Z8/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 22.6.2021

# 123. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 3646/2 v k.ú. Židenice

## Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva ke stavbě garáže dle § 3056 NOZ.

## Návrh usnesení

### Zastupitelstvo města Brna

**1. bere na vědomí** - nabídku společnosti JULÍNEK s.r.o., se sídlem Jílkova 2023/173, Židenice, 615 00 Brno, IČO: 255 37 130, zastoupené jednatelem Jitkou Julínkovou, zapsané v OR vedeném KS v Brně, odd. C, vl. 31299 (dále jen „spol. JULÍNEK s.r.o.“), na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, doručenou dne 16.4.2021, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3646/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m2 v k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 310.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a dohody o advokátní úschově peněz.

- skutečnost, že spol. JULÍNEK s.r.o nabyla vlastnictví k předmětné stavbě protiprávně, a to z titulu porušení zákonné nabídky předkupního práva, neboť předchozí vlastník stavby neučinil předkupníkovi, tj. statutárnímu městu Brnu zákonnou nabídku předkupního práva a převedl v roce 2019 vlastnictví na spol. JULÍNEK s.r.o (koupěchtivého) za kupní cenu ve výši 150.000,- Kč, a to s právními účinky zápisu v katastru nemovitostí k okamžiku 03.04.2019, čímž došlo k porušení zákonného předkupního práva.

**2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3646/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m2 v k.ú. Židenice, dle nabídky ze dne 16.4.2021.

## Stanoviska

**Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/155, konané dne 16.6.2021.**

**Podpis zpracovatele pro archivaci**

**Zpracovatel**

Elektronicky podepsáno

[redacted]

vedoucí odboru - Majetkový odbor

15.6.2021 v 10:46

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

**Spolupodepisovatel**

Elektronicky podepsáno

[redacted]

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

10.6.2021 v 13:23

**Obsah materiálu**


| | |
|---|---|
| Návrh usnesení | 1 - 2 |
| Obsah materiálu | 3 - 3 |
| Důvodová zpráva | 4 - 6 |
| Příloha (Příloha materiálu-JULÍNEK s.r.o..pdf) | 7 - 17 |
| Příloha (majetkova mapa - JULÍNEK s.r.o.-2.pdf) | 18 - 18 |
| Příloha (letecký snímek JULÍNEK s.r.o.-2.pdf) | 19 - 19 |
| Příloha (upmb platný - JULÍNEK s.r.o.-2.pdf) | 20 - 20 |
| Příloha (novy upmb - JULÍNEK s.r.o.-2.pdf) | 21 - 21 |

**Důvodová zpráva:**

**Úvod:**
Předmětem předkládaného materiálu je nabídka společnosti JULÍNEK s.r.o., se sídlem Jílkova 2023/173, Židenice, 615 00 Brno, IČO: 255 37 130, zastoupené jednatelem Jitkou Julínkovou, zapsané v OR vedeném KS v Brně, odd. C, vl. 31299 (dále jen „spol. JULÍNEK s.r.o.“), na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, doručená dne 16.4.2021, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3646/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 $m^2$ v k.ú. Židenice.

**Nabídka předkupního práva:**
Majetkový odbor MMB obdržel dne 16.4.2021 nabídku společnosti JULÍNEK s.r.o., na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3646/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 $m^2$ v k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 310.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a dohody o advokátní úschově peněz.

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 vlastníkovi 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) a tato lhůta uplyne k datu 16.7.2021.

**Porušení předkupního práva:**
Spol. JULÍNEK s.r.o nabyla vlastnictví k předmětné stavbě protiprávně, a to z titulu porušení zákonné nabídky předkupního práva, neboť předchozí vlastník stavby neučinil předkupníkovi, tj. statutárnímu městu Brnu zákonnou nabídku předkupního práva a převedl v roce 2019 vlastnictví na spol. JULÍNEK s.r.o (koupěchtivého) za kupní cenu ve výši 150.000,- Kč, a to s právními účinky zápisu v katastru nemovitostí k okamžiku 03.04.2019, čímž došlo k porušení zákonného předkupního práva.

Společnost tak nabyla garáž za celkovou kupní cenu ve výši 150.000,- Kč a v rámci předkupního práva činí nabídková cena 310.000,-, což více jak dvojnásobný rozdíl nabídkové kupní ceny oproti pořizovací kupní ceně, za kterou spol. JULÍNEK s.r.o protiprávně nabyla do vlastnictví.

Tímto protiprávním jednáním tak bylo znemožněno předkupníkovi uplatnit své zákonné právo na využití předkupního práva, které mu přísluší v souladu s ust. § 2147 – 2148 dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Občanský zákoník však pamatuje a upravuje zákonným způsobem obdobné situace porušení předkupního práva v neprospěch předkupníka následujícím způsobem:
V souladu s § 2144 odst. 1 až 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, má předkupník právo domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyl koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupi na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl a přechází na něho povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupi za podmínek, kterými byl vázán jeho předchůdce (netýká se podílu nabytého v dražbě z úřední moci – viz výše).

Pozn.:
Obdobným způsobem, tj. porušením zákonného předkupního práva, nabyla společnost v roce 2019 do vlastnictví rovněž sousední garáž, postavenou na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3646/7, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 $m^2$, a to za kupní cenu ve výši 202.000,- Kč.

K této rovněž protiprávně nabyté stavbě garáže učinila spol. JULÍNEK s.r.o. vůči SMB nabídku předkupního práva, doručenou dne 16.12.2020 a ZMB na svém Z8/24. zasedání, konaném dne 16.2.2021, nesouhlasilo s využitím PP ani s uplatněním práv z porušeného předkupního práva.

Pozn.:
Spol. JULÍNEK s.r.o. mj. v roce 2019 požádala o odprodej pozemků p.č. 3646/2 a p.č. 3646/7, oba v k.ú. Židenice, dotčených stavbami garáží ve vlastnictví této společnosti. RMČ Brno-Židenice na své 14. schůzi dne 8.7.2019 nejprve nedoporučila prodej pozemků společnosti, avšak na své 18. schůzi RMČ ze dne 7.10.2019 své usnesení revokovala a doporučila odprodej pozemků p.č. 3646/7 a 3646/2, oba v k.ú. Židenice spol. JULÍNEK s.r.o.

**Popis:**
Výše specifikovaná stavba garáže bez č.p./č.e. umístěná na pozemku p.č. 3646/2 v k.ú. Židenice je řadová garáž, umístěná ve vnitrobloku bytových domů na ulici Strakatého. Sousedící řadová garáž na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 3646/7, k.ú. Židenice, byla rovněž ve vlastnictví společnosti – viz pozn. výše.

Bližší informace o stáří a technickém stavu garáže nejsou známy.

Pozemek p.č. 3646/2, k.ú. Židenice je svěřen městské části Brno-Židenice dle kat. II – Obytné domy a pozemky, které tvoří jeden funkční celek.

Dle sdělení MČ Brno-Židenice je pozemek pod stavbou pronajímán na základě nájemní smlouvy.

**Dle OÚPR MMB je pozemek p.č. 3646/2**, k.ú. Židenice z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) **součástí stabilizované plochy bydlení s** podrobnějším **účelem využití plocha čistého bydlení (BC).**

Pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

**V návrhu připravovaného nového ÚPmB je u předmětného pozemku plánováno obdobné využití, a to stabilizovaná plocha bydlení.**

OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska neshledává důvody k využití předkupního práva, a proto nedoporučuje nabytí stavby bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 3646/2 v k.ú. Židenice do vlastnictví SMB.

**Cena:**
Jedná se o řadovou garáž na pozemku města p.č. 3646/2 o výměře 13 m$^2$ v k.ú. Židenice.

Realizované prodeje garáží v okolí:

| | | |
|---|---|---|
| 2019 | ul. Blodkova, sousední řadová garáž, bez pozemku | 150.000,- Kč |
| | ul. Skorkovského, garáž s pozemkem | 180.000,- Kč |
| | ul. Nezamyslova, řadová garáž, bez pozemku | 360.000,- Kč |
| | ul. Jílkova, garáž bez pozemku | 200.000,- Kč |
| | ul. Slatinská, řadová garáž s pozemkem | 180.000,- Kč |
| | ul. Viniční, řadová garáž, s pozemkem | 280.000,- Kč |

Společnost JULÍNEK s.r.o. koupila předmětnou garáž porušením předkupního práva za kupní cenu ve výši 150.000,- Kč a nyní prodává za 310.000,- Kč, tj. navýšení oproti pořizovací ceně o 160.000,- Kč.

Nabídková cena ve výši 310.000,- Kč leží při horní hranici intervalu realizovaných cen.

S ohledem na výše uvedené lze pouze v případě zvýšeného zájmu o koupi garáže nabídkovou cenu ve výši 310.000,- Kč v rámci předkupního práva akceptovat.

**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 bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené**

**na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3646/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m$^2$ v k.ú. Židenice, dle nabídky ze dne 16.4.2021,**

**a to s přihlédnutím ke stanoviskům OÚPR MMB a MČ Brno-Židenice a v neposlední řadě také s přihlédnutím ke skutečnosti, že společnost nabyla vlastnictví ke garáži porušením předkupního práva v roce 2019 za kupní cenu 150.000,- Kč a nyní stejnou garáž nabízí za cenu dvojnásobně vyšší, tj. za 310.000,- Kč.**

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

**Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/155, konané dne 16.6.2021.**

**Stanoviska dotčených orgánů:**

**Odbor územního plánování a rozvoje MMB**

**Dle OÚPR MMB je pozemek p.č. 3646/2**, k.ú. Židenice z hlediska Územního plánu města Brna (ÚPmB) **součástí stabilizované plochy bydlení s** podrobnějším **účelem využití plocha čistého bydlení (BC).**

Pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

**V návrhu připravovaného nového ÚPmB je u předmětného pozemku plánováno obdobné využití, a to stabilizovaná plocha bydlení.**

**OÚPR MMB z územně plánovacího hlediska neshledává důvody k využití předkupního práva,** a **proto nedoporučuje nabytí stavby bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 3646/2 v k.ú. Židenice do vlastnictví SMB.**

**MČ Brno-Židenice**
- vyjádření z 24.8.2020:

**ZMČ Brno-Židenice již na svém 9. zasedání dne 6.5.2020 projednalo žádost MO MMB o vyjádření k využití či nevyužití porušeného předkupního práva ke koupi stavby garáže p.č. 3646/2 v k.ú. Židenice, kdy ZMČ doporučilo ZMB souhlasit s využitím předkupního práva na stavbu garáže na výše uvedeném pozemku.**

**MČ Brno-Židenice k uvedenému přijatému usnesení ZMČ ve svém dopisu z 24.8.2020 upřesňuje, že MČ Brno Židenice ponechává na zvážení statutárního města Brna, zda předkupní právo využije či nikoli.**

JULÍNEK s.r.o.
Jílkova 2023/173
615 00 Brno

1/2

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

V Brně dne 12. 4. 2021

**Nabídka předkupního práva**

Vážení,

společnost JULÍNEK s.r.o., se sídlem Jílkova 2023/173, Židenice, 615 00 Brno, IČ: 255 37 130, je vlastnicí **stavby bez čp/če, garáž, postavené na pozemku parc.č. 3646/2, zapsané na LV č. 5030 pro k.ú. Židenice,** obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

**Vlastníkem pozemku parc.č. 3646/2 v k.ú. Židenice je Statutární město Brno.**

Ve smyslu ust. § 3056 občanského zákoníku, vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která se nestala součástí pozemku, má k této stavbě předkupní právo.

**S ohledem na shora uvedené Vám činíme tuto nabídku předkupního práva a nabízíme Vám ke koupi stavbu bez čp/če, garáž, postavenou na pozemku parc.č. 3646/2, zapsanou na LV č. 5030 pro k.ú. Židenice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, za kupní cenu ve výši 310.000,- Kč s tím, že celá kupní cena bude složena do advokátní úschovy JUDr. Růženy Valdhansové, advokátky, se sídlem Jaselská 17, 602 00 Brno, na bankovní účet vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú.** [redacted] **Vlastník pozemku je povinen nejpozději do 3 měsíců po obdržení této nabídky složit na účet advokátní úschovy kupní cenu ve smyslu § 2148 občanského zákoníku. Kupní smlouva nabude účinnosti složením kupní ceny do advokátní úschovy.**

Prosím, sdělte nám, zda máte zájem o koupi shora popsané stavby či se tohoto předkupního práva vzdáváte.

V příloze předkládáme kupní smlouvu na předmětnou stavbu uzavřenou s kupující.

Děkujeme a jsme s pozdravem

[redacted]
JULÍNEK s.r.o.
zast. jednatelkou Jitkou Julínkovou

Příloha
Kupní smlouva

# Kupní smlouva

uzavřená v souladu s ust. § 2079 a násl. z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

**JULÍNEK s.r.o.**
se sídlem Jílkova 2023/173, Židenice, 615 00 Brno
IČ: 255 37 130
zastoupená jednatelem Jitkou Julínkovou
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. C, vl. 31299
dále jako prodávající

**a**

[redacted]
dále jako kupující

## I.

I.1. Prodávající prohlašuje, že je vlastnicí stavby bez čp/če, garáž, postavené na pozemku parc.č. 3646/2, který je ve vlastnictví Statutárního města Brna, zapsané na LV č. 5030 pro k.ú. Židenice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen předmět převodu). Pozemek parc.č. 3646/2 je ve vlastnictví jiného vlastníka a je zapsán na LV č. 10001 pro k.ú. Židenice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město a není předmětem převodu.

## II.

II.1. **Prodávající JULÍNEK s.r.o.** touto smlouvou **p r o d á v á kupující** [redacted] **předmět převodu** popsaný shora včetně všech součástí a příslušenství, s právy a povinnostmi s předmětem převodu spojenými a **kupující** [redacted] předmět převodu **k u p u j e** a do svého vlastnictví **p ř i j í m á.**

## III.

III.1. Prodávající a kupující se dohodly, že celková kupní cena za předmět převodu činí **částku ve výši 310.000,- Kč (slovy: tři sta deset tisíc korun českých). Součástí kupní ceny je provize realitní kanceláře, která prodej předmětu převodu zprostředkovala, ve výši 35.000,- Kč.** Na způsobu zaplacení kupní ceny se prodávající a kupující dohodly takto:

- celá kupní cena ve výši 310.000,- Kč bude kupující složena z vlastních finančních zdrojů do advokátní úschovy JUDr. Růženy Valdhansové, advokátky, se sídlem Jaselská 17, 602 00 Brno, na speciální účet vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú. [redacted] nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne uplynutí lhůty pro využití nabídky předkupního práva vlastníka pozemku Statutárního města Brna.

III.2. Takto dohodnutá kupní cena je konečná a prodávající již není oprávněna z titulu převodu vlastnického práva k předmětu převodu vznášet žádné další finanční požadavky vůči kupující, a to ani do budoucna.

III.3. Kupní cena složená do úschovy JUDr. Růženy Valdhansové, advokátky se sídlem Jaselská 17, 602 00 Brno, bude vyplacena z advokátní úschovy dle samostatné dohody o advokátní úschově uzavřené mezi advokátkou, prodávající a kupující, a to takto:

a) částku ve výši 35.000,- Kč, která dle zprostředkovatelské smlouvy uzavřené mezi prodávající a realitní kanceláří Jolly reality s.r.o., se sídlem Blatného 26, 616 00 Brno,

IČ: 047 05 238, náleží jako provize realitní kanceláři, poukáže advokátka na bankovní účet realitní kanceláře, č.ú. [redacted] do 5 pracovních dnů poté, co bude advokátce předložen návrh na vklad vlastnického práva pro kupující k předmětu převodu specifikovanému v čl. I. odst. I.1. této dohody, opatřený razítkem příslušného katastrálního úřadu,

b) částku ve výši 275.000,- Kč poukáže advokátka na bankovní účet určený prodávající, č.ú. [redacted] a to do 5 pracovních dnů poté, co bude advokátce předložen výpis z katastru nemovitostí na předmět převodu specifikovaný v čl. I. této smlouvy, kde jako vlastnice tohoto předmětu převodu bude uvedena kupující a předmět převodu nebude zatížen zástavním právem, věcným břemenem a jinými právními omezeními, vše s výjimkou omezení, která vzniknou na základě právního jednání kupující, a předávací protokol k předmětu převodu specifikovanému v čl. I. této smlouvy vlastnoručně podepsaný prodávající a kupující.

## IV.

IV.1. Prodávající prohlašuje, že předmět převodu je v jejím vlastnictví, že předmět převodu řádně nabyla, že do dnešního dne vlastnická práva k předmětu převodu nepozbyla, že její práva k předmětu převodu nejsou soudně napadena nebo jinak zpochybněna, že na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva nebo jiné právní povinnosti nebo právní vady. Vlastník pozemku má předkupní právo ke stavbě garáže ve smyslu ust. § 3056 zákona č. 89/2012. Sb., občanský zákoník.

IV.2. Prodávající prohlašuje, že jako vlastnice předmětu převodu je oprávněna s předmětem převodu disponovat a že ke dni podpisu této smlouvy její smluvní volnost nakládat s předmětem převodu není omezena. Prodávající se zavazuje stav uvedený v tomto odstavci udržet i po uzavření této smlouvy a neučinit až do doby vkladu vlastnického práva pro kupující dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí žádný takový právní úkon. Prodávající se zavazuje předmět převodu nezatížit žádnými právy ve prospěch třetích osob.

IV.3. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy neexistují žádná nevyřízená úřední rozhodnutí s věcným účinkem vztahujícím se k předmětu převodu. Prodávající i kupující prohlašují, že proti nim není zahájeno insolvenční řízení a ani jim nejsou známy okolnosti, které by zahájení takového řízení odůvodňovaly.

IV.4. Prodávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nemá žádné závazky, v důsledku nichž by bylo vedeno nebo mohlo být vedeno exekuční řízení vůči ní jako povinné, a to formou prodeje předmětu převodu nebo zřízením soudcovského nebo exekutorského zástavního práva k předmětu převodu. Prodávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy nemá žádné daňové dluhy vůči příslušnému správci daně, takže správce daně nemá zákonný důvod rozhodnout o uplatnění zákonného zástavního práva k předmětu převodu.

IV.5. Prodávající a kupující prohlašují, že proti nim není vedeno žádné řízení, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této smlouvy, nebo které by se mohlo dotýkat předmětu převodu a práv a povinností vyplývajících z této smlouvy.

IV.6. Prodávající prohlašuje, že seznámila kupující se stavem předmětu převodu. Prodávající upozornila kupující, že stavba garáže je postavena na pozemku ve vlastnictví Statutárního města Brna, které má jako vlastník pozemku předkupní právo ke stavbě garáže ve smyslu ust. § 3056 zákona č. 89/2012. Sb., občanský zákoník. Prodávající učinila vlastníkovi pozemku nabídku předkupního práva. Cena za nájem pozemku činí 48,- Kč/m$^2$/rok. Zadní část garáže je zděná a boční strany jsou z plechu.

Kupující prohlašuje, že byla seznámena se stavem předmětu převodu při osobní prohlídce

dne 31. 3. 2021 a byla prodávající upozorněna, že do garáže není přivedena el. energie. Kupující prohlašuje, že si předmět převodu prohlédla a ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy, předmět převodu za dohodnutou kupní cenu kupuje.

IV.7. Prodávající prohlašuje, že do okamžiku podpisu této smlouvy neuzavřela s jinou osobou jinou smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětu převodu dle této smlouvy, ani jej jinak nezatížila a že jí není znám přechod vlastnického práva na třetí osobu. Prodávající se zároveň zavazuje, že neuzavře s jinou osobou jinou smlouvu o převodu vlastnického práva k předmětu převodu dle této smlouvy do provedení vkladu vlastnického práva pro kupující k předmětu převodu do katastru nemovitostí.

IV.8. Prodávající a kupující se dohodly, že nebezpečí škody na věci a nahodilé zkázy, jakož i veškeré užitky s předmětem převodu spojené, přechází na kupující dnem předání předmětu převodu prodávající a převzetím kupující, o čemž bude prodávající a kupující sepsán předávací protokol.

## V.

V.1. Vlastnické právo k předmětu převodu přejde na kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.

V.2. Smluvní strany se zavazují poskytnout si maximální součinnost při správním řízení o povolení vkladu vlastnického práva před katastrálním úřadem. Smluvní strany se zavazují pro případ, že by katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu přerušil řízení o povolení vkladu vlastnického práva pro kupující, poskytnout si vzájemnou součinnost při odstranění vad podání, které jsou vytýkány příslušným katastrálním úřadem.

V.3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě, že bude-li návrh na vklad vlastnického práva podaný podle této kupní smlouvy zamítnut či řízení bude zastaveno s tím, že vklad vlastnického práva pro kupující nebude povolen, tato smlouva zaniká, přičemž se smluvní strany zavazují sjednat do 14 dnů ode dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí, kterým se vklad práva podle této smlouvy zamítá nebo se řízení pravomocně zastavuje novou kupní smlouvu, která nahradí původní kupní smlouvu, a to ve stejném rozsahu a za stejných podmínek, zejména cenových, při odstranění případných vad, které byly překážkou pro provedení vkladu z této kupní smlouvy.

V.4. Pokud by příslušný katastrální úřad pravomocně rozhodl o nepovolení vkladu z důvodů na straně prodávající a ta by nebyla schopna důvod nepovolení odstranit ani ve lhůtě 14 dnů, je kupující oprávněna od této kupní smlouvy odstoupit.

## VI.

VI.1. Smluvní strany se dohodly, že prodávající předmět převodu předá kupující nejpozději do 5 dnů ode dne, kdy se kupující stane vlastnicí předmětu převodu.

VI.2. O faktickém předání a převzetí předmětu převodu sepíší smluvní strany předávací protokol. Termín faktického předání a převzetí předmětu převodu sdělí prodávající kupující prokazatelným způsobem. V případě, že se kupující v domluvený termín k předání a převzetí předmětu převodu nedostaví nebo se sice dostaví, avšak odmítne převzít předmět převodu nebo podepsat příslušný předávací protokol, bude pro účely vyplacení kupní ceny z advokátní úschovy nahrazen předávací protokol o předání a převzetí předmětu převodu prohlášením prodávající a dvou nezúčastněných osob osvědčujících, že se kupující v domluvený termín k předání a převzetí předmětu převodu nedostavila, nebo sice dostavila, avšak odmítla podepsat příslušný předávací protokol.

VI.3. Prodávající dále prohlašuje, že na převáděném předmětu převodu neváznou žádná užívací práva třetích osob.

## VII.

VII.1. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí, aby byl u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, proveden vklad vlastnického práva ve prospěch [redacted] **bytem** [redacted] jako vlastníka předmětu převodu specifikovaného v čl. I. této smlouvy.

## VIII.

VIII.1. Prodávající a kupující se dohodly, že prodávající je oprávněna od této smlouvy odstoupit v případě, že kupující nesloží do advokátní úschovy celou kupní cenu dle čl. III. této smlouvy.

## IX.

IX.1. **Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti, vyjma ustanovení uvedeného v čl. II. této smlouvy, podpisem všech smluvních stran.**
**Článek II. této smlouvy se stává účinným složením celé kupní ceny do advokátní úschovy JUDr. Růženy Valdhansové, advokátky, se sídlem Jaselská 17, 602 00 Brno.**

**Práva a povinnosti z této smlouvy zanikají v případě, že vlastník pozemku parc.č. 3646/2 v k.ú. Židenice, obec Brno uplatní své zákonné předkupní právo. Prodávající je povinna do 5 pracovních dnů ode dne, kdy se dozví, že vlastník pozemku uplatnil své předkupní právo, o této skutečnosti kupující informovat.**

## X.

X.1. Prodávající a kupující výslovně a shodně prohlašují, že mezi sebou neujednali výhradu vlastnického práva podle § 2132 občanského zákoníku, výhradu zpětné koupě podle § 2135 občanského zákoníku, výhradu zpětného prodeje § 2139 občanského zákoníku, výhradu lepšího kupce podle § 2152 občanského zákoníku, předkupní právo podle § 2140 a násl. občanského zákoníku, a že předmět převodu dle této smlouvy není koupí na zkoušku podle § 2150 a násl. občanského zákoníku; prodávající a kupující výslovně a shodně prohlašují, že vylučují použití těchto ujednání pro tuto smlouvu.

X.2. Podle § 1765 občanského zákoníku na sebe obě smluvní strany převzaly nebezpečí změny okolností. Před uzavřením smlouvy strany zvážily plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomy okolností smlouvy. Tuto smlouvu tedy nelze měnit rozhodnutím soudu.

X.3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují svoje vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 12. dubna 2021

[redacted]

**JULÍNEK s.r.o.**
zast. jednatelem Jitkou Julínkovou
prodávající

[redacted]

kupující

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 63600-0098-0087

[redacted]

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 61500-0160-0084

[redacted]

ká pošta

# Dohoda o advokátní úschově

kterou dnešního dne uzavřely podle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedené smluvní strany

**JULINEK s.r.o.**
se sídlem Jilkova 2023/173, Židenice, 615 00 Brno
IČ: 255 37 130
zastoupená jednatelem Jitkou Julínkovou
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. C, vl. 31299

dále jako prodávající

**a**

[redacted]

dále jako kupující

**a**

**Jolly reality s.r.o.**
se sídlem Blatného 26, 616 00 Brno
IČ: 047 05 238
zastoupená [redacted]

dále jako vedlejší účastník

**a**

**JUDr. Růžena Valdhansová**
advokátka zapsaná v seznamu advokátů ČAK pod č. 4223
se sídlem Jaselská 17, 602 00 Brno

dále jako schovatel

Totožnost účastníků byla zjištěna dle platných úředních průkazů. U účastníků se provádí jejich zákonná identifikace. Podoba účastníků odpovídá jejich fotografickému zobrazení v předložených úředních průkazech. Účastníci souhlasí s tím, že pořízené kopie jejich úředních průkazů se zakládají do spisu. Kupující prohlašuje, že peníze skládané do úschovy jsou jejím majetkem.

Prodávající a kupující prohlašují, že byly seznámeny a jsou jim známy povinnosti vyplývající ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a prohlašují:

- povaha obchodu je popsána dále v dohodě o advokátní úschově,
- jde o prostředky ve vlastnictví kupující, které nabude pro sebe prodávající a vedlejší účastník,
- prodávající ani kupující nejsou osobami, vůči kterým Česká republika uplatňuje mezinárodní sankce, a předmětem obchodu není zboží nebo služba, vůči nimž uplatňuje Česká republika mezinárodní sankce.
- prodávající a kupující nejsou politicky exponovanými osobami.

## Článek I.

I.1. Prodávající a kupující uzavřely dnešního dne kupní smlouvu, jejímž předmětem převodu je stavba bez čp/če, garáž, postavená na pozemku parc.č. 3646/2, který je ve vlastnictví Statutárního města Brna, zapsaná na LV č. 5030 pro k.ú. Židenice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen předmět převodu).

I.2. Prodávající a kupující se dohodly, že kupní cena za předmět převodu činí částku ve výši **310.000,- Kč (slovy: tři sta deset tisíc korun českých).** Součástí kupní ceny je provize realitní kanceláře, která prodej předmětu převodu zprostředkovala, ve výši 35.000,- Kč.

I.3. Na způsobu zaplacení kupní ceny se prodávající a kupující dohodly takto:

- celá kupní cena ve výši 310.000,- Kč bude kupující složena z vlastních finančních zdrojů do advokátní úschovy JUDr. Růženy Valdhansové, advokátky, se sídlem Jaselská 17, 602 00 Brno, na speciální účet vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č.ú. [redacted] nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne uplynutí lhůty pro využití nabídky předkupního práva vlastníka pozemku Statutárního města Brna.

## Článek II.

II.1. Schovatel se zavazuje finanční prostředky dle článku I. této dohody ve výši 310.000,- Kč do své advokátní úschovy přijmout, a to na základě souhlasné vůle všech smluvních účastníků.

II.2. Schovatel se zavazuje v případě, že finanční prostředky budou složeny kupující na účet advokátní úschovy, tyto svěřené finanční prostředky vyplatit bezodkladně prodávající a vedlejšímu účastníku, a to za níže uvedených podmínek a níže uvedeným způsobem:

a) částku ve výši **35.000,- Kč**, která dle zprostředkovatelské smlouvy uzavřené mezi prodávající a vedlejším účastníkem náleží vedlejšímu účastníku jako provize realitní kanceláře, poukáže schovatel na bankovní účet realitní kanceláře, **č.ú.** [redacted] do 5 pracovních dnů poté, co bude schovateli předložen **návrh na vklad** vlastnického práva pro kupující k předmětu převodu specifikovanému v čl. I. odst. I.1. této dohody, opatřený razítkem příslušného katastrálního úřadu,

b) částku ve výši **275.000,- Kč** poukáže schovatel na bankovní účet určený prodávající, **č.ú.** [redacted] a to do 5 pracovních dnů poté, co bude schovateli předložen **výpis z katastru nemovitostí** na předmět převodu specifikovaný v čl. I. odst. I.1. této dohody, kde jako vlastnice tohoto předmětu převodu bude uvedena kupující a předmět převodu nebude zatížen zástavním právem, věcným břemenem a jinými právními omezeními, vše s výjimkou omezení, která vzniknou na základě právního jednání kupující, a **předávací protokol** k předmětu převodu specifikovanému v čl. I. odst. I.1. této dohody vlastnoručně podepsaný prodávající a kupující.

Prodávající, kupující a vedlejší účastník prohlašují, že se shora uvedeným způsobem vyplacení finančních prostředků svěřených do úschovy schovatele souhlasí.

II.3. V případě, že bude schovateli předloženo pravomocné rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, kterým byl vklad vlastnického práva ve prospěch kupující k předmětu převodu popsanému blíže v článku I. této dohody **zamítnut** či kterým bylo správní řízení o vkladu vlastnického práva ve prospěch kupující k předmětu převodu popsanému blíže v článku I. této dohody **zastaveno**, zavazuje se schovatel vrátit částku ve výši 275.000,- Kč na bankovní účet kupující, a to do 5 pracovních dnů od předložení shora uvedené listiny, pokud se smluvní strany se schovatelem nedohodnou jinak.

II. 4. V případě, že bude schovateli předloženo rozhodnutí, kterým bylo správní řízení o vkladu vlastnického práva ve prospěch kupující k předmětu převodu blíže popsanému v článku I. shora této dohody **přerušeno**, zavazuje se schovatel nevydat složenou částku bez ohledu na

jakékoliv lhůty uvedené v této dohodě, dříve, než bude správní řízení o povolení vkladu vlastnického práva pravomocně skončeno. Pokud bude vklad vlastnického práva ve prospěch kupující povolen, je schovatel oprávněn postupovat dle článku II.2. této dohody, bude-li řízení o vkladu vlastnického práva ve prospěch kupující zastaveno či návrh na vklad zamítnut, je schovatel oprávněn postupovat dle článku II. 3. této dohody.

II.5. V případě, že schovateli bude ke dni 30. 9. 2021 předložen výpis z katastru nemovitostí, ze kterého bude vyplývat, že kupující není v katastru nemovitostí zapsána jako vlastnice předmětu převodu specifikovaného v čl. I. odst. I.1. této dohody, schovatel nevyplatí prodávající kupní cenu, kterou obdržel od kupující, a částku ve výši 275.000,- Kč je povinen nejpozději do 5 pracovních dnů převést na bankovní účet kupující.

## Článek III.

III.1. Schovatel je podle ustanovení zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti v platném znění, povinnou osobou, jenž je podle § 7 odst. 1 citovaného zákona povinen podrobit prodávající a kupující povinnosti identifikace (ověření z průkazu totožnosti účastníků). Prodávající a kupující se zavazují identifikaci podrobit.

III.2. Schovatel se zavazuje do 3 dnů od připsání předmětných finančních prostředků zanést úschovu v souladu se stavovskými předpisy do Elektronické knihy úschov vedené Českou advokátní komorou.

III.3. Schovatel prohlašuje, že účet je zřízen v souladu se zákonem o advokacii a stavovskými předpisy České advokátní komory. Schovatel dále prohlašuje, že finanční prostředky složené na účtu nejsou v jeho vlastnictví a nemohou být dle platných právních předpisů ani předmětem výkonu rozhodnutí ani nemohou být zahrnuty do majetkové podstaty pro případ zahájení insolvenčního řízení na schovatele.

III.4. Účastníci berou na vědomí, že o skutečnosti, zda na předmětný účet advokátní úschovy byly předmětné finanční prostředky složeny nebo bezhotovostně převedeny, vyhotoví schovatel potvrzení, a to do tří pracovních dnů ode dne připsání této kupní ceny na účet úschovy.

III.5. Jiným způsobem než výše uvedeným je schovatel oprávněn nakládat s předmětnými finančními prostředky v advokátní úschově pouze na základě písemného pokynu podepsaného prodávající i kupující, přičemž podpisy musí být úředně ověřeny.

III.6. Pro případ, že by schovatel nemohl z jakýchkoliv důvodů vykonávat advokacii, přecházejí povinnosti v této dohodě upravené na ustanoveného zástupce ve smyslu zákona o advokacii.

III.7. V případě zanedbání nebo porušení povinností uvedených v této dohodě odpovídá schovatel prodávající a kupující za škodu, která jim zanedbáním nebo porušením jeho povinnosti vznikne.

III.8. Odměnu za advokátní úschovu hradí realitní kancelář, která prodej nemovitostí zprostředkovala. Úroky ze složené částky jsou součástí odměny.

## Článek IV.

IV.1. Tuto dohodu lze doplňovat nebo měnit pouze na základě písemných, smluvními stranami odsouhlasených dodatků. Tato dohoda se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, z nichž každému smluvnímu účastníku náleží jedno vyhotovení.

IV.2 Smluvní strany tímto výslovně vylučují použití § 1740 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který stanoví, že dohoda je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle smluvních stran.

IV.3 Prodávající ani kupující nejsou oprávněny postoupit, převést ani zastavit tuto dohodu ai jakákoli práva, povinnosti, dluhy, pohledávky nebo nároky vyplývající z této dohody bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.

IV.4. Pokud by se kterékoliv ustanovení dohody ukázalo být neplatným z důvodů rozporu s kogentním ustanovením obecně závazných právních předpisů, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost než onoho konkrétního ustanovení. Smluvní strany se zavazují takové neplatné ustanovení dohodou nahradit ustanovením svým obsahem nejbližším duchu takového neplatného ustanovení, respektujícím požadavky kogentních ustanovení právních předpisů.

IV.5. Smluvní strany prohlašují a svým podpisem potvrzují, že se žádná z nich necítí být a nepovažuje se za slabší smluvní stranu v porovnání s druhou smluvní stranou a že měly možnost seznámit se s textem a obsahem dohody, obsahu rozumí, chtějí jím být vázány a smluvní ujednání společně dostatečně projednaly. Smluvní strany dále prohlašují, že realizací této dohody nedochází k neúměrnému zkrácení žádné ze smluvních stran dle § 1793 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

IV.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto dohodu před jejím podpisem řádně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz pravé a svobodné vůle připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 12. dubna 2021

[redacted]

**JULÍNEK s.r.o.**
zast. jednatelem Jitkou Julínkovou
prodávající

[redacted]

kupující

[redacted]

**Jolly reality s.r.o.**
[redacted]
vedlejší účastník

JUDR. R[redacted]LDHANSOVÁ
osvědč[redacted]ze č. 4223
Jasel[redacted]O BRNO
[redacted]077

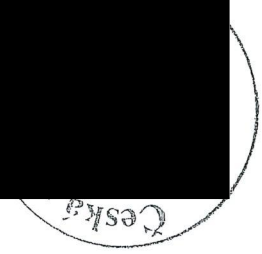
**JUDr. Růžena Valdhansová**
schovatel

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 63600-0098-0084
Podle ověřovací knihy pošty: Brno 36
[redacted]
Česká pošta, s.p. -1025-

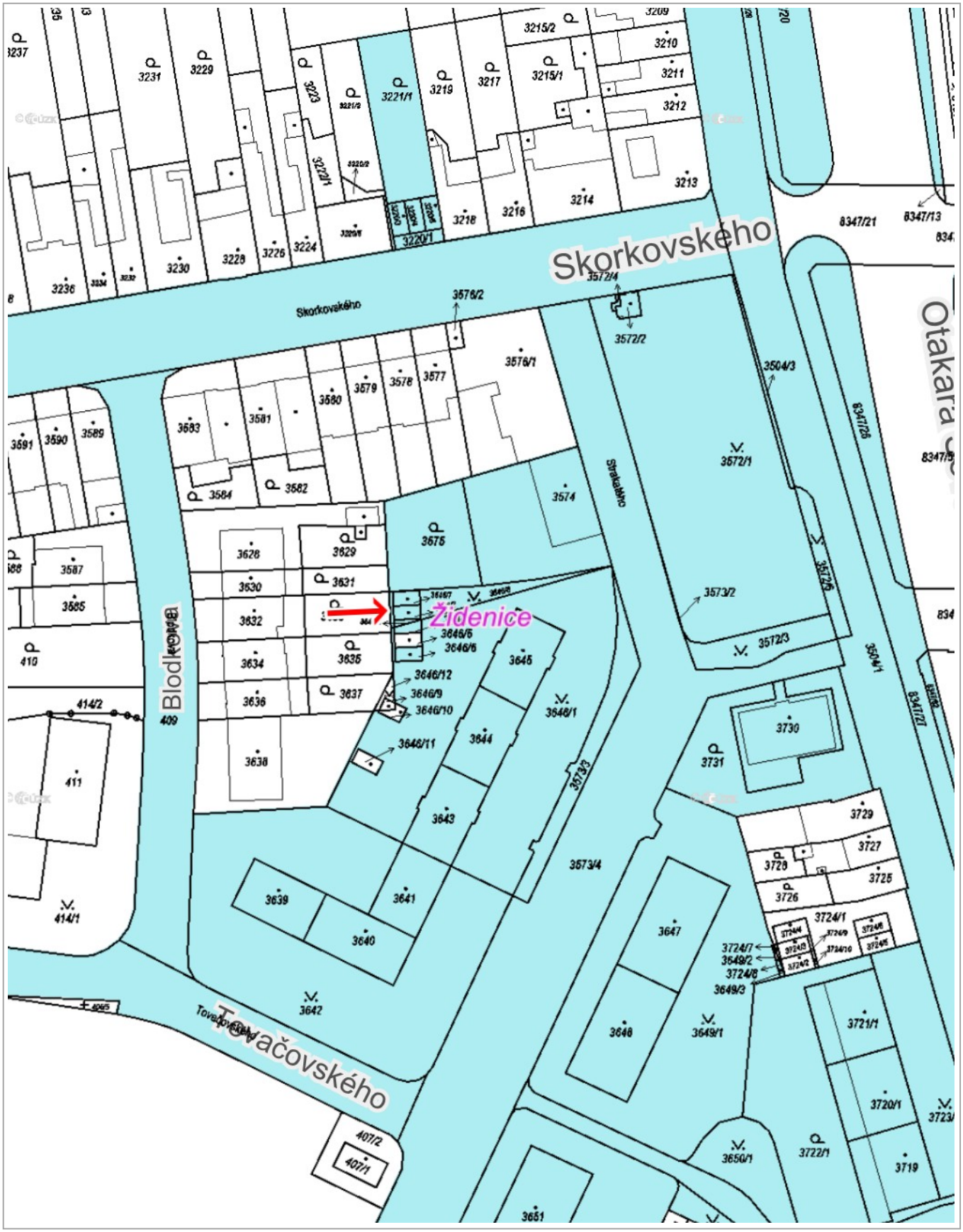
Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 63600-0098-0086
[redacted]
Česká pošta, s.p. -1025-

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 61500-0160-0085

[redacted]



# předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 3646/2 v k.ú. Židenice

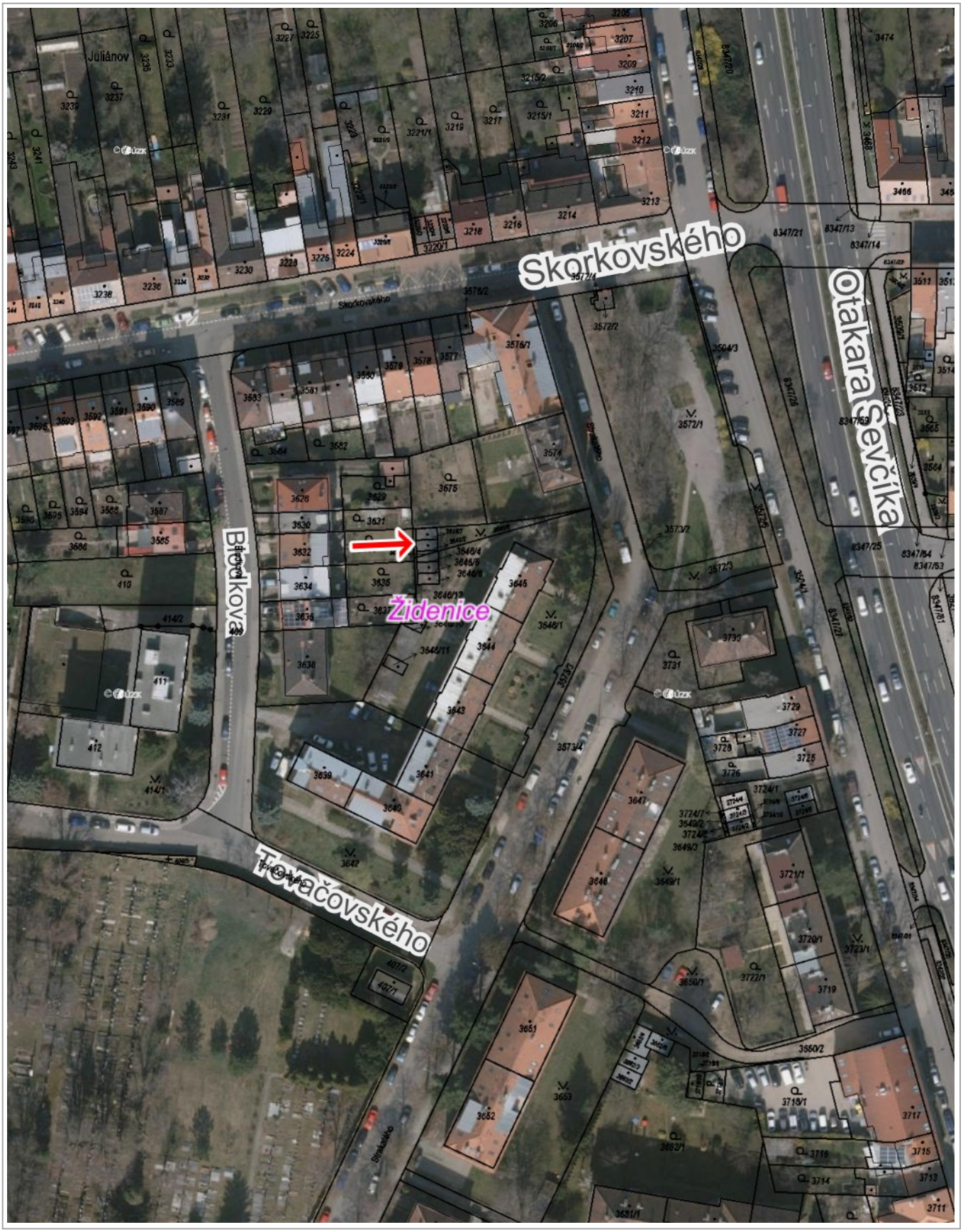



20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK

# předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 3646/2 v k.ú. Židenice

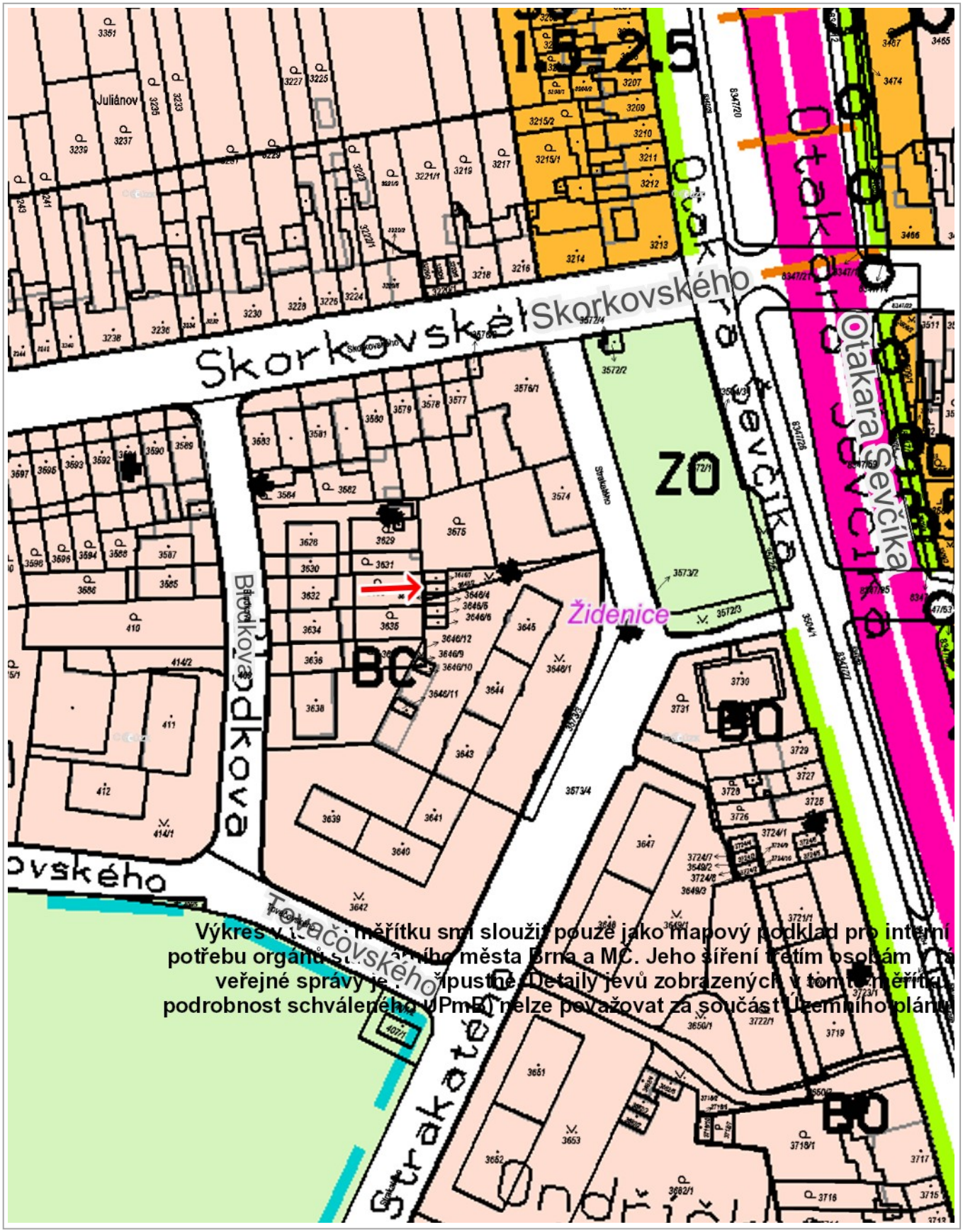



50 m

1 : 1 250

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2020, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK

# předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 3646/2 v k.ú. Židenice

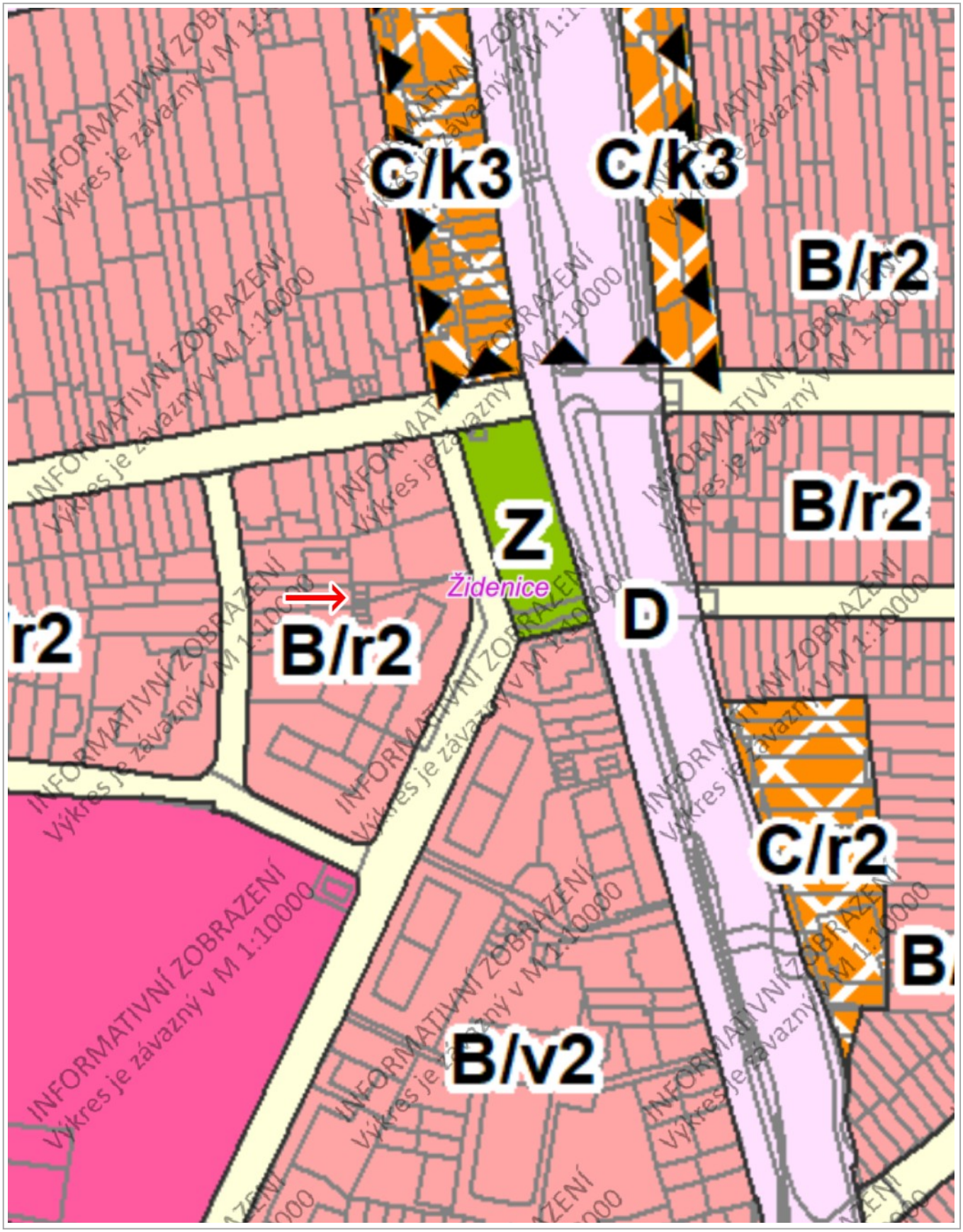



50 m

1 : 1 250

ÚPmB úplné znění k 01.03.2021, RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK

## připravovaný nový ÚPmB




50 m

1 : 1 887

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK