

Z8/38. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 17.5.2022

## 136. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 420 v k.ú. Zábrdovice

### Anotace

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

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

**1. bere na vědomí** - nabídku [REDAKCE], zastoupeného advokátem Mgr. Františkem Sieglem na základě udělené plné moci, doručenou dne 24.3.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 420, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup> v k.ú. Zábrdovice, za kupní cenu ve výši 2.000.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a protokolu o notářské úschově peněz uzavřenými s koupěchtivým.

- skutečnost, že koupěchtivým je dle doložené kupní smlouvy společnost BDG invest s.r.o, se sídlem Dvořákova 588/13, 602 00 Brno, IČO: 27711005 (dále jen „spol. BDG“). Ve smlouvě je výslovně uvedeno, že při stanovení výše kupní ceny garáže (výrazně převyšující odpovídající reálnou tržní cenu) bylo přihlédnuto k tomu, že na základě jiné kupní smlouvy prodal [REDAKCE] do vlastnictví spol. BDG vedlejší pozemek p.č. 418, jehož součástí je dům č.p. 109, vše v k.ú. Zábrdovice, a to vše v souvislosti s realizací předpokládaného investičního záměru spol. BDG na tomto pozemku (výstavba polyfunkčního domu).

- informaci, že spol. BDG za účelem realizace uvedeného investičního záměru podala dne 10.11.2021 na Majetkový odbor MMB (dále jen „MO MMB“) žádost o prodej sousedních pozemků ve vlastnictví statutárního města, a to pozemku p.č. 421, 422/1, 422/2, 422/3, 424/1, 424/2 a následně pozemku p.č. 420 (pozemek pod předmětnou garáží), vše v k.ú. Zábrdovice, a to s cílem dosáhnout sjednocení vlastnictví scelením pozemků potřebných k uskutečnění investičního záměru. MO MMB aktuálně připravuje k této majetkové dispozici materiál s návrhem prodeje uvedených nemovitostí formou nabídkového řízení.

**2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 420, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup> v k.ú. Zábrdovice, dle nabídky ze dne 24.3.2022.

### Stanoviska

**Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/219, konané dne 11.5.2022.**

**Podpis zpracovatele pro archivaci**

**Zpracovatel**

Elektronicky podepsáno

vedoucí odboru - Majetkový odbor

10.5.2022 v 11:46

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

**Spolupodepisovatel**

Elektronicky podepsáno

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

6.5.2022 v 14:17

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiálu - [redacted])	7 - 19
Příloha (foto objektu - [redacted])	20 - 20
Příloha (majetková mapa - [redacted])	21 - 23
Příloha (ortofoto - [redacted])	24 - 25
Příloha (upmb platný [redacted])	26 - 27
Příloha (novy upmb - [redacted])	28 - 29

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] zastoupeného advokátem Mgr. Františkem Sieglem na základě udělené plné moci, doručená dne 24.3.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 420, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup> v k.ú. Zábrdovice.

### **Nabídka předkupního práva:**

Majetkový odbor MMB obdržel dne 24.3.2022 nabídku [REDAKCE] zastoupeného advokátem Mgr. Františkem Sieglem na základě udělené plné moci, doručenou dne 24.3.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 420, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup> v k.ú. Zábrdovice, za kupní cenu ve výši 2.000.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a protokolu o notářské úschově peněz uzavřenými s koupěchtivým.

### **Pozn.:**

Koupěchtivým (kupujícím) je dle doložené kupní smlouvy společnost BDG invest s.r.o, se sídlem Dvořákova 588/13, 602 00 Brno, IČO: 27711005 (dále jen „spol. BDG“) a v kupní smlouvě je zdůrazněno, že při stanovení výše kupní ceny garáže (která několikanásobně převyšuje reálně odpovídající tržní cenu) bylo údajně přihlédnuto k tomu, že na základě jiné kupní smlouvy prodal [REDAKCE] do vlastnictví spol. BDG vedlejší pozemek p.č. 418, jehož součástí je dům č.p. 109, vše v k.ú. Zábrdovice, a to vše v souvislosti s realizací předpokládaného investičního záměru spol. BDG v této lokalitě, což je výstavba polyfunkčního domu.

Současně spol. BDG za účelem realizace uvedeného investičního záměru v této lokalitě podala dne 10.11.2021 na Majetkový odbor MMB (dále jen „MO MMB“) žádost o prodej sousedních pozemků ve vlastnictví statutárního města, a to pozemku p.č. 421, 422/1, 422/2, 422/3, 424/1, 424/2 a následně pozemku p.č. 420 (pozemek pod předmětnou garáží), vše v k.ú. Zábrdovice, a to s cílem dosáhnout sjednocení vlastnictví scelením pozemků v lokalitě. MO MMB aktuálně připravuje k této majetkové dispozici materiál s návrhem prodeje uvedených nemovitostí formou nabídkového řízení.

Z informací v KN je patrné, že spol. BDG za účelem scelení vlastnictví k nemovitostem v lokalitě již také nabyla do vlastnictví další tři zbývajících stavby garáží, postavené v této lokalitě rovněž na pozemcích SMB (tyto pozemky pod stavbami jsou součástí uvedené žádosti o odkoupení pozemků) a v případě jejich prodeje spol. BDG nebude převod omezen zákonnou nabídkou předkupního práva (dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby ve prospěch jediného vlastníka).

Dle § 2143 NOZ povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.

Dle § 3056 NOZ, 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 NOZ vzniklo ke dni 1. 1. 2014 statutárnímu městu Brnu, jakožto vlastníkovému výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníkům budovy vzniklo vůči statutárnímu městu Brnu předkupní právo k pozemku, na kterém je budova 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 NOZ). Tato lhůta uplyne k datu 24.6.2022.

### **Popis:**

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 420, o výměře 18 m<sup>2</sup> v k.ú. Zábrdovice, je situována uvnitř proluky mezi bytovými domy v blízkosti místní komunikace při ul. Francouzská. Garáž je přistavena k domu č.p. 109, který je součástí pozemku p.č. 418, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 195 m<sup>2</sup> a tento dům i pozemek byly rovněž ve vlastnictví [REDAKCE]. Uvedený dům vč. pozemku tvoří konec zástavby ul. Francouzské a navazuje na hlavní komunikaci při ul. Milady Horákové. Na pozemku ve vlastnictví SMB jsou v této proluce postavené ještě tři další garáže, jedna není zapsaná v KN. Příjezd ke garáži je možný z ul. Francouzská skrze uzavřenou hlavní bránu.

Jedná se o zděnou garáž určenou pro 1 automobil (viz foto objektu v příloze materiálu). Stáří a stav stavby nejsou známy.

Okolní pozemky v proluce i samotné stavby okolních domů v této lokalitě vykazují značně špatný technický i estetický stav.

**Dle OÚPR MMB je předmětný pozemek (vč. stavby) z hlediska platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) součástí plochy stavební, návrhové funkční plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – plocha komunikací a prostranství místního významu s vyznačenou návrhovou trasou městské třídy.**

**V upraveném návrhu nového Územního plánu města Brna je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy bydlení B/k4, (B – hlavní využití pro bydlení, k – struktura zástavby kompaktní, 4 – výšková úroveň zástavby 9 – 22 m).**

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno – střed.

#### **Cena:**

Starší řadová garáž na pozemku města p.č. 420 o výměře 18 m<sup>2</sup> v k.ú. Zábrdovice. Výše ceny byla stanovena s ohledem k tomu, že prodávající kupujícímu prodává i sousední pozemek p.č. 418 včetně domu č.p. 109 v souvislosti s realizací Garáž je situována ve vnitrobloku bytových domů na pozemku města p.č. 1072 o výměře 20 m<sup>2</sup> v k.ú. Zábrdovice.

#### **Realizované prodeje garáží bez pozemku v okolí:**

2018	ul. Francouzská, řadová garáž	500.000,- Kč
	ul. Francouzská, řadová garáž	380.000,- Kč
2019	ul. Černopolní, řadová garáž	350.000,- Kč
	ul. Černopolní, řadová garáž	400.000,- Kč
2020	ul. Francouzská, řadová garáž, využito PP	280.000,- Kč
2021	ul. Zábrdovická, garáž ve dvoře bytového domu	376.300,- Kč

#### **Realizované prodeje garáží s pozemkem v okolí:**

2020	ul. Merhautova, řadová garáž	599.000,- Kč
2021	ul. Třída Kpt. Jaroše, řadová garáž	840.000,- Kč
	Ul. Slepá, řadová garáž	467.000,- Kč

S ohledem na výše uvedené realizované prodeje garáží v okolí nelze z cenového hlediska doporučit akceptovat nabídkovou cenu ve výši 2.000.000,- Kč v rámci předkupního práva.

#### **Závěr:**

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

**- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 420, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m<sup>2</sup> v k.ú. Zábrdovice, dle nabídky ze dne 24.3.2022,**

**a to zejména vzhledem k výši nabídkové kupní ceně stavby, která několikanásobně převyšuje výši kupní ceny ve srovnání s realizovanými prodeji garáží (jak bez pozemku, tak i s pozemkem) v okolní lokalitě.**

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

**Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/219, konané dne 11.5.2022.**

## Stanoviska dotčených orgánů:

### Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření ze dne 4.4.2022:

Dle OÚPR MMB je předmětný pozemek (vč. stavby) z hlediska platného Územního plánu města Brna (dále jen „ÚPmB“) součástí plochy stavební, návrhové funkční **plochy pro dopravu** s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – **plocha komunikací a prostranství místního významu s vyznačenou návrhovou trasou městské třídy.**

V upraveném návrhu nového Územního plánu města Brna je předmětný pozemek součástí **stabilizované plochy bydlení B/k4, (B – hlavní využití pro bydlení, k – struktura zástavby kompaktní, 4 – výšková úroveň zástavby 9 – 22 m).**

### MČ Brno – střed

RMČ na 157. schůzi, konané dne 4.4.2022, doporučila ZMČ nemít námitek k využití předkupního práva k nabytí nemovité věci (stavby garáže) na pozemku p.č. 420, k.ú. Zábrdovice, dle nabídky pana [REDAKCE] z úrovně statutárního města Brna za předpokladu úhrady kupní ceny z rozpočtu SMB.

Advokátní kancelář  
JUDr. František Siegel  
Bělehradská 1094/4  
360 01 Karlovy Vary

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

MMB/0182926/2022

listy 1 přílohy 3  
druh Smlouva + PM + Protokol



mmb1es83235b3e Doručeno: 24.03.2022

Statutární město Brno  
Majetkový odbor  
Dominikánské nám. 196/1  
602 00 Brno

V Karlových Varech dne 21.3.2022

**Nabídka na využití zákonného předkupního práva dle ust. § 3056 odst. 1 občanského zákoníku a ust. § 2147 občanského zákoníku**

Vážení,

dovoluji si Vám tímto sdělit, že jsem převzal zastoupení klienta – pana [REDAKCE] (dále jen „Klient“), přičemž plnou moc k zastupování Klienta přikladám v příloze.

Dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí – listu vlastnictví číslo [REDAKCE] pro katastrální území Zábrdovice je Klient (kromě jiného) výlučným vlastníkem následující nemovité věci:

- a) budova bez čp/če (garáž) na pozemku parcelní číslo 420,

kterážto nemovitá věc je evidována v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví číslo [REDAKCE] pro katastrální území Zábrdovice, obec Brno a okres Brno-město (dále jen „Garáž“).

Dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí – listu vlastnictví číslo 10001 pro katastrální území Zábrdovice je pak statutární město Brno vlastníkem následující nemovité věci:

- a) pozemku parcelní číslo 420, na kterém stojí budova bez čp/če (garáž),

kterážto nemovitá věc je evidována v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví číslo 10001 pro katastrální území Zábrdovice, obec Brno a okres Brno-město (dále jen „Pozemek“).

Za situace, kdy je statutární město Brno vlastníkem Pozemku a kdy Garáž, jejímž je Klient vlastníkem, stojí na Pozemku, **svědčí statutárnímu městu Brno zákonné předkupní právo ke Garáži dle ust. § 3056 občanského zákoníku.**

**Advokát**  
JUDr. František Siegel  
ČAK 10160, IČ: 69455741  
DS: sebdemh  
č.ú. 268491189/0300  
E-mail: siegel@spadvokati.cz

**Spolupracující advokáti**  
JUDr. Kateřina Petriláková  
ČAK 14995, IČ: 1658999  
JUDr. David Petrilák  
ČAK 14996, IČ: 1659006

**Sídlo**  
Bělehradská 1094/4  
360 01 Karlovy Vary  
Tel.: +420 353 236 922  
Fax: +420 353 222 558

Vzhledem k tomu, že:

- a) Klient má zájem o prodej Garáže a
- b) Klient si již zajistil zájemce o koupi Garáže (tzv. koupěchtivého),

uzavřel dne 16.3.2022 Klient se společností BDG invest s.r.o., IČO: 27711005, se sídlem Dvořákova 588/13, Brno – město, 602 00 Brno (dále jen „**Koupěchtivý**“), kupní smlouvu, jejímž předmětem je převod vlastnického práva z Klienta na Koupěchtivého (dále jen „**Kupní smlouva**“).

Z obsahu připojené Kupní smlouvy pak vyplývá, že kupní cena za Garáž byla mezi Klientem a Koupěchtivým sjednána ve výši **2.000.000,- Kč** a tato již byla Koupěchtivým v souladu s čl. III. Kupní smlouvy uhrazena do notářské úschovy JUDr. Lubomíra Míky, notáře se sídlem Dvořákova 646/10, 602 00 Brno (viz připojený protokol sp. zn. N 291/2022 ze dne 17.3.2022).

Kupní smlouva byla dále v souladu s ust. § 2145 občanského zákoníku uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva statutárním městem Brno.

S ohledem na shora uvedené a na to, že statutárnímu městu Brno svědčí zákonné předkupní právo ke Garáži v souladu s ust. § 3056 občanského zákoníku, činí tímto Klient statutárnímu městu Brno nabídku na využití předkupního práva ke Garáži – a to uzavřením kupní smlouvy s Klientem, na základě které dojde k převodu vlastnického práva ke Garáži z Klienta na statutární město Brno za kupní cenu ve výši **2.000.000,- Kč**.

V případě, že statutární město Brno bude mít zájem o využití předkupního práva ke Garáži – o uzavření kupní smlouvy za podmínek uvedených v Kupní smlouvě, pak nechť sdělí Klientovi (případně i mým prostřednictvím), že využívá svého zákonného předkupního práva ke Garáži a v souladu s ust. § 2148 odst. 1 občanského zákoníku uhradí na bankovní účet Klienta vedený u společnosti Raiffeisenbank, a.s., číslo účtu [REDACTED] kupní cenu za Garáž ve výši **2.000.000,- Kč**, a to ve lhůtě do 3 měsíců ode dne doručení této nabídky.

Nedojde-li k úhradě shora uvedené kupní ceny za Garáž ze strany statutárního města Brno ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení této nabídky, resp. k využití zákonného předkupního práva statutárního města Brno ke Garáži, bude následně po uplynutí předemné lhůty doručen příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva ke Garáži ve prospěch Koupěchtivého dle Kupní smlouvy.

Nebude-li mít statutární město Brno zájem o využití této nabídky – uzavření shora uvedené kupní smlouvy s Klientem, pak v takovém případě si Vás tímto dovoluji zdvořile požádat o zaslání vyjádření statutárního města Brno, ze kterého bude vyplývat, že statutární město Brno nevyužívá své zákonného předkupního práva ke Garáži, a to v návaznosti na tuto nabídku Klienta.

Děkuji za spolupráci a jsem s pozdravem

JUDr. František Siegel

Přílohy: plná moc  
kupní smlouva ze dne 1  
protokol sp. zn. N 291/



## PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný

*z mocňuji tímto*

**JUDr. Františka Siegela**, advokáta se sídlem Bělehradská 1094/4, 360 01 Karlovy Vary,  
číslo osvědčení advokáta 10160, IČ: 69455741,

aby mne ve všech právních věcech zastupoval, aby vykonával veškeré úkony, přijímal doporučené písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se jich, vymáhal nároky, plnění nároků přijímal, jejich plnění potvrzoval, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Tuto plnou moc uděluji v rozsahu práv a povinností podle občanského zákoníku, nového občanského zákoníku, občanského soudního řádu, zákona o zvláštních řízeních soudních a exekučního řádu.

Beru na vědomí, že zmocněný advokát je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich stanoví více, souhlasím, aby každý z nich jednal samostatně. Souhlasím s tím, aby tito právníci v souladu s platnými právními předpisy substituovali zmocněného advokáta při kterémkoliv ze shora uvedených hmotněprávních i procesních úkonů.

Zavazuji se uhradit zmocněnému advokátovi veškeré náklady, které mu vzniknou v souvislosti s výkonem této plné moci a současně odměnu za poskytnuté právní služby dle dohody učiněné mezi mnou a zmocněným advokátem (nedošlo-li k takovéto dohodě, bude výše odměny advokáta stanovena dle vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, ve znění pozdějších předpisů).

Prohlašuji dále, že jsem před podpisem této plné moci převzal od zmocněného advokáta v písemné podobě informace související se zpracováním mých osobních údajů.

V Karlových Varech dne 1.3.2022

Zmocnění přijímám a dále zmocňuji JUDr. Kateřinu Petrilákovou, JUDr. Davida Petriláka a Mgr. Martinu Novotnou.

5-0185-0105

dní razítko





## Kupní smlouva

### 1. BDG invest s.r.o.

se sídlem Brno - město, Dvořákova 588/13, 602 00 Brno  
korespondenční adresa: Jezerůvky 2a, 621 00 Brno  
IČO: 27711005 DIČ: CZ27711005  
zapsaná v OR u KS v Brně, oddíl C, vložka č. 53776  
číslo účtu: 5968272/0800, VS 102  
zastoupená jednatelem [redacted]  
jako **nabyvatel** na straně první (dále jen „nabyvatel“)

a

2

[redacted]  
jako **převodce** na straně druhé (dále jen „převodce“)

uzavírají níže psaného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále také „NOZ“) v platném znění tuto kupní smlouvu:

### Čl. I.

#### Úvodní ustanovení, předmět převodu

Převodce je podle svého prohlášení a podle výpisu z KN-LV č. [redacted] pro kat. území Zábrdovice výlučným vlastníkem této nemovité věci:

**garáže bez č.p./č.ev. na pozemku parc.č. 420,**

(dále také jen „předmět převodu“) s tím, že tato stavba stojí na pozemku, který je ve vlastnictví třetí osoby – statutárního města Brna (dále také jen „předkupník“) a které svědčí k předmětu převodu zákonné předkupní právo dle ust. § 3056 NOZ.

### Čl. II.

#### Projev vůle, kupní cena

Převodce touto smlouvou prodává do výlučného vlastnictví nabyvatele předmět převodu, blíže specifikovaný v čl. I. této smlouvy se všemi jeho součástmi a příslušenstvím za celkovou kupní cenu ve výši:

**2.000.000,- Kč**

(slovy: dva miliony korun českých)

a nabyvatel tento předmět převodu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví **přijímá a kupuje** za tuto kupní cenu.

Při stanovení výše kupní ceny předmětu převodu bylo přihlédnuto k tomu, že současně s uzavřením této smlouvy uzavřel nabyvatel s převodcem kupní smlouvu, na základě které koupil nabyvatel od převodce do svého vlastnictví pozemek parc.č. 418 zast.plocha a nádvoří, kat. území Zábrdovice, se všemi jeho součástmi a příslušenstvím (zejména se součástí - dům č.p. 109), přičemž nabyvatel má zájem i o získání garáže do vlastnictví nabyvatele v souvislosti s realizací předpokládaného investičního záměru nabyvatele na pozemku parc.č. 418 uvedeném shora. Pro vyloučení všech pochybností účastníci této kupní smlouvy prohlašují, že shora uvedená kupní smlouva na pozemek parc. č. 418 v kat. území Zábrdovice a tato kupní smlouva nejsou smlouvami na sobě závislými.

### Čl. III. Platební podmínky

Účastníci smlouvy se dohodli na tom, že celá kupní cena uvedená v čl. II. této smlouvy bude uhrazena prostřednictvím notářské úschovy u notáře JUDr. Lubomíra Míky, notáře se sídlem Dvořákova 646/10, 602 00 Brno (dále také jen „notář“), a to na základě Notářského zápisu o úschově částky 2.000.000,- Kč + úschově listin (1 originál kupní smlouvy s ověřenými podpisy + 1 návrh na vklad vlastnického práva do KN), potřebných k zahájení vkladového řízení ve věci převodu vlastnictví k předmětu převodu dle této kupní smlouvy ve prospěch nabyvatele, která je uzavírána mezi účastníky a notářem současně s touto smlouvou (dále také jen „notářský zápis“).

Celou kupní cenu uvedenou v čl. II. této smlouvy složí nabyvatel nejpozději do 10 dnů ode dne podpisu této kupní smlouvy na účet notářské úschovy číslo [REDAKCE], variabilní symbol [REDAKCE]

Pro případ prodlení nabyvatele se složením kupní ceny uvedené v čl. II. této smlouvy na účet notářské úschovy uvedený shora se zavazuje nabyvatel uhradit převodci úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení.

Přesáhne-li doba prodlení nabyvatele s uhrazením kupní ceny uvedené v čl. II. této smlouvy dobu 15 dnů, je převodce oprávněn uplatnit vůči nabyvateli smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč za takové porušení smluvní povinnosti a/nebo od této smlouvy odstoupit. Smluvní pokuta uvedená shora je splatná ve lhůtě do 15 dnů ode dne, kdy bude nabyvatel vyzván převodcem k zaplacení smluvní pokuty. Ujednáním o smluvní pokutě uvedeným shora není dotčen nárok převodce na náhradu případně vzniklé škody v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu.

Převodce a nabyvatel se dohodli na tom, že po povolení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu dle této smlouvy ve prospěch nabyvatele dojde k vyplacení uschované kupní ceny uvedené v čl. II. této smlouvy tak, že uschovanou kupní cenu uvedenou v čl. II. této smlouvy notář poukáže na účet převodce vedený u společnosti Raiffeisenbank, a.s., číslo účtu [REDAKCE] a to nejpozději do 5 dnů ode dne, kdy bude notáři předložen originál výpisu z LV na předmět převodu, z něž bude patno, že se nabyvatel stal vlastníkem předmětu převodu, bez věcných břemen či jiných takových věcných práv zatěžujících předmět převodu nebo zástavních práv, zapsaných nebo vzniklých po dobu vlastnictví převodce, vyjma případné poznámky o probíhající obnově katastrálního operátu či pozemkových úpravách.

Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy toho, že tato smlouva je dle ust. § 2145 NOZ uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva předkupníkem, tedy využije-li předkupník nabídku převodce na využití jeho předkupního práva k předmětu převodu, pak tato smlouva využitím nabídky převodce na využití předkupního práva předkupníka k předmětu převodu předkupníkem zaniká.

Obdrží-li notář potvrzení či jakoukoliv jinou listinu, z jejíhož obsahu bude zřejmé, že předkupník využil své zákonné předkupní právo k předmětu převodu dle ust. § 3056 a § 2148 NOZ, a že uhradil převodci kupní cenu ve výši 2.000.000,- Kč za předmět převodu uvedenou v čl. II. této smlouvy, notář celou složenou kupní cenu vrátí na účet, z kterého byla kupní cena složena do notářské úschovy a současně vydá převodci uložené listiny (kupní smlouva s ověřenými podpisy + 2 návrhy na vklad), které bude mít ve své úschově, a o této skutečnosti písemně uvědomí převodce a nabyvatele.

Další podmínky pro nakládání s kupní cenou uvedenou v čl. II. této smlouvy složenou nabyvatelem do notářské úschovy, jakož i s listinami uloženými do notářské úschovy (1x kupní smlouva s ověřenými podpisy účastníků + 2x podepsaný návrh na vklad) jsou stanoveny v notářském zápise, který účastníci smlouvy uzavřeli současně s touto kupní smlouvou.

#### IV.

#### Předkupní právo předkupníka k předmětu převodu

Předmět prodeje je postaven na pozemku parc. č. 420 v kat. území Zábřdovice, jehož vlastníkem je předkupník, následkem čehož má předkupník dle ust. § 3056 NOZ zákonné předkupní právo k předmětu převodu.

Za tohoto stavu se převodce zavazuje zaslat předkupníkovi ve smyslu ust. § 2147 NOZ nabídku na využití předkupního práva předkupníka k předmětu převodu, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne kumulativního splnění následujících podmínek:

- a) dojde k uzavření této smlouvy a
- b) dojde k úhradě kupní ceny uvedené v čl. II. této smlouvy nabyvatelem do notářské úschovy notáře dle čl. III. této smlouvy a tato skutečnost bude notářem převodci doložena.

Za účelem splnění této povinnosti prodávající prohlašuje, že udělí plnou moc advokátovi JUDr. Františku Siegelovi, se sídlem Bělehradská 1094/4, 360 01 Karlovy Vary (dále jen „advokát“), a to k realizaci nabídky na využití předkupního práva k předmětu převodu (forma realizace je plně ponechána v dispozici advokáta, když tento může učinit právní úkon ve formě doporučeného dopisu, nebo osobním předáním nabídky na podatelně předkupníka, popř. prostřednictvím datové schránky advokáta a datové schránky předkupníka).

Převodce se zavazuje nejpozději do 5 pracovních dnů po odeslání shora uvedené nabídky na využití předkupního práva k předmětu převodu předkupníkovi zaslat nabyvateli kopii listiny, kterou byla předkupníkovi převodcem učiněna nabídka na využití předkupního práva předkupníka k předmětu převodu.

V návaznosti na výše uvedené se převodce a nabyvatel dohodli na tom, že podmínkou pro podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí ve prospěch nabyvatele notářem u přísl. pracoviště KÚ je:

- a) vyjádření předkupníka o tom, že předkupník nevyužívá svého předkupního práva k předmětu převodu

nebo

- b) advokát nebo převodce neobdrží do 3 kalendářních měsíců ode dne doručení nabídky převodce na využití předkupního práva předkupníkovi prohlášení předkupníka o tom, že své předkupní právo k předmětu převodu využívá a v této lhůtě nebude složena celá kupní cena uvedená v čl. II. této smlouvy předkupníkem na účet převodce, jenž bude uveden v nabídce převodce na využití předkupního práva předkupníka k předmětu převodu (viz. zákonná úprava). Tato skutečnost bude prokázána jednak písemným prohlášením advokáta nebo převodce a jednak výpisem z bankovního účtu převodce za období 3 měsíční lhůty pro složení kupní ceny uvedené v čl. II. této smlouvy, z kterého bude zřejmé, že předkupník nesložil kupní cenu 2.000.000,- Kč na účet, který byl uveden v nabídce převodce na využití předkupního práva,

s tím, že volba způsobu prokázání skutečností uvedených výše pod písm. a) a b) pro podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí náleží převodci a může být splněna jedním z výše uvedených způsobů,

nebo

- c) marně uplyne doba 4 měsíců ode dne uzavření této smlouvy

O využití či nevyužití předkupního práva předkupníkem je převodce povinen sám nebo prostřednictvím advokáta informovat notáře a nabyvatele a doložit notáři a nabyvateli některý z výše uvedených způsobů prokázání využití nebo nevyužití předkupního práva předkupníkem, a to bez zbytečného odkladu po obdržení listiny o využití nebo nevyužití předkupního práva předkupníkem, nebo po marném uplynutí 3 měsíční lhůty pro složení kupní ceny uvedené v čl. II. této smlouvy na účet převodce předkupníkem.

## Čl. V.

### Prohlášení smluvních stran

**Převodce samostatně prohlašuje, že:**

- do doby nabytí vlastnického práva k předmětu převodu dle této smlouvy nabyvatelem předmět převodu nezcizí, nezatíží žádným dluhem, věcným břemenem, zástavním právem nebo jinou právní povinností ve prospěch 3. osob s výjimkou těch, kterých zřízení by dal písemný souhlas nabyvatel,
- je (vyjma zákonného předkupního práva předkupníka uvedeného shora) oprávněn s předmětem převodu nakládat,
- předmět převodu je vyjma zákonného předkupního práva předkupníka a zástavního práva smluvního zřízeného na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 15.5.2007 ve prospěch společnosti Expobank CZ a.s., IČO: 14893649 (dále také jen „zástavní věřitel“), k zajištění pohledávky zástavního věřitele za převodcem ve výši 4.000.000,- Kč, přičemž vklad zástavního práva byl Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, proveden pod [REDAKCE] a toto zástavní právo zanikne způsobem uvedeným v kupní smlouvě uvedené v čl. II. této smlouvy, prost jakýchkoli jiných právních vad,
- ke dni podpisu této smlouvy na něm neváznou žádné dluhy (včetně daňových nedoplatků),
- vlastnické právo převodce k předmětu převodu není soudně nebo jinak napadeno,
- předmět převodu dosud nezcizil, a že neuzavřel s jinou osobou smlouvu se stejným či podobným obsahem.

Převodce i nabyvatel sami vůči sobě podle svého nejlepšího vědomí a svědomí navzájem prohlašují, že:

- ke dni podpisu této smlouvy není proti nim vedeno jakékoliv nalézací, správní, insolvenční - konkursní či exekuční řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této smlouvy a které by se mohlo dotýkat předmětu převodu a práv a povinností z této smlouvy vyplývajících,
- k datu podpisu této smlouvy mají jako daňoví poplatníci vyrovnány veškeré své finanční závazky z titulu daňových, odvodových a jiných obdobných finančních povinností vyplývajících z obecně závazných předpisů (sociální, zdravotní) a rozhodnutí příslušného správce daně či poplatku.

Převodce dále prohlašuje, že má veškerá potřebná oprávnění k uzavření této smlouvy, k její realizaci a ke splnění jeho povinností z této smlouvy vyplývajících, a za tímto účelem obdržel všechna potřebná schválení jeho orgánů.

Pro případ nepravdivosti prohlášení účastníků uvedeného v tomto čl. V. této smlouvy se zavazuje ta smluvní strana, která učinila v této smlouvě nepravdivé prohlášení, uhradit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za takové porušení smluvní povinnosti. Ujednáním o smluvní pokutě uvedeným shora není dotčen nárok účastníka na náhradu případně vzniklé škody v rozsahu převyšujícím smluvní pokutu.

Nabyvatel prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem předmětu převodu, jeho součástmi a příslušenstvím a proti zjištěnému stavu nemá námitek a do svého výlučného vlastnictví předmět převodu kupuje a přijímá ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy.

Předmět převodu bude nabyvateli předán do 15 pracovních dnů ode dne, kdy na účet převodce uvedený v čl. III. této smlouvy bude vyplacena kupní cena uvedená v čl. II. této smlouvy notářem z notářské úschovy, přičemž o předání a převzetí předmětu převodu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, v kterém budou uvedeny stavy měřidel médií, k jejichž platbám je povinen převodce.

Nebezpečí škody na předmětu převodu dle této smlouvy nese převodce do doby předání předmětu převodu nabyvateli.

Dále se účastníci dohodli na tom, že nejpozději do 10 dnů ode dne předání předmětu převodu převodcem nabyvateli provedou přehlášení odběrných míst na nabyvatele u těch médií, které se nachází v předmětu převodu.

## Čl. VI.

### Řízení o vkladu vlastnického práva

Smluvní strany navrhují, aby na základě této smlouvy rozhodl Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, o povolení vkladu vlastnického práva k převáděnému předmětu převodu ve prospěch nabyvatele a aby nabyvatel byl jako vlastník převáděného předmětu převodu zapsán na příslušném listu vlastnictví.

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy ve prospěch nabyvatele do katastru nemovitostí podá notář bez zbytečného odkladu poté, co dojde k úhradě kupní ceny uvedené v čl. II. této smlouvy do jeho notářské úschovy nabyvatelem dle čl. III. této smlouvy a:

- a) mu bude doručeno písemné vyjádření předkupníka o tom, že předkupník nevyužívá svého předkupního práva k předmětu převodu,

nebo

- b) mu bude doručeno písemné prohlášení advokáta nebo převodce, ze kterého bude vyplývat, že předkupník ve lhůtě do 3 měsíců ode dne doručení nabídky převodce na využití předkupního práva předkupníka k předmětu převodu předkupníkovi nesložil na bankovní účet převodce uvedený v nabídce převodce na využití předkupního práva předkupníka k předmětu převodu kupní cenu uvedenou v čl. II. této smlouvy, přičemž přílohou shora uvedeného prohlášení bude i výpis z bankovního účtu převodce za období 3 měsíční lhůty pro složení kupní ceny uvedené v čl. II. této smlouvy, z kterého bude zřejmé, že předkupník nesložil kupní cenu uvedenou v čl. II. této smlouvy na předmětný bankovní účet převodce.

nebo

- c) marně uplyne doba 4 měsíců ode dne uzavření této smlouvy.

Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy ve prospěch nabyvatele do katastru nemovitostí byl stranami podepsán v jednom (1) vyhotovení současně s podpisem této smlouvy a předán notáři do úschovy společně s jedním (1) vyhotovením této smlouvy opatřeným úředně ověřenými podpisy účastníků, což účastníci této smlouvy níže podpisem potvrzují.

Přílohou návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy ve prospěch nabyvatele bude i potvrzení notáře o splnění podmínek pro jeho doručení Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálnímu pracovišti Brno – město, uvedených shora.

## **Čl. VII.**

### **Přechod vlastnického práva**

Vlastnické právo k převáděnému předmětu převodu a včetně k němu náležejícím součástem přechází na nabyvatele na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, o povolení vkladu tohoto práva ve prospěch nabyvatele. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

Smluvní strany se dohodly, že pokud nebude proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch nabyvatele podle této smlouvy z jakýchkoli důvodů, zavazují se smluvní strany podniknout všechny potřebné kroky k odstranění zjištěných nedostatků, a případně uzavřít i novou kupní smlouvu při zachování sjednaných podmínek. Smluvní strany se zavazují poskytnout si za uvedeným účelem veškerou součinnost a pomoc, která po nich bude důvodně požadována, a podepíší veškeré smlouvy a jiné dokumenty, které budou potřebné nebo účelné k tomu, aby byl naplněn účel a záměr stran vyjádřený v této smlouvě. Tato povinnost smluvních stran je dána i v případě neplatnosti této smlouvy. Pro případ odmítnutí poskytnutí potřebné součinnosti se ta smluvní strana, která odmítla poskytnout k zjednání nápravy potřebnou součinnost, zavazuje uhradit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení s poskytnutím součinnosti.

Smluvní strany se dohodly na tom, že nedojde-li ke vkladu vlastnického práva ve prospěch nabyvatele dle této smlouvy do katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-město, ani ve lhůtě do 1 roku ode dne uzavření této smlouvy, je kterákoliv smluvní strana oprávněna od této smlouvy odstoupit.

## **Čl. VIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

Tato kupní smlouva byla sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, přičemž nabyvatel obdrží po jednom stejnopise smlouvy, jeden stejnopis opatřený úředně ověřenými podpisy smluvních stran je určen pro potřeby řízení u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch nabyvatele (toto vyhotovení bude složeno do úschovy notáře), jeden stejnopis obdrží notář do spisu a dva stejnopisy obdrží převodce (jeden stejnopis bude přiložen k nabídce převodce na využití předkupního práva k předmětu převodu adresované předkupníkovi).

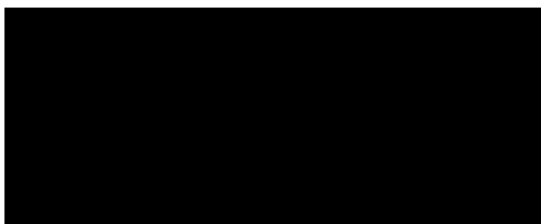
Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy vyžadují písemnou formu, musí být označeny jako dodatky a podepsány smluvními stranami. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že jakákoliv vedlejší ujednání k této smlouvě (např. vedlejší ujednání uvedená v ust. § 2132 až ust. § 2157 občanského zákoníku, tedy výhrada vlastnického práva, výhrada zpětné koupě, výhrada zpětného prodeje, předkupní právo, koupě na zkoušku, výhrada lepšího kupce a cenová doložka) musí být učiněna v písemné formě, tedy smluvní strany výslovně vylučují uzavření takových ujednání v ústní formě. Za písemnou formu nebude pro shora uvedené účely považována výměna e-mailových nebo jiných zpráv zaslaných prostřednictvím veřejné datové sítě. Smluvní strany mohou namítnout neplatnost dodatku k této smlouvě a/nebo vedlejších ujednání z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.

Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze stran, na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

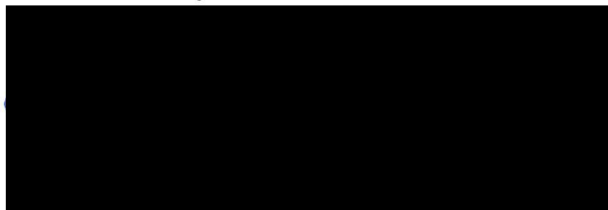
Dne 16.03.2022

Dne 16.03.2022

**Převodce:**



**Za nabyvatele:**



jednatel



Ověření - legalizace

Ověřuji, že:



Brno, dne 16.03.2022



Notářská tajemnice  
pověřená notářem v Brně  
JUDr. Lubomírem Mikou



N 291/2022  
KNÚ 20/2022

## Protokol

sepsaný dne sedmnáctého března roku dvoutisícího dvacátého druhého (17.03.2022) v notářské kanceláři JUDr. Lubomíra Miky, se sídlem v Brně, Dvořákova 10, v 11.00hodin.

Přítomen:

JUDr. Lubomír Mika, notář

Ze spisu konstatováno, že v souladu s článkem II. smlouvy o úschově ze dne 16.03.2022 složitel, společnost **BDG invest s.r.o.**, se sídlem Brno, Dvořákova 588/13, IČ 27711005, složil dne 17.03.2022 na účet úschova u notáře vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka Brno, číslo [redacted], variabilní symbol [redacted] částku ve výši 2.000.000,-- Kč, slovy: dva miliony korun českých.

Výpis z bankovního účtu je založen ve spise. Tímto způsobem notář, jako správce, tyto peníze převzal a přijal je do své správy.

Vydání uschovaných peněz se bude řídit ustanoveními výše uvedené smlouvy o úschově.

Další vyhotovení protokolu se vydává složiteli a oprávněnému a jedno vyhotovení protokolu se přikládá k návrhu na vklad vlastnického práva jako doklad o složení kupní ceny do notářské úschovy.

Po přečtení skončeno, schváleno a podepsáno.

L.S.

JUDr. Lubomír Mika v.r.  
notář

## Doložka konverze na žádost do dokumentu v listinné podobě

Tento dokument v listinné podobě, který vznikl pod pořadovým číslem 147011839-110345-220318085730 převedením z dokumentu obsaženého v datové zprávě, skládajícího se z 1 listů, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

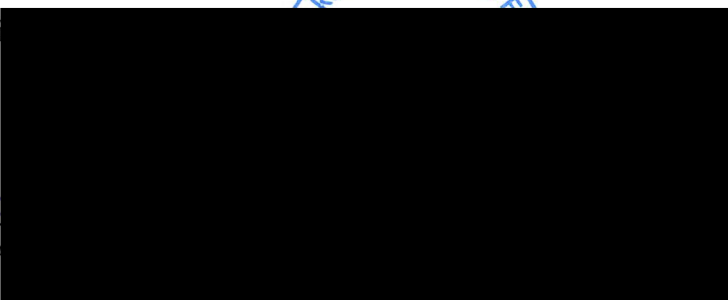
Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstupní dokument obsažený v datové zprávě byl podepsán kvalifikovaným elektronickým podpisem a platnost kvalifikovaného elektronického podpisu byla ověřena dne 18.03.2022 v 08:58:24. Kvalifikovaný elektronický podpis byl shledán platným (dokument nebyl změněn) a ověření platnosti kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis bylo provedeno vůči zveřejněnému seznamu zneplatněných certifikátů vydanému k datu 18.03.2022 08:42:35. Údaje o kvalifikovaném elektronickém podpisu: číslo kvalifikovaného certifikátu pro elektronický podpis 00 B6 15 0F, kvalifikovaný certifikát pro elektronický podpis byl vydán kvalifikovaným poskytovatelem služeb vytvářejících důvěru I.CA Qualified 2 CA/RSA 02/2016, První certifikační autorita, a.s. pro podepisující osobu JUDr. Lubomír Míka, notář v Brně, JUDr. Lubomír Míka, notář. Uznávaný elektronický podpis byl označen platným kvalifikovaným časovým razítkem nebo kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem vydaným kvalifikovaným poskytovatelem. Platnost časového razítka byla ověřena dne 18.03.2022 v 08:58:24. Údaje o časovém razítku: datum a čas 17.03.2022 14:22:12, číslo kvalifikovaného certifikátu pro časové razítko 01 40 72 04, časové razítko bylo vydáno kvalifikovaným poskytovatelem PostSignum Qualified CA 5, Česká pošta, s.p..

Vystavil: Siegel František, JUDr., advokát  
Pracoviště: Siegel František, JUDr., advokát  
V Karlových Varech dne 18.03.2022

Jméno, příjmení a podpis osoby, která autorizovanou konverzi dokumentu provedla:  
FRANTIŠEK SIEGEL

Otisk ú



Kancelář JUDr. F.



147011839-110345-220318085730

Poznámka

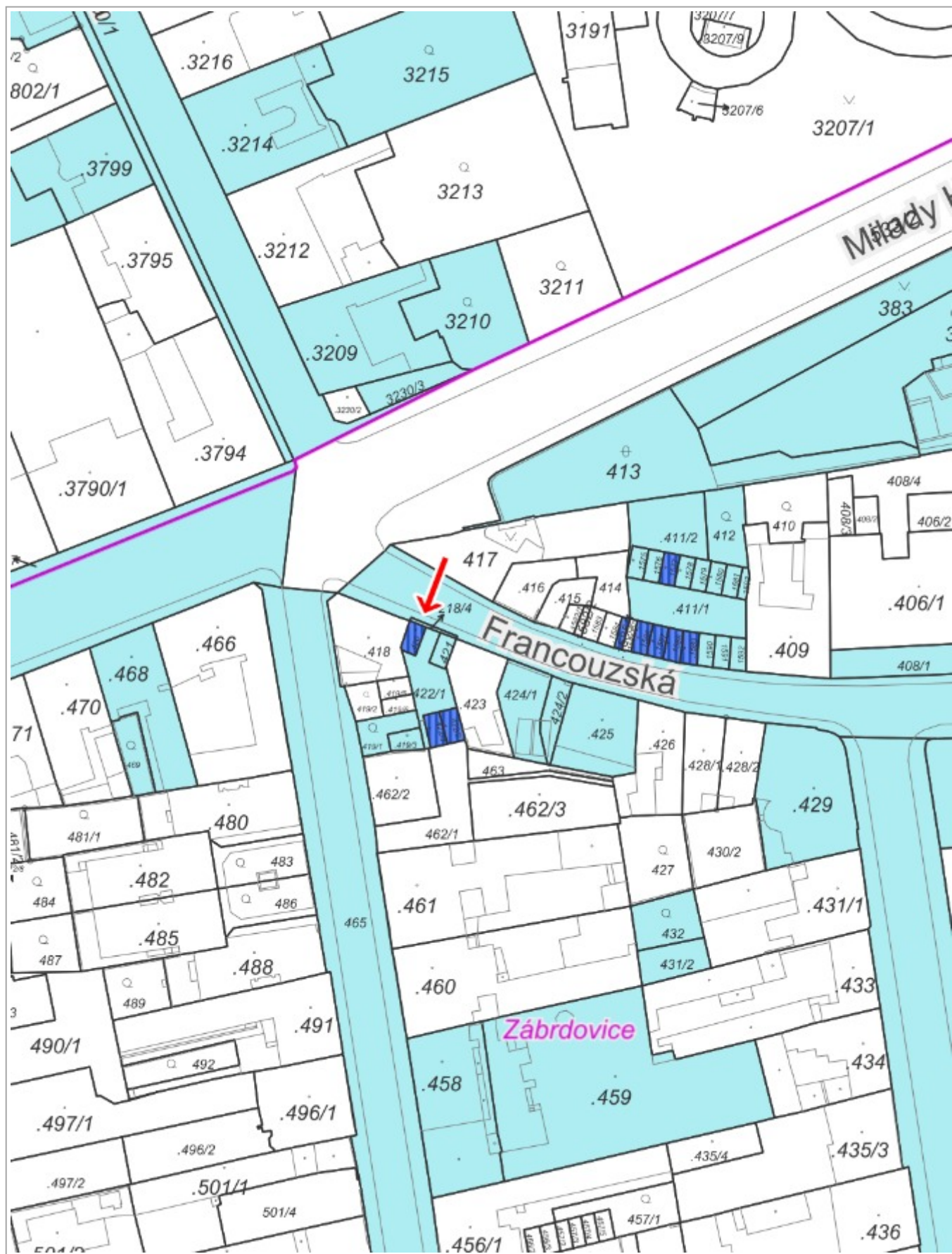
Kontrolu

<https://www.czechpoint.cz/overovaci-dolozky>.

obem umožňujícím dálkový přístup na adrese




# předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 420 v k.ú. Zábřdovice



20 m

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

**P-SMB, S-JINÝ VL.**

 P-SMB, S-jiný vl.


**KATASTRY**

 Katastry

**KATASTRÁLNÍ MAPA**

*Az* Popisy parcel

• Definiční bod parcel

 Vnitřní parcelní kresba

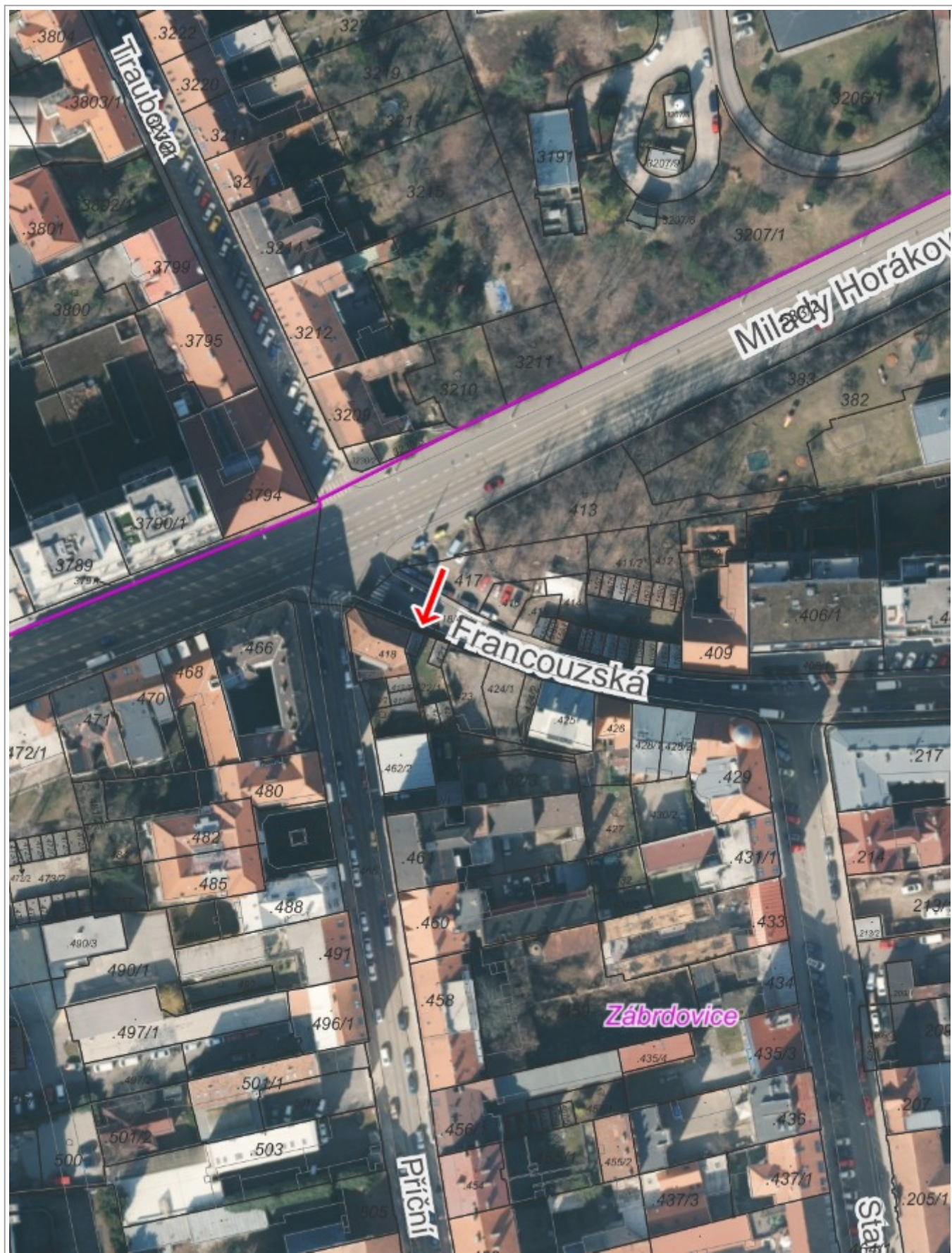
 Parcelní kresba

**PARCELY SMB**

 Parcely SMB



# předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 420 v k.ú. Zábřdovice



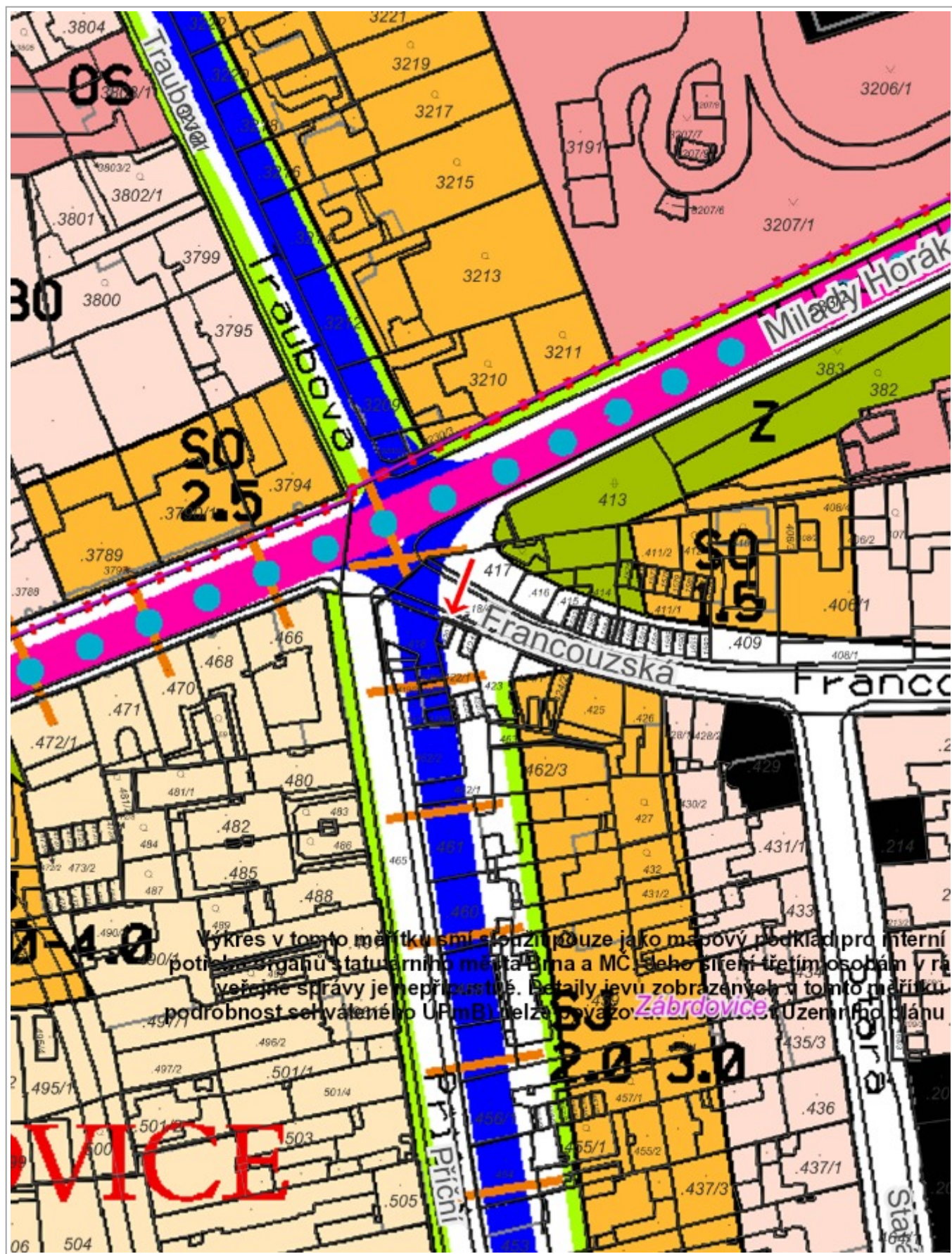
50 m

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 3. 3. 2021, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK





# předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 420 v k.ú. Zábřovice



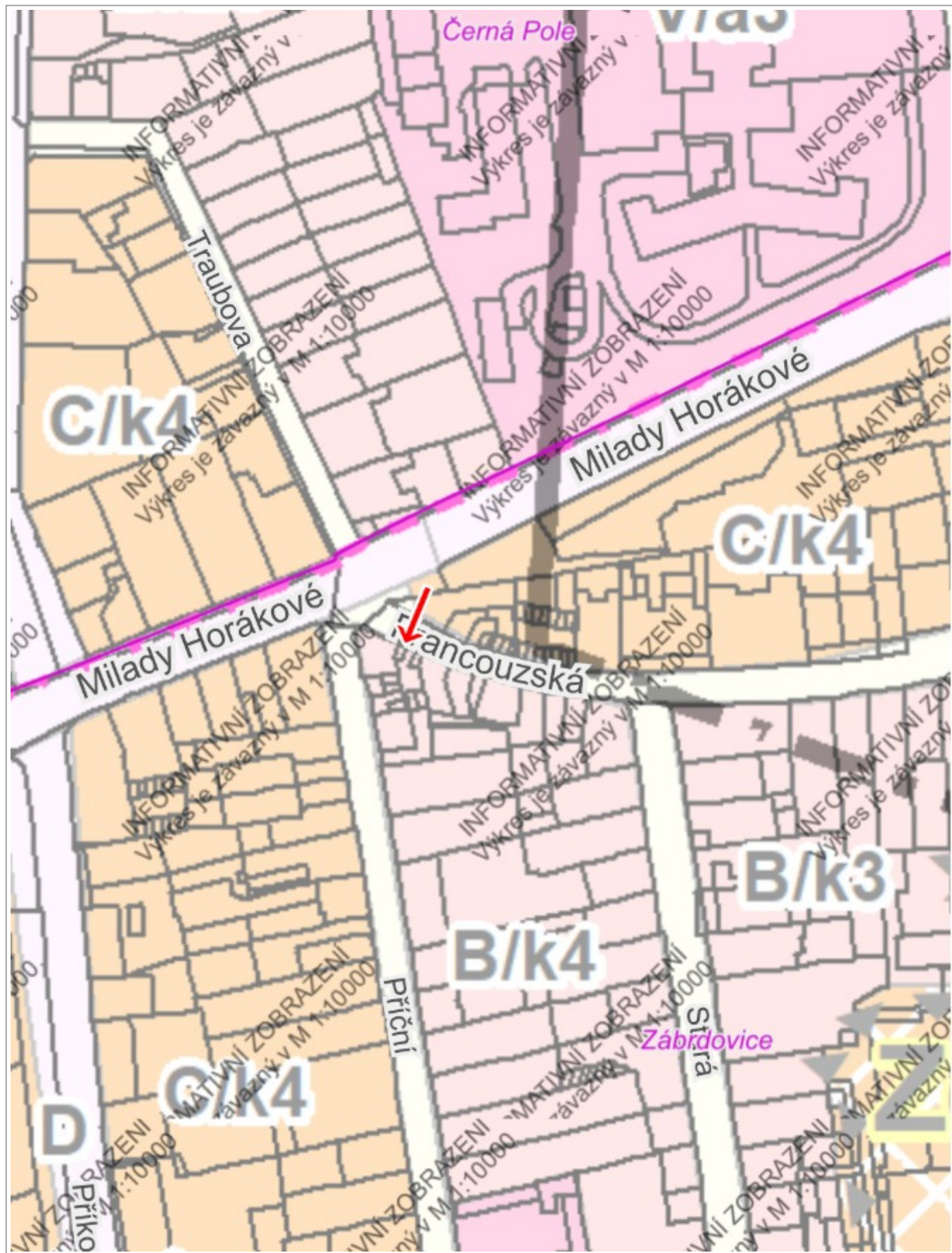
50 m

ÚPmB úplné znění k 04.03.2022, RÚIAN: © ČÚŽK, Katastr: © ČÚŽK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



## Připravovaný Územní plán města Brna



© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

