

Z9/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 9.9.2025

113. Nabídka předkupního práva ke stavbě č. e. 141, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p. č. 1885/9 v k. ú. Štýřice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ ke stavbě chaty určené k rodinné rekreaci umístěné v zahrádkářské kolonii na Červeném kopci, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, pozemek se nachází v přestavbové lokalitě Červený kopec.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDACTED] doručenou dne 21. 7. 2025, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě č. e. 141, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 250 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 141, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 21. 7. 2025.

Stanoviska

RMB na své R9/141. schůzi, konané dne 27. 8. 2025, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

1.9.2025 v 17:39

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

1.9.2025 v 14:57

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiál	7 - 11
Příloha (majetková mapa-	12 - 13
Příloha (ortofoto	14 - 14
Příloha (Report z	15 - 16

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky [REDAKCE] doručené dne 21. 7. 2025, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě č. e. 141, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k. ú. Štýřice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 21. 7. 2025 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 141, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 250 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

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

Dle § 3056 OZ, v platném znění, 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, v platném znění, 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, v platném znění) a tato lhůta uplyne v případě této nabídky k datu 21. 10. 2025.

Popis:

Výše specifikovaná stavba rod. rekreace je situovaná při ulici Vinohrady v rozsáhlé zahrádkářské kolonii v lokalitě „Červený kopec“. Zastavěná plocha pozemku je 19 m².

Jedná se o přízemní objekt, střecha je sedlová s mírným spádem, konstrukce je pravděpodobně dřevěná oboustranně obíjená. Stáří a technický stav chaty nejsou známy.

Vlastník chaty spolu se zastavěným pozemkem p. č. 1885/9 užívá rovněž sousední pozemek p. č. 1885/8 – zahrada, o výměře 304 m², vše v k. ú. Štýřice (tento pozemek je rovněž ve vlastnictví SMB a je užíván jako zahrada společně s pozemkem zastavěným chatou). Pozemek i chata jsou od sousedních chat a zahrad oddělené drátěným oplocením.

Parkování osobním automobilem je možné přímo vedle zahrádkářské kolonie, zahrádkář k tomuto účelu obdrží od Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Brno U Trámu vystavené povolení ke vjezdu, neboť do této části zahrádkářské kolonie je zákaz vjezdu přes místní obslužnou komunikaci při ul. Vinohrady.

Pozemek pod stavbou společně s pozemkem využívaným jako zahrada o výměře 304 m² včetně dalších pozemků, na kterých se nacházejí obdobné rekreační stavby v této lokalitě a jsou rovněž ve vlastnictví statutárního města Brna, jsou pronajaty Základní organizací Českého zahrádkářského svazu Brno U Trámu, a to na základě nájemní smlouvy uzavřené s tímto zahrádkářským svazem z úrovně MČ Brno – střed. Zahrádkářský svaz na základě uzavřených podnájemních smluv podnájímá pozemky jednotlivým vlastníků objektů pro rodinnou rekreaci.

Pozemek p. č. 1885/9 v k. ú. Štýřice dotčený předmětnou stavbou chaty je svěřen městské části Brno-střed.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je řešený pozemek součástí plochy přestavby s rozdílným způsobem využití - Zeleň krajinná (ZK). Předmětný pozemek vč. dalších pozemků ve vlastnictví SMB nacházejícími se v této zahrádkářské lokalitě je součástí rozvojové lokality Červený kopec.

V současné době je pozemek součástí rozsáhlejší plochy využívané pro zahrádky a zahrádkářské kolonie.

Pozn.:

V minulosti byly do roku 2023 všechny dosavadní nabídky předkupního práva ke stavbám rod. rekreace postaveným na pozemcích ve vlastnictví SMB v této lokalitě využity, od roku 2024 nejsou nabídky předkupního práva již využívány – viz stanovisko MO MMB.

Stanovisko MO MMB

V lokalitě je postaveno na pozemcích SMB velké množství takovýchto objektů určených k rodinné rekreaci a jsou součástí zahrádkářských kolonií, které v této lokalitě spravují dvě zahrádkářské organizace, a to Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Brno U Trámu a Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Červený kopec Brno. Tyto pozemky mají být využity dle ÚPmB jakožto krajinná a veřejně přístupná všeobecná zeleň. V případě realizace přestavby tohoto rozvojového území z úrovně města Brna v souladu s ÚPmB, lze majetkoprávní vypořádání nemovitostí realizovat v souladu s připravovanou strategií města Brna v této oblasti, a to formou nabídky odkupu staveb za věcnou cenu nikoliv obvyklou cenu, v případě neakceptace takovéto nabídky bude vlastníkům vypovězena nájemní smlouva uzavřená k pozemku spolu s výzvou vůči vlastníkovi cizí stavby na její odstranění z pozemku města Brna s uvedením pozemku do původního stavu (v souladu s platnými právními předpisy a soudní judikaturou). Na základě uvedených skutečností MO MMB nedoporučuje využití předmetné nabídky předkupního práva.

Závěr:

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

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 141, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 21. 7. 2025,

a to zejména s přihlédnutím ke stanovisku MO MMB týkajícího se případného řešení majetkoprávního vypořádání pozemků města Brna a cizích staveb na nich postavených v této přestavbové lokalitě v souladu s připravovanou strategií realizace majetkoprávního vypořádání cizích staveb, a to formou nabídky odkupu stavby za cenu věcnou nikoliv cenu obvyklou a v případě neakceptace nabídky odkupu vypovědět vlastníkovi stavby nájemní smlouvu uzavřenou k pozemku spolu s výzvou na odstranění stavby s požadavkem na uvedení pozemku do původního stavu.

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

RMB na své R9/141. schůzi, konané dne 27. 8. 2025, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- nabídku [REDAKCE], doručenou dne 21. 7. 2025, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě č. e. 141, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 250 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna

nesouhlasit

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 141, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna

p. č. 1885/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 21. 7. 2025.

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:

MČ Brno-střed

Stanovisko MČ Brno-střed nebylo vyžadováno, neboť městská část 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 písemně informována.

Statutární město Brno

Doručeno: 21.07.2025

MMB/0351622/2025

listy:1 přílohy:1

druh:smlouva li/ev:



mmb1es9507ac00

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Malinovského náměstí 3
601 67 Brno

**Nabídka k uplatnění zákonného předkupního práva ke stavbě č. e. 141 postavené
na pozemku p. č. 1885/9 v k. ú. Štýřice**

Vážení,

ve smyslu ustanovení § 3056 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, tímto jako prodávající činím vůči statutárnímu městu Brnu, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 601 67 Brno, nabídku na odkup stavby č. e. 141, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m², zapsané na listu vlastnictví [REDACTED] v Katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, katastrální území Štýřice, obec Brno.

V příloze Vám zasílám kopii kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

Tímto Vás žádám o vyjádření, zda v zákonné lhůtě uplatníte předkupní právo k předmětné stavbě za podmínek dle doložené kupní smlouvy.

S pozdravem

V Brně dne...
kontakt: [REDACTED]

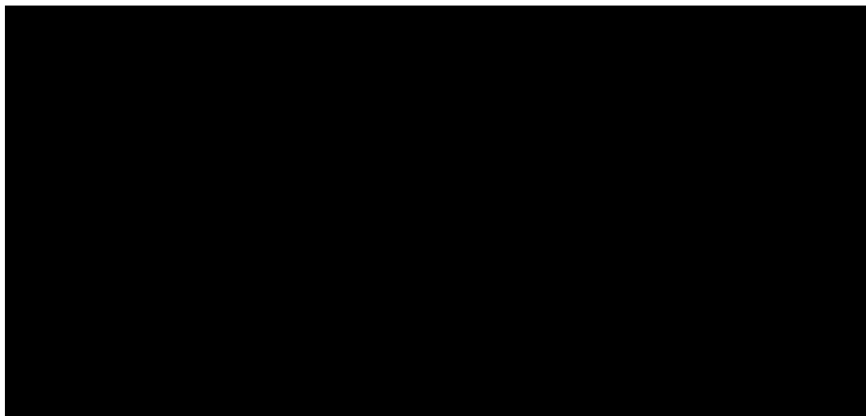
24/7. 2025

Příloha: Kupní smlouva



KUPNÍ SMLOUVA

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník v platném znění) mezi těmito smluvními stranami (dále jen „smlouva“):



(prodávající a kupující společně dále jen jako „smluvní strany“)

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Prodávající shora uvedený prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to:

- stavby Štýřice, č. e. 141, rodinná rekreace, postavené na pozemku parc. č. 1885/9 v k. ú. Štýřice,

zapsané na listu vlastnictví č. [REDACTED] v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město (dále též jen jako „nemovitost“).

2. Pozemek parc. č. 1885/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m², na kterém je uvedená stavba č. e. 141 postavená, vše v k. ú. Štýřice, je ve vlastnictví jiného vlastníka a není předmětem převodu vlastnického práva a je zapsaný na LV č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město.

Článek II. Převod vlastnického práva

Prodávající touto smlouvou prodává a převádí na kupujícího vlastnické právo k předmětné nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1 této smlouvy za kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 1 této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím a kupující touto smlouvou od prodávajícího předmětnou nemovitost specifikovanou v čl. I. odst. 1 této smlouvy do svého vlastnictví přijímá a kupuje se všemi součástmi a příslušenstvím, a zavazuje se za ni zaplatit kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. 1 této smlouvy.

1. Prodávající se touto smlouvou zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, tedy nemovitost specifikovanou v čl. I. odst. 1 této smlouvy kupní, včetně všech součástí a příslušenství, a umožní kupujícímu nabytí vlastnické právo k nemovitosti specifikované v čl. I. odst. 1 kupní smlouvy

do výlučného vlastnictví kupujícího. Kupující se zavazuje, že předmětnou nemovitost převezme a zaplatí za ní prodávajícímu dohodnutou a vzájemně sjednanou kupní cenu.

Článek III.

Kupní cena a způsob její úhrady

1. Kupní cena za předmětnou nemovitost byla stanovena mezi prodávajícím a kupujícím dohodou a činí částku ve výši 250 000 Kč (slovy: dvě sta padesát tisíc korun českých). Kupní cena je uhrazena z vlastních zdrojů kupujícího.

2. Kupní cenu uhradí kupující takto:

kupující zaplatil prodávajícímu sjednanou kupní cenu ve výši 250 000 Kč (slovy: dvě sta padesát tisíc korun českých) v hotovosti při podpisu této smlouvy, což smluvní strany jejím podpisem i stvrzují.

Článek IV.

Předkupní právo

Účastníci shodně konstatují, že jsou si vědomi skutečnosti, že předmětem převodu vlastnického práva dle této smlouvy není pozemek parc. č. 1885/9, výše uvedený, na kterém stojí převáděná stavba; pozemek je ve výlučném vlastnictví statutárního města Brna, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno.

Ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění /dále jen OZ/ má vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není součástí pozemku, předkupní právo ke stavbě.

Prodávající se zavazuje učinit statutárnímu městu Brnu (dále jen „předkupník“) nabídku na odkup předmětné nemovitosti. Ve smyslu ustanovení § 2147 odst. 1 OZ se při nabídce vyžaduje oznámení obsahu smlouvy uzavřené s koupěchtivým (kupujícím). Podle ustanovení § 2148 odst. 1 OZ předkupník zaplatí kupní cenu do tří měsíců od doručení nabídky předkupního práva; neučiní-li to, předkupní právo zanikne.

Podle ustanovení § 2145 OZ věděl-li koupěchtivý (kupující) o předkupním právu nebo musel-li o něm vědět, platí, že smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva.

Článek V.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětné nemovitosti neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva s výjimkou zákonného předkupního práva ve prospěch vlastníka stavby dotčeného pozemku, tj. statutárního města Brna. Prodávající dále prohlašuje, že nemá žádné závazky, které by mohly zmařit nabytí vlastnického práva k předmětné nemovitosti kupujícím.

2. Prodávající se zavazuje, že do doby provedení vkladu vlastnického práva příslušným katastrálním úřadem dle této kupní smlouvy nezatíží bez předchozího písemného souhlasu kupujícího předmětnou nemovitost žádným závazkem, zástavním právem, nájemním právem, předkupním právem či jiným obdobným právem třetích osob a neuzavře žádnou smlouvu, na základě které by byla nemovitost převedena na třetí osobu či smlouvu o smlouvě budoucí, ze které by vyplýval závazek uzavřít smlouvu o převodu předmětné nemovitosti na třetí osobu či jinou smlouvu, kterou by byla předmětná nemovitost zatížena jakýmkoli způsobem uvedeným v tomto smluvním ujednání.

Článek VI.

Předání a převzetí nemovitosti

1. Smluvní strany se dohodly, že prodávající se zavazuje předmětnou nemovitost vč. příslušenství předat kupujícímu nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

2. O předání a převzetí nemovitosti sepíší strany předávací protokol s uvedením stavu měřidel médií a počtu předaných klíčů souvisejících s přístupem na pozemek a s přístupem do jednotlivých místností vztahujících se k převáděné nemovitosti. Náklady spojené s užíváním nemovitosti do data jejího předání kupujícímu nese prodávající, od tohoto data pak kupující.

Článek VII.

Vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

1. Kupující nabývá vlastnické právo k předmětné nemovitosti vkladem do katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

2. Smluvní strany si vzájemně ujednaly, že návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy podá kupující, a to ve lhůtě nejpозději do 10 (slovy: deseti) kalendářních dnů od písemného vyrozumění předkupníka, že neuplatnil nabídku předkupního práva, kterou prodávající učinil v souladu s čl. IV této smlouvy. Správní poplatek související s návrhem na vklad vlastnického práva dle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, v plném znění, hradí kupující.

3. Na základě této smlouvy lze zapsat do katastru nemovitostí vlastnické právo, které k převáděné nemovitosti touto smlouvou nabyl kupující. Obě strany jsou povinny poskytnout si vzájemně součinnost a odstranit případné vady kupní smlouvy či návrhu na vklad tak, aby vklad práv z této kupní smlouvy mohl být povolen.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

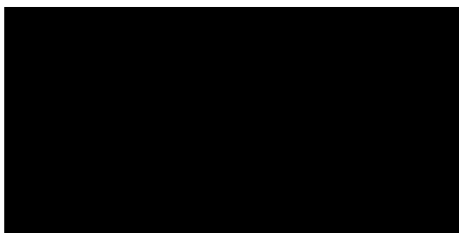
1. Tato smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy České republiky.

2. Tato kupní smlouva je vyhotovena ve 3 (třech) stejnopisech s platností originálu, z nichž 1 (jedno) vyhotovení s úředně ověřeným podpisem smluvních stran bude podáno spolu s návrhem na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu, 1 (jedno) vyhotovení obdrží kupující a 1 (jedno) vyhotovení obdrží prodávající.

3. Jakékoli změny této kupní smlouvy jsou možné pouze v písemné formě, a to na základě souhlasu všech smluvních stran.

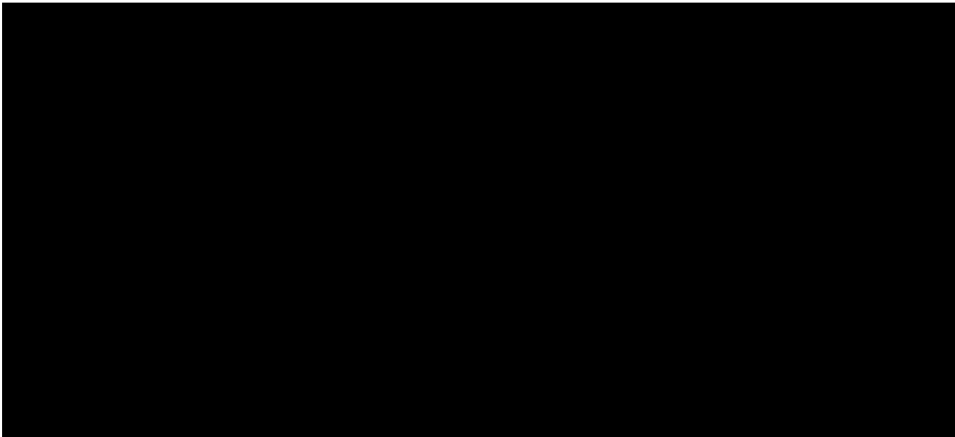
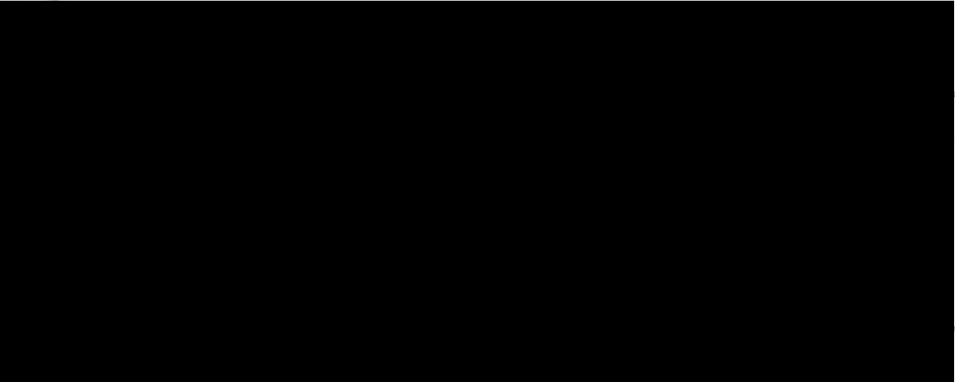
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho smluvní strany připojují pod tuto smlouvu své vlastnoruční podpisy.

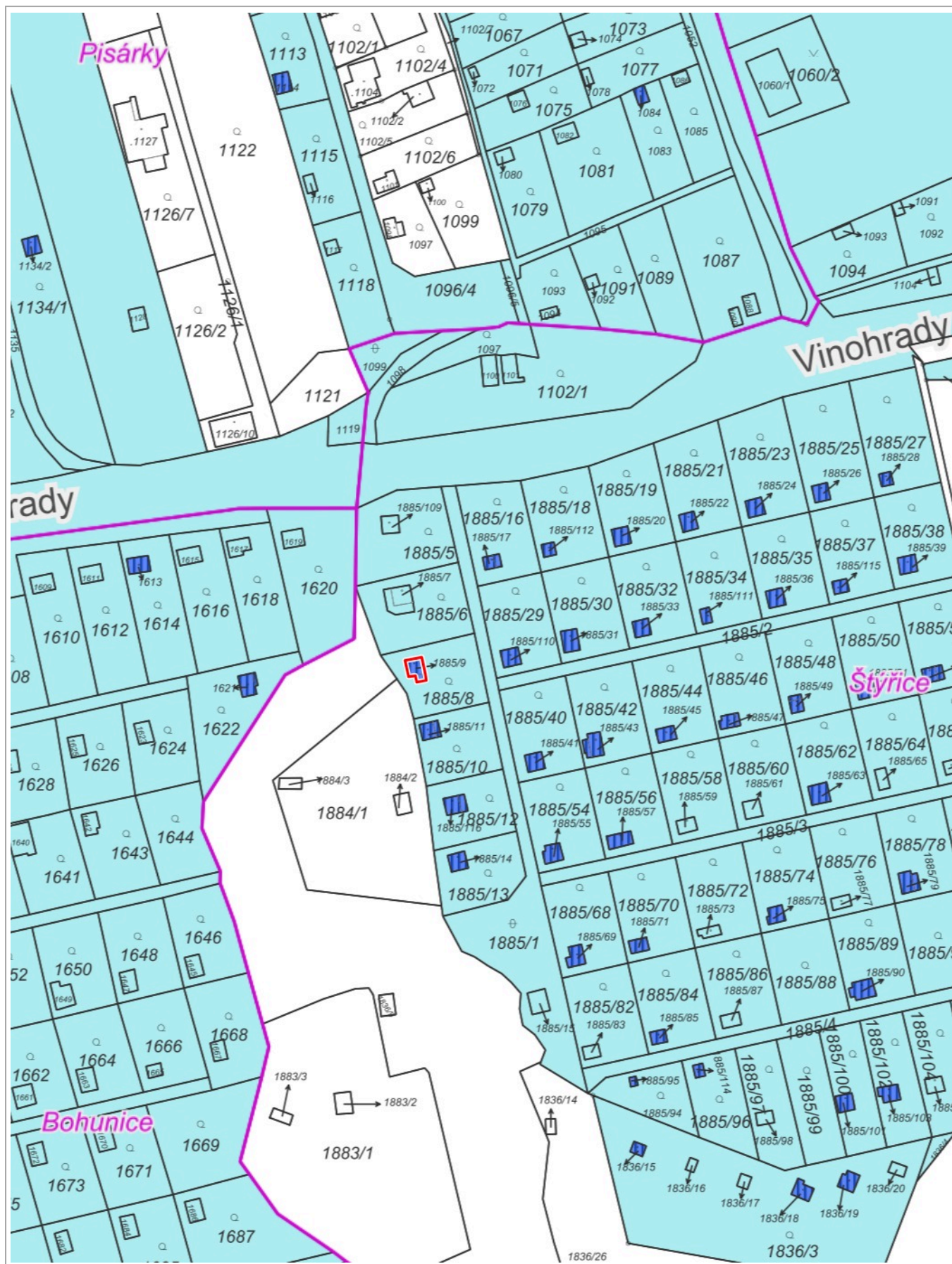
V Brně dne 24. 7. 2005



V







0 25 m 50 m

1 : 1 250

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA



Popisy parcel



Definiční bod parcel



Vnitřní parcelní kresba

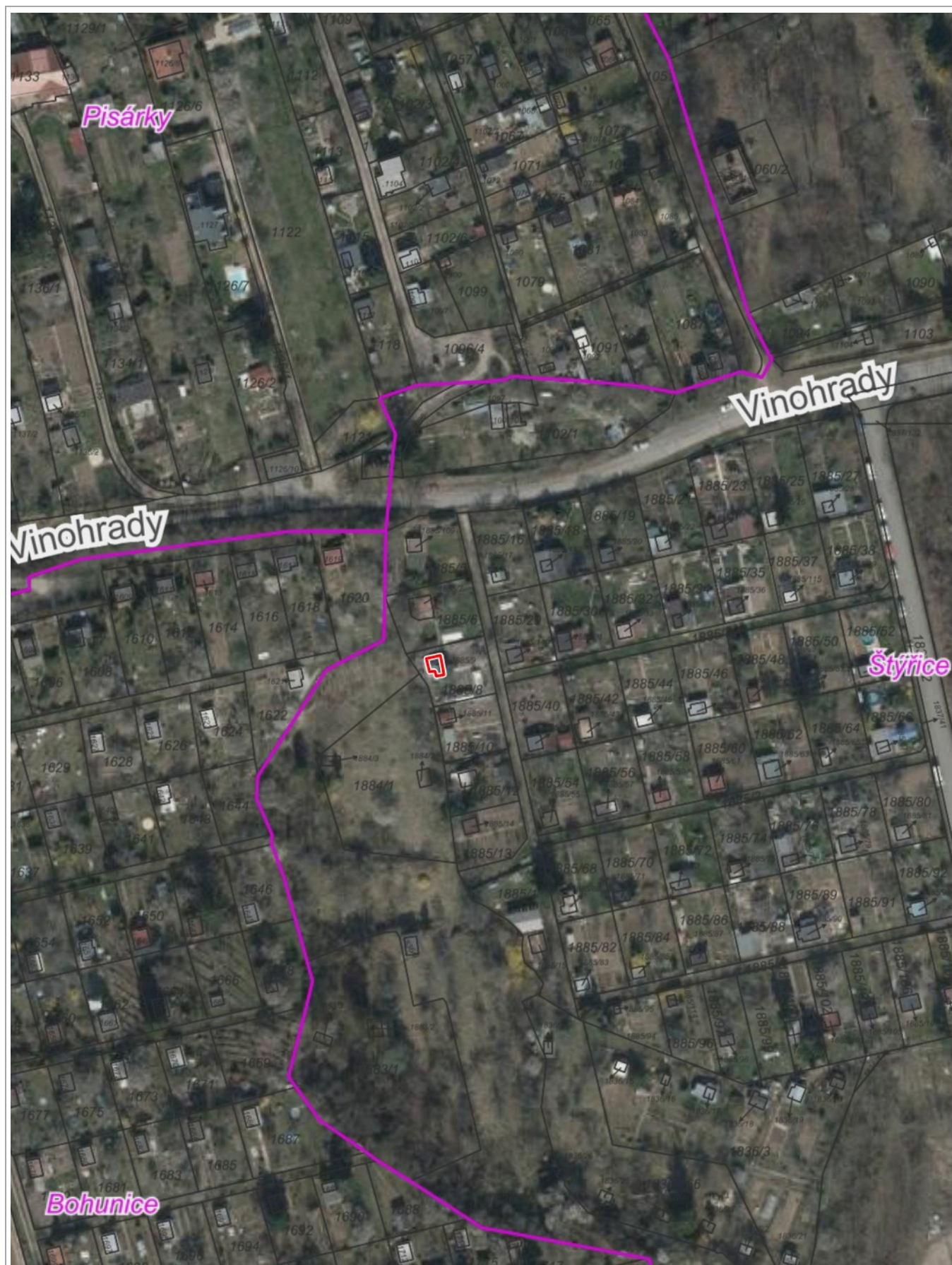


Parcelní kresba

PARCELY SMB



Parcely SMB

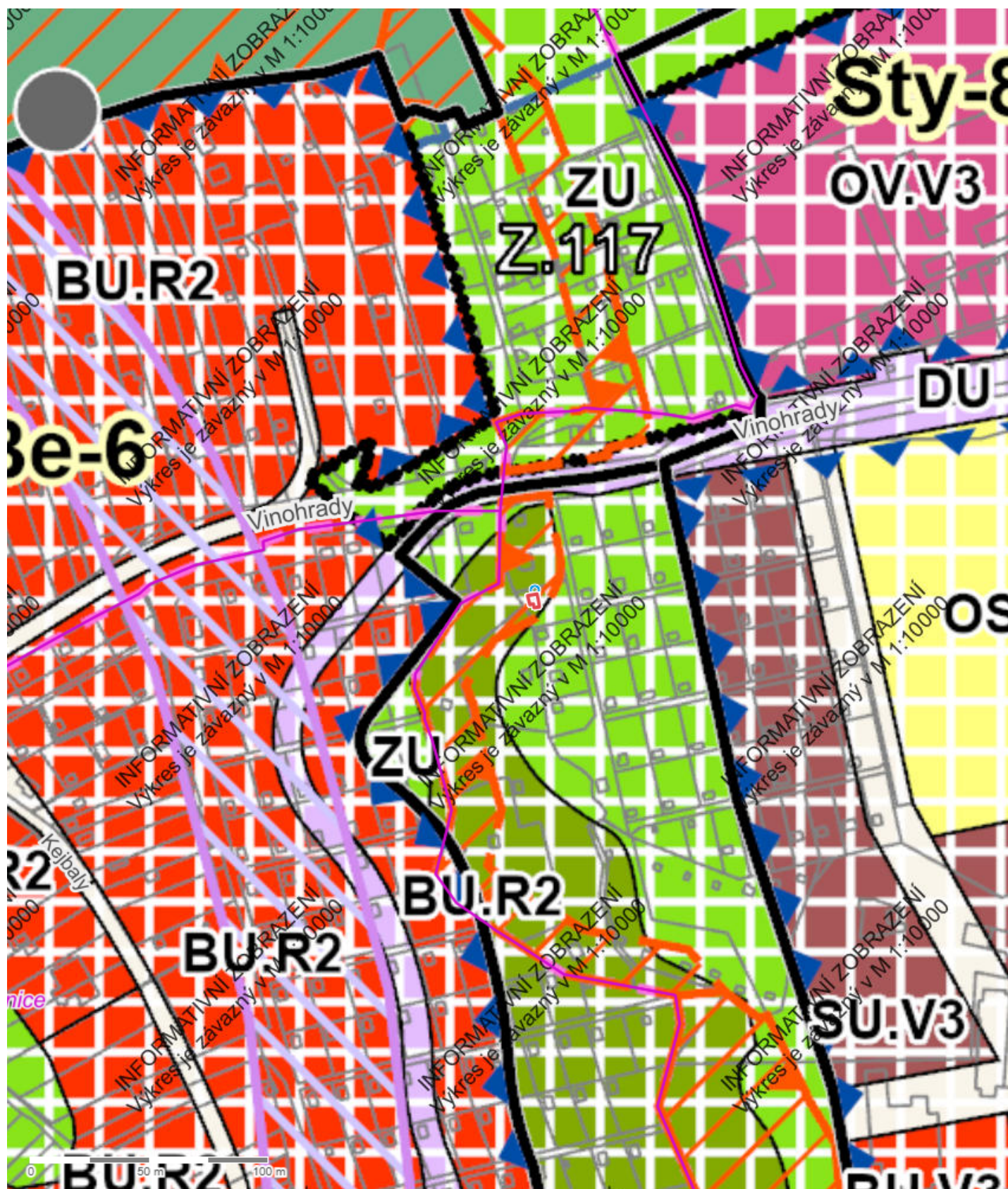


A diagram of a 50 m race track. It is a horizontal bar divided into four equal segments of 12.5 m each. The first and third segments are white, while the second and fourth segments are grey. Below the bar, the labels '0', '25 m', and '50 m' are positioned at the start, the midpoint, and the end respectively.

1 : 1 500

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 20. 3. 2024, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .1885/9, k.ú. Štýřice



Parcela

Katastrální území	Štýřice
Číslo parcely	.1885/9
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	19 m ²
Výměra dle geometrie	19 m ²
Stav parcely k	01.07.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	ZK
Název RZV	Zeleň krajinná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	19 m ² (101%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	–
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	–