

Z9/12. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 14.11.2023

84. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 183/34 v k.ú. Dolní Heršpice

Anotace

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

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDAKCE], zastoupené na základě udělené plné moci advokátkou Mgr. Anežkou Statečnou, doručenu dne 6.9.2023, na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 183/34, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Dolní Heršpice, za kupní cenu ve výši 500.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy se smlouvou o úschově listin uzavřené s koupěchtivým.
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 183/34, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Dolní Heršpice, dle nabídky doručené dne 6.9.2023.

Stanoviska

RMB na své R9/057. schůzi, konané dne 1.11.2023, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Dagmar Baborovská

vedoucí odboru - Majetkový odbor

7.11.2023 v 12:54

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

3.11.2023 v 12:25

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiálu - [redacted])	7 - 16
Příloha (foto s vyznacemim objektu - [redacted])	17 - 17
Příloha (majetkova mapa - [redacted])	18 - 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 [REDACTED], zastoupené na základě udělené plné moci advokátkou Mgr. Anežkou Statečnou, doručená dne 6.9.2023, na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 183/34, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Dolní Heršpice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 6.9.2023 nabídku [REDACTED], zastoupené na základě udělené plné moci advokátkou Mgr. Anežkou Statečnou, na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 183/34, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Dolní Heršpice, za kupní cenu ve výši 500.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy se smlouvou o úschově listin uzavřené s koupěchtivým.

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) a tato lhůta v případě předmětné nabídky uplyne k datu 6.12.2023.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e, způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 183/34 v k.ú. Dolní Heršpice, je součástí hromadných řadových garáží umístěných v garážovém dvoře při ulici Chleborádova.

Jedná se o starší zděnou řadovou koncovou garáž určenou pro 1 osobní automobil.

V tomto garážovém dvoře je na pozemcích statutárního města Brna postaveno v jedné řadě celkem 16 staveb garáží.

Dle OÚPR MMB je předmětný pozemek i stavba na něm z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití hromadné odstavné a parkovací garáže (DG), které jsou dle regulativů ÚPmB určeny zejména pro umístění zařízení systému dopravní obsluhy města.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí zastavitelné plochy bydlení s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby a výškovou úrovní zástavby č. 2 s výškou zástavby 3 – 10 m/B/r2.

Pozemek je dále součástí rozvojové lokality DH-1 Chleborádova.

Předmětný pozemek je svěřený městské části Brno – jih.

Pozn.:

K jiným stavbám garáží z tohoto garážového dvora byla projednána již jedna nabídka na využití předkupního práva týkající se dvou staveb garáží:

ZMB č. Z8/18, konané dne 16. 6. 2020 vzalo na vědomí nabídku spol. HORIOZ, s.r.o., se sídlem Brno, Dolní Heršpice č. ev. 26, PSČ 619 00, IČO 63497867 (dále jen „HORIOZ“), doručenou dne 28.5.2020, na využití předkupního práva dle § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke dvěma stavbám bez č.p./č.e., způsob využití garáže, postaveným na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 183/10, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² a p.č. 183/13, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², vše v k.ú. Dolní Heršpice, za kupní cenu v celkové výši 800.000,- Kč, kde na každou stavbu připadá částka ve výši 400.000,- Kč.
ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna.

Cena:

Jedná se o starší zděnou řadovou krajní garáž o zastavěné ploše 19 m².

Ocenění garáže bez pozemku v k.ú. Dolní Heršpice:

Realizované prodeje v okolí určené k porovnání:

2023	ul. K lázinkám, k.ú. Chrlice, starší řadová garáž, cena bez pozemku	710.000,- Kč
2023	ul. K lázinkám, k.ú. Chrlice, starší řadová garáž, cena bez pozemku	699.000,- Kč
2022	ul. Chleborádova, řadová garáž v sousedství, bez pozemku	500.000,- Kč
2022	ul. Sokolova, starší řadová garáž, cena bez pozemku	610.000,- Kč
2022	ul. U viaduktu, k.ú. Chrlice, starší řadová garáž, <u>cena vč. pozemku</u>	250.000,- Kč
2022	ul. Rolencova, k.ú. Holásky, starší řadová garáž, <u>cena vč. pozemku</u>	800.000,- Kč

S ohledem na výše uvedené realizované prodeje a na polohu garáže v okrajové části Brna, leží kupní cena garáže ve výši 500.000,- Kč při horní hranici intervalu realizovaných cen, a lze ji při zvýšeném zájmu z cenového hlediska akceptovat.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené k této nabídce předkupního práva je orgánům statutárního města Brna předkládán nyní tento návrh:

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 183/34, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Dolní Heršpice, dle nabídky doručené dne 6.9.2023,

a to s přihlédnutím ke stanovisku MČ Brno-jih, zejména však vzhledem ke skutečnosti, že v minulosti nebyly využity nabídky předkupního práva k jiným dvěma stavbám garáží nacházejícími se v tomto garážovém dvoře, rovněž tak s přihlédnutím k tomu, že jelikož se dle připravovaného nového ÚPmB jedná o rozvojovou lokalitu města Brna, která je určena k přestavbě, lze případné budoucí majetkoprávní vypořádání pozemků a cizích staveb garáží postavených na pozemku SMB realizovat formou postupu spočívajícího v odstranění stavby z pozemku, a to na základě výzvy k jejímu odstranění vůči vlastníkovi stavby bez jakékoliv finanční kompenzace v souladu s platnými právními předpisy.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Komisi majetkové Rady města Brna.

RMB na své R9/057. schůzi, konané dne 1.11.2023, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE] zastoupené na základě udělené plné moci advokátkou Mgr. Anežkou Statečnou, doručenou dne 6.9.2023, na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 183/34, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Dolní Heršpice, za kupní cenu ve výši 500.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy se smlouvou o úschově listin uzavřené s koupěchtivým.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 183/34, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k.ú. Dolní Heršpice, dle nabídky doručené dne 6.9.2023.

Schváleno jednomyslně 10 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

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB

- vyjádření ze dne 19.9.2023:

Dle OÚPR MMB je předmětný pozemek i stavba na něm z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stavební stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití hromadné odstavné a parkovací garáže (DG), které jsou dle regulativů ÚPmB určeny zejména pro umístění zařízení systému dopravní obsluhy města.

Dle upraveného návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek součástí zastavitelné plochy bydlení s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby a výškovou úrovní zástavby č. 2 s výškou zástavby 3 – 10 m/B/r2.

Pozemek je dále součástí rozvojové lokality DH-1 Chleborádova.

MČ Brno – jih

RMČ Brno-jih na schůzi č. 27/2023, konané dne 11.10.2023, **přijala usnesení, ve kterém doporučila ZMČ Brno-jih doporučit ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva** k nemovitosti, stavby garáže bez č.p./č.e., na pozemku p.č. 183/34 v k.ú. Dolní Heršpice, **z úrovně SMB.**

Statutární město Brno
Magistrát města Brna

MMB/0412773/2023

listy: přílohy: 4
druh:



mmb1es891cb0af Doručeno: 06.09.2023

V Brně dne 6. 9. 2023

Magistrát města Brna
Dominikánské náměstí 1
601 67 Brno



Nabídka předkupního práva ke stavbě stojící na pozemku předkupníka

Vážení,

tímto Vás oslovuji v právním zastoupení paní [redacted],
[redacted] který
má v úmyslu zcizit níže uvedenou nemovitou věc a to:

- **stavbu bez č. p.**, garáž, zapsanou na listu vlastnictví č. [redacted], nacházející se na pozemku parc. č. 183/34, zapsaném na listu vlastnictví č. 10001. ve vlastnictví statutárního města Brno;

pro katastrální území Dolní Heršpice, obec Brno, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále také jen jako „**Stavba**“).

Vzhledem ke skutečnosti, že výše specifikovaná Stavba stojí na pozemku parc. č. 183/34, zapsaném na listu vlastnictví č. 10001, v k. ú. Dolní Heršpice, máte ke Stavbě [redacted] [redacted] v souladu s ust. § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, předkupní právo.

S ohledem na uvedené tedy tímto činí [redacted] nabídku k využití či nevyužití předkupního práva ke shora uvedené Stavbě, a to k:

- **stavbě bez č. p.**, garáž, zapsané na listu vlastnictví č. 82, nacházející se na pozemku parc. č. 183/34, zapsaném na listu vlastnictví č. 10001. ve vlastnictví statutárního města Brna;

pro katastrální území Dolní Heršpice, obec Brno, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále také jen jako „**Stavba**“).

Kopii kupní smlouvy, a tedy i všechny podmínky zasílám tímto v příloze. Prosím o sdělení, zda předkupní právo uplatňujete či nikoliv v co nejkratším možném termínu, popřípadě při nevyužití předkupního práva použijte přílohou zaslané sdělení o neuplatnění Vašeho předkupního práva. V případě nevyužití Vašeho předkupního práva budou shora uvedená nemovitá věc převedena do vlastnictví kupujících uvedených v předmětné kupní smlouvě.

Vaše podepsané vyjádření zašlete na adresu advokátní kanceláře: Sochorova 3226/40, 616 00 Brno, či na info@pp-ak.cz.

Děkuji a jsem s pozdravem

Mgr. Anežka Statečná
Statečná

Digitálně podepsal
Mgr. Anežka Statečná
Datum: 2023.09.06
16:20:12 +02'00'

Mgr. Anežka Statečná
advokát v plné moci

Přílohy: kupní smlouva
plná moc
sdělení

PLNÁ MOC

Níže podepsaná:



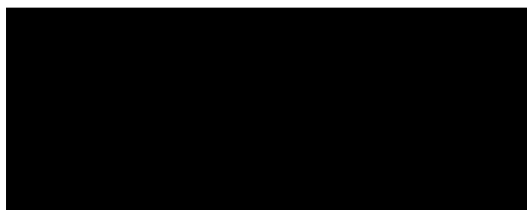
tímto zmocňuji
Mgr. Anežku Statečnou, advokáta, ev. č. ČAK 20318,
se sídlem v Brně, Sochorova 3226/40, PSČ: 616 00,

k zastupování ve věci vyřízení zákonného předkupního práva ke stavbě bez č. p./č.e.,
garáží, zapsané na listu vlastnictví [redacted] nacházející se na pozemku parc. č. 183/34, zapsaném na
listu vlastnictví 10001,

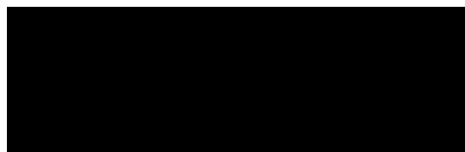
to vše pro katastrální území Dolní Heršpice, obec Brno, v katastru nemovitostí vedeném
Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno- město,

z titulu vlastnictví pozemku parc. č. 183/34 k. ú. Dolní Heršpice, statutárním městem
Brnem, a to k zaslání nabídky k uplatnění předmětného předkupního práva statutárního
města Brna k vyjádření, zda svého zákonného předkupního práva využívá či nikoliv, jakož i
k doručení rozhodnutí o uplatnění či neuplatnění tohoto předkupního práva a veškerým
dalším úkonům s tímto spojeným.

v *VELKÉ PAVLOVĚ* dne 30. 8. 2023



Zmocnění přijímám:



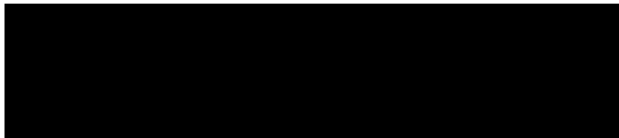
Mgr. Anežka Statečná, advokát

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ust. § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) a obecných ustanovení o koupi dle ust. § 2079 občanského zákoníku,
SE SMLOUVOU O ÚSCHOVĚ LISTIN
uzavřenou dle ust. § 1746 odst. 2 a násl. občanského zákoníku

Dle vzájemného prohlášení jako subjekty způsobilé nabývat pro sebe práva a zavazovat se k povinnostem, uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku, a to:

1.



na straně jedné jako prodávající (dále jen „**strana prodávající**“),

a

2.

AGRORAIL s.r.o., IČO: 280 46 765,

se sídlem Kamenomlýnská 127/5, Pisárky, 603 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 110565,

zastoupená Miroslavem Komzákem, jednatelem

na straně druhé jako kupující (dále jen „**strana kupující**“)

za účasti vedlejšího účastníka smlouvy:

PAHORECKÁ & PARTNEŘI, advokátní kancelář v.o.s.

se sídlem Sochorova 3226/40, 616 00 Brno, IČO: 190 76 525,

jednající prostřednictvím společníka Mgr. Anežky Statečné, advokáta, ev. č. ČAK 20318,

email: info@pp-ak.cz,

(dále jen „**Advokát**“),

tuto **kupní smlouvu se smlouvou o úschově listin** (dále jen jako „**Smlouva**“):

I.

Úvodní ujednání

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

- **stavby bez č. p./č. e.**, garáže, zapsané na listu vlastnictví č. [redacted] nacházející se na pozemku parc. č. 183/34, zapsaném na listu vlastnictví č. 10001,

to vše pro katastrální území Dolní Heršpice, obec Brno, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno- město, společně dále jen jako „**Předmět koupě**“.

II.

Předmět smlouvy

1. Strana prodávající tímto straně kupující prodává Předmět koupě specifikovaný v čl. I. odst. 1 této Smlouvy, a to se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, do výlučného vlastnictví strany kupující za kupní cenu uvedenou v čl. III. odst. 1 této Smlouvy a strana kupující tímto Předmět koupě blíže specifikovaný v čl. I. odst. 1 této Smlouvy se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, od strany prodávající do svého výlučného vlastnictví za kupní cenu uvedenou v čl. III. odst. 1 této Smlouvy přijímá a kupuje.

III.

Kupní cena a způsob úhrady

1. Kupní cena za Předmět koupě dle této Smlouvy činí na základě dohody smluvních stran částku celkem ve výši **500.000,- Kč** (slovy: pět set tisíc korun českých), (dále také jen „Kupní cena“).
2. Strana kupující se zavazuje zaplatit straně prodávající Kupní cenu následujícím způsobem:
 - částku ve výši **50.000,- Kč** uhradí strana kupující na účet strany prodávající uvedený v záhlaví této Smlouvy **nejpozději do sedmi (7) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy všemi účastníky;**
 - částku ve výši **450.000,- Kč** uhradí strana kupující na účet strany prodávající uvedený v záhlaví této Smlouvy **nejpozději do sedmi (7) pracovních dnů ode dne**, co bude straně kupující Advokátem **předloženo prohlášení prodávajícího dle čl. V. odst. 6 této Smlouvy** o tom, že předkupník nevyužil svého zákonného předkupního práva k Předmětu koupě nebo **prohlášení předkupníka, že se svého předkupního práva vzdává, resp. jej nebude uplatňovat.**
3. Strana prodávající a strana kupující sjednaly, že povinnost strany kupující zaplatit Kupní cenu je splněna připsáním Kupní ceny na účet strany prodávající uvedený v záhlaví této Smlouvy.
4. V případě prodlení strany kupující se zaplacením Kupní ceny dle této Smlouvy delším jak patnáct (15) dnů po určeném datu je strana kupující povinna zaplatit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 3 % z Kupní ceny uvedené v čl. III. odst. 1 této Smlouvy, a strana prodávající je dále oprávněna od této Smlouvy odstoupit. Tímto není dotčeno právo strany prodávající na náhradu škody.

IV.

Smlouva o úschově listin

1. Strana kupující a strana prodávající uzavírají s Advokátem v souvislosti s touto Smlouvou smlouvu o úschově jednoho vyhotovení této Smlouvy s ověřenými podpisy smluvní stran, se kterým se zavazuje naložit následovně:
 - zaplacení Kupní ceny dle čl. III. odst. 2 této Smlouvy na účet strany prodávající, kdy je strana prodávající povinna tuto skutečnost potvrdit Advokátovi bezodkladně po připsání dané částky na jí sdělený bankovní účet, a zároveň
 - co bude Advokátovi předloženo prohlášení předkupníka nebo prohlášení prodávajícího dle čl. V. odst. 6 této Smlouvy o tom, že předkupník nevyužil svého zákonného předkupního práva k Předmětu koupě,podá k příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí v zastoupení stran dle čl. X této Smlouvy, ke kterému připojí jedno vyhotovení této Smlouvy s ověřenými podpisy strany kupující a strany prodávající a zaplatí správní poplatek 2.000,- Kč. Zároveň je povinen vyrozumět obě strany o podání tohoto návrhu.
2. V případě, že ve lhůtě do šesti (6) měsíců ode dne podpisu této Smlouvy nebudou splněny podmínky dle čl. IV. odst. 1 této Smlouvy, je Advokát povinen ve lhůtě pěti (5) pracovních dnů ode dne marného uplynutí této lhůty vydat dosud nevydané listiny přijaté do advokátní úschovy straně prodávající, a to tak, že tyto listiny zašle na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, příp. jiným prokazatelným doručením těchto listin straně prodávající, neurčí-li smluvní strany písemně jinak.

3. Smluvní strany berou na vědomí, že Advokát není odpovědný za případnou škodu, jež vznikne kterékoliv smluvní straně tím, že mu budou předloženy nepravé nebo neplatné dokumenty, a že Advokát není oprávněn ani povinen pravost, platnost a úplnost předkládaných dokumentů prověřovat.
4. Smluvní strany dále berou na vědomí, že Advokát není oprávněn s úschovou naložit jinak, než je stanoveno v této Smlouvě a žádná ze stran není oprávněna jednostranně tyto podmínky změnit a žádat toto po Advokátovi. Ke změně podmínek s naložením úschovy je nutná změna této Smlouvy písemným dodatkem k této Smlouvě.
5. Advokát poučuje smluvní strany, že poskytnutí právní služby ve smyslu této úschovní smlouvy nelze považovat za převzetí právního zastoupení kterékoli smluvní strany, vyjma zastupování obou stran v katastrálním řízení dle této Smlouvy ve smyslu čl. X této Smlouvy.

V.

Prohlášení strany prodávající

1. Strana prodávající prohlašuje, že do dnešního dne svoje vlastnická práva k Předmětu koupě nepozbyla, není omezena v nakládání s Předmětem koupě, na Předmětu koupě nevážnou zástavní práva, nájemní práva, břemena ani jiné právní povinnosti, které by Předmět koupě jakkoli zatěžovaly a výkon vlastnického práva jakkoli omezovaly, a že Předmět koupě není zatížen žádnými právy třetích osob vyjma:
 - **zákonného předkupního práva** dle ust. § 3056 odst. 1 občanského zákoníku, a to předkupního práva ve prospěch statutárního města Brna, jakožto vlastníka pozemku parc. č. 183/34, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001, pro k. ú. Dolní Heršpice (dále jen „**Předkupník**“) váznoucího na Předmětu koupě (dále jen „**Předkupní právo**“).
2. Strana prodávající rovněž prohlašuje a současně výslovně ujišťuje stranu kupující, že nemá dluhy, které souvisí s Předmětem koupě, a za které by po nabytí vlastnického práva odpovídala strana kupující podle ustanovení § 1893 občanského zákoníku. Pokud by někdo vůči straně kupující uplatňoval jakoukoliv pohledávku či jiné právo vzniklé před převodem vlastnického práva podle této Smlouvy, spojené s vlastnictvím Předmětu koupě, zavazuje se strana prodávající, že pohledávku zaplatí či jiné právo uspokojí ze svého majetku.
3. Strana prodávající prohlašuje, že nemá závazky, pro které by bylo možno namítnout v budoucnu relativní neúčinnost tohoto právního jednání a že vůči ní nebylo zahájeno insolvenční řízení, nebyl prohlášen konkurz na majetek strany prodávající, že vůči ní nebyl nařízen výkon rozhodnutí nebo exekuce, a nebyl soudem ani žádným správním orgánem nařízen výkon rozhodnutí prodejem Předmětu koupě blíže specifikovaného v čl. I této Smlouvy.
4. Strana prodávající taktéž prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy neexistují žádné jiné smlouvy či dohody, které by ohledně Předmětu koupě zakládaly výše uvedená práva, jež dosud nejsou zapsaná v katastru nemovitostí, Strana prodávající dále prohlašuje, že právní vztahy k Předmětu koupě nejsou dotčeny změnou a že jí není známa jakákoli třetí osoba, která by mohla k Předmětu koupě požadovat zápis poznámky spornosti dle ust. § 985 a § 986 občanského zákoníku. Taktéž strana prodávající prohlašuje, že si žádná třetí osoba nečiní jakékoli právo nebo nárok ve vztahu k Předmětu koupě vyplývající zejména z restitučních, rehabilitačních a jiných obdobných předpisů. Strana prodávající výslovně prohlašuje, že má nezpochybnitelný titul k Předmětu koupě a je plně a bez omezení oprávněna nakládat s Předmětem koupě. Taktéž strana prodávající prohlašuje, že Předmět koupě nebyl vložen do obchodního majetku obchodní korporace.

5. Strana prodávající rovněž prohlašuje, že žádným právním jednáním, které dosud není zapsáno v katastru nemovitostí, nepřevedla ani nezatížila Předmět koupě a zavazuje se, že do doby pravomocného rozhodnutí o návrhu na vklad vlastnického práva podle této Smlouvy do katastru nemovitostí ve prospěch strany kupující žádné takové právní jednání neučiní, Předmět koupě nepronajme, nezapůjčí ani neposkytne jakožto výprosu.
6. Smluvní strany se dohodly, že v návaznosti na zákonnou povinnost strany prodávající nabídnout Předkupníkovi ke koupi Předmět koupě, je strana prodávající povinna prostřednictvím Advokáta nabídnout Předmět koupě ke koupi Předkupníkovi, a to ve lhůtě patnácti (15) dnů od složení částky dle čl. III. odst. 2 bod první této Smlouvy na účet sdělený stranou prodávající, kdy je o tomto strana prodávající povinna bezodkladně informovat Advokáta. Strana prodávající se dále zavazuje prostřednictvím Advokáta předložit straně kupující potvrzení o tom, že se předkupník vzdal nabídky předkupního práva k Předmětu koupě (dále jen „**Prohlášení předkupníka**“), případně, že neuplatnil předkupní právo v zákonem stanovené lhůtě (dále jen „**Prohlášení prodávajícího**“), a to ve lhůtě patnácti dnů a tří měsíců ode dne, kdy strana prodávající odešle nabídku předkupního práva předkupníkovi. V případě, že strana prodávající poruší svoji povinnost odeslat nabídku předkupního práva předkupníkovi dle tohoto ustanovení, je povinna nahradit straně kupující škodu, která jí v důsledku porušení této povinnosti vznikne.
7. **V případě, že Předkupník uplatní své zákonné předkupní právo k Předmětu koupě, tato Smlouva v plném rozsahu zaniká (rozvazovací podmínka), vyjma případných ujednání o smluvních pokutách.**
8. V případě, že se některé z výše uvedených prohlášení strany prodávající ukáží do doby nabytí Předmětu koupě do vlastnictví strany kupující jako nepravdivá, má strana kupující právo požadovat uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními obsaženými v této Smlouvě a v případě, že ve lhůtě patnácti (15) dnů ode dne výzvy strany kupující nedojde k uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními obsaženými v této Smlouvě, zavazuje se strana prodávající uhradit straně kupující smluvní pokutu ve výši 3 % z Kupní ceny uvedené v čl. III. odst. 1 této Smlouvy a strana kupující je dále oprávněna od této Smlouvy odstoupit. Strana kupující má rovněž právo na náhradu škody, která jí v této souvislosti vznikne.

VI.

Prohlášení strany kupující

1. Strana kupující prohlašuje, že je oprávněna tuto Smlouvu uzavřít a plnit závazky v ní obsažené, že neexistuje žádný závazek vůči jiné osobě, ani nárok státu, finančního úřadu nebo jiného orgánu státní správy nebo samosprávy, který by straně kupující bránil uzavřít a plnit tuto Smlouvu, že nebylo vůči ní zahájeno insolvenční řízení, není jí známo, že by na ni byl podán insolvenční návrh, a že vůči ní nebyl nařízen výkon rozhodnutí ani exekuce. Dále strana kupující prohlašuje, že není založen právní důvod pro relativní neúčinnost této Smlouvy z důvodu na její straně dle ust. § 589 a násl. občanského zákoníku.
2. V případě, že se některé z uvedených prohlášení strany kupující ukáže jako nepravdivé, má strana prodávající právo požadovat uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními obsaženými v této Smlouvě a v případě, že ve lhůtě patnácti (15) dnů ode dne výzvy strany prodávající nedojde k uvedení takové skutečnosti do souladu s ujištěními a tvrzeními obsaženými v této Smlouvě, zavazuje se strana kupující uhradit straně prodávající smluvní pokutu ve výši 3 % z Kupní ceny uvedené v čl. III. odst. 1 této Smlouvy a strana prodávající je dále oprávněna od této Smlouvy odstoupit. Strana prodávající má rovněž právo na náhradu škody, která jí v této souvislosti vznikne.

VII.

Návrh na vklad

1. Smluvní strany berou na vědomí, že vlastnické právo k Předmětu koupě přejde na stranu kupující dnem, kdy nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí. Do vydání rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující nelze považovat vlastnické právo za převedené. Návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu koupě podá Advokát, a to v souladu s ust. čl. IV. odst. 1 této Smlouvy.
2. Pro případ, že by katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu řízení o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující přerušil, či vyzval účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, jsou smluvní strany povinny učinit vše nezbytné k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnického práva povolen. V případě, že jedna ze stran neposkytne potřebnou součinnost, je povinna nahradit druhé smluvní straně případně vzniklou škodu. Smluvní strany jsou i nadále vázány právy a povinnostmi z této Smlouvy.
3. Pro případ, že by katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující v souladu s touto Smlouvou zamítl, jsou si smluvní strany po nabytí právní moci takového rozhodnutí povinny poskytnout navzájem takovou součinnost, aby vada, pro jejíž existenci byl návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí zamítnut, byla odstraněna. Za tím účelem jsou smluvní strany zejména povinny uzavřít do čtrnácti (14) dnů od právní moci rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva nebo do čtrnácti (14) dnů ode dne zpětvzetí návrhu na vklad vlastnického práva podepsaného všemi účastníky, novou kupní smlouvu za stejných podmínek, jako jsou dohodnuty v této kupní smlouvě a upravenou tak, aby byl vklad vlastnického práva povolen.
4. V případě, že vlastnické právo k Předmětu koupě ve prospěch strany kupující nebude převedeno z důvodů váznoucích na jedné ze smluvních stran ve lhůtě do šesti (6) měsíců ode dne podpisu této Smlouvy je ta smluvní strana, která prodlení nezpůsobila oprávněna od této Smlouvy odstoupit.
5. Správný poplatek spojený s návrhem na vklad vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí uhradí Advokát.

VIII.

Předání Předmětu koupě

1. Strana prodávající seznámila stranu kupující prostřednictvím realitní kanceláře Hammer reality Morava s.r.o. (dále jen „**realitní kancelář**“) s právním i faktickým stavem Předmětu koupě dle této Smlouvy a strana kupující prohlašuje, že si Předmět koupě osobně a důkladně prohlédla, že je náležitě obeznámena s lokalitou, v níž se Předmět koupě nachází, má všechny jí požadované a očekávané parametry, a potvrzuje tak, že je jí znám současný faktický stav Předmětu koupě. Strana kupující dále prohlašuje, že měla před podpisem této Smlouvy dostatečný prostor k tomu, aby se seznámila se stavem Předmětu koupě i prostřednictvím odborných poradců, mohla klást straně prodávající otázky týkající se Předmětu koupě, na které jí bylo ze strany prodávající řádně a srozumitelně odpovězeno a poskytnuté informace měla možnost si ověřit. Strana kupující takto Předmět koupě bez výhrad přijímá.
2. Strana prodávající se zavazuje straně kupující Předmět koupě fyzicky předat prostřednictvím realitní kanceláře, vyklizen a prost osob, a to do sedmi (7) pracovních dnů ode dne, ve kterém bude proveden příslušným katastrálním úřadem vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující k Předmětu koupě. Okamžikem předání

přechází na stranu kupující nebezpečí škody na Předmětu koupě, jakož i odpovědnost za škodu na něm vzniklou a povinnost úhrady nákladů spojených s jeho užíváním.

3. Strana prodávající poskytne straně kupující nezbytnou součinnost při přepisu energií případně dodávaných do Předmětu koupě na stranu kupující, a to bez zbytečného odkladu po předání Předmětu koupě. Případné přeplatky a nedoplatky smluvní strany mezi sebou zavazují vypořádat do 30 dnů od doručení příslušných vyčíslení dodávaných médií a služeb.
4. Do doby předání se strana prodávající zavazuje udržovat Předmět koupě ve stejném stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této Smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání Předmětu koupě bude mezi stranami sepsán písemný předávací protokol, ve kterém budou uvedeny zejména stavy měřidel spotřeby případně dodávaných médií a služeb. Předávací protokol dodá realitní kancelář.
5. V případě prodlení strany prodávající s předáním Předmětu koupě či strany kupující s jeho převzetím, je ta ze stran, která prodlení zapříčinila povinna zaplatit druhé straně smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčena povinnost stran Předmět koupě předat nebo převzít a ani nejsou dotčena práva stran na náhradu případně vzniklé škody.

IX.

Odstoupení od smlouvy

1. Pro případ odstoupení od této Smlouvy jsou smluvní strany povinny vrátit si navzájem veškerá vzájemně poskytnutá plnění a uvést veškeré právní vztahy v předešlý stav. Strana kupující je v případě odstoupení kterékoliv ze smluvních stran povinna převést vlastnické právo k Předmětu koupě zpět na stranu prodávající do 30 dnů poté, co bude straně kupující vrácena celá Kupní cena.
2. Právní účinky odstoupení nastávají doručením písemného sdělení o odstoupení adresovaného na adresu druhé smluvní strany.

X.

Zplnomocnění

1. Strana prodávající i strana kupující tímto zmocňují Mgr. Anežku Statečnou, advokáta č. ev. ČAK 20318, se sídlem Sochorova 3226/40, 616 00 Brno **k zastupování v řízení před příslušným katastrálním úřadem o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této Smlouvy, včetně podpisu a podání návrhu na vklad vlastnického práva ve prospěch strany kupující k Předmětu koupě do katastru nemovitostí, a všem úkonům s tímto řízením spojeným.**

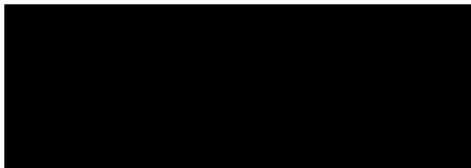
XI.

Závěrečná ujednání

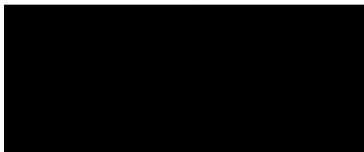
1. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné či neúčinné novým ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného či neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava platných obecně závazných právních předpisů ČR.
2. Otázky touto Smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisy souvisejícími.

3. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení s ověřenými podpisy bude předloženo katastrálnímu úřadu jako příloha návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a jedno vyhotovení obdrží Advokát.
4. Smluvní strany tímto výslovně vylučují z aplikace ust. § 1888 odst. 2 občanského zákoníku, o převzetí dluhu.
5. Tato Smlouva nahrazuje veškeré případné předchozí dohody a ujednání mezi smluvními stranami. Smluvní strany výslovně prohlašují, že nebyly ujednány žádné vedlejší ujednání při této Smlouvě dle § 2128 odst. 1, § 2132 až § 2157 občanského zákoníku.
6. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu poslední z účastníků.
7. Veškeré změny nebo doplňky k této Smlouvě nebo návrhy na změny této Smlouvy a akceptace těchto návrhů musí být provedeny v písemné formě odsouhlasené smluvními stranami.
8. Smluvní pokuty dle této Smlouvy jsou splatné do sedmi (7) dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy. V případě změny jakýchkoli kontaktních údajů jako jsou adresa bydliště či emailová adresa je ta smluvní strana, u níž došlo ke změně, povinna toto oznámit druhé smluvní straně, jinak se nemůže dovolávat z tohoto případně vzniklé škody.
9. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si Smlouvu přečetly, že obsahu této Smlouvy rozumí a že s obsahem této Smlouvy bez výhrad souhlasí. Dále výslovně prohlašují, že tato Smlouva je uzavřena dle jejich jediné a svobodné vůle a dále, že tato Smlouva nebyla sepsána v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V dne 30.8.2023



V Brně dne 4.9.2023



PAHORECKÁ & PARTNERI, advokátní kancelář v.o.s.
Mgr. Anežka Statečná, advokát

V Brně dne

21.8.23



za AGRORAIL s.r.o. /
Miroslav Komzák, jednatel

SDĚLENÍ K NABÍDCE PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Já, níže podepsaný vlastník:

- **pozemku parc. č. 183/34**, zapsaném na listu vlastnictví č. 10001,

pro katastrální území Dolní Heršpice, obec Brno, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, tímto potvrzuji, že mi byla ze strany [REDACTED]

[REDACTED], doručena písemná nabídka ke koupi nemovité věci, ke které mi svědčí předkupní právo, a to **stavbě bez č. p.**, garáž, zapsané na listu vlastnictví č. [REDACTED] nacházející se na pozemku parc. č. 183/34, zapsaném na listu vlastnictví č. 10001, to vše pro katastrální území Dolní Heršpice, obec Brno, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, jenž vlastní paní Horáčková (dále jen „**Stavba**“).

Současně potvrzuji, že mi byl oznámen obsah kupní smlouvy uzavřené mezi [REDACTED] a společností AGRORAIL s.r.o., IČO: 280 46 765, sídlem Kamenomlýnská 127/5, Pisárky, 603 00 Brno, na základě které prodává [REDACTED] společnosti AGRORAIL s.r.o. Stavbu, ke které mám v souladu s ust. § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, předkupní právo.

S ohledem na uvedené tedy potvrzuji, že jsem se seznámil se všemi podmínkami prodeje shora uvedené nemovité věci a sděluji, že **nemám zájem o její koupi a vzdávám se tedy tímto svého předkupního práva** k uvedené nemovité věci.

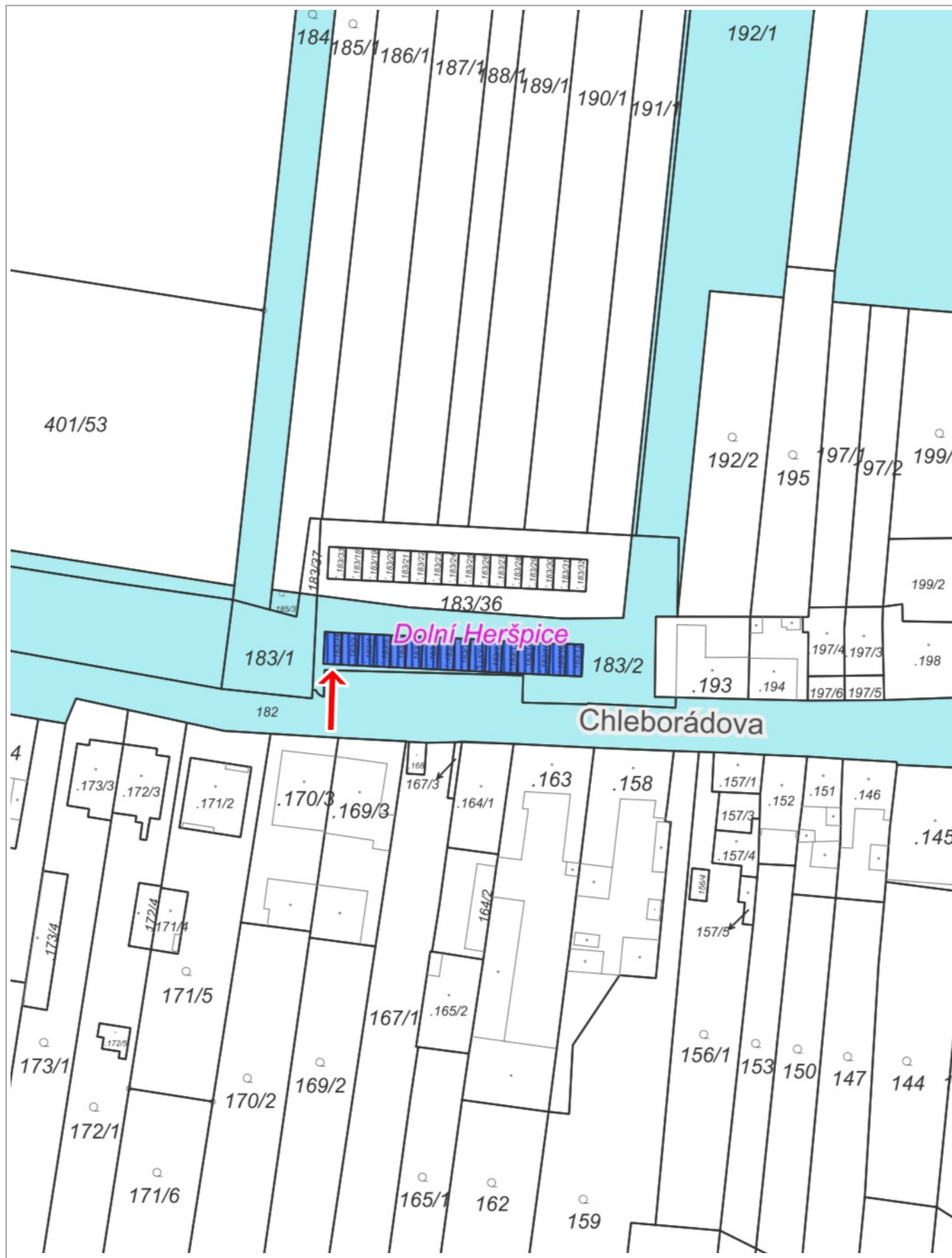
.....
čitelně: jméno a příjmení

.....
podpis





předkupní právo - garáž na p.č. 183/34 v k.ú. Dolní Heršpice



1 : 1 000

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

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

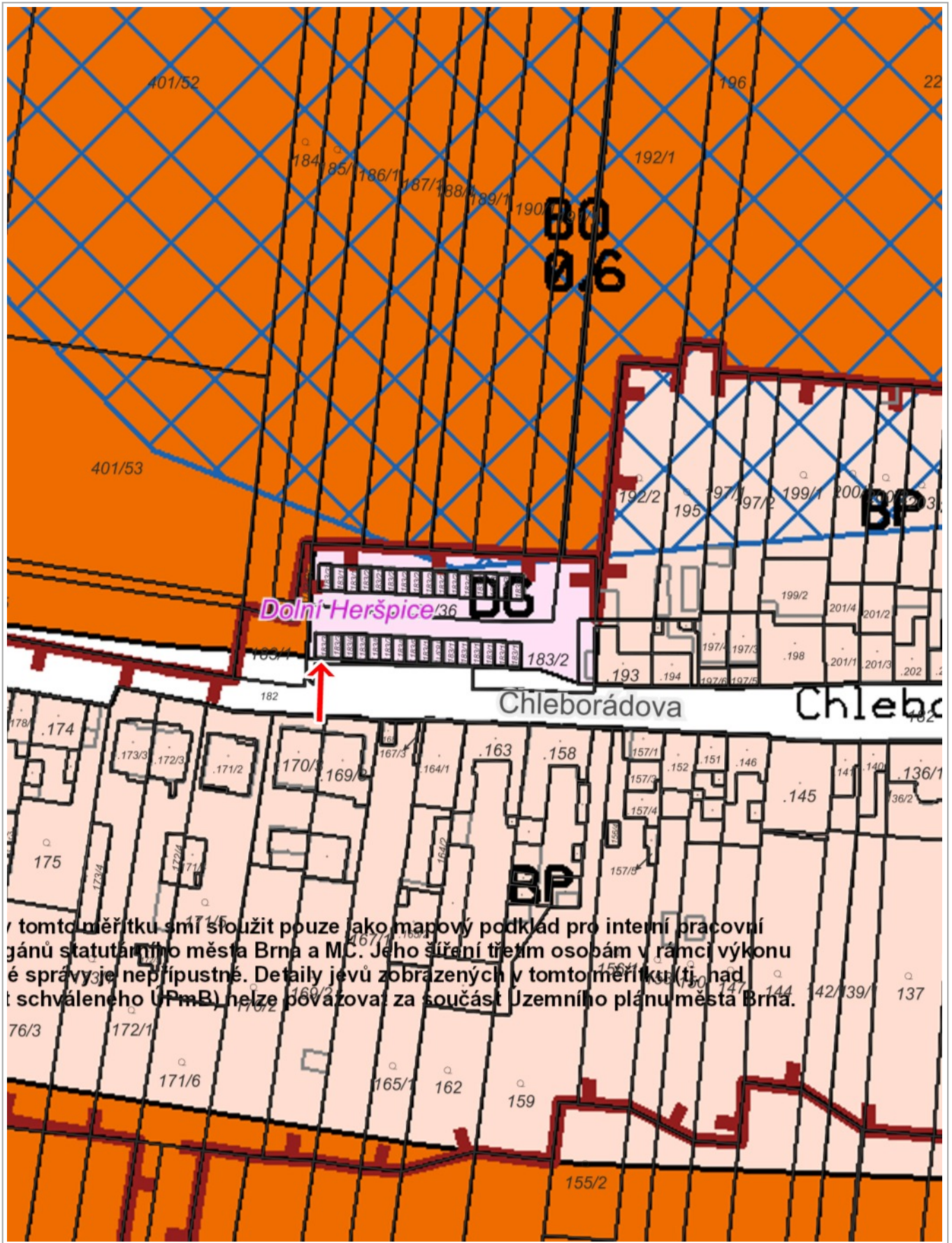


předkupní právo - garáž na p.č. 183/34 v k.ú. Dolní Heršpice

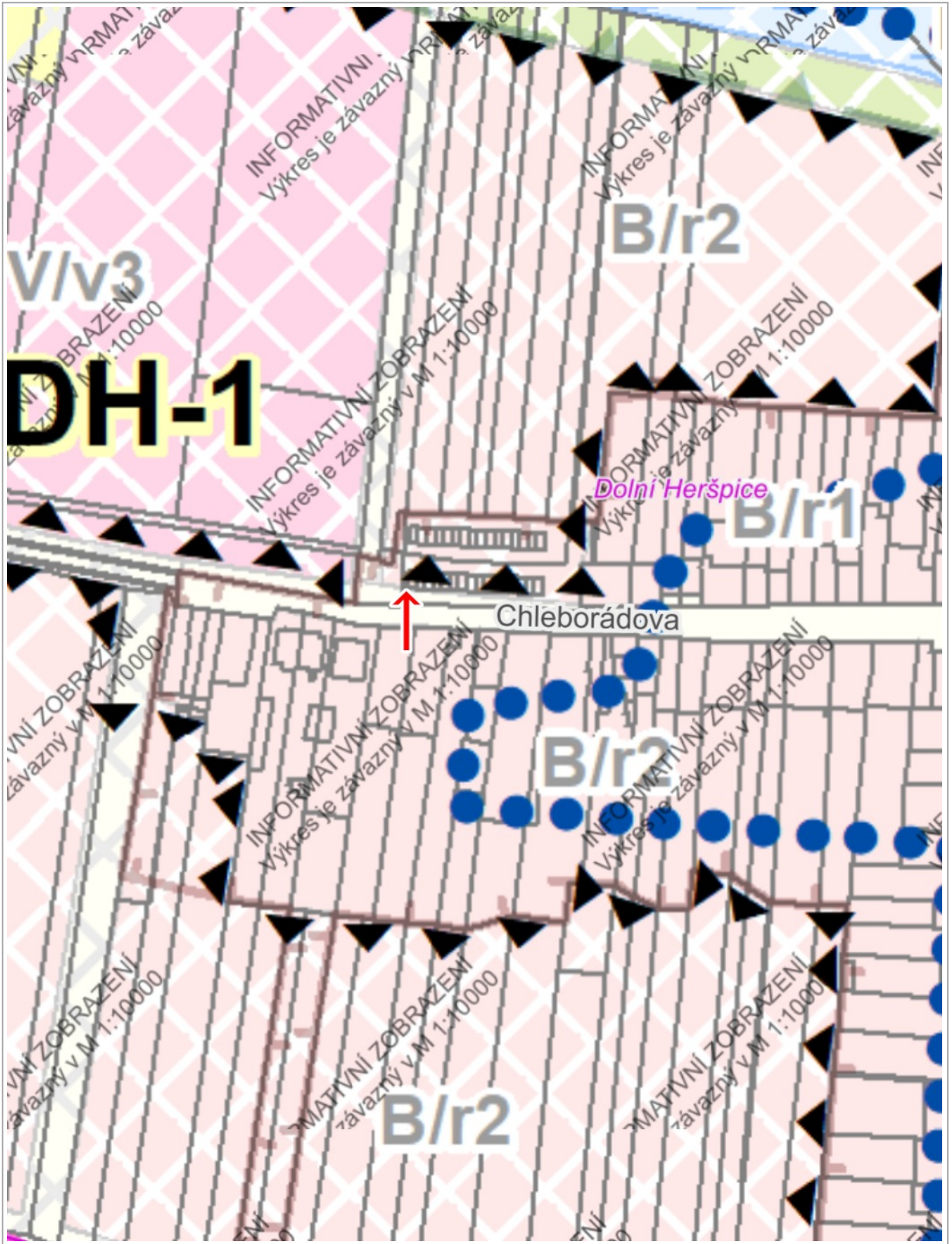


50 m

1 : 1 250



V tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní
 gánů statutárního města Brna a MC. Jeho šíření třetím osobám v rámci výkonu
 é správy je nepřipustné. Detaily jevů zobrazených v tomto měřítku (tj. had
 t schváleného ÚPmB) nelze považovat za součást Územního plánu města Brna.



1 : 1 887