

Z9/27. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.6.2025

141. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 539 v k.ú. Černá Pole

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 občanského zákoníku.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** nabídku [REDACTED] doručenou dne 9.4.2025, na využití předkupního práva statutárního města Brna 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. 539 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², v k.ú. Černá Pole, za kupní cenu ve výši 800 000 Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy, uzavřené s koupěchtivou
- 2. nesouhlasí** s využitím předkupního práva statutárního města Brna 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. 539 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², v k.ú. Černá Pole, dle nabídky doručené dne 9.4.2025.

Stanoviska

Rada města Brna na své R9/131. schůzi konané dne 21.5.2025 projednala a doporučila Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.6.2025 v 12:01

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

2.6.2025 v 09:20

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (nabídka + smlouva - PP garáž na p.č. 539 ČP.pdf)	6 - 10
Příloha (majetková mapa - garáž na p.č. 539 ČP.pdf)	11 - 12
Příloha (letecký snímek - PP garáž na p.č. 539 ČP.pdf)	13 - 13
Příloha (Report z ÚPmB - Černá+Pole - .539.pdf)	14 - 15

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] (dále jen „navrhovatel“), doručená dne 9.4.2025, na využití předkupního práva dle ustanovení § 3056 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. 539 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 16 m² v k.ú. Černá Pole.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel nabídku navrhovatele, doručenou dne 9.4.2025, na využití předkupního práva dle ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 539 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m² v k.ú. Černá Pole, za kupní cenu ve výši 800 000 Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy, uzavřené s koupěchtivou.

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

Dle § 3056 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, 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 9.7.2025.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č.p./č.e., způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 539 v k.ú. Černá Pole, je řadová garáž situovaná v malém garážovém dvoře při ulici Sládkova. Jde o zděnou přízemní garáž s plochou střechou pro jeden osobní automobil. V této lokalitě jsou postaveny další 3 garáže na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna.

Pozemek p.č. 539 v k.ú. Černá Pole, dotčený stavbou garáže, je svěřen městské části Brno-sever.

Dle platného Územního plánu města Brna je předmětný pozemek p.č. 539 v k.ú. Černá Pole součástí **stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití bydlení všeobecného**, se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby 3-10 m (BU.R2).

Pozn. MO MMB:

Nabídkou předkupního práva k obdobné garáži ve stejném garážovém dvoře (nabídková cena 649 000 Kč) se volené orgány města Brna zabývaly v roce 2022, ZMB nesouhlasilo s využitím předkupního práva.

Závěr:

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

nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna 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. 539** zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 16 m² **v k.ú. Černá Pole**, dle nabídky doručené dne 9.4.2025,

a to s ohledem na nevyužití předchozí projednané nabídky předkupního práva k obdobné garáži ve stejném garážovém dvoře.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Komisi majetkové RMB.

Rada města Brna na své R9/131. schůzi konané dne 21.5.2025 projednala a doporučila Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

nabídku [REDAKCE] doručenou dne 9.4.2025, na využití předkupního práva statutárního města Brna 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. 539 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², v k.ú. Černá Pole, za kupní cenu ve výši 800 000 Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy, uzavřené s koupěchtivou

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna **nesouhlasit** s využitím předkupního práva statutárního města Brna 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. 539 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², v k.ú. Černá Pole, dle nabídky doručené dne 9.4.2025.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

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

Stanoviska dotčených orgánů:

Městská část Brno-sever byla písemně vyrozuměna o skutečnosti, že nabídka předkupního práva bude předložena k projednání do orgánů SMB s návrhem usnesení na nevyužití předkupního práva, o přijatém usnesení ZMB bude městská část informována.

Dobrý den,

Věc:

Nabídka předkupního práva ke stavbě na pozemku p.č. 539 Černá Pole - Brno.

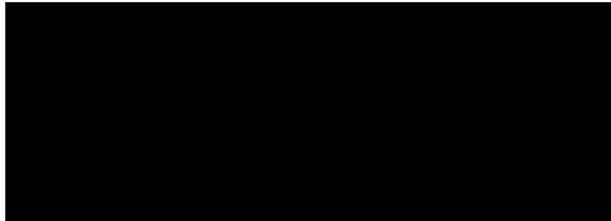
Vážení, tímto Vám dávám na vědomí nabídku předkupního práva ke stavbě bez čísla popisného, způsob využití - garáž, stojící na pozemku p.č. 539, zapsané v KÚ Černá Pole, obec Brno, LV č. [REDACTED] a to za sumu ve výši 800.000,-Kč.

Příloha: Kupní smlouva

Pokud nabídky předkupního práva město nevyužije, prosím, abyste mě informovali co možná nejdříve.

Děkuji

S pozdravem



Kupní smlouva

(dále jen „**prodávající**“)

v souladu s § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), uzavírají tuto kupní smlouvu

(dále jen „**smlouva**“).

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Prodávající je vlastníkem stavby garáže, budovy bez čísla popisného, stojící na pozemku p. č. 539, vše v katastrálním území Černá Pole, obec Brno, zapsaná na LV č. [REDACTED] v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „**nemovitost**“).
- 1.2 Stavba není součástí pozemku. Pozemek p. č. 539, zapsaný na LV č. 10001, na kterém stavba stojí, je ve vlastnictví Statutárního města Brna („**pozemek**“).

II.

Předmět a účel smlouvy

- 2.1 Prodávající touto smlouvou prodává a kupující touto smlouvou kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví nemovitost se všemi součástmi, veškerým příslušenstvím, právy a povinnostmi, a to za kupní cenu uvedenou v čl. 4 této smlouvy.
- 2.2 Kupující prohlašuje, že stav nemovitosti je mu znám a nemovitost takto do svého výlučného vlastnictví přijímá.

III.

Prohlášení prodávajícího a kupujícího a rozvazovací podmínka

- 3.1 Prodávající prohlašuje, že má Statutární město Brno, jakožto vlastník pozemku, na kterém se nemovitost nachází, k nemovitosti předkupní právo ve smyslu § 3056 občanského zákoníku („**předkupní právo**“). Z tohoto důvodu se tato smlouva dle § 2145 občanského zákoníku uzavírá s rozvazovací podmínkou, kterou je uplatnění předkupního práva ze strany vlastníka

- pozemku. V případě, že vlastník pozemku využije svého předkupního práva, bude se na tuto smlouvu pohlížet tak, jakoby ji smluvní strany neuzavřely.
- 3.2 Prodávající se zavazuje informovat kupujícího a schovatele bez zbytečného odkladu o uplatnění předkupního práva ze strany vlastníka pozemku, jako i o skutečnosti, že se vlastník pozemku svého předkupního práva vzdal.
- 3.3 V případě, že bude naplněna rozvazovací podmínka, smluvní strany jsou si povinny bez zbytečného odkladu, nejpozději pak ve lhůtě 10 dní od oznámení naplnění rozvazovací podmínky, vrátit veškeré plnění a všechny ostatní věci, které si navzájem v souvislosti s touto smlouvou předaly.
- 3.4 Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy neexistují žádné smlouvy, které by zakládaly práva ohledně nemovitosti, jež aktuálně nejsou zapsána v katastru nemovitostí, a ani nejsou ohledně nemovitosti podány návrhy, o nichž doposud nebylo pravomocně rozhodnuto příslušným katastrálním úřadem.
- 3.5 Prodávající prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy má uzavřenu s vlastníkem pozemku nájemní smlouvu ze dne 21. 1. 2009 ve znění pozdějších dodatků, kdy tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Smlouva byla předložena kupujícímu.

IV.

Kupní cena

- 4.1 Kupující se zavazuje zaplatit prodávajícímu za nemovitost částku ve výši 800.000,- Kč (dále jen „kupní cena“).
- 4.2 Smluvní strany se dohodly, že kupní cena bude kupujícím uhrazena prodávajícímu prostřednictvím advokátní úschovy schovatele LAWYA, advokátní kancelář s.r.o., se sídlem č.p. 240, 683 01 Tučapy, IČO: 07013531, zastoupené JUDr. Michalem Šilhánkem, jednatelem, a to za podmínek stanovených zvláštní smlouvou o úschově, kterou smluvní strany uzavírají se schovatelem společně s touto smlouvou.

V.

Ostatní ujednání

- 5.1 Kupující nabyde vlastnické právo ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
- 5.2 Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí je povinen podat schovatel po uhrazení celé kupní ceny a zároveň po marném uplynutí lhůty pro uplatnění předkupního práva ze strany majitele pozemku, nebo vzdání se předkupního práva majitelem pozemku. Správný poplatek za vkladové řízení uhradí kupující.
- 5.3 Prodávající je povinen bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy zaslat tuto smlouvu s nabídkou využití předkupního práva Statutárnímu městu Brnu a o této skutečnosti informovat bez zbytečného odkladu kupujícího. Prodávající je povinen bez zbytečného odkladu dát vědět kupujícímu a schovateli, zdali Statutární město Brno využilo předkupního práva, či se ho vzdalo, či marně uplynula lhůta pro jeho uplatnění.
- 5.4 V případě, že prodávající nesplní povinnost podle předchozího odstavce věty první do 14 dní od uzavření této smlouvy, zmocňuje tímto prodávající kupujícího k oznámení a předložení této Smlouvy vlastníku pozemku a k podání žádosti o sdělení, zdali vlastník pozemku využil svého předkupního práva. To nezbavuje prodávajícího povinnosti stanovené v předchozím odstavci. Prodávající tímto zmocňuje kupujícího k oznámení a předložení této Smlouvy vlastníku pozemku a k podání žádosti o sdělení, zdali vlastník pozemku využil svého předkupního práva. To nezbavuje prodávajícího povinnosti stanovené v předchozím odstavci.
- 5.5 Prodávající je dále povinen poskytnout kupujícímu veškerou součinnost pro převod práv a povinností nájemce ze smlouvy o nájmu pozemku, která byla uzavřena mezi kupujícím, jakožto nájemcem, a Statutárním městem Brnem, jakožto pronajímatelem, tedy ve smyslu ust. čl. VI. odst. 3 nájemní smlouvy oznámí pronajímateli do 1 měsíce ode dne převodu vlastnického

práva k nemovitosti tuto změnu a smluvní vztah ukončí výpovědí nájemní smlouvy nebo dohodou.

VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1 V případě, že by katastrální úřad zamítl návrh na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupující do katastru nemovitostí, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, aby došlo k odstranění příslušných vad, resp. k uzavření nové kupní smlouvy, jejíž obsah bude v podstatných náležitostech, po odstranění zjištěných vad, odpovídat obsahu této smlouvy, a to nejpozději do jednoho měsíce od právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad. Obdobně budou smluvní strany postupovat tehdy, vyzve-li katastrální úřad smluvní strany k doplnění či opravě podaného návrhu na vklad vlastnického práva na základě této smlouvy. Nedojde-li k opravě nebo doplnění podaného návrhu ve stanovené lhůtě, anebo smluvní strany v uvedené lhůtě neuzavřou novou kupní smlouvu, jsou strany povinny vrátit přijatá plnění.
- 6.2 Nebezpečí škody na nemovitosti přejde na kupující okamžikem jejího předání. Smluvní strany se dohodly, že k předání nemovitosti dojde nejpozději ve lhůtě 1 měsíce ode dne zápisu kupujícího, jakožto vlastníka, do katastru nemovitostí. Smluvní strany se dohodly, že prodávající je povinen nemovitost ke dni předání vyklidit.
- 6.3 Právní jednání, která směřují ke změně, ukončení nebo zrušení závazkového vztahu založeného touto smlouvou, vyžadují formu písemného vzestupně číslovaného dodatku.
- 6.4 Tato smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních, z nichž prodávající obdrží dvě vyhotovení, kdy jedno zašle vlastníku pozemku společně s výzvou k uplatnění či vzdání se předkupního práva; jedno vyhotovení s ověřenými podpisy účastníků bude předáno schovateli; a jedno vyhotovení obdrží kupující.
- 6.5 Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny zavázat se způsobem stanoveným v této smlouvě a současně se zavazují nahradit případnou škodu, jestliže by se toto prohlášení dodatečně ukázalo nepravdivým.
- 6.6 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. S obsahem této smlouvy souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Brně dne 26. 3. 2025

V OVALY dne 7. 4. 2025

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověř. knihy pošty: Praha 8
Uznal podpis na listině za vlastní:

Poř.č.: 18000-0724-0026-2

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 016651/128/2025

Já, níže podepsaný Mgr. Lukáš Pruška, advokát se sídlem v č.p. 240, 683 01 Tučapy, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 16867, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v jednom vyhotovení podepsal



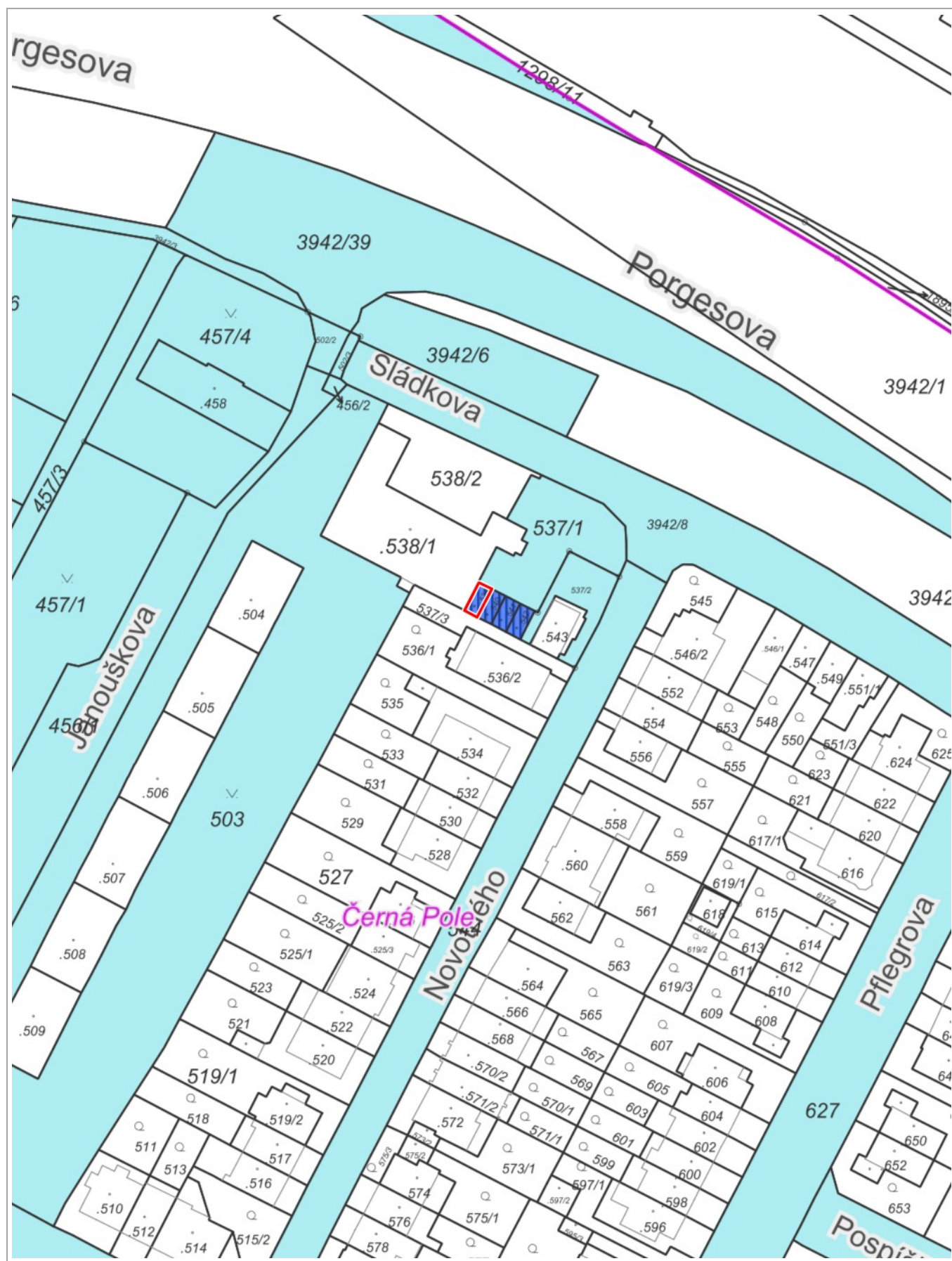
Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Brně dne 26. 3. 2025





Majetková mapa



0 25 m 50 m

1 : 1 000

© Spinbox T-MAPY, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA



Popisy parcel



Definiční bod parcel



Vnitřní parcelní kresba



Parcelní kresba

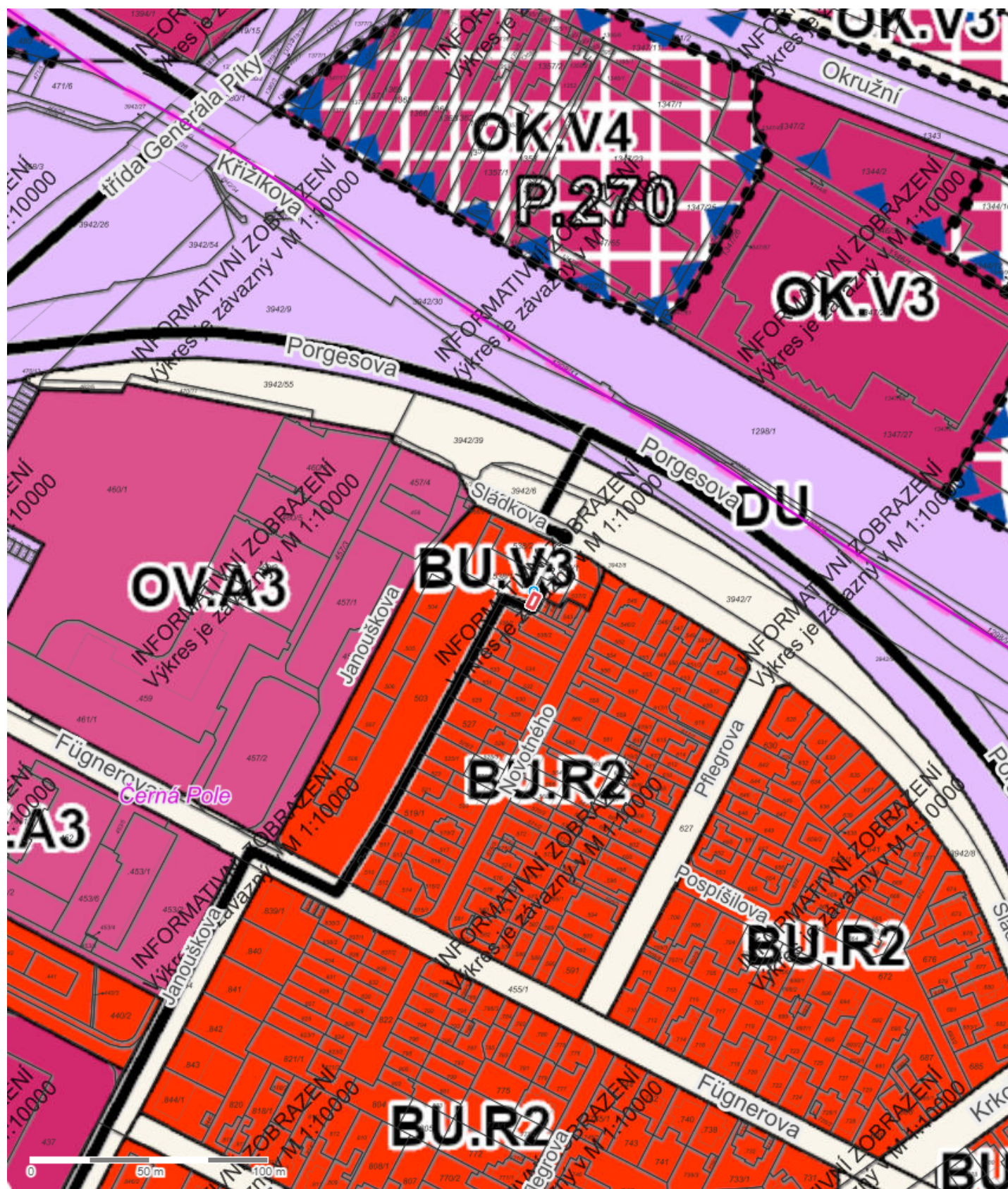
PARCELY SMB



Parcely SMB



Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .539, k.ú. Černá Pole



Parcela

Katastrální území	Černá Pole
Číslo parcely	.539
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	16 m ²
Výměra dle geometrie	16 m ²
Stav parcely k	01.03.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	16 m ² (102%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	6-16 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	0 m ² (0%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.1 Bieblova, Z2.2 Černá Pole
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–