

Z8/24. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 16.2.2021

## 94. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 3646/7 v k.ú. Židenice

### Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva 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 Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem 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 16.12.2020, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3646/7, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m<sup>2</sup> v k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 315.000,- 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 spoluvlastníci stavby neučinili statutárnímu městu Brnu zákonnou nabídku předkupního práva a převedli v roce 2019 spoluvlastnické podíly ve výši id. 3/4 k celku na spol. JULÍNEK s.r.o (koupěchtivého) za celkovou kupní cenu 135.000,- Kč. Podíl ve výši zbývajících id. 1/4 nabyla spol. JULÍNEK s.r.o. v exekutorské dražbě za 67.000,- Kč.

**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. 3646/7, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m<sup>2</sup> v k.ú. Židenice, dle nabídky ze dne 16.12.2020.

### Stanoviska

**Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/130, konané dne 10.2.2021.**

**Podpis zpracovatele pro archivaci**

**Zpracovatel**

Elektronicky podepsáno

vedoucí odboru - Majetkový odbor

8.2.2021 v 13:34

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

**Spolupodepisovatel**

Elektronicky podepsáno

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

8.2.2021 v 09:05

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiálu-JULÍNEK s.r.o..pdf)	7 - 18
Příloha (majetkova mapa -JULÍNEK s.r.o..pdf)	19 - 19
Příloha (letecky snimek - JULÍNEK s.r.o..pdf)	20 - 20
Příloha (upmb platný - JULÍNEK s.r.o..pdf)	21 - 21
Příloha (novy upmb - JULÍNEK s.r.o..pdf)	22 - 22

## **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 16.12.2020, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 3646/7, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m<sup>2</sup> v k.ú. Židenice.

### **Nabídka předkupního práva:**

Majetkový odbor MMB obdržel dne 16.12.2020 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. 3646/7, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m<sup>2</sup> v k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 315.000,- 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 vlastníku výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníku 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 16.3.2021.

### **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 spoluvlastníci stavby neučinili SMB zákonnou nabídku předkupního práva a převedli v roce 2019 spoluvlastnické podíly ve výši id. 3/4 k celku na spol. JULÍNEK s.r.o (koupěchtivého) za celkovou kupní cenu 135.000,- Kč. Podíl ve výši zbývající id. 1/4 nabyla spol. JULÍNEK s.r.o. v exekutorské dražbě za 67.000,- Kč. Společnost tak nabyla garáž za celkovou kupní cenu ve výši 202.000,- Kč a v rámci předkupního práva činí nabídková cena 315.000,-, což je o 113.000,- Kč víc oproti pořizovací kupní ceně,

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.

Pro upřesnění je nutno podotknout, že porušení předkupního práva se vztahuje ke spoluvlastnickým podílům ve výši id. 3/4 k celku, neboť zbývající podíl ve výši id. 1/4 společnost nabyla v exekutorské dražbě podílu (vydražila podíl za 67.000,- Kč) a tento způsob nabytí vlastnictví z úřední moci nepodléhá povinnosti zákonné nabídky předkupního práva.

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 koupí 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. 3646/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m<sup>2</sup> za kupní cenu ve výši 150.000,- Kč.



**Pozn.:**

Společnost v roce 2019 požádala o odprodej pozemku p.č. 3646/7 i vedlejšího pozemku p.č. 3646/2, oba v k.ú. Židenice, dotčených stavbami garáží ve vlastnictví 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. 3646/7 v k.ú. Židenice je krajní řadová garáž, umístěná ve vnitrobloku bytových domů na ulici Strakatého. Sousedící řadová garáž na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 3646/2, k.ú. Židenice, je rovněž ve vlastnictví společnosti.

Bližší informace o stáří a technickém stavu garáže nejsou známy.

Pozemek p.č. 3646/7, 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 od prosince 2019 pronajímán na základě nájemní smlouvy.

**Dle OÚPR MMB je pozemek p.č. 3646/7, 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. 3646/7 v k.ú. Židenice do vlastnictví SMB.

**Cena:**

Krajní řadová garáž na pozemku města p.č. 3646/7 o výměře 13 m<sup>2</sup> 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 202.000,- Kč a nyní prodává za 315.000,- Kč, tj. navýšení oproti pořizovací ceně o 113.000,- Kč.

Nabídková cena ve výši 315.000,- 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 315.000,- 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. 3646/7, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 13 m<sup>2</sup> v k.ú. Židenice, dle nabídky ze dne 16.12.2020,**

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 202.000,- Kč a nyní garáž nabízí za cenu o třetinu vyšší, tj. za 315.000,- Kč

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

Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi R8/130, konané dne 10.2.2021.

Stanoviska dotčených orgánů:

#### **OÚPR MMB**

**Dle OÚPR MMB je pozemek p.č. 3646/7, 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. 3646/7 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. 3646/7 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.**

2/2

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

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

MMB/0525873/2020

listy: 1 přílohy: 3  
druh: Dopis+2x Smlouva



mmb1es773cb319 Doručeno: 16.12.2020

Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1  
602 00 Brno

V Brně dne 15. prosince 2020

### Nabídka předkupního práva

Vážení,

společnost JULÍNEK s.r.o., se sídlem Jílkova 2023/173, Židenice, 615 00 Brno, IČ: 255 37 130, je vlastníkem stavby bez čp/če, garáž, postavené na pozemku parc.č. 3646/7, 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. 3646/7 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. 3646/7, 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 315.000,- Kč s tím, že celá kupní cena bude složena do advokátní úschovy JUDr. Růženy Valdhanové, 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 kupujícími.

Děkuji a jsem s pozdravem



JULÍNEK s.r.o.  
zast. jednatelekou Jitkou Julínkovou

Příloha  
Kupní smlouva

Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1  
602 00 Brno

se vzdává předkupního práva ke stavbě bez čp/če, garáž, postavené na pozemku parc.č. 3646/7, zapsané na LV č. 5030 pro k.ú. Židenice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

V Brně dne .....

.....  
podpis

# Kupní smlouva

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

**JULÍNEK s.r.o.**

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 vlastníci stavby bez čp/če, garáž, postavené na pozemku parc.č. 3646/7, 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. 3646/7 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 **prodává** kupujícímu [REDACTED] předmět převodu popsany shora včetně všech součástí a příslušenství, s právy a povinnostmi s předmětem převodu spojenými a kupující [REDACTED] předmět převodu **kupuje** a do svého vlastnictví **přijímá**.

## III.

III.1. Prodávající a kupující se dohodli, že celková kupní cena za předmět převodu činí částku ve výši **315.000,- Kč (slovy: tři sta patnáct tisíc korun českých)**. Součástí kupní ceny je provize realitní kanceláře, která prodej předmětu převodu zprostředkovala, ve výši **15.000,- Kč**. Na způsobu zaplacení kupní ceny se prodávající a kupující dohodli takto:

- celá kupní cena ve výši 315.000,- Kč bude kupujícím 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 kupujícímu, 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 JUDr. Růženu Valdhansovou, advokátkou, prodávající a kupujícím, a to takto:



- a) částku ve výši 15.000,- 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 kupujícího k předmětu převodu specifikovanému v čl. I. odst. I.1. této dohody, opatřený razítkem příslušného katastrálního úřadu,
- b) částku ve výši 300.000,- 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 vlastník tohoto předmětu převodu bude uveden kupující a předmět převodu nebude zatížen zástavním právem, věcným břemenem a jinými právními omezeními, vše s výjimkou omezení, která vzniknou na základě právního jednání kupujícího, a [REDACTED] k předmětu převodu specifikovanému v čl. I. této smlouvy vlastnoručně podepsaný prodávající a kupujícím.

#### IV.

- IV.1. Prodávající prohlašuje, že předmět převodu je v jejím vlastnictví, že předmět převodu řádně nabyta, 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 kupujícího 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 kupujícího se stavem předmětu převodu. Prodávající upozornila kupujícího, 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 vlastníkově pozemku nabídku předkupního práva. Cena za nájem pozemku činí 48,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Kupující prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu převodu při osobní prohlídce dne 27. 11. 2020 a byl prodávající upozorněn, že v garáži není zavedena el. energie. Kupující prohlašuje, že si předmět převodu prohlédl a ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy, předmět převodu za dohodnutou kupní cenu kupuje.

- IV.8. 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 kupujícího k předmětu převodu do katastru nemovitostí.
- IV.9. Prodávající a kupující se dohodli, že nebezpečí škody na věci a nahodilé zkázy, jakož i veškeré užitky s předmětem převodu spojené, přechází na kupujícího dnem předání předmětu převodu prodávající a převzetím kupujícím, o čemž bude prodávající a kupujícím sepsán předávací protokol.

#### V.

- V.1. Vlastnické právo k předmětu převodu přejde na kupujícího 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 kupujícího, 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 kupujícího 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 oprávněn od této kupní smlouvy odstoupit.

#### VI.

- VI.1. Smluvní strany se dohodly, že prodávající předmět převodu předá kupujícímu nejpozději do 5 dnů ode dne, kdy se kupující stane vlastníkem předmětu převodu.
- VI.2. O faktickém předání a převzetí předmětu převodu sepíše smluvní strany předávací protokol. Termín faktického předání a převzetí předmětu převodu sdělí prodávající kupujícímu 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 nedostavil, nebo sice dostavil, avšak odmítl podepsat příslušný předávací protokol.



VI.3. Prodávající dále prohlašuje, že na převáděném předmětu převodu nevážnou 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] jako vlastníka předmětu převodu specifikovaného v čl. I. této smlouvy.

## VIII.

VIII.1. Prodávající a kupující se dohodli, 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. 3646/7 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 kupujícího 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 15. prosince 2020

[redacted]  
JUBINER S.T.O.  
zast. jednatelem Jitkou Julínkovou  
prodávající

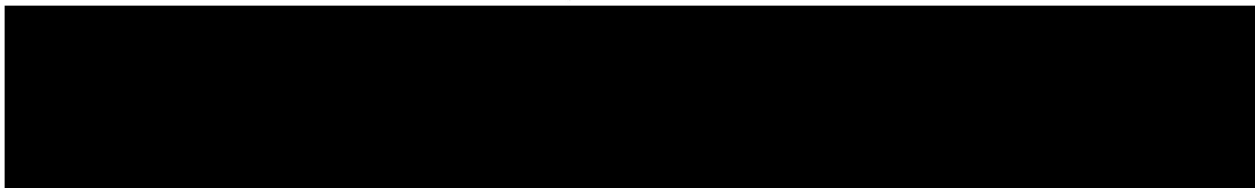
[redacted]  
kupující



## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 017014/233, 234/2020/V

Já, níže podepsaná JUDr. Růžena Valdhansová, advokátka se sídlem Jaselská 17, 602 00 Brno, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev.č. 4223, prohlašuji, že tuto listinu, kterou jsem sama sepsala, přede mnou vlastnoručně v 5 vyhotoveních podepsali:



V Brně dne 15. prosince 2020

JUDR. RŮŽENA VALDHANSOVÁ

osvědče  
Jasels



JUDr. Růžena Valdhansová  
advokátka

# Dohoda o advokátní úschově

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

**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

dále jako kupující

a

**Jolly reality s.r.o.**

se sídlem Blatného 26, 616 00 Brno

IČ: 047 05 238

dále jako realitní kancelář - vedlejší účastník

a

**JUDr. Růžena Valdhansová**

advokátka zapsaná v seznamu advokátů ČAK pod č. 4223

se sídlem Jaselská 17, 602 00 Brno

dále jako advokát – 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 jeho majetkem.

Prodávající a kupující prohlašují, že byli seznámeni 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 kupujícího, 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 uzavřeli dnešního dne kupní smlouvu, jejímž předmětem převodu je stavba bez čp/če, garáž, postavená na pozemku parc.č. 3646/7, 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 dohodli, že kupní cena za předmět převodu činí částku ve výši **315.000,- Kč (slovy: tři sta patnáct tisíc korun českých). Součástí kupní ceny je provize realitní kanceláře, která prodej předmětu převodu zprostředkovala, ve výši 15.000,- Kč.**
- I.3. Na způsobu zaplacení kupní ceny se prodávající a kupující dohodli takto:
- celá kupní cena ve výši 315.000,- Kč bude kupujícím 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. [REDAKCE] nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne uplynutí lhůty pro využití nabídky předkupního práva vlastníka pozemku Statutárního města Brna.

## Článek II.

- II.1. Advokát se zavazuje finanční prostředky dle článku I. této dohody ve výši 315.000,- Kč do své advokátní úschovy přijmout, a to na základě souhlasné vůle všech smluvních účastníků.
- II.2. Advokát se zavazuje v případě, že finanční prostředky budou složeny kupujícím 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 **15.000,- Kč**, která dle zprostředkovatelské smlouvy uzavřené mezi prodávající a vedlejším účastníkem náleží vedlejšímu účastníku jako provize realitní kanceláře, poukáže advokát – schovatel na bankovní účet realitní kanceláře, č.ú. [REDAKCE] do 5 pracovních dnů poté, co bude schovateli předložen **návrh na vklad** vlastnického práva pro kupujícího k předmětu převodu specifikovanému v čl. I. odst. I.1. této dohody, opatřený razítkem příslušného katastrálního úřadu,
  - b) částku ve výši **300.000,- Kč** poukáže advokát - schovatel na bankovní účet určený prodávající, č.ú. [REDAKCE] 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 vlastník tohoto předmětu převodu bude uveden kupující a předmět převodu nebude zatížen zástavním právem, věcným břemenem a jinými právními omezeními, vše s výjimkou omezení, která vzniknou na základě právního jednání kupujícího, a **předávací protokol** k předmětu převodu specifikovanému v čl. I. odst. I.1. této dohody vlastnoručně podepsaný prodávající a kupujícím.

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

- II.3. V případě, že bude advokátovi předloženo pravomocné rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, kterým byl vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího k předmětu převodu popsánému blíže v článku I. této dohody **zamítnut** či kterým bylo správní řízení o vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího k předmětu převodu popsánému blíže v článku I. této dohody **zastaveno**, zavazuje se advokát - schovatel vrátit částku ve výši 300.000,- Kč na bankovní účet kupujícího, a to do 5 pracovních dnů od předložení shora uvedené listiny, pokud se smluvní strany s advokátem – schovatelem nedohodnou jinak.
- II. 4. V případě, že bude advokátovi - schovateli předloženo rozhodnutí, kterým bylo správní řízení o vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího k předmětu převodu blíže popsánému



v článku I. shora této dohody **přerušeno**, zavazuje se advokát - 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 kupujícího povolen, je advokát - schovatel oprávněn postupovat dle článku II.2. této dohody, bude-li řízení o vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího zastaveno či návrh na vklad zamítnut, je advokát - schovatel oprávněn postupovat dle článku II. 3. této dohody.

II.5. V případě, že advokátovi - schovateli bude ke dni 30. 6. 2021 předložen výpis z katastru nemovitostí, ze kterého bude vyplývat, že kupující není v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník předmětu převodu specifikovaného v čl. I. odst. I.1. této dohody, advokát - schovatel nevyplatí prodávající kupní cenu, kterou obdržel od kupujícího, a částku ve výši 300.000,- Kč je povinen nejpozději do 5 pracovních dnů převést na bankovní účet kupujícího.

### **Článek III.**

III.1. Advokát 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. Advokát 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. Advokát prohlašuje, že účet je zřízen v souladu se zákonem o advokacii a stavovskými předpisy České advokátní komory. Advokát 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 advokáta.

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

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

III.6. Pro případ, že by advokát 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 advokát prodávající a kupujícímu za škodu, která jim zanedbáním nebo porušením jeho povinností 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 oprávněni postoupit, převést ani zastavit tuto dohodu ani jakákoli práva, povinnosti, dluhy, pohledávky nebo nároky vyplývající z této dohody bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany.

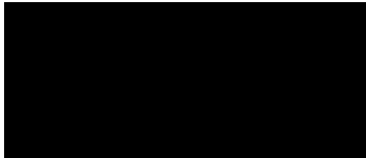
IV.4. Pokud by se kterékoliv ustanovení dohody ukázalo být neplatným z důvodů rozporu s kogentním ustanovením obecně závazných právních předpisů, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost než onoho konkrétního ustanovení. Smluvní strany se zavazují takové neplatné ustanovení dohodou nahradit ustanovením 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 15. prosince 2020

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

  
\_\_\_\_\_  
kupující

**JUDR. RŮŽENA VALDHANSOVÁ**

o  3

  
\_\_\_\_\_  
**Jolly reality s.r.o.**

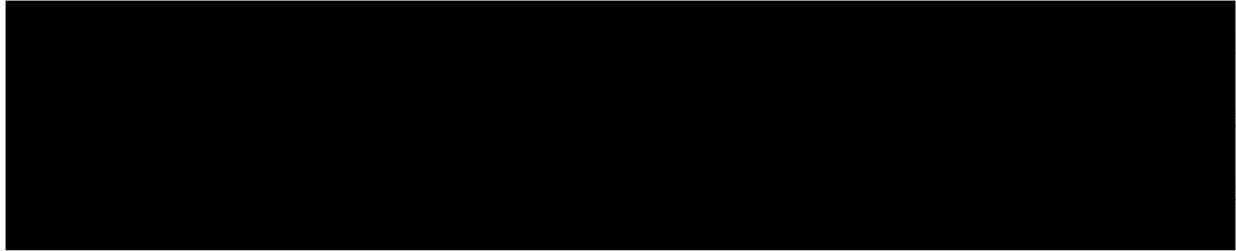
  
vedlejší účastník

\_\_\_\_\_  
**JUDr. Růžena Valdhansová**  
advokát - schovatel

## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 017014/233, 234, 235/2020/V

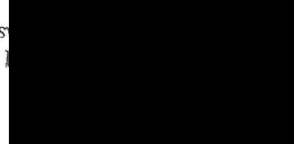
Já, níže podepsaná JUDr. Růžena Valdhansová, advokátka se sídlem Jaselská 17, 602 00 Brno, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev.č. 4223, prohlašuji, že tuto listinu, kterou jsem sama sepsala, přede mnou vlastnoručně ve 4 vyhotoveních podepsali:



V Brně dne 15. prosince 2020

JUDr. RŮŽENA VALDHANSOVÁ

os

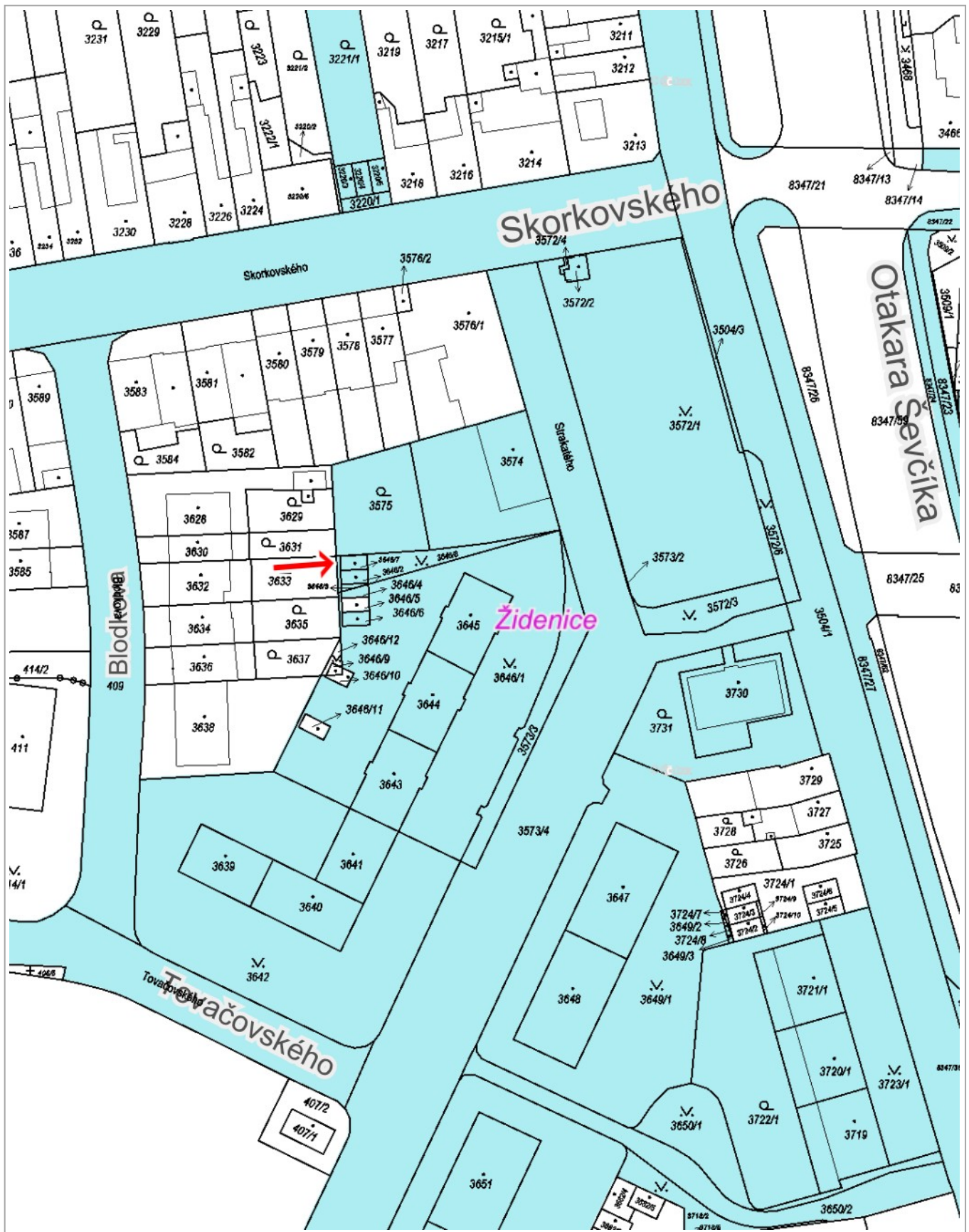


JUDr. Růžena Valdhansová  
advokátka





# předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 3646/7 v k.ú. Židenice



20 m

1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, © ČÚZK





# předkupní právo - garáž na pozemku p.č. 3646/7 v k.ú. Židenice

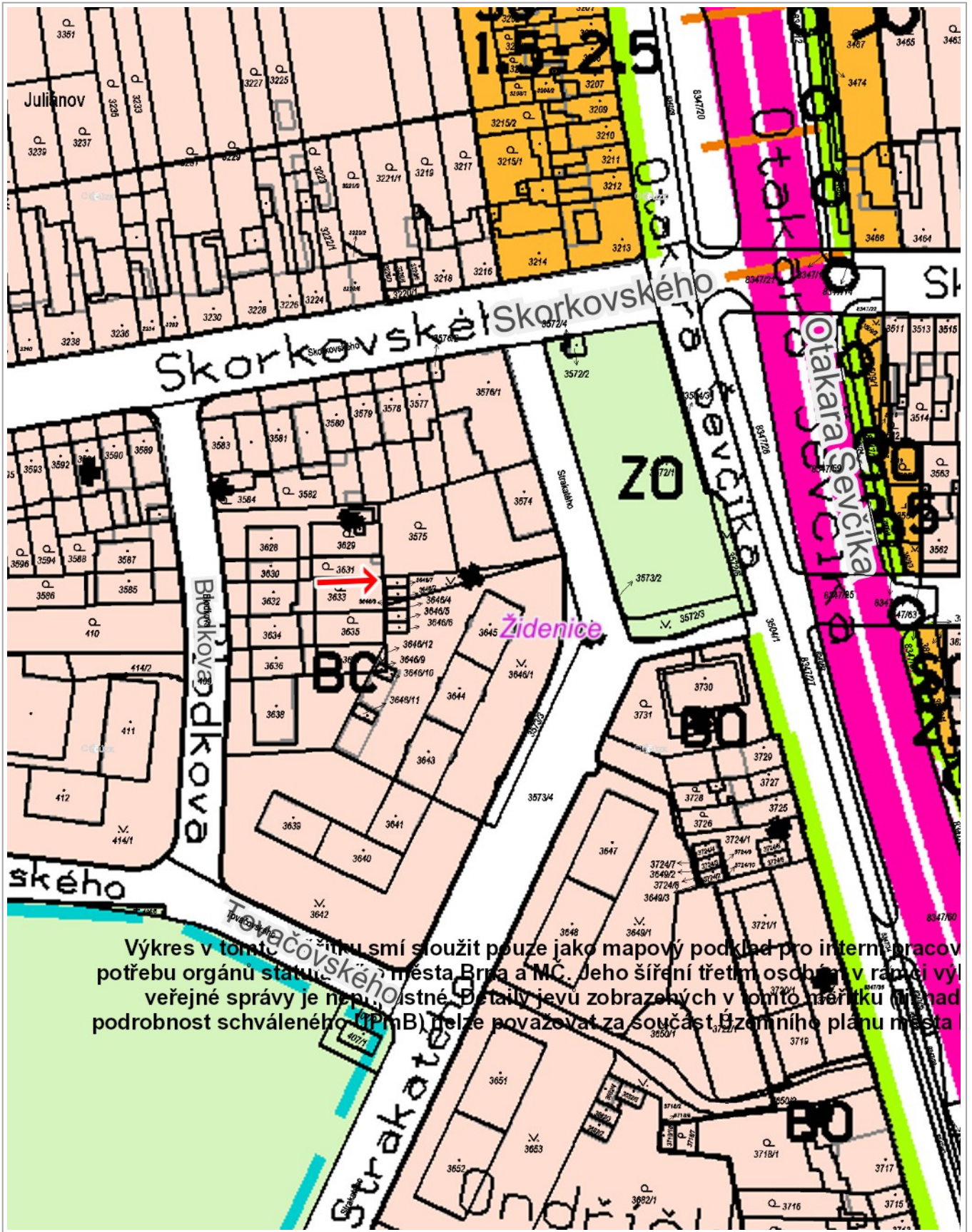


50 m

1 : 1 250

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



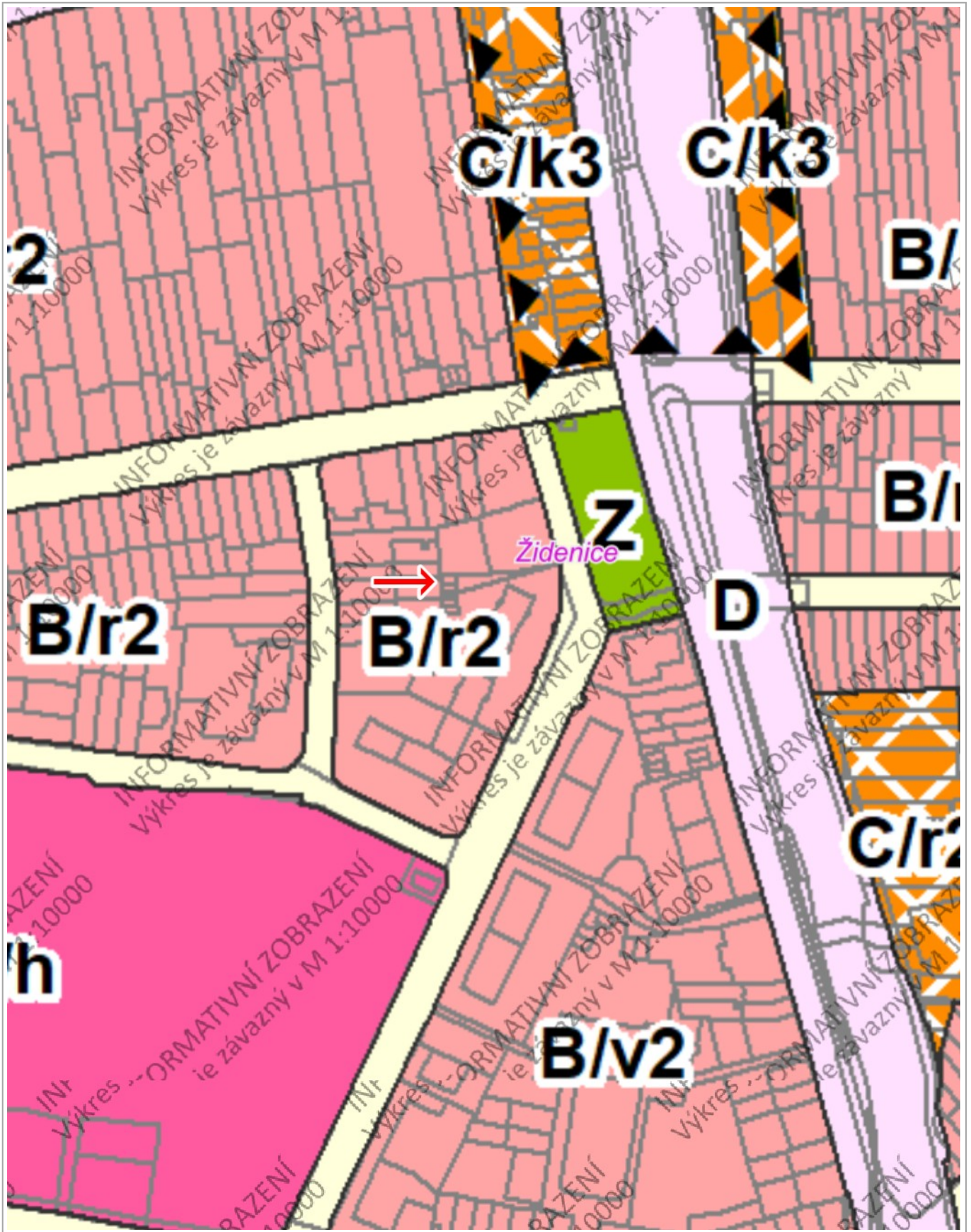


Výkres v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní potřebu orgánu statutárního města Brna a MČ. Jeho šíření třetím osobám v rámci veřejné správy je nepřiměřené. Detaily jevů zobrazených v tomto měřítku (mimo podrobnost schváleného ÚPmB) nelze považovat za součást Územního plánu města.



1 : 1 250





50 m

1 : 1 887