

Z9/13. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 12.12.2023

## 90. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.e. 82, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. 904 v k.ú. Kníničky

### Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 NOZ ke stavbě určené k rekreaci, postavené na lesním pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna v rekreační oblasti Brněnské přehrady.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDACTED], zastoupenými Mgr. Janem Palečkem, advokátem v plné moci, doručenou dne 20.10.2023, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě ve společném jmění manželů [REDACTED] č.e. 82, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 904, způsob využití lesní pozemek, na kterém je budova o výměře 90 m<sup>2</sup> v k.ú. Kníničky, za kupní cenu stavby ve výši 2.800.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.
- 2. nesouhlasí** - s využitím nabídky předkupního práva z úrovně statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě ve společném jmění manželů [REDACTED] č.e. 82, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 904, způsob využití lesní pozemek, na kterém je budova o výměře 90 m<sup>2</sup> v k.ú. Kníničky, dle nabídky doručené dne 20.10.2023.

### 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 13:42

**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 - 7
Příloha (příloha materiálu-manželé [redacted])	8 - 21
Příloha (majetkova mapa - manželé [redacted])	22 - 23
Příloha (ortofoto - manželé [redacted])	24 - 24
Příloha (upmb platný-manželé [redacted])	25 - 25
Příloha (novy upmb - manželé [redacted])	26 - 26

## Důvodová zpráva:

### Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky [REDAKCE], zastoupenými Mgr. Janem Palečkem, advokátem v plné moci, doručené dne 20.10.2023, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě ve společném jmění manželů [REDAKCE] č.e. 82, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 904, způsob využití lesní pozemek, na kterém je budova o výměře 90 m<sup>2</sup> v k.ú. Kníničky.

### Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 20.10.2023 nabídku manželů [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě ve společném jmění manželů [REDAKCE] č.e. 82, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 904, způsob využití lesní pozemek, na kterém je budova o výměře 90 m<sup>2</sup> v k.ú. Kníničky, za kupní cenu stavby ve výši 2.800.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy 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 v případě této nabídky uplyne k datu 20.1.2024.

### Popis:

Stavba chaty č.e. 82, určená k rodinné rekreaci, se nachází na lesním pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č.904 v k.ú. Kníničky a je situována v rekreační oblasti Brněnské přehrady v lokalitě „Osada“ při ul. Hrázní. Pozemek dle zápisu v KN je vedený jako lesní pozemek, na kterém je umístěna budova o výměře 90 m<sup>2</sup>. Chata je podsklepená s garáží, má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Zastavěná plocha dle KN je 90 m<sup>2</sup>, odhad plochy 1. NP je cca 60 m<sup>2</sup>. V této lokalitě je na lesním pozemku ve vlastnictví SMB postaveno větší množství obdobných rekreačních objektů.

Bližší informace o stáří a technickém stavu objektu nejsou známy.

Pozemek p.č. 904 v k.ú. Kníničky je ve správě Odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB a je součástí pachtovní smlouvy č. 4321030168, uzavřené mezi statutárním městem Brnem a společností Lesy města Brna, a.s. Lesy města Brna, a.s. uzavírají s vlastníky rekreačních objektů k užívaným pozemkům podnájemní smlouvy.

### Dle OÚPR MMB jsou uvedeny pozemek i stavba z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí nestavební – volně stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci na PUPFL (plocha určená k plnění funkce lesa) ve vyhlášené rekreační oblasti Přehrada.

Předmětný pozemek je součástí území prověřeném územně plánovacím podkladem - Územní studii Rekreační oblasti Přehrada – výsledný návrh (2013), kde je předmětný pozemek součástí stavební stabilizované plochy rekreace obytné na PUPFL.

Předmětný pozemek není dotčen veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

V upraveném návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek ve stabilizované lesní ploše, v rekreační oblasti, kde je hlavní využití zajišťující plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa.



**Pozn.:**

V minulosti již ZMB projednalo jiné nabídky k obdobným stavbám rekreace umístěným v této lokalitě a nesouhlasilo s využitím předkupního práva v níže uvedených případech:

- ZMB č. Z7/41. konané dne 4.9.2018 projednávalo nabídku na využití předkupního práva k blízké rekreační chatě na pozemku p.č. 912 v k.ú. Kníničky a nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 89, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 912, lesní pozemek o výměře 42 m<sup>2</sup>, k.ú. Kníničky, za kupní cenu ve výši 800.000,- Kč, dle nabídky ze dne 12. 7. 2018.

- ZMB č. Z8/01. konané dne 20.11.2018 projednávalo nabídku na využití předkupního práva k blízké rekreační chatě na pozemku p.č. 919 v k.ú. Kníničky a nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 96, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 919, lesní pozemek o výměře 71 m<sup>2</sup>, k.ú. Kníničky, za kupní cenu ve výši 1.100.000,- Kč, dle nabídky ze dne 11.9. 2018.

- ke stejné stavbě projednalo ZMB Z8/28 dne 22.6.2021 nabídku předkupního práva a nesouhlasilo s využitím předkupního práva ke stavbě č.e. 88, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 911 v k.ú. Kníničky za kupní cenu ve výši 431.782, 39 Kč, dle nabídky z 26.4.2021.

- ZMB č. Z8/34. konané dne 7.12.2021 projednávalo nabídku na využití předkupního práva k jiné rekreační chatě v lokalitě Osada na pozemku p.č. 911 v k.ú. Kníničky a nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 88, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 911, lesní pozemek o výměře 48 m<sup>2</sup>, k.ú. Kníničky, za kupní cenu ve výši 1.700.000,- Kč, dle nabídky ze dne 10.10.2021.

- ZMB č. Z8/35. konané dne 25.1.2022 projednávalo nabídku na využití předkupního práva k jiné rekreační chatě č.e. 11 v této lokalitě Osada na pozemku p.č. 955 v k.ú. Kníničky a nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 11, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 955, lesní pozemek o výměře 79 m<sup>2</sup>, k.ú. Kníničky, za kupní cenu ve výši 2.563.514,- Kč, dle nabídky ze dne 19.11.2021.

- ZMB č. Z8/38. konané dne 17.5.2022 projednávalo nabídku na využití předkupního práva k jiné rekreační chatě č.e. 131 v lokalitě Osada na pozemku p.č. 850 v k.ú. Kníničky a nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 131, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 850, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 32 m<sup>2</sup>, k.ú. Kníničky, za kupní cenu ve výši 1.000.000,- Kč, dle nabídky ze dne 23.3.2022.

- ZMB č. Z8/40. konané dne 6.9.2022 projednávalo nabídku na využití předkupního práva k jiné rekreační chatě č.e. 5 v lokalitě Osada postavené na pozemku p.č. 948 v k.ú. Kníničky a nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 5, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 948, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 52 m<sup>2</sup>, k.ú. Kníničky, za kupní cenu ve výši 3.000.000,- Kč, dle nabídky ze dne 11.7.2022.

- ZMB č. Z9/02. konané dne 28.2.2023 projednávalo nabídku na využití předkupního práva k jiné rekreační chatě č.e. 34 v lokalitě Osada postavené na pozemku p.č. 993 v k.ú. Kníničky a nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 34, způsob využití rod. rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, p.č. 993, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 34 m<sup>2</sup>, k.ú. Kníničky, za kupní cenu ve výši 450.000,- Kč, dle nabídky ze dne 21.9.2022.

Žádná z uvedených nabídek předkupního práva, projednaných v orgánech SMB, nebyla doposud využita.

## Cena:

Jedná se o objekt pro rekreaci při ulici Hrázní. Chata je podsklepená s garáží, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Zastavěná plocha dle KN je 90 m<sup>2</sup>, odhad plochy 1. NP cca 60 m<sup>2</sup>.

Bližší informace k objektu pro rekreaci nebyly poskytnuty.

Nabídkovou cenu stavby ve výši 2.800.000,- Kč nelze z cenového hlediska jednoznačně posoudit, jelikož nám není známa velikost stavby, vybavení a její technický stav. Hrubým odhadem se jeví jako odpovídající dané lokalitě. V případě zájmu o koupi objektu doporučujeme objednání znaleckého posudku.

## Závěr:

**V návaznosti na výše uvedené je orgánům statutárního města Brna nyní předložen tento návrh usnesení:**

**- nesouhlasit s využitím nabídky předkupního práva z úrovně statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě č.e. 82, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 904, způsob využití lesní pozemek, na kterém je budova o výměře 90 m<sup>2</sup> v k.ú. Kníničky, dle nabídky doručené dne 20.10.2023,**

**a to s přihlédnutím jak ke stávajícímu, tak rovněž i k předpokládanému budoucímu využití pozemku dle ÚPmB, a v neposlední řadě rovněž také s přihlédnutím ke skutečnosti, že všechny dosavadní nabídky předkupních práv k jiným obdobným rekreačním objektům z této lokality nebyly doposud ze strany SMB využity.**

**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], zastoupenými Mgr. Janem Palečkem, advokátem v plné moci, doručenou dne 20.10.2023, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“), ke stavbě ve společném jmění manželů [REDAKCE] č.e. 82, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 904, způsob využití lesní pozemek, na kterém je budova o výměře 90 m<sup>2</sup> v k.ú. Kníničky, za kupní cenu stavby ve výši 2.800.000,- Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit

- s využitím nabídky předkupního práva z úrovně statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 NOZ, ke stavbě ve společném jmění manželů [REDAKCE] č.e. 82, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 904, způsob využití lesní pozemek, na kterém je budova o výměře 90 m<sup>2</sup> v k.ú. Kníničky, dle nabídky doručené dne 20.10.2023.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	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**

- stanovisko z 2.11.2023:

**Dle OÚPR MMB jsou uvedený pozemek i stavba z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí nestavební – volné stabilizované plochy s objekty pro individuální rekreaci na PUPFL (plocha určená k plnění funkce lesa) ve vyhlášené rekreační oblasti Přehrada.**

Předmětný pozemek je součástí území prověřeném územně plánovacím podkladem - Územní studii Rekreační oblasti Přehrada – výsledný návrh (2013), kde je předmětný pozemek součástí stavební stabilizované plochy rekreace pobytové na PUPFL.

Předmětný pozemek není dotčen veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením.

**V upraveném návrhu nového ÚPmB je předmětný pozemek ve stabilizované lesní ploše, v rekreační oblasti, kde je hlavní využití zajišťující plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa.**

#### **MČ Brno – Kníničky**

**ZMČ** na svém zasedání VIII/31, konaného dne 19.9.2022, **projednalo předmětnou nabídku se závěrem, že nevyužije předkupní právo z úrovně MČ.**

**ZMČ doporučilo SMB souhlasit s využitím předkupního práva z úrovně SMB nebo Lesů města Brna a.s. s odůvodněním, že využitím předkupního práva dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, a tím dojde k výraznému zhodnocení jak pozemku, tak stavby.**

#### **Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství MMB**

- vyjádření nebylo ke dni zpracování materiálu k dispozici.

#### **Lesy města Brna, a.s.**

- vyjádření Lesů města Brna, a.s. nebylo ke dni zpracování materiálu k dispozici.

Statutární město Brno

Dominikánské nám. 196/1

601 67 Brno

ID datové schránky: a7kbrnn

*datovou zprávou*

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Majetkový odbor	
Číslo příp.	2
23 -10- 2023	
Č. j. MMB: ..... Příl.: .....	

Statutární město Brno  
Magistrát města Brna

MMB/0489364/2023

listy: přílohy:3  
druh:



mmb1es891dc93a Doručeno: 20.10.2023

V Brně dne 20. října 2023

**Nabídka kuplatnění zákonného předkupního práva – stavba Kníničky, č. e. 82, rod. rekreace, která je postavená na pozemku parc. č. 904 (předmětný pozemek parc. č. 904 zapsán na LV č. 10001 v k.ú. Kníničky)**

Vážený,

obracím se na Vás v právním zastoupení [redacted]

[redacted] jakožto vlastníků následující nemovitosti v režimu SJM:

- stavby Kníničky, č. e. 82, rod. rekreace, která je postavená na pozemku parc. č. 904 (předmětný pozemek parc. č. 904 zapsán na LV č. 10001 v k.ú. Kníničky),

přičemž vlastnictví uvedené nemovitosti je zapsáno na LV č. [redacted] v katastrálním území Kníničky, obec Brno, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město („Nemovitost“).

Rád bych Vám jakožto vlastníkovu pozemku, na kterém Nemovitost stojí, za klienty učinil nabídku na využití předkupního práva ke koupi Nemovitosti. Klienti se rozhodli uvedenou Nemovitost prodat. Vzhledem k zákonnému předkupnímu právu podle ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („Občanský zákoník“), mají klienti povinnost nabídnout Nemovitost ke koupi vlastníkovu pozemků pod Nemovitostí, a to z titulu zákonného předkupního práva.

Dovoluji si Vás tedy informovat, že dnes tj. 20. 10. 2023 byla uzavřena kupní smlouva, jejímž předmětem je prodej Nemovitosti, a to s odkládací podmínkou, kdy kupní smlouva bude účinná teprve maným uplynutím lhůty pro využití předkupního práva vlastníkem pozemku, nebo vydáním potvrzení vlastníka pozemku o tom, že nehodlá předkupního práva využít.

**Tímto tedy činím vůči Vám, jakožto vlastníkovu pozemku parc. č. 904 (LV č. 10001 v k.ú. Kníničky), nabídku předkupního práva, neboť máte právo nabýt Nemovitost za stejných podmínek jako koupěchtivý. V příloze tohoto připsu Vám tak zároveň zasílám sken uzavřené kupní smlouvy. Odkoupení Nemovitosti Vám klienti nabízí za stejných podmínek jako koupěchtivému, včetně výše kupní ceny.**

Podle § 2148 odst. 1 Občanského zákoníku činí lhůta k uplatnění předkupního práva tři měsíce a počíná plynout ode dne následujícího po doručení této nabídky k uplatnění předkupního práva. Ať už se rozhodnete svého předkupního práva využít či nevyžít, zdvořile Vás žádám, abyste mne o svém rozhodnutí neprodleně informovali.

Děkuji Vám.

S pozdravem

[Redacted signature line]

[Redacted name and address]

...k, advokát  
579 40 874  
...0, 602 00 Brno

**Přílohy:** Sken uzavřené kupní smlouvy



**Advokátní kanceláře**  
se sídlem třída Kpt. Jaroše 10, 602 00 Brno

JUDr. Pavel Čupr, Ph.D., advokát  
Mgr. Andrea Večeřová, advokát

Mgr. Václav Kotek, advokát  
**Mgr. Jan Paleček, advokát**

**PLNÁ MOC**

[REDACTED]

(„Zmocnitel 1“)

[REDACTED]

(„Zmocnitel 2“)

(Zmocnitel 1 a Zmocnitel 2 dále jen „Zmocnitelé“)

**tímto zmocňují**

**Mgr. Jana Palečka,**

advokáta, evidenční číslo ČAK 18716, se sídlem tř. Kpt. Jaroše 1929/10, Brno, PSČ: 602 00, IČO: 07940874,

(„Zmocněnec“)

aby Zmocnitele právně zastupoval při učinění nabídky kuplatnění zákonného předkupního práva ke stavbě Kníničky, č. e. 82, rod. rekreace, která je postavena na pozemku parc. č. 904 (předmětný pozemek parc. č. 904 je zaspán na LV č. 10001 v k. ú. Kníničky) vůči statutárnímu městu Brno a v následujících jednáních spojených s tímto uplatněním,

a to ve všech záležitostech souvisejících s předmětnou věcí, a aby zejména, nikoli však výlučně, za Zmocnitele jednal, podepisoval, vykonával veškeré úkony, přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, podával řádné i mimořádné opravné prostředky nebo námítky a vzdával se jich, ve všech záležitostech v souvislosti s výše uvedenou věcí, to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Tato plná moc se uděluje v rozsahu práv a povinností podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v platném znění zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, v platném znění, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, jakož i ostatních všeobecně závazných právních předpisů. Zmocněnec je oprávněn si za sebe ustanovit zástupce, a pokud je jich více, je každý z nich oprávněn jednat samostatně.

---

Mgr. Jan Paleček, advokát: zapsán v seznamu České advokátní komory pod č. 18716, IČO: 07940874,  
tel.: +420 608763401, fax: +420 545210708, ID DS: xy4zqjx  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č.ú. [REDACTED]

**Advokátní kanceláře**  
se sídlem třída Kpt. Jaroše 10, 602 00 Brno

JUDr. Pavel Čupr, Ph.D., advokát

Mgr. Andrea Večeřová, advokát

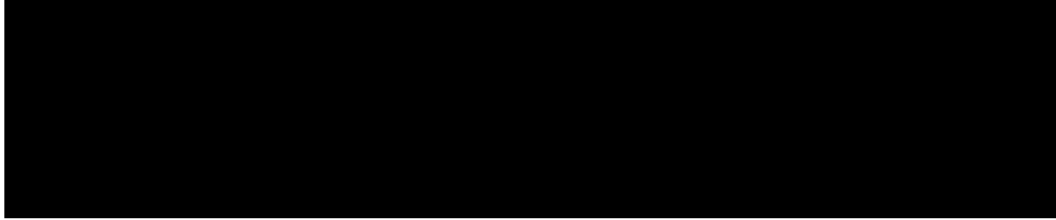
Mgr. Václav Kotek, advokát

**Mgr. Jan Paleček, advokát**

---

Ve Brně dne 20. 10. 2023

Ve Brně dne 20. 10. 2023



---

*Mgr. Jan Paleček, advokát: zapsán v seznamu České advokátní komory pod č. 18716, IČO: 07940874,  
tel.: +420 608763401, fax: +420 545210708, ID DS: xy4zqjx  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., č.ú. [redacted]*



## KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („Smlouva“)

### SMLUVNÍ STRANY

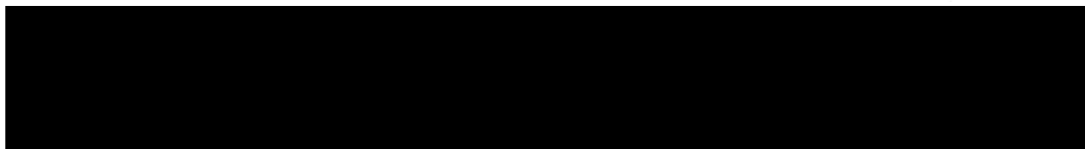
(1)



(„Prodávající“)

a

(2)



(„Kupující“; Prodávající a Kupující společně též „Smluvní strany“ či každý samostatně jako „Strana“)

### I.

#### Úvodní ustanovení

1. Prodávající prohlašují, že vlastní ve společném jmění manželů následující nemovitost:
  - stavbu Kníničky, č. e. 82, rod. rekreace, která je postavená na pozemku parc. č. 904 (předmětný pozemek parc. č. 904 zapsán na LV č. 10001 v k.ú. Kníničky),  
přičemž vlastnictví uvedené nemovitosti je zapsáno na LV č. [redacted] pro katastrální území Kníničky, obec Brno, okres Brno-město, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město („Nemovitost“).
2. Prodávající prohlašují, že uzavřeli se společností Lesy města Brna, a.s. podnájemní smlouvu, jejímž předmětem je nájem následující nemovitosti:
  - lesní pozemek parc. č. 904, o výměře 90 m<sup>2</sup>, na kterém se převáděná Nemovitost nachází („Pozemek“).
3. Kupující prohlašuje, že byl s obsahem výše uvedené podnájemní smlouvy seznámen. Prodávající se zavazují poskytnout veškerou nutnou součinnost spojenou s přechodem podnájmu Pozemku na Kupujícího.



## II.

### Předmět smlouvy

1. Prodávající prodávají Kupujícímu Nemovitost specifikovanou v čl. I odst. 1. této Smlouvy, včetně veškerých součástí a příslušenství této Nemovitosti, a převádí na něj své vlastnické právo. Kupující Nemovitosti s uvedenými součástmi a příslušenstvím kupuje a přebírá **do svého výlučného vlastnictví** a zavazuje se za Nemovitost zaplatit v čl. III. této Smlouvy sjednanou cenu.

## III.

### Kupní cena, úhrada kupní ceny

1. Kupní cena za prodej předmětné Nemovitosti činí  
**2.800.000 Kč (slovy: dva miliony osm set tisíc korun českých).**
2. Sjednaná kupní cena uvedená v této Smlouvě je odpovídající právnímu a faktickému stavu Nemovitosti, což podpisem této Smlouvy bere Kupující na vědomí.
3. Kupní cena ve výši **2.800.000 Kč (slovy: dva miliony osm set tisíc korun českých)** bude uhrazena Kupujícím do úschovy schovatele Mgr. Jana Palečka, advokáta, číslo osvědčení ČAK 18716, se sídlem tř. Kpt. Jaroše 1929/10, 602 00 Brno, IČO: 07940874 („Schovatel“), a to na úschovní účet číslo účtu [REDACTED] vedený u MONETA Money Bank, a.s. („Účet Schovatele“), v souladu se smlouvou o úschově ze dne 20. 10. 2023 („Smlouva o advokátní úschově“), a to do deseti (10) dnů od podpisu této Smlouvy.
4. Z Účtu Schovatele bude vyplacena kupní cena v souladu se současně uzavíranou Smlouvou o advokátní úschově. Schovatel případně vrátí převzatou kupní cenu ve výši dle čl. III odst. 1 této Smlouvy v souladu se současně uzavíranou Smlouvou o advokátní úschově.

## IV.

### Prohlášení prodávajících

1. Prodávající prohlašují, že:
  - jsou vlastníky převáděné Nemovitosti, přičemž Nemovitost náleží do jejich společného jmění manželů;
  - si nejsou vědomi žádných závad vážnoucích na Nemovitosti, na které by měli Kupujícího zvláště upozornit, vyjma zákonného předkupního práva vlastníka Pozemku – Statutárního města Brna;
  - Nemovitost není zatížena žádnými užívacími právy (zejména nájemními právy) a věcnými právy (zejména zástavními právy, věcnými břemeny, předkupními právy, opčními právy a právy odpovídajícímu zajišťovacímu nároku či podmíněnému převodu vlastnického práva) třetích osob;
  - neexistují žádné smlouvy, které by zakládaly práva k Nemovitosti, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, zejm. že neučinili, a až do okamžiku provedení vkladu vlastnického práva k Nemovitosti ve prospěch Kupujícího neučiní, žádné právní jednání, jehož předmětem by byl úplatný či neúplatný převod vlastnického práva k Nemovitosti na

- třetí osobu či osoby (zejm. že neuzavřeli ohledně Nemovitosti s třetí osobou kupní smlouvu, darovací smlouvu, směnnou smlouvu, či smlouvu o takové smlouvě budoucí);
- nejsou u katastrálního úřadu ohledně Nemovitosti podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto;
  - ohledně Nemovitosti není v současné době veden žádný soudní spor, ani správní řízení, ani zahájení takového sporu či řízení dle jejich vědomí nehrozí, ani jim není známa žádná skutečnost, jež by mohla vést ke zpochybnění vlastnického práva Prodávajících k Nemovitosti či ke zpochybnění jejich oprávnění uzavřít s Kupujícím tuto Smlouvu;
  - do nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího do katastru nemovitostí nezřídí bez jeho souhlasu ve svůj prospěch, ani v prospěch třetí osoby k Nemovitosti žádná věcná práva, zástavní práva, nájemní práva či jakékoli jiné právní závazky.
2. Prodávající dále prohlašují, že na ně nebyl podán insolvenční návrh, ani nebyl proti nim podán insolvenční návrh na prohlášení konkurzu zamítnut pro nedostatek majetku. Prodávající prohlašují, že nejsou dány žádné skutečnosti, které by vedly nebo mohly vést k jejich úpadku.
3. Prodávající prohlašují, že převod Nemovitosti nezkracuje uspokojení žádné pohledávky jejich věřitele, který by se mohl domáhat relativní neúčinnosti této Smlouvy z důvodů uvedených v ustanovení § 589 a násl. zák. č. 89/2012, občanský zákoník („**Občanský zákoník**“), a ani se nejedná o úkon, který by mohl být neúčinným ve smyslu ustanovení § 235 až 243 zák. č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon.

## V.

### Prohlášení kupujícího

1. Kupující prohlašuje, že si Nemovitost prohlédl, je seznámen s jejím aktuálním faktickým stavem a nemá proti němu žádné výhrady.
2. Kupující bere na vědomí, že pozemek parc. č. 904, na kterém se převáděná Nemovitost nachází, je ve vlastnictví Statutárního města Brna.
3. Kupující dále prohlašuje, že na jeho majetek nebyl podán insolvenční návrh, ani nebyl proti němu podán insolvenční návrh na prohlášení konkurzu zamítnut pro nedostatek majetku. Kupující prohlašuje, že nejsou dány žádné skutečnosti, které by vedly nebo mohly vést k jeho úpadku.
4. Kupující prohlašuje, že převod Nemovitosti nezkracuje uspokojení žádné pohledávky jejího věřitele, který by se mohl domáhat relativní neúčinnosti této Smlouvy z důvodů uvedených v ustanovení § 589 a násl. Občanského zákoníku, a ani se nejedná o úkon, který by mohl být neúčinným ve smyslu ustanovení § 235 až 243 zák. č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon.
5. Kupující prohlašuje, že nabývá Nemovitost do svého výlučného vlastnictví a že pořizuje tuto Nemovitost ze svých výlučných prostředků.



## VI.

### Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí a předání Nemovitosti

1. Vlastnictví k Nemovitostem přejde na Kupujícího vkladem vlastnického práva dle této Smlouvy do katastru nemovitostí. Strany se zavazují podat návrh na povolení vkladu do katastru nemovitostí nejpozději do deseti (10) pracovních dní ode dne, kdy pro jeho podání budou splněny zákonné podmínky, zejména podmínky dle Občanského zákoníku v ustanoveních týkajících se předkupního práva a Smlouva nabude v plném rozsahu účinnosti.
2. Smluvní strany se zavazují poskytnout si v řízení o povolení vkladu potřebnou součinnost. V případě, že katastrální úřad pravomocně rozhodne o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva Kupující do katastru nemovitostí, zavazují se Smluvní strany učinit neprodleně veškeré úkony potřebné k tomu, aby odstranily překážky bránící vkladu vlastnického práva k nemovitostem dle této Smlouvy, případně novou kupní smlouvu, která bude odpovídat požadavkům katastrálního úřadu.
3. Prodávající jsou povinni zdržet se ode dne podpisu této Smlouvy jakéhokoliv jiného jednání než uvedeného v této Smlouvě, zejména jednání, kterým by Nemovitosti převedli na třetí osobu, nebo je jakkoli zatížili, nebo jakkoli jinak snížili jejich hodnotu.
4. Prodávající se zavazují předat Nemovitosti Kupujícímu nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy bude povolen vklad vlastnického práva ve prospěch Kupujícího podle této Smlouvy do katastru nemovitostí a současně od výzvy Kupujícího. V případě zaviněného prodloužení Prodávajících s předáním Nemovitosti jsou Prodávající povinni zaplatit Kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodloužení.

## VII.

### Odstoupení od smlouvy

1. Kupující má právo odstoupit od této Smlouvy v případě, že se kterékoli prohlášení Prodávajících, uvedené v čl. IV této Smlouvy, stane či ukáže jako vědomě nepravdivé a pokud půjde o neodstranitelnou skutečnost omezující podstatněji vlastnické právo Kupujícího či jeho výkon, resp. zmaření Kupujícím sděleného účelu Smlouvy při jejím podpisu.
2. Každá ze stran může od Smlouvy odstoupit, pokud bude v době od podpisu této Smlouvy do zápisu vkladu práva vlastnického v rámci insolvenčního řízení pravomocně zjištěn úpadek druhé Strany.
3. Odstoupení od Smlouvy může učinit oprávněná Strana pouze písemně s doručením do vlastních rukou druhé Strany, a to ve lhůtě 15 po sobě jdoucích kalendářních dnů následujících po prokazatelném zjištění rozhodných skutečností opravňujících ji k odstoupení od této Smlouvy.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Všechna oznámení a jiná sdělení, jež se vyžadují nebo jsou dovolena ve smyslu této Smlouvy, budou provedena písemnou formou a budou považována za řádně doručená, budou-li

doručena doporučenou poštou (doručenka je nutná) nebo kurýrní službou na adresu Smluvních stran uvedenou v záhlaví této Smlouvy.

2. Tato Smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu Smluvních stran, a to vyjma ujednání článku II., který nabude účinnosti teprve splněním obou následujících podmínek, o čemž (o nabytí účinnosti Smlouvy v plném rozsahu) vydá Schovatel Kupní ceny příslušné potvrzení:
  - a) úhradou plné výše sjednané Kupní ceny do úschovy Schovatele Mgr. Jana Palečka, advokáta, a
  - b) marným uplynutím lhůty pro využití předkupního práva vlastníkem pozemku, nebo vydáním potvrzení vlastníka pozemku o tom, že nehodlá předkupního práva využít. V pochybnostech se má za to, že pokud do sto (100) dnů od složení plné výše sjednané Kupní ceny do úschovy Schovatele Mgr. Jana Palečka, advokáta, žádný z účastníků nepředloží doklad o využití předkupního práva vlastníka pozemku a/nebo vlastníka pozemku nesdělí, že předkupního práva využívá, má se pro vztah mezi účastníky této Smlouvy za to, že vlastník pozemku svoje předkupní právo nevyužil a tato druhá podmínka je tedy splněna.
3. Tuto Smlouvu je možno měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými Smluvními stranami.
4. Tato Smlouva je vyhotovena v pěti (5) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom, jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy Stran je určen Schovateli a jeden stejnopis s úředně ověřenými podpisy Stran je určen pro katastr nemovitostí pro účely podání návrhu na povolení vkladu vlastnického práva podle této Smlouvy.
5. Ostatní právní vztahy touto Smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku, zejména ustanoveními § 1105 a § 2079 a násl. Občanského zákoníku.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, byla sepsána dle jejich svobodné a vážně míněné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

**PODPISOVÁ STRANA:**

**Smluvní strany dále shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.**

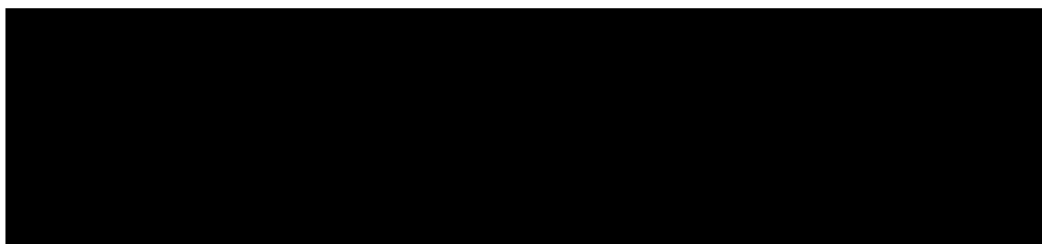
**Prodávající**

Místo: Brno

Datum: 20. 10. 2023

Místo: Brno

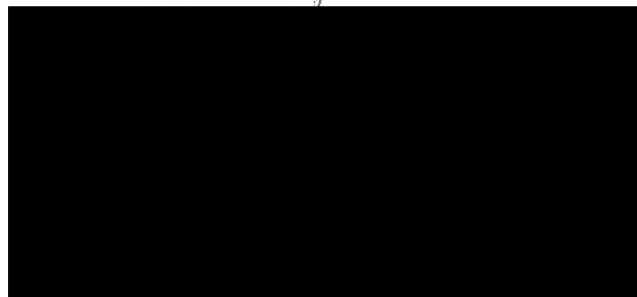
Datum: 20. 10. 2023



**Kupující**

Místo: Brno

Datum: 20. 10. 2023

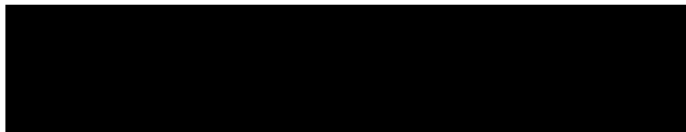




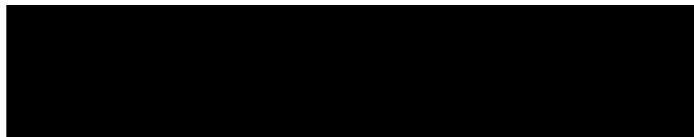
# OPIS

## PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný:



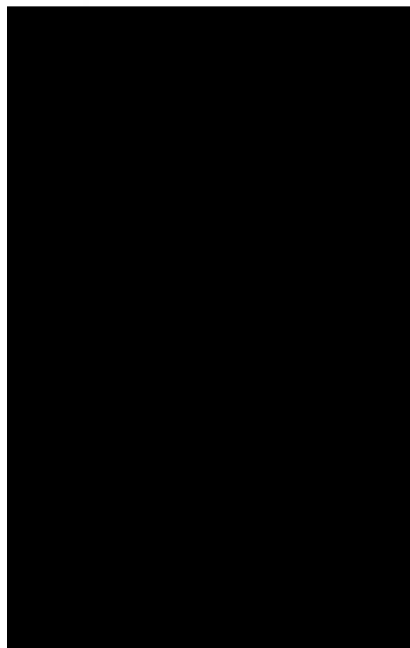
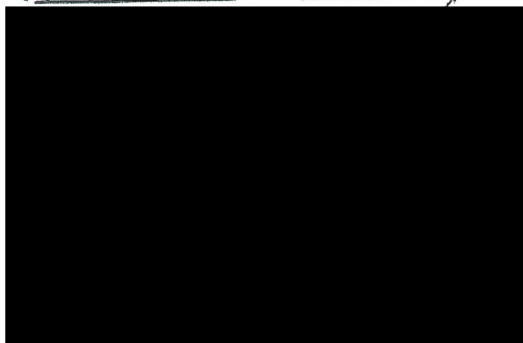
uděluji tímto plnou moc:



1. Aby za mě uzavřela a podepsala tyto smlouvy – kupní smlouvu, smlouvu o advokátní úschově s Mgr. Janem Palečkem, číslo osvědčení ČAK 18716, se sídlem v Brně, třída Kpt. Jaroše 1929/10, PSČ: 602 00, (včetně uzavírání dodatků k uvedeným smlouvám) a učinění všech ostatních právních úkonů včetně podpisu a podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, převzetí nemovitosti, týkající se koupě této nemovité věci:
  - Budova č. e. 82, rod. rekreace, stojící na parcele parc. č. 904 (parcela na LV č. 10001) zapsaná na listu vlastnictví č. [redacted] v katastrálním území Kníničky, obec Brno, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

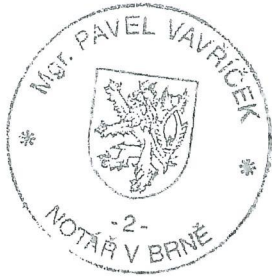
[redacted] je oprávněna pověřit další osobu k zastupování u příslušného katastrálního úřadu v souvislosti se změnou vlastnického práva ke shora uvedeným nemovitostem, podávat daňové přiznání, vykonávat veškeré úkony ve věci, účastnit se jednání, přijímat doručování písemností, podávat návrhy a žádosti, podávat opravné prostředky a vzdát se jich.

v Marseille, dne 2.10. 2023



CONSULAT HONORAIRE DE LA REPUBLIQUE TCHÈQUE  
HONORÁRNÍ KONZULÁT ČESKÉ REPUBLIKY  
4, rue d'Angkor - Vauban, 13006 Marseille  
Tél.: 0033/0/9 63 40 16 77 Fax: 0033/0/4 91 81 81 67  
E-mail: marseille@honorary.mzv.cz

Ověření - vidimace .....  
Ověřuji, že tento opis složený z ..... 1 listů  
doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořízen  
složencou z ..... 1 stran a ..... 1 listů .....  
V Brně, dne ..... 19. 10. 2023



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.09.2023 13:35:02

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

kat.území: 611905 Kníničky

List vlastnictví: [REDACTED]

v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo	[REDACTED]	[REDACTED]
JM [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

JM = společné jmění manželu

Nemovitosti	Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany
Stavby				
Kníničky, č.e. 82			rod.rekr	904, LV 10001

- B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu
- C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu
- D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu
- Plomby a upozornění - Bez zápisu
- E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

o Smlouva kupní 2 R I 429/75 registrováno 12.12.1975 Státní notářství Brno ze dne 27.11.1975.

Pro: [REDACTED]

Z-2333/2006-702  
RČ/IČO: 470828/403  
465412/462

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kód: 702.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 14.09.2023 13:48:37

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



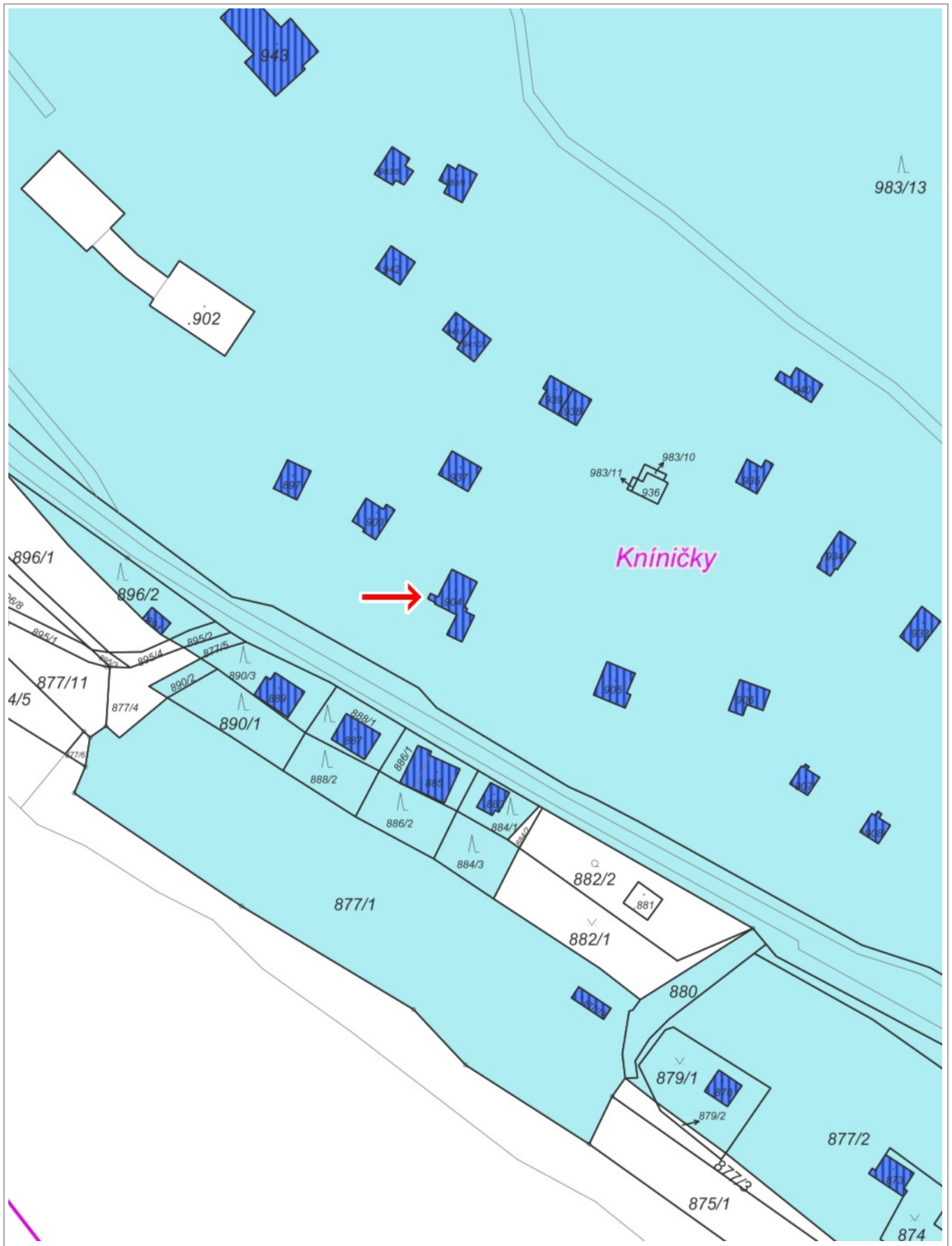


100-100





# předkupní právo - stavba č.e. 82 na p.č. 904 v k.ú. Kníničky



50 m

1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno 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.e. 82 na p.č. 904 v k.ú. Kníničky



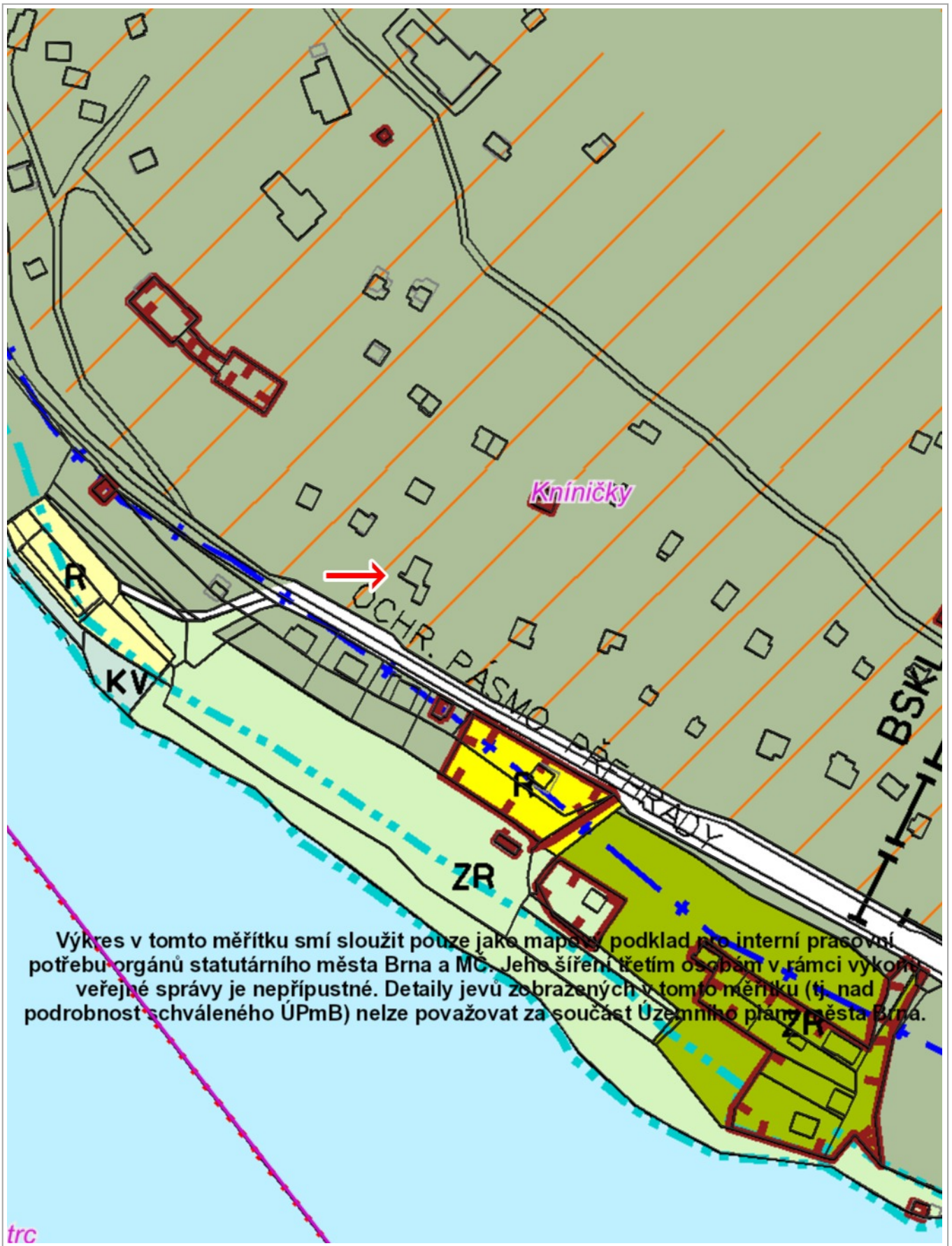
50 m

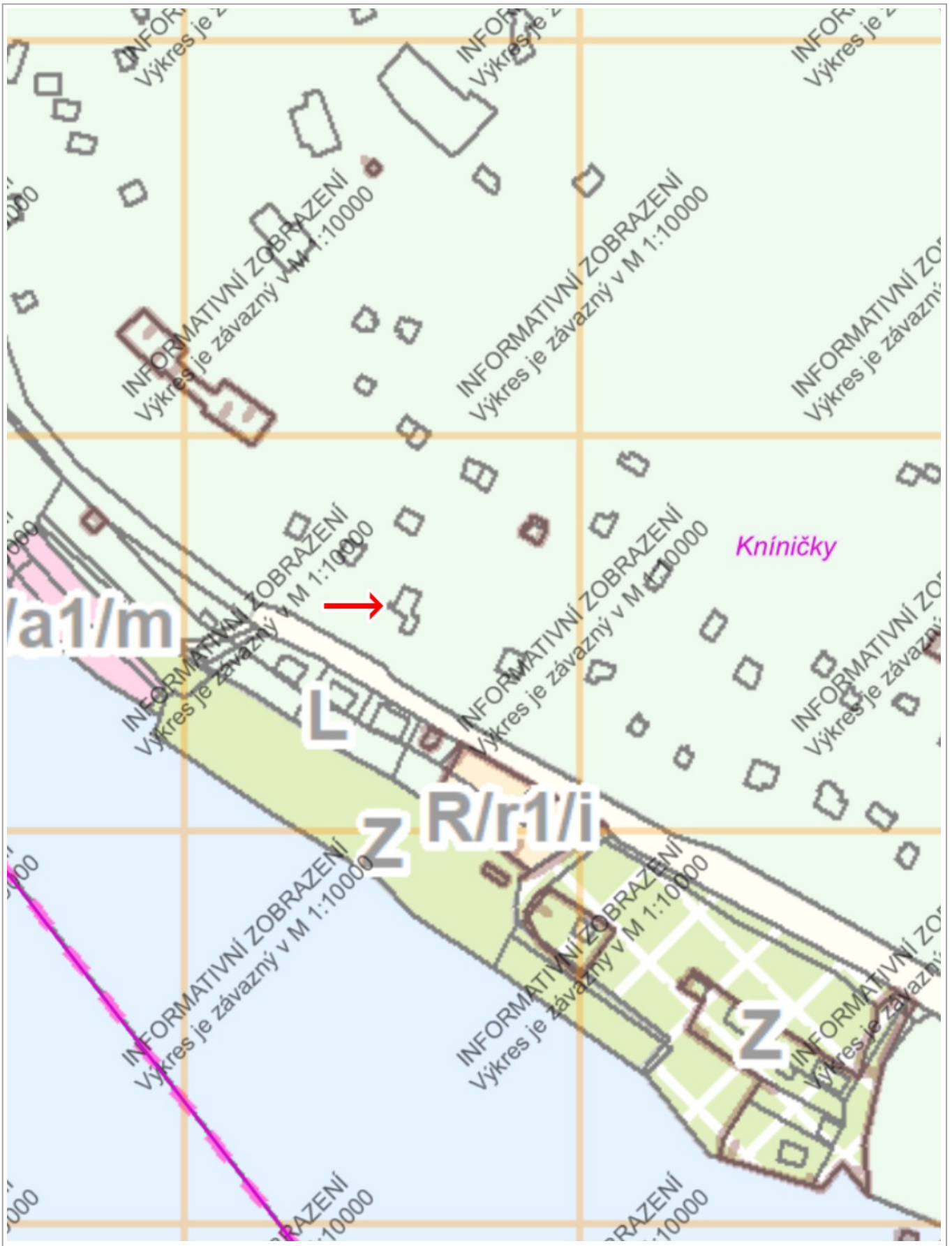
1 : 1 887

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

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY







50 m

1 : 1 887