

Z8/32. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 12.10.2021

## 130. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.p. 716, způsob využití objekt k bydlení, postavené na pozemku p.č. 901 v k.ú. Štýřice

### Anotace

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

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDAKCE] zastoupeného advokátem Mgr. Ondřejem Lakomým na základě udělené plné moci, na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, doručenou dne 22.7.2021, ke stavbě č.p. 716, způsob využití objekt k bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 901, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 228 m<sup>2</sup> v k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 8.100.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 716, způsob využití objekt k bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 901, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 228 m<sup>2</sup> v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 22.7.2021.

### Stanoviska

**RMB na své schůzi R8/173, konané dne 29.9.2021, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.**

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno


[REDAKCE]  
vedoucí odboru - Majetkový odbor

5.10.2021 v 05:01

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

## Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

  
vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

1.10.2021 v 13:13

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (Příloha materiálu - [redacted])	8 - 16
Příloha (majetková mapa - [redacted])	17 - 17
Příloha (ortofoto - [redacted])	18 - 18
Příloha (upmb platný [redacted])	19 - 19
Příloha (novy upmb - [redacted])	20 - 20

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] zastoupeného advokátem Mgr. Ondřejem Lakomým na základě udělené plné moci, na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, doručená dne 22.7.2021, ke stavbě č.p. 716, způsob využití objekt k bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 901, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 228 m<sup>2</sup> v k.ú. Štýřice.

### **Nabídka předkupního práva:**

Majetkový odbor MMB obdržel dne 22.7.2021 nabídku [REDAKCE] zastoupeného advokátem Mgr. Ondřejem Lakomým na základě udělené plné moci, na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 716, způsob využití objekt k bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 901, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 228 m<sup>2</sup> v k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 8.100.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

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

Dle § 3056 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen 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 vlastníků 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) a v případě této nabídky lhůta uplyne k datu 22.10.2021.

### **Popis:**

Jedná se o stavbu rodinného domu, který je využíván k bydlení. Stavba rodinného domu č.p.716, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 901, k.ú. Štýřice, zastavěná plocha činí 228 m<sup>2</sup> je situována v Kamenné kolonii při ulici Kamenná čtvrť. Z velikosti zastavěné plochy je zřejmé, že se jedná o poměrně velkou budovu ve srovnání s obdobnými stavbami RD, které jsou součástí Kamenné kolonie. Ke dni zpracování materiálu nebyly předloženy k objektu žádné bližší technické informace (stáří domu, technický stav, znalecký posudek atd.).

Z aktuálního náhledu do katastru nemovitostí, týkajícího se této předmětné nemovitosti zapsané na LV [REDAKCE] pro k.ú. Štýřice vyplývá, že nemovitost je zatížena věcným zástavním právem smluvním, a to:

- ve výši 2.800.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 3.360.000,- Kč s oprávněním pro Hypoteční banku, a.s.
- závazkem nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh
- závazkem neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého

Zástavní právo vzniklo na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 22.7.2017.

Z obsahu a z podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým vyplývá závazek prodávajícího zajistit výmaz zástavního práva do 2 měsíců ode dne, kdy schovatel vyplatí z úschovy ve prospěch zástavního věřitele část kupní ceny.

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno - střed.

[REDAKCE] má z úrovně MČ Brno-střed k užívanému pozemku dotčeného stavbou p.č. 901 v k.ú. Štýřice, ve vlastnictví statutárního města Brna, uzavřenou platnou nájemní smlouvu na dobu určitou v délce trvání 15 let.

**Dle platného Územního plánu města Brna je předmětný pozemek p.č. 901 v k.ú. Štýřice součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy všeobecného bydlení (BO).**

**Ani v připravovaném novém územním plánu se nepředpokládá změna účelu využití celé lokality Kamenná kolonie – ve všech variantách konceptu byla lokalita řešena jako stabilizovaná plocha bydlení se zástavbou charakteru rodinná kompaktní.**

Území není dotčeno veřejným zájmem, proto OÚPR MMB nedoporučuje z územně plánovacího hlediska využití předkupního práva k nemovitosti č.p. 716 na pozemku p.č. 901 v k.ú. Štýřice.

OÚPR MMB nedoporučuje ani do budoucna využití předkupních práv k dalším budovám na pozemcích statutárního města Brna v lokalitě Kamenné kolonie

**Pozn.:**

ZMB již v minulosti projednalo předchozí nabídky předkupního práva k obdobným stavbám rodinných domů z této lokality, a to:

- Zastupitelstvo města Brna č. Z7/40 dne 19.6.2018 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku manželů [REDAKCE] doručenou dne 27. 3. 2018, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č. p. 584, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 866/1 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 64 m<sup>2</sup>, k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 2.700.000,- Kč, a za podmínek doložené smlouvy o smlouvě budoucí a smlouvy o koupi nemovitosti. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. NOZ k budově bydlení postavené na pozemku p. č. 866/1 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 2.700.000,- Kč, dle nabídky ze dne 27. 3. 2018.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/03 dne 5.2.2019 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku spoluvlastníků [REDAKCE] astoupeného zákonným zástupcem, [REDAKCE] (dale jen „spoluvlastníci“), doručenou dne 28.11.2018, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 705, způsob využití rodinný dům, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1019, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 220 m<sup>2</sup>, k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.940.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy a smlouvy o advokátní úschově. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. NOZ k budově bydlení postavené na pozemku ve p. č.1019 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.940.000,- Kč, dle nabídky ze dne 28.11. 2018.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/07 dne 18.6.2019 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 5. 6. 2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 602, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 818 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.200.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 602 bydlení postavené na pozemku p. č. 818 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 5. 6. 2019.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/11 dne 5.11.2019 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku spoluvlastníků [REDAKCE] doručenou dne 5. 11. 2019, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 693, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 910 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 2.530.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 693 bydlení postavené na pozemku p. č. 910 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 5.11. 2019.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/28 dne 22.6.2021 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 12.4.2021, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 664, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 864/1 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.000.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 664 bydlení postavené na pozemku p. č. 864/1 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 12.4.2021.

**Cena:**

Podle leteckého snímku jde o starší rodinný dům na pozemku o výměře 228 m<sup>2</sup>.

Realizované ceny obdobných staveb v okolí:

- č.p. 664	3.000.000,- Kč, rok 2021
- č.p. 692	1.900.000,- Kč, rok 2019
- č.p. 602	3.200.000,- Kč, rok 2019
- č.p. 635	2.800.000,- Kč, rok 2018
- č.p. 584	2.700.000,- Kč, rok 2018

Nabídková cena stavby ve výši 8.100.000,- Kč se pohybuje nad intervalem realizovaných prodejí obdobných objektů v širším okolí. Z cenového hlediska a bez dalších podkladů nelze nabídkovou kupní cenu akceptovat, ale v případě zájmu doporučujeme objednání znaleckého posudku.

**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 dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 716, způsob využití objekt k bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 901, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 228 m<sup>2</sup> v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 22.7.2021,**

**a to na základě stanovisek OÚPR MMB, MČ Brno-střed a v neposlední řadě s přihlédnutím k dosavadnímu nevyužití všech předchozích nabídek předkupního práva k obdobným stavbám určeným k bydlení z této lokality.**

**Materiál byl předložen k projednání Komisi majetkové RMB č. R8/KM/64, konané dne 23.9.2021.**

**Komise majetková RMB****1. vzala na vědomí**

- nabídku ██████████ zastoupeného advokátem Mgr. Ondřejem Lakomým na základě udělené plné moci, na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, doručenou dne 22.7.2021, ke stavbě č.p. 716, způsob využití objekt k bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 901, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 228 m<sup>2</sup> v k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 8.100.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

**2. doporučila****Radě města Brna a Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit**

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 716, způsob využití objekt k bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 901, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 228 m<sup>2</sup> v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 22.7.2021.

Hlasování: 8 - pro, 0 - proti, 0 - se zdržel /11 členů

**Usnesení bylo přijato.**

Bc. Doležal	Ing. Vašina	Ing. Pokorný	Ing. Trllo	p. Šafařík	Mgr. Haluza	Mgr. Nevrkla	Ing. Boleslav	Mgr. Leder	p. Janíček	Ing. Havelka
pro	pro	pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven

**RMB na své schůzi R8/173, konané dne 29.9.2021, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.**

*Bylo hlasováno bez rozpravy.*

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE], zastoupeného advokátem Mgr. Ondřejem Lakomým na základě udělené plné moci, na využití předkupního práva dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, doručenou dne 22.7.2021, ke stavbě č.p. 716, způsob využití objekt k bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 901, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 228 m<sup>2</sup> v k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 8.100.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.p. 716, způsob využití objekt k bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 901, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 228 m<sup>2</sup> v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 22.7.2021.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Hladík	Bc. Kolářný	JUDr. Oliva	JUDr. Kerndl	Róbert Čuma	Ing. Fišer	Ing. Grund	RNDr. Chvátal	Ing. Kratochvíl	Mgr. Suchý
nepř.	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

**Stanoviska dotčených orgánů:**

**Odbor územního plánování a rozvoje MMB**

**Dle platného Územního plánu města Brna je předmětný pozemek p.č. 901 k.ú. Štýřice součástí stavební stabilizované plochy bydlení s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plochy všeobecného bydlení (BO).**

**Ani v připravovaném novém územním plánu se nepředpokládá změna účelu využití celé lokality Kamenná kolonie – ve všech variantách konceptu byla lokalita řešena jako stabilizovaná plocha bydlení se zástavbou charakteru rodinná kompaktní.**

**Území není dotčeno veřejným zájmem, proto OÚPR MMB nedoporučuje z územně plánovacího hlediska využití předkupního práva k nemovitosti č.p. 716 na pozemku p.č. 901 v k.ú. Štýřice.**

**OÚPR MMB nedoporučuje ani do budoucna využití předkupních práv k dalším budovám na pozemcích statutárního města Brna v lokalitě Kamenné kolonie**

**MČ Brno-střed**

**RMČ BS na 126. schůzi, konané dne 9.8.2021, doporučila ZMČ BS nemít námitek k využití předkupního práva k nabytí nemovité věci (budova č.p. 716 – objekt k bydlení) na pozemku p.č. 901 o výměře 228 m<sup>2</sup>, k.ú. Štýřice, dle nabídky pana [REDAKCE] z úrovně statutárního města Brna za předpokladu úhrady kupní ceny z rozpočtu SMB.**

Mgr. Ondřej Lakomý  
advokát

sídlo: Lidická 2006/26, 602 00 Brno  
číslo osvědčení ČAK: 11809  
IČ: 71464808  
ID datové schránky: i2qg2kb

web: www.ballak.cz  
e-mail: lakomy@ballak.cz  
gsm: +420 773 647 874  
sekretariát: +420 773 178 750

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	
22 -07- 2021	
Č.j. MMB: .....	.....
Příl.: .....	.....

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

MMB/038 1359/2021  
listy: 1 přílohy: 1  
druh: Smlouva



mmb1es7d2ffcfce Doručeno: 22.07.2021

Statutární město Brno

Majetkový odbor Magistrátu města Brna

Malinovského nám. 3

601 67 Brno

V Brně dne 15.7.2021

### Věc: Nabídka k uplatnění předkupního práva

V právním zastoupení

(dále také jako „Prodávající“), jako výlučného vlastníka stavby č.p. 716, objekt k bydlení, v části obce Štýřice, obec Brno, stojící na pozemku parc.č. 901, o výměře 228 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Štýřice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV pro katastrální území Štýřice, obec Brno (dále jen „Předmět převodu“) si Vám jako vlastníkovu pozemku parc. č. 901, v katastrálním území Štýřice, na němž se nachází Předmět převodu, v souladu s ustanovením § 3056 odst. 1 NOZ dovoluji sdělit, že Prodávající hodlá prodat Předmět převodu

(dále jen „Kupující“) se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za dohodnutou kupní cenu ve výši **8.100.000,- Kč** (slovy: osm milionů sto tisíc korun českých).

K prodeji Předmětu převodu má dojít na základě kupní smlouvy uzavřené dne 14.07.2021, kdy jedno vyhotovení této smlouvy podepsané účastníky Vám tímto předkládám pro účely seznámení se s obsahem smlouvy a všemi podmínkami prodeje ve smyslu ustanovení § 2147 odst. 1 NOZ.

Dovolují si Vás tímto v souvislosti s předložením této nabídky uplatnění předkupního práva žádat o sdělení, zda využijete svého předkupního práva či nikoliv. Rozhodnete-li se nevyužít svého předkupního práva, dovoluji si Vás požádat o sdělení, že se Vašeho předkupního práva vzdáváte.

S úctou

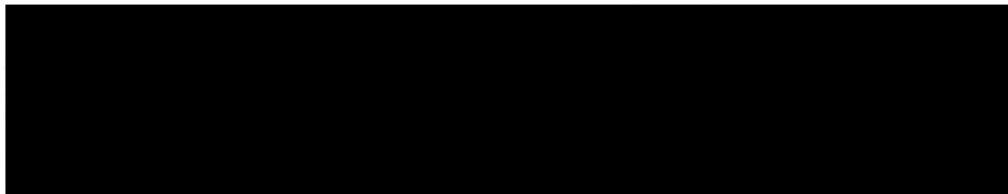
Příloha: - kupní smlouva ze dne 14.07.2021



# KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, mezi níže uvedenými účastníky:

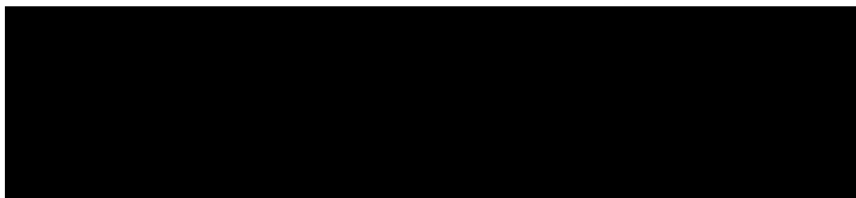
1.



na straně jedné jako „prodávající“ či „strana prodávající“

a

2.



na straně druhé jako „kupující“ či „strana kupující“

## I.

### Vlastnické vztahy, předmět převodu vlastnictví

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to:
  - **stavby č.p. 716**, objekt k bydlení, v části obce Štýřice, obec Brno, stojící na pozemku parc.č. 901, o výměře 228 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Štýřice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na [redacted] pro katastrální území Štýřice, obec Brno  
(dále jen jako „**předmětná stavba**“).
2. Kupující bere na vědomí, že předmětná stavba není součástí pozemku parc. č. 901, v katastrálním území Štýřice (dále jen „**pozemek**“), neboť jeho vlastníkem je Statutární město Brno, IČ 44992785, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno (dále jen „**Statutární město Brno**“), a tudíž je touto smlouvou převáděno vlastnické právo toliko k předmětné stavbě.
3. Strana prodávající prohlašuje, že ohledně předmětné stavby nečinila žádné právní jednání, které není uvedeno v této smlouvě či je v rozporu s právním jednáním činěným touto smlouvou, že není omezena v nakládání s ní, a že je tedy oprávněna uzavřít tuto kupní smlouvu.
4. Prodávající prohlašuje, že k předmětné stavbě bylo zřízeno zástavní právo smluvní ve výši 2.800.000,-Kč, budoucí pohledávky do výše 3.360.000,-Kč vzniklé do 25.02.2017 vyplývající ze Smlouvy o zřízení zástavního práva č. 3100/583199-02/17/01-002/00/R ze dne 22.02.2017 ve prospěch Hypoteční banka, a.s., IČO: 13584324 (dále též „**Zástavní věřitel**“), právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2017 09:42:56.

5. Strana prodávající prohlašuje, že výše pohledávky shora uvedeného Zástavního věřitele činí ke dni 12.07.2021 částku 2.336.216,-Kč. Strana prodávající pak požádá Zástavního věřitele o aktuální vyčíslení pohledávky zajištěné výše uvedenými omezeními vlastnického práva, a to v souladu s dále uvedenými podmínkami této smlouvy ke dni 13.2.2022 (dále též jen „aktuální vyčíslení“), přičemž toto aktuální vyčíslení doručí straně kupující a současně schovateli nejpozději do 15.1.2022. Výše uvedené zástavní právo, jakož i s ním související omezení vlastnického práva, zaniknou uhrazením jimi zajištěné pohledávky z kupní ceny, která bude ve výši dle aktuálního vyčíslení poukázána na účet Zástavního věřitele.
6. Strana kupující bere výše uvedené na vědomí a souhlasí s postupem uspokojení pohledávek zajištěných výše uvedeným zástavním právem a souvisejícími omezeními, jakož i s podáním návrhu na jejich výmaz z katastru nemovitostí. Strana kupující prohlašuje, že převáděné nemovité věci nabude do svého vlastnictví i s výše uvedeným zástavním právem a souvisejícími omezeními s tím, že podle oboustranné vůle má být toto zástavní právo a související zápisy vymazány právě dohodnutým způsobem úhrady části kupní ceny přímo zástavnímu věřiteli, a že návrh na výmaz těchto omezení z katastru nemovitostí bude podán po úhradě částky dle aktuálního vyčíslení na účet ve vyčíslení uvedený. Koupí převáděné nemovité věci i s tímto zástavním právem však strana kupující nepřebírá ani nepřistupuje k závazku zástavním právem a souvisejícími omezeními zajištěnému. Smluvní strany se zavazují poskytnout si vzájemně veškerou součinnost nezbytnou k výmazu výše specifikovaných omezení z katastru nemovitostí, správní poplatek za návrh na výmaz uhradí příslušnému katastrálnímu úřadu strana prodávající.

## II.

### Projev vůle smluvních stran, kupní cena

1. Prodávající touto smlouvou prodává a odevzdává ze svého výlučného vlastnictví kupující do jejího výlučného vlastnictví shora v čl. I. odst. 1 této smlouvy blíže specifikovanou předmětnou stavbu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za dohodnutou kupní cenu ve výši 8.100.000,-Kč (slovy: osm milionů sto tisíc korun českých) a kupující shora v čl. I. odst. 1 blíže specifikovanou předmětnou stavbu se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím za takto dohodnutou kupní cenu kupuje a přijímá.

## III.

### Úhrada kupní ceny

1. Kupní cenu ve výši 8.100.000,- Kč se strana kupující zavazuje zaplatit prostřednictvím úschovy u zvolené třetí osoby – Mgr. Ondřeje Lakomého, advokáta, se sídlem Brno, Lidická 26, PSČ 602 00, číslo osvědčení ČAK 11809 (dále jen „**schovatel**“). Strana kupující se zavazuje částku 8.100.000,- Kč složit na účet schovatele vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č. účtu [REDACTED] (dále jen „účet úschovy“), a to částečně z vlastních zdrojů a částečně z prostředků z hypotečního úvěru, který straně kupující poskytne MONETA Money Bank, a.s. (dále jen „**Banka**“).
2. Kupující zaplatí kupní cenu prodávajícímu prostřednictvím úschovy u schovatele takto:
  - a) část kupní ceny ve výši 500.000,-Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) kupující složí z vlastních finančních zdrojů na účet úschovy schovatele do 7 dnů od podpisu této smlouvy,
  - b) zbývající část kupní ceny ve výši 7.600.000,-Kč (slovy: sedm milionů šest set tisíc korun českých) kupující složí z vlastních finančních zdrojů a z prostředků poskytnutých

Bankou na účet úschovy schovatele nejpozději do 31. 12. 2021. Nedojde-li ke složení zbývajících částí kupní ceny ve lhůtě podle předchozí věty, je strana kupující povinna zaplatit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 500.000,-Kč.

3. Schovatel částku 8.100.000,- Kč vyplatí v souladu se samostatnou Smlouvou o advokátní úschově, kterou strana prodávající, strana kupující a schovatel uzavírají společně s touto kupní smlouvou, takto:
  - a) částka ve výši dle aktuálního vyčíslení pohledávek Zástavního věřitele vůči straně prodávající bude vyplacena na účet Zástavního věřitele za účelem úplné úhrady pohledávek Zástavního věřitele za prodávajícím, jež jsou zajištěny zástavním právem blíže specifikovaným v čl. IV. odst. 2 písm. c) odrážka první (i.) této smlouvy, a to do 5 pracovních dnů poté, co schovateli budou kteroukoli smluvní stranou předloženy originály výpisu z listů vlastnictví pro k.ú. Štýřice, obec Brno, na kterých bude jako vlastník předmětné stavby specifikované v čl. I. odst. 1 této kupní smlouvy uvedena strana kupující a na kterém nebude zapsáno žádné zástavní právo zajišťující jakýkoliv dluh strany prodávající či jiné třetí osoby, žádné věcné břemeno zřízené stranou prodávající, ani jiné nové právní vady způsobené stranou prodávající, vyjma zástavního práva zřízeného ve prospěch Zástavního věřitele uvedeného v čl. IV. odst. 2 písm. c) odrážka první (i.) této smlouvy. Případné zápisy na LV způsobené (zapříčiněné) stranou kupující, případně vzniklé na základě úkonů strany kupující nejsou na překážku poukázání předmětné částky.
  - b) Zbývajících část kupní ceny složené na účet úschovy stranou kupující, po odečtení vyplacené části kupní ceny Zástavnímu věřiteli dle předchozího odstavce (dále jen „Zbývajících část kupní ceny“), bude schovatelem poukázána na účet strany prodávající vedený u ČSOB, a.s., č. účtu [REDACTED] který takto strana prodávající určila jako platební místo k poukázání kupní ceny za prodej předmětné stavby dle této kupní smlouvy, následovně:
    - i. **Zbývajících částí kupní ceny** sníženou o částku 1.000.000,-Kč (slovy: jeden milion korun českých) schovatel poukáže na shora uvedený účet prodávajícího do 5 pracovních dnů poté, co schovateli budou kteroukoli smluvní stranou předložen originál výpisu z listů vlastnictví pro k.ú. Štýřice, obec Brno, na kterém bude jako vlastník předmětné stavby specifikované v čl. I. odst. 1 této kupní smlouvy uvedena strana kupující a na kterém nebude zapsáno žádné zástavní právo zajišťující jakýkoliv dluh strany prodávající či jiné třetí osoby, žádné věcné břemeno zřízené stranou prodávající, ani jiné nové právní vady způsobené stranou prodávající, a to zejména Zástavní právo uvedené v čl. IV. odst. 2 písm. c) odrážka první (i.) této smlouvy. Případné zápisy na LV způsobené (zapříčiněné) stranou kupující, případně vzniklé na základě úkonů strany kupující nejsou na překážku poukázání předmětné částky.
    - ii. **Částku ve výši 1.000.000,-Kč (slovy: jeden milion korun českých)** schovatel poukáže na shora uvedený účet prodávajícího po splnění podmínky dle předchozího odstavce do 5 pracovních dnů poté, co schovateli bude kteroukoli smluvní stranou předložen originál předávacího protokolu vyhotoveného dle čl. VII. odst. 1 této smlouvy, ze kterého bude jednoznačně vyplývat, že prodávající předmětnou stavbu ve lhůtě uvedené v čl. VII. odst. 1 této smlouvy vyklidil a řádně předal. Pakliže se prodávající dostane s předáním předmětné stavby do prodlení, v důsledku čehož mu vznikne povinnost zaplatit kupující smluvní pokutu ve výši 500.000,-Kč dle čl. VII. odst. 3 této smlouvy, schovatel na účet prodávajícího poukáže částku tak, jak je sjednána v tomto odstavci poníženu o částku ve výši 500.000,-Kč, která odpovídá výši shora specifikované smluvní pokuty.

4. Zúčastněné smluvní strany se zavazují poskytnout nezbytnou součinnost Katastrálnímu úřadu i sobě navzájem tak, aby vklad vlastnického práva podle této smlouvy mohl být povolen, tzn. zavazují se bez odkladu reagovat na výzvy Katastrálního úřadu za účelem odstranění event. právních či formálních vad, zjištěných Katastrálním úřadem v souvislosti s řízením o vkladu vlastnického práva podle této smlouvy.
5. Smluvní strany dohodly rozvazovací podmínku, že bude-li návrh na vklad vlastnického práva, podaný dle této smlouvy, Katastrálním úřadem zamítnut nebo řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupující bude pravomocně zastaveno, účinnost této smlouvy zaniká, avšak nadále zůstává účinný a platný závazek smluvních stran, pro tento případ sjednat bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 30 dnů od právní moci rozhodnutí Katastrálního úřadu buď o zastavení řízení ve věci vkladu nebo o zamítnutí návrhu na vklad, novou kupní smlouvu, která nahradí původní zaniklou smlouvu, a to ve stejném rozsahu a za stejných podmínek, zejména cenových, avšak s nápravou vad bránících provedení vkladu vlastnického práva kupující k předmětné stavbě do katastru nemovitostí.

#### IV.

#### Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že si není vědom žádných faktických vad, na které by byl povinen kupující upozornit.
2. Prodávající prohlašuje a potvrzuje, že:
  - a) při uzavírání této smlouvy není nikterak omezen v dispozici předmětné stavby a je oprávněn s touto bez omezení a samostatně v plném rozsahu nakládat tak, jak je předpokládáno touto smlouvou,
  - b) neuzavřel jakoukoli dosud účinnou smlouvou o zcizení předmětné stavby nebo o jejím budoucím zcizení, vyjma smlouvy s kupující,
  - c) na předmětné stavbě neváznou žádná další práva třetích osob, a to zejména:
    - (i) práva zástavní, vyjma zástavního práva smluvního zřízeného ve prospěch Zástavního věřitele zapsaného na [REDAKCE] pro k.ú. Štýřice, obec Brno pod sp. zn. V-4361/2017-702 (dále též „Zástavní právo“)
    - (ii) práva věcných břemen,
    - (iii) předkupní práva s výjimkou zákonného předkupního práva vlastníka pozemku,
    - (iv) práva nájmu či jiná užívací práva,
  - d) předmětná stavba není:
    - (i) předmětem exekuce ani výkonu rozhodnutí (zejména dle občanského soudního řádu, daňového řádu či správního řádu),
    - (ii) zahrnuta do majetkové podstaty jakéhokoli úpadce,
  - e) není prodávajícímu známo, a to ani při vynaložení maximální pečlivosti a obezřetnosti, že by:
    - (i) vůči němu bylo vedeno nebo zahájeno exekuční řízení či řízení o výkonu rozhodnutí k vymožení majetkového plnění (zejména dle občanského soudního řádu, daňového řádu či správního řádu),
    - (ii) byl vyzván či povinen k poskytnutí prohlášení o majetku (zejména dle občanského soudního řádu, daňového řádu či správního řádu), na základě kterého by byl jakkoli dosud omezen v dispozici s předmětnou stavbou,
    - (iii) vůči němu bylo vedeno nebo zahájeno insolvenční řízení,
    - (iv) vůči němu bylo vedeno nebo zahájeno jakékoli řízení, v němž by mohlo být zpochybněno vlastnictví předmětné stavby,
    - (v) vůči němu bylo vedeno nebo zahájeno řízení o návrhu na odporovatelnost úkonu, kterým prodávající nabyl předmětnou stavbu,

- f) ohledně předmětné stavby neexistují žádná pravomocná či dosud nepravomocná úřední rozhodnutí, ze kterých by pro kupující mohla vyplynout nutnost vynaložit finanční či jiné prostředky,
  - g) na straně prodávajícího nejsou splněny zákonné podmínky pro zahájení insolvenčního řízení, pro prohlášení konkurzu či povolení reorganizace, ani dosud vůči nim nebyl prohlášen úpadek,
  - h) orgánem státní správy, či samosprávy nebylo vydáno rozhodnutí, které by mohlo svými účinky změnit hodnotu, stávající právní status, funkčnost, rozsah, způsob, či jakoukoli jinou charakteristiku užívání předmětné stavby, jak je realizovaná ke dni uzavření této smlouvy,
  - i) není prodávajícímu známa možnost zahájení jakýchkoli řízení zmíněných pod písm. e) až i),
  - j) nemá žádné závazky po splatnosti vůči státu, a zejména vůči finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení či zdravotním pojišťovnám, ani vůči třetím osobám, které by mohly vést k omezení práv nakládat s předmětnou stavbou k případnému uspokojení nároků třetích osob zpeněžením předmětné stavby, a tedy i mimo jiné, že řádně a včas hradil veškeré daně, poplatky či jiné dávky, které se váží k předmětné stavbě.
3. Prodávající se zavazuje, že do okamžiku povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupující dle této smlouvy:
- a) neuzavře jakoukoli smlouvu o zcizení předmětné stavby nebo o jejím budoucím zcizení,
  - b) nezřídí ani nepřijme k předmětné stavbě jakékoli právo zmíněné v čl. IV. odst. 2. písm. c);
  - c) neučiní jakékoli právní či faktické kroky, kterými by snížil hodnotu předmětné stavby,
  - d) neučiní jakékoli právní či faktické kroky, které by mohly vést ke změně stávajícího právního statusu, funkčnosti, rozsahu, způsobu, či jakékoli jiné charakteristiky užívání předmětné stavby, jak je realizovaná ke dni uzavření této smlouvy,
  - e) bude neprodleně informovat kupující, pokud se dozví o jakékoli skutečnosti či události, v důsledku které by se kterékoli prohlášení prodávajícího dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy stalo nepravdivým či neúplným.
3. Kupující prohlašuje, že není omezena ve svých dispozičních právech, a je tak bez dalšího oprávněna tuto smlouvu uzavřít a řádně a včas splnit veškeré závazky pro ní z této smlouvy vyplývající. Kupující dále prohlašuje, že jí není známo, a to ani při vynaložení maximální pečlivosti a obezřetnosti že by:
- a) vůči ní bylo vedeno nebo zahájeno exekuční řízení či řízení o výkonu rozhodnutí k vymožení majetkového plnění (zejména dle občanského soudního řádu, daňového řádu či správního řádu),
  - b) byla vyzvána či povinna k poskytnutí prohlášení o majetku (zejména dle občanského soudního řádu, daňového řádu či správního řádu), na základě kterého by byla jakkoli dosud omezena v dispozici se svým majetkem,
  - c) vůči němu bylo vedeno nebo zahájeno insolvenční řízení.
4. Kupující prohlašuje, že se se zjevným stavebně technickým stavem a technickým řešením předmětné stavby, její polohou a přístupem k němu, včetně existence inženýrských sítí, pečlivě a náležitě seznámila osobní prohlídkou před uzavřením této smlouvy. Zjevný stavebně technický stav tak nemůže být důvodem odstoupení kupující od této kupní smlouvy ani důvodem pro snížení či vrácení kupní ceny. V tomto stavu předmětnou stavbu bez výhrad a dluhů kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

## V.

### Předkupní právo, úschova listin

1. V souladu se samostatnou Smlouvou o advokátní úschově, kterou strana prodávající, strana kupující a schovatel uzavírají společně s touto kupní smlouvou, přebírá schovatel do své úschovy dvě vyhotovení této smlouvy, z toho jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy, a dále návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, který smluvní strany podepisují současně s podpisem této kupní smlouvy.
2. V souladu se samostatnou Smlouvou o advokátní úschově schovatel do 7 dnů od podpisu této smlouvy předloží Statutárnímu městu Brnu jedno vyhotovení této smlouvy společně s průvodním dopisem obsahujícím nabídku ke koupi předmětné stavby, a to za účelem zjištění, zda Statutární město Brno využije svého zákonného předkupního práva k předmětné stavbě.
3. V případě, že se Statutární město Brno
  - a) rozhodne svého předkupního práva nevyužít, o čemž písemně informuje schovatele či účastníky této smlouvy, nebo
  - b) v zákonné lhůtě 3 měsíců ode dne, kdy mu byla ze strany schovatele učiněna nabídka ke koupi, nevyjádří, resp. v této lhůtě nezplatí ve smyslu § 2148 odst. 1 občanského zákoníku kupní cenu ve výši 8.100.000,-Kč,uvolní schovatel ze své úschovy návrh na vklad vlastnického práva a dále jedno vyhotovení této smlouvy s ověřenými podpisy a ve lhůtě 7 (sedmi) dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno písemné stanovisko Statutárního města Brna o tom, že nevyužívá svého předkupního práva dle písm. a) tohoto odstavce, nebo ve lhůtě 7 (sedmi) dnů ode dne, kdy uplynula zákonná tříměsíční lhůta dle písm. b) tohoto odstavce, ne však dříve, než dojde k připsání částky celé kupní ceny ve výši 8.100.000,-Kč na účet schovatele dle čl. III. odst. 2 této smlouvy, podá na příslušný Katastrální úřad návrh s tímto jedním vyhotovením kupní smlouvy. Bližší podmínky jsou stanoveny ve Smlouvě o úschově, která byla dnešního dne mezi stranami uzavřena.
4. V případě, že se Statutární město Brno rozhodne svého předkupního práva využít, veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy zanikají. Strany se zavazují si v souvislosti se zrušením této smlouvy vrátit vše, co bylo podle této smlouvy plněno, a to do 30 dnů ode dne zániku platnosti této smlouvy.

## VI.

### Zvláštní ujednání

1. Prodávající se zavazuje zajistit výmaz Zástavního práva blíže specifikovaného v čl. IV. odst. 2 písm. c) odrážka prvá (i.) této smlouvy, a to do 2 měsíců ode dne, kdy schovatel vyplatí z úschovy ve prospěch Zástavního věřitele část kupní ceny dle čl. III. odst. 3 písm. a) této smlouvy. V případě porušení této povinnosti je kupující oprávněna od této smlouvy odstoupit a prodávající se zavazuje zaplatit kupující smluvní pokutu ve výši 5000,-Kč za každý den prodlení.
2. Ukáže-li se prohlášení některé ze smluvních stran v této smlouvě jako lživé či nepravdivé a neodstraní-li smluvní strana, jež se takového prohlášení dopustila, závadný stav ani ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho písemného vytknutí, má oprávněná strana právo od této smlouvy odstoupit a současně nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 500.000,-Kč.
3. Prodávající má právo od této smlouvy odstoupit v případě, že kupní cena nebude

do advokátní úschovy složena ve sjednaných lhůtách dle čl. III. odst. 2 této smlouvy; tím není dotčeno ujednání v čl. III. odst. 4 této smlouvy.

4. Odstoupení od smlouvy znamená, že si strany vrátí, co bylo podle smlouvy plněno do 30 dnů ode dne zániku platnosti této smlouvy a poskytnou si včasnou a účinnou součinnost za účelem převodu vlastnického práva zpět, jakož i k zastavení řízení o vkladu případného zástavního práva a vlastnického práva, nebo k výmazu zástavního práva, pokud je již vloženo.

## VII.

### Předání předmětné stavby

1. Předmětná stavba bude straně kupující předána nejpozději do 31.3.2022. Strana prodávající též předá straně kupující klíče k předmětné stavbě, přičemž o předání a převzetí předmětné stavby bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude uveden též stav měřidel patřících k předmětné stavbě ke dni jejího předání. Předmětná stavba bude kupující straně předána zcela vyklizená. Do okamžiku protokolárního předání předmětné stavby kupující straně nese strana prodávající odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětné stavbě a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a s užíváním předmětné stavby. Od okamžiku protokolárního předání nese odpovědnost za případně vzniklé škody na předmětné stavbě a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a užíváním předmětné stavby strana kupující.
2. Smluvní strany ve vzájemné součinnosti zajistí neprodleně po předání předmětné stavby u převod veškerých měřidel energií patřících k předmětné stavbě ze strany prodávající na stranu kupující a strana prodávající se zavazuje neprodleně uhradit všechny své závazky vůči dodavatelům energií za odběr těchto energií. V případě, že strana prodávající neposkytne součinnost, nebo neprovede převod, je povinna odhlásit měřidla energií u příslušných organizací, a to nejpozději do 30 dnů po předání předmětné stavby straně kupující.
3. Pro případ, že se prodávající ocitne v prodlení s předáním předmětné stavby (tj. předmětnou stavbu nepředá nejpozději ke dni 31.3.2022), je povinen zaplatit straně kupující smluvní pokutu ve výši 500.000,- Kč, přičemž tato částka ve výši 500.000,-Kč bude započtena proti nároku prodávajícího na úhrady kupní ceny dle čl. III. odst. 3 písm. b) odrážka druhá (ii.) této smlouvy a prodávajícímu tak bude schovatelem vyplacena toliko částka zbývající po tomto započtení. Částka ve výši 500.000,-Kč odpovídající vyšší smluvní pokuty pak bude z úschovy schovatele vyplacena kupující jako částka určená na úhradu smluvní pokuty podle tohoto článku smlouvy.

## VIII.

### Doručování

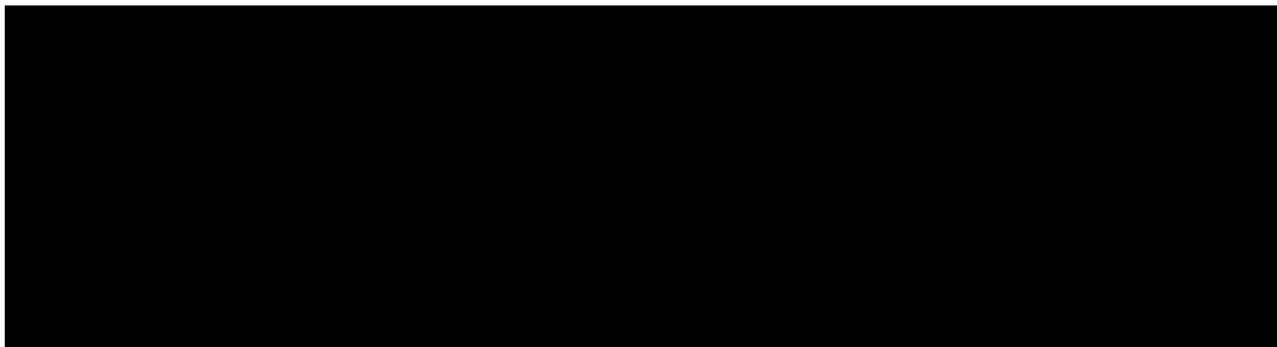
1. Jakékoli oznámení či jiná komunikace, jež má být učiněna podle této smlouvy nebo v souvislosti s ní, musí být učiněna písemně, a to doporučeným dopisem s doručenkou. Jakékoli takovéto oznámení bude považováno za doručené datem uvedeným jako datum převzetí na doručence.
2. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny svých kontaktních údajů takovou změnu písemně oznámí druhé smluvní straně této smlouvy.
3. Pokud je oznámení doručené v souladu s ustanovením tohoto článku doručeno v jiný než pracovní den, má se za to, že takovéto oznámení bylo doručeno první následující pracovní den.

## IX.

### Závěrečná ujednání

1. Tato kupní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami. Vlastnické právo k předmětné stavbě přechází na kupující dnem, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch kupující do veřejného seznamu. Právní účinky nastanou ke dni podání návrhu na vklad.
2. Tato smlouva, obsahující 8 (osm) stran průběžně číslovaných, je vyhotovena v 5 (pěti) vyhotoveních s platností originálu, z nichž po jednom vyhotovení obdrží kupující, jedno vyhotovení je určeno pro úvěrující Banku kupující, jedno vyhotovení obdrží prodávající po podpisu smlouvy; jedno vyhotovení je určeno pro předložení Statutárnímu městu Brno a jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy je potom určeno pro podání ke Katastrálnímu úřadu.
3. Účastníci této smlouvy prohlašují, že osobně sjednali celý její obsah, který odpovídá jejich vlastní pravé a svobodné vůli, učiněné nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

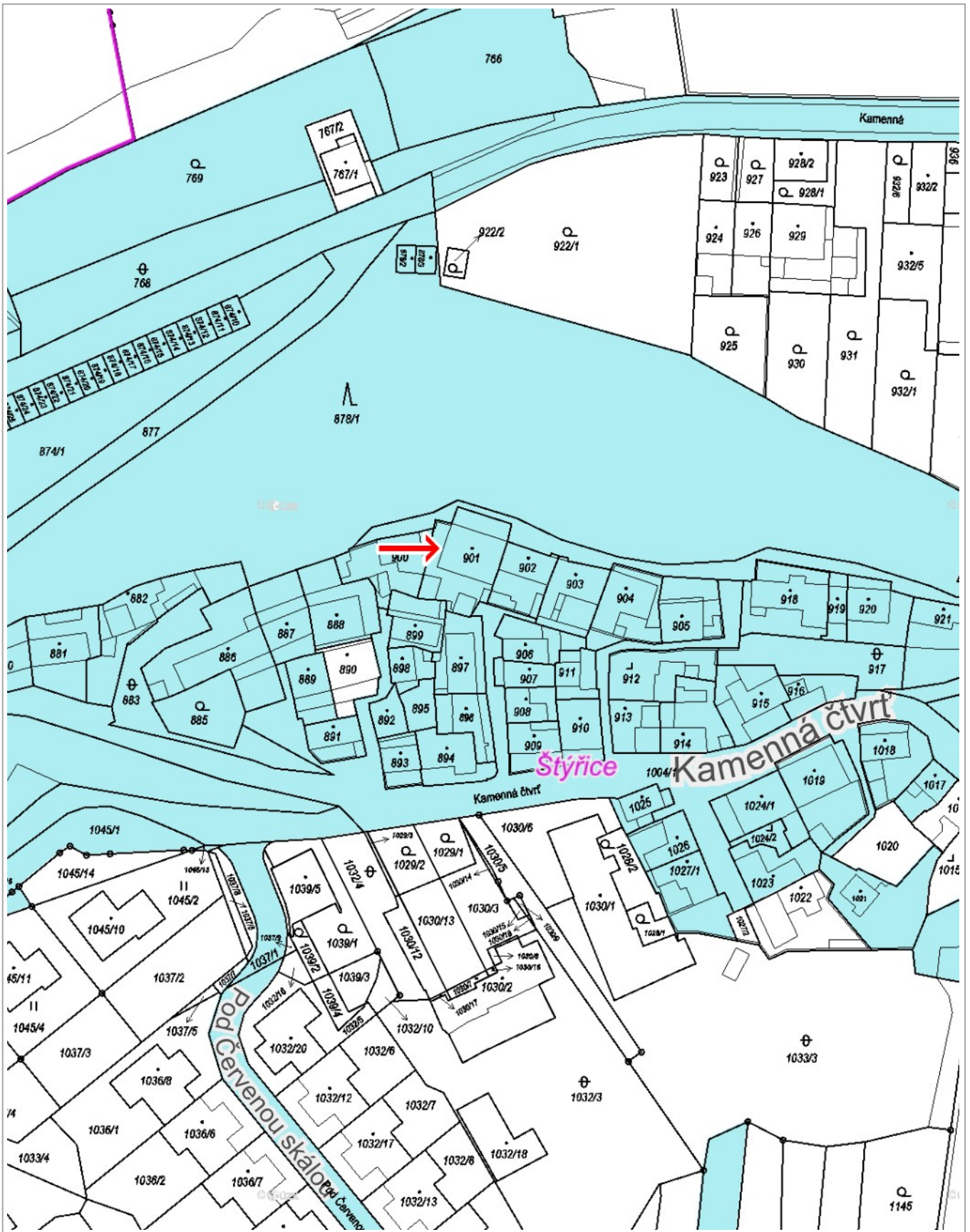
V Brně dne 14.07.2021







# předkupní právo - stavba č.p. 716 na pozemku p.č. 901 v k.ú. Štýřice



20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



# předkupní právo - stavba č.p. 716 na pozemku p.č. 901 v k.ú. Štýřice



50 m

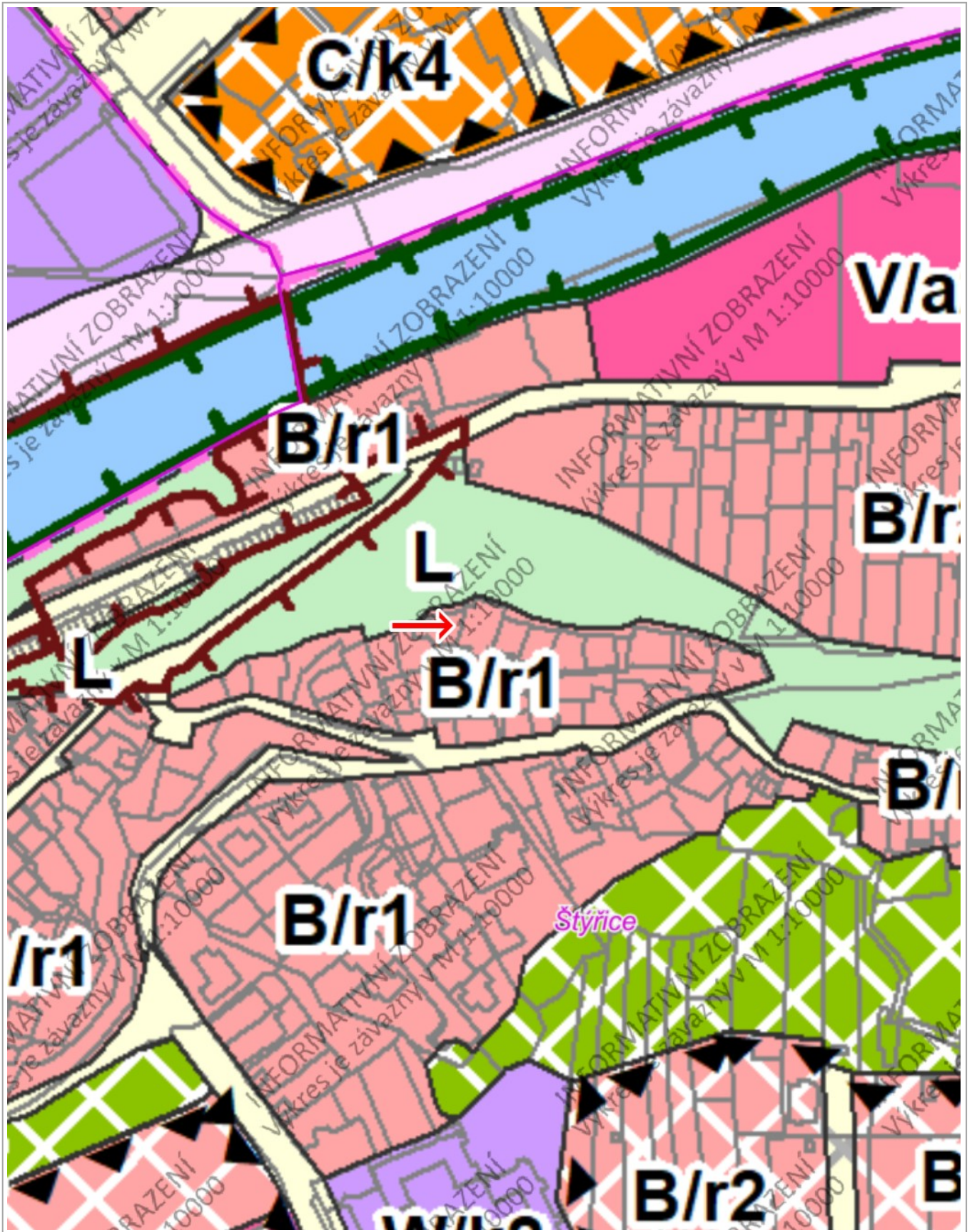
1 : 1 250

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



1 : 1 250

ÚPmB úplné znění k 14.07.2021, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK



50 m

1 : 1 887