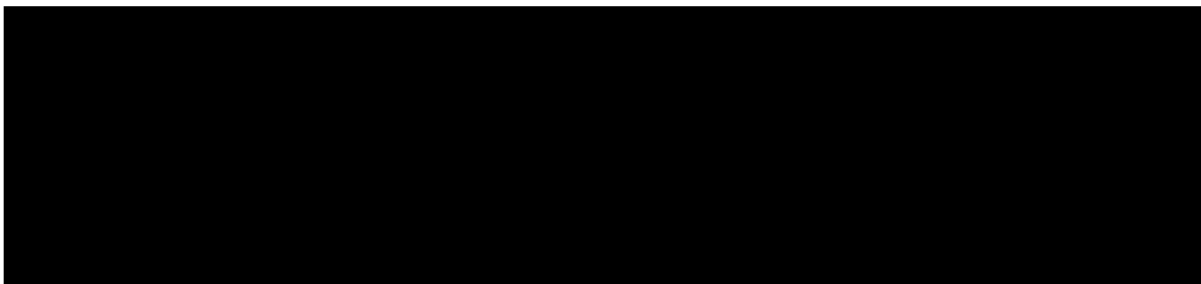
JUDr. Světlana Žabenská, advokátka

JUDr. Světlana Žabenská, advokátka

Sídlo a adresa pro doručování: Šumavská 618/3a, Ponava, 602 00 Brno
Kancelář: Havlíčkova 198, 664 42 Modřice
Mobil: +420 603 533 705

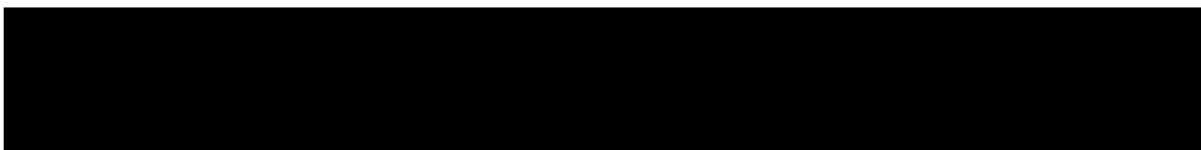
ID datové schránky: sqnft9q
E-mail: info@ak-zabenska.cz
ČAK: ev. č. 04744

Níže uvedeného dne, měsíce a roku dále uvedené strany uzavřely



(strana prodávající 1 a strana prodávající 2 společně dále také jako „strana prodávající“)

a



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 1 a strana prodávající 2 jsou podílovými spoluvlastníky, přičemž každá z nich vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ vzhledem k celku, následující nemovité věci:

- stavby bez č.p. / č. ev., způsob využití – garáž (zapsané na listu vlastnictví č. [REDACTED], stojící na pozemku parc. č. 1263/5 (zapsaném na listu vlastnictví č. 10001);

zapsané pro katastrální území 610186 Štýřice, obec 582786 Brno, vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město.

(dále také jako „předmět převodu“)

1.2 Strana prodávající předmět převodu nabyla na základě Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví 58 D-1061/2024-284 Městský soud v Brně ze dne 17.06.2025. Právní moc ke dni 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2025 14:33:19. Zápis proveden dne 27.06.2025; uloženo na prac. Brno-město, V-12394/2025-702.

1.3 Strana prodávající upozorňuje stranu kupující, že není vlastníkem pozemku parc. č. 1263/5 (zapsaném na listu vlastnictví č. 10001), na kterém stojí stavba bez č.p. / č. ev. (zapsaná na listu vlastnictví [REDACTED]), k.ú. 610186 Štýřice, neboť tento pozemek je ve vlastnictví třetí osoby, kterou je Statutární město Brno, IČO: 44992785, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno, a není tedy předmětem převodu dle této kupní smlouvy (dále také jako „Vlastník pozemku“).



1.4 Strana prodávající se zavazuje bezodkladně po uzavření této smlouvy, nejpozději však do 5 (pěti) pracovních dnů, učinit Vlastníku pozemku nabídku předkupního práva k předmětu převodu specifikovanému v čl. I. bodu 1.1 této smlouvy dle této smlouvy. Strana prodávající se zavazuje prokazatelně předložit Mgr. Jiřině Svojanovské, advokátce ČAK 10471, originál (i) rozhodnutí, usnesení či jinak označené sdělení Vlastníka pozemku o nevyužití nabídky předkupního práva k předmětu převodu (dále také jako „**Sdělení Vlastníka pozemku**“), nebo (ii) stranou prodávající podepsané prohlášení o tom, že ve lhůtě pro využití nabídky předkupního práva k předmětu převodu neobdržela od Vlastníka pozemku žádné Sdělení Vlastníka pozemku (dále také jako „**Prohlášení strany prodávající**“), a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů poté, co Sdělení Vlastníka pozemku obdrží či poté, co marně uplyne lhůta pro využití nabídky předkupního práva Vlastníkem pozemku, a o této skutečnosti stranu kupující informovat e-mailovou formou, a to na e-mailovou adresu: [REDAKCE]. V případě, že strana prodávající Mgr. Jiřině Svojanovské, advokátce ČAK 10471, originál Sdělení Vlastníka pozemku či Prohlášení strany prodávající nepředloží a/nebo v případě, že strana prodávající o skutečnosti předložení originálu Sdělení Vlastníka pozemku či Prohlášení strany prodávající Mgr. Jiřině Svojanovské, advokátce ČAK 10471, stranu kupující dohodnutým způsobem neinformuje ani do 4 (čtyř) měsíců ode dne uzavření této smlouvy, je strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit s účinky jejího zrušení od samého počátku. V případě, že Vlastník pozemku sdělí, že nabídku předkupního práva k předmětu převodu využívá, je kterákoliv smluvní strana oprávněna od této smlouvy odstoupit s účinky jejího zrušení od samého počátku. V případě odstoupení od smlouvy si smluvní strany navrátí veškerá plnění, která si navzájem poskytla na základě této smlouvy.

Článek II.

2.1 Strana prodávající touto smlouvou prodává předmět převodu specifikovaný v čl. I. bodu 1.1 této smlouvy spolu se všemi součástmi a příslušenstvím straně kupující, která předmět převodu specifikovaný v čl. I. bodu 1.1 této smlouvy kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví, a zavazuje se straně prodávající zaplatit níže sjednanou kupní cenu.

2.2 Smluvní strany sjednávají odkladný účinek čl. II. bodu 2.1 této smlouvy, vyjma závazku zaplatit níže sjednanou kupní cenu, a to do doby, kdy bude stranou kupující složena kupní cena 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 1.1 této smlouvy je **790.000,- Kč (slovy: sedm set devadesát tisíc korun českých)**.

3.2 Kupní cena ve výši 790.000,- Kč bude hrazena stranou kupující z vlastních zdrojů, a to tak, že bude nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů poté, co strana prodávající prokazatelně předloží originál Sdělení Vlastníka pozemku či Prohlášení strany prodávající Mgr. Jiřině Svojanovské, advokátce ČAK 10471, a současně poté, co strana prodávající o této skutečnosti informuje stranu kupující odesláním e-mailu dle čl. I. bodu 1.4 této smlouvy, složena na účet advokátní úschovy u Mgr. Jiřiny Svojanovské, advokátky ČAK 10471, vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č. účtu [REDAKCE].

3.3 O úschově je současně s touto smlouvou uzavřena samostatná smlouva o advokátní úschově mezi stranou kupující, stranou prodávající a Mgr. Jiřinou Svojanovskou, jakožto schovatelkou, obsahující podmínky úschovy a nakládání se složenými finančními prostředky a listinou.

3.4 Strana prodávající a strana kupující se způsobem úhrady kupní ceny prostřednictvím advokátní úschovy souhlasí. Za den úhrady kupní ceny do advokátní úschovy smluvní strany považují den [REDAKCE].

připsání příslušné částky na účet advokátní úschovy. Povinnost strany kupující uhradit kupní cenu prodávajícím však bude splněna až připsáním kupní ceny, resp. její odpovídající části na účty strany prodávající 1 a strany prodávající 2.

3.5 O složení kupní ceny do advokátní úschovy bude Mgr. Jiřina Svojanovská, advokátka ČAK 10471, stranu prodávající a stranu kupující bez zbytečného odkladu informovat prostřednictvím zprostředkující realitní kanceláře, a též e-mailovou formou, a to na e-mailové adresy:

[redacted]
[redacted]
[redacted] svetlana.zabenska@ak-zabenska.cz;

3.6 V případě, že strana kupující neuhradí kupní cenu dle čl. III. bodu 3.2 této smlouvy v termínu tam uvedeném, je kterákoli smluvní strana na straně prodávající (tj. strana prodávající 1 nebo strana prodávající 2) oprávněna od této smlouvy odstoupit s účinky jejího zrušení od samého počátku, požadovat navrácení veškerých plnění, která poskytla na základě této smlouvy, požadovat náhradu tím způsobené škody v plné výši. Pro případ prodlení strany kupující s úhradou kupní ceny tak, jak je sjednána v čl. III. bodu 3.2 této smlouvy, strana prodávající 1 a strana kupující sjednávají smluvní pokutu ve výši 250,- Kč (slovy: dvě stě padesát korun českých) za každý, byť jen započatý den prodlení, a strana prodávající 2 a strana kupující sjednávají smluvní pokutu ve výši 250,- Kč (slovy: dvě stě padesát korun českých) za každý, byť jen započatý den prodlení. V případě odstoupení kterékoli smluvní strany na straně prodávající (tj. strany prodávající 1 nebo strany prodávající 2) od této smlouvy z důvodu prodlení strany kupující s úhradou kupní ceny dle čl. III. bodu 3.2 této smlouvy, strana prodávající 1 a strana kupující sjednávají smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč, a strana prodávající 2 a strana kupující sjednávají smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč; ujednání o smluvních pokutách uvedené v druhé větě tohoto čl. III. bodu 3.6 smlouvy se v takovém případě nepoužije. Pro případ vyloučení případných pochybností smluvní strany shodně konstatují a činí nesporným, že výše smluvních pokut dle věty předchozí byla sjednána s ohledem na sjednaný způsob úhrady kupní ceny v čl. III. bodu 3.2 této smlouvy.

Článek IV.

4.1 Strana prodávající prohlašuje, že k předmětu převodu se nevází žádná další práva nebo povinnosti, vyjma těch práv a povinností, která jsou zapsána na příslušném listu vlastnictví specifikovaném v čl. I. této smlouvy a dále vyjma těch práv a povinností, která jsou uvedená v této smlouvě. 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 nezczizila, a že předmět převodu není zatížen žádnými právy třetích osob (zejména právem nájmu), neváznou na něm žádné dluhy, věcná břemena, zástavní 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 zczizovala, zatěžovala nebo omezovala jeho užívání a že neučiní nic, čím by zhoršila stav předmětu převodu.

4.4 Porušení ujednání 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, 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 ve vztahu ke straně prodávající a předmětu převodu nově zapsáno jakékoli omezení v části C a/nebo D příslušného listu vlastnictví, vyjma zapsaných zápisů anebo záznamů, které by vyplývaly z činnosti katastrálního úřadu (např. upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu, řízení o opravě chyby, zahájení pozemkových úprav apod.), dále vyjma zápisu, který by byl učiněn v důsledku projevu vůle či jednání strany kupující.

4.5 Smluvním stranám je stav předmětu převodu dobře znám, strana kupující si jej řádně prohlédla, a prohlašuje, že byla stranou prodávající seznámena zejména se skutečností, že:

- předmět převodu je v původním stavu, který považuje za odpovídající jeho stáří a běžnému opotřebení;

- pozemek parc. č. 1263/5 (zapsaný na listu vlastnictví č. 10001), na kterém stojí předmět převodu, je ve vlastnictví Vlastníka pozemku, a je stranou prodávající užíván na základě smlouvy o nájmu č. 130/V/004, č.j. MCBS/2016/0085631/CERH, ze dne 27.06.2016, ve znění dodatku, uzavřeného mezi Vlastníkem pozemku a právním předchůdcem strany prodávající, a že nájemné za rok 2025 bylo stranou prodávající zaplacen; strana kupující prohlašuje, že se s obsahem smlouvy o nájmu, ve znění dodatku, specifikované ve větě předchozí, seznámila.

Strana kupující dále prohlašuje, že předmět převodu přijímá do svého výlučného vlastnictví ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že kupní cena za předmět převodu specifikovaná v čl. III. bodu 3.2 této smlouvy byla sjednána s přihlédnutím ke stavu a stáří předmětu převodu.

4.6 Pro účely tohoto článku této smlouvy smluvní strany shodně konstatují za účelem vyloučení případných pochybností, že předmětem převodu se rozumí i jednotlivé spoluvlastnické podíly na předmětu převodu.

4.7 Strana kupující bere na vědomí a souhlasí s tím, že veškerá prohlášení, ujištění a záruky učiněné v tomto článku stranou prodávající činí strana prodávající 1 a strana prodávající 2 vždy a výhradně sama za sebe a odpovídá tak za pravdivost, úplnost a správnost svých prohlášení pouze sama za sebe.

Článek V.

5.1 Smluvní strany se dohodly, že 1 vyhotovení této kupní smlouvy (opatřené ověřenými podpisy smluvních účastníků) bude po jejím podpisu předáno Mgr. Jiřině Svojanovské, advokátce ČAK 10471, která do 5 (pěti) pracovních dnů poté, co strana kupující složí na účet advokátní úschovy kupní cenu a současně poté, co bude Mgr. Jiřině Svojanovské, advokátce ČAK 10471, předložen originál Sdělení Vlastníka pozemku nebo originál Prohlášení strany prodávající dle čl. I. bodu 1.4 této smlouvy, podá návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí dle této kupní smlouvy spolu s 1 vyhotovením této kupní smlouvy (opatřené ověřenými podpisy smluvních účastníků), která bude přílohou návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí spolu s potvrzením o složení kupní ceny na účet advokátní úschovy. K podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí dle předchozí věty, jakož i k veškerým dalším úkonům souvisejícím s řízením o návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující, strana kupující podpisem této smlouvy advokátku výslovně zmocňuje.

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 (deseti) 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 zákonné důvody bránící katastrálnímu úřadu povolit vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy a katastrální úřad povolení vkladu zamítne, mají smluvní strany právo od této smlouvy odstoupit.

5.5 Náklady související s podáním návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující dle čl. V. této smlouvy nese zprostředkující realitní kancelář; správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující dle čl. V. této smlouvy tedy nehradí strana prodávající ani strana kupující.

Článek VI.

6.1 Strana prodávající se zavazuje straně kupující předat a strana kupující se zavazuje od strany prodávající převzít předmět převodu vyklizený, dále bez užívacích práv třetích osob, včetně případné dokumentace k němu se vztahující, a to nejpozději do 10 (deseti) pracovních dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva strany kupující k předmětu převodu do katastru nemovitostí. Za stranu prodávající předá straně kupující předmět převodu strana prodávající 1. Pro případ prodlení strany prodávající 1 s předáním nebo strany kupující s převzetím předmětu převodu dle čl. VI. bodu 6.1 této smlouvy, smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pět set korun českých) za každý, byť jen započatý, den prodlení. Strana kupující je oprávněna požadovat smluvní pokutu dle tohoto odstavce jen po straně prodávající 1.

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), popř. další skutečnosti, na kterých se strany dohodnou při aktu předání.

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 vznikly do doby řádného předání a převzetí předmětu převodu. Strana kupující je povinna straně prodávající vrátit veškeré případné přeplatky plateb, které strana prodávající uhradila v souvislosti s držením předmětu převodu (např. platby za dodávky elektrické energie, vodné), a které vznikly do doby řádného předání a převzetí předmětu převodu. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději do 10 (deseti) pracovních 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 Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení písemného oznámení o odstoupení jedné smluvní strany druhé smluvní straně. Odstoupení od této smlouvy je možné pouze jako od jejího celku.

7.2 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 (pěti) pracovních dnů ode dne doručení odstoupení od této smlouvy druhé smluvní straně.

7.3 Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo na náhradu škody dle této smlouvy ani nárok prodávajících na zaplacení smluvní pokuty sjednané v čl. III. bodu 3.6 za pozdní zaplacení kupní ceny.

7.4 Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody. Smluvní pokuta je splatná do 5 (pěti) pracovních dnů od doručení písemné výzvy k úhradě smluvní pokuty jednou smluvní stranou druhé smluvní straně.

Článek VIII.

8.1 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, vyjma ujednání o vypořádání kupní ceny dle smlouvy o advokátní úschově.

8.2 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.

8.3 Pokud by jakákoliv část této smlouvy byla v budoucnu z jakéhokoliv důvodu shledána neplatnou či neproveditelnou, zůstává tím zbytek smlouvy nedotčen a smluvní strany 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 smluvní strany uzavřít smlouvu novou tak, aby bylo dosaženo toho účelu, který je touto smlouvou sledován.

8.4 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, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak 15. pracovní den po podání, s uvedením rozhodné adresy a zaplaceným poštovním, odmítla-li druhá strana zásilku převzít nebo byla-li zásilka vrácena jako nedoručitelná.

8.5 Smluvní strany 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.

8.6 Tato smlouva je vyhotovena v 7 vyhotoveních s platností originálu, z nichž každý ze smluvních účastníků obdrží po jednom, 1 vyhotovení je určeno pro řízení o vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující u příslušného katastrálního úřadu, 1 vyhotovení pro Vlastníka pozemku, 1 vyhotovení pro účely zprostředkující realitní kanceláře a 1 pro advokátní kancelář.

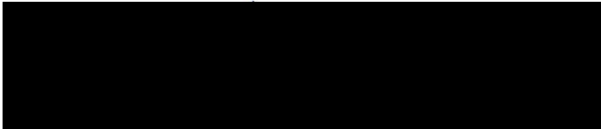
Příloha: 1) Plná moc udělená JUDr. Světlaně Žabenské, advokátce ČAK 04744

V Brně dne 9.10.2025

V Brně dne 9.10.2025

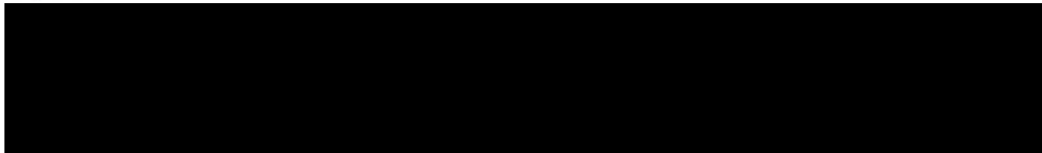

strana kupující


V Brně dne 07.10.2025


zast. JUDr. Světlanou Žabenskou,
advokátkou ČAK 04744, na základě plné moci
strana prodávající 2

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaná



z m o c ň u j i t í m t o

JUDr. Světlanu Žabenskou, nar. 27. 08. 1972
bytem Tábor 2647/43, Královo Pole, 612 00 Brno
advokátku, se sídlem Šumavská 618/3a, Ponava, 602 00 Brno, ČAK: 04744

aby mne zastupovala při všech jednáních a řízeních před všemi soudními, správními a jinými orgány a právníckými i fyzickými osobami ve věci prodeje:

- 1) ideální jedné poloviny nemovité věci, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, pro okres Brno - město, obec Brno a katastrální území Štýřice na listu vlastnictví č. [redacted] a označené takto:

B Nemovitosti			
Stavby			
Typ stavby			
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	garáž	1263/5, LV 10001	

- 2) ideální jedné poloviny nemovité věci, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, pro okres Brno - město, obec Brno a katastrální území Štýřice na listu vlastnictví č. [redacted] a označené takto:

B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./			Typ	Podíl na
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	společných částech domu
141/505	byt		byt.z.	673/100000
Vymezeno v:				
Budova	Štýřice, č.p. 133, 134, 136, 137, 141, 142, byt.dům, LV 1060			
	na parcele	1282, LV 60000		
		1283, LV 60000		
		1284, LV 60000		
		1285, LV 60000		
		1286, LV 60000		
		1287, LV 60000		

(dále jen „Nemovitosti“)

JUDr. Světlana Žabenská, advokátka
Sídlo a adresa pro doručování: Šumavská 618/3a, Ponava, 602 00 Brno
Kancelář: Havlíčkova 198, 664 42 Modřice
Mobil: +420 603 533 705

ID datové schránky: sqnft9q
E-mail: info@ak-zabenska.cz
ČAK: ev. č. 04744

a vykonávala veškerá právní jednání, procesní i faktické úkony se zastupováním spojené, zejména, nikoli však výlučně, aby

- 1) za mne sjednala, uzavřela a podepsala následující smluvní ujednání a písemnosti:
 - smlouvu o zajištění prodeje Nemovitostí
 - kupní smlouvu
 - zástavní smlouvu
 - smlouvu o advokátní úschově
 - návrh na vklad práva do katastru nemovitostí
 - protokol o předání a převzetí Nemovitostí kupujícímu
 - popř. další potřebné písemnosti a smluvní ujednání
- 2) přebírala doručované písemnosti a jejich přijetí potvrzovala
- 3) zastupovala mě při identifikaci dle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu

to vše i tehdy, je-li k tomu podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Beru na vědomí, že zmocněná advokátka je oprávněna za sebe ustanovit dalšího zástupce, a pokud jich ustanoví více, souhlasí, aby každý z nich jednal samostatně.

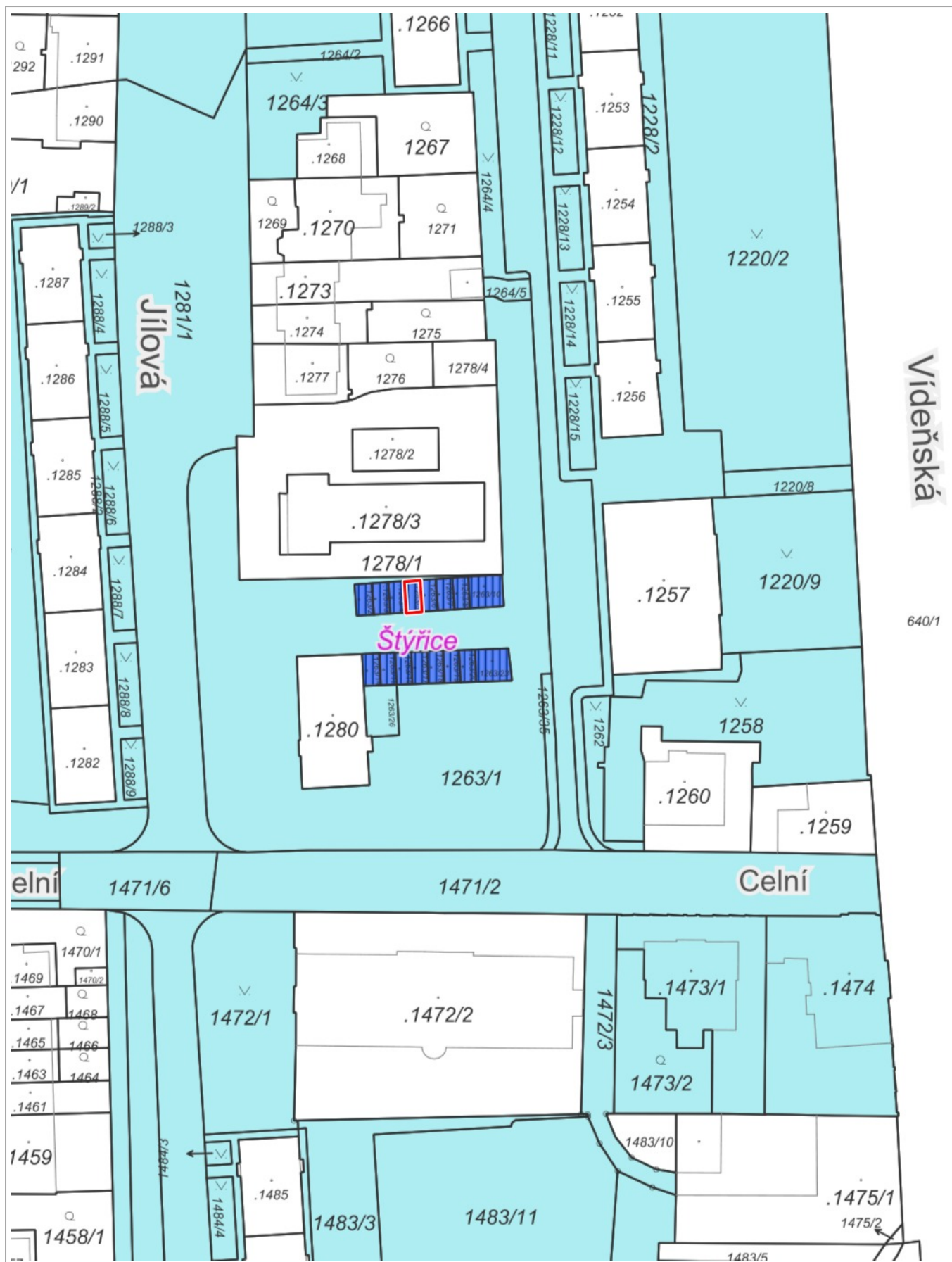
Tato plná moc se uděluje na dobu neurčitou.

JUDr. Světlana Žabenská, advokátka

JUDr. Světlana Žabenská, advokátka

Sídlo a adresa pro doručování: Šumavská 618/3a, Ponava, 602 00 Brno
Kancelář: Havlíčkova 198, 664 42 Modřice
Mobil: +420 603 533 705

ID datové schránky: sqnft9q
E-mail: info@ak-zabenska.cz
ČAK: ev. č. 04744



0 25 m 50 m

1 : 1 000

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az

Popisy parcel



Definiční bod parcel



Vnitřní parcelní kresba

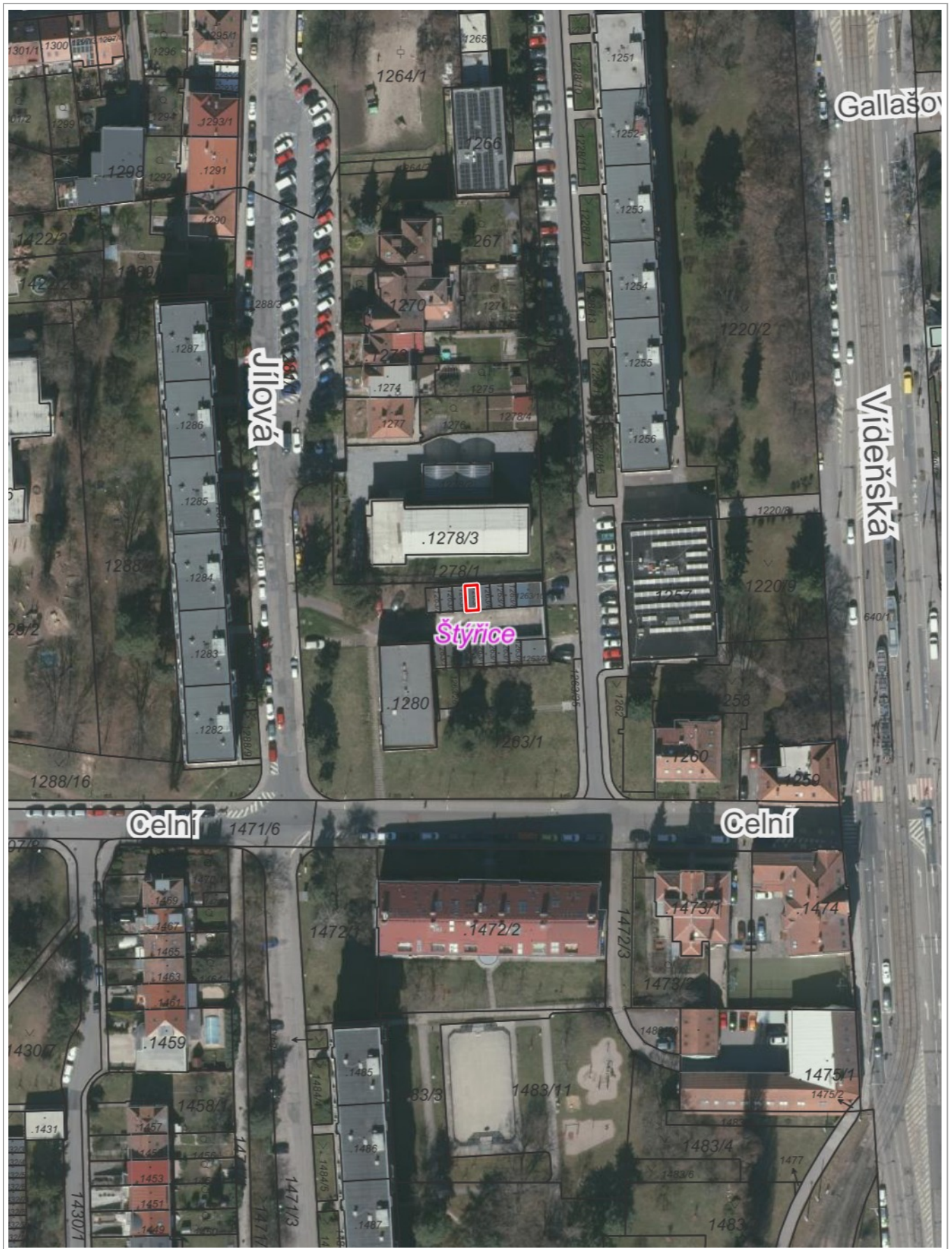


Parcelní kresba

PARCELY SMB



Parcely SMB

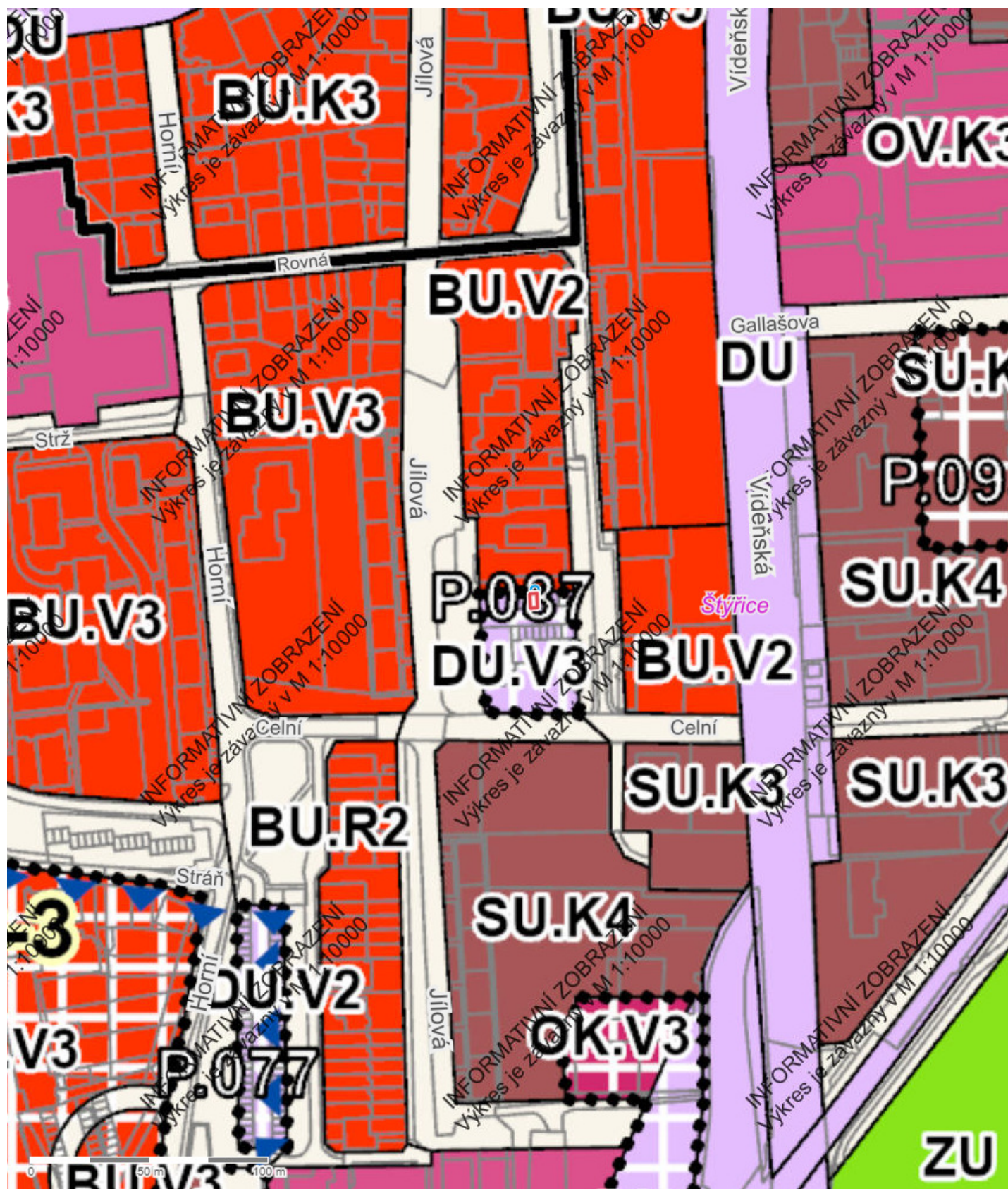


0 25 m 50 m

1 : 1 250

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímokování: 19. 3. 2025, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .1263/5, k.ú. Štýřice



Parcela

Katastrální území	Štýřice
Číslo parcely	.1263/5
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	01.09.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	6-16 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	18 m ² (98%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.27 Vídeňská, Renneská
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	–

