

Z9/29. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 14.10.2025

95. Nabídka předkupního práva ke stavbě č. e. 145, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p. č. 1885/17 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 [REDAKCE], doručenou dne 25. 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. 145, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/17, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 160 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivou.
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 145, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/17, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 25. 7. 2025.

Stanoviska

RMB na své R9/146. schůzi, konané dne 1. 10. 2025, projednala a doporučila ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

5.10.2025 v 18:18

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

5.10.2025 v 20:06

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiál	7 - 10
Příloha (majetková mapa-	11 - 12
Příloha (ortofoto	13 - 13
Příloha (Report z ÚPmB -	14 - 15

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky [REDAKCE] doručené dne 25. 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. 145, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/17, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m² v k. ú. Štýřice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 25. 7. 2025 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 145, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/17, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 160 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvou uzavřené s koupěchtivou.

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 ke stavbě, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníků stavby vzniklo vůči statutárnímu městu Brnu předkupní právo k pozemku, na kterém je stavba 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 25. 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 12 m².

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

Vlastník chaty spolu se zastavěným pozemkem p. č. 1885/17 užívá rovněž sousední pozemek p. č. 1885/16 – zahrada, o výměře 339 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 339 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. 1885/17 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 platného 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 předmětné 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. 145, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/17, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 25. 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 R9/146. schůzi, konané dne 1. 10. 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 25. 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. 145, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/17, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 160 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivou.

2. doporuč

Zastupitelstvu města Brna

nesouhlasit

- s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 145, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/17, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 12 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky ze dne 25. 7. 2025.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podvinská	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
Magistrát města Brna
Majetkový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

Statutární město Brno

Doručeno: 25.07.2025

MMB/0360497/2025

listy: 1

přílohy:

druh: spis

li/sv:



mmb1es9507ca40

V Brně dne: 10.7.2025

Nabídka na využití předkupního práva

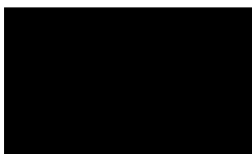
Vážení,

Jsem vlastníkem stavby pro rodinnou rekreaci číslo.ev. 145, stojící na pozemku parc. č. 1885/17 v katastr. území katastrální území Štýřice 610186, kterou jsem se rozhodl prodat.

Vzhledem k tomu, že vlastníkem pozemku parc. Č. 1885/17, na němž stavba stojí je statutární město Brno, vzniká mu ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, předkupní právo ke stavbě.

Dne 10.7.2025 jsem uzavřel kupní smlouvu na prodej výše specifikované stavby za kupní cenu 160.000 Kč. Tímto vám ve smyslu ustanovení §2147 občanský zákoník, činím nabídku na využití předkupního práva, přičemž kupní smlouva, která specifikuje veškeré podmínky prodeje, je přílohou této nabídky.

S pozdravem



Příloha: kupní smlouva/kopie kupní smlouvy



Kupní smlouva

uzavřená dle ustanovení § 2079 na násl. Zákona č.89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění (dále jen "NOZ") níže uvedeného dne, měsíce a roku.

I. Smluvní strany

Jméno a příjmení: [redacted]
Trvalé bydliště: [redacted]
Datum narození: [redacted]
Číslo OP: [redacted]
dále jen "Prodávající", na straně jedné

a

Jméno a příjmení: [redacted]
Trvalé bydliště: [redacted]
Datum narození: [redacted]
Číslo OP: [redacted]
dále jen "Kupující", na straně druhé

(společně také jen "Strany")

II. Předmět smlouvy

a) Předmět této smlouvy je koupě a prodej objektu-stavba pro rodinnou rekreaci č.ev.145, par.č.1885/17.
(pozemek není ve vlastnictví prodávajícího, a není předmětem této smlouvy)

b) Výše uvedená nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo [redacted] vedeném pro obec Brno, katastrální území Štýřice 610186, Katastrální úřad Brno-město.

III. Kupní cena a úhrada nákladů souvisejících s prodejem

- a) Kupní cena převáděné nemovitosti byla dohodou smluvních Stran stanovena na celkovou částku Kč 160.000,- Kč, slovy: jednošedesátisícikorunčeských
- b) Kupní cenu uhradí Kupující nejpozději do 5 dnů od zápisu Kupní smlouvy do katastru nemovitostí bezhotovostním převodem na účet Prodávajícího č. účtu: [redacted] vedeném u: Raiffeisenbank a.s.
- c) Prodávající se zavazuje, že dnem obdržení dohodnuté ceny na výše uvedený účet, předá nemovitost do užívání Kupující.
- d) Pokud Kupující nezaplatí Prodávající mu řádně a včas celou kupní cenu ve stanoveném termínu, bude toto jednání považováno za hrubé porušení této kupní smlouvy a Prodávající má právo od této kupní smlouvy ihned odstoupit.
- e) Strany se dohodly, že správní poplatky spojené se zápisem vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí nese Kupující.

IV. Vlastnické právo

- a) Ke dni podpisu této smlouvy je Prodávající dle svého prohlášení, nabývacích listin i výpisu z katastru nemovitostí výlučným vlastníkem nemovité věci uvedené v článku II. této smlouvy.
- b) Prodávající touto smlouvou nemovitost popsanou v článku II. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi, ve stavu, jak je oběma smluvním Stranám znám za výše dohodnutou kupní cenu Kupujícímu prodává, a Kupující tuto nemovitost za tuto kupní cenu od Prodávajícího do svého výlučného vlastnictví přijímá.
- c) Prodávající výslovně prohlašuje, že je oprávněn předmět smlouvy prodat, a že převáděná nemovitost není zatížena žádnými dluhy, zástavním právem, právy třetích osob či jinými omezeními. Kupující prohlašuje, že věcný i právní stav převáděné nemovitosti je mu znám.
- d) Prodávající dále prohlašuje, že na jeho osobu nebyl podán návrh insolvenční, návrh na zřízení soudcovského zástavního práva, návrh na výkon rozhodnutí ani návrh na zřízení exekuce.
- e) Prodávající prohlašuje, že všechny shora uvedené skutečnosti budou platit i ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

V. Vklad do katastru nemovitostí (intabulační doložka) a přechod vlastnického práva

- a) Podle této kupní smlouvy lze zapsat vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen "Katastrální úřad") na příslušném listu vlastnictví vedeném pro obec Brno, katastrální území Štýřice tak, že v části LV - A bude jako vlastník nemovitých věcí specifikovaných v článku II. této smlouvy uveden Kupující a v části LV-E bude uvedena tato smlouva. Ostatní části LV zůstanou beze změny. Kupní smlouvu podá na Katastrální úřad kupující, 3 dny od podpisu této smlouvy.

VI. Závěrečná ustanovení

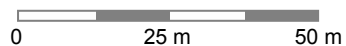
- a) Tato smlouva je vyhotovena ve třech originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom, třetí originál se připojí k návrhu na vklad vlastnického práva na Katastrální úřad.
- b) Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu. Vlastnické právo k převáděné nemovitosti uvedené v článku II. této smlouvy přechází, až vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této smlouvy s účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.
- c) Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními Stranami.
- d) Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své ověřené podpisy.

V Brně

Proávavjci

Kupující





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

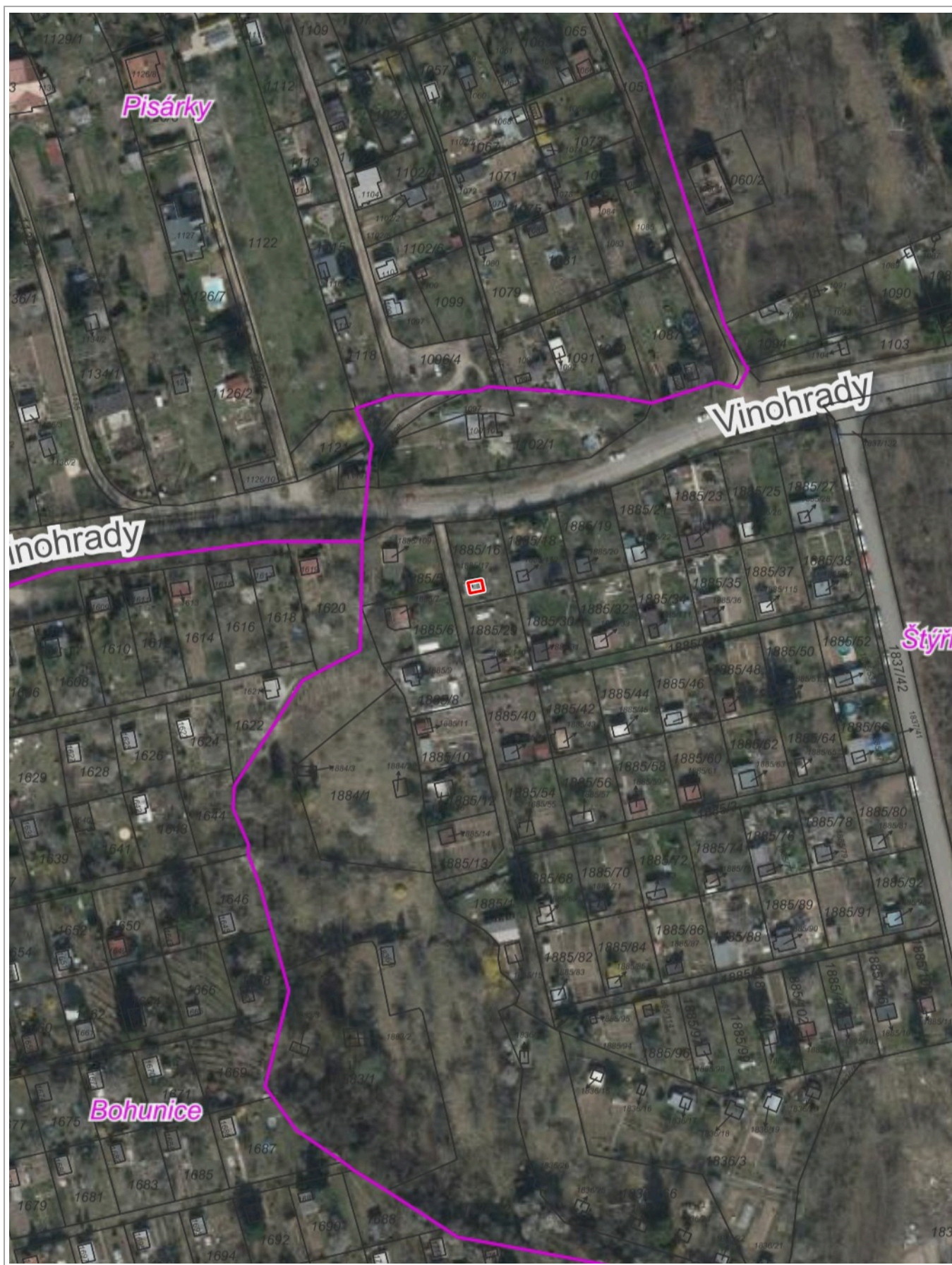


Parcelní kresba

PARCELY SMB



Parcely SMB

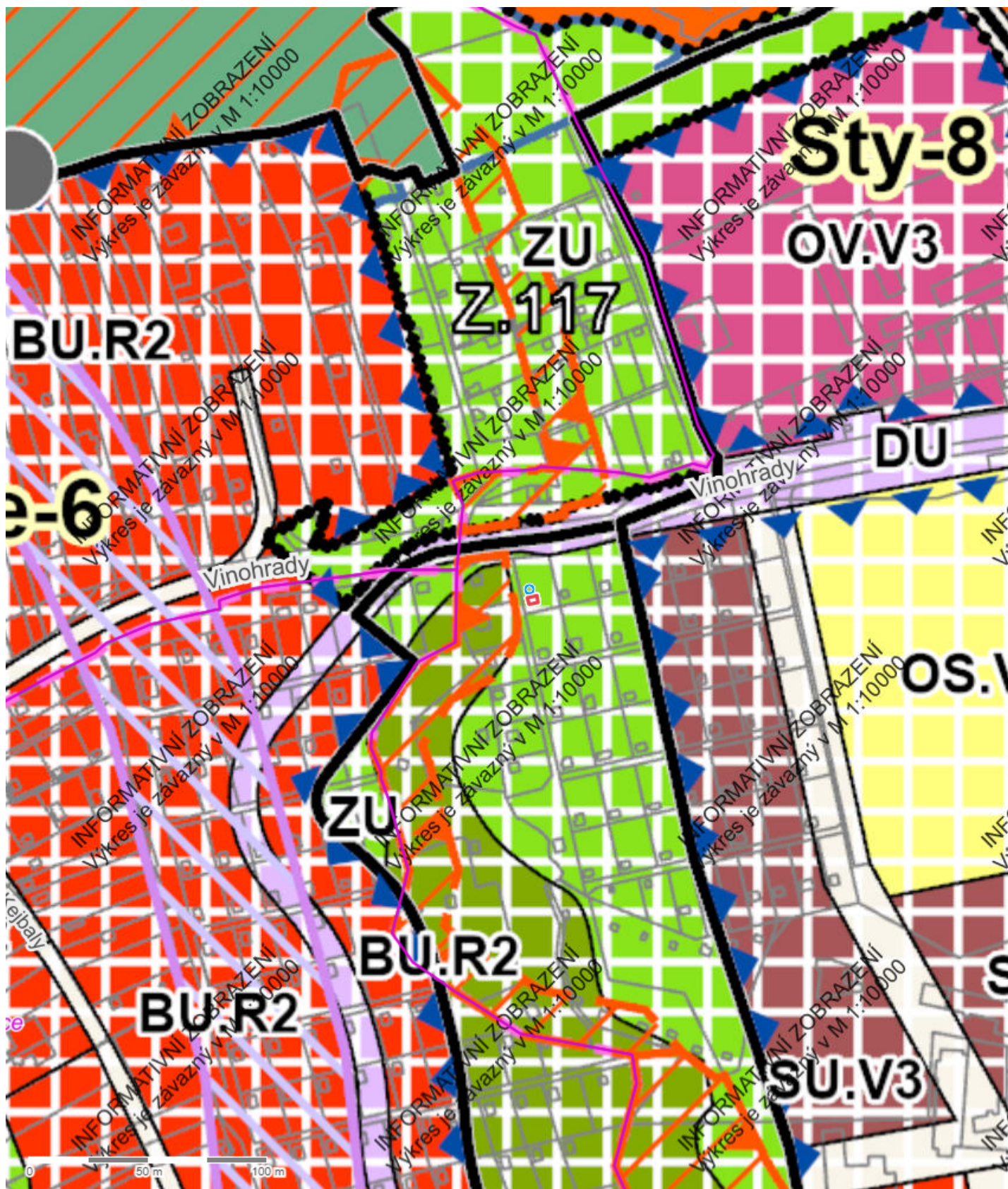


0 25 m 50 m

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. .1885/17, k.ú. Štýřice



Parcela

Katastrální území	Štýřice
Číslo parcely	.1885/17
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	12 m ²
Výměra dle geometrie	12 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)	ZU
Název RZV	Zeleň všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	12 m ² (100%)

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	–