124. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p. č. 902/9 v k. ú. Staré Brno

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ ke stavbě řadové garáže nacházející se v hromadné řadové zástavbě garáží na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna v rozvojové lokalitě při ulici Rybářská.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [redacted], zastoupeného na základě udělené plné moci advokátem Mgr. Přemyslem Mužíkem, doručenou dne 17. 4. 2024, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 902/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m2 v k. ú. Staré Brno, za kupní cenu ve výši 240 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

- usnesení Rady městské části Brno-střed, přijaté na její 67. schůzi, konané dne 13. 5. 2024, ve kterém doporučila Zastupitelstvu městské části Brno-střed doporučit Zastupitelstvu města Brna souhlasit s využitím předkupního práva ke stavbě garáže z úrovně a z rozpočtu statutárního města Brna.

- právně legitimní možnost na uplatnění postupu majetkoprávního vypořádání stavby předmětné garáže bez jakékoliv finanční kompenzace vůči vlastníkovi garáže, a to formou výpovědi nájemního vztahu k pozemku spolu se zasláním výzvy na odstranění cizí stavby z pozemku ve smyslu ustanovení § 1042 OZ, s požadavkem na uvedení pozemku do původního stavu s upozorněním na případné podání žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, dotčeného stavbou jiného vlastníka, pokud vlastník svoji stavbu dobrovolně neodstraní z pozemku.

2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 902/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m2 v k. ú. Staré Brno, dle nabídky doručené dne 17. 4. 2024.

Stanoviska

RMB na své R9/086. schůzi, konané dne 5. 6. 2024, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

11.6.2024 v 07:31

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

7.6.2024 v 11:11

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (Příloha materiálu [redacted]	8 - 16
Příloha (foto s vyznacenim objektu [redacted]	17 - 17
Příloha (majetkova mapa [redacted]	18 - 19
Příloha (ortofoto [redacted]	20 - 20
Příloha (upmb platny- [redacted]	21 - 21
Příloha (navrh upmb připravovaný - [redacted]	22 - 22

Důvodová zpráva:

Úvod:
Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [redacted], zastoupeného na základě udělené plné moci advokátem Mgr. Přemyslem Mužíkem, doručená dne 17. 4. 2024, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ"), ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 902/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m^2 v k. ú. Staré Brno.

Nabídka předkupního práva:
Majetkový odbor MMB obdržel dne 17. 4. 2024 nabídku [redacted] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 902/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m^2 v k. ú. Staré Brno, za kupní cenu ve výši 240 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

Pozn.:

MO MMB upozorňuje na právně legitimní možnost uplatnění postupu na realizaci majetkoprávního vypořádání staveb cizích garáží na pozemku SMB bez jakékoliv finanční kompenzace vůči vlastníkovi stavby, a to formou výpovědi nájemní smlouvy uzavřené za účelem užívání pozemku spolu s výzvou na odstranění cizí stavby z pozemku ve smyslu ustanovení § 1042 OZ, s požadavkem na uvedení pozemku do původního stavu, výzva bude obsahovat upozornění na případné podání soudní žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, dotčeného stavbou jiného vlastníka, pokud nebude stavba dobrovolně stavebníkem odstraněna. Při uplatnění uvedeného postupu není podmínkou majetkoprávního vypořádání pozemků SMB dotčených cizími stavbami využívat nabídky předkupního práva z úrovně SMB. Uplatňování uvedeného postupu majetkoprávního vypořádání cizích staveb je podporováno vedením města Brna.

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

Dle § 3056 OZ, 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 OZ 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 OZ). Tato lhůta uplyne k datu 17. 7. 2024.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 902/9 v k. ú. Staré Brno je situována na ulici Rybářská v blízkosti brněnského výstaviště. Celkem je v této lokalitě v řadě vedle sebe postaveno na pozemku statutárního města Brna celkem 21 staveb garáží a jsou umístěny vedle dopravní komunikace. Stavby garáží tvoří zadní stranou stavby hranici s pozemkem, který je součástí areálu bývalého podniku Kras Brno.

Pozn.:
Z7/41. zasedání ZMB, konané dne 4.9.2018, projednalo hromadnou nabídku předkupního práva podanou 6 vlastníky garáží z této lokality (průměrná cena garáže byla cca 180 000 Kč) a nesouhlasilo s využitím předkupního práva. Koupěchtivým byla tehdy společnost Mendel Plaza, a.s., se sídlem Pražákova 1008/69, 639 00 Brno, IČO: 04594738 a odkoupila celkem 6 staveb garáží z této lokality v souvislosti s jejím záměrem realizovat plánovaný stavební projekt výstavby Obchodně komerční zóny s parkováním a dopravním napojením na ulicích Veletržní, Rybářská, Bělidla, Křížová (v areálu bývalého podniku Kras Brno), záměrem společnosti bylo odkoupení všech staveb garáží, které společnost po jejich odkoupení plánovala odstranit. Společnosti se nepodařilo doposud uvedený projekt realizovat a v této souvislosti přestala další garáže od jejich vlastníků vykupovat.

V roce 2018 došlo k odsvěření všech pozemků pod garážemi v lokalitě při ul. Rybářská (pozemky byly svěřeny do této doby MČ Brno-střed (odsvěření pozemků pod garážemi se uskutečnilo v souvislosti s výše uvedeným záměrem společnosti Mendel Plaza, a.s. odkoupit garáže do vlastnictví a následně je odstranit, a to v souladu s dohodou mezi společností a SMB).

Správu pozemku vykonává Odbor správy majetku MMB.

OSM MMB eviduje na pozemek NS 6319031740 uzavřenou s nájemkyní Karlou Eyerovou (jedná se o pravděpodobně předchozího vlastníka tehdy ještě nezapsané garáže v KN).

Dle OÚPR MMB je předmětný pozemek z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí plochy stavební, stabilizované funkční plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – plocha komunikace a prostranství místního významu.

Pro předmětné území není zpracována žádná podrobnější územně plánovací dokumentace.

V připravovaném ÚPmB, návrhu pro společné jednání (2024), je řešený pozemek součástí stabilizované plochy s kódem – PU veřejná prostranství všeobecná v rozvojové lokalitě s označením SB – 1 Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová, přičemž blok bude rozdělen příčnými komunikacemi.

Cena:

Podle zjištění jde o starší garáž ve větší vzdálenosti od objektů pro bydlení na pozemku ve vlastnictví SMB, zastavěná plocha o výměře výměra 18 m^2.

Ocenění garáže bez pozemku:

V lokalitě byly obchodovány garáže naposledy v roce 2018, a to zua ceny 180 000 až 200 000 Kč. Jednalo se o prodej 6 garáží na pozemcích SMB, od té doby v řadě garáží k prodeji nedošlo.

Realizované prodeje v okolí určené k porovnání:

2023	ul. Zeleného, k. ú. Žabovřesky, řadová garáž, cena bez pozemku	200 000 Kč
	ul. Bráfova, k. ú. Žabovřesky, řadová garáž, cena bez pozemku	362 000 Kč
	ul. Stráň, k.ú. Štýřice, starší řadová garáž, cena vč. pozemku	450 000 Kč
2022	ul. Bráfova, k. ú. Žabovřesky, řadová garáž, cena bez pozemku	260 000 Kč
	ul. Bráfova, K. ú. Žabovřesky, řadová garáž, cena bez pozemku	300 000 Kč
	ul. Kamenná, k.ú. Štýřice, řadová garáž, cena bez pozemku	400 000 Kč

S ohledem na výše uvedené realizované prodeje, zhoršený technický stav a polohu garáže ve větší vzdálenosti od bytové zástavby, odpovídá kupní cena garáže bez pozemku ve výši 240 000 Kč intervalu realizovaných cen, a lze ji z cenového hlediska akceptovat.

Stanovisko MO MMB:

MO MMB nedoporučuje využití předkupního práva a současně odkazuje na využití právně legitimní možnosti majetkoprávního vypořádání staveb garáží, a to formou výzvy na odstranění cizí stavby z pozemku ve smyslu ustanovení § 1042 OZ, a v případě dobrovolného nesplnění výzvy podat soudní žalobu na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, dotčeného stavbou jiného vlastníka. Předpokladem realizace takovéhoto 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). Tento postup majetkoprávního vypořádání cizích staveb postavených na pozemku SMB bez jakékoliv finanční kompenzace vůči vlastníkovi stavby je plně podporován vedením města Brna.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem doporučuje MO MMB nevyužití předkupního práva.

Závěr:
V návaznosti na výše uvedené je orgánům Statutárního města Brna předložen tento návrh:

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 902/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Staré Brno, dle nabídky doručené dne 17. 4. 2024,

a to s odkazem na využití právně legitimní možnosti majetkoprávního vypořádání stavby cizí garáže a stavbou dotčeného pozemku ve vlastnictví SMB formou písemné výzvy na odstranění cizí stavby z pozemku ve smyslu ustanovení § 1042 OZ vůči vlastníkovi předmětné stavby garáže, v případě, že stavebník stavbu z pozemku dobrovolně neodstraní, lze se domáhat splnění této povinnosti podáním soudní žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku dotčeného stavbou jiného vlastníka, a to v souladu se stanoviskem MO MMB. Uvedený postup je podporovaný vedením města Brna.

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

RMB na své R9/086. schůzi, konané dne 5. 6. 2024, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku [redacted] zastoupeného na základě udělené plné moci advokátem Mgr. Přemyslem Mužíkem, doručenou dne 17. 4. 2024, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 902/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Staré Brno, za kupní cenu ve výši 240 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

- usnesení Rady městské části Brno-střed, přijaté na její 67. schůzi, konané dne 13. 5. 2024, ve kterém doporučila Zastupitelstvu městské části Brno-střed doporučit Zastupitelstvu města Brna souhlasit s využitím předkupního práva ke stavbě garáže z úrovně a z rozpočtu statutárního města Brna.

- právně legitimní možnost na uplatnění postupu majetkoprávního vypořádání stavby předmětné garáže bez jakékoliv finanční kompenzace vůči vlastníkovi garáže, a to formou výpovědi nájemního vztahu k pozemku spolu se zasláním výzvy na odstranění cizí stavby z pozemku ve smyslu ustanovení § 1042 OZ, s požadavkem na uvedení pozemku do původního stavu s upozorněním na případné podání žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, dotčeného stavbou jiného vlastníka, pokud vlastník svoji stavbu dobrovolně neodstraní z pozemku.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna
nesouhlasit
- s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 902/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Staré Brno, dle nabídky doručené dne 17. 4. 2024.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

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

Stanoviska dotčených orgánů:

Odbor územního plánování a rozvoje MMB
-vyjádření ze dne 24. 4. 2024:

Dle OÚPR MMB je předmětný pozemek z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí plochy stavební, stabilizované funkční plochy pro dopravu s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – plocha komunikace a prostranství místního významu.

Pro předmětné území není zpracována žádná podrobnější územně plánovací dokumentace.

V připravovaném ÚPmB, návrhu pro společné jednání (2024), je řešený pozemek součástí stabilizované plochy s kódem – PU veřejná prostranství všeobecná v rozvojové lokalitě s označením SB – 1 Rybářská-Mendlovo náměstí-Křížová, přičemž blok bude rozdělen příčnými komunikacemi.

MČ Brno – střed

RMČ Brno-střed na 67. schůzi, konané dne 13. 5. 2024, **doporučila ZMČ Brno-střed souhlasit s využitím předkupního práva k nabytí nemovité věci** (stavby garáže bez č. p./ č. e.) na pozemku p. č. 902/9 o výměře 18 m^2 v k.ú. Staré Brno, dle nabídky [redacted] **z úrovně SMB za předpokladu úhrady kupní ceny z rozpočtu SMB.**

Odbor správy majetku MMB

OSM MMB eviduje na pozemek nájemní smlouvu NS 6319031740 uzavřenou s nájemcem Karla Eyerová.

K využití předkupního práva nemá OSM MMB z hlediska správy výhrady.

MF ADVOKÁTI

1/2

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Majetkový odbor
Došlo dne 17 -04- 2024
2
Č. j. MMB: ..... Příl.: .....

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

Statutární město Brno
Doručeno: 17.04.2024
MMB/0183194/2024
listy:1 přílohy:2
druh: li/sv:

mmb1es8f0fa3e4

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna
Došlo dne: 17 -04- 2024
Č.j. MMB:.....
Příl.:.....

V Brně dne 17.04.2024

Ke sp. zn.

Naše sp. zn. PM 12/24

Nabídka možnosti využití předkupního práva

Vážení,

v zastoupen[redacted] (dále také „Klient“) se na Vás obracím jako na vlastníka nemovité věci, a to pozemku parc. č. 902/9, „zastavěná plocha a nádvoří“, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Brno, katastrální území Staré Brno (dále jen „Pozemek“). Plnou moc přikládám.

Klient je vlastníkem stavby stojící na Pozemku, a to stavby bez čp/če, „garáž“ (dále jen „Garáž“)

Klient uzavřel dne 16.04.2024 v pozici prodávajícího kupní smlouvu, jejímž předmětem je úplatný převod Garáže na kupujícího, jímž je obchodní společnost Matrix Invest s.r.o., IČO 14235757, se sídlem Špitálka 421/23a, Trnitá, 602 00 Brno (dále také „Koupěchtivý“). Kupní cena byla sjednána ve výši 240.000 Kč (slovy: dvě stě čtyřicet tisíc korun českých) a bude uhrazena do čtyř (4) měsíců od podpisu kupní smlouvy (dále také „Kupní smlouva“).

Klient Vám tímto, jako předkupníkovi nabízí v souladu s ustanovením § 3056 odst. 1 občanského zákoníku využití Vašeho zákonného předkupního práva ke Garáži, a to za stejných podmínek, za jakých Garáž nabude Koupěchtivý. Dle cit. ust. vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba (zde Garáž), která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti občanského zákoníku, má ke stavbě předkupní právo.

Při využití předkupního práva bude předmětem převodu stavba bez čp/če, „garáž“, stojící na pozemku parc. č. 902/9 v katastrálním území Staré Brno, a to za celkovou kupní cenu 240.000 Kč (slovy: dvě stě čtyřicet tisíc korun českých).

Kupní smlouva tvoří coby příloha této nabídky její nedílnou součást, kdy, budete-li chtít své zákonné předkupní právo využít, můžete tak učinit jen za shodných podmínek, za jakých Garáž nabude Koupěchtivý. Přiložením kopie uzavřené Kupní smlouvy je tak splněna povinnost ohlásit všechny podmínky dle ust. § 2147 odst. 1 občanského zákoníku. Přijmete-li nabídku, uskuteční se dle ust. § 2147 odst. 2 občanského zákoníku koupě za shodných podmínek, jaké byly dohodnuty s Koupěchtivým.

Mgr. Přemysl Mužík, advokát
Šámalova 101, 615 00 Brno
IČ: 07596243, ČAK: 18508
bank. spojení.: 237480727/0600

tel: +420 737 847 303
mail: muzik@mfadvokati.cz
web: www.mfadvokati.cz
ID ds.: mukqhyy

K využití zákonného předkupního práva je Vám tímto stanovena lhůta tři (3) měsíce od doručení této výzvy. Ve smyslu ust. § 2148 odst. 1 občanského zákoníku musí být kupní cena zaplacena do tří (3) měsíců po nabídce, tedy po doručení této výzvy, a to účet Klienta č. [redacted] Vzhledem k tomu, že splatnost kupní ceny byla v Kupní smlouvě stanovena na čtyři (4) měsíce, můžete se ve smyslu ust. § 2148 odst. 2 občanského zákoníku domáhat téže výhody, zajistíte-li odloženou platbu dostatečnou jistotou. V případě, že do uplynutí tří (3) měsíců od doručení této výzvy neobdržím Vaše písemné sdělení, že svého předkupního práva využíváte, a zároveň nebude (i přes využití předkupního práva) uhrazena kupní cena do tří (3) měsíců po nabídce (event. při dostatečném zajištění do čtyř (4) měsíců po nabídce), tedy po doručení této výzvy, bude můj Klient vycházet z toho, že svého předkupního práva využít nehodláte. Rovněž je možno mi zaslat sdělení, že předkupního práva nevyužíváte a tohoto se výslovně vzdáváte.

Přílohy:

1. *Plná moc;*
2. *Kupní smlouva - stavba bez č.p./č.e na pozemku parc. č. 902/9 v k.ú. Staré Brno ze dne 16.04.2024 (kopie).*

Mgr. Přemysl Mužík
advokát
Šámalova 743/101, 615 00 Brno
IČ: [redacted]

[redacted]

Přemysl Mužík, advokát

v plné moci [redacted]

Mgr. Přemysl Mužík, advokát
Šámalova 101, 615 00 Brno
IČ: 07596243, ČAK: 18508
bank. spojení.: 237480727/0600

tel: +420 737 847 303
mail: muzik@mfadvokati.cz
web: www.mfadvokati.cz
ID ds.: mukqhyy

[redacted] vsl Mužík
[redacted]
[redacted], 615 00 Brno
[redacted] č. ČAK 18508

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ustanovení § 2079 a násl., jakož i podle ustanovení § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
(dále jen **Smlouva**)

Prodávající: [redacted]
(dále jen **Prodávající**)

a

Kupující: **Matrix Invest s.r.o.,**
se sídlem Špitálka 421/23a, Trnitá, 602 00 Brno
identifikační číslo 14235757
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 127081
zastoupena [redacted]
(dále jen **Kupující**)
(Prodávající a Kupující společně označeni též jako **smluvní strany**)

uzavírají tuto kupní smlouvu o prodeji a koupi nemovitých věcí

I.
PŘEDMĚT KUPNÍ SMLOUVY

1.1. Prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následně uvedenou nemovitou věc, kterou je stavba bez čp/če, garáž, zapsaná na listu vlastnictví [redacted] v k. ú. Staré Brno, pro obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město. Stavba stojí na pozemku jiného vlastníka, a to na pozemku parc. č. 902/9 (dále jen „Pozemek") zapsaném na listu vlastnictví 10001 v k. ú. Staré Brno, pro obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město (dále jen **Nemovitost**).

1.2. Prodávající doložil Kupujícímu své vlastnické právo k Nemovitosti výpisem z katastru nemovitostí ze dne 3.4.2024, jehož kopie je přiložena k této kupní Smlouvě.

1.3. Prodávající tímto prodává Kupujícímu Nemovitost tak, jak je uvedena v článku I. odstavec 1.1. této Smlouvy, se všemi jejími součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi a Kupující tuto Nemovitost od Prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje a nabývá se všemi právy a povinnostmi do svého výlučného vlastnictví.

1.4. Smluvní strany pro úplnost konstatují a prohlašují, že stavba bez čp/če, garáž, zapsaná na listu vlastnictví 3907, v k. ú. Staré Brno je pevně spojená se zemí.

II.
KUPNÍ CENA

2.1. Kupní cenu za Nemovitost tak, jak je uvedena v článku I. této Smlouvy, si Prodávající s Kupujícím dohodli ve výši **240 000,- Kč**, slovy dvě stě čtyřicet tisíc korun českých. Smluvní strany se dále dohodly, že celkovou kupní cenu uhradí Kupující Prodávajícímu tak, že celou kupní cenu uhradí Kupující z vlastních zdrojů bankovním převodem do advokátní úschovy Mgr. Přemysla Mužíka, advokáta v Brně, č. ev. ČAK 18508, se sídlem Šámalova 101, 615 00 Brno (dále též jen **Schovatel** nebo **Advokát**), a to na bankovní účet číslo [redacted] vedený u MONETA Money Bank, a. s. nejpozději do čtyř (4) měsíců od uzavření této Smlouvy.

2.2. Povinnost Kupujícího zaplatit Prodávajícímu celou kupní cenu je splněna v okamžiku připsání celé kupní ceny na bankovní účet Schovatele číslo [redacted] vedený u MONETA Money Bank, a. s..

2.3. V případě prodlení Kupujícího s úhradou kupní ceny o dobu delší než čtrnáct (14) dnů je Kupující povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 80.000 Kč a Prodávající má právo od této Smlouvy odstoupit.

III.
OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

3.1. Prodávající ve vztahu k Nemovitosti prohlašuje a potvrzuje, že je jejím vlastníkem, že si není vědom žádné skutečnosti, v jejímž důsledku by byl v nakládání s Nemovitostí omezen, v jejímž důsledku by na Nemovitosti vázly závady či dluhy nebo jiné vady, vyjma případně dále uvedených.

3.2. Prodávající ve vztahu k Nemovitosti prohlašuje a potvrzuje, že není v úpadku, ani si v důsledku uzavření Smlouvy úpadek nepřivodí, ohledně majetku na něj nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení či jiného obdobného řízení podle zahraničního právního řádu a dále prodávající není podle svého vědomí a znalostí, které by měl mít v situaci, v níž by zahájení insolvenčního řízení či obdobného řízení podle zahraničního právního řádu vůči němu hrozilo.

3.3. Prodávající ve vztahu k Nemovitosti prohlašuje a potvrzuje, že proti němu není vedena exekuce ani jiné řízení, jež může vést ke vzniku zástavního práva k Nemovitosti, a nejsou mu známy žádné okolnosti, které by k nařízení exekuce nebo zahájení takového řízení mohly vést.

3.4. Prodávající prohlašuje, že vyjma případných zápisů na výpisu z katastru nemovitostí, který je přílohou této Smlouvy, není Nemovitost zatížena žádnými právy třetích osob, zejména právy zástavními, nájemními, podnájemními, právy výpůjčky, věcnými břemeny ani právem bydlení třetí osoby podle § 768 občanského zákoníku, či právem třetí osoby k rodinné domácnosti podle § 723 občanského zákoníku, a že taková práva třetím osobám nemohou vzniknout v důsledku jejich jednání, ke kterému došlo před podpisem této Smlouvy, a že odpovídá Kupujícímu za veškerou škodu, která by mu případně vznikla z nepravdivosti tohoto prohlášení.

3.5. Prodávající tímto prohlašuje, že vlastník Pozemku, kterým je Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, IČO: 44992785 (dále jen „Předkupník") má k Nemovitosti zákonné předkupní právo dle § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Prodávající má proto povinnost nabídnout Nemovitost Předkupníkovi ke koupi, pokud jí chce prodat Kupujícímu. Kupující bere existenci předkupního práva na vědomí. V důsledku skutečností, které jsou popsány v tomto odstavci je tato Smlouva uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva.

3.6. Povinnost Prodávajícího nabídnout Nemovitost Předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením Smlouvy s Kupujícím. Prodávající se zavazuje nejpozději do sedmi (7) dnů od uzavření této Smlouvy písemně vyrozumět Předkupníka o jejím uzavření tak, že mu učiní nabídku s ohlášením všech podmínek a přiloží kopii této Smlouvy.

3.7. Prodávající prohlašuje že s Předkupníkem jakožto majitelem Pozemku neměl během období, kdy vlastnil Nemovitost uzavřenu písemnou nájemní smlouvu ani jinou smlouvu, která by upravovala užívání Pozemku Kupujícím, a prohlašuje že žádnou takovou smlouvu neuzavře ani po uzavření této Smlouvy. Prodávající dále prohlašuje že ke dni uzavření této Smlouvy nemá žádné závazky po lhůtě splatnosti vůči státu, zejm. tedy finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení nebo zdravotním pojišťovnám, v jejichž důsledku by bylo vedeno nebo mohlo být vedeno exekuční řízení vůči jeho osobě jako povinného, a to formou prodeje Nemovitosti nebo zřízením soudcovského nebo exekutorského zástavního práva k Nemovitosti. Prodávající prohlašuje, že proti němu není vedeno, ani nehrozí zahájení, jakéhokoliv řízení, zejména nalézacího, exekučního či insolvenčního, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této Smlouvy, nebo které by se mohlo dotýkat Nemovitosti a práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy, a že není v úpadku, v hrozícím úpadku, ani že není předlužen ve smyslu ust. § 3 zák. č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon.

3.8. Prodávající se zavazuje stav Nemovitosti udržet i po uzavření této Smlouvy a až do doby pravomocného rozhodnutí o vkladu vlastnického práva Kupujícího dle této kupní Smlouvy do katastru nemovitostí neučinit žádné právní jednání, které by Nemovitost, jakkoliv zatížilo ve prospěch třetích osob. Prodávající dále prohlašuje, že Nemovitost, ani její část, dosud nepřevedl na jiného, ani se jakoukoli smlouvou nezavázal převést ji na jiného v budoucnu, a je tedy oprávněn s ní disponovat bez jakéhokoli omezení, jakož i to, že není ve svém smluvním rozhodování omezena rozhodnutím soudu, správního orgánu nebo právními předpisy. Prodávající se zavazuje, že ode dne podpisu této Smlouvy neučiní žádné právní jednání, které by znemožňovalo převod vlastnických práv k Nemovitosti nebo omezilo budoucí vlastnická práva Kupujícího k Nemovitosti. V případě porušení povinností stanovených v tomto odstavci se Prodávající zavazuje zaplatit Kupujícímu smluvní pokutu vy výši 80 000 Kč (slovy: osmdesát tisíc korun českých). Kupující je v takovém případě oprávněn od této Smlouvy odstoupit, má však i nadále právo na úhradu smluvní pokuty ujednané v tomto odstavci.

3.9. Prodávající dále prohlašuje, že všechny uvedené skutečnosti budou platit i ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva k Nemovitosti dle této Smlouvy do katastru nemovitostí.

3.10. Prodávající prohlašuje, že Nemovitost prodává včetně všech jejích součástí a příslušenství, práv i povinností.

3.11. Kupující prohlašuje, že si Nemovitost prohlédl, je mu znám její současný stav (zejména zrezivělá vrata od garáže, zrezivělý okap nad garáží, absence přívodu elektrické energie) včetně jejích součástí a příslušenství, práv i povinností ji kupuje a nabývá do svého výlučného vlastnictví.

3.12. Kupující nabude vlastnické právo k Nemovitosti vkladem do katastru nemovitostí.

3.13. Náklady sepisu této kupní Smlouvy, smlouvy o úschově a za služby advokátní úschovy hradí Prodávající, a to do maximální celkové výše 15 000Kč, zbylou část nákladů, pokud vzniknou a převýší 15 000Kč hradí Kupující.

3.14. Poplatek za vkladové řízení ve výši 2 000 Kč hradí Kupující.

3.15. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí podá Schovatel.

3.16. Prodávající předá Nemovitost Kupujícímu, ve lhůtě sedmi (7) dnů ode dne, kdy bude podán návrh na vklad vlastnického práva Kupujícího k Nemovitosti a Kupující ji v této lhůtě převezme. Nebezpečí škody na Nemovitosti přechází na Kupujícího dnem jejího předání. Nedojde-li ve smluvené lhůtě k předání, má se za to, že k předání došlo poslední den lhůty.

3.17. Pokud nedojde ke vkladu vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí, poskytnou si Prodávající s Kupujícím nejpozději do čtrnácti (14) dnů od nabytí právní moci zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu potřebnou součinnost k odstranění vad vytýkaných katastrálním úřadem, případně uzavřou kupní smlouvu s bezvadným obsahem tak, aby byly odstraněny vady vytýkané katastrálním úřadem a zároveň byla respektována jejich původní vůle vyjádřená v této Smlouvě.

3.18. V případě, že některé z uvedených tvrzení Prodávajícího se ukáže jako nepravdivé, nebo zavádějící, odpovídá Prodávající Kupujícímu za veškerou škodu, která by mu případně z nepravdivosti tohoto každého jednotlivého tvrzení vznikla.

3.19. V případě, že se některé z uvedených tvrzení Prodávajícího ukáže jako nepravdivé, má Kupující právo od této kupní Smlouvy odstoupit.

3.20. Kupující v rámci svého podnikatelského rozhodnutí uzavřít tuto Smlouvu důkladně zohlednil rizika, která vyplývají ze skutečnosti, že v místní lokalitě, a tedy i na pozemku jiného vlastníka, na kterém je umístěna Nemovitost, je do budoucna plánována bytová či jiná výstavba, podpisem této Smlouvy na sebe tato rizika výslovně přejímá a případné důsledky těchto rizik se zavazuje nepřenášet na Prodávajícího.

IV.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

4.1. Tato kupní Smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

4.2. Smluvní strany prohlašují, že smluvní podmínky nebyly určeny jednou ze smluvních stran nebo podle jejích pokynů, že všichni účastníci se podíleli na přípravě Smlouvy a měli příležitost obsah Smlouvy ovlivnit a uplatnit k ní své připomínky, že rozumí jejímu obsahu, a s tímto obsahem souhlasí.

4.3. Smlouva může být změněna pouze písemně s písemným souhlasem obou stran. V opačném případě je dodatek neplatný. Požadavek písemné formy se též vztahuje na dodatky tohoto ustanovení. Smluvní strany dále vylučují možnost jiné formy než písemné k přijetí nebo změně obsahu jejich právního jednání a prohlašují, že nebudou vázány právními jednáními učiněnými jinou formou než písemnou.

4.4. Je-li některé z ustanovení Smlouvy neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevymahatelné, či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevymahatelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti, účinnosti, nezdánlivé povahy a vymahatelnosti ostatních ustanovení Smlouvy. Bez ohledu na výše uvedené budou smluvní strany jednat v dobré víře tak, aby vadné ustanovení bezodkladně nahradily bezvadným ustanovením, které v nejvyšší možné míře povolené právními předpisy bude odpovídat účelu a obsahu vadného ustanovení.

4.5. Smlouva a práva a povinnosti smluvních stran z ní vyplývající se řídí a budou vykládány v souladu s právním řádem České republiky. Kupní Smlouva obsahuje úplnou a konečnou dohodu smluvních stran o předmětu kupní Smlouvy a všech jejích náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ujednat.

4.6. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech. Každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis. Jeden stejnopis bude přiložen k návrhu na zápis práv vzniklých ze Smlouvy do katastru nemovitostí, jeden stejnopis obdrží Schovatel.

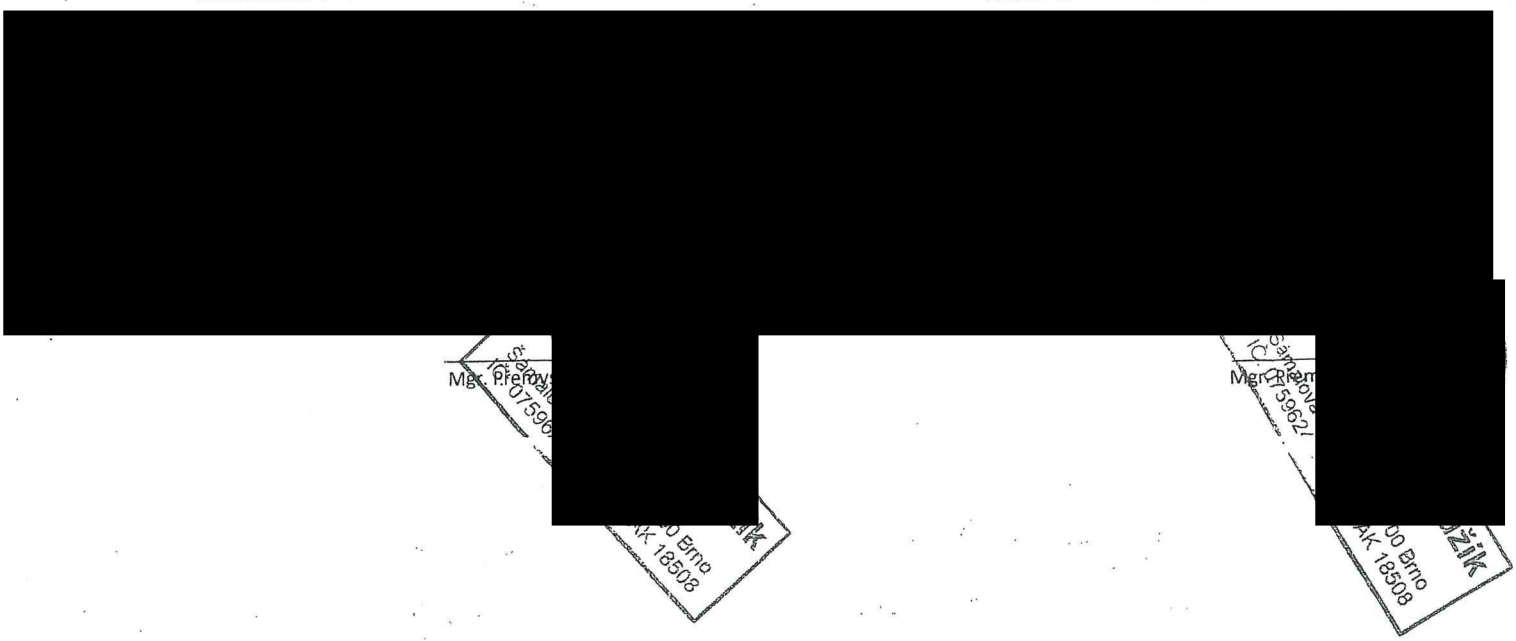
Příloha: výpis z katastru nemovitostí (k.ú. Staré Brno, LV č. , ze dne 03.04.2024

V Brně dne 16.4.2024

Matrix Invest s. r. o. - Kupující

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU



PŘÍLOHA 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.04.2024 12:35:02*

Okres: **CZ0642 Brno-město** Obec: **582786 Brno**

Území: **610089 Staré Brno** List vlastnictví: [redacted]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo [redacted]		

Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
bez čp/če	**garáž**	**902/9, LV 10001**	

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

lomky a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

Smlouva darovací ze dne 06.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 12.05.2022.

V-8172/2022-702

Pro: [redacted] *RČ/IČO:* [redacted]

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

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

yhotovil:
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD
yhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 03.04.2024 12:43:28

odpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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

MF ADVOKÁTI

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný: [redacted]

zmocňuji advokáta Mgr. Přemysla Mužíka, ev. č. ČAK 18508, se sídlem Šámalova 101, 615 00 Brno

k sepisu a zaslání výzvy k uplatnění předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e. stojící na pozemku parc. č. 902/9 v k.ú. Staré Brno Statutárnímu městu Brnu, Dominikánské náměstí 196/1 602 00 Brno, k obdržení případné reakce a k souvisejícím úkonům.

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

V [redacted] ně dne 16.04.2024

[redacted]

podpis klienta

Přijímám zmocnění:

Mgr. Přemysl Mužík
kát
1, 615 00 Brno
č. ČAK 18508

[redacted]

podpis advokáta

Zmocňuji dále ve stejném rozsahu:

.....

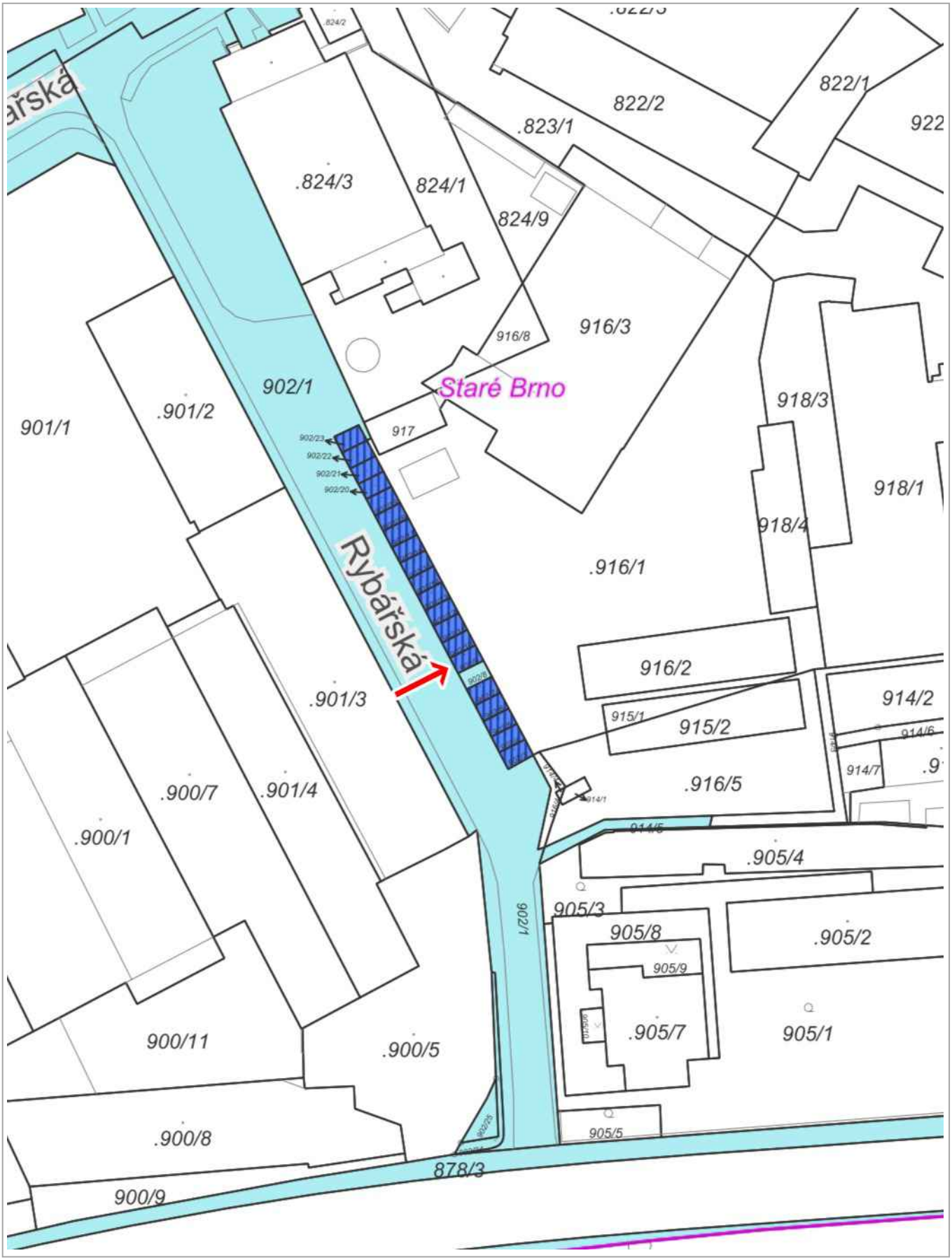
podpis zmocněného advokáta - koncipienta

Mgr. Přemysl Mužík, advokát
Šámalova 101, 615 00 Brno
IČ: 07596243, ČAK: 18508
bank. spojení.: 237480727/0600

tel.: +420 737 847 303
mail.: muzik@mfadvokati.cz
web: www.mfadvokati.cz
ID ds.: mukqhyy

Nejnovější
Panorama

Majetková mapa



0 25 m 50 m

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

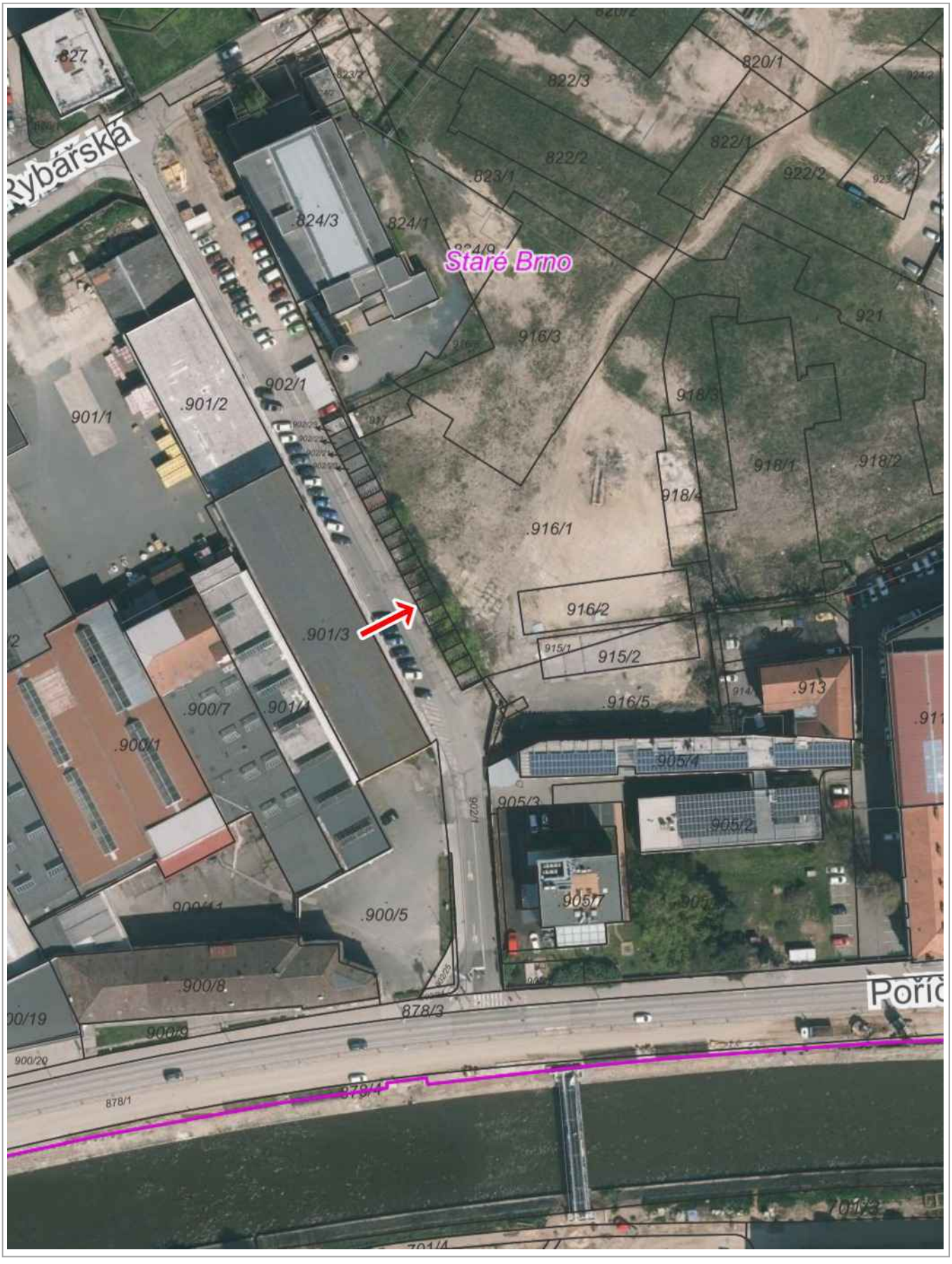
Vnitřní parcelní kresba

Parcelní kresba

PARCELY SMB

 Parcely SMB

Ortofoto

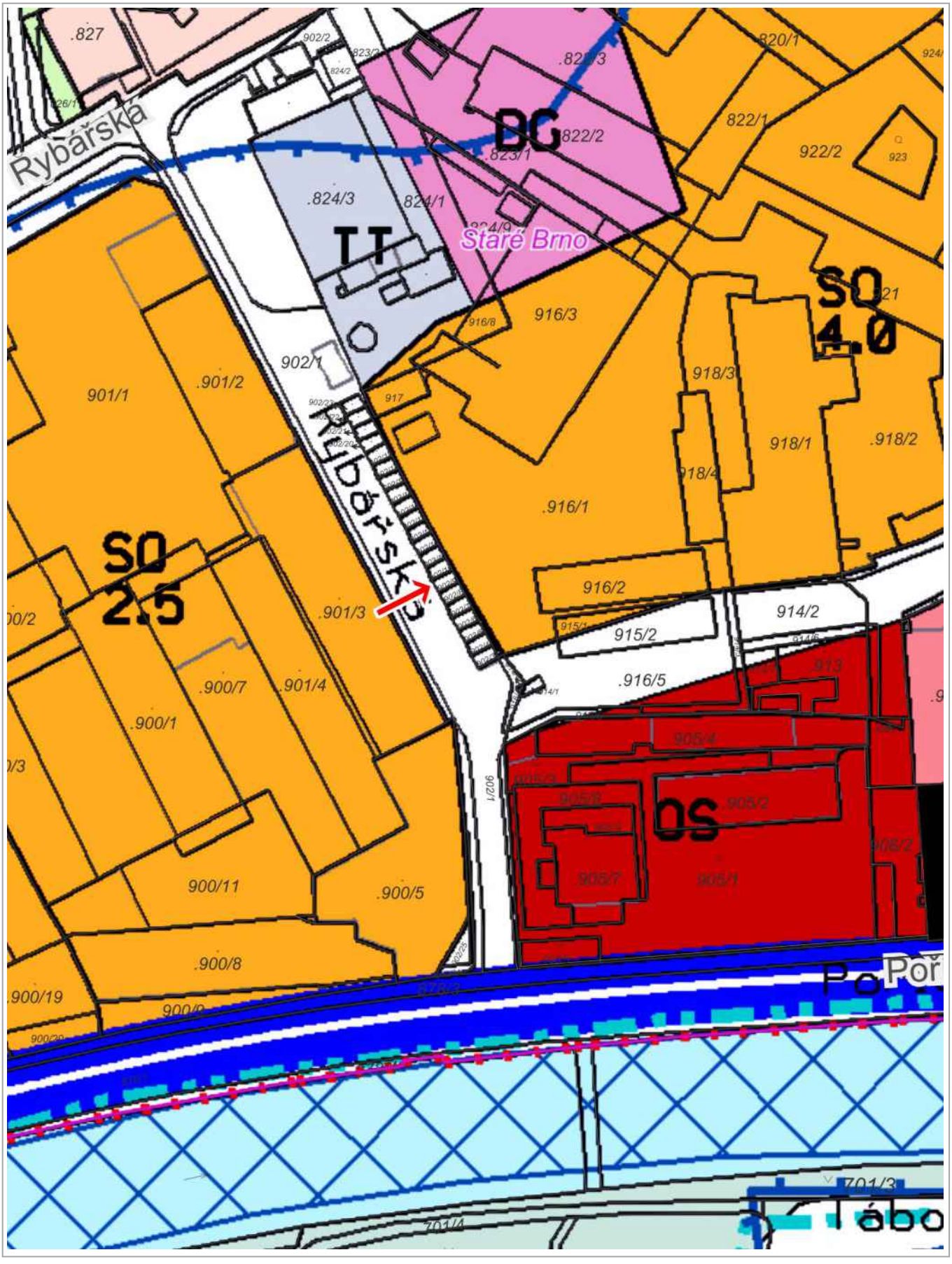


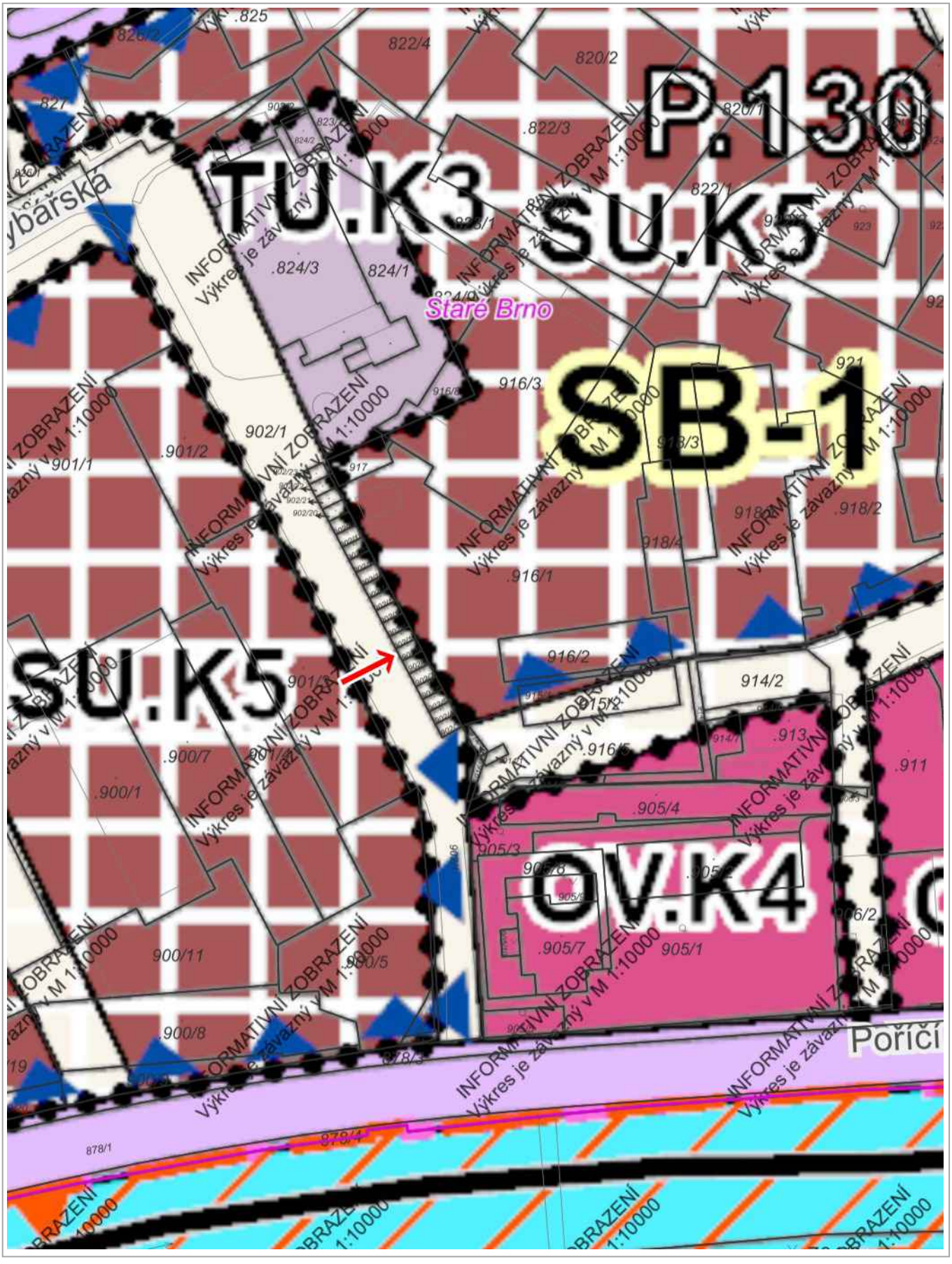
0 25 m 50 m

1 : 1 250

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

ÚPmB


Rybářská
BG
TT
Staré Brno
SO 4.0
SO 2.5
OS
Rybářská
.827
902/2
824/2
823/2
822/3
820/1
822/1
822/2
923
922/2
824/3
824/1
916/8
916/3
902/1
901/1
.901/2
917
918/3
918/1
.918/2
918/4
.916/1
916/2
914/2
915/2
915/1
.916/5
.901/3
.900/7
.901/4
.900/1
905/4
905/3
905/2
905/7
905/1
900/11
.900/5
.900/8
.900/19
900/9
900/20
902/3
902/4
902/5
902/6
902/7
902/8
902/9
902/10
902/11
902/12
902/13
902/14
902/15
902/16
902/17
902/18
902/19
902/20
902/21
902/22
902/23
902/24
902/25
902/26
902/27
902/28
902/29
902/30
902/31
902/32
902/33
902/34
902/35
902/36
902/37
902/38
902/39
902/40
902/41
902/42



0 25 m 50 m

1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK