

Z9/09. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 5.9.2023

## 146. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.p. 625, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku p.č. 806 v k.ú. Štýřice

### Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ k cizí stavbě určené k bydlení, která je postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna v lokalitě Kamenná kolonie - předkupní právo bylo porušeno.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDAKCE], zastoupeného advokátem Mgr. Jiřím Ševčíkem na základě udělené plné moci, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), doručenou dne 23.6.2023, ke stavbě č.p. 625, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 806, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 64 m<sup>2</sup> v k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 1.000.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy včetně dodatku č. 1 ke kupní smlouvě uzavřené s koupěchtivým.  
  
- skutečnost, že [REDAKCE] porušil právní povinnosti vztahující se k zákonnému předkupnímu právu, neboť v rozporu s ustanoveními § 2147 až 2148 odst. 1 NOZ vědomě převedl ještě před podáním nabídky předkupního práva na koupěchtivého na základě doložené kupní smlouvy ze dne 22.3.2023 předmětnou nemovitost a vlastnické právo ve prospěch koupěchtivého bylo zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [REDAKCE] ne 14.4.2023, s právními účinky zápisu ke dni 23.3.2023, tzn. že [REDAKCE] nabídku učinil v době, kdy mu již nesvědčilo vlastnické právo a tímto jednáním došlo k porušení zákonného předkupního práva, neboť vůči předkupníkovi tak nebyla dodržena zákonem mu daná lhůta k vyjádření v délce do 3 měsíců od doručení nabídky.
- 2. souhlasí** - s uplatněním porušeného předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 a § 2144 odst. 1 až 2 NOZ, ke stavbě č.p. 625, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 806, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 64 m<sup>2</sup> v k.ú. Štýřice, za kupní cenu 1.000.000 Kč, v souladu se zákonem, a to zasláním výzvy k převedení věci za úplatu vůči [REDAKCE] a to za kupní cenu uvedenou v podmínkách kupní smlouvy uzavřené dne 22.3.2023, na základě které nabyl vlastnictví k předmětné stavbě;
- 3. schvaluje** - úplatné nabytí stavby č.p. 625, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 806, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 64 m<sup>2</sup> v k.ú. Štýřice, z vlastnictví [REDAKCE] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 1.000.000,- Kč a za podmínek kupní

smlouvy, která tvoří přílohu č.....tohoto zápisu;

- výzvu [REDACTED] k převedení věci ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 NOZ, která tvoří přílohu č.....tohoto zápisu;

#### 4. pověřuje

- vedoucí MO MMB podpisem výzvy k převedení věci ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 NOZ.

---

### Stanoviska

**RMB na své R9/044. schůzi, konané dne 23.8.2023, projednala a doporučila ZMB souhlasit s uplatněním práv z porušeného předkupního práva.**

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Dagmar Baborovská**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

29.8.2023 v 13:51

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

#### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

28.8.2023 v 15:52

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 9
Příloha (Příloha materiálu - [redacted])	10 - 19
Příloha (foto objektu - [redacted])	20 - 21
Příloha (majetková mapa - [redacted])	22 - 23
Příloha (ortofoto [redacted])	24 - 24
Příloha (upmb - [redacted])	25 - 25
Příloha (novy upmb - [redacted])	26 - 26
Příloha k usnesení (Kupní smlouva - [redacted])	27 - 29
Příloha k usnesení (Výzva k převedení věci - [redacted])	30 - 32

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] zastoupeného advokátem Mgr. Jiřím Ševčíkem na základě udělené plné moci, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), doručená dne 23.6.2023, ke stavbě č.p. 625, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 806, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 64 m<sup>2</sup> v k.ú. Štýřice.

### **Nabídka předkupního práva:**

Majetkový odbor MMB obdržel dne 23.6.2023 nabídku [REDAKCE] zastoupeného advokátem Mgr. Jiřím Ševčíkem na základě udělené plné moci, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.p. 625, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 806, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 64 m<sup>2</sup> v k.ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 1.000.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy včetně dodatku č. 1 ke kupní smlouvě uzavřené s koupěchtivým.

### **Pozn.:**

Předmětnou nabídku předkupního práva lze považovat v plném rozsahu za právně závadnou, jelikož je v rozporu s platnou právní úpravou, neboť k datu podání samotné nabídky [REDAKCE] jednak již nebyl právně ani fakticky vlastníkem stavby RD, avšak především svým jednáním zásadním způsobem porušil právní povinnosti vztahující se k zákonnému předkupnímu právu, neboť v rozporu s ustanoveními § 2147 až 2148 odst. 1 NOZ, vědomě převedl vlastnictví ke stavbě ještě před podáním uvedené nabídky předkupního práva na koupěchtivého tj. [REDAKCE] a to na základě doložené kupní smlouvy ze dne 22.3.2023. Z uvedeného je zřejmé, že [REDAKCE] účelově nabídku předkupního práva učinil až poté, kdy mu již nesvědčilo vlastnické právo ke stavbě, což je v přímém rozporu se zákonnou úpravou. Z uvedených skutečností vyplývá jednoznačné porušení předkupního práva ve smyslu § 3056 NOZ.

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

Dle § 3056 NOZ, vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Na základě uvedeného ustanovení NOZ vzniklo ke dni 1. 1. 2014 statutárnímu městu Brnu, jakožto vlastníkovému výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a 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).

### **Porušení předkupního práva:**

[REDAKCE] porušil právní povinnosti vztahující se k zákonnému předkupnímu právu, neboť v rozporu s ustanoveními § 2147 až 2148 odst. 1 NOZ, vědomě převedl ještě před podáním nabídky předkupního práva na koupěchtivého na základě doložené kupní smlouvy ze dne 22.3.2023 předmětnou nemovitost a vlastnické právo ve prospěch koupěchtivého bylo zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [REDAKCE] dne 14.4.2023, s právními účinky zápisu ke dni 23.3.2023, tzn. že [REDAKCE] nabídku učinil v době, kdy mu již nesvědčilo vlastnické právo a zejména převodem vlastnictví k nemovité věci na koupěchtivého došlo prokazatelně k porušení zákonného předkupního práva, neboť vůči předkupníkovi tak bylo znemožněno vyjádřit se k nabídce v zákonem stanovené lhůtě, jejíž doba činí 3 měsíc od doručení nabídky.

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 NOZ, má předkupník právo domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyt koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatou převedl a přechází na něho povinnost nabídnout předkupníkovi věc ke koupi za podmínek, kterými byl vázán jeho předchůdce, tj. za nabídkovou cenu ve výši 1.000.000,- Kč.

Pozn.:

Podmínky nabídky předkupního práva, které obsahuje doložená kupní smlouva uzavřená s koupěchtivým, byly následně rozšířeny v příloženém, později uzavřeném smluvním dokumentu pojmenovaným „Neveřejný Dodatek č. 1 ke kupní smlouvě ze dne 22.3.2023“. Tímto dodatkem si smluvní strany kupní smlouvy mj. nad její rámec ujednávají další podmínky, a to, že kupní cena za prodávanou nemovitou věc bude stanovena a zaplácena následujícím postupem:

- kupující z kupní ceny ujednané v kupní smlouvě vypořádá veškeré finanční závazky prodávajícího vzniklé z důvodu smluv o zápůjčce, o úvěru nebo obdobných důvodů,
- kupující se zavazuje po nabytí nemovité věci bez zbytečného odkladu uzavřít smlouvu s realitní kanceláří a řádně činit kroky k prodeji nemovité věci na realitním trhu
- poté, co bude nemovitá věc zpeněžena, zavazuje se kupující s výtěžkem naložit tak, že si ponechá částku ve výši 1.200.000,- Kč a zbytek výtěžku vydá prodávajícímu
- výtěžek, jež má připadnout prodávajícímu se rovněž považuje za kupní cenu za nemovitou věc
- smluvní strany si dále ujednávají, že ze zůstatku výtěžku, který má obdržet prodávající, bude před jeho vyplacením stržena rovněž částka, která připadá na uspokojení pohledávky ze smlouvy o úvěru vůči ČSOB Stavební spořitelna, a.s.

Dle názoru MO MMB lze tento neveřejný dodatek ke kupní smlouvě považovat za právně zpochybnitelný, neboť tento dodatek byl smluvními stranami podepsán až dne 27.4.2023, kdy prodávajícímu již nesvědčilo vlastnické právo k nemovitosti (zápis vlastnictví ke stavbě ve prospěch nového vlastníka byl proveden v KN na LV č. [REDAKCE] ne 14.04.2023, s právními účinky zápisu k okamžiku 23.03.2023).

Dodatek není založen ani ve sbírce listin v KN, tzn., že nebyl přiložen jako listina k návrhu na vklad práva do KN. Rovněž splnění podmínky zavazující předkupníka prodat po nabytí nemovitou věc prostřednictvím realitní kanceláře odporuje samotnému principu předkupního práva dle § 3056 NOZ, tj. sjednocení vlastnictví stavby a pozemku, kdy stavba se uplatněním předkupního práva stává součástí pozemku a v tomto případě již nelze realizovat jen samotný prodej stavby, neboť stavba již při využití předkupního práva přestává být samostatnou věcí. Právní názor MO MMB má podporu v NOZ, kde v § 3056 odst. 1 je mj. uvedeno, že „K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží“

Pozn.:

Převod nemovitosti v době jejího vlastnictví [REDAKCE] byl omezen zástavním právem smluvním ve výši 573.000,- Kč budoucí pohledávky do výše 343.800,- Kč s oprávněním pro ČSOB Stavební spořitelnu, a.s. Zástavní právo bylo před převodem stavby na koupěchtivého vyplaceno.

**Popis:**

Jedná se o stavbu rodinného domu určeného k bydlení, která je situovaná v Kamenné kolonii při ulici Kamenná čtvrť. Ke dni zpracování materiálu nebyly předloženy k objektu žádné bližší technické informace (stáří domu, technický stav, znalecký posudek atd.).

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno - střed.

Vlastník objektu má z úrovně MČ Brno-střed k užívanému pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, dotčeného stavbou na p.č. 783 v k.ú. Štýřice, uzavřenou platnou nájemní smlouvu.

Doba nájmu je sjednaná na dobu určitou 15 let.

**Dle platného Územního plánu města Brna jsou předmětný pozemek i stavba na něm součástí stavební stabilizované plochy bydlení s** podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním **typem plochy všeobecného bydlení (BO)**, které jsou dle regulativů ÚPmB určeny především pro bydlení.

Dotčený pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či opatřením.

**Dle upraveného návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy, plochy bydlení se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby č. 1 s výškou zástavby 3-7 – B/r1.**

## **Pozn.:**

ZMB již v minulosti projednalo předchozí nabídky předkupního práva k obdobným stavbám rodinných domů z této lokality a žádná z níže uvedených nabídek předkupního práva nebyla po projednání v orgánech statutárního města Brna doposud využita:

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

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

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

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

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

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/28 dne 22.6.2021 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 2.6.2021, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 662, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 1001 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 1.200.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o koupi nemovitosti a smlouvy o advokátní úschově peněz. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna

dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 662 bydlení postavené na pozemku p. č. 1001 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 2.6.2021.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/33 dne 9.11.2021 projednalo nabídku předkupního práva k budovám bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 9.9.2021, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbám č.p. 578 a č.p. 581, způsob využití objekty k bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 837 a p.č. 836, obě v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 8.000.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy uzavřené s koupěchtivým. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbám č. p. 578 a č.p. 581 určených k bydlení, postavených na pozemku p. č. 837 a p.č. 836, obě v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 9.9.2021.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z8/37 dne 5.4.2022 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku [REDAKCE] doručenou dne 16.2.2022, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 641, způsob využití objekt k bydlení, postavený na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 783 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 4.100.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy uzavřené s koupěchtivým. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 641 určené k bydlení, postavené na pozemku p. č. 783 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 16.2.2022.

- Zastupitelstvo města Brna č. Z9/05 dne 28.2.2023 projednalo nabídku předkupního práva k budově bydlení ve stejné lokalitě Kamenná kolonie. ZMB vzalo na vědomí nabídku podílových spoluvlastníků, doručenou dne 6.1.2023, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., NOZ, ke stavbě č.p. 580, způsob využití objekt k bydlení, postavený na pozemku ve vlastnictví SMB p. č. 835 v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 3.000.000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy uzavřené s koupěchtivým. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., NOZ ke stavbě č. p. 580 určené k bydlení, postavené na pozemku p. č. 835 v k.ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 6.1.2023.

### **Cena:**

Jedná se o starší rodinný dům v lokalitě Kamenné kolonie. Zastavěná plocha je dle KN cca 64 m2. Nejsou nám však známy žádné podrobnější informace o technických vlastnostech, velikosti a stavu stavby.

V blízké lokalitě bylo realizováno několik prodejů rodinných domů, které jsou svým stavem a lokalitou velmi podobné. Tyto prodeje se pohybují v intervalu od 2 – 3,2 miliónů korun. Nabízená cena 1.000.000,- Kč se tedy nachází hluboko pod intervalem obdobných prodejů a jeví se jako velice nízká. Z cenového hlediska však nelze nabídkovou kupní cenu akceptovat bez podrobnějších informací o technických vlastnostech, velikosti a stavu stavby. V případě zájmu o koupi doporučujeme objednat znalecký posudek.

Pro informaci uvádíme, že se v neveřejném dodatku smlouvy nachází nestandardní podmínka, kterou bude zapotřebí před případným využitím PP ověřit. Podmínka v dodatku zní:

*„Kupující se zavazuje poté, co nemovitou věc nabyde, bez zbytečného odkladu uzavřít smlouvu s realitní kanceláří dle vlastního výběru a řádně činit kroky k prodeji nemovité věci na realitním trhu. Poté, co bude nemovitá věc zpeněžena, zavazuje se kupující s výtěžkem naložit tak, že si ponechá částku ve výši 1.200.000,- Kč a zbytek výtěžku vydá prodávajícímu. Výtěžek, jež má případnozt prodávajícímu se rovněž považuje za kupní cenu za nemovitou věc.“* – k tomuto viz výše uvedený právní názor.

### **Pozn.:**

MO MMB předložil materiál k projednání do orgánů SMB s návrhem usnesení nesouhlasit s využitím předkupního práva ani s uplatněním práv z porušeného předkupního práva, a to s přihlédnutím k předchozím usnesením orgánů SMB, na jejichž základě nebyly využité žádné dosavadní projednané nabídky předkupního práva k obdobným objektům určených k bydlení z této lokality.

### **Závěr:**

**V návaznosti na přijaté usnesení RMB přijaté k této nabídce porušeného předkupního práva je Zastupitelstvu města Brna předkládán nyní tento návrh usnesení:**

- **souhlasit s uplatněním porušeného předkupního práva** statutárního města Brna dle § 3056 a § 2144 odst. 1 až 2 NOZ, ke stavbě č.p. 625, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 806, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 64 m<sup>2</sup> v k.ú. Štýřice, za kupní cenu 1.000.000 Kč, v souladu se zákonem, a to zasláním výzvy k převedení věci za úplaty vůči [redacted] to za kupní cenu uvedenou v podmínkách kupní smlouvy uzavřené dne 22.3.2023, na základě které nabytí vlastnictví k předmětné stavbě;

- **schválit úplatné nabytí stavby** č.p. 625, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 806, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 64 m<sup>2</sup> v k.ú. Štýřice, z vlastnictví [redacted] do vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 1.000.000,- Kč a za podmínek kupní smlouvy ;

- **schválit výzvu** [redacted] k převedení věci ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 NOZ;

- **pověřit vedoucí MO MMB** podpisem výzvy k převedení věci ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 NOZ.

**a to na základě přijatého usnesení RMB, konané dne 23.8.2023**

Kupní cena je hrazena z rozpočtu kapitálových výdajů pro rok 2023 ORJ 6300 § 3639 ORG 3437 – MO výkupy pozemků a objektů, o rezervaci částky 1.000.000,- Kč bylo požádáno.

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

**RMB na své R9/044. schůzi, konané dne 23.8.2023, projednala a doporučila ZMB souhlasit s uplatněním práv z porušeného předkupního práva.**

*Bylo hlasováno po kratší rozpravě o doplněném návrhu usnesení*

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku [redacted] zastoupeného advokátem Mgr. Jiřím Ševčíkem na základě udělené plné moci, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), doručenou dne 23.6.2023, ke stavbě č.p. 625, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 806, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 64 m<sup>2</sup> v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 1.000.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy včetně dodatku č. 1 ke kupní smlouvě uzavřené s koupěchtivým.

- skutečnost, že [redacted] porušil právní povinnosti vztahující se k zákonnému předkupnímu právu, neboť v rozporu s ustanoveními § 2147 až 2148 odst. 1 NOZ vědomě převedl ještě před podáním nabídky předkupního práva na koupěchtivého na základě doložené kupní smlouvy ze dne 22.3.2023 předmětnou nemovitost a vlastnické právo ve prospěch koupěchtivého bylo zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [redacted] dne 14.4.2023, s právními účinky zápisu ke dni 23.3.2023, tzn. že [redacted] nabídku učinil v době, kdy mu již nesvědčilo vlastnické právo a tímto jednáním došlo k porušení zákonného předkupního práva, neboť vůči předkupníkovi tak nebyla dodržena zákonem mu daná lhůta k vyjádření v délce do 3 měsíců od doručení nabídky.

2. doporučila Zastupitelstvu města Brna

• souhlasit

s uplatněním porušeného předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 a § 2144 odst. 1 až 2 NOZ, ke stavbě č.p. 625, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 806, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 64 m<sup>2</sup> v k.ú. Štýřice, za kupní cenu 1.000.000 Kč, v souladu se zákonem, a to zasláním výzvy k převedení věci za úplaty vůči [redacted] a to za kupní cenu uvedenou v podmínkách kupní smlouvy uzavřené 22.3.2023, na základě které nabytí vlastnictví k předmětné stavbě;



- schválit
  - úplatné nabytí stavby č.p. 625, způsob využití objekt bydlení, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 806, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 64 m<sup>2</sup> v k.ú. Štýřice, z vlastnictví [redacted] o vlastnictví statutárního města Brna za kupní cenu ve výši 1.000.000,- Kč a za podmínek kupní smlouvy ;
  - výzvu [redacted] k převedení věci ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 NOZ;
- pověřit vedoucí MO MMB podpisem výzvy k převedení věci ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 NOZ.

Schváleno jednomyslně 11 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohov	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

#### **Stanoviska dotčených orgánů:**

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

- vyjádření OÚPR MMB z 18.7.2023:

**Dle platného Územního plánu města Brna jsou předmětný pozemek i stavba na něm součástí stavební stabilizované plochy bydlení s** podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním **typem plochy všeobecného bydlení (BO)**, které jsou dle regulativů ÚPmB určeny především pro bydlení.

Dotčený pozemek není dotčen žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či opatřením.

**Dle upraveného návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy, plochy bydlení se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby č. 1 s výškou zástavby 3-7 – B/r1.**

#### **MČ Brno-střed**

**RMČ BS** na 31. schůzi, konané dne 10.07.2023, **doporučila ZMČ BS nemít námitek k využití předkupního práva** k nabytí nemovité (věci stavba rodinného domu č.p. 625) na pozemku p.č. 806 o vým. 64 m<sup>2</sup> v k.ú. Štýřice, **z úrovně statutárního města Brna za předpokladu úhrady kupní ceny z rozpočtu SMB.**

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

Magistrát města Brna

MMB/0308152/2023

datovou schránkou

listy: přílohy: 4  
druh:



mmb1es891b2eb6 Doručeno: 23.06.2023

V Brně dne 7. 6. 2023

Ve věci klienta:

*zastoupen Mgr. Jiřím Ševčíkem, advokátem zapsaným v seznamu advokátů České advokátní komory pod č. 19439, sídlem Srbská 2741/53, 612 00 Brno, IČ 09537902*

## Oznámení o předkupním právu

Vážení, dobrý den,

Obracím se na Vás v zastoupení shora uvedeného [redacted] dále jen „prodávající“), který prodal [redacted]

[redacted] dále jen „kupující“), nemovitou věc č. p. 625, rodinný dům, katastrální území Štýřice. Město vlastní pozemek parc. č. 806 (kú Štýřice), na kterém je rodinný dům postaven. S ohledem na to nyní prodávající činí nabídku využití předkupního práva.

Pokud jde o podmínky kupní smlouvy, tak příkládám kupní smlouvu z 22. 3. 2023 a Neveřejný dodatek ke kupní smlouvě ze dne 27. 4. 2023 (obojí sken). Neveřejný dodatek byl od počátku součástí dohody smluvních stran, neboť smyslem převodu domu na kupujícího od počátku bylo vypořádání závazků prodávajícího a další prodej domu, jak se podává právě z dodatku. Podmínkami kupní smlouvy mezi kupujícím a prodávajícím tedy jsou:

- 1) Kupující zaplatí z částky 1.000.000 Kč:
  - a. Částku 30.000 Kč v hotovosti k rukám prodávajícího,
  - b. Částky k vyplacení závazků prodávajícího u jeho věřitelů, podle zjištěné a odsouhlasené výše pohledávek,
  - c. Zbytek částky vydá prodávajícímu,
- 2) Kupující dále, po vypořádání závazků prodávajícího, prodá předmět koupě řádným způsobem na realitním trhu, kdy z výtěžku prodeje si ponechá 1.200.000 Kč a zbytek výtěžku odevzdá jako zbytek kupní ceny prodávajícímu.

Prodávající k tomu dále uvádí, že z důvodu nebezpečí újmy z prodlení (navýšení pohledávek o další příslušenství) kupující již všechny kroky ad 1) realizoval, kdy na pohledávky zaplatil částku 757.292 Kč a prodávajícímu vydal další částku 212.708 Kč (nad rámec 30.000 Kč ad 1a). Pokud si pak kupující podle vzájemné smlouvy s prodávajícím ponechává z prodeje domu částku o 200.000 Kč vyšší, než kterou za dům zaplatil prodávajícímu ze svého (1.000.000 Kč, ze kterých byly dílem uhrazeny závazky

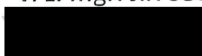
prodávajícího a zbytek částky byl prodávajícímu odevzdán), jedná se o odměnu za poskytnutí kapitálu a pomoci při umoření vlastních závazků prodávajícího. Vyplacení závazků prodávajícího výrazně zvyšuje cenu nemovitosti na trhu (reálná hodnota nemovitosti není nadále snižována právními vadami), takže na ní prodávající vydělá více i při započítání odměny kupujícího.

Smluvní strany si tedy mezi sebou ujednaly zvláštní způsob určení kupní ceny (v souladu s § 2080 občanského zákoníku), kdy nadcházejícím krokem má být prodej nemovité věci na realitním trhu. Z toho důvodu navrhuje kupující městu, aby nyní předkupní právo neuplatnilo, neboť by se tím dostalo pouze do pozice prodávajícího dané nemovitosti. V případě, že má město zájem dům č. p. 625 nabýt, může to udělat učiněním nabídky kupujícímu, aby v rámci své domluvy s prodávajícím prodal dům přímo městu Brnu.

V případě potřeby se prosím obraťte na mne (zástupce prodávajícího) na kontaktních údajích na přední straně tohoto přípisu.

S pozdravem

v. z. Mgr. Jiří Ševčík, advokát



Mgr. Jiří Ševčík, advokát

ev. č. ČAK 19439

IČ 09537902

## PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný:



zmocňuji tímto:

**Mgr. Jiřího Ševčíka**, advokáta zapsaného v seznamu advokátů České advokátní komory pod č. 19439, sídlem Srbská 2741/53, 612 00 Brno, IČO 09537902,

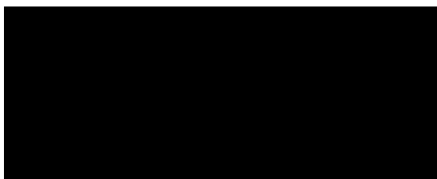
***k zastoupení ve věci jednání se Statutárním městem Brnem s příslušným úřadem městské části, o předkupním právu a o nájmu k domu č. p. 625, rodinný dům, katastrální území Štýřice.***

Tuto plnou moc uděluji ke všem hmotněprávním i procesním úkonům v dané právní věci. Plná moc se vztahuje na nalézací řízení i vymáhání řízení a všechna ostatní souvisící nebo navazující řízení, pokud se vztahují k výše uvedené záležitosti.

Beru na vědomí, že zmocněný advokát je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasím, aby každý z nich jednal samostatně.

Zmocněný advokát zmocniteli sděluje, že trvale spolupracuje se společností Barбора Sedláková, advokátní kancelář s.r.o., se sídlem Křoví č.p. 111, 594 54 Křoví, IČ 081 80 806.

V Brně dne 22. 6. 2023



Zmocnění přijímám.

V Brně dne 22. 6. 2023

.....  
**Mgr. Jiří Ševčík, advokát**

Sídelo: Srbská 2741/53, 612 00 Brno  
telefon: +420 773 553 910

e-mail: jiri@sevcikadvokat.cz  
IDDS: 4w6nf5p



### III. úhrada kupní ceny

Část kupní ceny ve výši 30.000,- Kč převzal prodávající v hotovosti při podpisu této smlouvy.

Zbývající část kupní ceny podle předchozího článku bude uhrazena na účet prodávajícího do 3 dnů od povolení vkladu vlastnického práva svědčícího kupujícím.

### IV. právní stav předmětu prodeje

Prodávající prohlašuje, že

- na převáděných nemovitostech neváznou žádné dluhy, věcná břemena ani jiné právní povinnosti, vyjma zástavního práva dále specifikovaného:

o Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

ve výši 573.000,- Kč,

budoucí pohledávky do výše 343.800,- Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,

Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Stavba: Štýřice, č.p. 625

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.06.2012.

V-8842/2012-702

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- vlastnické právo není soudně nebo jinak napadeno,
- proti němu není vedeno exekuční nebo insolvenční řízení,
- nemá daňové či jiné splatné závazky vůči státu,
- neuzavřel smlouvu či příslib s jinou osobou se stejným či obdobným předmětem plnění.

Prodávající dále prohlašuje, že tak neučiní ani do doby nabytí vlastnického práva k předmětu této smlouvy kupujícím a že do té doby nezatíží předmět této smlouvy žádným dluhem, dalším věcným břemenem, zástavním právem nebo jinou právní povinností ve prospěch třetích osob.

### V. Převzetí nemovitosti

Kupující prohlašuje, že se důkladně seznámil se stavem fyzickým i právním, dále vybaveností předmětu prodeje a v tomto jej převzal k datu podpisu této smlouvy.

### VI. Návrh na vklad a ostatní ujednání

Návrh na vklad vlastnického práva svědčící kupujícím k předmětu prodeje bude spolu s jedním vyhotovením kupní smlouvy podán kupujícím a na náklad kupujícího.

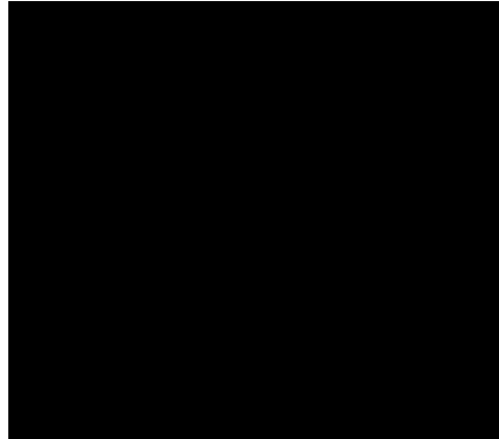
V případě, že příslušný katastrální úřad návrh na vklad dle této smlouvy z jakéhokoliv důvodu zamítne či přeruší řízení, zavazují se smluvní strany učinit vše k odstranění vad, které byly důvodem zamítnutí návrhu či přerušení řízení. Jestliže se tyto vady ukáží jako neodstranitelné, zavazují se smluvní strany dohodou nahradit případné neplatné/neúčinné ustanovení této smlouvy novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného.

## VII. Závěrečná ujednání

Smluvní strany výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, nemají k němu žádných výhrad ani připomínek. Dále prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž 1 stejnopis bude doručen společně s návrhem na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu a po jednom obdrží každý účastník této smlouvy.

V Brně dne 22.3.2023



## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu **017695/100,101/2023**.

Já, níže podepsaný Mgr. Jiří Ševčík, advokát, sídlem Srbská 2741/53, 612 00 Brno, IČ 09537902, zapsaný v seznamu advokátů České advokátní komory pod č. 19439,

prohlašuji, že

tuto listinu v 1 vyhotovení přede mnou vlastnoručně podepsali.

V Brně dne 22. 3. 2023

Ševčík  
ČAK 19439  
37902  
.....

**Mgr. Jiří Ševčík, advokát**



NEVEŘEJNÝ  
Dodatek č. 1 ke  
kupní smlouvě ze dne 22. 3. 2023

(TENTO DODATEK JE URČEN VÝHRADNĚ PRO STANOVENÍ POVINNOSTÍ SMLUVNÍCH STRAN  
A KE SPLNĚNÍ JEJICH POVINNOSTÍ VŮČI SPRÁVCI DANĚ)

uzavřené mezi smluvními stranami, kterými jsou:

[REDAKCE]  
(dále jen „prodávající“)

a

[REDAKCE]  
(dále jen „kupující“)

o prodeji následujících nemovitých věcí ve výlučném vlastnictví prodávajícího:

- 1) Budova č. p. 625, rodinný dům, která stojí na pozemku parc. č. 806 zapsaném na LV č. 10001

to vše zapsané na listu vlastnictví č. [REDAKCE] v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Štýřice, obec Brno, (dále také jen „nemovitá věc“), za kupní cenu ve výši 1.000.000 Kč (dále jen „Kupní smlouva“).

#### PŘEDMĚT DODATKU

##### I. Cenová doložka

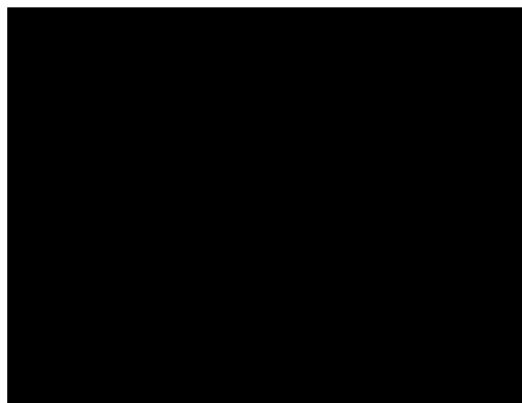
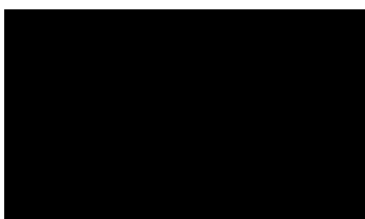
1. Smluvní strany si dodatečně ke Kupní smlouvě ujednávají, že kupní cena za prodávanou nemovitou věc bude stanovena a zaplácena následujícím postupem:
  - a. Kupující z kupní ceny ujednané v Kupní smlouvě, z částky přesahující 30.000 Kč odevzdaných prodávajícímu při podpisu Kupní smlouvy, vypořádá veškeré finanční závazky prodávajícího vzniklé z důvodu smluv o zápůjčce, o úvěru nebo obdobných důvodů. Zbytek kupní ceny ujednané v Kupní smlouvě odevzdá kupující prodávajícímu na účet uvedený v záhlaví ve lhůtě 3 dnů od uhrazení posledního ze závazků prodávajícího.
  - b. Kupující se zavazuje poté, co nemovitou věc nabyde, bez zbytečného odkladu uzavřít smlouvu s realitní kanceláří dle vlastního výběru a řádně činit kroky k prodeji nemovité věci na realitním trhu. Poté, co bude nemovitá věc zpeněžena, zavazuje se kupující s výtěžkem naložit tak, že si ponechá částku ve výši 1.200.000 Kč (slovy: milion dvě stě tisíc korun českých) a zbytek výtěžku vydá prodávajícímu. Výtěžek, jež má připadnout prodávajícímu se rovněž považuje za kupní cenu za nemovitou věc.

- i. Smluvní strany si dále ujednávají, že ze zůstatku výtěžku, kterou má obdržet prodávající, bude před jeho vyplacením stržena rovněž částka, která připadá na uspokojení pohledávky ze smlouvy o úvěru vůči ČSOB Stavební spořitelna, a. s., IČO 49241397, ke které je na LV [REDAKCE] stále uváděno zástavní právo pro pohledávky ve výši 573.000 Kč a pro budoucí pohledávky ve výši 343.000 Kč a o kterých (pohledávkách) prodávající prohlásil, že jsou zcela uhrazeny.
  - c. Splatnost kupní ceny se nově stanovuje tak, že kupující je povinen kupní cenu zaplatit prodávajícímu na účet uvedený v záhlaví pod VS [REDAKCE] do 3 pracovních dnů od okamžiku, kdy mu bude vydán výtěžek zpeněžení nemovité věci postupem podle ostatních ujednání tohoto dodatku Kupní smlouvy.
  - d. Smluvní strany si ujednávají, že není přípustný jiný způsob vypořádání právních vztahů založených Kupní smlouvou a tímto dodatkem, než ujednaný nebo změněný v souladu s nimi. Vylučuje se možnost pohledávky z této smlouvy postoupit nebo jednostranně započítat. Prodávající se uspokojení svého nároku na zaplacení kupní ceny může domáhat pouze nárokem na splnění této smlouvy.
2. Bude-li Kupní smlouva nebo tento dodatek shledány neplatnými, zrušeny, změněny či jinak nastane stav, kdy se prodávající stane zpět vlastníkem nemovité věci, má kupující právo požadovat:
    - a. náhradu nákladů na umožnění závazků prodávajícího podle odst. 1 písm. a) tohoto článku tohoto dodatku, a
    - b. náhradu náklady dalších kroků, které učinil ke splnění tohoto dodatku a kupní smlouvy, a
    - c. odměnu s těmito úkony běžně spojenou.

## II. Závěrečná ujednání

1. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, nemají k němu žádných výhrad ani připomínek. Dále prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
2. V případě, že se jakékoliv ujednání této smlouvy ukáže v budoucnu jako neplatné či nevynutitelné, zejména pak z důvodu rozporu s aplikovatelnými právními předpisy a jejich změnami, nemá tato skutečnost vliv na ostatní ujednání této smlouvy. V takovém případě se smluvní strany zavazují dohodnout se na přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v této smlouvě a nahradit neplatné či neúčinné ujednání ujednáním novým.
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu.

V Brně dne 24. 2. 2023

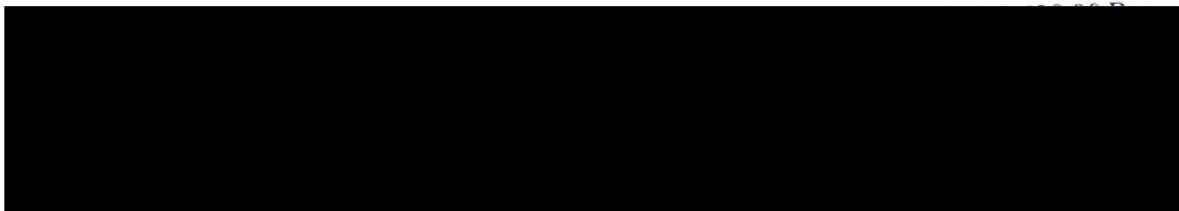


## PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 017695/106,107/2023.

Já, níže podepsaný Mgr. Jiří Ševčík, advokát, sídlem Srbská 2741/53, 612 00 Brno, IČ 09537902, zapsaný v seznamu advokátů České advokátní komory pod č. 19439,

prohlašuji, že



tuto listinu v 1 vyhotovení přede mnou vlastnoručně podepsali.

V Brně dne 27. 4. 2023

 evčík  
AK 19439  
7902

**Mgr. Jiří Ševčík, advokát**





© Seznam.cz, a.s., Cyclomedia Technology B.V. | 1. 9. 2022

Panorama



# předkupní právo - stavba č.p. 625 na p.č. 806 v k.ú. Štýřice



50 m

1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

## P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

## KATASTRY



Katastry

## KATASTRÁLNÍ MAPA

Az Popisy parcel

• Definiční bod parcel



Vnitřní parcelní kresba



Parcelní kresba

## PARCELY SMB



Parcely SMB



# předkupní právo - stavba č.p. 625 na p.č. 806 v k.ú. Štýřice

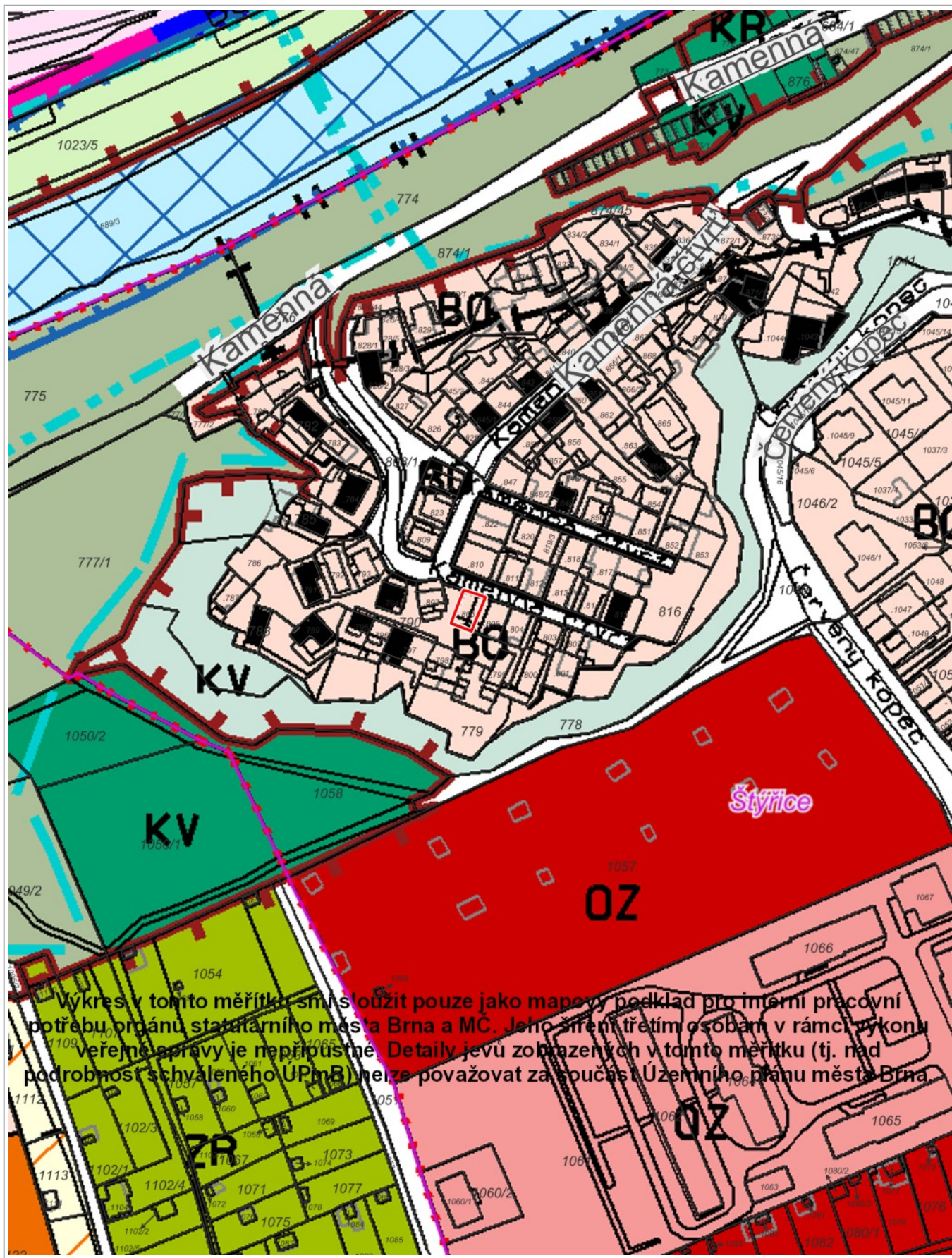


50 m

1 : 1 500

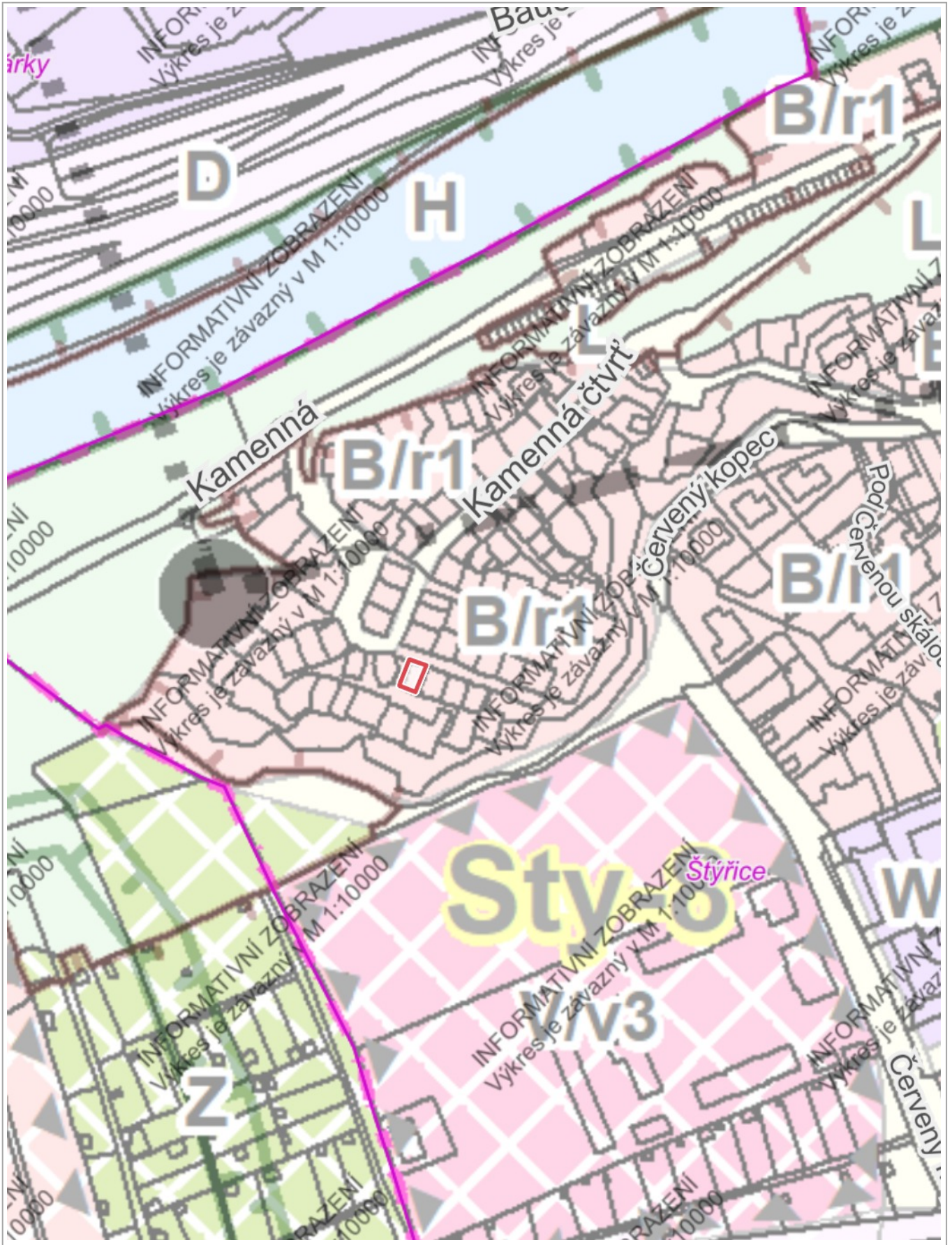
© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 25. 3. 2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK





50 m

1 : 1 500



50 m

1 : 1 887

Sml. č.....

KUPNÍ SMLOUVA  
(dále jen „smlouva“)  
uzavřená podle ust. § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,  
mezi těmito smluvními stranami:

1. Statutární město Brno  
se sídlem Brno, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00, IČO: 44 99 27 85,  
zastoupené JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou

(dále jen jako „kupující“)



(dále jen jako „prodávající“)

(kupující a prodávající společně dále jen jako „smluvní strany“)

I.  
Předmět prodeje

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovité věci:

- budova Štýřice, č.p. 625, způsob využití rodinný dům,

postavené na pozemku parc. č. 806, zapsané na LV č. [redacted] pro k.ú. Štýřice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „Nemovitá věc“ nebo „předmět prodeje“). Pozemek parc. č. 806 je ve vlastnictví jiného vlastníka – statutárního města Brna (kupující) a je zapsán na LV č. 10001 pro k.ú. Štýřice, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město a není předmětem převodu.

II.  
Nabytí vlastnictví a kupní cena

Prodávající, za níže dohodnutých podmínek, prodává Nemovitou věc specifikovanou v čl. I. této smlouvy do vlastnictví kupujícího.

Kupující Nemovitou věc specifikovanou v čl. I. této smlouvy, za níže dohodnutých podmínek kupuje.

Kupní cena za převod Nemovité věci, specifikované v čl. I. této smlouvy, byla dohodnuta ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých)

(dále jen kupní cena)

### III. Úhrada kupní ceny

Kupní cena podle předchozího článku bude uhrazena na účet prodávajícího č. ....  
do 3 dnů od povolení vkladu vlastnického práva svěřícího kupující.

Připsáním kupní ceny na shora uvedený účet je povinnost strany kupující uhradit kupní cenu splněna.

### IV. Právní stav předmětu prodeje

Prodávající prohlašuje, že

- na převáděných nemovitostech neváznou žádné dluhy, věcná břemena ani jiné právní povinnosti,
- vlastnické právo není soudně nebo jinak napadeno,
- proti němu není vedeno exekuční nebo insolvenční řízení,
- nemá daňové či jiné splatné závazky vůči státu,
- neuzavřel smlouvu či příslib s jinou osobou se stejným či obdobným předmětem plnění.

Prodávající dále prohlašuje, že tak neučiní ani do doby nabytí vlastnického práva k předmětu této smlouvy kupující a že do té doby nezatíží předmět této smlouvy žádným dluhem, dalším věcným břemenem, zástavním právem nebo jinou právní povinností ve prospěch třetích osob.

### V. Převzetí nemovitosti

Kupující prohlašuje, že mu je znám právní i faktický stav předmětu prodeje a v tomto stavu jej převezme.

Smluvní strany se dohodly, že prodávající předmět převodu předá kupující nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne připsání kupní ceny na účet prodávajícího dle článku III.

O faktickém předání a převzetí předmětu převodu sepíší smluvní strany předávací protokol. Termín faktického předání a převzetí předmětu převodu si sdělí vzájemně smluvní strany prokazatelným způsobem.

Za stranu kupující je oprávněn převzít předmět převodu Úřad městské části Brno-střed, který vykonává správu pozemku parc. č. 806, k.ú. Štýřice, dotčeného stavbou předmětu převodu.

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

### VI. Návrh na vklad a ostatní ujednání

Návrh na vklad vlastnického práva svěřící kupující k předmětu prodeje bude spolu s jedním vyhotovením kupní smlouvy podán kupující a na náklad kupující.

V případě, že příslušný katastrální úřad návrh na vklad dle této smlouvy z jakéhokoliv důvodu zamítne či přeruší řízení, zavazují se smluvní strany učinit vše k odstranění vad, které byly důvodem zamítnutí návrhu či přerušení řízení. Jestliže se tyto vady ukáží jako neodstranitelné, zavazují se smluvní strany dohodou nahradit případně neplatné/neúčinné ustanovení této smlouvy novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného.

VII.  
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem poslední smluvní stranou. Účinnosti nabývá tato smlouva dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Kupující zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
2. V částech neupravených se tato smlouva řídí právním řádem platným na území České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Strana prodávající bere na vědomí, že statutární město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona).
4. Strana prodávající podpisem této smlouvy potvrzuje, že byla v okamžiku získání osobních údajů statutárním městem Brnem seznámena s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje statutární město Brno na svých internetových stránkách [www.brno.cz/gdpr/](http://www.brno.cz/gdpr/).
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, kdy jedno (1) vyhotovení obdrží strana prodávající, dvě (2) vyhotovení obdrží strana kupující a jedno (1) vyhotovení s úředně ověřeným podpisem strany prodávající obdrží strana kupující za účelem vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, nemají k němu žádných výhrad ani připomínek. Dále prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

VIII.

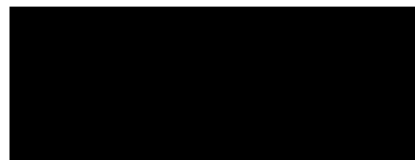
Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění:

Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na Z9/09. zasedání konaném dne 5. září 2023.

V Brně dne .....

V Brně dne .....

-----  
za statutární město Brno  
JUDr. Markéta Vaňková, primátorka  
kupující



**Výzva k převedení stavby za příslušnou úplatu do vlastnictví statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 2144 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to z titulu porušení zákonného předkupního práva**

Vážený pane magistře,

z veřejně přístupných zdrojů jsme zjistili, že jste v nedávné době nabyli z titulu porušeného zákonného předkupního práva do svého vlastnictví na základě kupní smlouvy ze dne 22.3.2023 nemovitou věc, a to stavbu rodinného domu č.p. 625, která je postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna parc. č. 806, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 64 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Štýřice, obec Brno.

Dovolujeme si Vás upozornit na zjištěné porušení povinnosti stanovené zákonem, jejíž splnění se vztahuje na všechny případy týkající se převodu vlastnictví ke stavbě, která je samostatnou věcí a není tak součástí pozemku a naopak, tj. na zákonnou povinnost vlastníka takovéto stavby učinit vůči vlastníkovi cizího pozemku, a naopak, nabídku předkupního práva ve smyslu § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“).

Výše zmíněnou zákonnou povinnost porušil svým protiprávním jednáním již předchozí vlastník stavby č.p. 625 k.ú. Štýřice (dále jen „Stavba“) [redacted] zastoupený advokátem Mgr. Jiřím Sevčíkem na základě udělené plné moci.

[redacted] sice učinil vůči předkupníkovi (vlastníkovi stavbou dotčeného pozemku) nabídku předkupního práva s doloženou kupní smlouvou uzavřenou s koupěchtivým a tato nabídka byla doručena statutárnímu městu Brno dne 23.06.2023. Tuto nabídku však považujeme právně za irelevantní, neboť již k datu vyhotovení nabídky [redacted] nebyl právně ani fakticky vlastníkem Stavby, prvořadě však zejména svým jednáním, a to zásadním způsobem, porušil právní povinnosti vztahující se k zákonnému předkupnímu právu, neboť v rozporu s ustanoveními § 2147 až 2148 odst. 1 NOZ, vědomě převedl vlastnictví ke Stavbě ještě před podáním uvedené nabídky předkupního práva na Vaši osobu, jakožto koupěchtivého, a to na základě doložené kupní smlouvy ze dne 22.3.2023. Předchozí vlastník Stavby tímto nezákonným převodem vlastnictví ke Stavbě ve prospěch koupěchtivého, a to ještě před podáním samotné nabídky předkupního práva, takto svým jednáním znemožnil předkupníkovi uplatnit své zákonné právo, a to vyjádřit se k nabídce předkupního práva ve lhůtě stanovené zákonem, tj. do 3 měsíců od doručení relevantní nabídky.

Vlastnické právo ve prospěch koupěchtivého, tj. ve prospěch Vaší osoby, bylo zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. [redacted] dne 14.4.2023, s právními účinky zápisu ke dni 23.3.2023 a tato fakta potvrzují, že [redacted] účelově nabídku předkupního práva učinil až poté, kdy mu již nesvědčilo vlastnické právo ke Stavbě.

Kontrolou, spočívající v našem prověření vlastnických vztahů ke Stavbě jsme na základě výše uvedených skutečností došli k závěru, že zákonné předkupní právo bylo jednoznačně a prokazatelně porušeno a vlastnictví ke Stavbě jste nabyli na základě porušeného předkupního práva v rozporu s ustanovením § 3056 NOZ.

Nabídka předkupního práva se týkala budovy č.p. 625, která je aktuálně ve Vašem vlastnictví, způsob využití objekt bydlení, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 385 pro katastrální území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město.

Jak je Vám dobře známo, nabyli jste Stavbu do svého vlastnictví na podkladě smlouvy kupní, která byla uzavřena dne 22.03.2023 mezi

██████████ zastoupeného advokátem Mgr. Jiřím Sevcíkem na základě udělené plné moci (dále již jen „Prodávající“), jako Prodávajícím na straně jedné a Vámi jako kupujícím na straně druhé (dále již jen „Kupní smlouva“). Vlastnické právo ke Stavbě bylo ve Vaš prospěch zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. ██████████ ne 14.4.2023, s právními účinky zápisu ke dni 23.3.2023

Jak je Vám, doufáme, taktéž dobře známo, Stavba stojí na pozemku cizího vlastníka, a sice na pozemku parc. č. 806, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 64 m<sup>2</sup>, kterýžto je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město (dále již jen „Pozemek“), a kterýžto je výlučným vlastnictvím statutárního města Brna.

Tato samotná skutečnost pak zakládá mezi statutárním městem Brnem a vlastníkem stavby občanskoprávní vztah. Dovolte nám nyní citovat vybraná ustanovení NOZ, kterážto zmíněný občanskoprávní vztah vymezují.

Dle ust. § 3056 odst. 1 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. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.

Dle výše citovaného ustanovení NOZ je naprosto zřejmé, že ode dne účinnosti NOZ statutárnímu městu Brnu náleželo (a i nyní náleží) zákonné předkupní právo ke Stavbě.

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

Jmenovaný Prodávající uzavřel s Vámi již zmiňovanou Kupní smlouvu dne 22.03.2023, avšak výše uvedené zákonné povinnosti se nesnažil dostát, když jsme sice z jeho strany obdrželi nabídku k využití předkupního práva statutárního města Brna ke Stavbě, avšak až poté (nabídka byla doručena dne 23.06.2023), kdy mu již nesvědčilo vlastnické právo ke Stavbě, jelikož právní účinky převodu vlastnického práva byly zapsány v KN již ke dni 23.3.2023, (fotokopie této KS je v příloze).

Dle ust. § 2147 NOZ nabídku učiní prodávající předkupníkovi ohlášením všech podmínek; při nabídce se vyžaduje oznámení obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým; nabídka ke koupi nemovité věci vyžaduje písemnou formu.

Prodávající však, jak je výše popsáno, tak neučinil a neoprávněným převodem vlastnictví předmětné Stavby vědomě porušil zákonné předkupní právo svědčící předkupníkovi, tj. statutárnímu městu Brnu, který je vlastníkem pozemku, na kterém je nemovitá věc postavená.

Zmíněný přípis předchozího vlastníka Stavby ze dne 23.06.2023, obsahující právně nezpůsobilou nabídku předkupního práva tímto považujeme toliko za upozornění na skutečnost, že jste nabyli vlastnictví ke Stavbě porušením zákonného předkupního práva. Přípis byl z tohoto důvodu předložen spolu s ostatními dokumenty k projednání předkupního práva do orgánů statutárního města Brna, jakožto důkazní listina k prokazatelnému porušení předkupního práva.

Oznamujeme Vám, že v tomto zjištěném případě porušení předkupního práva, jsme nuceni domáhat se svého zákonného práva vůči Vám, jako nástupci druhé strany, zákonem daným postupem, který nám umožňuje jako předkupníkovi sjednat nápravu z porušeného předkupního práva uplatněním právního institutu převedení věci za úplaty, který řešení následků z porušení předkupního práva upravuje v § 2144 odst. 1 NOZ /viz níže/.

Dle ust. § 2144 odst. 1 NOZ je-li předkupní právo zřízeno jako právo věcné, opravňuje předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyt koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl.

Zákonné předkupní právo dle ust. § 3056 odst. 1 OZ, svědčící v daném konkrétním případě statutárnímu městu Brnu, má jednoznačně povahu práva věcného, protože hypotéza právní normy vyjádřené v ust. § 2144 NOZ se vztahuje i k němu. Jak pak vyplývá z dispozice uvedené právní normy, svědčí statutárnímu městu Brnu za vzniklé situace oprávnění domáhat se vůči Vám, abyste mu Budovu za příslušnou úplatu (kupní cenu korespondující kupní ceně sjednané v Kupní smlouvě ze dne 22.3.2023) převedl.

Vážený pane magistře, vyzýváme Vás tudíž, abyste dobrovolně v souladu s výše citovaným ust. § 2144 odst. 1 NOZ převedl Budovu za kupní cenu ve výši 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých) z Vašeho vlastnictví do vlastnictví statutárního města Brna.

V příloze této výzvy Vám zasíláme k podpisu náš návrh kupní smlouvy č..... v počtu čtyř výtisků, na jejímž podkladě lze shora specifikovaný převod vlastnického práva ke Stavbě realizovat. Žádáme Vás tímto o podpis návrhu kupní smlouvy s úředním ověřením podpisu na jednom výtisku, případně o Vaše vyjádření k němu, jakož i o jeho doplnění. Podepsanou kupní smlouvu s podepsaným příloženým návrhem na vklad do katastru nemovitostí nám laskavě zašlete zpět na naši adresu.

Vezměte, prosím, předem na vědomí, že pakliže nejpozději do 15 dnů od doručení této výzvy nebudete žádným způsobem reflektovat na statutárním městem Brnem uplatněné právo na převedení věci za příslušnou úplatu ve smyslu ust. § 2144 odst. 1 NOZ, jsme připraveni podniknout odpovídající právní kroky k tomu, aby se statutární město Brno svého práva domohlo soudní cestou.

Tato výzva byla schválena Zastupitelstvem města Brna na Z9/09. zasedání konaném dne 5. září 2023 (ověřenou kopii výpisu usnesení ZMB přikládáme v příloze).

S pozdravem

Mgr. Dagmar Baborovská  
vedoucí  
Majetkového odboru MMB

**PŘÍLOHY:**

fotokopie dokumentů dle textu  
4x návrh Kupní smlouvy č.  
2x návrh na vklad práva do KN

**NA VĚDOMÍ:**

- Mgr. Jiří Ševčík, advokát, Srbská 2741/53, 612 00 Brno – ID DS: 4w6nf5p
- ÚMČ Brno-střed, Majetkový odbor, Dominikánská 2, 601 69 Brno - DS
- 