

Z9/19. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 10.9.2024

## 146. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 6629 v k.ú. Židenice

### Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 občanského zákoníku

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

- bere na vědomí** nabídku [REDACTED] doručenou dne 8.7.2024, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 6629, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup>, k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 550.000,- Kč a za podmínek kupní smlouvy k nemovitým věcem, uzavřené s koupěchtivými
- nesouhlasí** s využitím předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 6629, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup>, k.ú. Židenice, dle nabídky doručené dne 8.7.2024.

### Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání Radě města Brna, konané dne 4.9.2024.

#### Podpis zpracovatele pro archivaci

#### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Nikol Wagnerová**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

1.9.2024 v 07:49

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

#### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

29.8.2024 v 12:57

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 1
Obsah materiálu	2 - 2
Důvodová zpráva	3 - 5
Příloha (nabídka + KS - PP garáž na p.č. 6629 Židenice.pdf)	6 - 14
Příloha (majetková mapa - PP garáž na p.č. 6629 Židenice.pdf)	15 - 16
Příloha (mapa svěřeni MČ - PP garáž na p.č. 6629 Židenice.pdf)	17 - 18
Příloha (letecký snímek - PP garáž na p.č. 6629 Židenice.pdf)	19 - 19
Příloha (platný úp - PP garáž na p.č. 6629 Židenice.pdf)	20 - 20
Příloha (úp - návrh pro veřejné projednání - PP garáž na p.č. 6629 Židenice.pdf)	21 - 21
Příloha (úp - návrh pro společné jednání - PP garáž na p.č. 6629 Židenice.pdf)	22 - 22
Příloha (fotografie garáže - PP garáž na p.č.6629 Židenice.pdf)	23 - 23

## **Důvodová zpráva:**

### **Úvod:**

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE], doručená dne 8.7.2024, na využití předkupního práva dle zákona. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též „OZ“), ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 6629, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup>, k.ú. Židenice.

### **Nabídka předkupního práva:**

Majetkový odbor MMB obdržel dne 8.7.2024 nabídku [REDAKCE] (dále jen „navrhovatel“) na využití předkupního práva dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 6629, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup>, k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 550.000,- Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy k nemovitým věcem č. 42022097, uzavřené s koupěchtivými.

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 vlastníkově 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 OZ). Tato lhůta uplyne k datu 8.10.2024.

### **Popis:**

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavená na pozemku statutárního města Brna p.č. 6629 v k.ú. Židenice, je situována v garážovém dvoře při ulici Rokytova nedaleko hřbitova. Jde o starší řadovou prefabrikovanou garáž pro jedno osobní auto. V tomto garážovém dvoře je postaveno celkem 58 řadových garáží. Pouze 22 těchto staveb je postavena na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna, většina je postavena na pozemcích ve vlastnictví třetích osob (fyzické i právnické osoby).

Pozemek je svěřen městské části Brno-Židenice.

**Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek součástí stavební návrhové plochy pro dopravu, s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem – významná parkoviště – DP.**

**Dle připravovaného návrhu ÚPmB pro veřejné projednání (2024) i dle připravovaného návrhu ÚPmB pro společné jednání (2024) je pozemek p.č. 6629 v k.ú. Židenice součástí plochy přestavby – smíšené obytné všeobecné SU.V4, se strukturou zástavby volnou a výškovou hladinou zástavby 9-22 m, a to rozvojové lokality Zi-12 Židenický hřbitov.**

Pozn.:

V orgánech SMB byla při ul. Rokytova v téže řadě garáží projednána již jedna nabídka předkupního práva:

- Zastupitelstvo města Brna č. Z9/12, konané dne 14.11.2023 vzalo na vědomí nabídku, doručenou dne 28. 8. 2023, na využití předkupního práva dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 6641 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18 m<sup>2</sup>, k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 599.000,- Kč. ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě garáže postavené na pozemku p. č.6641 v k. ú. Židenice, dle nabídky doručené dne 28. 8. 2024.

### **Cena:**

Řadová garáž je situována na pozemku města p.č. 6629 o výměře 19 m<sup>2</sup> v k.ú. Židenice.

Realizované prodeje garáží bez pozemku v okolí:

2022	ul. Markéty Kuncové, řadová garáž	800.000,- Kč
	ul. Skopalíkova, řadová garáž	619.000,- Kč
2023	ul. Nezamyslova, řadová garáž	690.000,- Kč
	ul. Komprdova, řadová garáž v předmětném garážovém dvoře	599.000,- Kč
	ul. Kneslova, řadová garáž	500.000,- Kč

Nabídková cena ve výši 550.000,- Kč leží při spodní hranici intervalu realizovaných cen.

S ohledem na výše uvedené lze z cenového hlediska akceptovat nabídkovou cenu ve výši 550.000,- Kč.

### **Závěr:**

**S ohledem na výše uvedené je orgánům statutárního města Brna je nyní předložen návrh:**

**nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 6629, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m<sup>2</sup>, k.ú. Židenice, dle nabídky doručené dne 8.7.2024,**

**a to vzhledem k předchozímu nesouhlasu ZMB k nabídce předkupního práva k jiné stavbě garáže ve stejné řadě garáží v garážovém dvoře při ul. Rokytova v k.ú. Židenice a dále s přihlédnutím k tomu, že nabytí jedné garáže by bylo nesystémovým řešením s ohledem na skutečnost, že v tomto garážovém dvoře jsou další garáže postaveny jak na pozemcích statutárního města, tak i na pozemcích třetích osob a využíváním předkupního práva by nedošlo ke sjednocení vlastnictví pozemků a staveb garáží na nich postavených.**

**Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Majetkové komisi RMB.**

**Materiál byl předložen k projednání na Radě města Brna, konané dne 4.9.2024.**

### **Stanoviska dotčených orgánů:**

**Odbor územního plánování a stavebního řádu MMB** – vyjádření ze dne 24.7.2024:

Z hlediska Územního plánu města Brna ze dne 3.11.1994, úplné znění ke dni 30.5.2024, vč. obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna (dále jen ÚPmB), ve znění pozdějších předpisů, a grafické části, která je dle ust. § 43 odst. 5 a § 189 odst. 2 stavebního zákona závazný pro rozhodování v území, je pozemek p.č. 6629 v k.ú. Židenice součástí stavební návrhové PLOCHY PRO DOPRAVU s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem DP – VÝZNAMNÁ PARKOVIŠTĚ.

Z Regulativů ÚPmB pro uspořádání území (tvořících Přílohu č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech ÚPmB) a z výkresů ÚPmB vyplývají následující podmínky využití území:

PLOCHY PRO DOPRAVU

- jsou určeny zejména pro umístění zařízení systémů dopravní obsluhy města.

Podrobnější účel využití je stanoven funkčním typem:

DP – VÝZNAMNÁ PARKOVIŠTĚ.

Stavba garáže bez č.p./č.e., situovaná na pozemku p.č. 6629 v k.ú. Židenice, není v území stabilizována. Řadové garáže při ulici Rokytova, kam náleží i předmětná garáž, jsou v ÚPmB vedeny v návrhové ploše pro dopravu s funkčním typem DP – významná parkoviště.

*Dle Návrhu územního plánu města Brna pro společné jednání (2024) i veřejné projednání (2024) je pozemek p.č. 6629 v k.ú. Židenice součástí přestavbové plochy s rozdílným způsobem využití – Smíšené obytné všeobecné SU.V4 a je součástí rozvojové lokality Zi-12.*

Z územního hlediska není pozemek dotčen zájmy města.

Dle návrhu územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024) i pro společné jednání (2024) je předmětný pozemek součástí rozsáhlejší rozvojové lokality s pozemky ve vlastnictví SMB. Z tohoto důvodu je žádoucí tuto dispozici vyhodnotit i ve vztahu k této skutečnosti.

**Městská část Brno-Židenice** – vyjádření doručené dne 28.8.2024 (po zpracování materiálu do RMB):  
Rada MČ Brno-Židenice doporučuje Zastupitelstvu městské části Brno-Židenice doporučit Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva na stavbu (bez č.p./č.e.) na p.č. 6629 v k.ú. Židenice z úrovně SMB.

Statutární město Brno

Doručeno: 08.07.2024

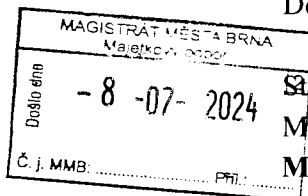
MMB/0556452/2024

listy:1 přílohy:

druh:ix svazek li/sv:



mmb1es8f15fd68



Doporučeně s dodejkou

Statutární město Brno

Magistrát města Brno

Majetkový odbor

Malinovského nám. 624/3

602 00 Brno

V Brně dne 4. 7. 2024

**Věc: Nabídka zákonného předkupního práva**

Vážení,

dovoluji si Vás oslovit coby vlastníka nemovitosti v obci Brno, katastrálním území Židenice:

- **pozemku p.č. 6629** - zastavěná plocha a nádvoří – o zapsané výměře 19 m<sup>2</sup>, zapsaného na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město,

na kterém stojí stavba – **budova bez čísla popisného nebo evidenčního**, garáž, zapsaná na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, **která není součástí pozemku p.č. 6629 a náleží do mého výlučného vlastnictví.**

Výše popsanou stavbu prodávám za podmínek blíže specifikovaných v přiložené kupní smlouvě, a to za **kupní cenu 550.000,- Kč (slovy: pět set padesát tisíc korun českých)**. V souladu s ust. § 3056 a § 2140 občanského zákoníku Vám proto zasílám tuto předkupní nabídku.

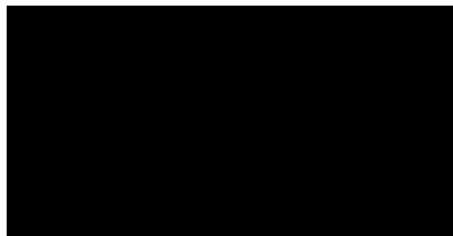
Z podstatných podmínek prodeje uvádím zejména následující:

- kupní cena bude činit dle nabídky koupěchtivého 550.000,- Kč,
- předmětné nemovitosti budou kupujícímu předány do patnácti dnů ode dne rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí.

Pokud máte o využití svého předkupního práva zájem, kontaktujte mne prosím na níže uvedeném kontaktu.

**Pokud o využití předkupního práva zájem nemáte, dovoluji si Vás zdvořile požádat o zaslání vzdání se předkupního práva, tedy o nevyužití nabídky, a to k mým rukám na adresu [REDAKCE] případně o vyrozumění o možnosti osobního převzetí na adrese Majetkového odboru Magistrátu města Brno.**

S úctou



**Přílohy:**

Znění kupní smlouvy

**KUPNÍ SMLOUVA K NEMOVITÝM VĚCEM**  
**Č. 42022097**

**Smluvní strany:**

**Prodávající:**

[REDAKCE]  
dále také jen jako „prodávající“

**Kupující:**

[REDAKCE]  
dále také jen jako „kupující 1“

a

[REDAKCE]  
dále také jen jako „kupující 2“

kupující 1 a kupující 2 dále také v jednotném čísle jen jako „kupující“

**čl. 1**  
**Předmětné nemovitosti**

1. Prodávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitosti v obci Brno, katastrálním území Židenice:
  - stavba - budova bez čísla popisného nebo evidenčního, garáž, postavená na pozemku p.č. 6629,  
zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město na LV č. [REDAKCE]

příčemž nemovitosti specifikované v této smlouvě výše jsou dále pro účely této smlouvy označovány jen jako "**předmětné nemovitosti**" nebo „**předmět převodu**“.

Pro vyloučení pochybností smluvní strany výslovně prohlašují, že předmětem převodu dle této smlouvy je pouze shora popsáná stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, tj. nikoliv pozemek, na kterém je stavba postavena.

**čl. 2**  
**Projev vůle k prodeji a koupi**

1. Prodávající prodává spoluvlastnický podíl o velikosti id.  $\frac{1}{2}$  na předmětných nemovitostech včetně všech jejich součástí a příslušenství kupujícímu 1, který podíl o velikosti id.  $\frac{1}{2}$  na předmětných nemovitostech včetně všech jejich součástí a příslušenství za níže uvedenou kupní cenu do svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá.

2. Prodávající prodává spoluvlastnický podíl o velikosti id.  $\frac{1}{2}$  na předmětných nemovitostech včetně všech jejich součástí a příslušenství kupujícímu 2, který podíl o velikosti id.  $\frac{1}{2}$  na předmětných nemovitostech včetně všech jejich součástí a příslušenství za níže uvedenou kupní cenu do svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá.
3. Účastníci shodně prohlašují, že dle této smlouvy může dojít pouze k převodu předmětu převodu jako celku.

### Čl. 3

#### Úhrada a vypořádání kupní ceny

1. Vzájemně dohodnutá kupní cena za předmět převodu činí **550.000,- Kč (slovy: pět set padesát tisíc korun českých)**. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude uhrazena následovně:
  - a) první část kupní ceny ve výši **60.500,- Kč (slovy: šedesát tisíc pět set korun českých)** byla uhrazena kupujícím, jako rezervační poplatek a současně záloha na první část kupní ceny, dle určení prodávajícího na účet společnosti RX Pro, s.r.o., se sídlem Brno, Blatného 3, PSČ 616 00, IČ: 02378078 (dále „Zprostředkovatel“) na základě rezervační smlouvy uzavřené mezi prodávajícím a kupujícím (dále jen „rezervační smlouva“). Smluvní strany se výslovně dohodly, že uzavřením této smlouvy se zaplacený rezervační poplatek započítává v souladu s čl. 2. odst. 2.3. rezervační smlouvy na první část kupní ceny za předmět převodu, přičemž částka uvedená v tomto odstavci této smlouvy zaplacená na účet Zprostředkovatele se považuje za plnění poskytnuté kupujícím ve prospěch prodávajícího;
  - b) druhá část kupní ceny ve výši **489.500,- Kč (slovy: čtyři sta osmdesát devět tisíc pět set korun českých)** bude uhrazena kupujícím na účet advokátní úschovy Mgr. Michaely Rotterové, advokátky se sídlem Údolní 65, 602 00 Brno, ev. č. ČAK 11465 (dále jen „Schovatel“), na základě smlouvy o úschově finančních prostředků č. 42022097, uzavřené mezi prodávajícím, kupujícím a Schovatelem současně s touto smlouvou (dále jen „smlouva o úschově“). Druhou část kupní ceny kupující uhradí z vlastních zdrojů do 10 pracovních dnů poté, co marně uplyne lhůta k využití předkupního práva dle čl. 5 této smlouvy, případně poté, co bude kupujícímu kteroukoliv osobou předloženo písemné vzdání se předkupního práva či prohlášení o nevyužití předkupního práva ze strany předkupníka popsaného v čl. 5 této smlouvy, dle toho, která z těchto skutečností nastane dříve.

Složením druhé části kupní ceny do advokátní úschovy dle písm. b) tohoto odstavce bude povinnost kupujícího uhradit kupní cenu splněna.

2. Výplata kupní ceny z advokátní úschovy bude provedena za podmínek sjednaných ve smlouvě o úschově.
3. Nebude-li kupní cena nebo jakákoliv její část složena do advokátní úschovy řádně a včas, a toto prodlení nebude napraveno ani do 15 dnů ode dne, kdy k tomu prodávající kupujícího alespoň



e-mailem vyzve, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a současně je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 6 % z kupní ceny.

#### **čl. 4**

##### **Předání předmětných nemovitostí**

1. Smluvní strany se dohodly, že právo užívat předmětné nemovitosti přechází na kupujícího písemným předávacím protokolem, jehož součástí budou i zapsané stavy energií ke dni předání. Současně s právem užívat předmětné nemovitosti přechází na kupujícího i nebezpečí nahodilé zkázy nebo škody na předmětných nemovitostech. Smluvní strany se dohodly, že prodávající předá předmětné nemovitosti kupujícímu nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy bude proveden vklad vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Nemovitost bude vyklizená a uklizená, nebylo-li mezi prodávajícím a kupujícím dohodnuto jinak.
2. Smluvní strany se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou potřebnou součinnost k přehlášení dodávek veškerých energií na kupujícího (resp. na osobu určenou kupujícím) tak, aby tyto byly přehlášeny bezprostředně po předání, případně po převodu vlastnického práva, dle dohody smluvních stran. Do doby předání předmětných nemovitostí dle této smlouvy kupujícímu hradí náklady spojené s užíváním a údržbou předmětných nemovitostí prodávající. Prodávající se dále zavazuje, že uhradí kupujícímu případné nedoplatky úhrad za plnění spojená s užíváním předmětných nemovitostí vzniklé do dne předání a převzetí předmětných nemovitostí kupujícímu. Obdobně se zavazuje kupující vydat prodávajícímu bez zbytečného odkladu přeplatky uvedených úhrad, které obdrží za prodávajícího.
3. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem a polohou předmětných nemovitostí, tyto si před podpisem této smlouvy řádně na místě samém prohlédl, počet vykonaných prohlídek považuje za dostatečný a ve stavu, v jakém je prodávající prodává, je kupuje a nemá k tomu žádných výhrad.
4. Pokud by některá třetí osoba uplatňovala vůči kupujícímu jakoukoliv oprávněnou pohledávku nebo jiné právo vzniklé před převodem vlastnického práva k předmětným nemovitostem podle této smlouvy a spojené s vlastnictvím předmětných nemovitostí, zavazuje se prodávající, že pohledávku zaplatí nebo jiné právo uspokojí ze svého.

#### **čl. 5**

##### **Zákonné předkupní právo a nájemní smlouva k pozemku**

1. Prodávající upozorňuje kupujícího, že předmět převodu dle této smlouvy je stavba umístěná na pozemku, jehož není součástí a který je ve vlastnictví osoby odlišné od prodávajícího, a to Statutární město Brno, IČ 44992785, sídlem Brno, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, PSČ 602 00 (dále také jen „**předkupník**“). V souladu s ust. § 3056 občanského zákoníku má předkupník zákonné předkupní právo k předmětu převodu dle této smlouvy, přičemž toto předkupní právo má povahu práva věcného. Kupující prohlašuje, že si je této skutečnosti vědom a nepovažuje to za právní vadu předmětu převodu.

2. V souladu s ust. § 2140 občanského zákoníku je prodávající povinen nabídnout předmět převodu předkupníkovi ke koupi, pokud jej chce prodat třetí osobě. Proávající je povinen zaslat předkupníkovi nabídku k využití předkupního práva do 5 pracovních dní od podpisu této smlouvy. Tato kupní smlouva je v souladu s ust. § 2145 občanského zákoníku uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva předkupníkem. V případě, že bude splněna tato rozvazovací podmínka, platí, že okamžikem řádného uplatnění předkupního práva předkupníkem se tato smlouva ruší od počátku s výjimkou ustanovení o smluvních pokutách a smluvní strany jsou povinny si bez zbytečného odkladu vrátit již navzájem poskytnutá plnění podle této smlouvy.
3. V souladu s ust. § 2148 odst. 1 občanského zákoníku, v platném znění, je předkupník povinen využít svého předkupního práva, tj. uzavřít kupní smlouvu s prodávajícím a uhradit kupní cenu, do tří měsíců ode dne, kdy mu bude ze strany prodávajícího doručena písemná nabídka ke koupi předmětných nemovitostí s oznámením obsahu této smlouvy. Sdělí-li v této lhůtě předkupník písemně, že svého předkupního práva nevyužívá, nebo nesplní-li v této lhůtě podmínky uvedené v předchozí větě, případně uplyne-li tato lhůta marně, aniž by se předkupník vyjádřil, předkupní právo předkupníka ve vztahu k prodeji předmětných nemovitostí na základě této smlouvy zanikne; do budoucna však předkupní právo zůstává zachováno. Smluvní strany shodně prohlašují, že souhlasí se sdělením obsahu této smlouvy předkupníkovi za účelem nabídnutí předmětu převodu v souladu se zákonným předkupním právem.
4. Proávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nemá s předkupníkem, tj. vlastníkem pozemku p.č. 6629 na kterém je umístěn předmět převodu, uzavřenou nájemní smlouvu k užívání tohoto pozemku, když tato do dnešního dne nebyla ze strany předkupníka vypracována. Kupující tak byl upozorněn, že pro řádné užívání předmětu převodu bude nutné sjednat a uzavřít nájemní smlouvu k užívání pozemku s předkupníkem. Kupující prohlašuje, že nepovažuje tuto skutečnost za právní vadu předmětu převodu.

## **čl. 6**

### **Práva váznuocí na předmětných nemovitostech, stav, vyloučení práv třetích osob**

1. Na předmětu převodu ke dni podpisu této smlouvy váznou následující právní vady:
  - Zákonné předkupní právo dle čl. 5 této smlouvy.
2. Proávající prohlašuje, že:
  - je plně svéprávný a způsobilý k uzavření této smlouvy a následnému plnění této smlouvy,
  - není proti němu vedeno konkursní ani insolvenční řízení, nebyla na jeho majetek nařizována exekuce ani výkon rozhodnutí,
  - ke dni podpisu této smlouvy nemá žádné neuhrazené závazky vůči příslušnému správci daně po termínu splatnosti, takže správce daně nemá zákonný důvod rozhodnout o uplatnění zákonného zástavního práva k předmětným nemovitostem,
  - je vlastníkem předmětných nemovitostí a vyjma případných omezení popsaných v čl. 6 odst. 1 této smlouvy je oprávněn s nimi bez omezení nakládat,
  - v předmětných nemovitostech se nenachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, která by převodem vlastnického práva k Předmětu koupě dle této Smlouvy mohla být ve smyslu

§ 747 Občanského zákoníku ohrožena, rodinný stav prodávajícího mu umožňuje bez dalších omezení tuto smlouvu uzavřít a vlastnické právo k předmětu koupě převést do vlastnictví kupujícího,

- neexistují žádné smlouvy, které zakládají práva, jež dosud nejsou zapsána v katastru nemovitostí, ani nejsou u katastrálního úřadu ohledně předmětných nemovitostí podány návrhy, o nichž dosud nebylo pravomocně rozhodnuto,
- předmětné nemovitosti nejsou vyjma případných omezení popsaných v čl. 6 odst. 1 této smlouvy zatíženy zástavními právy, věcnými břemeny, nejsou zatíženy ani jinými právními vadami či jinými omezeními vlastnického práva, byť i nezapsanými v katastru nemovitostí (např. výhradou zpětné koupě, výhradou lepšího kupce, výhradou vlastnického práva, ani jakýmkoli jinými výhradami či podmínkami), které by bránily uzavření nebo naplnění této smlouvy nebo které by omezovaly převoditelnost předmětných nemovitostí,
- k předmětným nemovitostem neexistují nájemní ani užívací vztahy třetích osob, předmětné nemovitosti ani jejich části nebyly vloženy do základního kapitálu obchodní korporace, do nadace, nadačního fondu či svěřenského fondu, dispozice s předmětnými nemovitostmi nebyla omezena předběžným opatřením,
- nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmětné nemovitosti k účelu, k němuž jsou určeny.

3. Prodávající se zavazuje, že v době od podpisu této smlouvy do převodu vlastnického práva k předmětu převodu nepodnikne, s výjimkou úkonů spojených s běžným provozem či předvídaných touto smlouvou, žádné kroky, které by snížily hodnotu předmětných nemovitostí nebo ztížily či zmařily realizaci této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti s převodem předmětu převodu dle této smlouvy nepřechází na kupujícího žádné dluhy prodávajícího; smluvní strany vylučují aplikaci § 1888 odst. 2 občanského zákoníku.
5. Stav předmětných nemovitostí odpovídá jejich stáří a kupující byl se stavem předmětných nemovitostí důkladně seznámen.
6. Kupující prohlašuje, že:
  - je plně svéprávný a způsobilý k uzavření této smlouvy a následnému plnění této smlouvy a
  - bude mít ve sjednané lhůtě zajištěny finanční prostředky na úhradu kupní ceny.
7. Bude-li zjištěna nepravdivost prohlášení prodávajícího uvedených v čl. 6 této smlouvy nebo v případě, že prodávající poruší jakýkoliv svůj závazek uvedený v čl. 6 této smlouvy, přičemž nepravdivost tohoto prohlášení nebo porušení tohoto závazku nebude odstraněno ani do 15 dnů ode dne, kdy k tomu kupující prodávajícího alespoň emailem vyzve, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit a současně je prodávající povinen uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 6 % z kupní ceny.

## **čl. 7**

### **Převod vlastnictví**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti, s výjimkou čl. 2 této smlouvy (který nabude účinnosti dle pravidel uvedených dále) dnem jejího podpisu smluvními stranami. Článek 2 této smlouvy nabude účinnosti teprve zaplacením druhé části kupní ceny kupujícím do úschovy Schovatele tak, jak je sjednáno v čl. 3 odst. 1 písm. b) této smlouvy. Vlastnictví k předmětným nemovitostem přechází na kupujícího až vkladem vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.
2. Smluvní strany se dohodly, že na základě této kupní smlouvy lze zapsat do katastru nemovitostí u místně příslušného katastrálního úřadu vklad vlastnického práva pro kupujícího, přičemž návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podají za podmínek sjednaných smlouvou o úschově u místně příslušného katastrálního úřadu bez zbytečného odkladu poté, kdy bude do advokátní úschovy složena druhá část kupní ceny dle čl. 3 odst. 1 písm. b) této smlouvy. Povinnou přílohou návrhu na vklad je potvrzení Schovatele o tom, že jsou splněny podmínky pro podání návrhu na vklad této smlouvy do katastru nemovitostí.
3. Správní poplatek za podání návrhu na vklad práva vlastnického dle této smlouvy do katastru nemovitostí hradí Zprostředkovatel, který hradí též cenu advokátní úschovy a odměnu advokáta za zpracování této kupní smlouvy a smlouvy o úschově.
4. V případě, že příslušný katastrální úřad v řízení o povolení vkladu vlastnických práv na základě této smlouvy vyzve účastníky k opravě či doplnění návrhu na vklad, smluvní strany se zavazují poskytnout si navzájem součinnost potřebnou k odstranění případných vad či nedostatků podaného návrhu tak, aby byl vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí podle této kupní smlouvy povolen. Smluvní strany se dohodly, že v případě přerušení či zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy nebo v případě zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy vyvinou veškeré úsilí k tomu, aby došlo k odstranění vad, které brání vkladu vlastnického práva a k povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího. Smluvní strany se zejména zavazují uzavřít nejpozději do 30 dnů od právní moci rozhodnutí o zastavení řízení nebo zamítnutí návrhu novou kupní smlouvu se stejným obsahem a s odstraněním příp. nedostatků, které vedly k zastavení řízení o povolení vkladu vlastnického práva nebo k zamítnutí návrhu. V případě, že ani toto úsilí nepovede k povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit a smluvní strany jsou povinny si vrátit dosud vzájemně poskytnutá plnění.

## **čl. 8**

### **Společná ustanovení**

1. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení písemného oznámení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně. V případě, že smluvní strana odmítne oznámení o odstoupení od smlouvy převzít, či v případě, že se oznámení o odstoupení od smlouvy nepodaří druhé smluvní straně doručit z jiných důvodů, je odstoupení od smlouvy účinné desátý (10.) den po prokazatelném odeslání odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně prostřednictvím datové schránky nebo

prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu uvedenou u smluvní strany v záhlaví této Smlouvy.

2. V případě odstoupení od smlouvy se smlouva ruší od počátku s výjimkou ustanovení o smluvních pokutách a strany jsou povinny si vrátit již navzájem poskytnutá plnění podle této smlouvy, a to na bankovní účty, ze kterých byla plnění poskytnuta. Jakékoli ujednání o smluvních pokutách v této smlouvě se nedotýká případného nároku na náhradu škody vzniklé v důsledku porušení příslušné povinnosti smluvní strany.

## **Čl. 9**

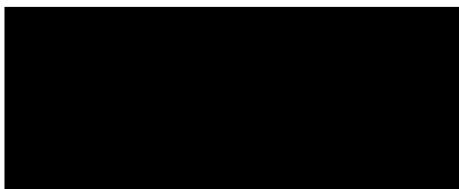
### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je vyhotovena v celkem sedmi vyhotoveních s platností originálu každého z nich, přičemž jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude použito jako listinný podklad v řízení o povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí, jedno vyhotovení bude zasláno předkupníkovi a po jednom vyhotovení obdrží prodávající, kupující 1, kupující 2, Schovatel a Zprostředkovatel prodeje.
2. Účastníci prohlašují, že si smlouvu přečetli a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Je-li na straně prodávající více osob, jsou k finančnímu plnění na základě této smlouvy oprávněni a povinni společně a nerozdílně, nevyplývá-li z této smlouvy jinak. Je-li na straně kupující více osob, jsou k finančním plněním na základě této smlouvy oprávněni a povinni společně a nerozdílně, nevyplývá-li z této smlouvy jinak.
4. Pokud by jakákoliv část této smlouvy byla v budoucnu z jakéhokoliv důvodu shledána nicotnou, neplatnou či neproveditelnou, zůstává tím zbytek smlouvy nedotčen a účastníci se zavazují takto vadnou část smlouvy nahradit neprodleně ujednáním bezvadným, aby byl, pokud to bude dle práva možné, dosažen účel vadného ustanovení. Pokud by touto vadou byla postížena smlouva jako celek, zavazují se účastníci uzavřít neprodleně smlouvu novou tak, aby bylo dosaženo toho účelu, který je touto smlouvou sledován, pokud takový účel nebude zákonem zakázán. Současně s tím pak bude dohodou účastníků smlouvy vypořádán i stav, který v důsledku takové vady nastal za dobu od sjednání vadné části smlouvy nebo vadné smlouvy, do doby odstranění vadného stavu postupem první nebo druhé věty tohoto odstavce.
5. Smluvní strany výslovně vylučují možnost provést jakékoliv změny této smlouvy nebo s ní související jiným způsobem než písemnou formou – zejména, nikoliv však výlučně: sjednat smluvní pokutu, úroky z úroků, prodloužení promlčecí lhůty či prominout dluh. Nepřipouští-li tato smlouva výslovně jinak, smluvní strany výslovně vylučují možnost tuto smlouvu měnit či doplňovat jinak, než se souhlasem obou smluvních stran formou písemných, datovaných a vzestupně chronologicky číslovaných dodatků. Smluvní strany vylučují možnost využití elektronických zpráv pro změnu smlouvy. Paže v písemné formě mohou být mezi účastníky

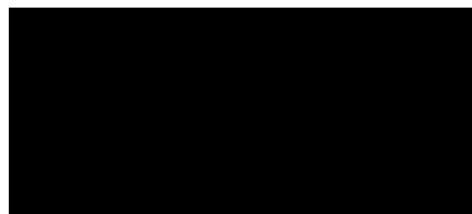
sjednávána i tzv. vedlejší ujednání ke kupní smlouvě dle ust. § 2132 a následující občanského zákoníku.

6. Smluvní strany výslovně potvrzují, že tato smlouva nebyla uzavřena adhezním způsobem a že je výsledkem kontraktačních jednání mezi stranami, přičemž obě smluvní strany měly možnost obsah smlouvy ovlivnit. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 1799 a § 1800 občanského zákoníku. Účastníci potvrzují, že smlouva byla před jejím uzavřením projednána; a to jak jednotlivé podmínky této smlouvy, tak po jejich stanovení smlouva jako celek. Tato smlouva je úplným a komplexním ujednáním o všech záležitostech týkajících se jejího předmětu, přičemž žádný projev vůle učiněný ve fázi sjednávání smlouvy či jejích dodatků nezakládá žádné ze stran závazky a nesmí být vykládán v rozporu s ujednáními této smlouvy.
7. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti z ní vzešlá, se řídí právním řádem České republiky. Tato smlouva zavazuje také právní nástupce smluvních stran.

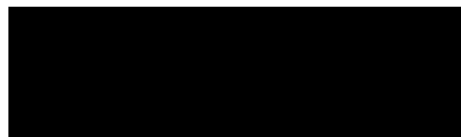
V Brně dne 4. 7. 2024



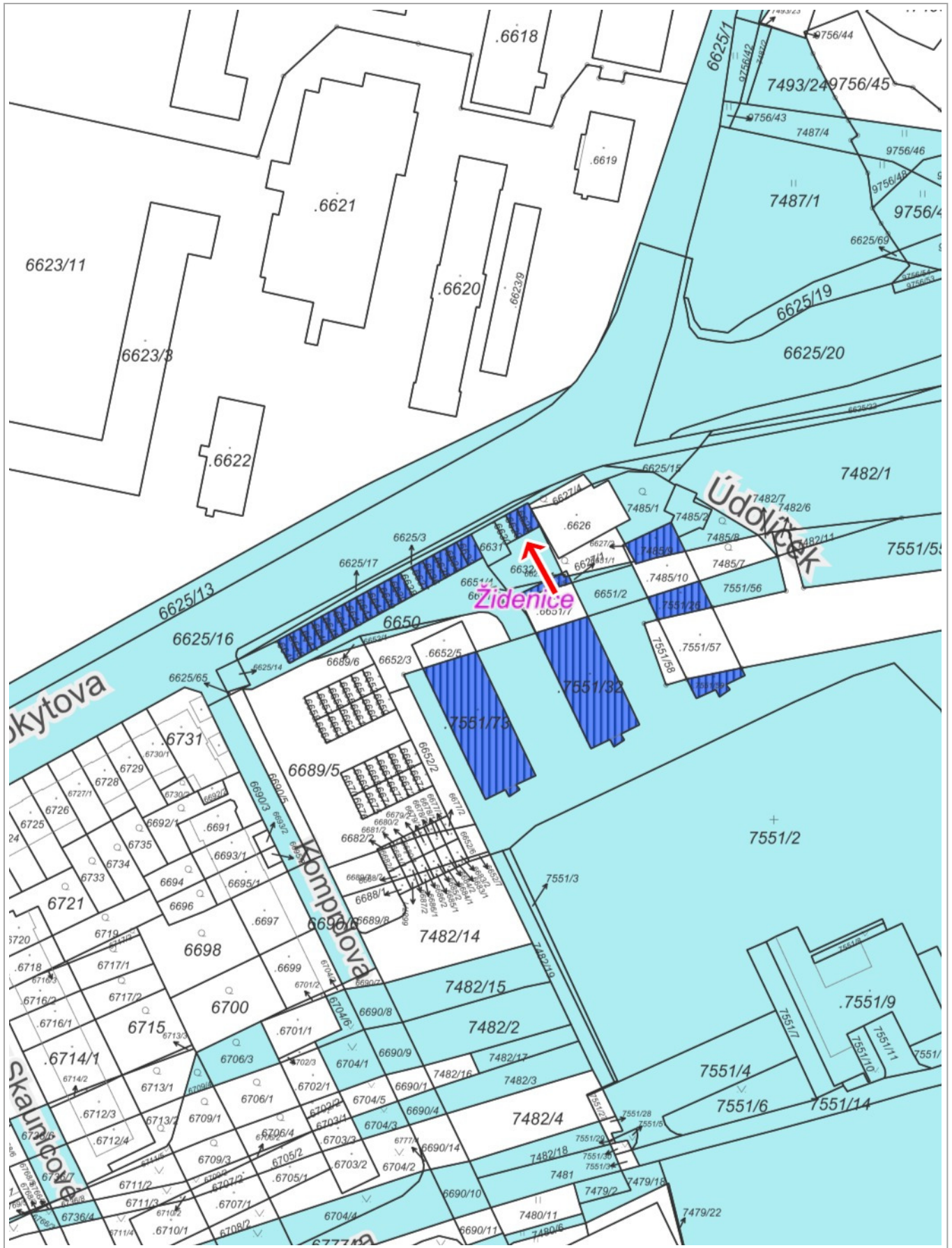
prodávající



kupující 1



kupující 2



0 25 m 50 m

1 : 1 250

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



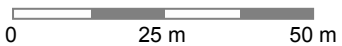
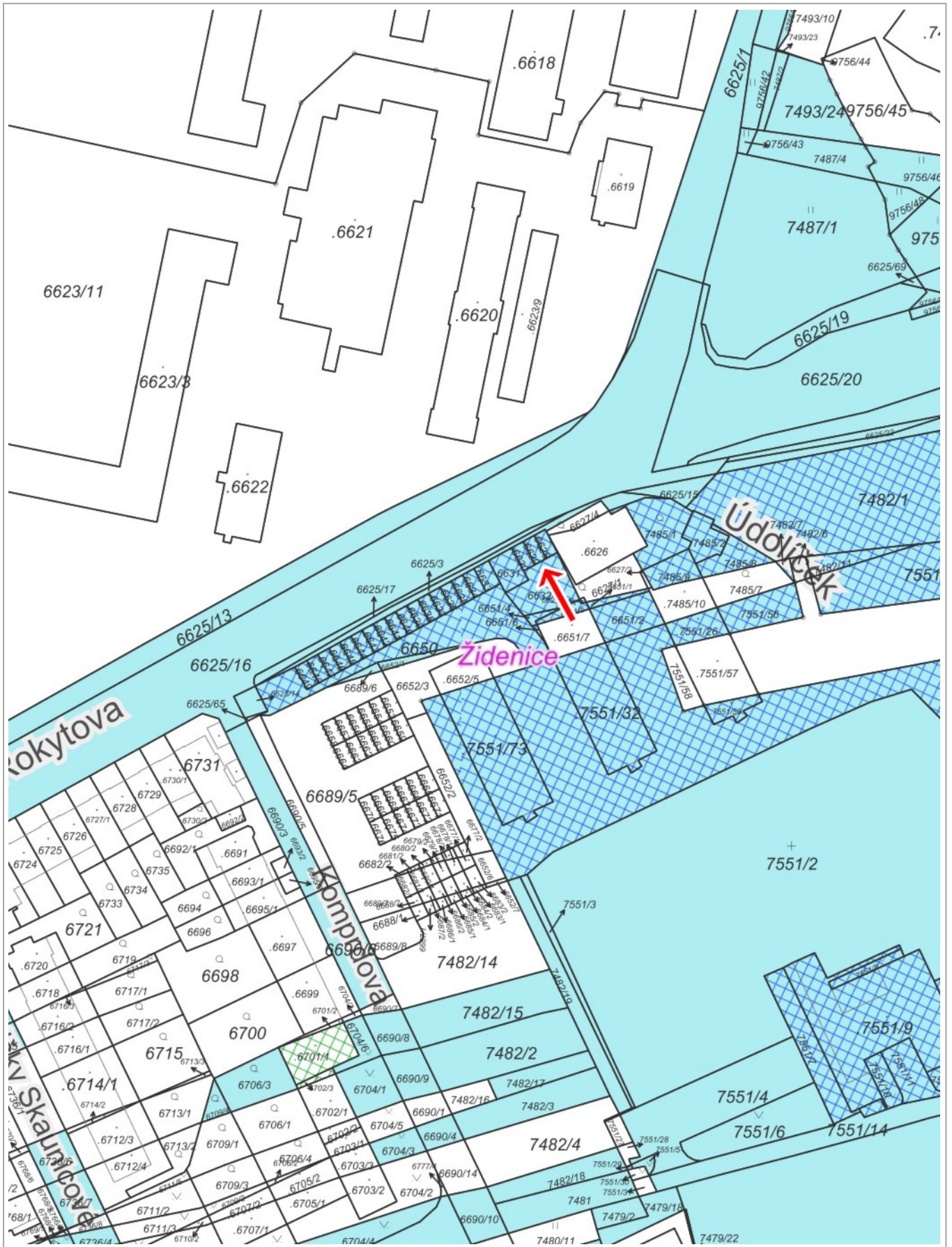
Parcelní kresba

## PARCELY SMB



Parcely SMB





1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK


## KATASTRY

 Katastry

## KATASTRÁLNÍ MAPA

Az Popisy parcel

• Definiční bod parcel

 Vnitřní parcelní kresba

 Parcelní kresba

## VŠECHNY KATEGORIE


 Svěření části pozemku - kat. I.

 Svěření celého pozemku - kat. I.

 Svěření části pozemku - kat. II.

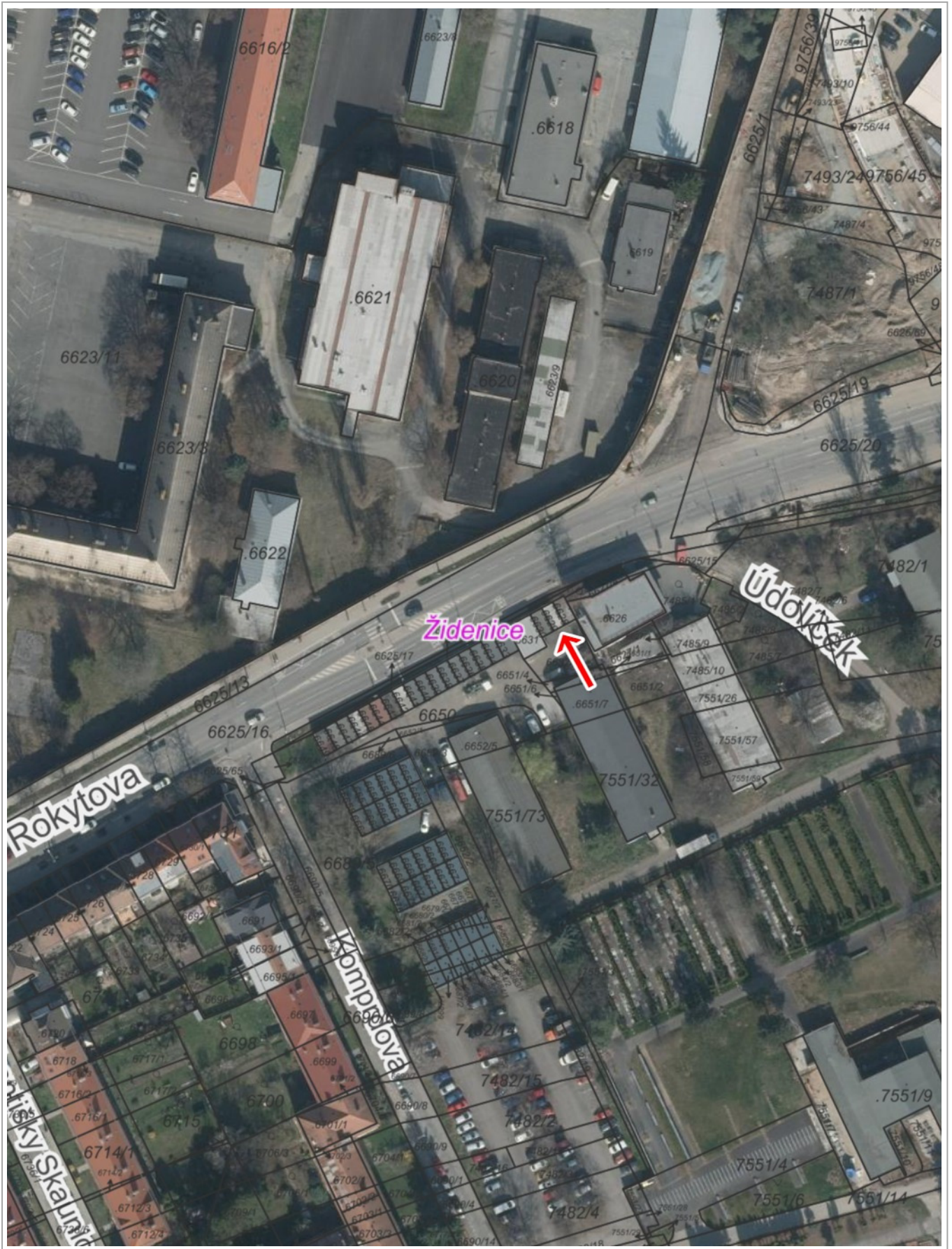
 Svěření celého pozemku - kat. II.

 Svěření části pozemku - kat. III.

 Svěření celého pozemku - kat. III.

## PARCELY SMB

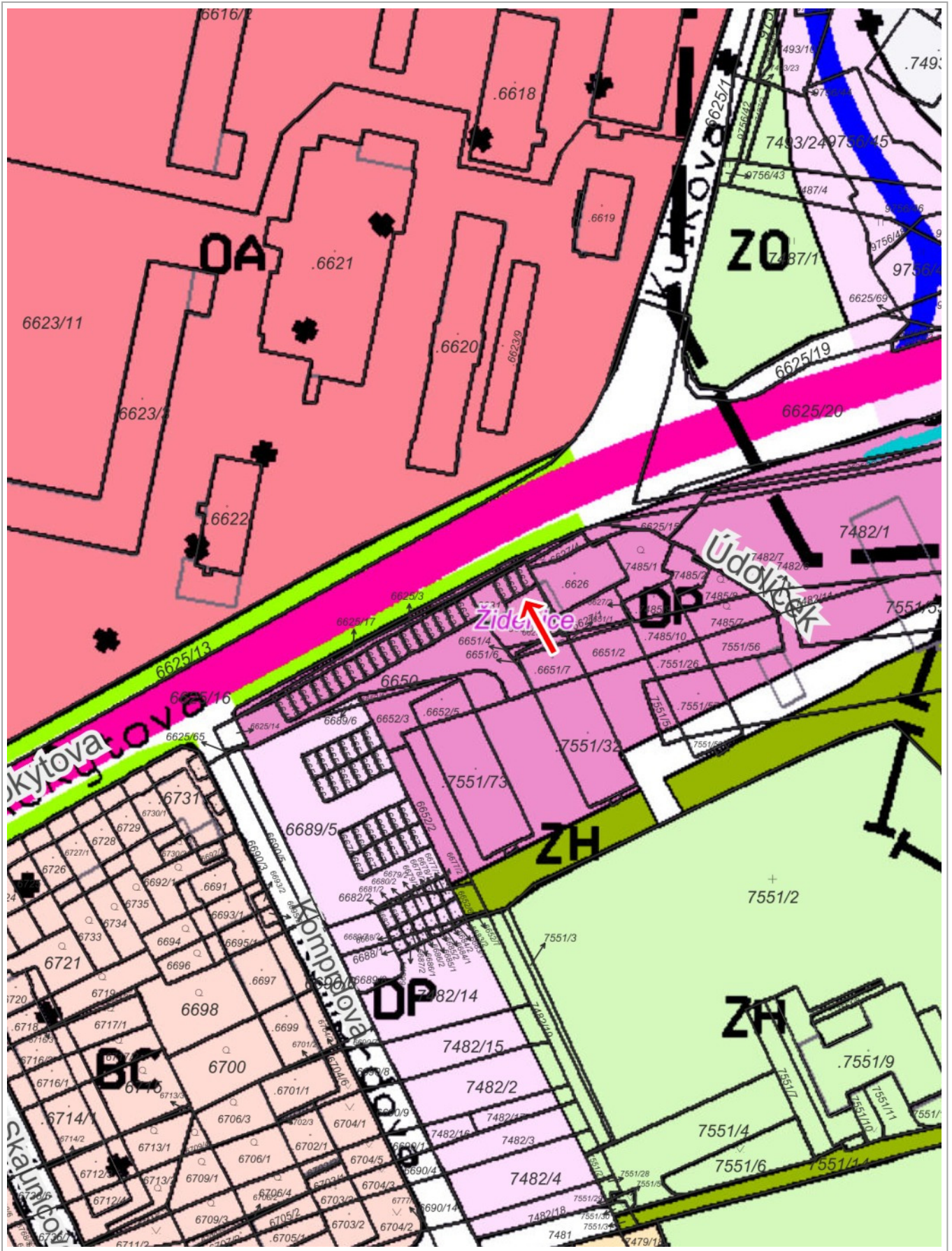
 Parcely SMB



0 25 m 50 m

1 : 1 250

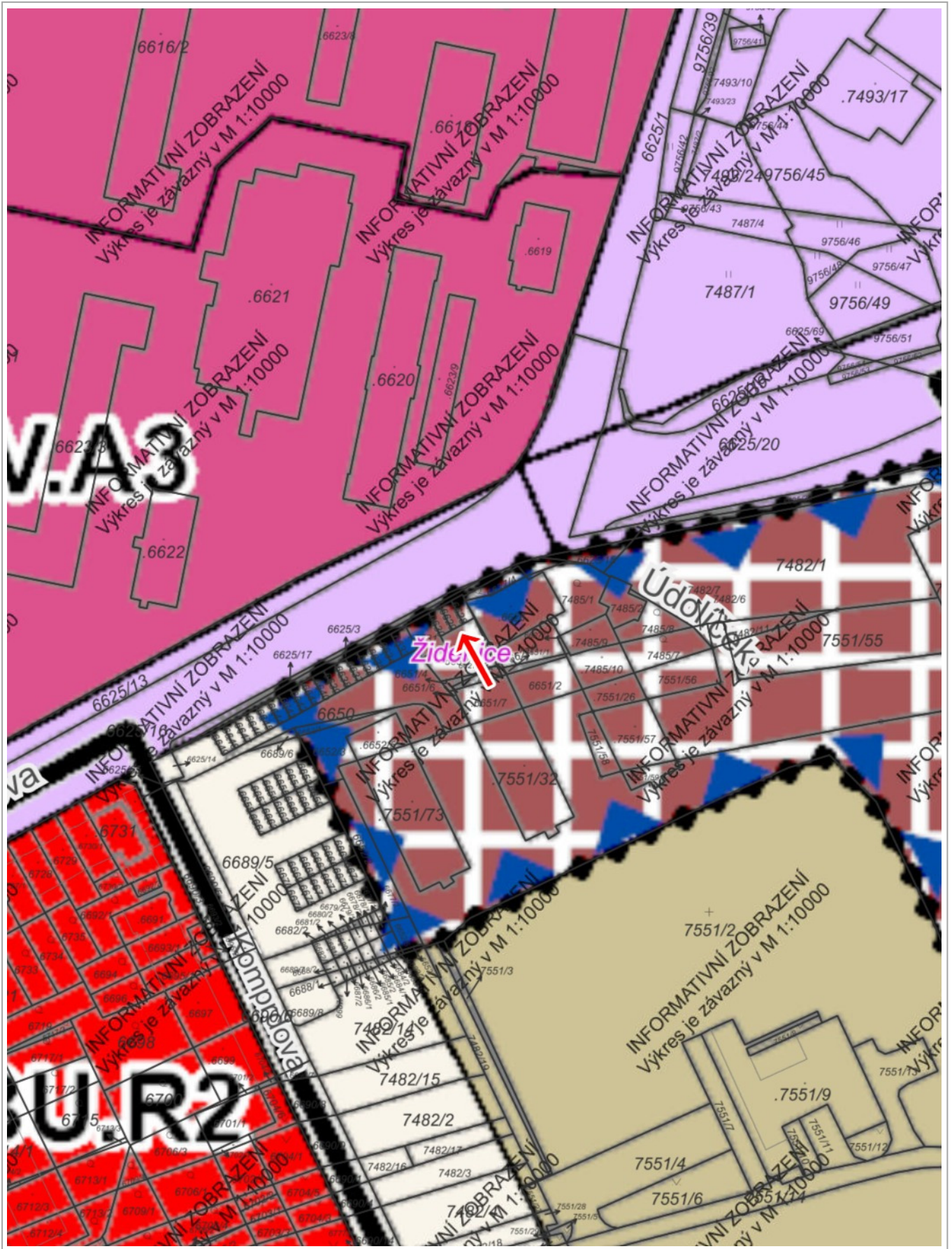
© TopGis, s.r.o., datum snímekování: 22. a 23. 4. 2023, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 25 m 50 m

1 : 1 250

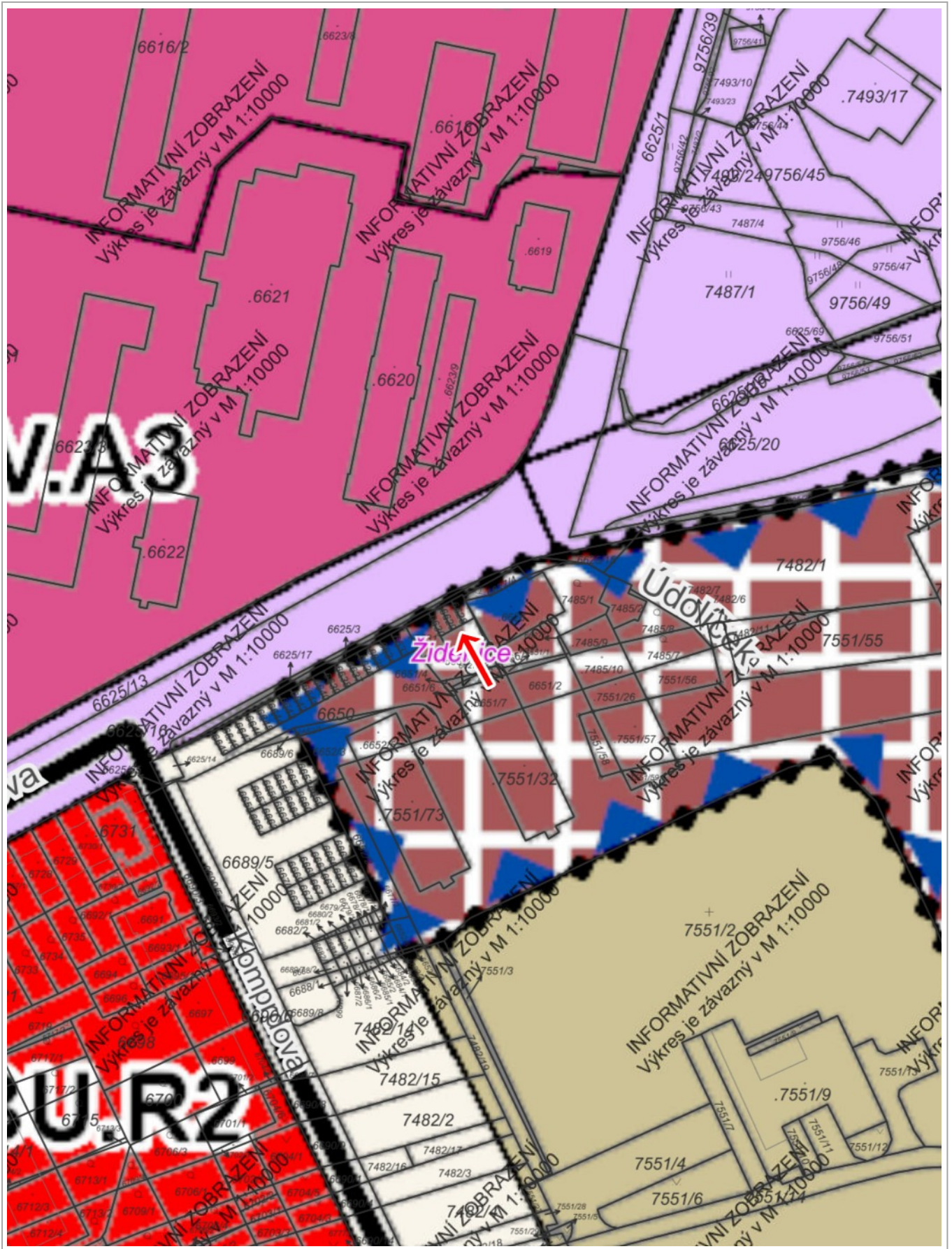
ÚPmB úplné znění k 30.05.2024, RÚIAN: © ČÚŽK, Katastr: © ČÚŽK



0 25 m 50 m

1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK



0 25 m 50 m

1 : 1 250

RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

