

Z9/37. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 15.9.2026

169. Návrh nabytí pozemků p.č. 900, 901, oba v k.ú. Žebětín

Anotace

Je předkládán k projednání návrh nabytí pozemků p.č. 900, jehož součástí je rod. dům č.p. 450, p.č. 901, vše v k.ú. Žebětín do vlastnictví statutárního města Brna z podílového spoluvlastnictví společnosti EMBRA Česká s.r.o. (spoluvlastnický podíl ve výši id. ½) a společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s. (spoluvlastnický podíl ve výši id. ½) do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 18 500 000 Kč. Městská část Brno-Žebětín má zájem o nabytí pozemků p.č. 900, jehož součástí je rod. dům č.p. 450, p.č. 901, vše v k.ú. Žebětín, když nabytím těchto nemovitých věcí do vlastnictví statutárního města Brna se umožní realizace přístavby pavilonu Základní školy Brno, Otevřená 20a, příspěvkové organizace a dále i zřízení bytů pro učitele.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí skutečnosti, že:

- městská část Brno-Žebětín má zájem o nabytí pozemků p.č. 900, jehož součástí je rod. dům č.p. 450, p.č. 901, vše v k.ú. Žebětín
- nabytím pozemků p.č. 900, jehož součástí je rod. dům č.p. 450, p.č. 901, vše v k.ú. Žebětín do vlastnictví statutárního města Brna se umožní realizace přístavby pavilonu Základní školy Brno, Otevřená 20a, příspěvkové organizace a dále i zřízení bytů pro učitele

2. schvaluje

nabytí
pozemků:

- p.č. 900 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 386 m², jehož součástí je rod. dům č.p. 450,
- p.č. 901 zahrada, o výměře 664 m²,

vše v k.ú. Žebětín z podílového spoluvlastnictví společnosti EMBRA Česká s.r.o., se sídlem č.p. 184, 664 31 Česká, IČO: 22261010 (spoluvlastnický podíl ve výši id. ½) a společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s., se sídlem Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 03902447 (spoluvlastnický podíl ve výši id. ½) do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 18 500 000 Kč,
a za podmínek uvedených v kupní smlouvě, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu

Stanoviska

Rada města Brna materiál projednala na své schůzi č. R9/190. konané dne 26.08.2026, bod č. 88 a doporučila ke schválení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

8.9.2026 v 13:44

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

8.9.2026 v 13:18

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (Report z ÚPmB - Žebětín - .900 (1).pdf)	8 - 9
Příloha (Report z ÚPmB - Žebětín - 901 (1).pdf)	10 - 11
Příloha (letecký snímek (23).pdf)	12 - 12
Příloha (majetková mapa se svěřením (13).pdf)	13 - 13
Příloha (LV k.ú. Žebětín.pdf)	14 - 14
Příloha k usnesení (kupní smlouva Žebětín (2).pdf)	15 - 18

Důvodová zpráva

Úvod

Je předkládán k projednání návrh nabytí pozemků p.č. 900 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 386 m², jehož součástí je rod. dům č.p. 450, p.č. 901 zahrada, o výměře 664 m², vše v k.ú. Žebětín do vlastnictví statutárního města Brna z podílového spoluvlastnictví společnosti EMBRA Česká s.r.o., se sídlem č.p. 184, 664 31 Česká, IČO: 22261010 (spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2) a společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s., se sídlem Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 03902447 (spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2) do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 18 500 000 Kč.

Městská část Brno-Žebětín má zájem o nabytí pozemků p.č. 900, jehož součástí je rod. dům č.p. 450, p.č. 901, vše v k.ú. Žebětín, když nabytím pozemků p.č. 900, jehož součástí je rod. dům č.p. 450, p.č. 901, vše v k.ú. Žebětín do vlastnictví statutárního města Brna se umožní realizace přístavby pavilonu Základní školy Brno, Otevřená 20a, příspěvkové organizace a dále i zřízení bytů pro učitele.

Městská část Brno-Žebětín k nabytí pozemků p.č. 900, jehož součástí je rod. dům č.p. 450, p.č. 901, vše v k.ú. Žebětín uvedla:

„Z důvodů odblokování územního a stavebního povolení přístavby pavilonu základní školy Otevřená 20a v Žebětíně Vás žádáme o zahájení jednání o odkupu nemovitostí p.č. 900 a 901 v k.ú. Žebětín.

ovitostí je dlouhodobý nesouhlas původního majitele nemovitost s přístavbou nového výukového pavilonu.

V naší městské části se již dlouhodobě potýkáme s nedostatkem učeben. Školní budova se postavila v roce 2011, jako prvostupňová, v roce 2019 byla dostavěna pro druhý stupeň. Bylo počítáno pro každý ročník 2 třídy. Ale již 7.rokem nabíráme 3 třídy na každý ročník Postupně jsme rušili odborné třídy a již 2 rokem učíme na detašovaném pracovišti ve staré školní budově, kde jsme museli omezit i výuku ZUŠ Františka Jílka. Již před 4 roky jsme začali s přípravou dostavby dalšího výukového pavilonu o osmi třídách. Tím, že již dva roky se stavba blokuje, v roce 2024 jsme přišli o státní dotaci v hodnotě 56 milionů korun. Učíme od loňského září v dalším provizoriu, a to v zasedací místnosti úřadu. Projekt přístavby je zpracován v rozsahu pro územní řízení i v dalším stupni pro stavební povolení, ale již rok a půl vyřizujeme odvolání majitele sousedního pozemku. Pokud se podaří městem Brnem nemovitosti odkoupit, ušetříme na projektu přístavby minimálně 5 milionů Kč, kdy můžeme z připravované stavby odstranit protihlukovou stěnu, vzduchotechniku na chodbách, světlíky na střeše, což byly podmínky souseda – účastníka stavebního řízení.

Na základě jednání se naskytla možnost tyto nemovitosti odkoupit a tím odblokovat jednání, které trvá již více jak 3 roky.

Na jaře a během léta 2025 došlo k několika jednáním. Majitel nechtěl přistoupit na cenu znaleckého posudku v hodnotě 18 500 000 Kč. Proto došlo k jednání s developery nové lokality Pod lesem, aby pro nás nemovitosti odkoupili i za cenu vyšší. V rámci jednání by po odkupu nemovitosti chtěli nabídnout k odprodeji městu Brnu za cenu dle znaleckého posudku.

Městská část se neustále rozvíjí, dostavují se byty na sídlišti Kamechy, v letošním roce začala výstavba lokality Pod lesem se 150 byty a v dalších etapách vznikne dalších 400 bytů a 100 bytů vznikne v rámci menších staveb. Žebětín má v novém územním plánu ještě další rozvojové lokality, tak dostavba školy je namístě. Dostavbou nového pavilonu tak vznikne dalších 9 kmenových tříd a budeme tak mít možnost učit v jedné budově a obnovit odborné třídy. Nebudeme tak stát před problémem, že budeme muset losovat mezi prvňáčky, kdo může navštěvovat naši spádovou školu a kdo by musel přejíždět do sousedních městských částí.

V současné době je již požádáno o povolení záměru a zpracovává se realizační projekt pro výběrové řízení na nového dodavatele stavby.

Je zde možnost nemovitosti opravit a zřídit zde byty pro mladé a perspektivní učitele.“

V této věci poznamenáváme, že společnosti EMBRA Česká s.r.o. a UNISTAV CONSTRUCTION a.s. odkoupili pozemky p.č. 900, jehož součástí je rod. dům č.p. 450, p.č. 901, vše v k.ú. Žebětín kupní smlouvou ze dne 15.10.2025 z vlastnictví za celkovou dohodnutou kupní cenu ve výši 24 500 000 Kč.

Společnosti EMBRA Česká s.r.o. a UNISTAV CONSTRUCTION a.s. nabízejí pozemky p.č. 900, jehož součástí je rod. dům č.p. 450, p.č. 901, vše v k.ú. Žebětín statutárnímu městu Brnu za kupní cenu ve výši 18 500 000 Kč, která je stanovena znaleckým posudkem č. 41472/2025 ze dne 26.06.2025 vyhotoveného jako cena obvyklá, zadavatelem tohoto znaleckého posudku je statutární město Brno.

Vedení města Brna vzalo na vědomí znalecký posudek č. 41472/2025 ze dne 26.06.2025 a souhlasilo se záměrem odkupu pozemku p.č. 900, jehož součástí je stavba č.p. 450, a pozemku p.č. 901, vše v k.ú. Žebětín do vlastnictví statutárního města Brna za cenu obvyklou stanovenou ve znaleckém posudku [REDAKCE] 41472/2025 ze dne 26.06.2025 (244/2025 ze dne 17.09.2025).

Popis pozemků:

Informace k využití pozemků dle platného Územního plánu města Brna jsou uvedeny v příloze k materiálu (report ÚPmB).

Pozemky p.č. 900, jehož součástí je rod. dům č.p. 450, p.č. 901, vše v k.ú. Žebětín jsou situovány při ulici Otevřená. Rod. dům č.p. 450 tvoří jednotný funkční celek s pozemky p.č. 900, 901, vše v k.ú. Žebětín (předzahrádka rodinného domu, zahrada). Stavba rodinného domu je v navazující uliční zástavbě situována jako řadová koncová stavba. Objekt rodinného domu je zděný se dvěma nadzemními podlažími o vnitřní celkové dispozici 7+2 s technickým a sociálním zázemím (pouze stavební řešení, prohlášení vlastníka s vymezením samostatných jednotek není provedeno), jedná se o podsklepený prostor.

Pozemky p.č. 900, jehož součástí je rod. dům č.p. 450, p.č. 901, vše v k.ú. Žebětín navazují na pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna, nacházejí se v sousedství Základní školy Brno, Otevřená 20a, příspěvkové organizace (vzniklé rozhodnutím Zastupitelstva MČ Brno-Žebětín ze dne 03.11.1993).

K předmětným pozemkům nejsou zřízena žádná věcná břemena, žádná věcná práva. Předmětné nemovité věci nejsou užívány třetími osobami, nejsou k nim uzavřeny žádné nájemní, pachtovní či jiné smlouvy o užívání.

Správu pozemků p.č. 900, jehož součástí je rod. dům č.p. 450, p.č. 901, vše v k.ú. Žebětín bude vykonávat OSM MMB do doby svěření těchto nemovitých věcí městské části Brno-Žebětín.

OSM MMB provedl dne 29.07.2026 prohlídku rodinného domu č.p. 450 a pozemků p.č. 900, 901, vše v k.ú. Žebětín:

RD Žebětín je dispozičně uspořádán jako dvougenerační rodinný dům. Nejsou znatelné žádné výrazné stavební závady a po drobných opravách je k možnému využití. Technický stav odpovídá svému stáří a využití, celkově působí nemovitost udržovaně. Dům proběhl modernizací, avšak je nutné nadále počítat s průběžnou údržbou a opravami.

Z hlediska provozního se jeví poněkud problematičtější stávající způsob vytápění – kotel na dřevo. Kotel je sice moderní konstrukce a poměrně nový, ale jako palivo slouží dřevo, což z hlediska správy je provozně komplikovanější.

Pro následné vhodné využití RD bude výměna kotle z provozních důvodů nutností. Výměna je technicky možná, vyžádá si však jisté náklady na projekční přípravu a následnou realizaci vč. nezbytných souvisejících stavebních úprav (komínová cesta, obnova přípojek apod.).

S ohledem na stávající prostorovou dispozici je třeba brát v úvahu budoucí smysluplné využití. RD by mohl sloužit jako ubytovací zařízení v podstatě okamžitě po doplnění příslušného vybavení, avšak pro účely standardních bytových jednotek dispozičně není uzpůsoben. Pro jiné účely, než k bydlení bude nutná změna využití prostor, schvalovaná stavebním úřadem.

Součástí RD jsou i další stavby – samostatná garáž, samostatný objekt (výměnek) a kotec pro psa. Za RD se nachází zahrada se vzrostlými okrasnými stromy, lemujícími obvodové oplocení, bazén (bez bazénové technologie – tedy aktuálně nefunkční) a vodní jezírko. Tyto prvky, pokud budou zachovány, vyžadují pravidelnou údržbu.

Co se týká podkladů a dostupné dokumentace lze předpokládat, že tato nebude k dispozici (projektová dokumentace, zaměření stávajícího stavu, revizní zprávy technických rozvodů a zařízení, průkaz energetické náročnosti).

Téměř ve všech prostorách RD se nachází různé movité věci – nábytek a zařízení bývalého vlastníka, který tyto věci zde na místě zanechal. Chybí naopak vybavení kuchyňskými linkami. Odložené věci jsou i na půdě a ve sklepních prostorách (kde jsou rovněž staré potraviny – zavařeniny). *MO MMB k tomuto poznamenává, že dle návrhu kupní smlouvy ke dni protokolárního předání a převzetí má být předmět koupě vyklizen. O výše uvedeném zjištění OSM MMB jsou společnosti EMBRA Česká s.r.o. a UNISTAV CONSTRUCTION a.s. vyrozuměni s výzvou, aby zabezpečili vyklizení předmětu koupě. Společnost UNISTAV CONSTRUCTION a.s. sdělila, že předmět koupě bude v této lhůtě řádně vyklizen.*

Není nám znám záměr budoucího využití, ale za daného stavu je třeba zvážit, jak bude s RD v případě nabytí do majetku města nakládáno. Z pohledu OSM MMB nemáme pro takovýto typ nemovitosti využití. *MO MMB k tomuto uvádí, že usnesením č. 49/Z9 z 49. zasedání Zastupitelstva MČ Brno-Žebětín, konaného dne 26.08.2026, Zastupitelstvo MČ Brno-Žebětín schvaluje svěřeni pozemků p.č. 900 a p.č. 901, vše k.ú. Žebětín do kategorie 1., městské části Brno-Žebětín.*

Cena

Cena je stanovena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, jako cena obvyklá, jejíž hodnota je určena porovnáním v souladu s ustanovením § 2 odst. 1, 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění.

Cena je stanovena znaleckým posudkem č. 41472/2025 ze dne 26.06.2025 o stanovení ceny obvyklé, který vyhotovil znalec [REDAKCE] bjednatelem znaleckého posudku je statutární město Brno.

Cena:

- spoluvlastnický podíl ve výši id. ½	9 250 000 Kč
- spoluvlastnický podíl ve výši id. ½	9 250 000 Kč

CELKEM

18 500 000 Kč

Jedná se o cenu konečnou.

Statutární město Brno dále jako nabyvatel uhradí správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč.

Materiál týkající se nabytí pozemků p.č. 900, 901, oba v k.ú. Žebětín byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB na její zasedání č. R9/KM/79. konané dne 06.08.2026, bod č. 24.

R9/KM/79. Komise majetková RMB na svém zasedání dne 06.08.2026, bod č. 24 návrh projednala a doporučila.

Hlasování: 11 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel

Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Mgr. Adam Ledina	Mgr. Ondřej Hýšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičiová	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
pro	pro	pro	pro	pro	nepřítomen	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Materiál byl předložen k projednání Radě města Brna na její schůzi č. R9/190. konanou dne 26.08.2026, bod č. 88.

Rada města Brna materiál projednala na své schůzi č. R9/190. konané dne 26.08.2026, bod č. 88 a doporučila ke schválení.

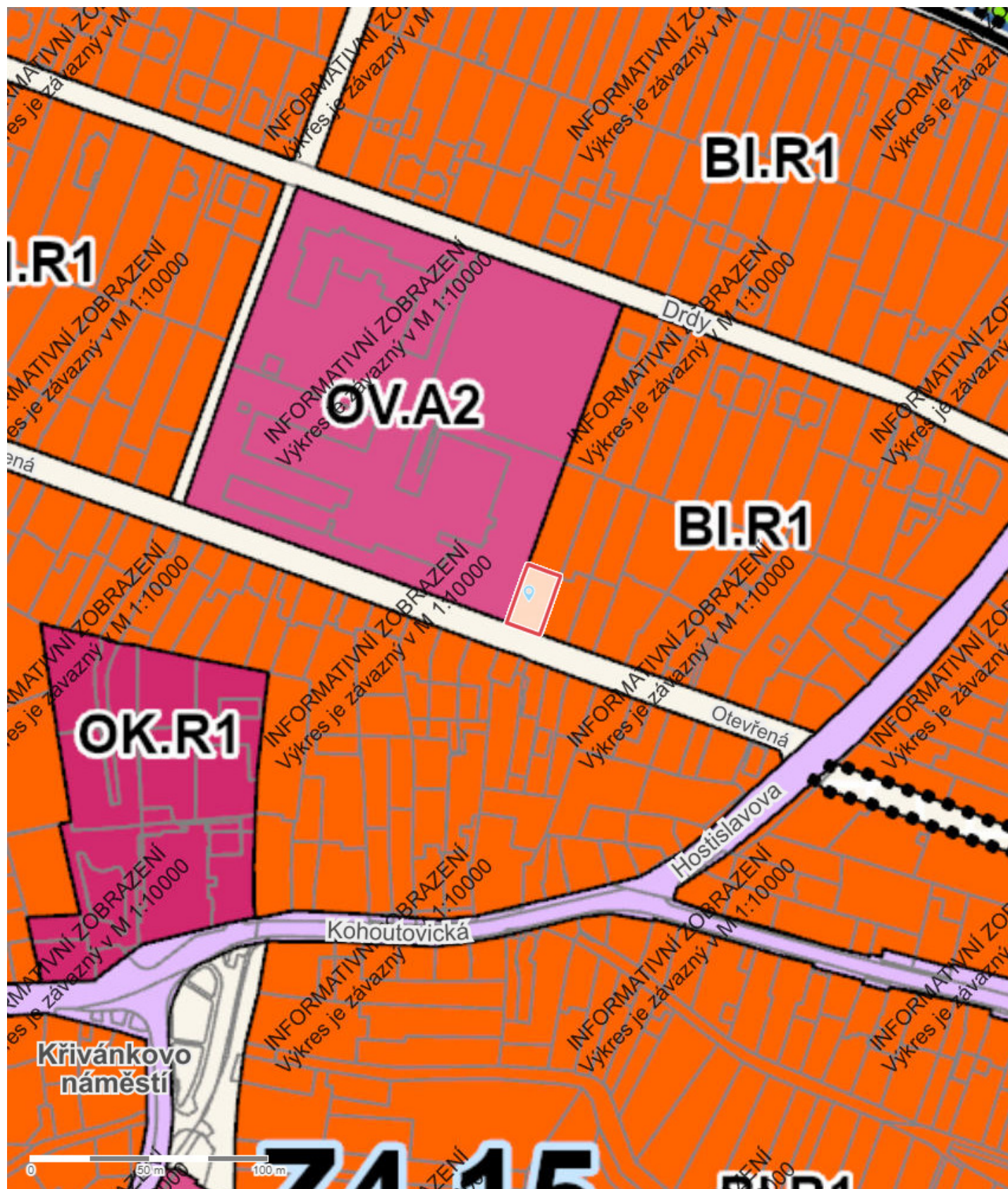
Schváleno jednomyslně 9 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská Karasová	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
----	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	----	pro	pro

Závěr:

S ohledem na výše uvedené, zejména vzhledem k zájmu městské části Brno-Žebětín o nabytí pozemků p.č. 900, jehož součástí je rod. dům č.p. 450, p.č. 901, vše v k.ú. Žebětín, když nabytím pozemků p.č. 900, jehož součástí je rod. dům č.p. 450, p.č. 901, vše v k.ú. Žebětín do vlastnictví statutárního města Brna se umožní realizace přístavby pavilonu Základní školy Brno, Otevřená 20a, příspěvkové organizace a dále i zřízení bytů pro učitele, je navrhováno orgánům města Brna schválit nabytí pozemků p.č. 900, jehož součástí je rod. dům č.p. 450, p.č. 901, vše v k.ú. Žebětín z podílového spoluvlastnictví společnosti EMBRA Česká s.r.o. (spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2) a společnosti UNISTAV CONSTRUCTION a.s. (spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2) do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 18 500 000 Kč.

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .900, k.ú. Žebětín



Parcela

Katastrální území	Žebětín
Číslo parcely	.900
List vlastnictví	2170
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	386 m ²
Výměra dle geometrie	386 m ²
Stav parcely k	01.07.2026

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

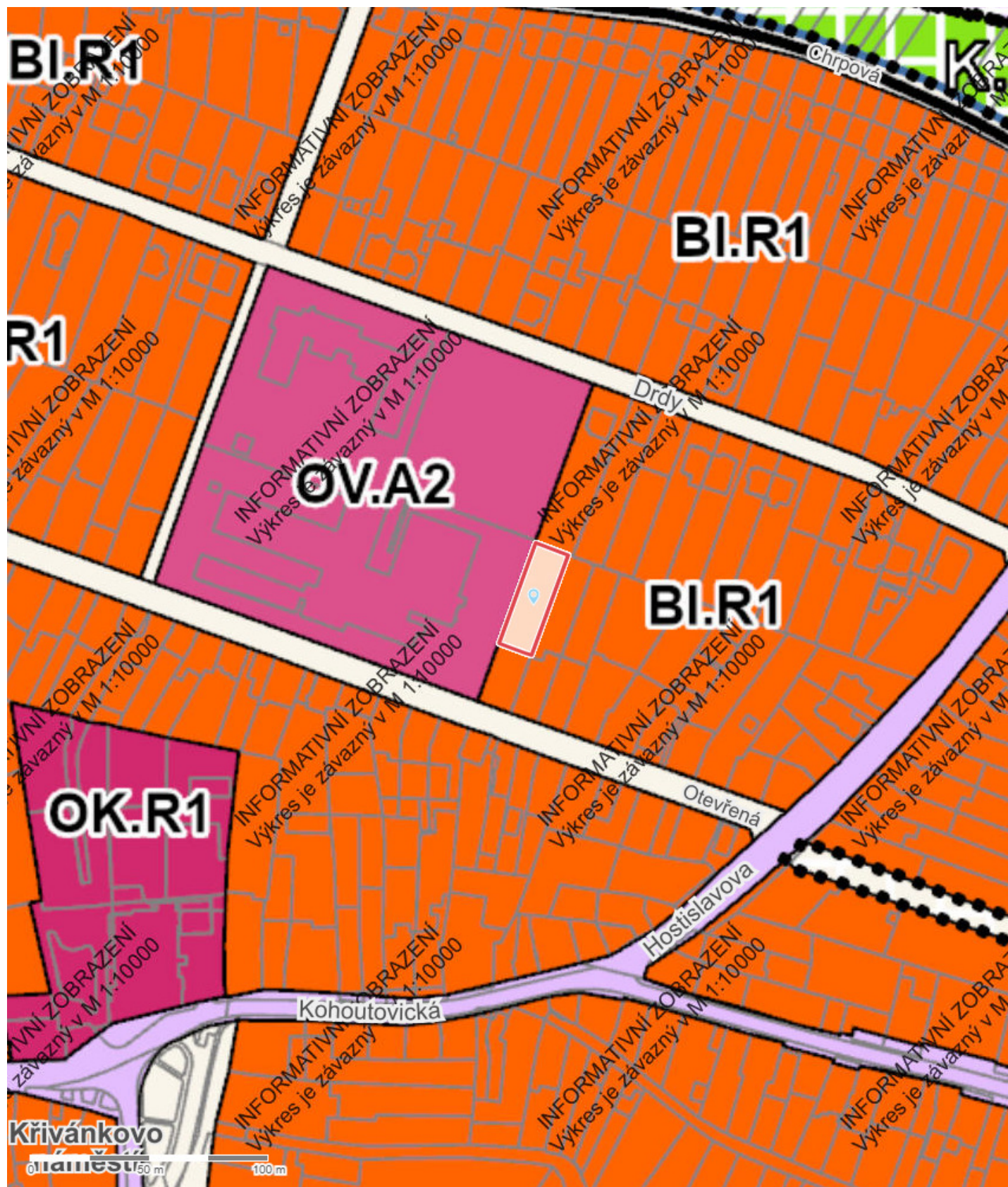
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BI
Název RZV	Bydlení individuální
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	386 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z4.15 Žebětín
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](#).

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 901, k.ú. Žebětín



Parcela

Katastrální území	Žebětín
Číslo parcely	901
List vlastnictví	2170
Druh pozemku	zahrada
Způsob využití	–
Výměra dle KN	664 m ²
Výměra dle geometrie	664 m ²
Stav parcely k	01.07.2026

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

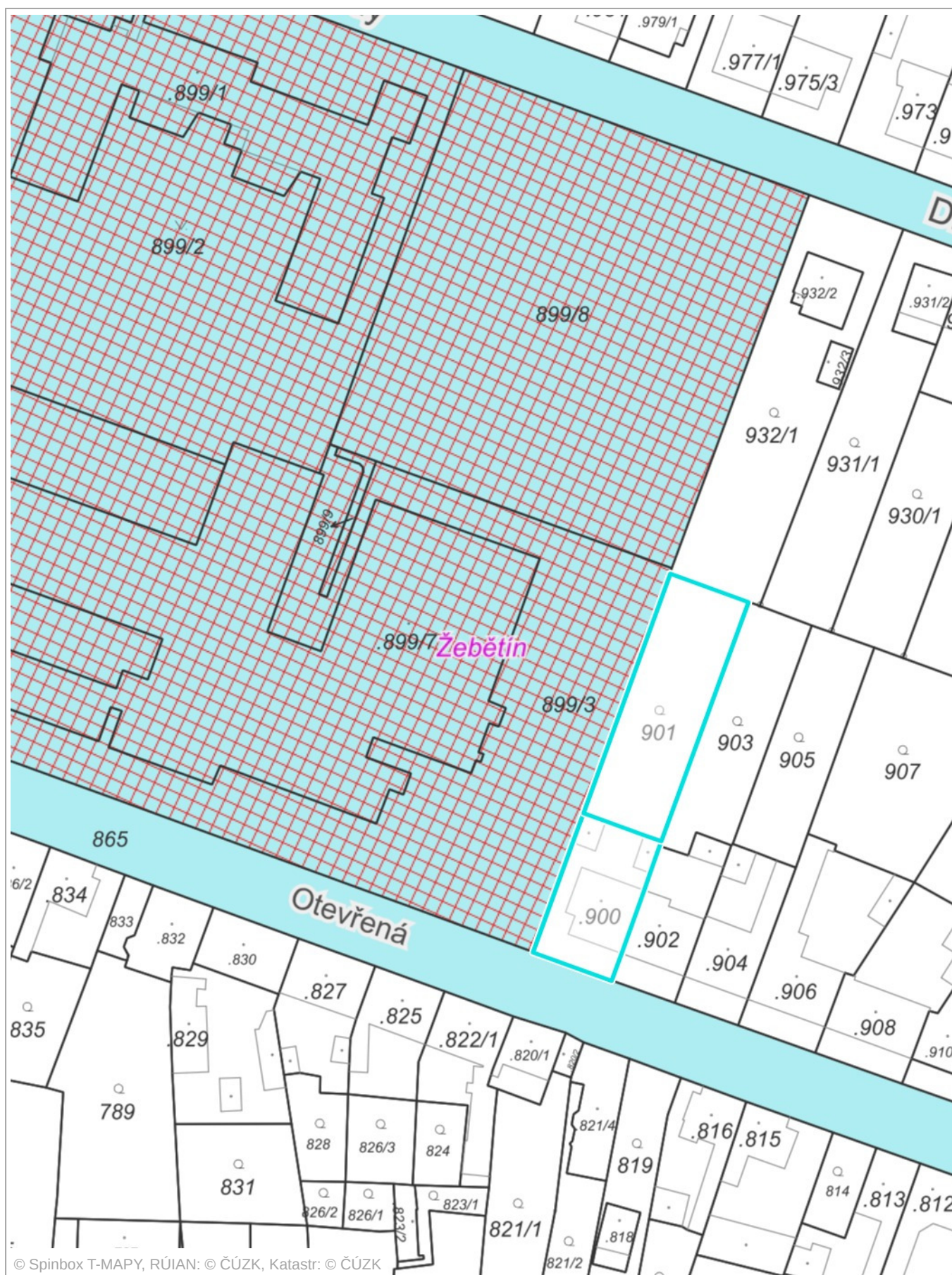
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BI
Název RZV	Bydlení individuální
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-7 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	664 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z4.15 Žebětín
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](#).





1 : 944

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.07.2026 11:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: ----- pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 795674 Žebětín

List vlastnictví: 2170

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
EMBRA Česká s.r.o., č.p. 184, 66431 Česká	22261010	1/2
UNISTAV CONSTRUCTION a.s., Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200 Brno	03902447	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

900

386 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Žebětín, č.p. 450, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 900

901

664 zahrada

zemědělský půdní
fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 15.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2025 12:08:56. Zápis proveden dne 14.11.2025.

V-21649/2025-702

Pro: UNISTAV CONSTRUCTION a.s., Příkop 838/6, Zábrdovice, 60200
Brno

RČ/IČO: 03902447

EMBRA Česká s.r.o., č.p. 184, 66431 Česká

22261010

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
901	21010	664

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

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 14.07.2026 11:24:19

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

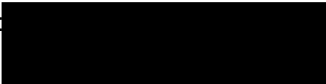
Kupní smlouva uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi těmito účastníky:
(dále jen smlouva)

1. Statutární město Brno
se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČO: 44992785, DIČ: CZ44992785
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
č. účtu: 111 246 222/0800
VS

(též jako kupující)

2. EMBRA Česká s.r.o.
vedená v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 142087
se sídlem č.p. 184, 664 31 Česká
zastoupená Ing. Milanem Pangrácem, jednatelem
IČO: 22261010, DIČ: CZ22261010
bankovní spojení: 

(též jako prodávající č. 1)

3. UNISTAV CONSTRUCTION a.s.
vedená v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7272
se sídlem Příkop 838/6, Zábrdovice, 602 00 Brno
zastoupená Martinem Řehůrkem, MBA, místopředsedou představenstva
IČO: 03902447, DIČ: CZ03902447
bankovní spojení: 

(též jako prodávající č. 2)

(prodávající č. 1 a prodávající č. 2 společně jako prodávající)
(prodávající a kupující společně též jako smluvní strany)

I.

1. Proávající č. 1 vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ na pozemcích:
- p.č. 900 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 386 m², jehož součástí je rod. dům č.p. 450,
- p.č. 901 zahrada, o výměře 664 m²,
vše v k.ú. Žebětín, v obci Brno, zapsaného na listu vlastnictví č. 2170 pro k.ú. Žebětín, obec Brno
v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště
Brno-město, a to na základě kupní smlouvy ze dne 15.10.2025.

2. Proávající č. 2 je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. ½ na pozemcích:
- p.č. 900 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 386 m², jehož součástí je rod. dům č.p. 450,
- p.č. 901 zahrada, o výměře 664 m²,
vše v k.ú. Žebětín, v obci Brno, zapsaného na listu vlastnictví č. 2170 pro k.ú. Žebětín, obec Brno
v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště
Brno-město, a to na základě kupní smlouvy ze dne 15.10.2025.

3. Kupující vlastnické právo prodávajících k nemovitým věcem blíže specifikovaným v odst. 1 a v odst. 2 tohoto článku nečiní sporným ani pochybným.

II.

1. Předmět koupě dle této smlouvy tvoří spoluvlastnický podíl prodávajícího č. 1 ve výši id. $\frac{1}{2}$ a spoluvlastnický podíl prodávajícího č. 2 ve výši id. $\frac{1}{2}$ na pozemcích:
 - p.č. 900 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 386 m², jehož součástí je rod. dům č.p. 450,
 - p.č. 901 zahrada, o výměře 664 m²,vše v k.ú. Žebětín, v obci Brno, včetně všech součástí a příslušenství, práv a povinností (vše dále jako předmět koupě).
2. Prodávající touto smlouvou úplatně převádí za sjednanou kupní cenu na kupujícího vlastnické právo k předmětu koupě a kupující předmět koupě za sjednanou kupní cenu kupuje a nabývá do svého vlastnictví, jinými slovy se prodávající touto smlouvou ve smyslu ustanovení § 2079 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zavazují, že kupujícímu odevzdají předmět koupě a umožní mu k němu nabýt vlastnické právo, a kupující se zavazuje, že předmět koupě převezme a zaplatí za něj prodávajícím sjednanou kupní cenu.
3. Prodávající a kupující se dohodli na kupní ceně ve výši 18 500 000 Kč (slovy: osmnáct milionů pět set tisíc korun českých). Smluvní strany shodně konstatují, že výše sjednané kupní ceny vychází ze znaleckého posudku č. 41472/2025 ze dne 26.06.2025 vyhotoveného [REDACTED] Prodávající proh
není zatížena daní z přidané hodnoty.
4. Kupující zaplatí sjednanou kupní cenu ve výši 9 250 000 Kč (slovy: devět milionů dvě stě padesát tisíc korun českých) na bankovní spojení prodávajícího č. 1 uvedené v záhlaví této smlouvy a ve výši 9 250 000 Kč (slovy: devět milionů dvě stě padesát tisíc korun českých) na bankovní spojení prodávajícího č. 2 uvedené v záhlaví této smlouvy, a to ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů ode dne doručení vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí kupujícímu, a to vše za předpokladu, že na výpisu z katastru nemovitostí vyhotovenému k tomuto dni bude předmět koupě prost všech práv třetích osob v části „Plomby a upozornění“, v části „D“ a v části „C“, s výjimkou případných zápisů či řízení z důvodů na straně kupujícího. Kupující se zavazuje informovat prodávající o doručení vyrozumění dle předešlé věty nejpozději do 2 (slovy: dvou) pracovních dnů od jeho obdržení.

III.

1. Prodávající výslovně prohlašují, že na předmětu koupě nevážnou žádné faktické vady neodpovídající stáří předmětu koupě či právní vady, zejména nějaká omezení, služebnosti, závazky, zástavní právo, žádné předkupní právo s účinky věcného práva, žádné dluhy, daňové nedoplatky ani práva jiných třetích osob.
2. Prodávající výslovně prohlašují, že jejich vlastnické právo k předmětu koupě není soudně či jinak právně napadeno či zpochybněno a že nejsou omezeni v disponování s předmětem koupě.
3. Prodávající dále prohlašují, že ke dni podpisu této smlouvy není proti nim vedeno exekuční či insolvenční řízení ani výkon rozhodnutí a zároveň není proti nim podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, na nařízení exekuce nebo výkonu rozhodnutí, ani neexistuje žádný titul vydaný v soudním, správním, daňovém či obdobném řízení, na základě kterého by mohl být takový návrh podán.
4. Prodávající se zavazují, že po podpisu této smlouvy i ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k předmětu koupě dle této smlouvy do katastru nemovitostí nebudou k předmětu koupě zapisovat práva třetích osob a že tomu tak bude až do převodu vlastnického práva k předmětu koupě na kupujícího.
5. Prodávající výslovně prohlašují, že k předmětu koupě nejsou uzavřeny žádné nájemní smlouvy, smlouvy o výpůjčce, pachtovní smlouvy ani žádné jiné smlouvy o užívání. Prodávající dále prohlašují, že předmět koupě není užíván žádnou třetí osobou. Prodávající se výslovně zavazují, že ke dni protokolárního předání a převzetí dle odst. 8 tohoto článku bude předmět koupě vyklizen.
6. Jestliže se ukáže, že výše uvedená tvrzení nejsou pravdivá, má kupující právo od této smlouvy odstoupit a zároveň má nárok na náhradu veškeré škody, která mu v důsledku jejich nepravdivosti vznikla, přičemž tyto nároky lze uplatnit samostatně, tj. nezávisle na sobě. Odstoupením se smlouva ruší od samého počátku a smluvní strany jsou si povinny vrátit dosud poskytnutá plnění.
7. Smluvní strany tímto ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, výslovně prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností.

8. Smluvní strany se dohodly, že protokolární předání a převzetí předmětu koupě bude realizováno, a to ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů ode dne doručení vyznění o provedeném vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí kupujícímu. Průkaz energetické náročnosti budovy – rod. domu č.p. 450, jež je součástí pozemku p.č. 900, v k.ú. Žebětín, v obci Brno – ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění, nebyl zpracován a tudíž nebude kupujícímu předán. K okamžiku protokolárního předání a převzetí předmětu koupě přechází na kupujícího nebezpečí škody na předmětu koupě.

IV.

1. Kupující nabývá vlastnické právo k předmětu koupě zápisem do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
2. Návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město podá kupující.
3. Správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí uhradí kupující.

V.

1. Smluvní strany shodně požadují, aby u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město byly provedeny změny v katastru nemovitostí dle obsahu této smlouvy.
2. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádné skutečnosti, která by v důsledku uzavření této smlouvy mohla mít za následek neplatnost převodu předmětu koupě, nebo která by platnost takového úkonu mohla zpochybnit či ohrozit.
3. V případě, že katastrální úřad přeruší řízení o vkladu vlastnického práva založeného touto smlouvou nebo zamítne vklad takového práva do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazují se smluvní strany učinit veškeré kroky směřující k odstranění vad návrhu, popř. si k tomu navzájem poskytnou součinnost.
4. Nebude-li na základě této smlouvy povolen vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí z jakéhokoliv důvodu, zavazují se prodávající, že s kupujícím uzavřou novou kupní smlouvu, jejímž obsahem bude převod vlastnického práva k předmětu koupě a za kupní cenu dle čl. II. této smlouvy, a to nejpozději do 3 (slovy: tří) měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva katastrálním úřadem, a v případě, že bude nutné smlouvu znovu projednat kolektivními orgány kupujícího, nejpozději do 6 (slovy: šesti) měsíců ode dne pravomocného zamítnutí vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

VI.

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv kupující. Kupující zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů od uzavření smlouvy.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.
3. Kupující předá prodávajícímu potvrzení o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle ustanovení § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.

4. Smluvní strany berou na vědomí, že kupující je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
6. V ostatním se tato smlouva řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle. S obsahem této smlouvy souhlasí, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy, na jednom vyhotovení této smlouvy je podpis prodávajících úředně ověřen, toto vyhotovení bude připojeno k návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
8. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž kupující obdrží po dvou stejnopisech, prodávající č. 1 obdrží jeden stejnopis, prodávající č. 2 obdrží jeden stejnopis a jeden stejnopis je určen pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

Doložka

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Nabytí předmětu koupě specifikovaného v čl. II. odst. 1 této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/..... dne

V Brně dne

V dne

statutární město Brno
JUDr. Markéta Vaňková
primátorka
(kupující)

EMBRA Česká s.r.o.
Ing. Milan Pangrác
jednatel
(prodávající č. 1)

V dne

UNISTAV CONSTRUCTION a.s.
Martin Řehůřek, MBA
místopředseda představenstva
(prodávající č. 2)