

Z9/36. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 23.6.2026

145. Nabídka předkupního práva ke stavbě č. p. 626, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku p. č. 807 v k. ú. Štýřice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ ke stavbě rodinného domu určené k bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna v lokalitě Kamenná kolonie.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. **bere na vědomí** - nabídku [REDACTED] doručenou dne 5. 6. 2026, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě č. p. 626, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 807, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 100 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 13 000 000 Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově uzavřenými s koupěchtivým.
2. **nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě č. p. 626, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 807, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 100 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 5. 6. 2026.

Stanoviska

Materiál bude předložen na R9/181. schůzi Rady města Brna konané dne 17. 6. 2026.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

16.6.2026 v 10:20

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

16.6.2026 v 10:39

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Příloha materiálu	6 - 19
Příloha (majetková mapa-	20 - 21
Příloha (ortofoto-	22 - 22
Příloha (Report z ÚPmB -	23 - 24

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE], doručená dne 5. 6. 2026, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě č. p. 626, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 807, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 100 m² v k. ú. Štýřice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 5. 6. 2026 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě č. p. 626, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 807, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 100 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 13 000 000 Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově uzavřenými 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 v případě této nabídky lhůta uplyne k datu 5. 9. 2026.

Popis:

Jedná se o řadový rodinný dům určený k bydlení, který je postavený na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 807 v k. ú. Štýřice a tato stavba je situovaná v Kamenné kolonii při ulici Kamenná čtvrť.

Předmětný pozemek je svěřený městské části Brno-střed.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití BI – Bydlení individuální se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní, s výškovou úrovní zástavby 3 – 7 m bydlení individuální, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby č. 1 s výškou zástavby 3-7 m (BI.R1).

Pozn.:

ZMB již v minulosti projednalo předchozí nabídky předkupního práva k obdobným stavbám rodinných domů z této lokality (celkem bylo projednáno 11 nabídek předkupního práva) a žádná nabídka předkupního práva nebyla po projednání v orgánech statutárního města Brna doposud využita. Výjimkou bylo žalobní uplatnění práva z porušeného předkupního práva ke stavbě č.p. 625, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 806 (na základě usnesení Z9/09 ze dne 5.9.2023), důvodem uplatnění PP byla v tomto případě relativně nízká nabídková cena za prodej RD, která dle nabídky činila 1 mil. Kč (SMB jakožto oprávněný z porušeného předkupního práva podal soudní žalobu ve věci nabytí RD do vlastnictví SMB a bylo v soudním sporu úspěšné, neboť jak Městský soud v Brně, tak následně i odvolací Krajský soud v Brně rozhodl ve prospěch města Brna), v ostatních případech nebyla žádná z předchozích nabídek PP využita.

Závěr:

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

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě č. p. 626, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 807, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 100 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 5. 6. 2026,

a to jednak vzhledem ke skutečnosti, že předmětný pozemek se dle platného ÚPmB nachází ve stabilizované ploše, která je plánovaná k využití převážně k účelu individuálního bydlení, a rovněž tak s přihlédnutím k nevyužití fakticky všech dosavadních nabídek předkupního práva k obdobným objektům bydlení z lokality Kamenná kolonie projednaných v orgánech SMB (pouze v jednom případě bylo předkupní právo uplatněno – viz k tomu pozn. v textu materiálu).

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Komisi majetkové RMB.

Materiál bude předložen na R9/181. schůzi Rady města Brna konané dne 17. 6. 2026.

Stanoviska dotčených orgánů:

MČ Brno-střed

Stanovisko MČ Brno-střed 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
Doručeno: 05.06.2026
MMB/0314986/2026
listy: přílohy:
druh: 11/sv:



mmb1es9afe1c1e

Krojič
Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Malinovského nám. 624/3
602 00 Brno

Věc: Předkupní právo – budova č.p. 626 na pozemku p.č. 807, katastrální území Štýřice

Jako vlastník nemovité věci v katastrálním území Štýřice, obec Brno, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. [REDAKCE] pro katastrální území Štýřice, a to:

- budovy č.p. 626, způsob využití – rodinný dům, stojící na pozemku p. č. 807 v části obce Štýřice,

Vám jako vlastníkovi nemovité věci:

- pozemku p.č. 807, způsob využití zastavěná plocha a nádvoří,

nabízím v souladu s ustanoveními § 3056 a § 2140 a násl. občanského zákoníku k odkoupení výše uvedenou budovu.

Nabízím Vám tímto ke koupi výše uvedenou budovu za kupní cenu 13.000.000,- Kč (slovy: třináct milionů korun českých) za totožných podmínek, jaké jsou sjednány mezi mnou a kupujícím [REDAKCE] Tyto podmínky jsou obsaženy v přiložené kupní smlouvě a smlouvě o advokátní úschově ze dne 4.6.2026.

V případě, že budete mít zájem o koupi, Vás tímto vyzývám k uzavření kupní smlouvy v zákonném termínu do tří měsíců od doručení této nabídky a ve stejném termínu k úhradě kupní ceny.

V případě, že nebudete mít o koupi zájem, velmi by mi pomohlo, pokud byste byli ochotni mi toto Vaše stanovisko v co nejkratším čase sdělit, popřípadě byste se svého předkupního práva v tomto případě vzdali a dali mi tuto skutečnost co nejdříve písemně na vědomí.

Vyhrazuji si tímto právo tuto nabídku odvolat.

Děkuji a jsem s pozdravem

[REDAKCE]
V Brně dne 4.6.2026

KUPNÍ SMLOUVA

kterou dále uvedeného dne, měsíce a roku jako účastníci uzavřeli:

1.

na straně jedné jako „strana prodávající“

a

2.

na straně druhé jako „strana kupující“

I.

Strana prodávající má ve svém výlučném vlastnictví nemovitou věc v katastrálním území Stýřice, obec Brno, zapsanou u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. [REDACTED] pro katastrální území Stýřice, a to:

- budovu č.p. 626, způsob využití – rodinný dům, stojící na pozemku p.č. 807 v části obce Štýřice,

(dále jen jako „předmět prodeje“).

Budova č.p. 626 stojí na pozemku p.č. 807 v katastrálním území Štýřice, který je ve vlastnictví Statutárního města Brna (v této smlouvě také jen jako „předkupník“). Pozemek p.č. 807 není předmětem prodeje dle této kupní smlouvy.

II.

Strana prodávající prodává v čl. I této smlouvy specifikovaný předmět prodeje se všemi jeho součástmi a příslušenstvím straně kupující do jejího výlučného vlastnictví za dále sjednanou kupní cenu, a strana kupující tento předmět prodeje se všemi součástmi a příslušenstvím za stejnou cenu kupuje a do svého výlučného vlastnictví přijímá.

III.

Kupní cena za prodej předmětu prodeje v čl. I této smlouvy byla smluvními stranami sjednána ve výši 13.000.000,- Kč (slovy: třináct milionů korun českých).

Strana prodávající a strana kupující se dohodly na následujícím způsobu úhrady
kupní ceny:

- a) první část kupní ceny ve výši 125.000,- Kč strana kupující uhradila straně prodávající před uzavřením této kupní smlouvy převodem na účet zprostředkovatele uzavření této kupní smlouvy, paní Radce Datinské, IČO: 68767943, se sídlem Markovičova 1309/11, Brno, PSČ 628 00, kdy strana prodávající stvrzuje svým podpisem úhradu této části kupní ceny,
- b) druhou část kupní ceny ve výši 12.875.000,- Kč se strana kupující zavazuje uhradit straně prodávající z části z vlastních zdrojů a z části úvěru poskytnutého straně kupující Českou spořitelnou, a.s., a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy bude straně kupující stranou prodávající doloženo, že předkupník své předkupní právo ve vztahu k předmětu prodeje nevyužil, že se jej pro tento konkrétní převod platně vzdal, nebo že mu marně uplynula lhůta dle § 2148 odst. 1 občanského zákoníku, přičemž tato část kupní ceny bude uhrazena takto:
- v části odpovídající aktuálnímu vyčíslení zůstatku úvěru strany prodávající č. [REDACTED] u České spořitelny, a.s., a to převodem na účet určený Českou spořitelnou, a.s. k úhradě tohoto úvěru,
 - ve zbývajících částech jejím složením do úschovy advokátky Mgr. Vladislavy Skoupé, se sídlem v Brně, Pekařská 13, IČO: 71465588 (dále jen „schovatel“) převodem na účet č. [REDACTED]. Schovatel naloží s touto částí kupní ceny dle podmínek sjednaných ve smlouvě o advokátní úschově č. 25/2026 uzavřené mezi stranou prodávající, jako oprávněným, stranou kupující, jako uschovatelem a schovatelem, dne 3.6.2026.

Část kupní ceny skládaná na účet advokátní úschovy se považuje za uhrazenou jejím složením do úschovy schovatele připsáním na výše uvedený účet úschovy. Část kupní ceny určená na úhradu úvěru strany prodávající u České spořitelny, a.s. se považuje za uhrazenou připsáním na účet č. [REDACTED]

Strana prodávající se zavazuje uzavřít se stranou kupující dodatek k této kupní smlouvě v případě, že Česká spořitelna a.s. bude požadovat rozdělení úhrady druhé části kupní ceny na část hrazenou z vlastních zdrojů a na část hrazenou z úvěru u České spořitelny, a.s.

V případě prodlení s úhradou kupní ceny či její části je strana kupující povinna uhradit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč. V případě prodlení delšího jak deset (10) dnů má strana prodávající právo od této smlouvy odstoupit.

IV.

Strana prodávající prohlašuje, že k předmětu prodeje je v katastru nemovitostí zapsáno zástavní právo a zákaz zcizení pro Českou spořitelnu, a.s. k zajištění úvěru č. [REDACTED] strany prodávající u této banky. Toto zástavní právo a zákaz zcizení jsou zapsány v katastru nemovitostí pod č.j. V-20618/2021-702. Jelikož strana kupující nemá do budoucna zájem vlastnit předmět prodeje zatížený tímto zástavním právem, a zákazem zcizení, dohodli se účastníci, že celý zůstatek úvěru strany prodávající u České spořitelny, a.s. bude uhrazen přímo z kupní ceny předmětu prodeje, a to přímo z úvěru strany kupující a strana prodávající se zavazuje zajistit výmaz tohoto zástavního práva a zákazu zcizení z katastru nemovitostí nejpozději do devadesáti (90) dnů od provedení

úhrady zůstatku úvěru. Strana kupující poskytne k výmazu zástavního práva a zákazu zcizení potřebnou součinnost. Za tím účelem se strana prodávající zavazuje v termínu do čtyř měsíců ode dne uzavření této kupní smlouvy zajistit a předložit straně kupující a schovateli aktuální vyčíslení zůstatku úvěru strany prodávající č. [REDACTED] u České spořitelny, a.s. nejpozději ke dni 30.10.2026 včetně čísla účtu a platebních údajů určených Českou spořitelnou, a.s. k jeho úhradě, a současně souhlas České spořitelny, a.s. se zcizením předmětu prodeje.

Smluvní strany tímto výslovně vylučují použití § 1888 odst. 2 občanského zákoníku, tj. ujednávají si, že na stranu kupující nepřejde při převodu vlastnického práva k předmětu prodeje dluh prodávajícího zajištěný výše popsáním zástavním právem a zákazem zcizení.

Strana prodávající prohlašuje, že vlastník pozemku p.č. 807 v katastrálním území Štýřice, na kterém stojí stavba č.p. 626 specifikovaná v čl. I. této kupní smlouvy a kterým je Statutární město Brno, má dle § 3056 občanského zákoníku předkupní právo k převáděné nemovitosti. Strana prodávající se zavazuje ve lhůtě do deseti pracovních dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy učinit předkupníkovi nabídku dle § 2147 občanského zákoníku.

Strana prodávající prohlašuje, že se nad rámec shora uvedeného žádným právním jednáním nezavázala svého práva s předmětem prodeje neomezeně nakládat, že předmět prodeje není zatížen žádným věcným břemenem, jiným předkupním právem, jiným zástavním právem ani jiným věcným právem, ani že jej nedala nikomu do nájmu, pachtu, výpůjčky nebo výprosy a zavazuje se předmět prodeje v tomto právním stavu zachovat i v budoucnu, do provedení vkladu vlastnického práva pro stranu kupující s výjimkou dále uvedenou.

Strana prodávající a strana kupující se dohodly, že k zajištění úvěru strany kupující u České spořitelny, a.s. poskytovaného na úhradu části kupní ceny předmětu prodeje s příslušenstvím uzavře strana prodávající na výzvu strany kupující, do pěti (5) pracovních dnů od doručení této výzvy, s Českou spořitelnou, a.s. zástavní smlouvu, kterou zastaví předmět prodeje a zřídí zákaz zcizení a případné omezení další dispozice s předmětem prodeje ve prospěch této banky a podepíše návrh na vklad těchto práv do katastru nemovitostí. Strana prodávající a strana kupující berou na vědomí, že uzavření této zástavní smlouvy a podání návrhu na vklad z ní vyplývajících práv do katastru nemovitostí je podmínkou čerpání úvěru strany kupující u České spořitelny, a.s. a tudíž úhrady kupní ceny. Strana kupující prohlašuje, že se zřízením těchto práv souhlasí a předmět prodeje převezme i s těmito právy. Náklady na zřízení těchto práv nese strana kupující.

Strana prodávající se zavazuje poskytnout straně kupující a bance veškerou součinnost potřebnou k vyřízení úvěru, zejména umožnit prohlídku předmětu prodeje znalci pověřenému bankou pro vypracování znaleckého posudku za účelem stanovení ceny předmětu prodeje.

Dále strana prodávající prohlašuje, že nemá žádných závazků vůči státu, na základě kterých by mohlo být zřízeno zákonné zástavní právo na předmět prodeje.

Současně strana prodávající prohlašuje, že není žádným způsobem omezena v právu předmět prodeje převést, tj. zejména, že vůči ní není vedeno insolvenční řízení, ani jí není známo, že by vůči ní byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, a že proti ní není vedeno žádné exekuční řízení či výkon rozhodnutí. Dále strana prodávající prohlašuje, že nemá žádné závazky vůči třetím osobám, které by mohly být předmětem

exekučního řízení, výkonu rozhodnutí, soudcovského zástavního práva nebo předběžného opatření.

V případě, že by se prohlášení strany prodávající uvedená v tomto článku této smlouvy ukázala jako nepravdivá, popřípadě by strana prodávající porušila některý ze závazků uvedených v tomto článku této smlouvy, je strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit a současně je strana prodávající povinna uhradit straně kupující smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč.

V.

Strana prodávající prohlašuje, že stranu kupující seznámila se stavem předmětu prodeje, stejně tak i s jeho součástmi a příslušenstvím.

Strana kupující prohlašuje, že je seznámena se stavem předmětu prodeje, jeho součástmi a příslušenstvím, a v tomto stavu jej od strany prodávající kupuje.

Strana prodávající je dále povinna do předání předmětu prodeje straně kupující o něj pečovat s péčí řádného hospodáře a provádět jeho nezbytnou údržbu tak, aby stav předmětu prodeje v okamžiku jeho předání straně kupující odpovídal s přihlédnutím k běžnému opotřebení stavu, ve kterém se předmět prodeje nachází ke dni podpisu této smlouvy.

Strana prodávající předala před uzavřením této kupní smlouvy straně kupující průkaz energetické náročnosti budovy. Strana kupující podpisem této kupní smlouvy potvrzuje, že se seznámila s obsahem průkazu energetické náročnosti budovy, a že tento průkaz od strany prodávající převzala.

VI.

Strana prodávající se zavazuje vyklidit předmět prodeje a vyklizený jej straně kupující předat nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne provedení zápisu vkladu vlastnického práva kupujícího dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Veškeré náklady spojené s užíváním předmětu prodeje do doby jeho předání straně kupující nese strana prodávající. Od okamžiku předání předmětu prodeje straně kupující tato nese nebezpečí škody na předmětu prodeje. Společně s předmětem prodeje strana prodávající předá straně kupující příslušnou projektovou dokumentaci.

V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu prodeje je strana prodávající povinna uhradit straně kupující smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. V případě prodlení delšího jak patnáct (15) dnů je strana kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit.

O předání předmětu prodeje jsou smluvní strany povinny sepsat písemný předávací protokol, jehož nedílnou součástí bude soupis stavu elektroměru, plynoměru a vodoměru ke dni předání a každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení tohoto předávacího protokolu.

Účastníci se tímto zavazují provést finanční vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků vyplývajících z plateb za služby, zejm. elektřiny, vody, plynu apod. a poskytnout bezodkladně veškerou nutnou součinnost k přehlášení služeb na stranu kupující.

Strana prodávající je povinna ve lhůtě sjednané výše pro vyklizení a předání předmětu prodeje odhlásit místo svého trvalého pobytu, a ve stejné lhůtě zajistit i zrušení trvalého pobytu nebo sídla u osob majících zde trvalý pobyt nebo sídlo na základě jejího souhlasu. V případě prodlení se splněním této povinnosti je strana prodávající povinna uhradit straně kupující smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení.

VII.

Vlastnické právo k předmětu prodeje přejde na stranu kupující vkladem do katastru nemovitostí, a to k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podá za smluvní strany k příslušnému katastrálnímu úřadu schovatel za podmínek sjednaných ve smlouvě o advokátní úschově č. 25/2026, když za tímto účelem předávají při podpisu této smlouvy smluvní strany schovateli jedno vyhotovení kupní smlouvy a dvě vyhotovení návrhu na vklad. Účastníci tímto zmocňují Mgr. Vladislavu Skoupou, advokátku se sídlem v Brně, Pekařská 13, 602 00, IČO: 714 65 588, k zastupování při podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy a k zastupování ve vkladovém řízení týkajícím se předmětu prodeje, stejně tak i k úhradě poplatku za vkladové řízení.

Advokátka Mgr. Vladislava Skoupá je v rozsahu udělené plné moci oprávněna podat návrh na vklad vlastnického práva, zastupovat účastníky této smlouvy ve vkladovém řízení, přijímat doručované písemnosti, jednat jménem účastníků této smlouvy před katastrálním úřadem, činit návrhy a podávat žádosti, vznášet námitky, řádné i mimořádné opravné prostředky a vzdávat se jich a dále činit veškerá další jednání, která budou třeba ke zdárnému vyřízení věci.

Pro případ, že příslušný katastrální úřad vkladové řízení přeruší, zavazují se strany kupní smlouvy vyvinout veškeré úsilí k tomu, aby došlo k odstranění vad, které brání vkladu vlastnického práva a k povolení vkladu vlastnického práva pro stranu kupující. V případě, že ani toto úsilí nepovede k povolení vkladu vlastnického práva pro stranu kupující, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit. Smluvní strany sjednaly, že bude-li návrh na vklad vlastnického práva, podaný dle této smlouvy, katastrálním úřadem pravomocně zamítnut, tato smlouva se tím zcela ruší. Smluvní strany se současně zavazují sjednat bez zbytečného odkladu novou smlouvu, která nahradí původní smlouvu, a to ve stejném rozsahu a za stejných podmínek, zejména cenových, avšak s nápravou vad bránících vkladu vlastnického práva.

VIII.

Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody přesahující zaplacenou smluvní pokutu.

Odstoupením od této smlouvy není dotčeno právo na smluvní pokuty vzniklé do té doby dle této smlouvy.

Smluvní pokuty jsou splatné do čtrnácti (14) dnů ode dne, kdy nastala skutečnost zakládající právo na smluvní pokutu.

V případě odstoupení od této smlouvy nebo jejího zániku z jiného právního důvodu se smluvní strany zavazují vrátit si bez zbytečného odkladu do té doby vzájemně poskytnutá plnění. Při vrácení prostředků hrazených na kupní cenu je strana prodávající povinna k jejich vrácení na účet, který bude sdělen pro tento účel stranou kupující, v případě prostředků čerpaných z úvěru je však strana prodávající povinna je vrátit zpět bance, která úvěr poskytla.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato kupní smlouva je vzhledem k existenci zákonného předkupního práva předkupníka uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění tohoto předkupního práva předkupníkem ve smyslu § 2145 občanského zákoníku. V případě řádného a včasného využití předkupního práva předkupníkem se tato smlouva v celém rozsahu ruší a smluvní strany jsou povinny vrátit si bez zbytečného odkladu dosud poskytnutá plnění. V takovém případě nevzniká žádné ze smluvních stran právo na smluvní pokutu ani na náhradu škody z důvodu neuskutečnění převodu dle této smlouvy.

IX.

Strana prodávající a strana kupující výslovně prohlašují, že mezi sebou nesjednaly žádné vedlejší ujednání při kupní smlouvě, tak jak jsou tato upravena v § 2128 odst. 1 a v § 2132 až § 2157 občanského zákoníku.

X.

Účastníci se dohodli, že tato smlouva s výjimkou čl. II nabývá účinnosti okamžikem jejího uzavření. Čl. II této smlouvy nabývá účinnosti okamžikem připsání části kupní ceny ve výši uvedené v čl. III. odst. druhý písm. b) odrážka druhá této kupní smlouvy na účet schovatele Mgr. Vladislavy Skoupé, č.ú. [REDACTED]. Na základě této odkládací podmínky nelze provést vklad vlastnického práva dle této smlouvy dříve, než dojde ke složení části kupní ceny ve výši uvedené v čl. III. odst. druhý písm. b) odrážka druhá této kupní smlouvy do úschovy schovatele.

Tato smlouva je vyhotovena v celkem pěti (5) vyhotoveních s platností originálu každého z nich, přičemž jedno vyhotovení bude použito jako listinný podklad v řízení o povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí, po jednom vyhotovení obdrží každý účastník bezprostředně po podpisu této smlouvy, jedno vyhotovení obdrží schovatel kupní ceny a jedno banka.

Účastníci prohlašují, že si smlouvu přečetli a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána pod hrozbou nebo na základě lsti.

V Brně dne 4.6.2026

Strana prodávající:

[REDACTED]

[REDACTED]

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 24272/207/2026

Mgr. Vladislava Skoupá, advokátka, ev. č. 11738, se sídlem v Brně, Pekařská 13, Brno,
PSC: 602 00

Pekařská 13, 602 00 Brno
IČ: 71465588, ev.č.: 11738
+420 776 637 999

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 24272/208/2026

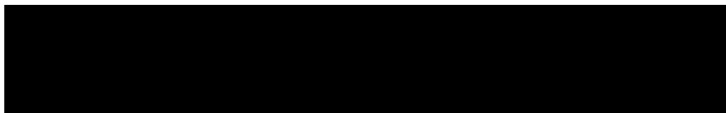
Mgr. Vladislava Skoupá, advokátka, ev. č. 11738, se sídlem v Brně, Pekařská 13, Brno,
PSC: 602 00

SMLOUVA O ADVOKÁTNÍ ÚSCHOVĚ

č. 25/2026

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku jako účastníci mezi sebou uzavřeli:

1)



na straně jedné jako „oprávněný“

a

2)



na straně druhé jako „uschovatel“

a

3)

Mgr. Vladislava Skoupá, advokátka
se sídlem v Brně, Pekařská 13, 602 00
IČO: 71465588
zapsaná v seznamu advokátů ČAK pod č. 11738

na straně třetí jako „schovatel“

I.

Úvodní ustanovení

1) Uschovatel a oprávněný uzavřeli dnešního dne mezi sebou kupní smlouvu, kterou oprávněný prodává uschovateli nemovitou věc v katastrálním území Štýřice, obec Brno, zapsanou u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. [REDACTED] pro katastrální území Štýřice, a to:

- budovu č.p. 626, způsob využití – rodinný dům, stojící na pozemku p.č. 807 v části obce Štýřice,

(dále jen „předmět prodeje“).

2) Oprávněný a uschovatel se dohodli, že část kupní ceny za předmět prodeje specifikovaný v bodě 1) tohoto článku této smlouvy ve výši uvedené v čl. III. odst. druhý písm. b) odrážka druhá kupní smlouvy uvedené v čl. I. odst. 1) této smlouvy o advokátní úschově, uhradí uschovatel jejím složením do úschovy schovatele.

II.

Předmět smlouvy

- 1) Uschovatel se zavazuje složit nejpozději ve lhůtě sjednané v čl. III. kupní smlouvy specifikované v čl. I. této smlouvy o advokátní úschově do úschovy schovatele částku ve výši uvedené v čl. I. odst. 2) této smlouvy o advokátní úschově a schovatel se zavazuje tuto částku od uschovatele do úschovy přijmout a naložit s ní dle podmínek úschovy uvedených dále v této smlouvě.
- 2) Složení částky bude provedeno převodem na účet schovatele č. [REDACTED] pod variabilním symbolem [REDACTED]
- 3) Výše uvedený účet je zřízen jako zvláštní účet „úschov u advokáta“, který je speciálním účtem zřízeným za účelem úschovy finančních prostředků klientů schovatele. Schovatel je povinen přijímat finanční prostředky do úschovy výlučně na tento zvláštní účet, a to pouze formou převodu na tento účet.
- 4) V případě, že nebude celá částka ve výši uvedené v čl. I. odst. 2) této smlouvy o advokátní úschově schovateli připsána na účet ani do deseti (10) dnů od výše sjednaného termínu, má kterákoliv ze smluvních stran právo od této smlouvy odstoupit, čímž se tato smlouva od počátku ruší a všechna práva a povinnosti smluvních stran z ní vyplývající zanikají.

III.

Podmínky úschovy části kupní ceny

Účastníci této smlouvy se dohodli na následujících podmínkách úschovy:

- 1) Schovatel se zavazuje vyplatit oprávněnému část složené částky ve výši 200.000,- Kč do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy příslušnému katastrálnímu úřadu schovatel doručí návrh na vklad vlastnického práva uschovatele dle kupní smlouvy uvedené v čl. I. této smlouvy o advokátní úschově.
Vyplacení bude provedeno převodem na účet č. [REDACTED] vedený u České spořitelny, a.s. na jméno [REDACTED]
- 2) Schovatel se zavazuje vyplatit zbývající část složené částky, tj. složenou částku poníženou o částku ve výši 200.000,- Kč oprávněnému do pěti (5) pracovních dnů poté, kdy bude schovateli předložen výpis z katastru nemovitostí, ze kterého bude patrné, že se vlastníkem předmětu prodeje stal uschovatel bez omezení svého vlastnického práva mimo zástavního práva, zákazu zcizení a dalších omezení vlastnického práva zřízených pro Českou spořitelnu, a.s. zajišťujících úvěr uschovatele na úhradu části kupní ceny a mimo omezení učiněných právním jednáním uschovatele nebo omezení vztahujících se k uschovateli, tj. bez zápisu zástavního práva a zákazu zcizení zřízených ve prospěch České spořitelny, a.s. (V-20618/2021-702)
Vyplacení bude provedeno převodem na účet č. [REDACTED] vedený u České spořitelny, a.s. na jméno [REDACTED]
- 3) V případě, že nedojde ke splnění podmínek pro výplatu částky uvedené v čl. III odst. 1) této smlouvy v termínu do 31.1.2027 nebo v případě, že bude kterýmkoliv z účastníků této smlouvy či katastrálním úřadem schovateli doručen či předložen originál nebo ověřená kopie pravomocného rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město o zamítnutí vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle kupní smlouvy uvedené v čl. I odst. 1) této smlouvy, je schovatel

povinen vrátit všechny do té doby nevyplacené peněžní prostředky uschovateli, a to převodem zpět na účet, ze kterého byly peníze schovateli zaslány.

- 4) V případě, že bude kteroukoliv ze smluvních stran schovateli předloženo rozhodnutí katastrálního úřadu, kterým bylo řízení o vkladu vlastnického práva k předmětu prodeje ve prospěch uschovatele přerušeno, není schovatel oprávněn vydat složenou částku dříve, než bude řízení o povolení vkladu pravomocně skončeno. Pokud bude vklad vlastnického práva ve prospěch uschovatele povolen, bude schovatel postupovat dle čl. III odst. 1) této smlouvy, bude-li řízení o vkladu vlastnického práva ve prospěch uschovatele zastaveno či vklad zamítnut, schovatel bude postupovat dle čl. III odst. 2) této smlouvy.

IV.

Podmínky úschovy kupní smlouvy a podání návrhu na vklad

Oprávněný a uschovatel ukládají při podpisu této smlouvy schovateli do jeho úschovy jedno vyhotovení kupní smlouvy uzavřené dle čl. I odst. 1) této smlouvy s ověřenými podpisy oprávněného a uschovatele a schovatel tuto listinu do úschovy přijímá a zavazuje se s ní naložit takto:

- 1) Schovatel se zavazuje podat návrh na vklad vlastnického práva spolu s kupní smlouvou a potvrzením o složení části kupní ceny ve výši uvedené v čl. III. odst. druhý písm. b) odrážka druhá kupní smlouvy uvedené v čl. I. odst. 1) této smlouvy o advokátní úschově na účet advokátní úschovy ke Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město nejpozději do sedmi (7) pracovních dnů poté, co budou splněny následující podmínky:
 - a) na účet úschovy složena celá částka ve výši uvedené v čl. I. odst. 2) této smlouvy o advokátní úschově;
 - b) schovateli předložena kopie písemné nabídky učiněné předkupníkovi dle § 2147 občanského zákoníku, doklad o jejím doručení předkupníkovi a dále buď písemné prohlášení předkupníka, že své předkupní právo ve vztahu k předmětu převodu dle kupní smlouvy nevyužil, nebo písemné vzdání se předkupního práva pro tento konkrétní převod, nebo doklad o tom, že předkupníkovi marně uplynula lhůta dle § 2148 odst. 1 občanského zákoníku;
 - c) schovateli předán originál souhlasu České spořitelny, a.s. se zcizením.
- 2) V případě, že bude od této smlouvy odstoupeno dle čl. II odst. 4) této smlouvy, zavazuje se schovatel vydat listinu složenou do úschovy dle čl. IV této smlouvy oprávněnému do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy mu bude doručeno odstoupení od této smlouvy, a to zasláním poštovní zásilkou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

V.

Ostatní ujednání

- 1) Schovatel má právo na odměnu za činnost dle této smlouvy, kterou hradí zprostředkovatel. Schovatel je oprávněn ponechat si jako výnos z úschovního účtu úroky naběhlé na účtu úschovy za dobu trvání úschovy.
- 2) Uschovatel a oprávněný souhlasí s tím, že úschovní účet je veden u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Uschovatel a oprávněný berou na vědomí, že advokát je povinen

v souladu s ustanovením § 41f odst. 5 zákona č. 21/1992 Sb. v platném znění identifikovat skutečného vlastníka peněžních prostředků na úschovném účtu a tuto skutečnost oznámit bez zbytečného odkladu bance, u které je úschovní účet veden. Uschovatel a oprávněný výslovně souhlasí s tím, že schovatel uvede jako skutečného vlastníka finančních prostředků oprávněného, a to s ohledem na skutečnost, že kupní cena je dle čl. III. kupní smlouvy uvedené v čl. I. této smlouvy o advokátní úschově uhrazena jejím složením na účet úschovy. Uschovatel a oprávněný žádají schovatele, aby jim zajistil u banky, která vede účet úschovy, zasílání informací o pohybech a zůstatku na účtu úschovy. V případě této žádosti pak souhlas se zasíláním těchto informací nesmí schovatel během trvání úschovy zrušit.

3) Finanční prostředky na úschovném účtu jsou dle zákona č. 21/1992 Sb. o bankách pojištěny v rámci pojištění pohledávek z vkladů v České republice u Garančního systému. Dle ustanovení § 41ea, § 41eb a § 41e zákona č. 21/1992 Sb. o bankách, v platném znění je pojištěna celková částka vkladů až do výše maximálně odpovídající 100.000,- EUR na jednoho klienta u jedné banky, v případě náhrady vkladů finančních prostředků z prodeje nemovitých věcí sloužících k bydlení až do výše maximálně dalších 100.000,- EUR.

4) Uschovatel a oprávněný berou na vědomí, že banka, která vede účet úschovy, jim zašle z e-mailové adresy uschovy@unicreditgroup.cz potvrzení o tom, že vede účet úschovy (notifikaci) a potvrzení o příchozích a odchozích platbách. Notifikace bude obsahovat číslo účtu úschovy a kontaktní údaje – emailové adresy uschovatele a oprávněného uvedené v záhlaví této smlouvy o advokátní úschově. V případě, že dojde ke změně kontaktních údajů uschovatele nebo oprávněného, schovatel jejich změnu bez zbytečného odkladu poté, co mu bude uschovatelem nebo oprávněným oznámena, oznámí bance za účelem odeslání nové notifikace.

5) Profesní pojištění odpovědnosti schovatele, jakožto advokáta, se vztahuje také na povinnost nahradit škodu na penězích, jejichž správou byl schovatel pověřen, tj. které převzal do úschovy, jde-li o výkon advokátní úschovy v souladu se zákonem o advokacii, případně dalších stavovských předpisů a povinnost k náhradě škody nebo jiné újmy vzniklé i pohřešováním nebo ztrátou při provádění bezhotovostních převodů v souvislosti s poskytováním právních služeb a v rámci advokátní úschovy. Schovatel prohlašuje, že je v rámci tohoto typu pojištění pojištěn na pojistné plnění do výše 25.000.000,- Kč.

6) Schovatel je povinnou osobou podle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, a je povinen provádět opatření podle tohoto zákona a dalších předpisů, mimo jiné provádět identifikaci a kontrolu oprávněného a uschovatele (dále jen jako klient). Za tímto účelem je povinen shromažďovat a uchovávat osobní údaje klienta a je oprávněn pořizovat kopie dokladů, z nichž tyto údaje ověřil. Uschovatel a oprávněný v souladu s ustanoveními zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, prohlašují, že nejsou politicky exponovanými osobami, uschovatel prohlašuje, že je skutečným majitelem finančních prostředků skládaných na účet úschovy a že tyto finanční prostředky nepocházejí z výnosů z trestné činnosti a ani z financování terorismu.

7) Schovatel se jakožto správce osobních údajů, které mu budou na základě této smlouvy klientem poskytnuty, zavazuje, že bude tyto osobní údaje zpracovávat v souladu s právními předpisy, především se zákonem č. 85/1996 Sb. (zákon o advokacii) a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES.

8) Schovatel nahlašuje vedení úschovy do knihy úschov vedené Českou advokátní komorou. Oprávněný a uschovatel berou na vědomí, že schovatel odešle do knihy úschov emailové adresy

účastníků pro doručování elektronické pošty, na které Česká advokátní komora oznámí účastníkům informace o odeslání údajů do knihy.

9) Informace pro klienta při přijetí osobních údajů advokátem:

Správce osobních údajů: Mgr. Vladislava Skoupá, advokát, IČO: 71465588, se sídlem Pekařská 384/13, 60200 Brno, e-mail skoupa@advokatky.info, tel. +420 776 637 999.

Právní základ pro zpracování: Tato smlouva o advokátní úschově. Poskytování osobních údajů je povinností subjektu údajů – klienta, která vyplývá z výše zmíněné smlouvy.

Vymezení rozsahu zpracovávaných údajů:

Všechna jména a příjmení, rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození a pohlaví, dále místo narození, trvalý nebo jiný pobyt a státní občanství; jde-li o podnikající fyzickou osobu, též její obchodní firma, odlišující dodatek nebo další označení, sídlo a identifikační číslo osoby.

Účel zpracování:

Poskytování právních služeb podle této smlouvy o advokátní úschově - úschova kupní ceny a úschova listin.

Plnění zákonných povinností v oblasti boje proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

Určení doby zpracování údajů:

Po dobu 10 let po uskutečnění obchodu mimo obchodní vztah nebo ukončení obchodního vztahu.

Forma zpracovávání údajů:

Advokát údaje zpracovává jejich zaznamenáním, pořizováním kopií listin, kopií dokladů. Advokát provádí hodnocení údajů a jejich archivaci.

Příjemci osobních údajů:

Orgány veřejné moci (např. soudy, správní orgány); banka, která vede úschovní účet; Česká advokátní komora, Poskytovatelé údržby informačního systému; Další příjemci dle potřeb a pokynů klienta.

Doba zpracování osobních údajů:

Osobní údaje budou zpracovávány po dobu platnosti výše zmíněné smlouvy a po jejím skončení s nimi bude naloženo dle platné právní úpravy, zejm. zákona č. 85/1996 Sb. (zákon o advokacii), zákona č. 499/2004 Sb. (zákon o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů) a Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (Nařízení GDPR).

Práva klienta:

Právo na přístup k osobním údajům znamená, že klient má právo od správce – advokáta získat informace o tom, zda zpracovává jeho osobní údaje, a pokud ano, o jaké údaje se jedná a jakým způsobem jsou zpracovávány. Klient má také právo, aby správce-advokát bez zbytečného odkladu opravil na jeho žádost nepřesné osobní údaje, které se ho týkají. Neúplné osobní údaje má klient právo kdykoli doplnit.

Právo na výmaz osobních údajů představuje jinými slovy vyjádřenou povinnost správce – advokáta zlikvidovat osobní údaje, které o klientovi zpracovává, pokud jsou splněny určité podmínky a klient o to požádá.

Klient má právo, aby správce – advokát v určitých případech omezil zpracování jeho osobních údajů. Proti zpracování, které je založeno na oprávněných zájmech správce – advokáta, třetí strany nebo je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, má klient právo kdykoli vznést námitku.

Právo na přenositelnost údajů dává klientovi možnost získat osobní údaje, které správci poskytli v běžném a strojově čitelném formátu. Tyto údaje může následně předat jinému správci, nebo pokud je to technicky možné, žádat, aby si je správci předali mezi sebou.

Právo kdykoli odvolat souhlas se zpracováním osobních údajů se neuplatní, jelikož osobní údaje klienta jsou zpracovávány z důvodu plnění smlouvy uzavřené s klientem, nikoli na základě souhlasu se zpracováním.

V případě, že bude klient jakkoli nespokojen se zpracováním svých osobních údajů prováděným správcem – advokátem, může podat stížnost přímo jemu, nebo se obrátit na Úřad pro ochranu osobních údajů.

Více informací o právech klienta je k dispozici na internetových stránkách Úřadu pro ochranu osobních údajů. (<https://uoou.gov.cz/verejnost/zakladni-prirucka-k-ochrane-udaju>)

VI.

Závěrečná ujednání

1) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) exemplářích, z nichž po jednom obdrží každý účastník této smlouvy a jedno banka.

2) Tato smlouva je pro všechny zúčastněné strany závazná a podmínky v ní uvedené je možno měnit pouze jejím písemným dodatkem uzavřeným všemi zúčastněnými, jinak je příkaz pro schovatele, jakým způsobem má složené peněžní prostředky vydat, neodvolatelný. Schovatel je oprávněn nakládat se složenými peněžními prostředky pouze v souladu s touto smlouvou o advokátní úschově. Schovatel není oprávněn vkládat a vybírat peněžní prostředky z tohoto účtu v hotovosti. Jednotliví účastníci této smlouvy jsou oprávněni, bez souhlasu ostatních účastníků, změnit čísla účtů, kam jim budou jednotlivé finanční částky poukázány, jakož i určit účtů více. Změnu čísla účtu mohou účastníci provést buď písemně s úředně ověřeným podpisem, nebo osobně u schovatele.

3) Účastníci uzavírají tuto smlouvu svobodně a vážně, smlouvu si přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují jejím podpisem.

V Brně dne 4.6.2026

Oprávněný:

[Redacted signature]

oprávněný

[Redacted signature]

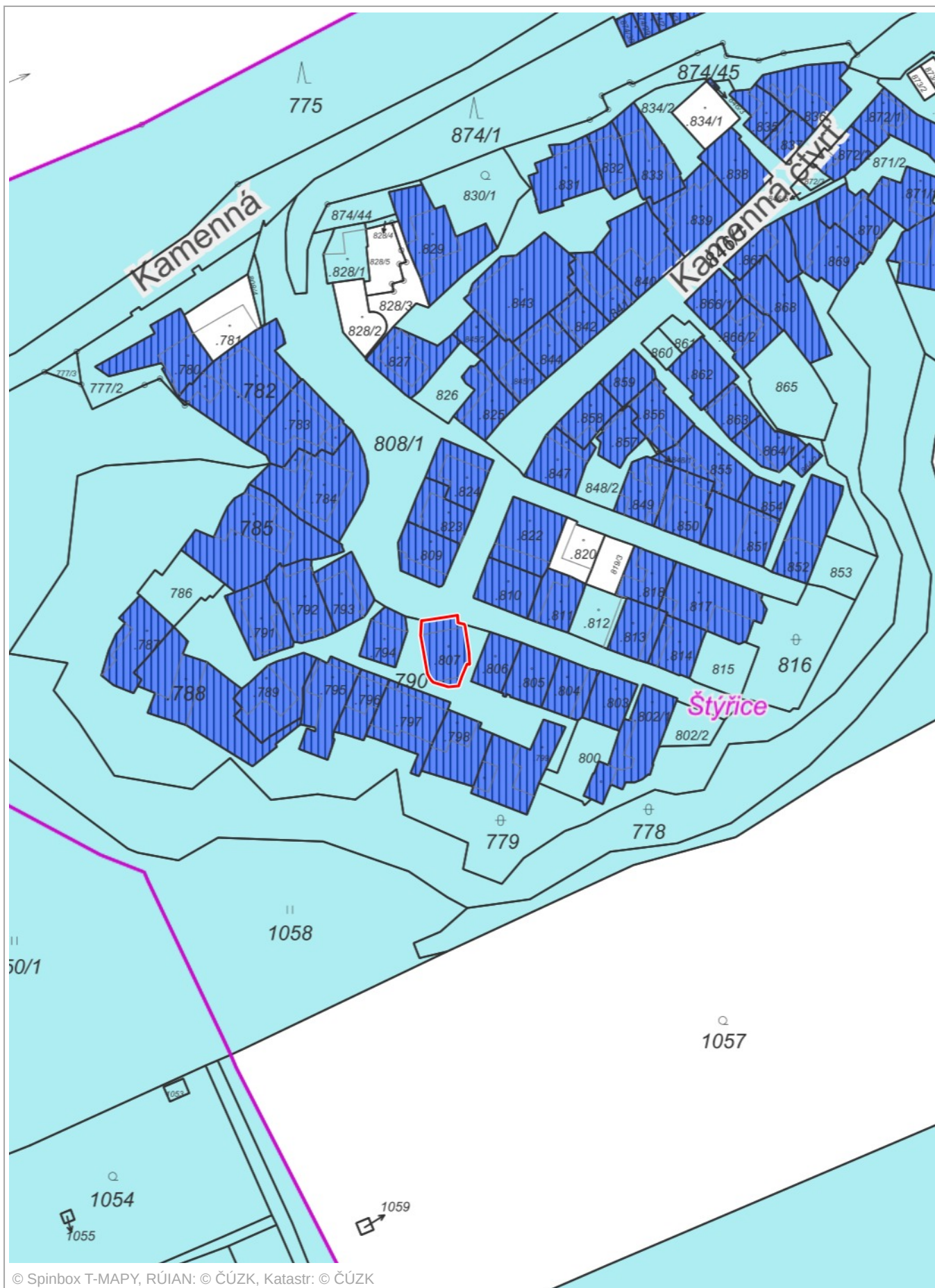
uschovatel

Sch

Mg

schovatel

dislava Skoupá
advokátka
á 13, 602 00 Brno
5588, ev.č.: 11738
0 776 637 999



P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



Katastry

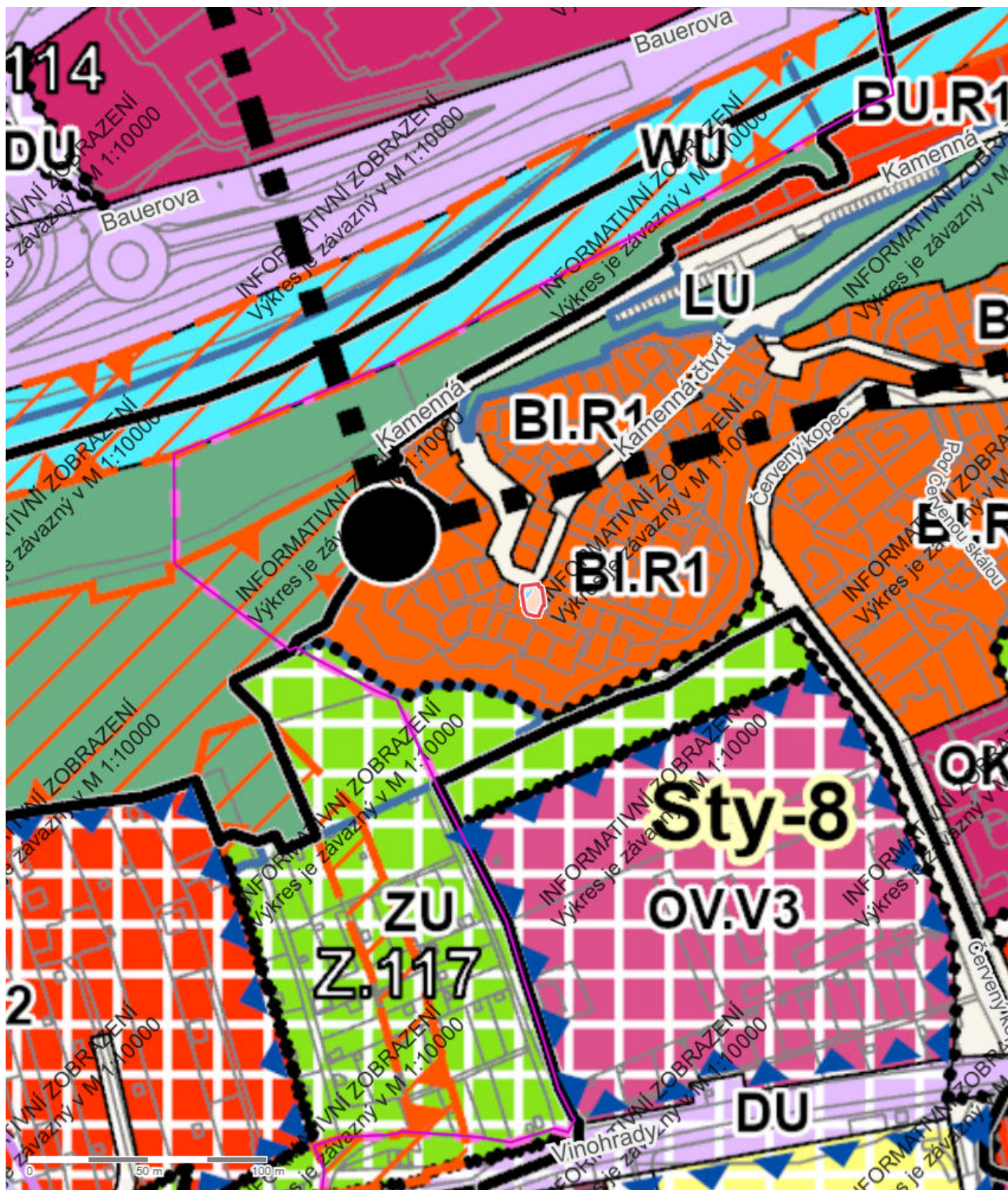
PARCELY SMB



Parcely SMB



Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .807, k.ú. Štýřice



Parcela

Katastrální území	Štýřice
Číslo parcely	.807
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	100 m ²
Výměra dle geometrie	100 m ²
Stav parcely k	01.05.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	–
* Změna 1-25 ÚPmB představuje úpravu technického charakteru pro celé území města, zejména v oblasti standardizace. Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 527 se týká úpravy textové části ÚPmB pro celé území města, a to s ohledem na dosavadní aplikační praxi.	

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BI
Název RZV	Bydlení individuální
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	100 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.6 Červený kopec
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	–

Více informací na [Portálu územního plánování města Brna](#).