

Z9/28. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 9.9.2025

117. Nabídka předkupního práva bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p. č. 4638 v k. ú. Žabovřesky

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ ke stavbě řadové garáže postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDACTED] doručenou dne 1. 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 bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 4638, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 1 000 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.
- 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. 4638, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Žabovřesky, dle nabídky doručené dne 1. 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

2.9.2025 v 11:06

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

1.9.2025 v 14:34

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiál	7 - 12
Příloha (majetková mapa	13 - 14
Příloha (ortofoto-	15 - 15
Příloha (Report z ÚPmB -	16 - 17
Příloha (foto s vyznaceni	18 - 18

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE], doručená dne 1. 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 bez č. p./č. e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 4638, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Žabovřesky.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 1. 7. 2025 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáží, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 4638, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 1 000 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

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) a v případě této nabídky lhůta uplyne k datu 1. 10. 2025.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č. p./č. e., způsob využití garáží, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 4638, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k. ú. Žabovřesky, je situována podél silniční komunikace v blízkosti zástavby RD při ulici Zeleného a stojí v řadové zástavbě garáží ve vlastnictví třetích osob (jedna garáž je na základě využití předkupního práva ve vlastnictví SMB a je součástí pozemku). Jedná se o starší zděnou řadovou garáž pro 1 osobní auto. Stavby garáží v této lokalitě navazují na plochu Wilsonova lesa, který je uveden v seznamu ploch nejvýznamnější zeleně na území města Brna.

V této lokalitě je na pozemku města Brna postaveno celkem 56 staveb řadových garáží, které jsou situačně umístěny ve dvou protilehlých řadách, když tyto řady jsou od sebe vzájemně odděleny přílehlou komunikací při ul. Zeleného a jsou postavené prakticky na úpatí Wilsonova lesa.

Pozemek je svěřen městské části Brno – Žabovřesky.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek (vč. stavby) součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití – Zeleň všeobecná (ZU).

Pozn.:

ZMB v minulosti projednalo celkem 5 nabídek na využití předkupního práva k jiným stavbám řadových garáží z této lokality garážového dvora při ul. Zeleného, pouze jedna z níže uvedených nabídek předkupního práva byla využita a čtyři nabídky předkupního práva využity nebyly.

Pozn.:

MČ Brno-Žabovřesky opakovaně ve svých dřívějších vyjádřeních doporučovala využití nabídek předkupního práva ke garážím z této lokality z úrovně SMB.

Stanovisko MO MMB

MO MMB, přestože MČ u předchozích nabídek předkupního práva ke garážím z této lokality doporučila využít předkupní právo z úrovně SMB, nedoporučuje využití předkupního práva k nabízené garáži, a to jednak vzhledem ke skutečnosti, že lokalita hromadných garáží při ulici Zeleného není zahrnuta z úrovně statutárního města Brna mezi rozvojové lokality, ve kterých se v budoucnu předpokládá vyklizení pozemků města Brna od cizích staveb. V případě budoucího záměru SMB využít pozemky zastavěné garážemi v této lokalitě při ul. Zeleného, k jiným účelům, se však naskýtá možnost legitimního uplatnění postupu majetkoprávního vypořádání pozemků a garáží formou nabídky k odkupu staveb garáží za věcnou cenu (nikoliv obvyklou), v případě neakceptace takovéto nabídky vypovědět následně vlastníkům staveb nájemní smlouvy k užívaným pozemkům s výzvou na odstranění staveb, s uvedením pozemků SMB do původního stavu, a to s využitím právního institutu na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku vůči vlastníkově cizí (neoprávněné) stavby na tomto pozemku postavené v souladu s platnou právní judikaturou. MČ je oprávněna využít nabídku předkupního práva z úrovně a rozpočtu MČ, o této skutečnosti byla MO MMB písemně vyrozuměna.

V návaznosti na výše uvedené k této nabídce předkupního práva je orgánům statutárního města Brna předkládán nyní tento návrh usnesení:

- 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. 4638, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Žabovřesky, dle nabídky doručené dne 1. 7. 2025,

a to s přihlédnutím stanoviska MO MMB a jednak vzhledem k tomu, že z doposud pěti předchozích nabídek předkupního práva nebyly čtyři nabídky po projednání v orgánech SMB využité a jednak vzhledem ke skutečnosti, že pozemek se dle ÚPmB nachází v ploše stabilizované, která má být využita jako zeleň. V případě budoucího záměru SMB využít pozemky zastavěné garážemi v této lokalitě při ul. Zeleného, k jiným účelům, se však naskýtá možnost legitimního uplatnění postupu majetkoprávního vypořádání pozemků a garáží formou nabídky k odkupu staveb garáží za věcnou cenu (nikoliv obvyklou), v případě neakceptace takovéto nabídky vypovědět následně vlastníkům staveb nájemní smlouvy k užívaným pozemkům s výzvou na odstranění staveb, s uvedením pozemků SMB do původního stavu, a to s využitím právního institutu na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku vůči vlastníkově cizí (neoprávněné) stavby na tomto pozemku postavené v souladu s platnou právní judikaturou.

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 1. 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 bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 4638, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Žabovřesky, za kupní cenu ve výši 1 000 000 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 ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna

p. č. 4638, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Žabovřesky, dle nabídky doručené dne 1. 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 – Žabovřesky

Stanovisko MČ Brno-Žabovřesky 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: 01.07.2025

MMB/0321164/2025

listy: 1 přílohy: 1

druh: kupní smlouva sv.



mmb1es95073ef8

Statutární město Brno

Magistrát města Brna

majetkový odbor

Malinovského nám. 624/3

601 67 B r n o



Nabídka předkupního práva ke stavbě garáže

V Brně dne 1.7.2025

Vážení,

jsem vlastníkem stavby bez č.p./č.e., garáže, postavené na pozemku p.č. 4638, zastavená plocha a nádvoří, o výměře 18 m², zapsané v katastru nemovitostí na LV č. [redacted] pro obec Brno a k.ú. Žabovřesky u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, dále jen Garáž.

Vlastníkem pozemku p.č. 4638, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro obec Brno a v k.ú. Žabovřesky u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město je Statutární město Brno.

Podle ustanovené § 3056 odst. /1/ z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti podle tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo.

Statutární město Brno, jako vlastník pozemku p.č. 4638 v k.ú. Žabovřesky tedy má ke Garáži zákonné předkupní právo.

Dovoluji se Vás tedy informovat, že jsem dne 1.7.2025 uzavřel kupní smlouvu o prodeji výše uvedené Garáže s [redacted] jako koupěchtivým, za částku 1.000.000,- Kč, čímž dospěla moje zákonná povinnost nabídnout Vám k prodeji předmětnou Garáž.

Činím tedy tímto vůči Statutárnímu městu Brnu, jako vlastníku pozemku p.č. 4638 v k.ú. Žabovřesky, nabídku předkupního práva ke Garáži, neboť Statutární město Brno má právo nabýt Garáž do vlastnictví za stejných podmínek jako koupěchtivý a to rovněž za kupní cenu 1.000.000,- Kč.

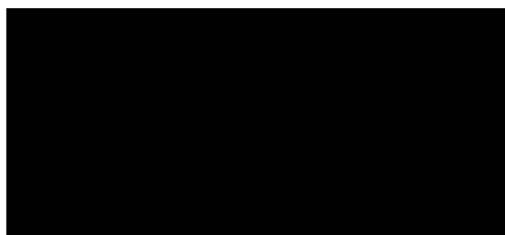
V příloze současně přikládám kopii kupní smlouvy o prodeji Garáže, ze dne 1.7.2025, a nabízím tedy odkoupení Garáže Statutárnímu městu Brnu za stejných podmínek jako koupěchtivému, včetně výše kupní ceny.

Podle ustanovení § 2148 odst. /1/ obč. zákoníku činí lhůta k uplatnění předkupního práva tři měsíce a počíná plynout ode dne následujícího po doručení této nabídky k uplatnění předkupního práva.

At' již se Statutární město Brno rozhodne využít nebo nevyužít výše uvedeného předkupního práva k odkupu Garáže, žádám zdvořile, abyste mne o svém rozhodnutí co nejdříve písemně informovali.

Děkuji Vám za pochopení.

S pozdravem



Příloha : kopie kupní smlouvy ze dne 1.7.2025



Kupní smlouva

uzavřeli dole uvedeného dne ve smyslu ustanovení § 2079 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, následující smlouvu :

Čl. 1

/1/ Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem následující nemovitosti – stavby garáže bez č.p./č.e., postavené na pozemku p.č. 4638, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 18 m², zapsané v katastru nemovitostí na LV č. [REDACTED] pro obec Brno a k.ú. Žabovřesky, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, včetně všech součástí a příslušenství. Výše popsaná nemovitá věc, včetně všech součástí a příslušenství, bude dále označována jen jako „Převáděná nemovitost“.

/2/ Prodávající současně prohlašuje že Převáděnou nemovitost řádně nabyl, toto své vlastnické právo nepozbyl a je oprávněn s ní disponovat.

Čl. 2

/1/ Účastníci se dohodli na tom, že prodávající prodává kupujícímu Převáděnou nemovitost uvedenou v čl. 1 odst. /1/ této smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím, za dohodnutou kupní cenu ve výši 1.000.000,- Kč, slovy jeden milion korun českých a kupující Převáděnou nemovitost za uvedenou kupní cenu od prodávajícího kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

/2/ Kupní cenu kupující složí ve výši 1.000.000,- Kč do notářské úschovy notářky Mgr. Liběny Pernicové, se sídlem Jezuitská 13, 602 00 Brno, na základě protokolu o notářské úschově listin a peněz ze dne 1.7.2025, č.j. N 525/2025 v termínu do 3 měsíců ode dne uzavření této kupní smlouvy. Kupní cena bude vydána prodávajícímu po provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí za podmínek dle protokolu o úschově listin a peněz.

Čl. 3

/1/ Prodávající prohlašuje, že na Převáděné nemovitosti neváznou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva či jiné povinnosti at' již zapsaná v katastru nemovitostí nebo v katastru nemovitostí nezapsaná či jakákoliv jiná omezení či práva nebo nároky třetích osob,

vyjma existence zákonného předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

/2/ Kupující prohlašuje, že se seznámil s technickým stavem Převáděné nemovitosti a v tomto stavu ji kupuje.

/3/ Prodávající dále prohlašuje, že nemá závazky po lhůtě splatnosti vůči státu a zdravotním pojišťovnám, jeho vlastnické právo k předmětným nemovitým věcem není soudně napadeno či zpochybněno, neučinil a neučiní žádné úkony směřující k dalšímu zatížení Převáděné nemovitosti a že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by vedly ke vzniku právních vad na Převáděné nemovitosti, že vůči němu nejsou vedena žádná nalézací, správní, rozhodčí, konkurzní, vyrovnávací, exekuční, insolvenční či jiné soudní nebo správní řízení, která by mohla mít vliv na nakládání s Převáděnou nemovitostí dle této smlouvy, a že má uhrazeny veškeré závazky související s daňovou, poplatkovou či obdobnou povinností, jejíž nesplnění by mohlo zasáhnout práva kupujícího a že je bez omezení oprávnění k uzavření této smlouvy. Prodávající se zavazuje zdržet se od podpisu této smlouvy jakéhokoliv jednání, kterým by Převáděnou nemovitost zatížili, jakkoliv snížili její hodnotu či omezili vlastnické a užívací právo kupujícího, a to do provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. Prodávající se dále zavazuje, že na Převáděné nemovitosti se nevyskytují žádné faktické vady, které by znemožňovaly nebo podstatně omezovaly její užívání k obvyklému účelu. V případě porušení povinnosti prodávajícího uvést v tomto prohlášení pravdivé údaje, má kupující nárok na náhradu škody v plné výši a rovněž právo na odstoupení od této smlouvy.

/4/ Po provedení vkladu vlastnického práva k Převáděné nemovitosti ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí, předá prodávající Převáděnou nemovitost kupujícímu, v termínu do 10 pracovních dnů ode dne, kdy se prodávající dozví, že byl povolen vklad vlastnického práva pro kupujícího, předávacím protokolem, v němž účastníci vzájemně potvrdí stav Převáděné nemovitosti.

/5/ Dále se účastníci dohodli na tom, že správní poplatky za povolení vkladu vlastnického práva k Převáděné nemovitosti ve prospěch kupujícího, ve výši 2.000,- Kč uhradí rovným dílem.

/6/ Účastníci dále prohlašují, že si neujednaly žádná vedlejší ujednání při této smlouvě ve smyslu § 2132 a násl. obč. zákoníku.

Čl. 4

/1/ Prodávající upozorňuje kupujícího, že vzhledem k tomu, že Převáděná nemovitost se nachází na pozemku p.č. 4638 v k.ú. Žabovřesky ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka Převáděné nemovitosti, a to Statutárního města Brna, má v souladu s § 3056 obč. zákoníku vlastník pozemku, tedy Statutární město Brno, dále jen předkupník, zákonné předkupní právo k Převáděné nemovitosti, přičemž toto předkupní právo má povahu práva věcného.

/2/ Prodávající je v souladu s ustanovením § 2140 obč. zákoníku povinen nabídnout Převáděnou nemovitost předkupníkovi ke koupi, pokud ji chce prodat třetí osobě, tedy kupujícímu na základě této kupní smlouvy. Prodávající zašle předkupníkovi nabídku k využití předkupního práva bezprostředně poté, co tato kupní smlouva nabude účinnosti. Tato kupní smlouva je tedy v souladu s § 2145 obč. 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 právní následky jednání mezi prodávajícím a kupujícím dle této smlouvy pominou a smlouva se tak ruší.

/3/ V souladu s § 2148 obč. zákoníku je předkupník povinen využít svého předkupního práva, tedy zaplatit kupní cenu Převáděné nemovitosti (1.000.000,- Kč) a uzavřít kupní smlouvu s prodávajícím do tří měsíců ode dne, kdy mu bude ze strany prodávajícího doručena písemná nabídka ke koupi Převáděné nemovitosti zatížené prodkupním právem s ohlášením všech podmínek a oznámením obsahu kupní smlouvy uzavřené s kupujícím. V případě, že předkupník v této lhůtě prodávajícímu písemně sdělí, že svého předkupního práva nevyužívá nebo pokud v této lhůtě řádně nesplní všechny podmínky uvedené v předchozí větě, případně lhůta uplyne marně, aniž by se předkupník jakkoliv vyjádřil, předkupní právo předkupníka ve vztahu k prodeji Převáděné nemovitosti zatížené předkupním právem, na základě této smlouvy zanikne. Do budoucna však předkupníkovi předkupní právo zůstává zachováno.

Čl. 5

/1/ Ostatní práva a povinnosti účastníků z této smlouvy vyplývající se řídí platnou právní úpravou z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

/2/ Tuto smlouvu lze měnit jen písemným dodatkem podepsaným oběma účastníky.

/3/ Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží prodávající, kupující a jedno vyhotovení je pro katastrální úřad.

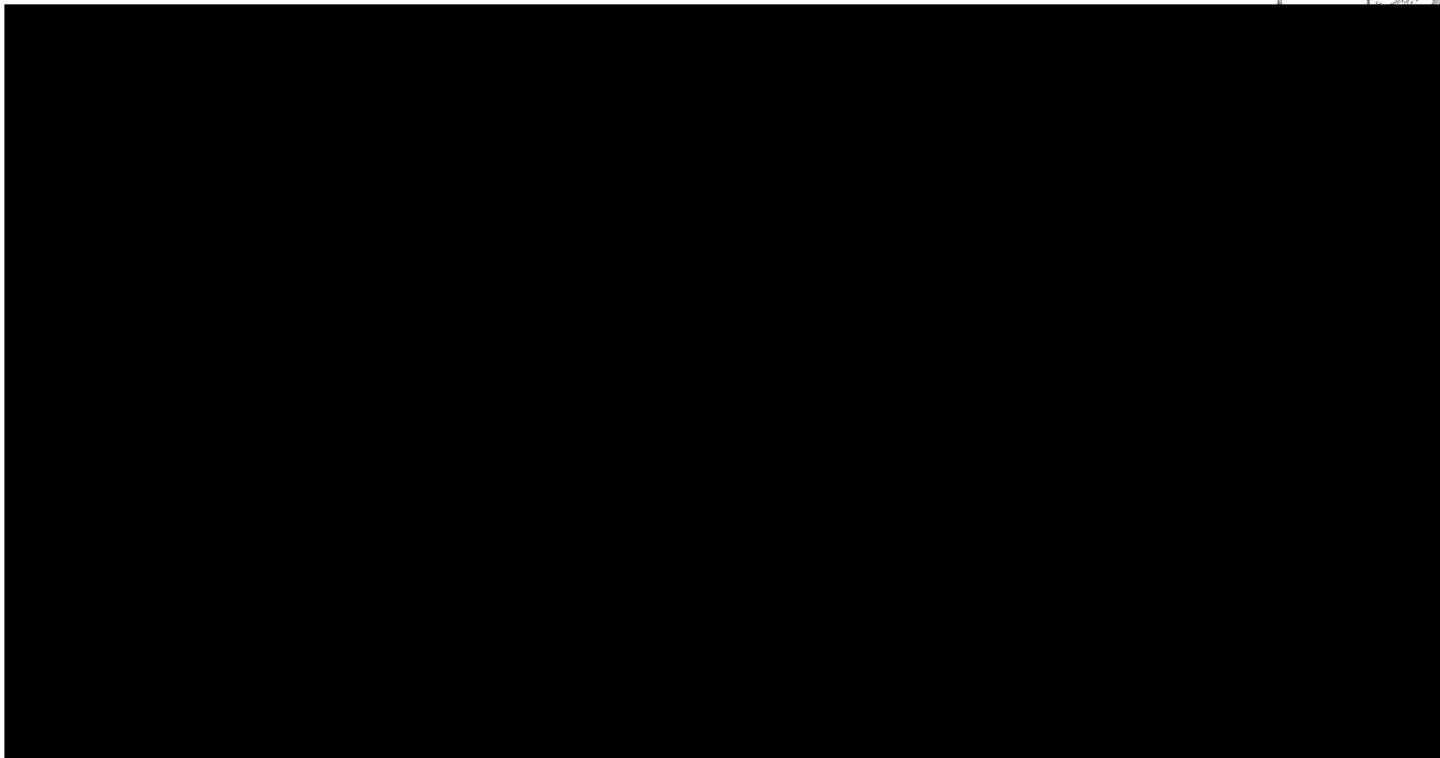
/4/ Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

/5/ Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem jejími účastníky.

V Brně dne 1.7.2025

Prodávající :

Kupující :





0 25 m 50 m

1 : 1 000

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA



Popisy parcel



Definiční bod parcel



Vnitřní parcelní kresba

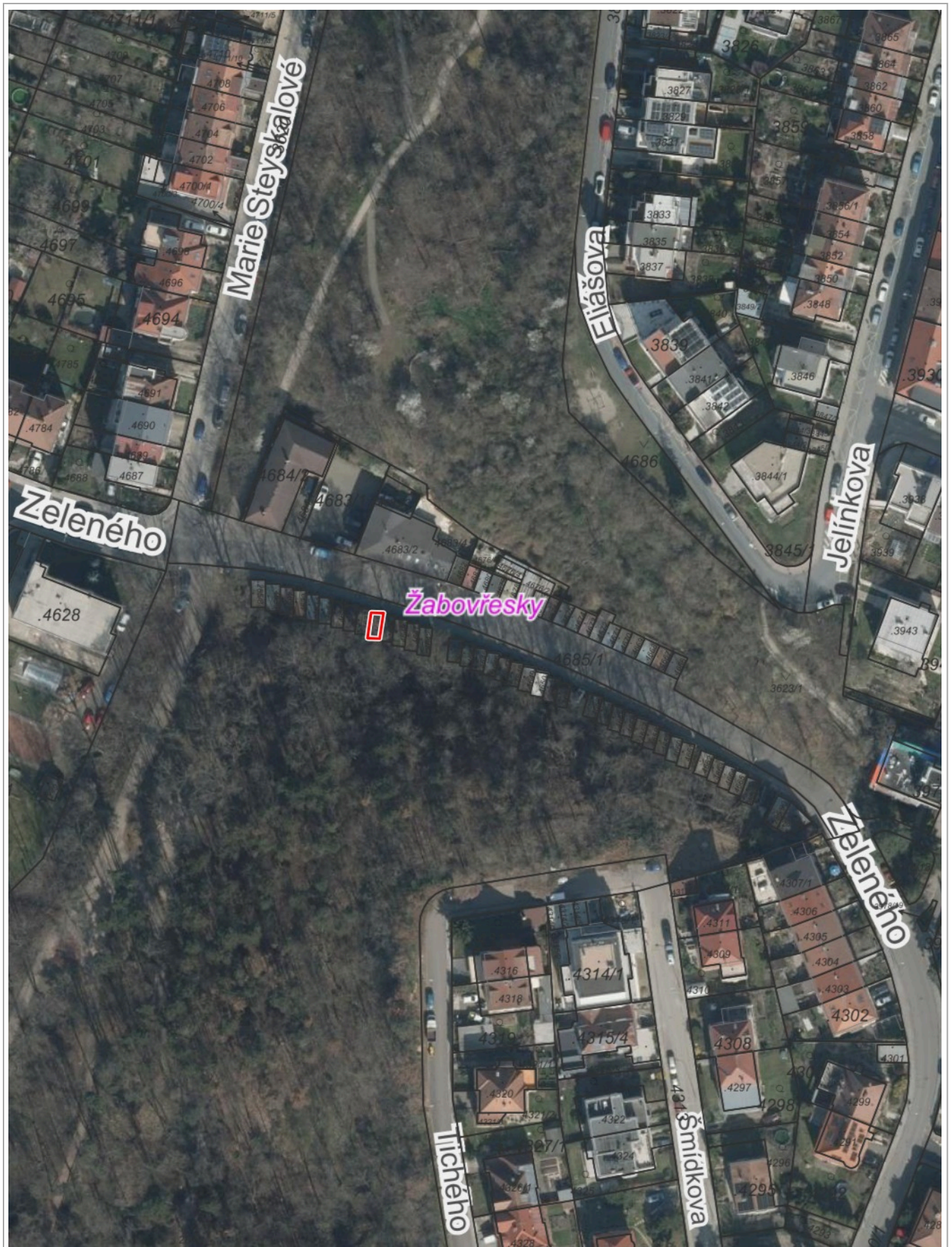


Parcelní kresba

PARCELY SMB



Parcely SMB

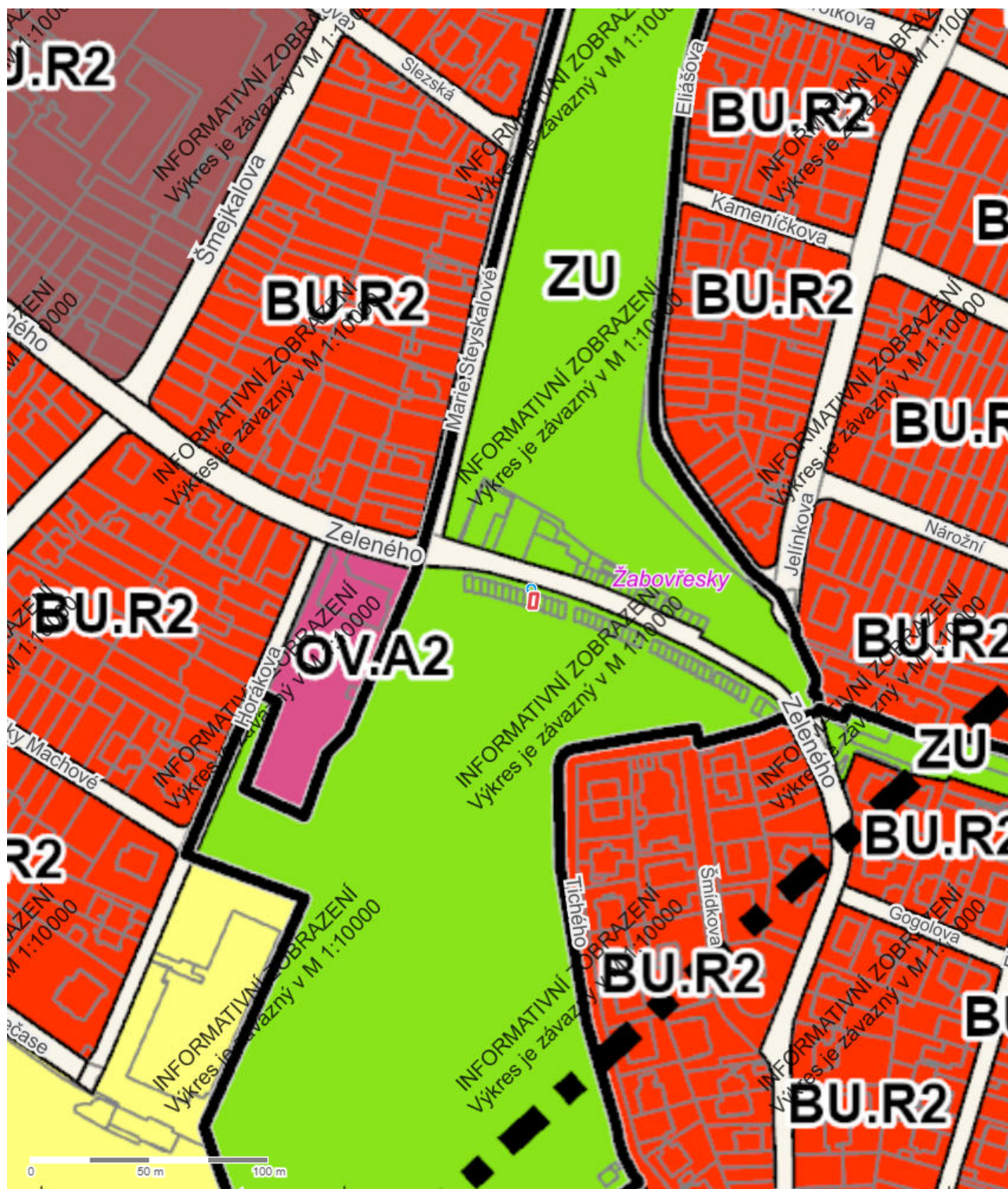


0 25 m 50 m

1 : 1 250

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

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .4638, k.ú. Žabovřesky



Parcela

Katastrální území	Žabovřesky
Číslo parcely	.4638
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	18 m ²
Výměra dle geometrie	18 m ²
Stav parcely k	01.06.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	ZU
Název RZV	Zeleň všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	18 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	–

