

Z9/33. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 3.3.2026

105. Nabídka předkupního práva ke dvěma stavbám bez č. p./č. e, způsob využití garáže, postavené na pozemcích p. č. 285/31 a 285/32, vše v k. ú. Žabovřesky

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ ke dvěma stavbám řadových garáží postavených vedle sebe na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna, garáže jsou součástí hromadného garážového dvora v lokalitě při ulici Bráfova.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [REDAKCE] doručenou dne 17. 12. 2025, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke dvěma stavbám bez č. p./č. e., způsob využití garáže, postavené na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 285/31, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² a p. č. 285/32, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m², vše v k. ú. Žabovřesky, za celkovou kupní cenu (tj. za obě garáže) ve výši 1 000 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově uzavřenými s koupěchtivým.

- 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.

2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke dvěma stavbám bez č. p./č. e., způsob využití garáže, postavené na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 285/31, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² a p. č. 285/32, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m², vše v k. ú. Žabovřesky, dle nabídky doručené dne 17. 12. 2025.

Stanoviska

Materiál bude předložen na R9/165. schůzi Rady města Brna konané dne 25. 2. 2026.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

24.2.2026 v 11:11

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

23.2.2026 v 09:27

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha	6 - 15
Příloha	16 - 17
Příloha	18 - 18
Příloha	19 - 20
Příloha	21 - 22

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE], doručená dne 17. 12. 2025, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke dvěma stavbám bez č. p./č. e., způsob využití garáže, postavené na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 285/31, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² a p. č. 285/32, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m², vše v k. ú. Žabovřesky.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 17. 12. 2025 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke dvěma stavbám bez č. p./č. e., způsob využití garáže, postavené na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 285/31, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² a p. č. 285/32, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m², vše v k. ú. Žabovřesky, za celkovou kupní cenu (tj. za obě garáže) ve výši 1 000 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvou a smlouvou o advokátní úschově uzavřenými s koupěchtivou.

Pozn.:

Již Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/05. zasedání 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 vlastníkovému výše uvedeného pozemku, předkupní právo ke stavbě, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníku 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 uplyne k datu 17. 3. 2026.

Popis:

Výše specifikované stavby bez č. p./č. e., způsob využití garáže, postavené na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 285/31 a p. č. 285/32, vše v k. ú. Žabovřesky, jsou situovány při ulici Bráfova (v blízkosti frekventované silniční komunikace městského okruhu Žabovřeská), tyto řadové garáže se nacházejí v bránou uzavřeném hromadném garážovém dvoře. Obě garáže spolu sousedí, garáž na pozemku p. č. 285/32 je koncová garáž řadové zástavby. Jedná se o starší krajní řadové prefabrikované garáže (každá je určena pro 1 osobní auto). Garáže se nacházejí v území, jehož součástí jsou další pozemky ve vlastnictví města Brna, na kterých jsou garáže ve vlastnictví jiných subjektů (celkem 133 garáží).

Pozemky p. č. 285/31 a p. č. 285/32, vše v k. ú. Žabovřesky, jsou svěřené městské části Brno-Žabovřesky.

Pozn.:

V lokalitě při ul. Bráfova je postaveno celkem 171 garáží. Z tohoto počtu, jak je uvedeno výše, 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 ÚZSVM ČR a jsou vymezené jako jednotky).

Dle platného Územního plánu města Brna jsou předmětné pozemky p. č. 285/31 a p. č. 285/32, vše v k. ú. Žabovřesky, součástí plochy stabilizované s rozdílným způsobem využití DU –

Doprava všeobecná, se strukturou zástavby volná a s výškovou úrovní zástavby č. 1, s výškou zástavby 3 – 7 m (DU.V1).

Pozn.:

V průběhu let 2017 – 2025 bylo v orgánech SMB projednáno celkem 26 nabídek předkupního práva týkajících se garáží z lokality při ul. Bráfova a žádná nabídka předkupního práva nebyla doposud z úrovně SMB využita.

Stanovisko MO MMB:

MO MMB nedoporučuje využití předkupního práva k nabízeným dvěma stavbám řadových garáží, 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 garáží postavených na pozemcích jiného vlastníka (tyto garážemi zastavěné pozemky jsou v majetku ČR, zastupované ÚZSVM ČR), a z tohoto důvodu nelze v případě realizace majetkoprávního vypořádání garáží postavených na pozemku ve vlastnictví SMB úspěšně zajistit scelení všech zastavěných pozemků v celé této lokalitě ve prospěch SMB, neboť stávající faktický stav je věcně právní překážkou případného potencionálního plánovaného rozvoje v této lokalitě při ul. Bráfova.

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 dvěma stavbám bez č. p./č. e., způsob využití garáže, postavené na pozemcích ve vlastnictví statutárního města p. č. 285/31, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² a p. č. 285/32, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m², vše v k. ú. Žabovřesky, dle nabídky doručené dne 17. 12. 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 projednaná v orgánech SMB v průběhu let 2017 – 2025 nebyla doposud využita.

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

Materiál bude předložen na R9/165. schůzi Rady města Brna konané dne 25. 2. 2026.

Stanoviska dotčených orgánů:

MČ Brno – Žabovřesky

MČ Brno-Žabovřesky byla písemně vyzooměna 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.

OPS

MO

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	17
Došlo dne 17-12-2025	
Č.j. MMB:	
Příl.:	

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

osobně na podatelnu
Statutární město Brno
Doručeno: 17.12.2025
MMB/0623016/2025

listy: 1 přílohy: 2
druh: kupní smlouva/smlouva o advok



nmb1es950b74b3

V Brně dne 17.12.2025

Věc: Nabídka na využití předkupního práva

Vážení,

já, níže podepsaná, se tímto obracím na Vás;

Statutární město Brno, IČO: 44992785, se sídlem: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno;

a to v souvislosti s přiloženou kupní smlouvou; kterou jsem jako prodávající, uzavřela dne 15.12.2025 s jako kupujícím (dále jako „Město“, „Kupní smlouva“, a „Koupěchtivý“).

I.

Předmětem uvedené Kupní smlouvy je prodej následujících nemovitých věcí v obci Brno a k.ú. Žabovřesky, a to za kupní cenu ve výši 1.000.000,- Kč:

- budova bez č.p./č.e., garáž, stojící na pozemku p.č. 285/31 (zapsaném na LV č. 10001), a
 - budova bez č.p./č.e., garáž, stojící na pozemku p.č. 285/32 (zapsaném na LV č. 10001),
- shora uvedené budovy bez č.p./č.e. jsou zapsány na listu vlastnictví č. pro katastrální území 610470 Žabovřesky, obec 582786 Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město (dále jako „Kupní cena“, a „Garáže“).

Shora specifikované Garáže jsou postaveny na pozemku p.č. 285/31 a pozemku p.č. 285/32 v obci Brno a k.ú. Žabovřesky, které jsou ve vlastnictví Města.

Dle ust. § 3056 ve spojení s ust. § 2140 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tak vzniklo Městu ke Garážím předkupní právo.

II.

Z uvedených důvodů a v souladu s ust. § 2147 a ust. § 2143 a příp. dalšími ust. občanského zákoníku tímto Městu předkládám nabídku na uzavření kupní smlouvy, dle které Město ode mě Garáže za Kupní cenu odkoupí, a to za podmínek sjednaných s Koupěchtivým v Kupní smlouvě, a rovněž i ve smlouvě o advokátní úschově, jejíž kopii rovněž přikládám přílohou této nabídky.

V souvislosti s touto nabídkou rovněž poukazuji, že dle ust. § 2148 odst. 1 občanského zákoníku je Město, jako předkupník z předkupního práva, povinno zaplatit Kupní cenu do tří měsíců po této nabídce, jinak předkupní právo zanikne.

Žádám tedy Město o pokud možno brzké projednání a sdělení stanoviska k této nabídce – tak, aby Garáže bylo možné co nejdříve buď prodat Koupěchtivému (přiložená Kupní smlouva má odloženou účinnost do doby vyjádření Města k této nabídce), nebo Městu.

Za Vaše pokud možno brzké vyjádření děkuji, hezký den, a jsem s pozdravem.

Přílohy:

- Kupní smlouva (kopie)
- Smlouva o advokátní úschově (kopie)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku dále uvedené strany uzavřely

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

a

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

a

[REDACTED]
(dále také jako „vedlejší účastník“)

170

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	17
Došlo dne	17 -12- 2025
Č.j. MMB:	
Příl.:	

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 vlastní ve svém výlučném vlastnictví

- budovu bez č.p./č.e., způsob využití – garáž, stojící na pozemku parc. č. 285/31 (zapsaném na LV č. 10001), a
- budovu bez č.p./č.e., způsob využití – garáž, stojící na pozemku parc. číslo 285/32 (zapsaném na LV č. 10001),

shora uvedené budovy bez č.p./č.e. jsou zapsány na listu vlastnictví č. [REDACTED], pro katastrální území 610470 Žabovřesky, obec 582786 Brno, vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město.

(shora uvedené budovy bez č.p./č.e. dále společně také jako „předmět převodu“)

1.2 Strana prodávající prohlašuje, že není vlastníkem pozemků, na kterém stojí předmět převodu, tj. budovy bez č.p./č.e., způsob využití – garáže, a tedy, že součástí předmětu převodu není pozemek parc. č. 285/31 a parc. č. 285/32, k. ú. 610470 Žabovřesky, zapsaný na listu vlastnictví č. 10001, neboť tento pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno (dále také jako „vlastník pozemku“). Strana kupující bere na vědomí, že dle ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, má vlastník pozemku k budově, resp. stavbě, předkupní právo.

1.3 Uplatní-li vlastník pozemku, jakožto předkupník, předkupní právo, tato smlouva zaniká uzavřením kupní smlouvy mezi stranou prodávající a vlastníkem pozemku, jakožto předkupníkem, který uplatnil své předkupní právo k předmětu převodu, a zaplacením kupní ceny dle kupní smlouvy. V případě zániku této smlouvy dle předchozí věty jsou strany povinny vrátit si vzájemně všechna plnění do té doby poskytnutá dle této smlouvy, a to ve lhůtě 14 dnů ode dne zániku této smlouvy.

1.4 Strana prodávající a vedlejší účastník tímto prohlašují, že jsou manželé, avšak předmět převodu dle této smlouvy je výlučným vlastnictvím strany prodávající, a tedy není součástí společného jmění manželství strany prodávající a vedlejšího účastníka. Pro vyloučení pochybností tímto vedlejší účastník uděluje svůj výslovný souhlas s prodejem předmětu převodu za podmínek dle 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 spolu se všemi součástmi a příslušenstvím kupuje a přijímá do svého výlučného jmění, a zavazuje se zaplatit níže sjednanou kupní cenu.

Článek III.

3.1 Strana prodávající a strana kupující se dohodly, že kupní cena za předmět převodu specifikovaný v čl. I. bodu 1.1 této smlouvy je **1 000 000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých)**.

3.2 Kupní cena ve výši 1 000 000,- Kč bude stranou kupující hrazena z vlastních zdrojů, a to tak, že bude stranou kupující složena formou převodu do advokátní úschovy Mgr. Ing. Pavla Rašovského, advokáta ev. č. ČAK 19323, IČ: 08984735, se sídlem Franzova 99/18, 614 00 Brno na účet č.ú. [REDAKCE] vedený u MONETA Money Bank, a.s. (dále jen „Schovateľ“ a „Účet úschovy“), a to vždy nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne, kdy (i) strana prodávající předloží straně kupující rozhodnutí příslušného orgánu Statutárního města Brna o nevyužití nabídky předkupního práva k předmětu převodu, (ii) a/nebo strana prodávající straně kupující doloží, že marně uplynula lhůta pro využití nabídky předkupního práva vlastníkem pozemku za podmínek obsažených v této smlouvě.

3.3 O úschově je uzavřena samostatná smlouva o advokátní úschově mezi stranou kupující, stranou prodávající a shora uvedených 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 poukázání kupní ceny na účet advokátní úschovy bude Strana kupující informovat Schovatele, přičemž Schovateľ následně o složení kupní ceny na účet advokátní úschovy bude stranu prodávající a stranu kupující ve lhůtě do 5-ti pracovních dnů informovat e- mailovou formou, a to na e-mailové adresy: [REDAKCE]

3.6 V případě, že strana kupující neuhradí kupní cenu dle čl. III. bodu 3.2 této smlouvy, je strana prodávající 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.

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 zapsaná na příslušných listech vlastnictví specifikovaných v čl. I. této smlouvy. 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 nezczila, a že předmět převodu není zatížen žádnými právy třetích osob, vyjma

- zákonného předkupního práva specifikovaného v článku I. bodu 1.3 této smlouvy

- nájemní smlouvy uzavřené mezi vlastníkem pozemku jako pronajímatelem a stranou prodávající jako nájemcem, jejímž předmětem je nájem pozemku parc. č. 285/31 a parc. č. 285/32, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001, pro katastrální území 610470 Žabovřesky, obec 582786 Brno, vedeno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město (dále také jako „nájemní smlouva“). Dle dohody smluvních stran nájemní smlouvy přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka, pokud se změnil vlastní věc. Na předmětu převodu nevážnou 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 zcizovala, zatěžovala nebo omezovala jeho užívání a že neučiní nic, čím by zhoršila stav předmětu převodu. Strana prodávající se v souladu s platnými právními předpisy zavazuje bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy, nejpozději však do 5 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy, učinit vlastníku pozemku nabídku ke koupi předmětu převodu za podmínek obsažených v této smlouvě. O učinění nabídky dle předchozí věty, jakož i o přijetí/nepřijetí nabídky vlastníkem pozemku, případně o marném uplynutí lhůty pro využití nabídky vlastníkem pozemku, včetně případného naplnění rozvazovací podmínky dle článku I. bod 1.4 této smlouvy, se strana prodávající zavazuje neprodleně informovat stranu kupující a Schovatele.

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 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 jmění ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy.

Článek V.

5.1 Smluvní strany se dohodly, že 2 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 do 5 pracovních dnů od složení kupní ceny na účet advokátní úschovy podá návrh 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, smluvní strany podpisem této smlouvy Schovatele výslovně zmocňují.

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 vyklizený, dále bez užívacích práv třetích osob, včetně případné dokumentace k němu se vztahující, a to nejpozději do 10 dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva strany kupující a současně ode dne vyplacení kupní ceny z účtu advokátní úschovy na účet strany prodávající.

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), 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), 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), a které vznikly do doby řádného předání a převzetí předmětu převodu. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději do 10 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.

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 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 právo na úhradu smluvní pokuty sjednané touto smlouvou.

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.

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 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.

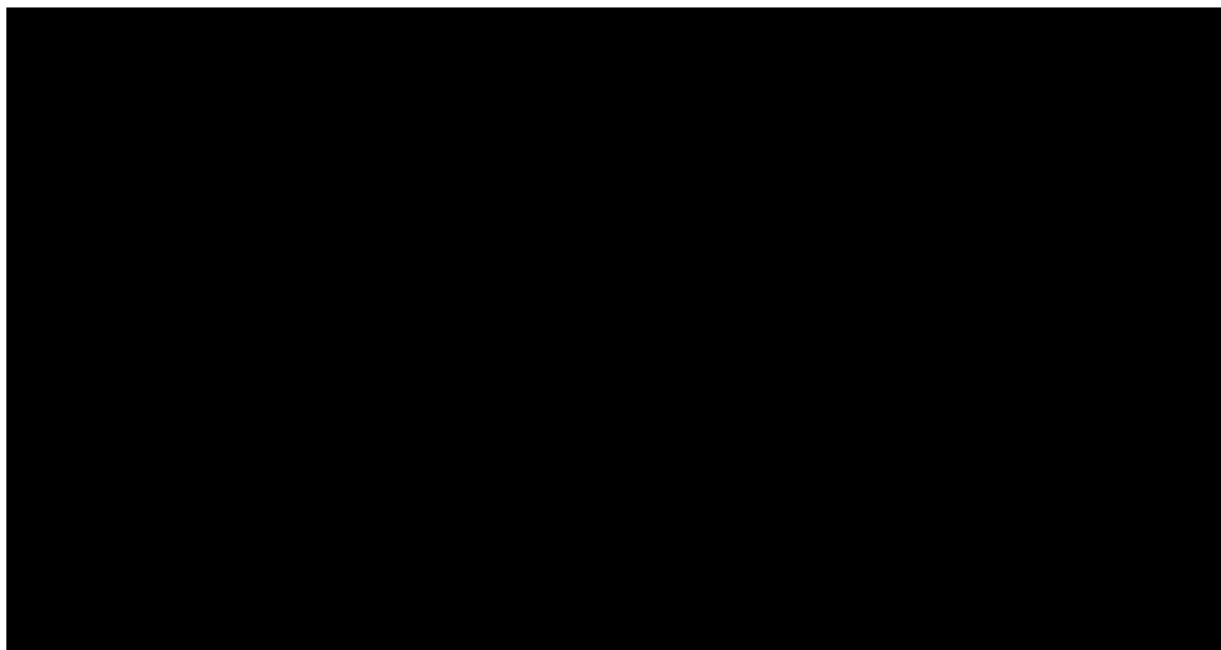
8.4 Pro účely doručování jsou rozhodné adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy. Za doručení se pro účely této smlouvy považuje i 3. pracovní den po podání doporučené zásilky na poštu s uvedením rozhodné adresy a zaplaceným poštovním, odmítla-li druhá strana zásilku převzít nebo byla-li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

8.5 Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami **s výjimkou článku II. smlouvy, který nabývá účinnosti až složením částky dle čl. III. odst. 2 na Účet úschovy.** Písemné potvrzení o uhrazení předmětné částky vystaví Schovatel, který jej učiní přílohou návrhu na vklad jako doklad o splnění odkládací podmínky.

8.6 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.

8.7 Tato smlouva je vyhotovena ve 5 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 a 1 pro Schovatele.

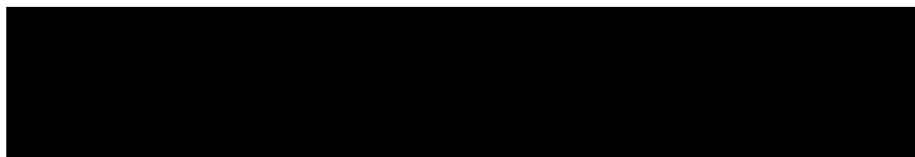
V Brně dne 15.12.2025



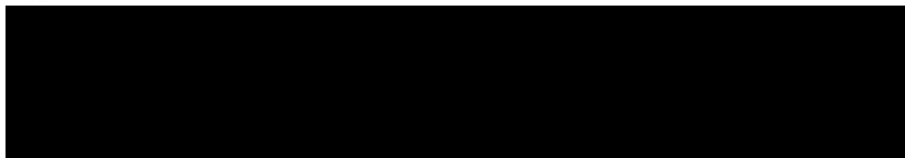


SMLOUVA O ADVOKÁTNÍ ÚSCHOVĚ

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami:



na straně jedné jako strana prodávající (dále jen „Strana prodávající“)
a



na straně druhé jako strana kupující (dále jen „Strana kupující“)
a

Mgr. Ing. Pavel Rašovský, advokát, ev. č. ČAK 19323, IČ: 08984735
se sídlem Franzova 99/18, 614 00 Brno

tel.: [redacted] e-mail: rasovsky.advokat@gmail.com
(dále jen „Schovatel“)

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	17
Došlo dne	17 -12- 2025
Č.j. MMB:	
Příl.:	

takto:

Článek I.

Vymezení smlouvy, k níž se úschova vztahuje

1. Strana prodávající a Strana kupující souhlasně prohlašují, že spolu dnešního dne uzavřely smlouvu kupní (dále jen „Kupní smlouva“), jejímž předmětem je převod nemovitostí ve vlastnictví Strany prodávající na Stranu kupující, a to následujících nemovitých věcí v obci Brno a katastrálním území Žabovřesky:

- budova bez č.p./č.e., způsob využití – garáž, stojící na pozemku parc. č. 285/31 (zapsaném na LV č. 10001), a
- budova bez č.p./č.e., způsob využití – garáž, stojící na pozemku parc. č. 285/32 (zapsaném na LV č. 10001),

to vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno, na LV č. [redacted] pro obec Brno a katastrální území Žabovřesky

(shora uvedené nemovité věci – budovy bez č.p./č.e. dále společně také jen jako „Nemovitá věc“).

2. Cena Nemovité věci byla dle Kupní smlouvy sjednána ve výši **1.000.000,- Kč**. Předpokladem zaplacení kupní ceny ve výši **1.000.000,- Kč** (dále jen „Svěřená částka“) je uzavření této úschovní smlouvy. Strana kupující složí Svěřenou částku ve lhůtě sjednané v Kupní smlouvě, a to ve prospěch úschovního účtu Schovatele č.ú. [redacted], vedený u MONETA Money Banky, a.s. (dále jen „Úschovní účet“).

3. Schovatel se zavazuje informovat ve lhůtě 5 pracovních dnů smluvní strany o tom, že celá Svěřená částka byla připsána na Úschovní účet. Schovatel zašle předmětnou informaci smluvním stranám na jejich elektronické adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě žádosti kterékoli ze smluvních stran vydá Schovatel rovněž písemné potvrzení o složení Svěřené částky či její části.

Článek II.

Převzetí listin do úschovy

1. Schovatel potvrzuje, že při podpisu této smlouvy převzal od Strany prodávající a Strany kupující do úschovy 2 (dvě) vyhotovení Kupní smlouvy opatřené ověřenými podpisy smluvních stran a jedno vyhotovení návrhu na vklad spolu s částkou ve výši 2.000,- Kč za účelem úhrady správního poplatku spojeného s podáním návrhu na vklad vlastnictví u

příslušného Katastrálního úřadu (dále jen „Listiny“). Schovatel se zavazuje Listiny opatrovat s péčí řádného hospodáře a ponechat si je až do doby jejich vydání za podmínek sjednaných níže.

2. Schovatel vydá Listiny poté, kdy bude na Úschovni účet složena celá Svěřená částka. S Listinami po splnění výše uvedených podmínek Schovatel naloží výlučně následujícím způsobem:

- (i) 1 (jedno) vyhotovení Kupní smlouvy a společně s návrhem na vklad vlastnického práva k Nemovité věci ve prospěch Strany kupující a společně s potvrzením Schovatele o složení prostředků na Úschovni účet zašle ve lhůtě 5 pracovních dní od splnění podmínek na podatelnu příslušného katastrálního úřadu; a
- (ii) 1 (jedno) vyhotovení Kupní smlouvy ponechá Schovatel pro evidenční účely v advokátním spise vedeném pro tuto úschovu.

Pokud nebudou podmínky pro vydání Listin splněny v době trvání této smlouvy, vydá Schovatel Listiny Straně prodávající.

Článek III.

Výplata prostředků z úschovy

1. Schovatel se zavazuje, že použije z Úschovniho účtu prostředky ve prospěch Strany prodávající tak, že Svěřenou částku, tj. částku ve výši **1.000.000,- Kč**, převede bezhotovostním převodem na účet určený Stranou prodávající, č.ú.: [REDAKCE] a to ve lhůtě 5 (pěti) pracovních dnů ode dne, kdy bude Schovateli předložen **originál či úředně ověřená** kopie výpisu z katastru nemovitostí nebo elektronický list vlastnictví se zaručeným elektronickým podpisem katastrálního úřadu, který bude splňovat následující náležitosti:

- i. v části A výpisu bude uvedena Strana kupující jako výlučný vlastník Nemovité věci a,
- ii. v části B výpisu bude uvedena Nemovitá věc,
- iii. část C výpisu bude bez zápisu ve vztahu k Nemovité věci s výjimkou
 - 1. případných zápisů, které vzniknou v důsledku řízení, jejichž účastníkem byla Strana kupující nebo případných zápisů, které vzniknou z důvodů na Straně kupující;
 - 2. případných zápisů vzniklých na základě vlastní činnosti katastrálního úřadu (např. z titulu obnovy katastrálního operátu).

Smluvní strany se dohodly, že veškeré výplaty z úschovy dle této smlouvy proběhnou bezhotovostně a to tak, že vždy bude při platbě uvedena zpráva pro příjemce: „**prostředky z advokátní úschovy**“ a současně bude uveden v.s. **6725**. Výslovně se sjednává, že smluvní strany nemohou jednostranně oznámit Schovateli změny čísel účtů, sjednaných v této smlouvě za účelem převodu prostředků z Úschovniho účtu.

2. Dle dohody smluvních stran zaniká tato smlouva, pokud ve lhůtě 6 měsíců od jejího uzavření nebudou splněny podmínky pro výplatu celé Svěřené částky dle odstavce 1 tohoto článku smlouvy a pokud se smluvní strany nedohodnou následně na prodloužení této smlouvy. V takovém případě použije Schovatel aktuální zůstatek na Úschovniho účtu Straně kupující, a to ve lhůtě 5 (pěti) pracovních dnů ode dne zániku smlouvy bezhotovostním převodem na účet/účty, ze kterého/kterých byly prostředky na Úschovni účet složeny. Schovatel však prostředky takto nevyplatí, pokud ke dni zániku smlouvy probíhá vkladové řízení o zápis vlastnického práva ve prospěch Strany kupující.

3. Jakoukoli jinou dispozici s uschovanými finančními prostředky než shora v tomto článku smlouvy uvedenou, je Schovatel oprávněn učinit výhradně na základě shodných písemných pokynů Strany prodávající a Strany kupující, přičemž na takovém pokynu musí být podpisy všech stran úředně ověřeny.

4. Smluvní strany se dohodly, že pro Schovatele jsou při výplatě peněžních prostředků z úschovy závazná ustanovení této smlouvy a tato mají přednost před případnými odlišnými ustanoveními uvedenými v Kupní smlouvě.

Článek IV.

Ostatní ujednání

1. Účastníci berou na vědomí, že na Úschovni účet budou uloženy pouze peněžní prostředky přijaté Schovatelem do úschovy na základě této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že případné úroky ze Svěřené částky připadají jako odměna Schovateli za úschovu finančních prostředků. Schovatel potvrzuje, že po smluvních stranách nebude požadovat

jinou odměnu za služby spojené s úschovou dle této smlouvy než případné úroky ze Svěřené částky, jak je uvedeno výše.

2. Úschovní účet a režim finančních prostředků uložených na Úschovním účtu se řídí § 56a zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, ve znění pozdějších předpisů, a usnesením představenstva ČAK č. 7/2004 Věstníku České advokátní komory, o provádění úschov peněz, cenných papírů nebo jiného majetku klienta advokátem. Schovatel se zavazuje oznámit bance, která vede Úschovní účet, skutečného vlastníka peněžních prostředků ve smyslu § 41f zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, kterým bude Strana prodávající. Schovatel tímto ve smyslu čl. 2c usnesení představenstva České advokátní komory č. 1/2023 Věstníku informuje o (i) možnosti zajistit na žádost Strany prodávající nebo Strany kupující zasílání notifikací bankou provádějící úschovu, a (ii) možnosti předání na pokyn Strany prodávající nebo Strany kupující jejich e-mailových adres České advokátní komoře, která na základě tohoto předání zašle Straně prodávající nebo Straně kupující informace o záznamech advokátní úschovy do elektronické knihy úschov vedené Českou advokátní komorou. Strana kupující a Strana prodávající tímto žádají o zajištění notifikací dle předchozí věty.

3. Žádné ustanovení této smlouvy nebude vykládáno jako závazek Schovatele k výplatě prostředků z vlastních zdrojů. Schovatel neprovede žádný z převodů spravované částky podle této smlouvy, pokud by takové vyplacení bylo v rozporu s právním předpisem, pravomocným rozhodnutím orgánu veřejné správy, soudu, rozhodce nebo rozhodčího orgánu, popř. jiného oprávněného orgánu. Nastane-li případ nepředvídaný touto smlouvou, vyčká Schovatel na předložení rozhodnutí Strany prodávající a Strany kupující opatřené úředně ověřenými podpisy nebo na předložení pravomocného rozhodnutí soudu, kterým bude určeno, komu mají být Listiny a svěřené prostředky z úschovy vydány.

Článek V.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu všemi smluvními stranami. Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.

2. Účastníci výslovně souhlasí se sjednaným způsobem nakládání s deponovanými prostředky a zavazují se současně, že ve lhůtě 5 měsíců ode dne uzavření této smlouvy smlouvu nevypoví či jinak jednostranně neukončí. Pohledávky z této smlouvy nelze postoupit ani zastavit bez předchozího písemného souhlasu Schovatele. Tato smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem, jehož účastníky budou všichni smluvní účastníci, na který budou vypláceny složené peněžní prostředky, a to po splnění podmínek dle čl. III. odst. 1. této smlouvy (tyto podmínky dle čl. III. odst. 1. této smlouvy uvedeným dodatkem uzavřeným toliko mezi Stranou prodávající a Schovatelem, nemohou být měněny).

3. Všichni účastníci této smlouvy svým podpisem níže stvrzují, že byli Schovatelem informováni a poučeni o povinnostech advokáta, které mu vyplývají z právních a stavovských předpisů upravujících opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti. Zejména pak byli poučeni o povinnosti identifikační, povinnosti uchovávat stanovené údaje, oznamovací povinnosti při přeshraničních převodech, povinnosti odkladu splnění příkazu klienta, o možnosti odmítnutí uskutečnění obchodu nebo obchodního vztahu, povinnosti mlčenlivosti a dalších povinnostech, jak tyto povinnosti vyplývají z příslušných ustanovení zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, z usnesení představenstva ČAK č. 2/2008 Věstníku České advokátní komory, 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 a usnesení představenstva ČAK č. 7/2004 Věstníku České advokátní komory, o provádění úschov peněz, cenných papírů nebo jiného majetku klienta advokátem. Strana kupující prohlašuje, že její jednání podle této smlouvy nesleduje snahu zakrýt nezákonný původ výnosů z trestné činnosti ve smyslu zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů. Strana kupující dále prohlašuje, že svěřená částka pochází z příjmů v souladu s tímto zákonem a že s ním není v rozporu.

4. Tato smlouva je vyhotovena v tolika stejnopisech, aby každá ze stran této smlouvy, obdržela po jednom stejnopise.

5. Tato smlouva obsahuje úplnou dohodu smluvních stran ve věcech jejího předmětu a nahradí veškeré ostatní písemné či ústní dohody mezi smluvními stranami učiněné před okamžikem jejího uzavření ve věcech jí upravených.

6. Smluvní strany si tuto smlouvu přečetly, souhlasí bez námitek s jejím obsahem a prohlašují, že je projevem jejich vážné, určité, srozumitelné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

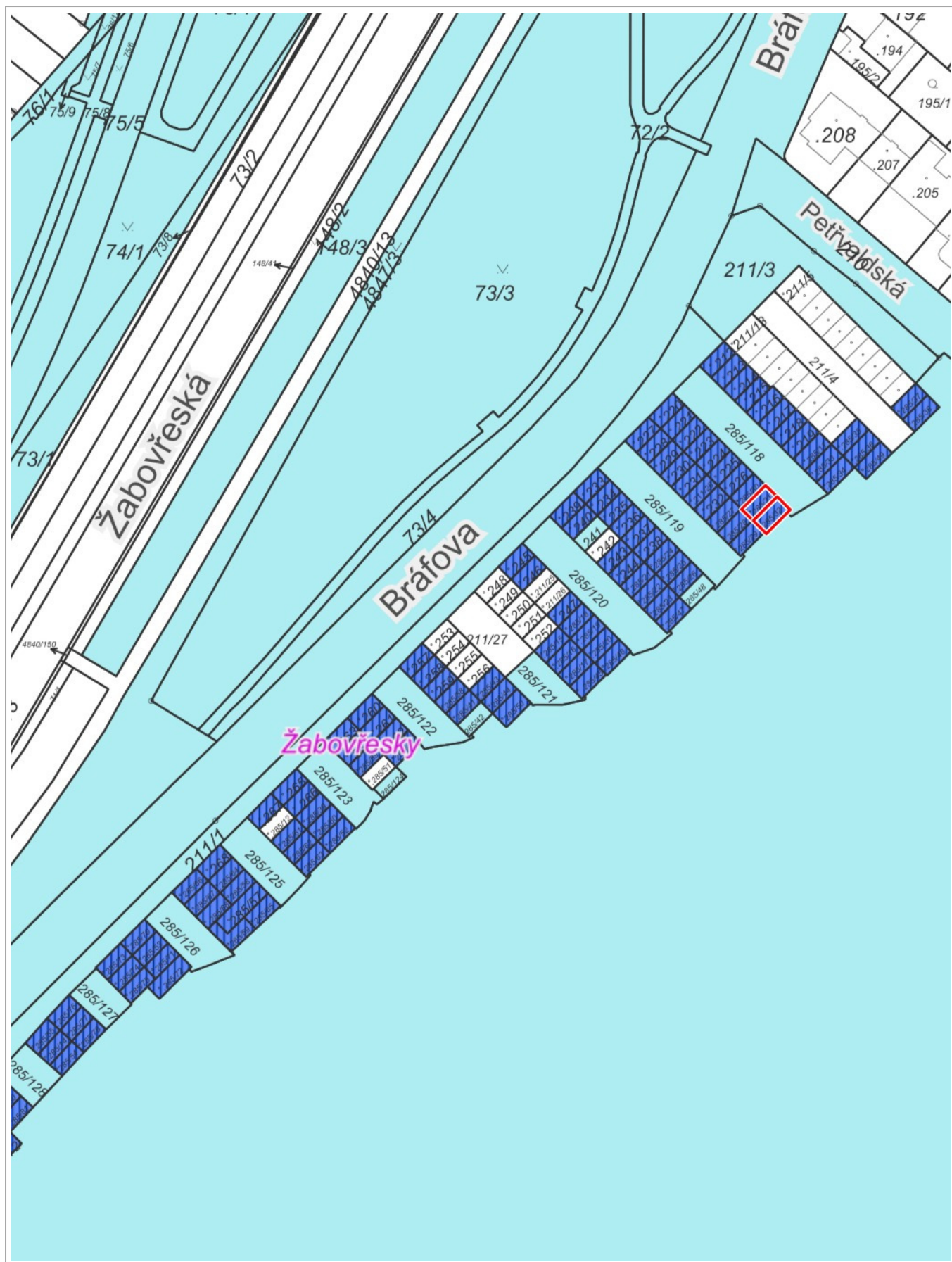
V Brně dne 15.12.2025



Mgr. Ing. Pavel Rašovský

Franziska
ČAK: 8984735

.....
Mgr. Ing. Pavel Rašovský, advokát
Schovatel



P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



Katastry

PARCELY SMB



Parcely SMB

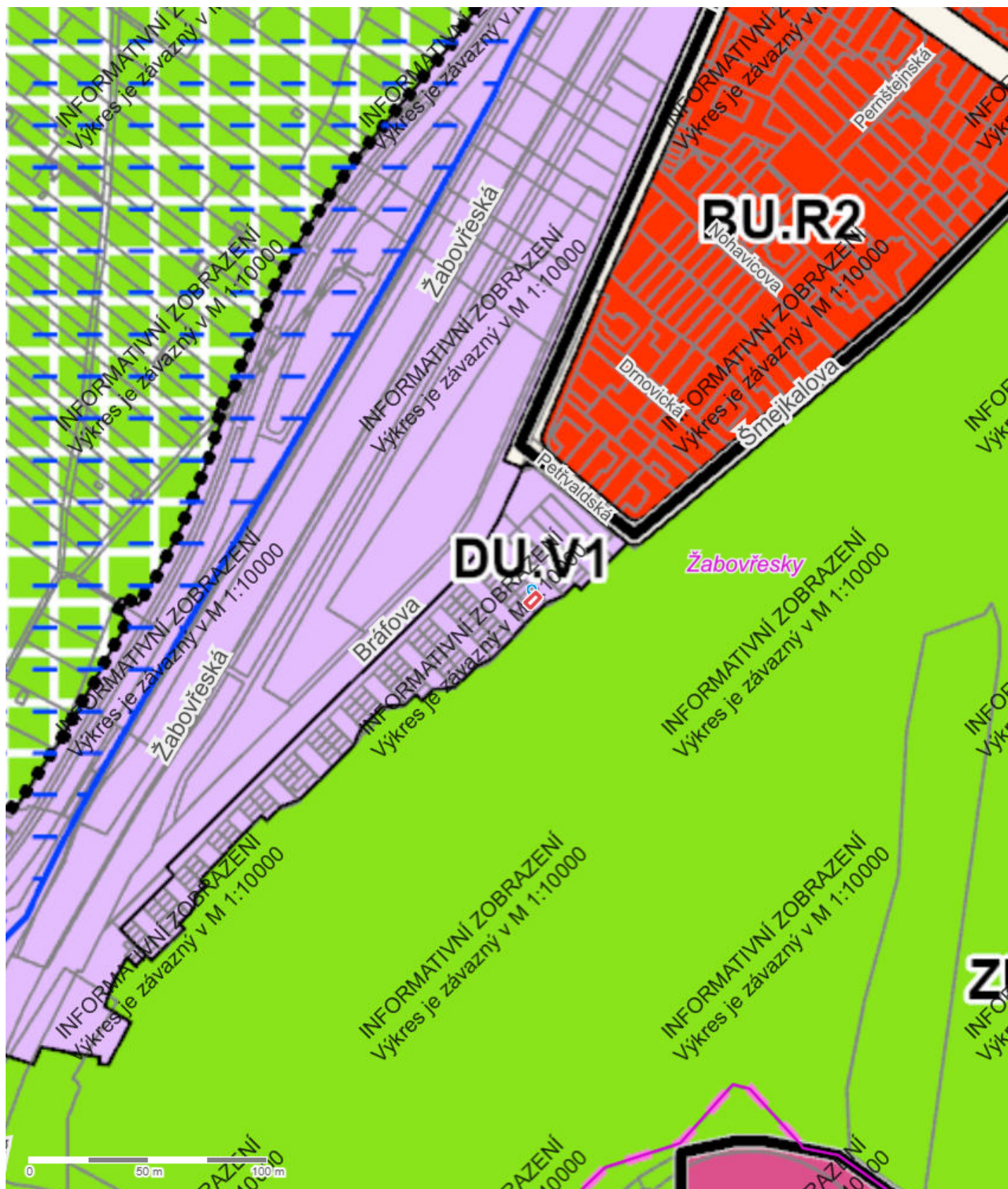


0 25 m 50 m

1 : 1 250

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

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .285/31, k.ú. Žabovřesky



Parcela

Katastrální území	Žabovřesky
Číslo parcely	.285/31
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	19 m ²
Výměra dle geometrie	19 m ²
Stav parcely k	01.12.2025

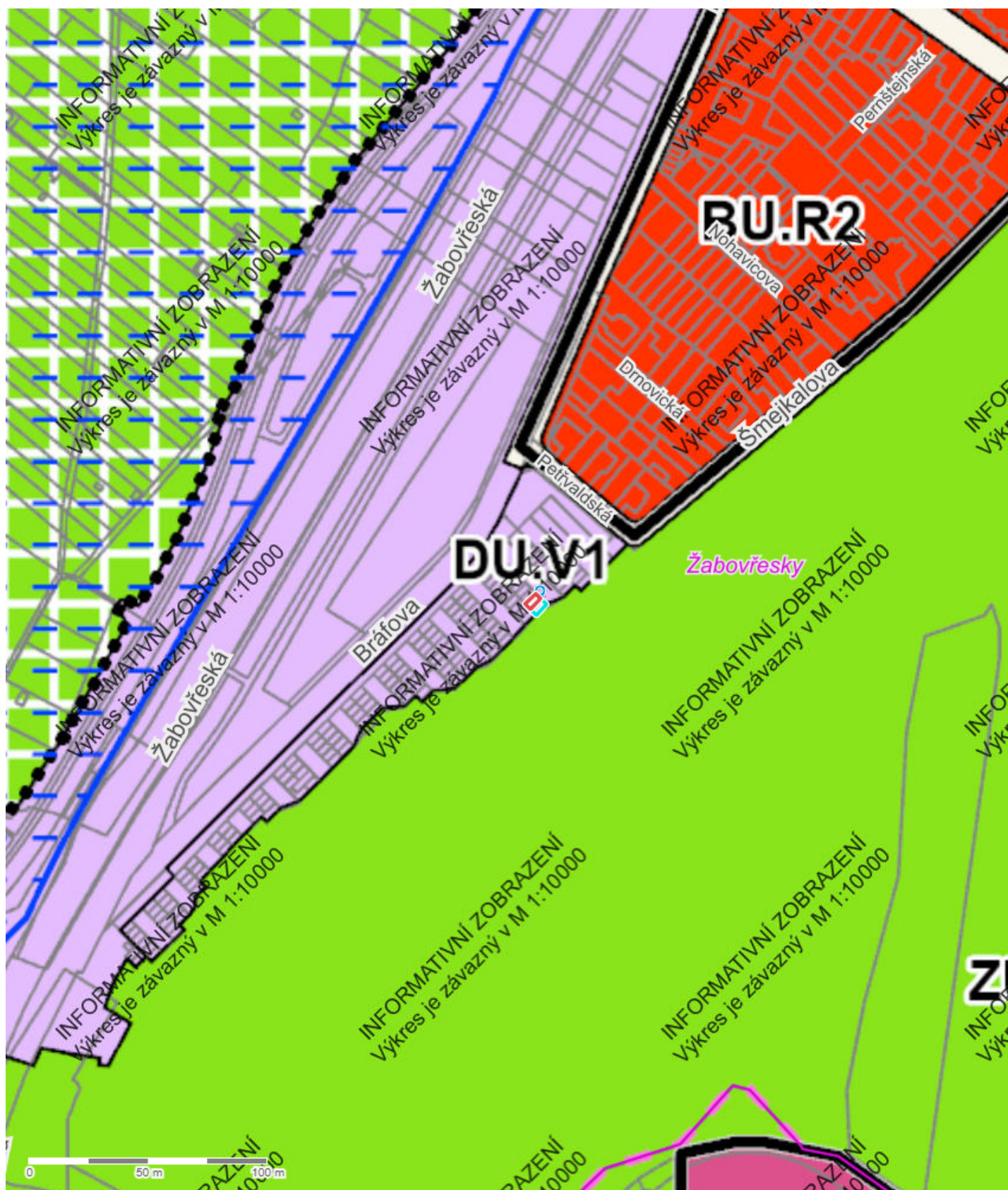
Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

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	19 m ² (102%)

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	–

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .285/32, k.ú. Žabovřesky



Parcela

Katastrální území	Žabovřesky
Číslo parcely	.285/32
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	22 m ²
Výměra dle geometrie	22 m ²
Stav parcely k	01.12.2025

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	22 m ² (101%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	ZU
Název RZV	Zeleň všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	0 m ² (0%)

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	–