

Z8/40. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 6.9.2022

## 246. Nabídka předkupního práva k nezapsané stavbě, způsob využití garáží, postavené na části pozemku p.č. 739/1 v k.ú. Veverčí

### Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ k nezapsané stavbě řadové garáže postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

**1. bere na vědomí** - nabídku [REDAKCE] doručenou dne 15.8.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), k nezapsané stavbě, způsob využití garáží, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „SMB“) p.č. 739/1, způsob využití ostatní plocha-sportoviště a rekreační plocha o celkové výměře 11332 m<sup>2</sup>, přičemž stavbou zastavěná plocha části tohoto pozemku činí výměru 17 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Veverčí, za kupní cenu ve výši 531.460,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a smlouvy o advokátní úschově peněz.

- informaci, že již Rada města Brna (dále jen „RMB“) na své schůzi R8/144, konané dne 19.4.2021, doporučila Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím všech nabídek na uplatnění předkupního práva (dále jen „PP“) z této lokality, současně RMB uložila Majetkovému odboru MMB (dále jen „MO MMB“) předložit do RMB materiál s návrhem výpovědi nájemních smluv uzavřených na dobu neurčitou nájemcům garáží v této lokalitě, spolu s podáním informace o uzavřených nájemních smlouvách na dobu určitou a všechny další nabídky PP z této lokality doporučila nadále předkládat k projednání orgánům SMB s návrhem na nevyužití PP, neboť v souladu jak s platným, tak i s novým Územním plánem města Brna (dále jen „ÚPmB“) nejsou stavby garáží v této lokalitě určeny ke stabilizaci, naopak se předpokládá vyklizení území od všech staveb garáží při ul. Rybkova v lokalitě Kraví Hora, neboť existence staveb garáží na pozemcích SMB omezuje majetkoprávní dispozice s těmito pozemky a zároveň negativně brání jejich účelnému využití.

**2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, k nezapsané stavbě, způsob využití garáží, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 739/1, přičemž stavbou zastavěná plocha části tohoto pozemku činí výměru 17 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Veverčí, dle nabídky ze dne 15.8.2022.

### Stanoviska

**Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi konané dne 31.8.2022.**

**Podpis zpracovatele pro archivaci**

**Zpracovatel**

Elektronicky podepsáno

vedoucí odboru - Majetkový odbor

29.8.2022 v 14:44

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

**Spolupodepisovatel**

Elektronicky podepsáno

vedoucí úseku - Úsek 2. náměstka primátorky

29.8.2022 v 15:38

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (Příloha materiálu - [redacted])	8 - 17
Příloha (foto s vyznacemim objektu [redacted])	18 - 18
Příloha (majetkova mapa - [redacted])	19 - 19
Příloha (ortofoto - [redacted])	20 - 20
Příloha (upmb platný [redacted])	21 - 21
Příloha (novy upmb - [redacted])	22 - 22

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] doručená dne 15.8.2022, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), k nezapsané stavbě, způsob využití garáž, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „SMB“) p.č. 739/1, způsob využití ostatní plocha-sportoviště a rekreační plocha o celkové výměře 11332 m<sup>2</sup>, přičemž stavbou zastavěná plocha části tohoto pozemku činí výměru 17 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Veveří.

### **Nabídka předkupního práva:**

Majetkový odbor MMB obdržel dne 15.8.2022 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, k nezapsané stavbě, způsob využití garáž, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „SMB“) p.č. 739/1, způsob využití ostatní plocha-sportoviště a rekreační plocha o celkové výměře 11332 m<sup>2</sup>, přičemž stavbou zastavěná plocha části tohoto pozemku činí výměru 17 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Veveří, za kupní cenu ve výši 531.460,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým a smlouvy o advokátní úschově peněz.

### **Pozn.:**

RMB na své schůzi R8/144, konané dne 19.4.2021 doporučila ZMB nesouhlasit s využitím všech dalších nabídek na uplatnění předkupního práva (PP) z této lokality, a to v souvislosti s projednáním variantního návrhu na usnesení ve věci nabídky PP podané dne 11.2.2021 paní [REDAKCE] k jiné garáži nezapsané v KN, postavené na p.č. 739/1, k.ú. Veveří v této lokalitě a současně RMB uložila MO MMB předložit do RMB materiál s návrhem výpovědi nájemních smluv na dobu neurčitou nájemcům garáží v této lokalitě, spolu s podáním informace o uzavřených nájemních smlouvách na dobu určitou a všechny další nabídky PP z této lokality doporučila nadále předkládat k projednání orgánům SMB s návrhem na nevyužití PP, neboť v souladu jak s platným, tak i s novým Územním plánem města Brna (ÚPmB) nejsou stavby garáží v této lokalitě určeny ke stabilizaci, naopak se předpokládá vyklizení území od všech staveb garáží při ul. Rybkova v lokalitě Kraví Hora, neboť existence staveb garáží na pozemcích SMB omezuje majetkoprávní dispozice s těmito pozemky a zároveň negativně brání jejich účelnému využití.

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 tato lhůta uplyne k datu 15.11.2022.

### **Popis:**

Výše specifikovaná nezapsaná stavba garáže je součástí hromadných řadových garáží, nacházející se v garážovém dvoře a je situovaná při ulici Rybkova v blízkosti areálu VUT v lokalitě Kraví Hora. Stavby garáží jsou situované podél stávající komunikace.

Jde o zděnou přízemní garáž s plochou střechou v řadové zástavbě. Stavba garáže není zapsaná v katastru nemovitostí a zastavěná výměra části stavbou dotčeného pozemku p.č. 739/1 v k.ú. Veveří činí výměru 17 m<sup>2</sup>.

Pozemek p.č. 739/1, způsob využití ostatní plocha-sportoviště a rekreační plocha má celkovou výměru 11332 m<sup>2</sup>, stavbou zastavěná plocha části tohoto pozemku činí výměru 17 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Veveří.

Předmětný pozemek je ve správě Odboru správy majetku MMB.

K části stavbou garáže dotčeného pozemku je s vlastníkem garáže uzavřena platná nájemní smlouva.

**Dle vyjádření OÚPR MMB je předmětný pozemek (vč. stavby) z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí plochy nestavební – volné, návrhové funkční plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha rekreační zeleně (ZR).**

Takto vymezené plochy jsou dle regulativů ÚPmB záměrně vytvořenou náhradou za původní přírodní prostředí, jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity a zahrnují zejména rekreační areály, hřiště, koupaliště, pláže a kempinky.

Dále dle ÚPmB se na část dotčeného pozemku vztahuje ochranný režim – chráněná území přírody, krajiny a zeleně – biocentrum územního systému ekologické stability krajiny (zák. č. 14/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů).

Předmětný pozemek je dále řešen navazující územně plánovací dokumentací – Územního plánu zóny Kraví Hora, kde je pozemek součástí celoměstského rekreačního parku. Regulační plán potvrzuje funkční využití plochy stanovené ÚPmB (zeleně navržená).

Pozemek je dle ÚPZ Kraví Hora dotčen veřejně prospěšnou stavbou – rekreační areál – etapa I.

**Z hlediska návrhu nového ÚPmB se pro uvedený pozemek předpokládá v zásadě obdobný způsob využití, neboť v upraveném návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy sportu se stavebně omezenou strukturou zástavby.**

#### **Cena:**

Řadová garáž je situována na části pozemku města p.č. 739/1 v k.ú. Veverčí o výměře 17 m<sup>2</sup>. Jde o zděnou přízemní garáž s plochou střechou, nacházející se v garážovém dvoře.

Realizované prodeje garáží v okolí:

2021	ul. Rybkova, řadová garáž, bez pozemku (SMB využilo předk.právo)	499.000,- Kč
	ul. Rybkova, řadová garáž, bez pozemku (SMB využilo předk. právo)	350.000,- Kč
2020	ul. Rybkova, řadová garáž, bez pozemku	370.000,- Kč
2019	ul. Rezkova, řadová garáž, bez pozemku	350.000,- Kč

S ohledem na výše uvedené nelze nabídkovou cenu ve výši 531.460,- Kč v rámci předkupního práva akceptovat.

#### **Pozn.:**

V orgánech SMB bylo v průběhu let 2021- 2022 projednáno doposud 5 nabídek předkupního práva z této lokality, z toho první dvě nabídky PP byly využité, další nabídky již však byly v souvislosti s výše uvedeným doporučením RMB nevyužité:

- Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/23. zasedání, konaném dne 19.1.2021 projednalo nabídku předkupního práva [redacted] doručenou dne 11.11.2020, k jiné stavbě garáže č.e. 389, umístěné ve stejném garážovém dvoře na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 740/13 v k.ú. Veverčí a schválilo nabytí stavby do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 499.000,- Kč, a za podmínek kupní smlouvy.

- rovněž tak Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/24. zasedání, konaném dne 16.2.2021 projednalo nabídku předkupního práva [redacted] doručenou dne 22.12.2020, k jiné stavbě garáže, umístěné ve stejném garážovém dvoře na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 740/10 v k.ú. Veverčí a schválilo nabytí stavby do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 350.000,- Kč, a za podmínek kupní smlouvy.

Na základě doporučení R8/144 schůze RMB, konané dne 19.4.2021 (viz pozn. v sekci úvod), nebyly již další nabídky předkupního práva využity:

- Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/26. zasedání, konaném dne 20.4.2021 projednalo nabídku předkupního práva [redacted] doručenou dne 11.2.2021, k jiné nezapsané stavbě garáže, umístěné ve stejném garážovém dvoře na části pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 739/1 v k.ú. Veverčí a

nesouhlasilo s využitím předkupního práva nezapsané stavby do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 400.000,- Kč.

- Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/34. zasedání, konaném dne 7.12.2021 projednalo nabídku předkupního práva [REDAKCE] doručenou dne 27.9.2021, k jiné zapsané stavbě garáže, umístěné ve stejném garážovém dvoře na části pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 740/6 v k.ú. Veverí a nesouhlasilo s využitím předkupního práva nezapsané stavby do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 475.000,- Kč.

- Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/36. zasedání, konaném dne 1.3.2022 projednalo nabídku předkupního práva [REDAKCE] doručenou dne 28.12.2021, k jiné stavbě garáže, umístěné ve stejném garážovém dvoře na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 740/2 v k.ú. Veverí a nesouhlasilo s využitím předkupního práva stavby do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 575.000,- Kč.

#### **Doporučení MO MMB:**

MO MMB nedoporučuje využití předkupního práva. Důvodem tohoto stanoviska je skutečnost, že stavby garáží v této lokalitě jsou umístěny v přímém rozporu jak s platným, tak i s novým Územním plánem města Brna, nejsou v této lokalitě určeny ke stabilizaci, naopak se předpokládá vyklizení tohoto území od všech staveb garáží při ul. Rybkova v lokalitě Kraví Hora a samotná existence staveb garáží na pozemcích SMB omezuje majetkoprávní dispozice s těmito pozemky a zároveň negativně brání jejich účelnému využití.

MO MMB připravuje, v souladu s plněním úkolu zadaného RMB R8/144, konané dne 19.4.2021, návrh materiálu k předložení do RMB, a to ve věci schválení postupu na vyklizení území od staveb hromadných garáží v lokalitách při ul. Rybkova a prvotním předpokladem realizace tohoto záměru je ukončení nájemních smluv s vlastníky garáží. Využití předkupního práva by tak na základě výše uvedených skutečností nebylo v tomto případě systémovým řešením ve vztahu k výše uvedenému.

#### **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 ve smyslu § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k nezapsané stavbě, způsob využití garáž, postavené na části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 739/1, přičemž stavbou zastavěná plocha části tohoto pozemku činí výměru 17 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Veverí, dle nabídky ze dne 15.8.2022,**

**a to vzhledem ke skutečnosti, že všechny stavby garáží umístěné v této lokalitě nejsou v souladu jak s platným, tak ani s novým Územním plánem města Brna, naopak se předpokládá vyklizení území od všech staveb garáží při ul. Rybkova v lokalitě Kraví Hora a existence staveb garáží na pozemcích SMB v této předmětné lokalitě představuje nejen podstatné omezení majetkoprávní dispozice s těmito pozemky, ale zároveň také negativně brání účelnému využití pozemků v souladu s plánovaným záměrem SMB, vztahujícího se k této lokalitě.**

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

**Materiál byl předložen k projednání RMB na schůzi konané dne 31.8.2022.**

#### **Stanoviska dotčených orgánů:**

##### **Odbor územního plánování a rozvoje MMB**

- aktualizované vyjádření ze dne 12.1.2022 k jiné stavbě garáže postavené rovněž na části pozemku p.č. 739/1, k.ú. Veverí:

**Dle vyjádření OÚPR MMB je předmětný pozemek (vč. stavby) z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí plochy nestavební – volné, návrhové funkční plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha rekreační zeleně (ZR).**

Takto vymezené plochy jsou dle regulativů ÚPmB záměrně vytvořenou náhradou za původní přírodní prostředí, jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity a zahrnují zejména rekreační areály, hřiště, koupaliště, pláže a kempinky.

Dále dle ÚPmB se na část dotčeného pozemku vztahuje ochranný režim – chráněná území přírody, krajiny a zeleně – biocentrum územního systému ekologické stability krajiny (zák. č. 14/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů).

Předmětný pozemek je dále řešen navazující územně plánovací dokumentací – Územního plánu zóny Kraví Hora, kde je pozemek součástí celoměstského rekreačního parku. Regulační plán potvrzuje funkční využití plochy stanovené ÚPmB (zeleň navržená).

Pozemek je dle ÚPZ Kraví Hora dotčen veřejně prospěšnou stavbou – rekreační areál – etapa I.

**Z hlediska návrhu nového ÚPmB se pro uvedený pozemek předpokládá v zásadě obdobný způsob využití, neboť v upraveném návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy sportu se stavebně omezenou strukturou zástavby.**

### **MČ Brno – střed**

- ke dni zpracování materiálu nebylo vyjádření městské části k dispozici.

### **Odbor správy majetku MMB**

Celý pozemek p.č. 739/1 v k.ú. Veverí je veden jako ostatní plocha o výměře 11.332 m<sup>2</sup>. Statutární město Brno je vlastníkem pozemku pod stavbou nezapsané garáže (dle doloženého zákresu evidované pod č. 28).

Na pozemek je evidována nájemní smlouva s [REDACTED]

**K využití předkupního práva k nabytí nezapsané stavby na části pozemku p.č. 739/1 v k.ú. Veverí nemá OSM MMB z hlediska správy pozemku námitky.**

1/2

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Majetkový odbor	
Dobro dne	15 -08- 2022
Č. j. k. ob.:	Pril.:

Statutární město Brno  
Doručeno: 15.08.2022  
MMB/0418349/2022  
listy:1 přílohy:2  
druh: li/sv:



mmb1es8326a6d3

Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1  
602 00 Brno

V Brně dne 9. 8. 2022

Vážení,

dovoluji si Vás touto cestou informovat o svém záměru prodat ze svého výlučného vlastnictví tuto nemovitou věc:

- **stavbu nezapsanou v katastru nemovitostí - garáž** - stojící na části pozemku o výměře 17 m<sup>2</sup>, a to pozemku p.č. 739/1, zastavěná plocha a nádvoří, který je zapsán na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Veveří, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město,

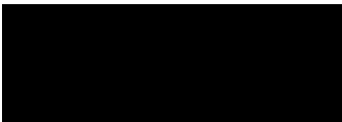
(dále jen jako „**nemovitá věc**“)

a to za kupní cenu ve výši **531.460,- Kč**.

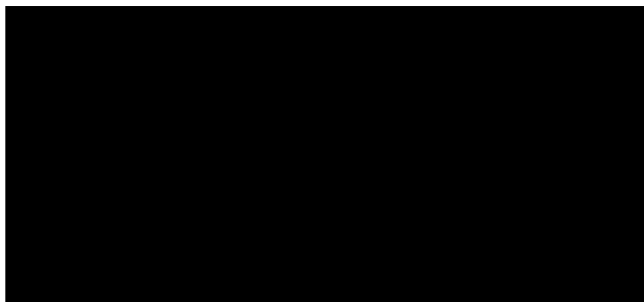
Tímto sděluji, že jsem uzavřela s koupěchtivým kupní smlouvu, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k výše specifikované nemovité věci, a to za kupní cenu výše uvedenou.

V souladu s § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. Vám svědčí jako **vlastníkovi pozemku p.č. 739/1**, na kterém se nemovitá věc nachází, předkupní právo k nemovité věci, proto Vám tímto, v souladu s právní úpravou předkupního práva dle § 2140 a násl. občanského zákoníku, nabízím nemovitou věc ke koupi, a to za **kupní cenu výše uvedenou**.

S ohledem na výše uvedené, Vás žádám o vyjádření, zda předkupní právo bude či nebude z Vaší strany uplatněno. Prosím o zaslání Vašeho písemného stanoviska co nejdříve, a to na adresu:



Předem děkuji a jsem s pozdravem



Příloha:  
kupní smlouva – *kopie*  
smlouva o úschově finančních prostředků a svěřenství listin - *kopie*



## Kupní smlouva

[redacted]  
dále též jen "prodávající" nebo "strana prodávající"

&

[redacted]  
dále též jen "kupující" nebo "strana kupující"

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě vzájemného konsensu tuto

### **kupní smlouvu:**

#### **I. Předmět prodeje**

1. Strana prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví tuto nemovitou věc:

- **stavbu nezapsanou v katastru nemovitostí – garáž** – stojící na části pozemku o výměře 17 m<sup>2</sup>, a to pozemku p.č. 739/1, zastavěná plocha a nádvoří, který je zapsán na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Veverčí, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

Stavba je zakreslena v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

(dále též jen jako "převáděná nemovitá věc").

Smluvní strany prohlašují, že specifikace převáděné nemovité věci, jež má být předmětem převodu, tak jak je zakreslena v příloze č. 1 této smlouvy a popsána výše v této smlouvě, je pro všechny smluvní strany dostatečně určitá a s takovou specifikací výslovně souhlasí a nemají proti ní žádné námítky.

2. Strana prodávající prohlašuje, že ohledně převáděné nemovité věci neučinila 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.

3. Strana prodávající dále prohlašuje, že výše uvedenou část pozemku p.č. 739/1 užívá na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi stranou prodávající a vlastníkem výše uvedeného pozemku, Statutárním městem Brno.

4. Vzhledem ke skutečnosti, že ve smyslu § 3056 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, má vlastník pozemku p.č. 739/1, na němž stojí převáděná nemovitá věc zákonné předkupní právo, zavazuje se strana prodávající zaslat předkupníkovi výzvu k uplatnění předkupního práva, a to nejpozději do 5-ti pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy, přičemž přílohou výzvy bude kopie této smlouvy. Strana kupující prohlašuje, že bere výše uvedené omezení vlastnického práva na vědomí a přijímá převáděnou nemovitou věc do svého vlastnictví včetně výše uvedeného omezení vlastnického práva.

## II. Prodej převáděné nemovité věci

1. Strana prodávající touto smlouvou prodává straně kupující do jejího výlučného vlastnictví převáděnou nemovitou věc specifikovanou v čl. I. odst. 1. této smlouvy, a to za kupní cenu sjednanou dohodou ve výši **531.460,- Kč**.
2. Strana kupující touto smlouvou od strany prodávající převáděnou nemovitou věc za kupní cenu sjednanou dohodou ve výši **531.460,- Kč** kupuje a přijímá ji do svého výlučného vlastnictví.
3. Převáděná nemovitá věc je touto smlouvou prodávána včetně všech jejích součástí a příslušenství.

## III. Zaplacení kupní ceny

1. Je sjednáno, že celková kupní cena ve výši **531.460,- Kč** (slovy: pět set třicet jedna tisíc čtyři sta šedesát korun českých) bude stranou kupující zaplacená takto:
  - sjednanou kupní cenu ve výši **531.460,- Kč** se strana kupující zavazuje uhradit z **vlastních finančních zdrojů** bezhotovostním převodem přímo do advokátní úschovy advokáta JUDr. Markéty Němcové, zapsané v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev.č. 10875 (dále jen „advokát“) na č.ú. [REDACTED] vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. nejpozději **do 31. 12. 2022.**
2. Strana prodávající prohlašuje, že připsáním částky ve výši **531.460,- Kč** na výše uvedený účet úschovy advokáta se považuje kupní cena za zcela a řádně uhrazenou.
3. Smluvní strany tímto prohlašují, že souhlasí se shora specifikovaným způsobem zaplacení sjednané kupní ceny za převáděnou nemovitou věc a že současně s touto smlouvou uzavírají s advokátem smlouvu o úschově finančních prostředků, jež upravuje způsob úhrady sjednané kupní ceny a její výplaty.

## IV.

### Prohlášení o stavu převáděné nemovité věci a její předání

1. Strana prodávající se zavazuje uvádět v této smlouvě ohledně převáděné nemovité věci jen pravdivé skutečnosti. Strana prodávající prohlašuje, že si není vědoma jakékoliv skutečnosti, která by mohla vést ke zpochybnění jejího vlastnického práva k převáděné nemovité věci či k zamítnutí převodu vlastnického práva podle této smlouvy, že na převáděné nemovité věci nevážnou ke dni uzavření této smlouvy žádné dluhy, nájemní práva, věcná břemena, práva třetích osob nebo jiné právní povinnosti omezující vlastnické právo, které by nebyly patrné z této smlouvy, ani neexistují skutečnosti, které by mohly vést k omezení vlastnického práva, že žádná třetí osoba nevznesla ve vztahu k převáděné nemovité věci jakýkoliv nárok, v jehož důsledku by mohlo dojít k omezení práv k těmto věcem, že tato věc není předmětem žádného soudního, exekučního, insolvenčního a ani jiného řízení, které by je postihovalo, a ani jí nejsou známy důvody zakládající možnost zahájení některého z uvedených řízení.

Dále se strana prodávající zavazuje převáděnou nemovitou věc po dobu platnosti této smlouvy nezcižit ani nezatížit věcným právem nebo jiným právem ve prospěch třetí osoby, není-li v této smlouvě sjednáno jinak, neučinit žádné právní jednání, které by vedlo k porušení jakéhokoliv prohlášení shora v tomto odstavci nebo k tomu, že by se některé z nich stalo nepravdivým nebo neplatným, a udržovat převáděnou nemovitou věc až do dne předání straně kupující ve stavu, v němž se nacházejí ke dni uzavření této smlouvy.

2. Strana kupující prohlašuje, že je s právním i faktickým stavem převáděné nemovité věci seznámena a že ji kupuje v tom stavu, v jakém se nachází. Na stranu kupující přechází nebezpečí škody, nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení stavu převáděné nemovité věci okamžikem jejího předání.

3. Je sjednáno, že převáděná nemovitá věc bude předána stranou prodávající straně kupující společně s veškerou dokumentací, kterou má k převáděné nemovité věci strana prodávající k dispozici, nejpozději **do 10 dnů ode dne zaplacení sjednané kupní ceny**.

4. Při převzetí převáděné nemovité věci bude pořízen předávací protokol, ve kterém budou uvedeny stavy měřidel spotřeby dodávaných médií a služeb; údaje vykázané na měřidlech ke dni převzetí stranou kupující budou podkladem pro vyúčtování od dodavatelů těchto médií nebo služeb. Všechny závazky a náklady spojené s užíváním převáděné nemovité věci až do dne jejího předání a převzetí včetně toho dne nese a ze svého hradí strana prodávající a od tohoto dne pak strana kupující.

#### **V. Smluvní pokuty, odstoupení**

1. Smluvní strany tímto sjednávají smluvní pokutu v částce ve výši 500,- Kč za každý den prodlení, kterou se strana kupující zavazuje zaplatit straně prodávající v případě, že se ocitne v prodlení se zaplacením sjednané kupní ceny či její části za převáděnou nemovitou věc dle článku III. odst. 1. této kupní smlouvy, do dne řádného zaplacení sjednané kupní ceny.

2. Strana prodávající je oprávněna bez dalšího od této smlouvy odstoupit zejména, pokud se strana kupující ocitne v prodlení se zaplacením sjednané kupní ceny (či její části) za převáděnou nemovitou věc delším než 30 dní; smluvní strany pro tento případ prodlení strany kupující rovněž sjednávají smluvní pokutu v částce ve výši 50.000,- Kč, kterou je povinna zaplatit strana kupující straně prodávající.

3. Smluvní strany tímto sjednávají smluvní pokutu v částce ve výši 500,- Kč za každý den prodlení, kterou se strana prodávající zavazuje zaplatit straně kupující v případě, že se ocitne v prodlení s předáním převáděné nemovité věci v souladu s článkem IV. odst. 3 této kupní smlouvy, do dne řádného splnění povinnosti.

4. Strana kupující je oprávněna bez dalšího od této smlouvy odstoupit zejména:

**a/** pokud se ukáže některé prohlášení strany prodávající uvedené v článku IV. odstavci 1. této smlouvy jako nepravdivé a strana prodávající neprovede nápravu ani v dodatečné lhůtě 30 dní,

**b/** pokud strana prodávající poruší jakýkoliv závazek uvedený v ujednání článku IV. odstavci 1. této smlouvy a neprovede-li nápravu ani v dodatečné lhůtě 30 dní.

Pro případ, že strana prodávající poruší jakýkoliv závazek uvedený v ujednání článku IV. odstavci 1. této smlouvy a neprovede-li nápravu ani ve sjednané dodatečné lhůtě, je mezi účastníky sjednána smluvní pokuta ve výši 50.000,- Kč, kterou je povinna zaplatit strana prodávající straně kupující.

5. Smluvní pokuta je splatná do 5 /slovy: pěti/ dnů ode dne, kdy bude straně povinné doručena ze strany oprávněné písemná výzva k její úhradě. V případě, že se písemnou výzvou k úhradě smluvní pokuty nepodaří doručit straně povinné, je smluvní pokuta splatná do 10 /slovy: deseti/ dnů ode dne, kdy byla písemná výzva k její úhradě podána stranou oprávněnou držiteli poštovní licence k doručení.

#### **VI. Závěrečné prohlášení účastníků**

1. Smluvní strany se dohodly, že tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.

Dále účastníci výslovně prohlašují, že jim není známo, že by na majetek kteréhokoli z nich byl v souladu s příslušnými ustanoveními insolvenčního zákona podán ke dni uzavření této smlouvy insolvenční návrh, že takový návrh sami nepodali, že nejsou jakkoliv omezeni činit právní jednání, a že nejsou v úpadku, případně, že by proti kterémukoli z nich byl veden výkon rozhodnutí nebo nařízena exekuce.

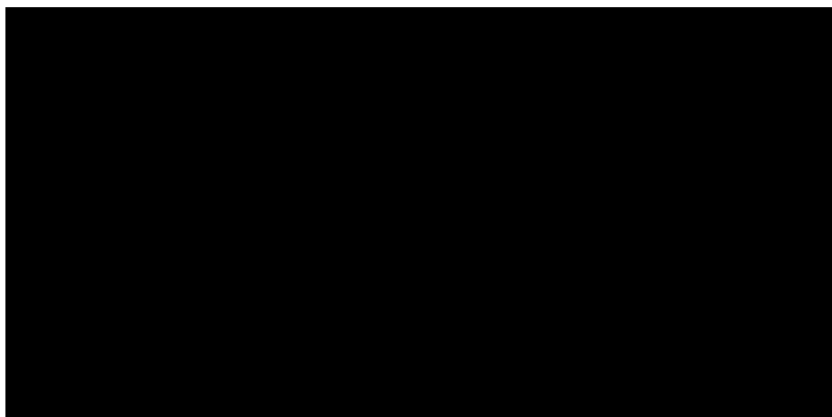
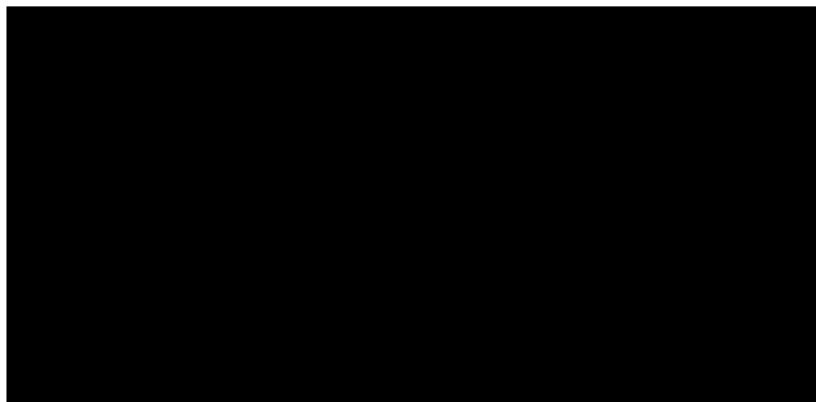
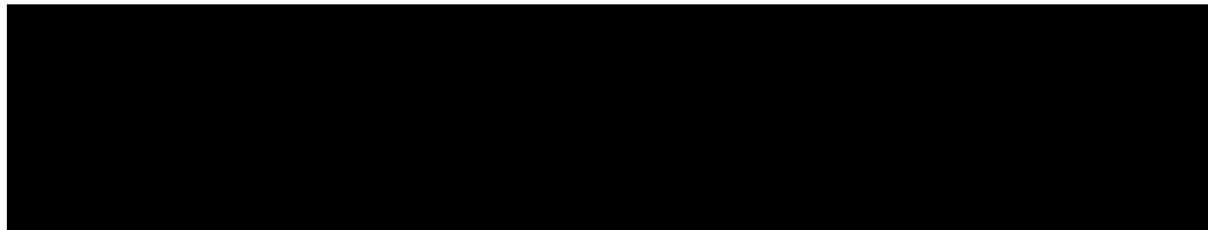
2. Tato kupní smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, kdy jedno vyhotovení obdrží strana prodávající, jedno vyhotovení obdrží strana kupující a jedno vyhotovení obdrží advokát. Veškeré

změny této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou.

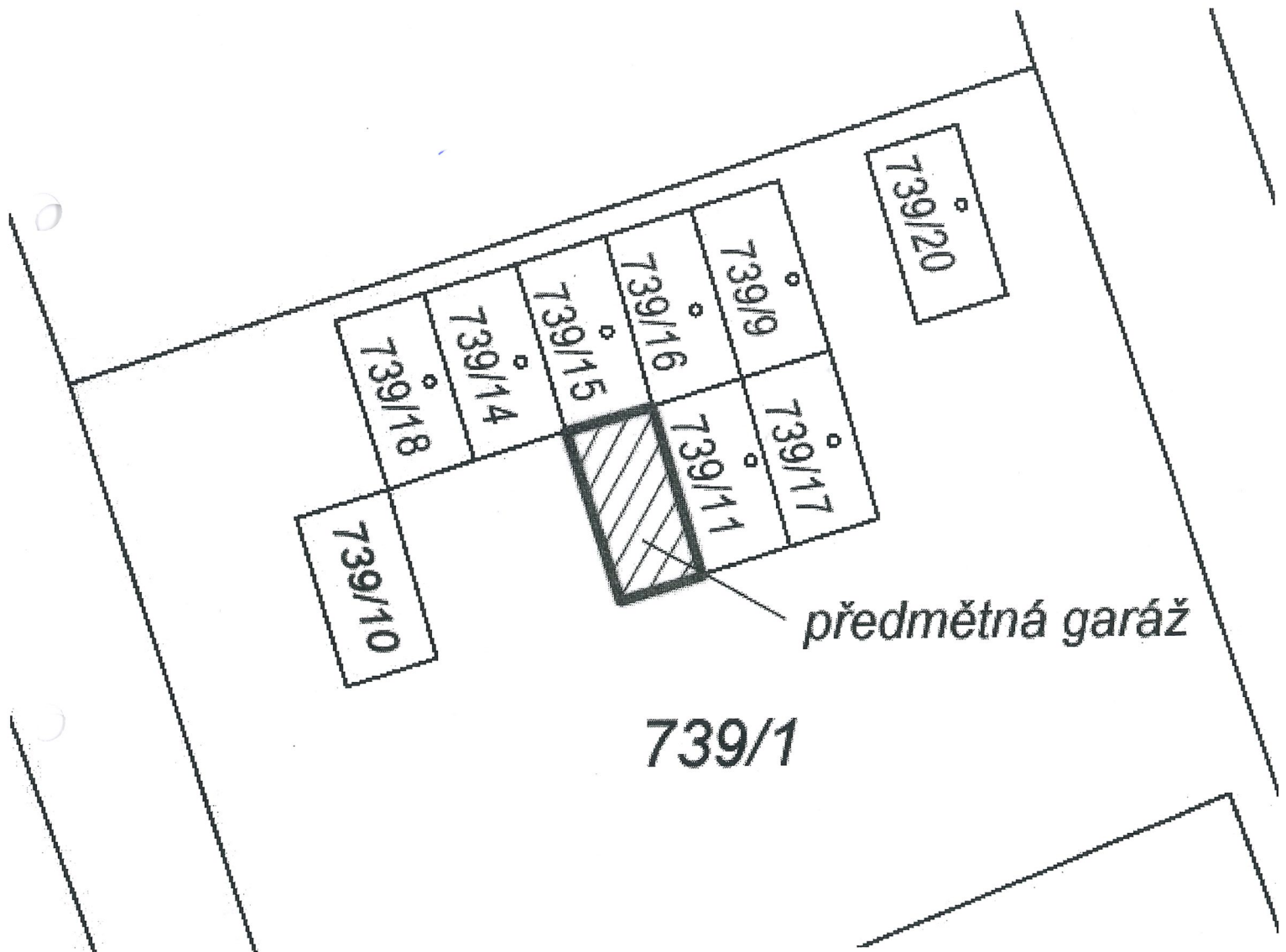
3. Účastníci prohlašují, že tato smlouva obsahuje jejich veškerá, i předmluvní, ujednání týkající se prodeje převáděné nemovité věci, účelu smlouvy, jakož i veškerých smluvních podmínek, že si kupní smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1 – zakreslení stavby

V Brně dne 9. 8. 2022



# Příloha č. 1 - zakreslení stavby



**SMLOUVA O ÚSCHOVĚ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ  
uzavřená dle ust. § 1746 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů**

1.

[REDACTED]

*na straně jedné jako „oprávněný“*

&

2.

[REDACTED]

*na straně druhé jako „složitel“*

&

3.

**JUDr. Markéta Němcová, advokát**

IČ: 714 57 381

zapsaná v seznamu advokátů České advokátní komory v Praze pod ev.č. 10875

se sídlem advokátní kanceláře v Brně, Riegrova 1378/1, PSČ 612 00

*na straně třetí jako „uschovatel“*

mezi sebou uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě vzájemného konsensu  
tuto

**smlouvu o úschově finančních prostředků:**

**I.  
Úvod**

1. V Brně dne 9. 8. 2022 byla mezi oprávněným jako prodávajícím na straně jedné a složitelem jako kupujícím na straně druhé uzavřena kupní smlouva, na základě které se oprávněný zavázal převést na složitele za sjednanou kupní cenu v částce ve výši **531.460,- Kč** vlastnické právo k této nemovité věci:

- **stavbu nezapsanou v katastru nemovitostí – garáž** – stojící na části pozemku o výměře 17 m<sup>2</sup>, a to pozemku p.č. 739/1, zastavěná plocha a nádvoří, který je zapsán na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Veveří, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

Stavba je zakreslena v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

(dále již jen „**předmětná kupní smlouva**“ a „**převáděná nemovitá věc**“).

**II.  
Úschova finančních prostředků**

1. Uschovatel se touto smlouvou zavazuje přijmout do své úschovy od složitele finanční prostředky představující sjednanou kupní cenu za převáděnou nemovitou věc.

2. Smluvní strany se dohodly na tomto způsobu úhrady sjednané kupní ceny:

- sjednanou kupní cenu ve výši **531.460,- Kč** se složitel zavazuje uhradit **z vlastních finančních zdrojů** bezhotovostním převodem přímo do advokátní úschovy uschovatele na č.ú. [REDACTED] vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. nejpozději **do 31. 12. 2022.**

Uschovatel se zavazuje vystavit písemné potvrzení o přijetí sjednaných finančních prostředků, a toto zaslat na emailové adresy: [REDACTED] a to nejpozději do dvou pracovních dnů ode dne přijetí finančních prostředků na účet úschovy uschovatele.

3. Uschovatel se touto smlouvou dále zavazuje nejpozději do 5 (slovy: pěti) pracovních dnů ode dne, kdy bude uschovateli předložen ze strany oprávněného, složitele nebo jimi pověřenou osobou **originál nájemní smlouvy (a nebo dodatku k nájemní smlouvě specifikované v čl. I. odst. 3 předmětné kupní smlouvy) prokazující, že nájemcem části pozemku p.č. 739/1 k.ú. Veveří, obec Brno, na kterém se nachází převáděná nemovitá věc je složitel** a současně bude ze strany oprávněného uschovateli písemně potvrzeno, že vlastníkem pozemku p.č. 739/1 v k.ú. Veveří, obec Brno nebylo uplatněno předkupní právo dle ustanovení § 3056 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (případně doloženo, že se vlastník uvedeného pozemku tohoto předkupního práva vzdal), poukázat z úschovy:

- finanční prostředky ve výši 500.000,- Kč bezhotovostním převodem přímo na bankovní účet oprávněného č. ú. [REDACTED]
- finanční prostředky ve výši 24.200,- Kč bezhotovostním převodem přímo na bankovní účet určený oprávněným č. ú. [REDACTED]
- finanční prostředky ve výši 7.260,- Kč bezhotovostním převodem přímo na bankovní účet určený oprávněným č. ú. [REDACTED]

4. Uschovatel se dále zavazuje touto smlouvou pro případ, že nejpozději **do 31. 3. 2023** nebudou splněny podmínky pro výplatu finančních prostředků z účtu úschovy dle odst. 3. tohoto článku, poukázat z úschovy finanční prostředky na základě této smlouvy na účet úschovy skutečně složené a doposud z úschovy uschovatele nevyplacené zpět na ty účty, ze kterých tyto finanční prostředky byly na účet úschovy poukázány, a to do pěti pracovních dnů ode dne marného uplynutí výše sjednané lhůty.

5. Oprávněný i složitel výslovně prohlašují, že souhlasí s tím, aby uschovatel přijal do své úschovy finanční prostředky představující část sjednanou kupní cenu za převáděnou nemovitou věc, jakož též souhlasí s tím, aby s nimi uschovatel naložil shora sjednaným způsobem.

6. Oprávněný i složitel výslovně prohlašují, že souhlasí s tím, že veškeré poplatky a náklady spojené s touto úschovou, jakož i s vedením uschovatelského účtu jdou k tíži uschovatele. Smluvní strany dále souhlasí s tím, že úroky z uschovatelského účtu představují odměnu uschovatele za úschovu finančních prostředků dle této smlouvy.

7. Finanční prostředky složené na účet úschovy budou po celou dobu trvání advokátní úschovy finančními prostředky složitele. Složitel souhlasí s tím, aby uschovatel písemně sdělil UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s. identifikační údaje složitele ve smyslu ustanovení § 41c odst. 3 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů. Finanční prostředky složitele, uložené na bankovním účtu advokátní úschovy, jsou ze zákona pojištěny u Fondu pojištění vkladů, a to ve prospěch složitele, nikoli uschovatele. Složitel bere na vědomí a souhlasí s tím, že v případě neschopnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s. dostát závazkům vůči oprávněným osobám, nese odpovědnost za finanční prostředky na bankovním účtu advokátní úschovy společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., nikoli uschovatel.

8. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují a podpisem této smlouvy stvrzují, že byli uschovatelem poučeni o skutečnosti, že na činnost uschovatele dle této smlouvy se vztahují povinnosti vyplývající ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a usnesení představenstva České advokátní komory č. 2/2008, kterým se stanoví podrobnosti o povinnostech advokátů a postupu kontrolní rady České advokátní komory ve vztahu k zákonu o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Oprávněný a složitel shodně prohlašují, že nejsou politicky exponovanými osobami ve smyslu ust. § 4 odst. 5 zákona výše uvedeného.

9. Smluvní strany prohlašují, že byly v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES, poučeny o zpracování osobních údajů poskytnutých na základě této smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že byly zejména poučeny o svých právech na přístup k osobním údajům, opravu nepřesných nebo nepravdivých osobních údajů, právu požadovat vysvětlení o probíhajícím zpracování osobních údajů, požadovat nápravu situace, která je v rozporu s právními předpisy, zejména formou zastavení nakládání s osobními údaji, jejich opravou, doplněním či odstraněním, právu obrátit se na Úřad pro ochranu osobních údajů, právu na výmaz osobních údajů, nejsou-li již osobní údaje potřebné pro účely, pro které byly shromážděny či jinak zpracovány, anebo zjistí-li se, že byly zpracovávány protiprávně, na omezení jejich zpracování. Právním titulem a účelem zpracování osobních údajů poskytnutých smluvními stranami je nezbytnost tohoto zpracování pro splnění smluvní povinnosti. Osobní údaje budou v souladu se zákonnou povinností uschovatele uchovány po dobu deseti let od ukončení úschovy finančních prostředků a listin.

### III.

#### Odpovědnost za škodu

V případě zanedbání nebo porušení povinností uvedených v této smlouvě uschovatel odpovídá oprávněnému i složiteli za škodu, která jim zanedbáním nebo porušením jeho povinností vznikne.

### IV.

#### Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž oprávněný obdrží jedno vyhotovení, složitel obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení obdrží uschovatel.
3. Účastníci prohlašují, že tato smlouva obsahuje jejich veškerá, i předsmluvní, ujednání týkající se úschovy finančních prostředků, účelu smlouvy, jakož i veškerých smluvních podmínek, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.

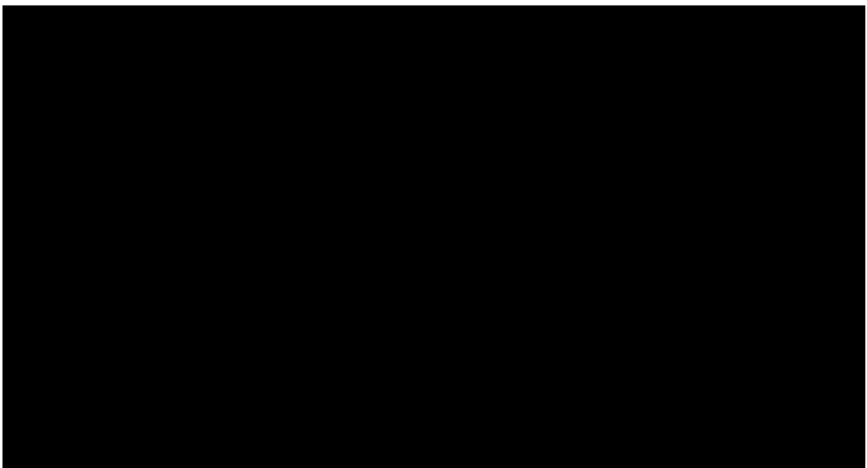
Příloha č. 1 – zakreslení stavby

V Brně dne 9. 8. 2022



**Markéta Němcová**  
uschovatel - advokát









# předkupní právo - nezapsaná garáž na části p.č. 739/1 v k.ú. Veverí



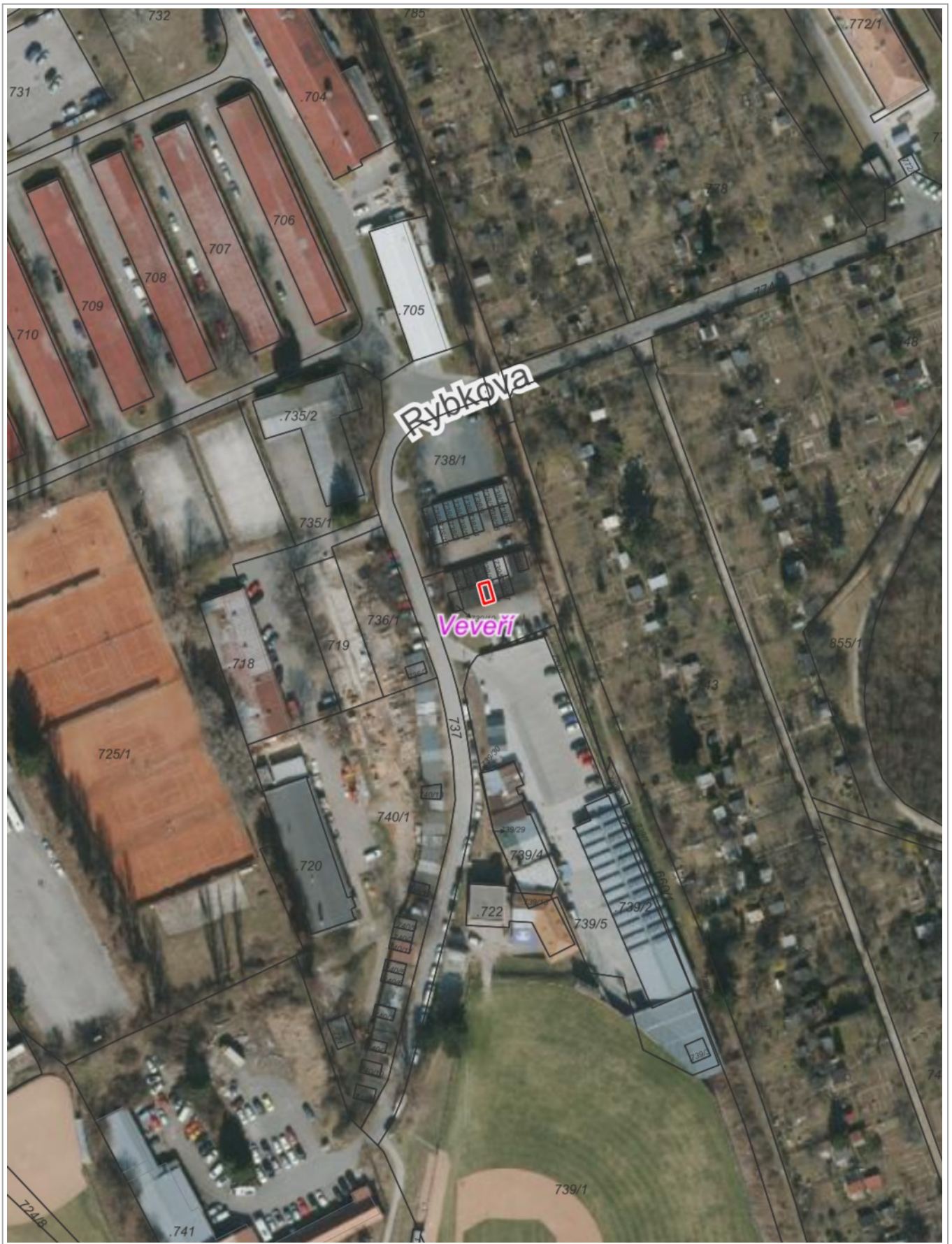
50 m

1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



# předkupní právo - nezapsaná garáž na části p.č. 739/1 v k.ú. Veverí



50 m

1 : 1 500

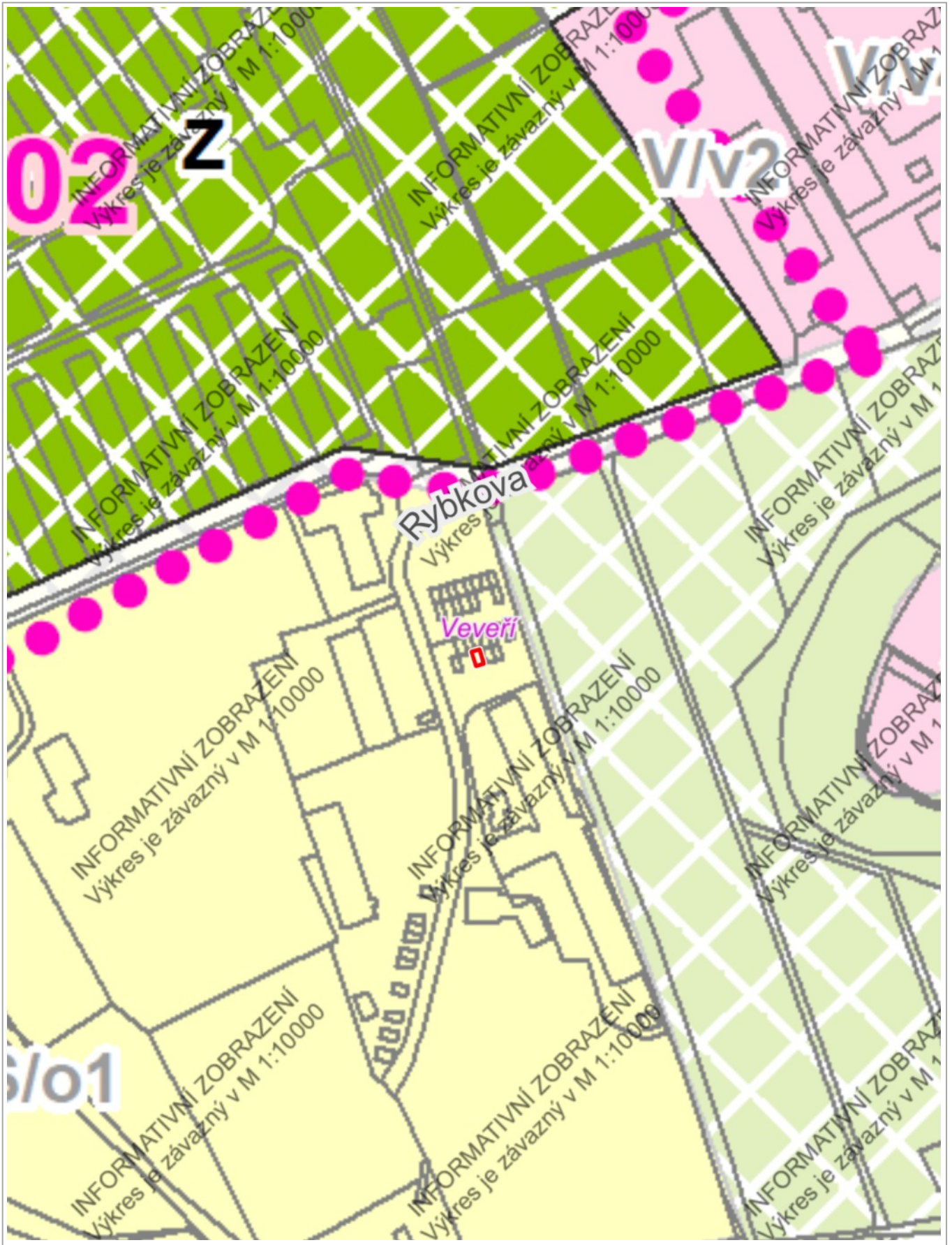
© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 25. 3. 2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



Výkres v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní potřebu orgánů statutárního města Brna a MČ. Jeho šíření třetí osobám v rámci výkonu veřejné správy je nepřipustné. Detaily jevů zobrazených v tomto měřítku (tj. nad podrobnost schvaleného ÚPmB) nelze považovat za součást Územního plánu města Brna.



1 : 1 500



50 m

1 : 1 887