

Z9/13. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 12.12.2023

## 86. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku p.č. 285/43 v k.ú. Žabovřesky

### Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ ke stavbě řadové garáže postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna umístění v hromadném garážovém dvoře v lokalitě při ulici Bráfova

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

**1. bere na vědomí** - nabídku [REDAKCE] doručenou dne 2.11.2023, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 285/43, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m<sup>2</sup> v k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 560.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

- skutečnost, že již Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/05. zasedání dne 28.2.2023, bod č. 116, přijalo usnesení, ve kterém mj. nesouhlasilo s využitím předkupního práva dle § 3056 NOZ ke všem stavbám hromadných garáží v lokalitě při ulici Bráfova pro případ, že tyto budou statutárnímu městu Brnu v budoucnu v rámci předkupního práva nabídnuty.

- usnesení Rady městské části Brno-Žabovřesky, přijaté na její 17. schůzi, konané dne 26.6.2023, ve kterém mj. doporučila Zastupitelstvu městské části Brno-Žabovřesky doporučit Zastupitelstvu města Brna souhlasit s využitím předkupního práva ke všem stavbám garáží postaveným na pozemku města Brna v lokalitě ulice Bráfova.

- právně legitimní možnost majetkoprávního vypořádání staveb garáží v předmětné lokalitě přímo z úrovně městské části Brno-Žabovřesky, a to formou výzvy na odstranění cizí stavby z pozemku ve smyslu ustanovení § 1042 NOZ s případným uplatněním žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, dotčeného stavbou jiného vlastníka.

- skutečnost, že lokalita hromadných garáží při ulici Bráfova není zahrnuta z úrovně statutárního města Brna mezi rozvojové lokality, ve kterých se v budoucnu předpokládá vyklizení pozemků města Brna od cizích staveb garáží.

#### 2. nesouhlasí

- s využitím předkupního práva z úrovně statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 285/43, zastavěná plocha a

## Stanoviska

**RMB na své R9/061. schůzi, konané dne 29.11.2023, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.**

### Podpis zpracovatele pro archivaci

### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Dagmar Baborovská**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

5.12.2023 v 13:40

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

4.12.2023 v 14:26

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 8
Příloha (příloha materiálu - [redacted])	9 - 15
Příloha (majetková mapa - [redacted])	16 - 17
Příloha (ortofoto - [redacted])	18 - 18
Příloha (upmb platny [redacted])	19 - 19
Příloha (novy upmb - [redacted])	20 - 20

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE], doručená dne 2.11.2023, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 285/43, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m<sup>2</sup> v k.ú. Žabovřesky.

### **Nabídka předkupního práva:**

Majetkový odbor MMB obdržel dne 2.11.2023 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 285/43, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m<sup>2</sup> v k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 560.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

### **Pozn.:**

Již Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/05. zasedání dne 28.2.2023, bod č. 116, přijalo usnesení, ve kterém mj. nesouhlasilo s využitím předkupního práva dle § 3056 NOZ ke všem stavbám hromadných garáží v lokalitě při ulici Bráfova pro případ, že tyto budou statutárnímu městu Brnu v budoucnu v rámci předkupního práva nabídnuty.

MO MMB upozorňuje v souvislosti s přijatým usnesení RMČ Brno-Žabovřesky, které obsahuje mj. doporučení vůči ZMB využití předkupního práva ke všem stavbám garáží v lokalitě při ulici Bráfova z úrovně SMB, na právně legitimní možnost majetkoprávního vypořádání staveb garáží v předmětné lokalitě přímo z úrovně MČ formou výzvy na odstranění cizí stavby z pozemku ve smyslu ustanovení § 1042 NOZ, a to s případným uplatněním žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, dotčeného stavbou jiného vlastníka. Předpokladem realizace takového postupu je vypovězení platných nájemních smluv spolu s výzvou k odstranění stavby jiného vlastníka postavené na pozemku ve vlastnictví SMB s požadavkem na vyklizení pozemku (tj. uvedení pozemku do původního stavu). Při uplatnění uvedeného postupu není podmínkou majetkoprávního vypořádání lokality od cizích staveb využívat nabídky předkupního práva z úrovně SMB. MO MMB k výše uvedenému doplňuje relevantní informaci, že lokalita hromadných garáží při ulici Bráfova není zahrnuta z úrovně statutárního města Brna mezi rozvojové lokality, ve kterých se v budoucnu předpokládá vyklizení pozemků města Brna od cizích staveb garáží.

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 vlastníkovi výše uvedeného pozemku, předkupní právo k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníkům budovy vzniklo vůči statutárnímu městu Brnu předkupní právo k pozemku, na kterém je budova umístěna.

Zákonná lhůta pro přijetí nabídky je tříměsíční s tím, že v případě využití nabídky je nutno v dané lhůtě uhradit prodávajícímu kupní cenu (viz § 2148 NOZ) a tato lhůta uplyne k datu 2.2.2024.

### **Pozn.:**

Rada městské části Brno-Žabovřesky, na své 17. schůzi, konané dne 26.6.2023, přijala usnesení, ve kterém mj. doporučila Zastupitelstvu městské části Brno-Žabovřesky doporučit Zastupitelstvu města Brna:

- souhlasit s využitím předkupního práva ke všem stavbám garáží postaveným na pozemku města Brna v lokalitě ulice Bráfova.

### **Popis:**

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 285/43, k.ú. Žabovřesky, je situována při ulici Bráfova. Jedná se o starší krajní řadovou prefabrikovanou garáž pro 1 osobní auto. Garáž se nachází v území, jehož součástí

jsou další pozemky ve vlastnictví města Brna, na kterých jsou garáže ve vlastnictví jiných subjektů (celkem 133 garáží).

V lokalitě při ul. Bráfova je postaveno celkem 171 garáží. Z tohoto počtu, jak je uvedeno výše, je 133 garáží postaveno na pozemku ve vlastnictví SMB (v minulosti byly mimo uvedený počet staveb z pozemku SMB odstraněny 3 garáže z důvodu investiční akce VMO Silnice Žabovřeská), zbývajících 38 staveb garáží je postaveno na pozemku jiných vlastníků (19 garáží je mj. postaveno na pozemku ve vlastnictví ÚZSVM ČR a jsou vymezené jako jednotky).

**Dle OÚPR MMB jsou předmětné pozemky (vč. staveb) p.č. 239, 212 až 241, 243 až 247, 257 až 284, 285/11, 285/14 až 285/50, 285/52 až 285/81 a 285/124, vše v k.ú. Žabovřesky, z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem hromadné odstavné a parkovací garáže (DG).**

Obečně se jedná o stabilizované území, které není dotčeno žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

**V upraveném návrhu nového ÚPmB je řešené území součástí stabilizované plochy, plochy dopravní infrastruktury D/v1 (v – struktura zástavby volná, 1 – výšková úroveň zástavby 3 – 7 metrů).**

Z hlediska budoucího využití se nepředpokládá změna funkčního využití, je však navrhována možnost přestavby území ve volném uspořádání zástavby ve stanovené výškové úrovni.

Předmětný pozemek p.č. **285/43** spolu s pozemky na p.č. 211/28, 212 až 241, 243 až 247, 257 až 284, 285/5 až 285/7, 285/11, 285/14 až 285/50, 285/52 až 285/81 a 285/124, vše v k.ú. Žabovřesky je svěřen městské části Brno - Žabovřesky.

**Pozn.:**

**MO MMB odkazuje na stále platné usnesení přijaté na XXI. zasedání Zastupitelstva městské části Brno – Žabovřesky dne 12.6.2014, ve kterém:**

**- ZMČ souhlasilo s nevyužitím předkupního práva ke koupi staveb situovaných na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna, svěřených do správy městské části Brno-Žabovřesky, p.č. 211/28, 212 až 241, 243 až 247, 257 až 284, 285/5 až 285/7, 285/11, 285/14 až 285/50, 285/52 až 285/81 a 285/124, vše v k.ú. Žabovřesky. Uvedené usnesení ZMČ nebylo dosud revokováno a lze jej považovat za platné.**

**Rovněž tak již dříve ZMB na Z7/28. zasedání dne 16.5.2017 a následně ZMB Z8/03. na zasedání dne 5.2.2019 a rovněž tak následně ZMB Z9/05. na zasedání konaném dne 28.2.2023, opětovně projednalo celou lokalitu předmětného garážového dvora a v přijatých usneseních shodně:**

**- nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, k budovám bez č.p./č.e., způsob využití garáží při ulici Bráfova na pozemcích p.č. 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 285/5, 285/6, 285/7, 285/11, 285/33, 285/34, 285/35, 285/36, 285/49, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 285/30, 285/31, 285/32, 227, 228, 229, 230, 231, 211/28, 232, 285/27, 285/28, 285/29, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 285/24, 285/25, 285/26, 285/48, 239, 240, 241, 243, 244, 285/21, 285/22, 285/23, 285/47, 245, 246, 247, 285/18, 285/19, 285/20, 285/46, 285/15, 285/16, 285/17, 285/37, 285/38, 285/45, 285/43, 285/44, 285/50, 257, 258, 259, 285/58, 285/41, 285/42, 260, 261, 262, 285/40, 263, 264, 285/59, 265, 266, 285/39, 285/60, 285/52, 267, 285/61, 285/62, 285/63, 268, 285/64, 285/56, 285/57, 285/65, 285/66, 285/67, 285/68, 285/69, 285/70, 285/53, 285/71, 285/72, 285/73, 285/74, 285/75, 285/76, 285/77, 285/78, 285/55, 285/14, 285/54, 285/79, 285/80, 285/81, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284 a 285/124 v k.ú. Žabovřesky, pro případ, že tyto budou statutárnímu městu Brnu v budoucnu v rámci předkupního práva nabídnuty.**

**Pozn.:**

**MO MMB v průběhu let 2017 – 2023 obdržel ke garážím z lokality Bráfova celkem 22 nabídek předkupního práva a všichni žadatelé byly písemně vyrozuměni o nevyužití předkupního práva ve**

shodě s usneseními ZMB, přijatými v souvislosti s projednáním celé lokality hromadných garáží při ul. Bráfova.

**Cena:**

Podle zjištění jde o starší krajní řadovou prefabrikovanou garáž pro 1 osobní automobil.

**Ocenění:**

Realizované prodeje garáží bez pozemku v okolí určené k porovnání:

**rok 2022**

ul. Bráfova, řadová garáž	550.000,- Kč
ul. Bráfova, řadová garáž	600.000,- Kč
ul. Bráfova, řadová garáž	250.000,- Kč
ul. Bráfova, řadová garáž	260.000,- Kč
ul. Bráfova, řadová garáž	808.000,- Kč
ul. Bráfova, řadová garáž	990.000,- Kč

S ohledem na výše uvedené realizované prodeje leží nabídková kupní cena ve výši 560.000,- Kč ve spodní polovině intervalu cen a lze ji v rámci předkupního práva z cenového hlediska akceptovat.

**Stanovisko MO MMB:**

MO MMB nedoporučuje využití předkupního práva k nabízené garáži, ani využití budoucích nabídek předkupního práva, a to vzhledem ke skutečnosti, že v lokalitě předmětného hromadného garážového dvora při ulici Bráfova je z celkového počtu 171 garáží (na pozemku SMB se nachází 133 staveb) celkem 38 staveb postaveno na pozemku jiného vlastníka, a z tohoto důvodu nelze v případě realizace majetkoprávního vypořádání garáží postavených na pozemku ve vlastnictví SMB úspěšně zajistit scelení všech zastavěných pozemků v této lokalitě ve prospěch SMB, neboť stávající faktický stav je věcně právní překážkou případného potencionálního plánovaného rozvoje v této lokalitě při ul. Bráfova. Současně MO MMB upozorňuje na právně legitimní možnost majetkoprávního vypořádání staveb garáží v předmětné lokalitě přímo z úrovně MČ formou výzvy na odstranění cizí stavby z pozemku ve smyslu ustanovení § 1042 NOZ, a to s případným uplatněním žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, dotčeného stavbou jiného vlastníka. Předpokladem realizace takového postupu je vypovězení platných nájemních smluv spolu s výzvou k odstranění stavby jiného vlastníka postavené na pozemku ve vlastnictví SMB s požadavkem na vyklizení pozemku (tj. uvedení pozemku do původního stavu). Při uplatnění uvedeného postupu není podmínkou majetkoprávního vypořádání lokality od cizích staveb využívat nabídky předkupního práva z úrovně SMB.

**Závěr:**

**Orgánům statutárního města Brna je nyní předložen k projednání tento variantní návrh usnesení:**

**- nesouhlasit s využitím předkupního práva z úrovně statutárního města Brna ve smyslu ustanovení**

**§ 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 285/43, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m<sup>2</sup> v k.ú. Žabovřesky, dle nabídky doručené dne 2.11.2023,**

**a to s ohledem na platná usnesení ZMB, přijatá nejprve na Z7/28. zasedání dne 16.5.2017 a následně na Z8/03. zasedání dne 5.2.2019 a opětovně na Z9/05. zasedání dne 28.2.2023, kterými byla projednaná celá lokalita předmětného garážového dvora a v přijatých usneseních ve všech případech ZMB schválilo nesouhlas s využitím všech budoucích nabídek předkupního práva ke všem garážím v této lokalitě, rovněž tak s přihlédnutím k tomu, že žádná z dosavadních 22 nabídek předkupního práva, podaných na MO MMB v průběhu let 2017 – 2023, nebyla doposud využita, a zejména rovněž také s přihlédnutím ke skutečnosti týkající se věcně právní nemožnosti realizovat scelení pozemků v lokalitě ve prospěch SMB (viz stanovisko MO MMB). Lokalita hromadných garáží při ulici Bráfova není zahrnuta z úrovně statutárního města Brna mezi rozvojové lokality, ve kterých se v budoucnu předpokládá vyklizení pozemků města Brna od cizích staveb garáží.**

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

**RMB na své R9/061. schůzi, konané dne 29.11.2023, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.**

*Bylo hlasováno bez rozpravy.*

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE] doručenou dne 2.11.2023, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 285/43, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m<sup>2</sup> v k.ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 560.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy.

- skutečnost, že již Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/05. zasedání dne 28.2.2023, bod č. 116, přijalo usnesení, ve kterém mj. nesouhlasilo s využitím předkupního práva dle § 3056 NOZ ke všem stavbám hromadných garáží v lokalitě při ulici Bráfova pro případ, že tyto budou statutárnímu městu Brnu v budoucnu v rámci předkupního práva nabídnuty.

- usnesení Rady městské části Brno-Žabovřesky, přijaté na její 17. schůzi, konané dne 26.6.2023, ve kterém mj. doporučila Zastupitelstvu městské části Brno-Žabovřesky doporučit Zastupitelstvu města Brna souhlasit s využitím předkupního práva ke všem stavbám garáží postaveným na pozemku města Brna v lokalitě ulice Bráfova.

- právně legitimní možnost majetkoprávního vypořádání staveb garáží v předmětné lokalitě přímo z úrovně městské části Brno-Žabovřesky, a to formou výzvy na odstranění cizí stavby z pozemku ve smyslu ustanovení § 1042 NOZ s případným uplatněním žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, dotčeného stavbou jiného vlastníka.

- skutečnost, že lokalita hromadných garáží při ulici Bráfova není zahrnuta z úrovně statutárního města Brna mezi rozvojové lokality, ve kterých se v budoucnu předpokládá vyklizení pozemků města Brna od cizích staveb garáží.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit

- s využitím předkupního práva z úrovně statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 285/43, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 20 m<sup>2</sup> v k.ú. Žabovřesky, dle nabídky doručené dne 2.11.2023.

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**

- stále platné aktualizované vyjádření ke všem garážemi zastavěným pozemkům v lokalitě Bráfova ze dne 5.1.2023:

**Dle OÚPR MMB jsou předmětné pozemky (vč. staveb) p.č. 239, 212 až 241, 243 až 247, 257 až 284, 285/11, 285/14 až 285/50, 285/52 až 285/81 a 285/124, vše v k.ú. Žabovřesky, z hlediska**

**platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí stabilizované plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem hromadné odstavné a parkovací garáže (DG).**

Obecně se jedná o stabilizované území, které není dotčeno žádnou navazující územně plánovací dokumentací ani veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

**V upraveném návrhu nového ÚPmB je řešené území součástí stabilizované plochy, plochy dopravní infrastruktury D/v1 (v – struktura zástavby volná, 1 – výšková úroveň zástavby 3 – 7 metrů).**

Z hlediska budoucího využití se nepředpokládá změna funkčního využití, je však navrhována možnost přestavby území ve volném uspořádání zástavby ve stanovené výškové úrovni.

### **MČ Brno – Žabovřesky**

Vyjádření MČ nebylo ke dni zpracování materiálu k dispozici.



Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

MMB/0510059/2023

listy: 1 přílohy:

druh:



mmb1es891e155a Doručeno: 02.11.2023

Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1  
602 00 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Majetkový odbor	
Došlo dne	- 2 - 11 - 2023
Č. j. MMB:	Příl.:

V Brně dne 2. listopadu 2023

Věc: Nabídka k výkonu předkupního práva

Vážení,

já, níže podepsaný, [redacted]  
[redacted] jako výlučný vlastník následující nemovité věci, a to:

- budovy bez čp/če – garáž, postavené na pozemku parc. č. 285/43,

zapsané na listu vlastnictví č. [redacted] vedené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Žabovřesky a obec Brno,

se tímto obracím na Vás, jako na vlastníka výše uvedeného pozemku parc. č. 285/43, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001, katastrální území Žabovřesky a obec Brno.

V souladu s ustanovením § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), Vám k pozemku parc. č. 285/43, katastrální území Žabovřesky, náleží zákonné předkupní právo ke stavbě, která je specifikována výše, a která je v mém výlučném vlastnictví.

Vzhledem ke skutečnosti, že v současné době činím kroky směřující k prodeji výše specifikované stavby na pozemku parc. č. 285/43, kdy se zájemcem o koupi již byla uzavřena kupní smlouva, v rámci níž byla sjednána kupní cena předmětné stavby ve výši 560.000,- Kč a rovněž byly dohodnuty další podmínky prodeje, činím Vám tímto v souladu s ustanovením § 2147 občanského zákoníku nabídku k využití Vašeho předkupního práva a současně Vám níže oznamuji obsah uzavřené kupní smlouvy, kterou zároveň příkládám.

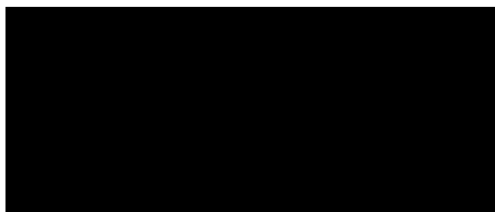
Koupěčtívým, resp. kupujícím je pan [redacted]  
[redacted] Kupní cena za nabízenou budovu bez čp/če – garáž, postavenou na pozemku parc. č. 285/43, která je předmětem kupní smlouvy, činí 560.000,- Kč.

Žádám Vás tímto o vyjádření, zda využijete svého předkupního práva a předmětnou nemovitou věc za podmínek uvedených výše a v kupní smlouvě ode mě odkoupíte. Toto vyjádření laskavě zašlete v písemné podobě na adresu: Advokátní kancelář Kučera a Truschinger s.r.o., Bašty 413/2, 602 00 Brno nebo do datové schránky ID č. yy2xsj2.

Pokud se ani ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení této nabídky nevyjádříte ani neuhradíte kupní cenu, budu mít za to, že svého předkupního práva v tomto případě nevyužíváte.

Předem děkuji za Vaše vyjádření, které budu očekávat.

S pozdravem



Příloha: Kupní smlouva ze dne 2. listopadu 2023

# Kupní smlouva

uzavřená v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

[REDACTED]  
(dále jen „prodávající“)

a

[REDACTED]  
(dále jen „kupující“)

v tomto znění:

## Článek I.

- 1.1 Prodávající výslovně prohlašuje, že má ke dni podpisu této smlouvy ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitou věc:
- budovu bez čp/če – garáž, postavenou na pozemku parc. č. 285/43, zapsanou na listu vlastnictví č. [REDACTED] vedenou Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Žabovřesky a obec Brno (dále jen „předmětná nemovitá věc“).
- 1.2 Předmětná nemovitá věc je postavena na pozemku parc. č. 285/43, zapsaném na listu vlastnictví č. 10001, katastrální území Žabovřesky a obec Brno. Jedná se o pozemek jiného vlastníka, kterým je Statutární město Brno, IČ: 44992785, se sídlem Brno – Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00 (dále jen „vlastník pozemku“). Vlastník pozemku bude po uzavření této smlouvy požádán prodávajícím ve spolupráci se zprostředkovatelem [REDACTED], IČ: 76335267, provozovna RE/MAX Delux, se sídlem Brno – Trnitá, Křenová 538/22, PSČ 602 00 (dále jen „zprostředkovatel“) o prohlášení, zda uplatňuje předkupní právo k předmětné nemovité věci.

## Článek II.

- 2.1 Prodávající touto smlouvou prodává předmětnou nemovitou věc specifikovanou v článku I. této smlouvy se všemi jejími součástmi a příslušenstvím kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví za vzájemně ujednanou kupní cenu stanovenou v článku III. této smlouvy a kupující předmětnou nemovitou věc se všemi jejími součástmi a příslušenstvím do svého výlučného vlastnictví přijímá.

### Článek III.

- 3.1 Prodávající a kupující se dohodli, že kupní cena za převáděnou předmětnou nemovitou věc specifikovanou v článku I. této smlouvy se všemi jejími součástmi a příslušenstvím činí celkovou částku **560.000,- Kč** (slovy: pět set šedesát tisíc korun českých).
- 3.2 Kupní cenu za předmětnou nemovitou věc ve výši 560.000,- Kč kupující uhradí prodávajícímu z jeho vlastních zdrojů tak, že částka ve výši 50.000,- Kč byla uhrazena kupujícím před uzavřením této smlouvy na depozitní účet zprostředkovatele ve formě blokovacího depozita, kdy uzavřením této smlouvy se tato částka stává součástí kupní ceny, přičemž zbývající část kupní ceny ve výši **510.000,- Kč** kupující uhradí prodávajícímu nejpozději **do 10 dnů** ode dne předložení **a)** potvrzení, že vlastník pozemku neuplatňuje předkupní právo, nebo **b)** prohlášení prodávajícího, že marně uplynula zákonná lhůta 3 měsíců k přijetí nabídky k využití předkupního práva vlastníkem pozemku, a to jejím převodem na úschovní účet Advokátní kanceláře Kučera a Truschinger s.r.o., IČ: 06719856, se sídlem Brno, Bašty 413/2, PSČ 602 00, zastoupené JUDr. Lukášem Kučerou, advokátem, ev. č. ČAK 13550 (dále jen „schovatel“) vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., č. ú. [REDACTED]. Způsob uvolnění deponované části kupní ceny je upraven v samostatné smlouvě o advokátní úschově.
- 3.3 Prodávající a kupující se dohodli, že kupní cena, jakákoliv její část či splátka na ni, hrazená do advokátní úschovy, je ze strany kupujícího uhrazena složením (připsáním) příslušné částky na účet schovatele.
- 3.4 Nezajistí-li kupující ve výše uvedeném termínu úhradu celé kupní ceny, je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně z částky kupní ceny a ve výši 5 % z částky kupní ceny v případě odstoupení prodávajícího od této smlouvy. V případě prodlení delšího jak 30 dnů je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od této smlouvy není dotčeno právo na úhradu smluvní pokuty vzniklé do té doby dle této smlouvy. V případě odstoupení prodávajícího od této smlouvy se smluvní pokuty uvedené v tomto článku nesčítají a prodávající má nárok pouze na smluvní pokutu ve výši 5 % z celkové kupní ceny.
- 3.5 Kupující zároveň bere na vědomí, že odpovídá prodávajícímu za škodu, která by mu vznikla v případě prodlení s úhradou kupní ceny. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

### Článek IV.

- 4.1 Prodávající prohlašuje, že na předmětné nemovité věci vážne zákonné předkupní právo vlastníka pozemku parc. č. 285/43, s čímž je kupující srozuměn. Prodávající ve spolupráci se zprostředkovatelem se zavazuje nejpozději do 10 dnů ode dne uzavření této smlouvy předložit či zaslat vlastníkovu pozemku nabídku k uplatnění předkupního práva za podmínek stanovených v této smlouvě, a to v článku I. odst. 1.2 této smlouvy.
- 4.2 Prodávající prohlašuje, že se nad rámec výše uvedeného zákonného předkupního práva žádným právním úkonem nezabavil svého práva s předmětnou nemovitou věcí neomezeně nakládat, že ji nezatížil žádným věcným břemenem ani nedal nikomu do zástavy či do

nájmu a toto se zavazuje neučinit ani v budoucnu, do provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího.

- 4.3 Prodávající prohlašuje, že proti němu není ke dni podpisu této smlouvy veden výkon rozhodnutí či exekuční řízení, že není v úpadku, že na jeho majetek nebylo zahájeno konkursní, vyrovnávací ani insolvenční řízení, a že není ani jinak omezen v možnosti nakládat volně se svým majetkem.
- 4.4 Dále prodávající prohlašuje, že nemá žádných závazků vůči státu, na základě kterých by mohlo být zřízeno zákonné zástavní právo na předmětné nemovité věci a dále že k této nemovité věci nebylo zahájeno řízení o výkonu rozhodnutí či exekuční řízení.
- 4.5 V případě, že by se prohlášení prodávajícího uvedená v tomto článku této smlouvy ukázala jako nepravdivá, popřípadě by prodávající porušil některý ze závazků uvedených v tomto článku této smlouvy, a prodávající by nesjednal nápravu ani ve lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy ze strany kupujícího, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit a současně je prodávající povinen uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 5 % z částky kupní ceny. V takovém případě je prodávající povinen vrátit kupujícímu dosud přijaté platby na kupní cenu. Odstoupením od této smlouvy není dotčeno právo na úhradu smluvní pokuty vzniklé do té doby dle této smlouvy. Kupující má právo na úhradu smluvní pokuty, i když nevyužije svého oprávnění od této smlouvy odstoupit.
- 4.6 Prodávající zároveň bere na vědomí, že odpovídá kupujícímu za škodu, která by mu vznikla v případě nepravdivosti jeho prohlášení uvedených v tomto článku této smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.

#### Článek V.

- 5.1 Prodávající prohlašuje, že kupujícího seznámil se stavem předmětné nemovité věci, stejně tak i s jejími součástmi a příslušenstvím.
- 5.2 Kupující prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětné nemovité věci, jejími součástmi a příslušenstvím, a v tomto stavu tuto nemovitou věc od prodávajícího kupuje.

#### Článek VI.

- 6.1 Prodávající se zavazuje vyklidit předmětnou nemovitou věc a vyklizenou ji kupujícímu předat nejpozději do 10 dnů od zápisu vlastnického práva kupujícího do veřejného seznamu – katastru nemovitostí k předmětné nemovité věci. Ve stejné lhůtě je kupující povinen předmětnou nemovitou věc od prodávajícího převzít. Veškeré náklady spojené s užíváním předmětné nemovité věci nese do doby jejího předání kupujícímu prodávající. Od okamžiku předání předmětné nemovité věci kupujícímu tento nese nebezpečí škody na předmětné nemovité věci.
- 6.2 V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětné nemovité věci je prodávající povinen uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. V případě prodlení delšího jak 20 dnů je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě prodlení s převzetím předmětné nemovité věci je kupující povinen uhradit

prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. V případě prodlení delšího jak 20 dnů je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

- 6.3 O předání předmětné nemovité věci jsou smluvní strany povinny sepsat písemný předávací protokol, jehož nedílnou součástí bude soupis stavu elektroměru ke dni předání a každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení tohoto předávacího protokolu.
- 6.4 Smluvní strany se tímto zavazují provést finanční vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků vyplývajících z plateb za služby, tj. elektřiny a poskytnout bezodkladně veškerou nutnou součinnost k přehlášení služeb na kupujícího.

#### Článek VII.

- 7.1 Vlastnické právo k předmětné nemovité věci přejde na kupujícího vkladem do veřejného seznamu – katastru nemovitostí, a to ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do veřejného seznamu – katastru nemovitostí.
- 7.2 Návrh na vklad vlastnického práva k předmětné nemovité věci do veřejného seznamu – katastru nemovitostí podá prodávající společně s kupujícím prostřednictvím schovatele, který ho příslušnému katastrálnímu úřadu zašle či u něj podá do 3 pracovních dnů poté, co bude na úschovní účet schovatele připsán celý zbytek kupní ceny dle článku III. odst. 3.2 této smlouvy.
- 7.3 Smluvní strany této smlouvy žádají, aby právní vztahy touto smlouvou založené byly vyznačeny v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost k zápisu vlastnického práva kupujícího do veřejného seznamu – katastru nemovitostí.
- 7.4 Pokud by došlo z jakéhokoli důvodu k zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího na základě této smlouvy či k zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany této smlouvy do 14 dnů od právní moci rozhodnutí o zastavení řízení či zamítnutí návrhu na vklad uzavřít novou kupní smlouvu se stejným obsahem, tj. zejména shodným předmětem koupě a kupní cenou, a s odstraněním případných nedostatků, které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu či k zamítnutí návrhu na vklad.

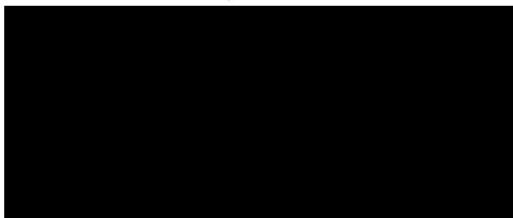
#### Článek VIII.

- 8.1 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem posledního z účastníků.
- 8.2 Tato smlouva je uzavírána s rozvazovací podmínkou ve smyslu ustanovení § 2145 občanského zákoníku, spočívající v tom, že pokud vlastník pozemku parc. č. 285/43, potvrzení o neuplatnění předkupního práva nevydá a nabídku k výkonu svého předkupního práva řádně a včas využije, tato smlouva automaticky pozbývá účinnosti.
- 8.3 Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

- 8.4 Tato smlouva se vyhotovuje v pěti vyhotoveních s platností originálu každého z nich, přičemž jedno vyhotovení bude použito pro účely řízení o povolení vkladu vlastnického práva do veřejného seznamu – katastru nemovitostí, po jednom vyhotovení obdrží prodávající a kupující bezprostředně po podpisu této smlouvy, jedno vyhotovení obdrží zprostředkovatel a jedno vyhotovení je určeno pro vlastníka pozemku parc. č. 285/43. Na vyhotovení určeném katastru nemovitostí budou podpisy účastníků úředně ověřeny.
- 8.5 Účastníci prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a že jsou plně způsobilí k právním úkonům, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 2. listopadu 2023

Prodávající:

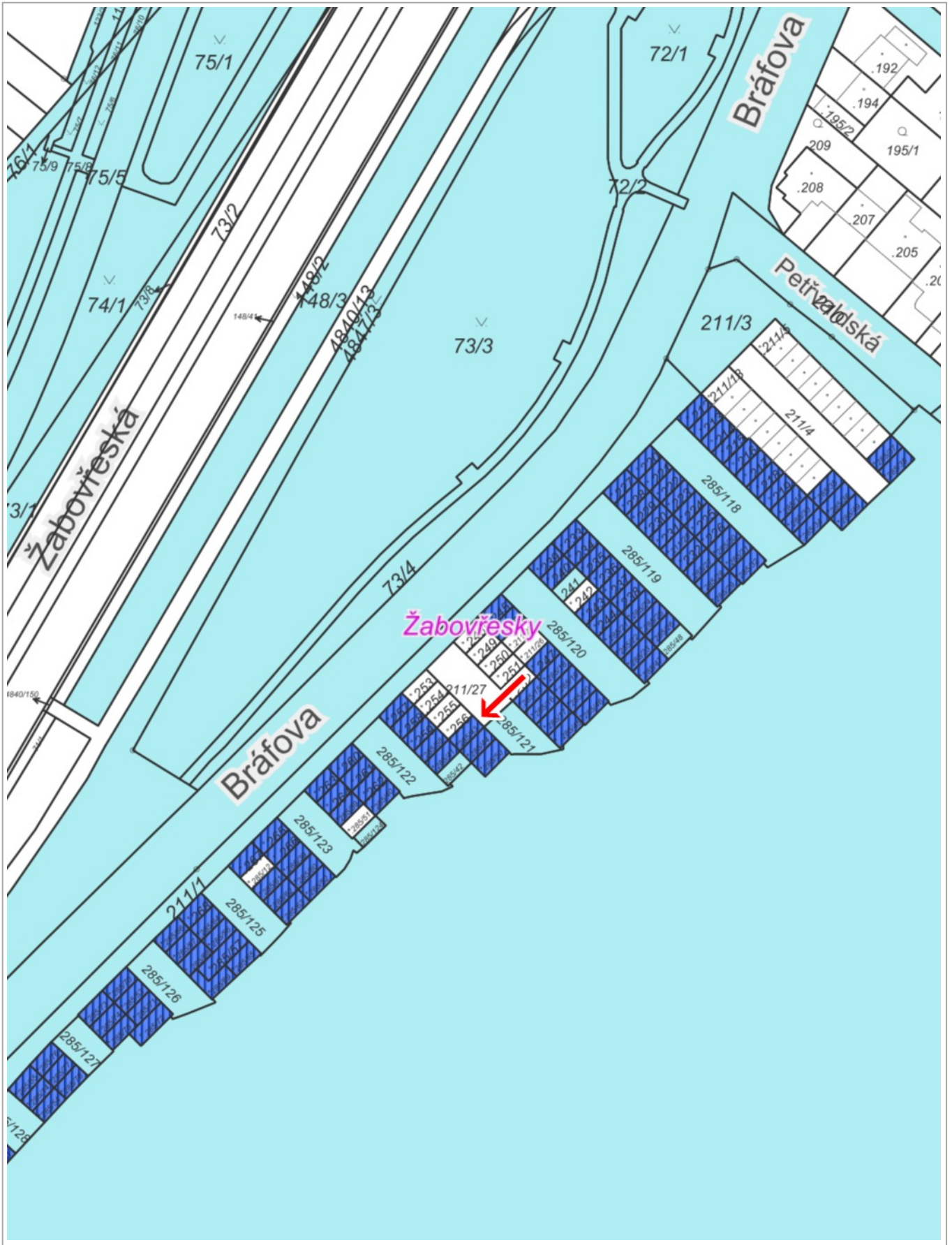


Kupující:





# předkupní právo - garáž na p.č. 285/43 v k.ú. Žabovřesky



20 m

1 : 1 000

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

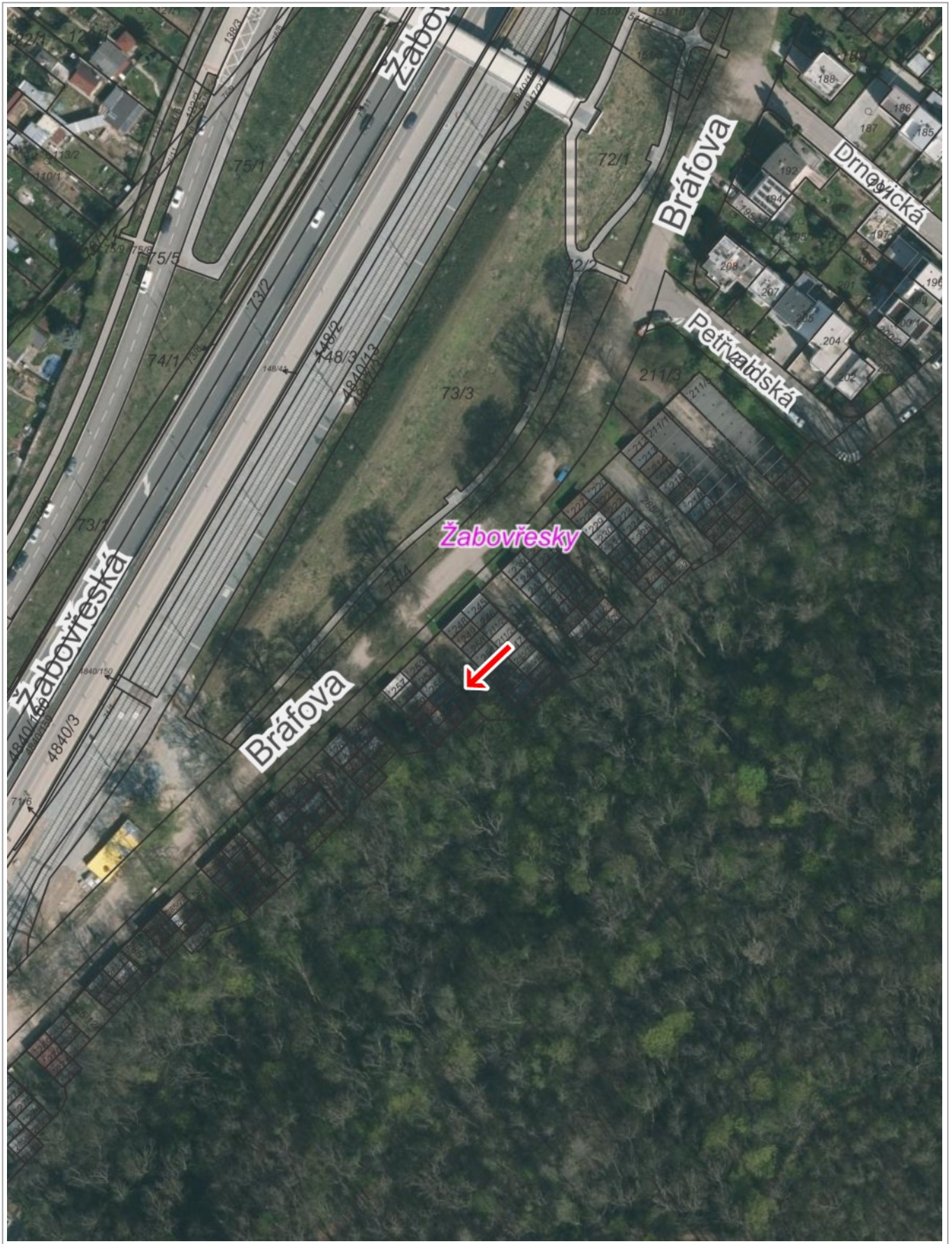
## PARCELY SMB



Parcely SMB



# předkupní právo - garáž na p.č. 285/43 v k.ú. Žabovřesky

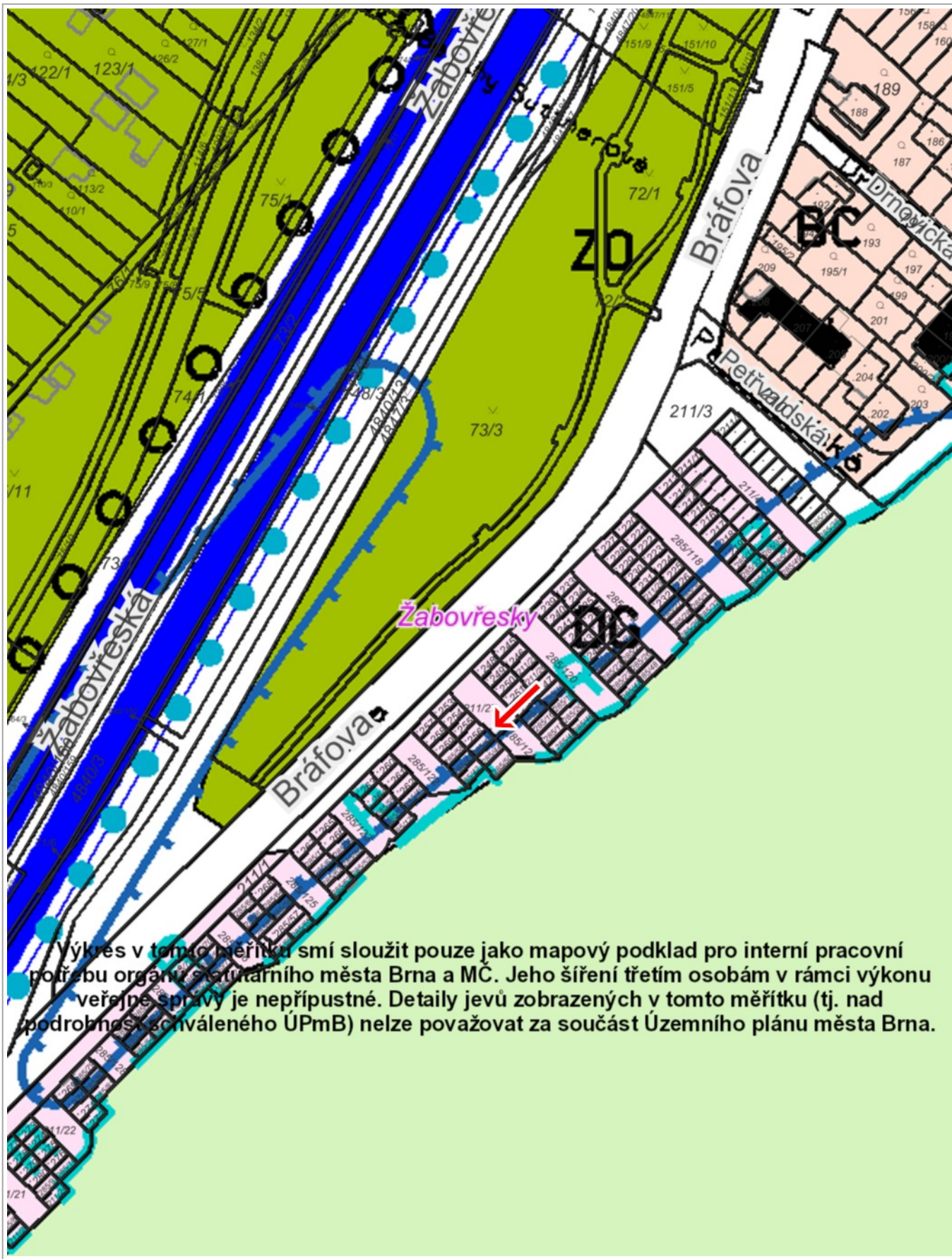


50 m

1 : 1 250

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 22. a 23. 4. 2023, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



1 : 1 250

