

Z9/34. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 14.4.2026

110. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p. č. 6238 v k. ú. Žabovřesky

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ ke stavbě řadové garáže postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [REDAKCE] doručenou dne 19. 2. 2026, 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. 6238, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 1 100 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o správě kupní ceny uzavřené s koupěchtivou.

- skutečnost, že [REDAKCE] orušila zákonné předkupní právo, neboť dne 28. 1. 2026, tedy ještě před samotným podáním této nabídky předkupního práva, podala návrh na vklad převodu vlastnického práva na příslušný katastrální úřad a převedla vlastnictví k předmětné stavbě na koupěchtivou, aniž by vyčkala na vyjádření předkupníka v zákonem mu stanovené tříměsíční lhůtě, která uplyne až k datu 19. 5. 2026. Vlastnické právo ve prospěch koupěchtivé bylo zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [REDAKCE] s právními účinky zápisu ke dni 28. 1. 2026.

2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva a rovněž tak s uplatněním práva z titulu porušení předkupního práva z úrovně 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. 6238, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Žabovřesky, dle nabídky doručené dne 19. 2. 2026.

Stanoviska

Materiál bude předložen na R9/171. schůzi Rady města Brna konané dne 8. 4. 2026.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová, vz. JUDr. Marie
Vaňurová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

2.4.2026 v 14:32

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

3.4.2026 v 16:01

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Příloha materiálu [redacted])	6 - 15
Příloha (majetková mapa- [redacted])	16 - 17
Příloha (ortofoto- [redacted])	18 - 18
Příloha (Report z ÚPmB - [redacted])	19 - 20
Příloha (foto s vyznacemim objektu [redacted])	21 - 21

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky [REDAKCE] doručené dne 19. 2. 2026, 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. 6238, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Žabovřesky.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 19. 2. 2026 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva 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. 6238, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 1 100 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o správě kupní ceny uzavřené s koupěchtivou.

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 postavena, a vlastníků stavby vzniklo vůči statutárnímu městu Brnu předkupní právo k pozemku, na kterém je stavba postavena.

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 v případě této nabídky lhůta uplyne k datu 19. 5. 2026.

Pozn.:

Porušení zákonného předkupního práva:

[REDAKCE] povinná z předkupního práva, protiprávně převedla vlastnictví k předmětné stavbě garáže a tímto jednáním porušila zákonné předkupní právo, neboť dne 28. 1. 2026, tedy ještě před samotným podáním této nabídky předkupního práva, podala návrh na vklad převodu vlastnického práva na příslušný katastrální úřad a převedla vlastnictví k předmětné stavbě na koupěchtivou, aniž by vyčkala na vyjádření předkupníka v zákonem stanovené tříměsíční lhůtě, která uplyne až k datu 19. 5. 2026. Vlastnické právo ve prospěch koupěchtivé bylo zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [REDAKCE] s právními účinky zápisu ke dni 28. 1. 2026.

Občanský zákoník však pamatuje a upravuje zákonným způsobem obdobné situace porušení předkupního práva v neprospěch předkupníka, a to následujícím způsobem:

V souladu s § 2144 odst. 1 až 2 OZ, v platném znění, má předkupník právo domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabytí koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl a přechází na něho povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupi za podmínek, kterými byl vázán jeho předchůdce.

Popis:

Výše uvedená stavba garáže je součástí garážového dvora při ul. Voroněžská a Hradecká. Garážový dvůr je umístěn v bezprostřední blízkosti čtyřproudové rychlostní komunikace ul. Hradecká. V tomto garážovém dvoře jsou řadové garáže postavené v řadě vedle sebe ve čtyřech samostatných garážových blocích, které jsou od sebe stavebně oddělené (každý blok tvoří 8 řadových garáží), v garážovém dvoře je celkem postaveno 32 garáží.

Na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna je však v tomto garážovém dvoře postaveno jen 8 staveb garáží a tvoří jeden samostatný blok z celkových čtyř garážových bloků. Zbývajících 24 garáží je postaveno na pozemku jiného vlastníka.

Podle zjištění jde o starší zděnou řadovou garáž pro 1 osobní auto.

Pozemek je svěřen městské části Brno – Žabovřesky.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek součástí plochy stabilizované s rozdílným způsobem využití DU – Doprava všeobecná, se strukturou zástavby areálová a výškovou úrovní zástavby č. 2 s výškou zástavby 3 – 10 m (DU.A2). Pozemek se nachází v zóně se shodným charakterem Z5.30 Žabovřesky – sídliště.

Závěr:

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

- 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. 6238, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Žabovřesky, dle nabídky doručené dne 19. 2. 2026,

a to vzhledem ke skutečnosti, že jelikož je na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna v tomto garážovém dvoře postaveno jen 8 garáží z celkového počtu 32 postavených garáží (tyto garáže jsou postavené na pozemku jiného vlastníka), nelze v případě požadavku na majetkoprávní vypořádání lokality dosáhnout scelení všech garážemi zastavěných pozemků v lokalitě tohoto garážového dvora, využití předkupního práva by z uvedeného důvodu nebylo systémovým řešením.

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

Materiál bude předložen na R9/171. schůzi Rady města Brna konané dne 8. 4. 2026.

Stanoviska dotčených orgánů:

MČ Brno – Žabovřesky

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

Statutární město Brno
IČO: 44992785
Dominikánské náměstí 196/1
Brno-město, 60200 Brno

V Brně dne 9.1.2026

Přílohy:

1. *Prohlášení o nevyužití předkupního práva*
2. [redacted] *pro k.ú. Žabovřesky, obec Brno*

Věc: Převod stavby stojící na pozemku ve vlastnictví Statutárního města Brna
Žádost o vzdání se předkupního práva

Vážená paní,
Vážený pane,

hodlám prodat **stavbu bez č.p./č.e., způsob využití garáž**, stojící na pozemku p.č. 6238, zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Žabovřesky, v obci Brno. Nabídka byla vlastníkovu pozemku učiněna ve vztahu k prodeji této stavby kupujícímu [redacted]

[redacted] kupní cena ve výši =1 100 000,00 Kč (slovy: jeden milion sto tisíc korun českých) splatná do advokátní úschovy advokáta určeného v kupní smlouvě do 10 dnů od uzavření kupní smlouvy. Vlastníkem pozemku pod stavbou je Statutární město Brno, které má ve vztahu k tomuto převodu zákonné předkupní právo.

Proto tímto žádám o sdělení, zda má Statutární město Brno zájem o vykoupení stavby garáže a v případě, že zájem nemá, o vzdání se předkupního práva ve vztahu k tomuto konkrétnímu převodu formou *Prohlášení o nevyužití předkupního práva*, jehož návrh příkládám. Zdvořile žádám o projednání mé žádosti a v případě souhlasu poskytnutí doplněného a podepsaného *Prohlášení o nevyužití předkupního práva*. Při potřebě bližší součinnosti mne prosím kontaktujte na e-mailu [redacted]. Pokud souhlasíte s vzdáním se práva, podepsané prohlášení lze doručit na to na adresu: [redacted]

S úctou

[redacted]

Prohlášení o neuplatnění předkupního práva

Statutární město Brno, IČO: 44992785, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno jakožto oprávněný z předkupního práva podle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tímto prohlašuje, že jakožto vlastník pozemku pod stavbou jiného vlastníka

nevyžívá svého předkupního práva

ke koupi nemovitosti – **stavby bez č.p./č.e., způsob využití garáž**, stojící na pozemku p.č. 6238, zastavěná plocha a nádvoří vše v katastrálním území Žabovřesky, obci Brno (dále jen „stavba“) neboť tuto nemovitost nehodlá koupit, jak mu

ke koupi nabízí.

Nabídka byla vlastníkovu pozemku učiněna ve vztahu k prodeji této stavby kupujícím

kupní cena ve výši =1 100 000,00 Kč (slovy: jeden milion sto tisíc korun českých) splatná do advokátní úschovy advokáta určeného v kupní smlouvě do 10 dnů od uzavření kupní smlouvy.

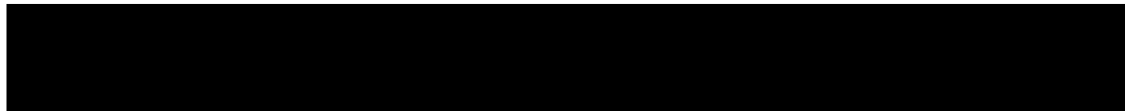
V, dne2026

.....
(podpis, jméno, příjmení a funkce, razítko)

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1,
Brno-město, 60200 Brno
IČO: 44992785

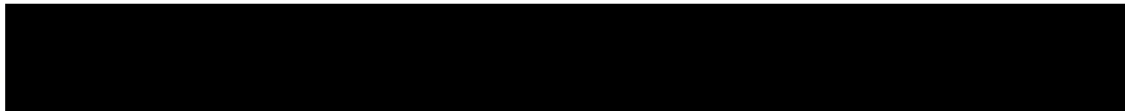
Kupní smlouva a smlouva o správě kupní ceny

A)



na straně jedné jako prodávající (dále jen „**Strana prodávající**“), ve vztahu k Advokátní úschově také „oprávněný“

B)



na straně druhé jako kupující (dále jen „**Strana kupující**“), ve vztahu k Advokátní úschově také „složitel“

C)

JUDr. Pavla Plašilová, advokát, se sídlem Jakubská 1, 602 00 Brno, zapsaná u České advokátní komory pod číslem 09865, IČ 66255864

e-mail: plasilova@plasilova.net

na straně třetí jako správce úschovy (dále jen „**Správce**“)

(společně též jako „**Smluvní strany**“, jednotlivě pak též jako „**Účastníci**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku

v souladu s ustanovením § 2079 a následujících a § 2128 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále jen „**OZ**“), tuto *Kupní smlouvu a Smlouvu o správě kupní ceny* (dále jen „**Smlouva**“):

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A) Strana prodávající je vlastníkem nemovitých věcí specifikovaných v odst. 1.1 této Smlouvy a hodlá tyto nemovité věci převést na Stranu kupující, a to za níže dohodnutých podmínek a dohodnutou kupní cenu;
- B) Strana kupující má zájem nabýt do svého vlastnictví nemovité věci specifikované v odst. 1.1 této Smlouvy, a to za níže dohodnutých podmínek a dohodnutou kupní cenu;
- C) K správě Kupní ceny či její části má být dle domluvy Smluvních stran využita advokátní úschova Správce

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY NÁSLEDOVNĚ:

I.

Převáděné nemovité věci

- 1.1 Strana prodávající je vlastníkem nemovitých věcí:
- **Stavba bez č.p./č.e.**, způsob využití garáž, stojící na pozemku p.č. 6238, zastavěná plocha a nádvoří zapsanou na LV č. [REDAKCE] vše v katastrálním území Žabovřesky, v obci Brno, vše dále jen „**Předmět převodu**“
- 1.2 **Předmětem převodu není pozemek** p.č. 6283, na němž stojí převáděná stavba. Pozemek p.č. 6283 – zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam, v katastrálním území Žabovřesky, obci Brno, je zapsán na LV č. 10001 pro vlastníka Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno.
- 1.3 Vlastník pozemku p.č. 6283, na kterém stojí stavba, která je Předmětem převodu, má k Předmětu převodu **předkupní zákonné právo**.¹ Strana kupující bere na vědomí, že toto zákonné předkupní právo vlastníka pozemku na stavbu na cizím pozemku na ni dle zákona přechází v souladu s ust. § 3056 OZ a je si vědoma svých zákonných povinností pro případ, že by stavbu, která je předmětem převodu, chtěl prodat.

II.

Prohlášení stran

- 2.1 Strana prodávající se zavazuje a ručí Straně Kupující za to, že do okamžiku nabytí právních účinků převodu vlastnického práva k Předmětu převodu na základě této Smlouvy neporuší přímo ani nepřímo níže uvedená prohlášení a záruky, podle nichž Strana prodávající prohlašuje a Straně kupující zaručuje, že:
- (a) je plně svéprávná a je oprávněna neomezeně s Předmětem převodu nakládat a jeho dispozice s ním není žádným způsobem omezena, a to ani zákonem, ani úředním či soudním rozhodnutím, smluvním ujednáním, ani takoveto omezení nehrozí; je tak bez dalšího oprávněna/a tuto Smlouvu uzavřít a řádně a včas splnit veškeré závazky pro Stranu prodávající z této Smlouvy vyplývající
- (b) na Předmětu převodu ani na vlastnictví Předmětu převodu nevážnou jakékoliv právní vady, zatížení či dluhy a práva třetích osob, že je zejména prost jakýchkoliv předkupních práv, zástavních práv, nájemních či pachtovních práv, práv třetích osob odpovídajících věcným břemenům, práv věřitelů vyplývající z nařízeného výkonu rozhodnutí nebo exekuce, a že taková práva nejsou ani sjednána jako budoucí práva, s výjimkami níže uvedenými:
- **Stavba, která je Předmětem převodu, stojí na pozemku ve vlastnictví jiného vlastníka, z toho vyplývá zákonné předkupní právo vlastníka pozemku** pod stavbou ke stavbě, která je Předmětem převodu
přičemž zde uvedená práva, zatížení a omezení bere Strana kupující na vědomí a je s nimi srozuměna;
- (c) v Předmětu převodu se nenachází rodinná domácnost manželů ani rodiny ve smyslu ustanovení § 747 OZ
- (d) není v prodlení s plněním žádných svých závazků, zejména daňových, na základě kterých by mohl vzniknout jakýkoli závazek či omezení týkající se Smlouvy a které by mohly vést k omezení práv nakládat s Předmětem převodu a k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením Předmětu převodu či u nichž by došlo k přechodu na Stranu kupující;
- (e) není jí známo, že by proti ní probíhalo soudní řízení, které by mohlo vést k omezení jejích dispozičních oprávnění nebo schopnosti splnit závazky z této Smlouvy, zejména že proti ní není vedeno exekuční řízení, soudní výkon řízení nebo insolvenční řízení, a takové řízení jí ani nehrozí;
- (f) jí není známo, že by běžely nějaké spory, zejména soudní, a to včetně sporů před rozhodci nebo rozhodčími soudy, vztahující se k Předmětu převodu, a to ani spory týkající se nájemních a

¹ § 3056 zák.č. 89/2012 Sb., obč.zákoník:

[Předkupní právo]

(1) 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. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.

- sousedských vztahů, že by běželo nějaké správní řízení či jiné obdobné řízení, a to ani řízení před příslušným katastrálním úřadem týkající se Předmětu převodu, že by bylo vydáno nějaké rozhodnutí, které by zakazovalo užívat Předmět převodu určitým způsobem nebo všeobecně jako takový a Předmět převodu není v katastru nemovitostí předmětem poznámky spornosti;
- (g) Předmět převodu není, a ani nemůže být, předmětem církevních či jiných restitucí;
 - (h) Předmět převodu není součástí společného jmění manželů, a to ani již zaniklého, ale dosud nevypořádaného,
 - (a) práva k Předmětu převodu na Stranu kupující souhlasí.
- 2.2 V případě nedodržení záruk uvedených v **odst. 2.1**, pokud Strana prodávající svou povinnost nesplní ani dodatečně ve lhůtě činící nejméně **1** (jeden) měsíc, je Strana kupující oprávněna od této Smlouvy odstoupit a Strana prodávající je zavázána uhradit Straně kupující k její výzvě jednorázovou smluvní pokutu ve výši **=110.000,- Kč** (slovy *jedno sto deset tisíc korun českých*). Tím není dotčena odpovědnost Strany prodávající za škodu vzniklou Straně kupující porušením téže smluvní povinnosti nad rámec uhrazené smluvní pokuty.
- 2.3 Strana kupující prohlašuje, že
- (a) je jí znám faktický stav Předmětu převodu, že si Předmět převodu před podpisem této Smlouvy osobně prohlédla a Předmět převodu proto kupuje a přijímá do svého vlastnictví;
 - (b) není omezena ve svých dispozičních právech, a je tak bez dalšího oprávněna tuto Smlouvu uzavřít a řádně a včas splnit veškeré závazky pro Stranu kupující z této Smlouvy vyplývající;
 - (c) není jí známo, že by proti ní probíhalo soudní řízení, které by mohlo vést k omezení jejích dispozičních oprávnění nebo schopnosti splnit závazky z této Smlouvy, zejména že proti ní není vedeno exekuční řízení nebo insolvenční řízení, a takové řízení jí ani nehrozí;
 - (d) naplněním předmětu této Smlouvy, tj. převodem vlastnického práva k Předmětu převodu a úhradou kupní ceny nezkracují uspokojení vymahatelných pohledávek svých případných věřitelů, a tedy není důvod relativní neúčinnosti právního jednání ve smyslu § 589 an. občanského zákoníku.
 - (d) má zajištěno financování koupě Předmětu převodu dle této Smlouvy.
- 2.4 V případě nedodržení záruk uvedených v **odst. 2.3**, pokud Strana kupující svou povinnost nesplní ani dodatečně ve lhůtě činící nejméně **1** (jeden) měsíc, je Strana prodávající oprávněna od této Smlouvy odstoupit a Strana kupující je zavázána uhradit Straně prodávající k její výzvě jednorázovou smluvní pokutu ve výši **=110.000,- Kč** (slovy *jedno sto deset tisíc korun českých*). Tím není dotčena odpovědnost Strany kupující za škodu vzniklou Straně prodávající porušením téže smluvní povinnosti nad rámec uhrazené smluvní pokuty.

III.

Převod vlastnického práva

- 3.1 Předmětem této Smlouvy je závazek Strany prodávající odevzdat Straně kupující Předmět převodu a umožnit mu nabytí vlastnického práva k němu. Předmětem této Smlouvy je dále závazek Strany kupující shora uvedený Předmět převodu převzít a zaplatit za převod vlastnického práva k němu kupní cenu, jak je sjednána touto Smlouvou.
- 3.2 Strana prodávající prodává v **odst. 1.1** této Smlouvy specifikovaný Předmět převodu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím Straně kupující do jejího výlučného vlastnictví za dále sjednanou kupní cenu, a Strana kupující tento Předmět převodu se všemi součástmi a příslušenstvím za sjednanou kupní cenu kupuje a do svého výlučného vlastnictví přijímá.

IV.

Kupní cena

- 4.1 Kupní cena za prodej Předmětu převodu (dále jen „**Kupní cena**“) byla Smluvními stranami sjednána ve výši **=1 100 000,00 Kč** (slovy: *jeden milion sto tisíc korun českých*). Platba Kupní ceny bude financována z vlastních zdrojů Strany kupující.
- 4.2 Takto sjednaná Kupní cena je konečná. Strana prodávající a Strana kupující konstatují, že výši Kupní ceny, jakož i formu, termín a způsob úhrady v plném rozsahu akceptují. Strana prodávající a Strana kupující rovněž prohlašují ve smyslu ust. 1793 OZ, že takto sjednaná Kupní cena je co do její výše zcela přiměřená a v poměru k nemovitému majetku, jenž Strana kupující touto kupní smlouvou nabývá.
- 4.3 Dosud neuhrazená část Kupní ceny ve výši **=1 100 000,00 Kč** (slovy: *jeden milion sto tisíc korun českých korun českých*) bude složena do Advokátní úschovy popsané v čl. VII této Smlouvy nejpozději do **10 dnů** od uzavření této Smlouvy. Dostane-li se Strana kupující do prodlení se složením Kupní ceny a svou povinnost nesplní ani dodatečně ve lhůtě činící nejméně 1 (jeden) měsíc, je Strana prodávající oprávněna od této Smlouvy odstoupit a Strana kupující je zavázán/a uhradit Straně prodávající k její výzvě jednorázovou smluvní pokutu ve výši **=110.000,- Kč** (slovy *jedno sto deset tisíc korun českých*). Tím není dotčena odpovědnost Strany kupující za škodu vzniklou Straně prodávající porušením téže smluvní povinnosti nad rámec uhrazené smluvní pokuty. Smluvní strany se současně dohodly na tom, že složením kupní ceny do Advokátní úschovy je povinnost Strany kupující zaplatit kupní cenu splněna.

V.

Úvěrové financování a zástavní právo

Úvěrové financování a zástavní právo se nepoužije.

VI.

Předání převáděných nemovitostí

- 6.1 Smluvní strany se dohodly, že Strana prodávající je povinna
- a. předat vyklizený Předmět převodu ve stavu odpovídajícím stavu v době uzavření této Smlouvy s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení Straně kupující
 - b. zajistit, že v Předmětu převodu nebude k pobytu přihlášena žádná osoba
 - c. zajistit, že na adrese Předmětu převodu nebude vedeno žádné místo podnikání či sídlo v příslušných registrech,
- to vše do **14 (čtrnácti) dnů** od provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí.
- Pro případ prodlení Strany prodávající s úplným a řádným splněním kterékoli z povinností uvedených v odst. 6.1 se sjednává smluvní pokuta =500,- Kč denně za osmý a každý další den prodlení s každou jednotlivou povinností, splatná k písemné výzvě Strany kupující. Strana kupující je povinna Předmět převodu převzít, jakmile k tomu bude ze Strany prodávající vyzvána. Pokud Strana kupující neposkytne součinnost k převzetí Předmětu převodu, ač k tomu byla po právu vyzvána, má se za to, že Předmět převodu byl předán v den předání určený ve výzvě Strany prodávající.
- 6.2 Při předání a převzetí Předmětu převodu Strana prodávající a Strana kupující sepiší ve dvojím vyhotovení protokol, ve kterém uvedou zejména stav Předmětu převodu k datu jejich předání a převzetí a stav měřičů.
- 6.3 Platby, poplatky a úhrady spojené s užíváním a s vlastnictvím Předmětu převodu, u kterých povinnost jejich úhrady vznikne do dne předání Předmětu převodu dle **odst. 6.1** této Smlouvy, hradí Strana prodávající. Platby, poplatky a úhrady spojené s užíváním a s vlastnictvím Předmětu převodu, u kterých povinnost jejich úhrad vznikne po dni předání Předmětu převodu dle **odst. 6.1** této Smlouvy, hradí Strana kupující. Bude-li vyúčtování jakýchkoli plateb, poplatků a úhrad spojených s užíváním a vlastnictvím

Předmětu převodu provedeno i za období do dne předání Předmětu převodu, ta strana, která je obdrží, se zavazuje neprodleně bez výzvy jej poskytnout druhé smluvní straně. Přeplatky a nedoplatky z takového vyúčtování se strany zavazují vyúčtovat a uhradit či nahradit tak, jak odpovídá s ohledem na den předání.

VII.

Smlouva o správě kupní ceny

- 7.1 Strana kupující a Strana prodávající sjednávají se Správcem způsob a podmínky správy a výplaty Kupní ceny za Předmět převodu, kterou je povinna Strana kupující uhradit Straně prodávající na základě této Smlouvy.
- 7.2 Strana kupující se zavazuje, že složí do advokátní úschovy (dále jen „**Advokátní úschova**“) vedené JUDr. Pavly Plašilové, advokáta se sídlem Brno, Jakubská 1, PSČ 602 00, zapsaného v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 09865 (dále jen „**Správce**“) na svěřenecký účet (dále jen „**Svěřenecký účet**“) číslo [REDACTED] vedený Správcem v CZK u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. částku ve výši =1 100 000,00 Kč (*slovy: jeden milion sto tisíc korun českých*) (dále „**Svěřená částka**“), ve lhůtě sjednané v čl. IV této Smlouvy a to ze zdrojů popsanych v čl. IV této Smlouvy.
- 7.3 Správce převezme Svěřenou částku do své správy od okamžiku připsání částky nebo jejích částí na Svěřenecký účet. Správce je povinen neprodleně informovat Stranu kupující a Stranu prodávající e-mailem na e-mailové adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, že platba byla připsána na účet Správce či vyplacena z Advokátní úschovy.
- 7.4 Pro vyloučení veškerých pochybností Správce prohlašuje, že je jako advokát oprávněn v souvislosti s výkonem advokacie ve smyslu ust. § 56a zák. č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění, a v souladu se stavovskými předpisy, přebírat na Svěřenecký účet peníze. Svěřenecký účet slouží výhradně pro uložení finančních prostředků svěřených Správci do úschovy a není určen pro běžný platební styk. Peněžní prostředky na Svěřeneckém účtu jsou Správcem vedeny odděleně od jeho peněžních prostředků a od peněžních prostředků třetích stran.
- 7.5 Pokud Strana kupující celou Svěřenou částku do úschovy ve sjednané lhůtě nesloží ani v dodatečné lhůtě dle odst. 4.3 této Smlouvy, může od této Smlouvy odstoupit krom Strany prodávající i Správce. V případě zániku Smlouvy takovým odstoupením vrátí Správce neprodleně po odstoupení již složené prostředky na účty, ze kterých byly na Svěřenecký účet poukázány.
- 7.6 Správce se zavazuje vyplatit Svěřenou částku Straně prodávající neprodleně poté, co budou Správci předloženy kterýmkoli z Účastníků nebo Správcem obstarány tyto listiny:
- list vlastnictví, na kterém bude Strana kupující zapsána jako vlastník Předmětu převodu; přitom dle zápisu v předložených listech vlastnictví nesmí váznout na Předmětu převodu žádná práva třetích osob nebo omezení a příslušné listy vlastnictví vztahující se k Předmětu převodu nebudou rovněž dotčeny žádným probíhajícím řízením o změně právních vztahů k Předmětu převodu a ani jiným probíhajícím (zejména soudním, exekučním, insolvenčním či správním) řízením zahájeným Stranou prodávající či z důvodů na její straně a dále nebudou dotčeny ani žádnou poznámkou spornosti ani jakoukoli jinou poznámkou, s výjimkou:
 - práv třetích osob, plomb a poznámek, probíhajících řízení či jiných zápisů na listu vlastnictví, které vznikly se souhlasem Strany kupující nebo které vznikly po podání návrhu na vklad vlastnictví Strany kupující dle této Smlouvy z důvodu na straně Strany kupující,
 - zákonné předkupní právo vlastníka pozemku pod stavbou, která je Předmětem převodu
 - Zápis pozemkových úprav, změny výměry pozemků a obdobné
- 7.7 Správce ověří, zda listiny předložené Správci dle tohoto článku, jsou listiny, které se formálně jeví být listinami výše uvedenými, zda jsou podepsány a zda datum jejich vystavení není v rozporu s časovou

sousledností uzavřené Kupní smlouvy a této Smlouvy. Správce neověřuje pravost, obsahovou správnost či pravdivost předložených listin, ani zda splňují právní náležitosti předepsané pro ně právními předpisy. Správce rovněž nezkontroluje oprávnění na listinách podepsaných osob k podpisu předložených listin. Smluvní strany se zavazují poskytnout si součinnost při předkládání podkladů nutných k uvolnění prostředků z Advokátní úschovy. Toto ustanovení mimo jiné znamená, že má-li některý podklad nutný k uvolnění prostředků v držení pouze jedna ze Smluvních stran, je povinna předložit jej Správci právě tato Smluvní strana, a to bez zbytečného odkladu poté, co takovýto podklad získá do svého držení. Úřední ověření podpisů pro účely správy Kupní ceny není nutné, pokud podpis je učiněn přímo před Správce.

- 7.8. Dojde-li Správce po přezkoumání předložených listin k závěru, že nejde o listiny požadované v odst. 7.5 nevyplatí Svěřenou částku. Správce o této skutečnosti neprodleně vyrozumí Stranu kupující a Stranu prodávající a vyzve je k nápravě. Nápravu je nutno učinit neprodleně.
- 7.9 Správce provede platbu podle odst. 7.6 Smlouvy a vyplatí Svěřenou částku na účet určený Stranou prodávající takto: č.ú. [REDAKCE]
- 7.10 Nebudou-li nejpozději do 6 (šesti) měsíců od uzavření této Smlouvy předloženy Správci požadované listiny tak, aby bylo možno plně vyplatit Svěřenou částku, vrátí Správce Svěřenou částku, příp. její zbývající část, na účet, ze kterého byla poukázána na účet Správce. Nelze-li takto Svěřenou částku vrátit z důvodů zrušení účtu či obdobné situace, uvolní Správce Svěřenou částku na účet sdělený mu za tímto účelem písemně Stranou kupující a není-li takový náhradní účet ani do 1 měsíce k žádosti Správce sdělen, může Správce Svěřenou částku složit do soudní úschovy, a to na náklady a nebezpečí Strany kupující, přičemž k úhradě nákladů soudní úschovy Správce je oprávněn použít Svěřenou částku.
- 7.11 Třetí osobě vydá Správce Svěřenou částku, pokud k tomu obdrží shodný, písemně ověřeně výslovný souhlas všech ostatních účastníků této Smlouvy, nebo bude-li tak plnit povinnost uloženou mu zákonem nebo pravomocným rozhodnutím soudu či jiného oprávněného orgánu.
- 7.12 Zůstatek na účtu Správce může být úročen. Pokud je úročen, připadají dle této Smlouvy úroky po odečtení bankovních poplatků Správci jako jeho odměna. Ostatní náklady úschovy Správci hradí realitní kancelář, která obchod dle kupní smlouvy zprostředkuje.
- 7.13 Správce vyplácí Svěřenou částku jen do výše zůstatku na Svěřeneckém účtu. Tato Smlouva nezakládá osobní závazek Správce používat k výplatě vlastní prostředky. Tím není dotčena odpovědnost Správce za případnou škodu vzniklou porušením jeho povinností.
- 7.14 Strana kupující a Strana prodávající potvrzují jako správné své identifikační údaje, jak jsou uvedeny v záhlaví této Smlouvy. Strana prodávající a Strana kupující prohlašují, že byli Správce poučeni, že Správce je ve vztahu k této Smlouvě povinnou osobou ve smyslu AML zákona. Strana prodávající a Strana kupující souhlasí s uvedením svých rodných čísel a s tím, aby byli Správce takto identifikováni a aby Správce v rámci identifikace vyhotovil a uchoval kopii jejich průkazů totožnosti.
- 7.15 Strana kupující a Strana prodávající tímto opravňuje Správce k identifikaci vůči UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a to za účelem pojištění pohledávky z vkladu podle § 41f odst. 5 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách v platném znění.
- Smluvní strany berou na vědomí, že finanční prostředky na bankovním účtu advokátní úschovy budou po celou dobu trvání advokátní úschovy finančními prostředky Strany prodávající jako osoby oprávněné a Strana prodávající tímto opravňuje Správce k identifikaci vůči UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a to za účelem pojištění pohledávky z vkladu podle § 41f odst. 5 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách v platném znění.
- 7.16 Strana kupující a Strana prodávající berou na vědomí, že Česká advokátní komora byla dne 5.2.2016 pověřena Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR mimosoudním řešením spotřebitelských sporů pro oblast sporů mezi advokátem a spotřebitelem ze Smluv o poskytování právních služeb (na základě zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele v platném znění). Internetová stránka tohoto pověřeného subjektu je www.cak.cz.
- 7.17 Vyskytne-li se na straně Správce překážka bránící mu výkon advokacie, dohodly se smluvní strany, že v takovém případě přecházejí práva a povinnosti Správce podle této Smlouvy na Správce ustanoveného zástupce či Českou advokátní komorou určeného zástupce nebo náhradníka.

VIII.

Řízení o vkladu vlastnictví do katastru nemovitostí

- 8.1 *Návrh na vklad vlastnického práva* podle této Smlouvy do katastru nemovitostí podá k příslušnému katastrálnímu úřadu Správce nejpozději do **5 (pěti)** pracovních dnů ode dne, kdy bude v souladu s odst. **7.2** této Smlouvy složena celá Svěřená částka do Advokátní úschovy. Náklady správního poplatku ve výši **=2.000,- Kč** na zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí realitní kancelář, která zprostředkuje převod dle této smlouvy a platbu poplatku z prostředků poskytnutých touto realitní kanceláří zajistí Správce.
- 8.2 Pokud Katastrální úřad zamítne návrh na vklad vlastnictví dle této Smlouvy nebo jej bude nutno s ohledem na neodstranitelné závady vzít zpět a tím zamítnutí návrhu předejít, strany se zavazují neprodleně poté odstranit důvody nepovolení vkladu a to včetně případně nového uzavření kupní smlouvy, v níž od této Smlouvy odstoupí nebo ji novou kupní smlouvou nahradí a zároveň dosavadní vzájemná plnění budou součástí plnění i dle nové kupní smlouvy sjednané již bez případných vad a nedostatků, pro které nebyl vklad této smlouvy povolen. Přitom se zavazují neměnit základní obsah podmínek, pokud jde o úplnost převodu a sjednané kupní ceny dle této smlouvy. Tato ujednání a závazky z něho pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 a násl. občanského zákoníku. V případě, že tak některá ze stran v přiměřené době neučiní, a svou povinnost nesplní ani dodatečně ve lhůtě činící nejméně **1 (jeden)** měsíc, strana, která povinnost ani v dodatečné lhůtě nesplnila, je povinna uhradit druhé smluvní straně k její výzvě smluvní pokutu ve výši **=110.000,- Kč** (slovy *jedno sto deset tisíc korun českých*). Po marném uplynutí dodatečné lhůty může strana, která neporušila svou povinnost dle odst. 8.2 Smlouvy, od Smlouvy odstoupit.

IX.

Společná ustanovení

- 9.1 Smluvní pokuty sjednané touto smlouvou jsou sjednány jednou částkou k tíži všech účastníků na jedné straně a ve prospěch všech účastníků na straně druhé, nikoli pro každou jednotlivou osobu. Smluvní pokuty splatné k výzvě jsou splatné do tří dnů od doručení výzvy, není-li v této smlouvě sjednána konkrétní jiná lhůta.
- 9.2 Odstoupení lze učinit dopisem zaslaným na adresu uvedenou shora v záhlaví této Smlouvy, nesdělí-li adresáti písemně jinou adresu pro doručování.
- 9.3 Pod pojmem „**neprodleně**“ se zde rozumí lhůta **do 5 (pěti)** dnů.

X.

Závěrečná ustanovení

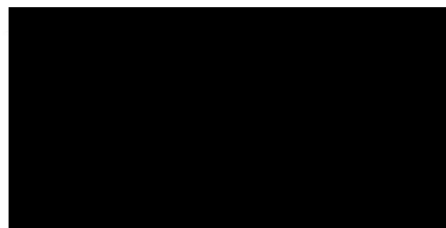
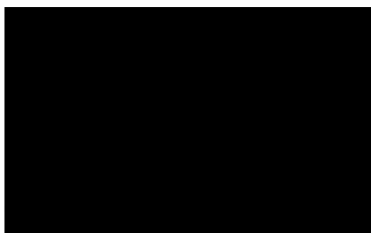
- 10.1 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami, resp. osobami oprávněnými za ně jednat.
Odkládací podmínka: Ustanovení čl. III. této Smlouvy nenabude účinnosti dříve, než Strana kupující složí celou částku sjednanou v odst. 7.2 této Smlouvy do Advokátní úschovy.
Rozvazovací podmínka: Tato Smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva ze strany vlastníka pozemku p. č. 6283, v katastrálním území Žabovřesky, obec Brno.
- 10.2 Tato Smlouva je vyhotovena v celkem **4 (čtyřech)** vyhotoveních o **8 (osmi)** stranách bez příloh s platností originálu každého z nich. V úschově Správce budou uloženo **1 (jedno)** ověřeně podepsané vyhotovení Smlouvy až do doby, než bude složena celá Kupní cena do Advokátní úschovy dle odst. **3.2** této Smlouvy a toto vyhotovení je poté určeno pro zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí. Každý z Účastníků obdrží **1 (jedno)** vyhotovení této Smlouvy s prostým podpisem. **1 (jedno)** vyhotovení je určeno pro případné předložení vlastníkoví pozemku jakožto osobě oprávněné ze zákonného předkupního práva.

- 10.3 Otázky touto Smlouvou neupravené se řídí právním řádem České republiky, zejména pak OZ. K této Smlouvě nebyla sjednána žádná vedlejší ujednání.
- 10.4 Změny této Smlouvy mohou být prováděny pouze písemně formou číslovaných dodatků. Pro účely uzavírání této Smlouvy Smluvní strany výslovně sjednávají, že tuto Smlouvu lze uzavřít pouze písemnou formou s podpisy na jedné listině a že přijetí podmínek této Smlouvy s dodatkem nebo odchylkou není přijetím nabídky na uzavření smlouvy. Pokud by po podpisu této Smlouvy došlo ke změně čísla účtu Strany prodávající určeného pro přijetí výplaty Svěřené částky z Advokátní úschovy, dohodly se Smluvní strany, že postačí jednostranné písemné sdělení nového čísla účtu Strany prodávající s opatřené úředně ověřeným podpisem Strany kupující. Tato skutečnost nebude považována za změnu podmínek této Smlouvy a k její realizaci není nutné uzavírání dodatku k této Smlouvě.
- 10.5 Plná moc:** Strana prodávající i Strana kupující tímto udělují plnou moc JUDr. Pavle Plašilové, advokátce, pro podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy a zastupování v řízení o vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu dle této Smlouvy před příslušným katastrálním úřadem jakož k dispozicím s návrhem na vklad včetně zpětvzetí návrhu.

Zmocněný advokát rovněž u podpisu této smlouvy přebírá do úschovy jedno vyhotovení této Smlouvy s úředně ověřenými podpisy a zavazuje se vyhotovit návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, a obě uvedené listiny (smlouvu a návrh na vklad) předat na příslušné katastrální pracoviště katastrálního úřadu neprodleně po složení celé Svěřené částky do Advokátní úschovy.

Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, za rozumové slabosti, lehkomyšlnosti či při hrubém nepoměru vzájemných plnění, po vzájemném projednání a zapracování jejich připomínek a poté, co obě strany měly dostatečnou možnost získat kvalifikovanou právní pomoc. Žádná ze stran se necítí být v tomto vztahu slabší stranou a ani se tohoto postavení nedovolává. Na důkaz souhlasu s celým obsahem Smlouvy ji Smluvní strany stvrzují vlastnoručními podpisy.

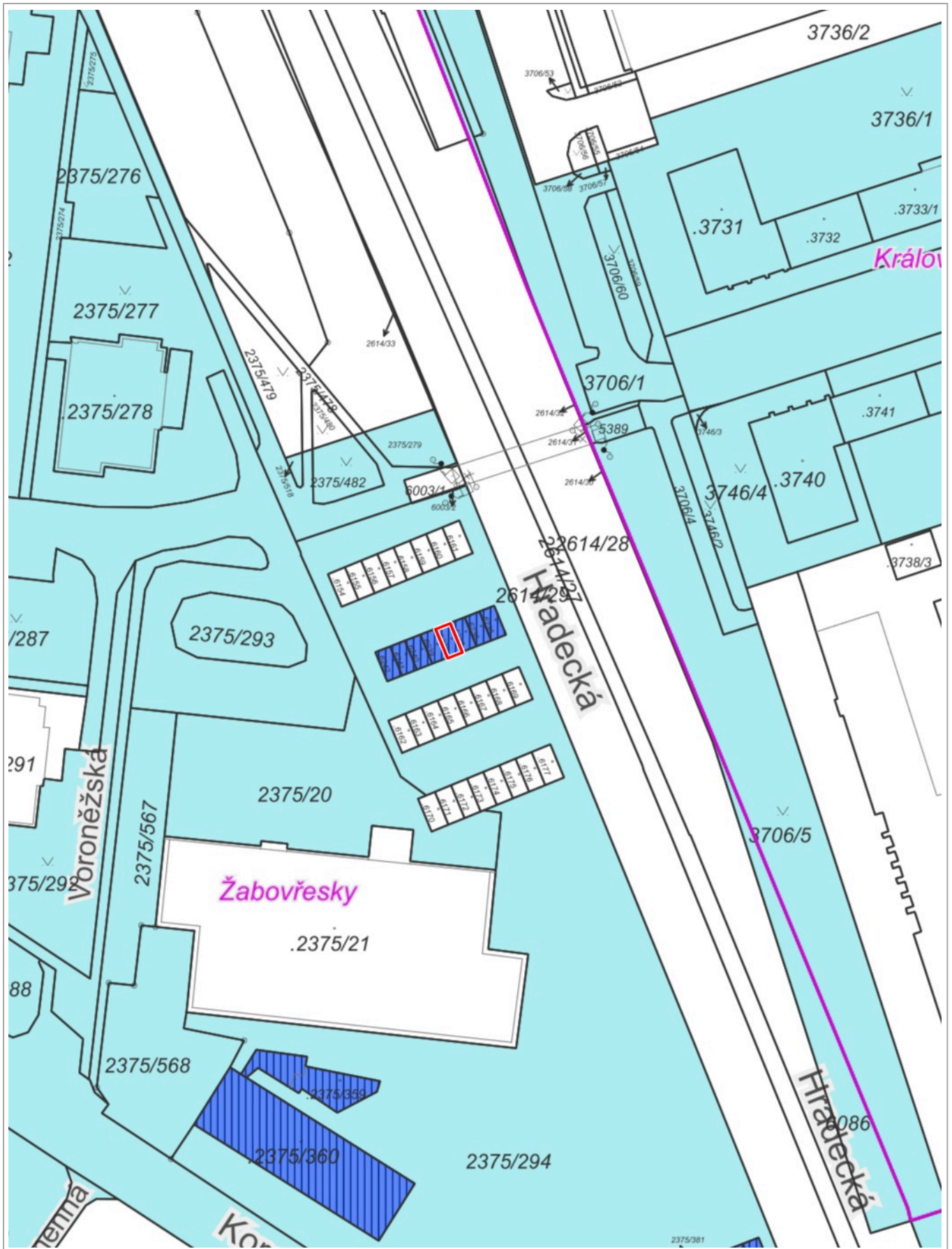
V Brně dne 15.1.2026



JUDr. Pavla Plašilová, advokát
Správce



Majetková mapa



0 25 m 50 m

1 : 1 000

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY

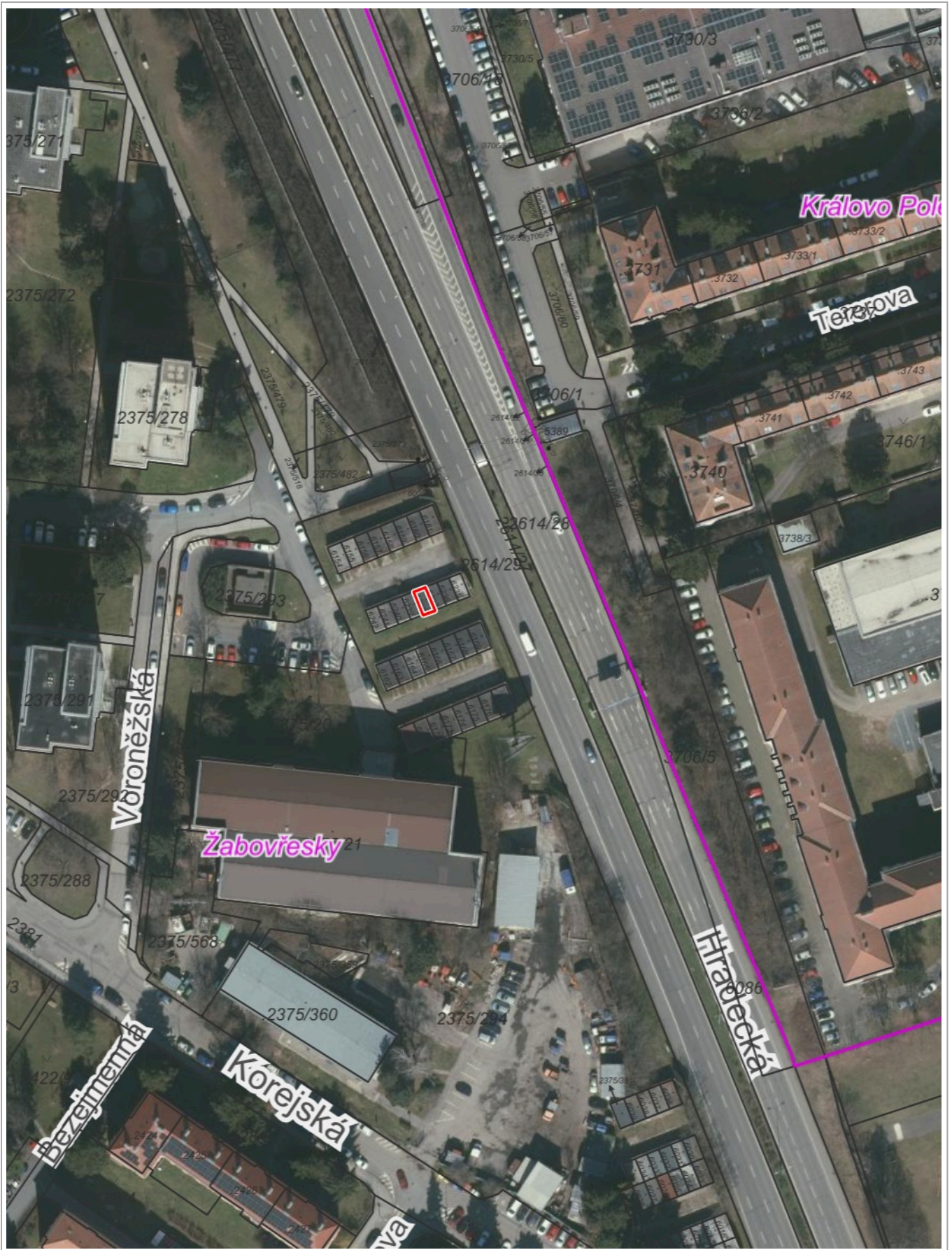


Katastry

PARCELY SMB



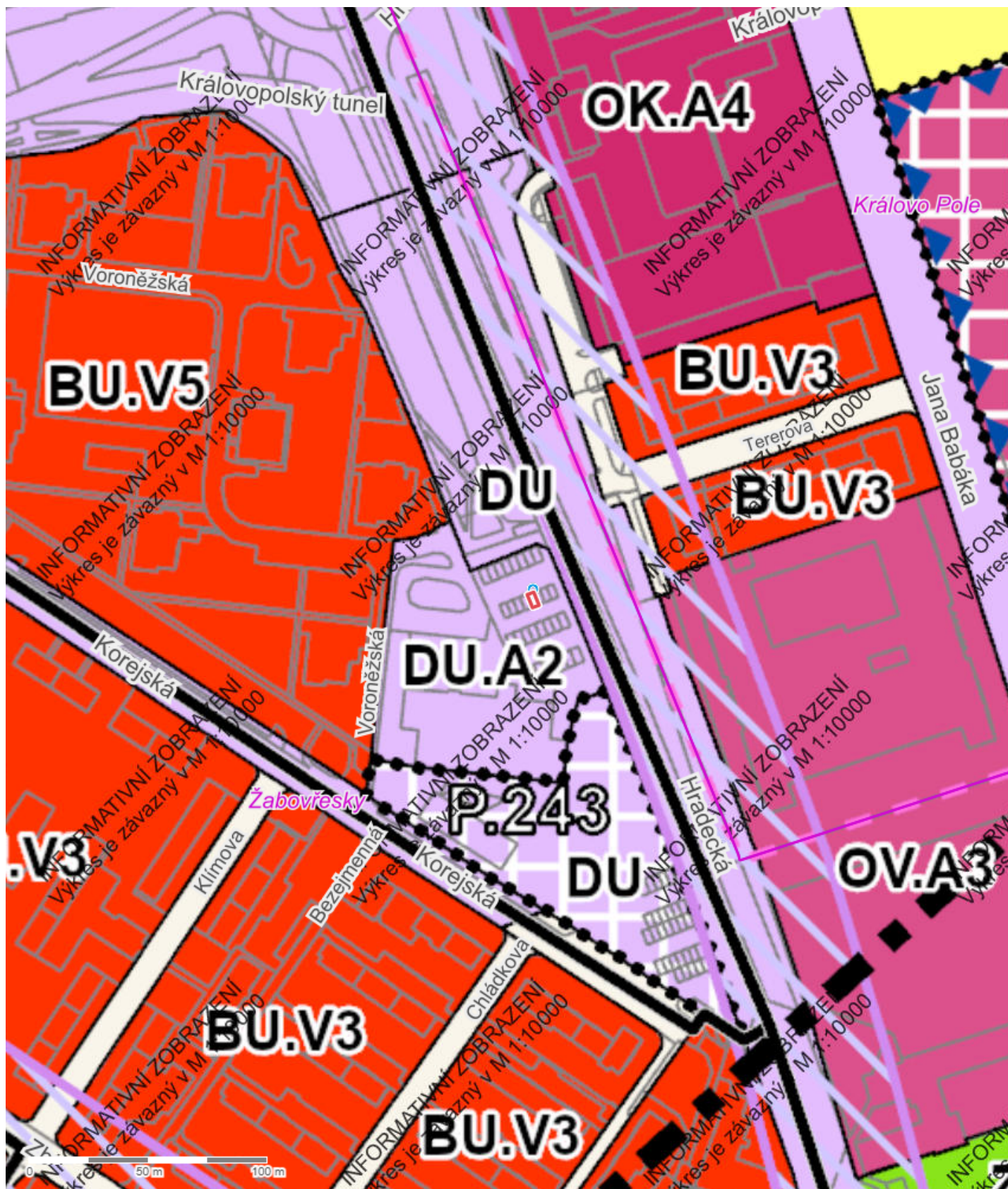
Parcely SMB



0 25 m 50 m

1 : 1 250

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .6238, k.ú. Žabovřesky



Parcela

Katastrální území	Žabovřesky
Číslo parcely	.6238
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	01.02.2026

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	areálová
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	18 m ² (99%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.30 Žabovřesky - sídliště
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	–

