

Z9/30. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 11.11.2025

85. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.e. 511, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. 2933 v k.ú. Jundrov

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 občanského zákoníku.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** nabídku [REDACTED] doručenou dne 13.9.2025, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 511, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2933 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 29 m², v k.ú. Jundrov, za kupní cenu ve výši 70 000 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 č.e. 511, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2933 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 29 m², v k.ú. Jundrov, dle nabídky doručené dne 13.9.2025.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání Radě města Brna konané dne 5.11.2025.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

2.11.2025 v 13:43

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

2.11.2025 v 18:36

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (nabídka + KS.pdf)	6 - 9
Příloha (Majetková mapa s legendou.pdf)	10 - 11
Příloha (letecký snímek - p.č. 2933 Jundrov.pdf)	12 - 12
Příloha (report z ÚPmB - p.č. 2933 Jundrov.pdf)	13 - 14

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky [REDAKCE] (dále jen „navrhovatel“), doručené dne 13.9.2025, na využití předkupního práva dle ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 511, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2933 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 29 m² v k.ú. Jundrov.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 13.9.2025 nabídku navrhovatele na využití předkupního práva dle ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě č.e. 511, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2933 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 29 m² v k.ú. Jundrov, za kupní cenu ve výši 70 000 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 ustanovení § 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 vlastníku výše uvedeného pozemku, předkupní právo ke stavbě, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníkům 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) a v případě této nabídky uplyne k datu 13.12.2025.

Popis:

Výše specifikovaná stavba č.e. 511, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2933, se nachází na okraji zahrádkářské osady v k.ú. Jundrov při hranici s k.ú. Komín, nedaleko tzv. Komínské lávky. V dané lokalitě se nachází více než 60 chat na pozemcích ve vlastnictví fyzických osob, pouze 7 chat je na postaveno na pozemcích SMB.

Dle údajů z katastru nemovitostí zastavěná plocha činí 29 m².

Pozemek je svěřen městské části Brno-Jundrov.

Z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou pozemek i stavba situovány ve stabilizované ploše s rozdílným způsobem využití – rekreace jiné RX.

Dle Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje 2025 se pozemek nachází v hranici nadregionálního biocentra.

Poznámka MO MMB:

Z této zahrádkářské osady v poslední době nebyla projednávána žádná nabídka předkupního práva. Bylo však projednáváno množství nabídek na uplatnění předkupního práva ke stavbám pro rodinnou

rekreaci, nacházejícím se v k.ú. Jundrov, zejména v rozsáhlé zahrádkářské osadě Juranka, žádná z nabídek nebyla využita.

Závěr:

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

nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 511, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2933 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 29 m² v k.ú. Jundrov, dle nabídky doručené dne 13.9.2025,

a to vzhledem k nevyužití předchozích projednaných nabídek předkupního práva k jiným rekreačním objektům postaveným v k.ú. Jundrov.

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

Materiál byl předložen k projednání Radě města Brna konané dne 5.11.2025.

Stanovisko dotčeného orgánu:

Městská část Brno-Jundrov – vyjádření doručené dne 23.10.2025 (po odevzdání materiálu do RMB):
RMČ Brno-Jundrov souhlasí s nevyužitím předkupního práva ke stavbě pro individuální rekreaci č.e. 511 postavené na pozemku p.č. 2933 v k.ú. Jundrov.

Dobrý den,

Jsem vlastníkem nemovitosti - rekreační chaty v k. ú. Jundrov ev. č .511, p. č2933.

Tuto nemovitost hodlám prodat na základě přiložené kupní smlouvy. Chatka stojí na pozemku města Brna, které má k této stavbě předkupní právo.

Žádám o vyjádření k uplatnění předkupního práva k výše uvedené nemovitosti.

Prosím o potvrzení, zda město Brno uplatní či neuplatní své předkupní právo.

Dne 10.září 2025 jsem uzavřela smlouvu s kupující, kterou přikládám v příloze.

Děkuji Vám za vyřízení této žádosti.



KUPNÍ SMLOUVA

kteřou tímto spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají:

na straně jedné dále jen **prodávající**

a

na straně druhé dále jen **kupující**

I.

Prohlášení prodávající – předmět koupe

Prodávající je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to:

- **budovy č.ev. 511**, na pozemku p.č. 2933, stavby pro rodinnou rekreaci, nacházející se v obci Brno, část obce Jundrov, **kat. území Jundrov**.

II.

Projev vůle

Prodávající [REDACTED] touto kupní smlouvou prodává kupující [REDACTED] **nemovitou věc, uvedenou v čl. I této smlouvy**, včetně veškerých součástí a příslušenství **za kupní cenu ve výši 70.000,-Kč (slovy: sedmdesát tisíc korun českých)** a kupující tuto nemovitou věc včetně veškerých součástí a příslušenství za tuto kupní cenu kupuje a přijímá do svého vlastnictví. Celou sjednanou kupní cenu ve výši 70.000,-Kč uhradila kupující prodávající v hotovosti před podpisem této smlouvy, což prodávající podpisem této smlouvy stvrzuje.

III.

Prohlášení smluvních stran

1. Prodávající tímto prohlašuje, že na výše uvedené nemovité věci nevážnou žádná věcná břemena, zástavní práva, závazky či jiné právní vady, a ani do data zápisu práv podle této smlouvy příslušným katastrálním úřadem žádná taková právní vada k nemovité věci nevznikne, že její právo nakládat s předmětnou nemovitou věcí není omezeno rozhodnutím soudu ani žádného jiného orgánu, věcným či obligačním právem třetích osob s výjimkou předkupního práva vlastníka pozemku k této nemovité věci, proto je tato kupní smlouva uzavřena s rozvazovací podmínkou ve smyslu ust. § 2145 občanského zákoníku, tj. v případě, kdy by oprávněný z předkupního práva uplatnil své právo, tato smlouva pozbývá účinnosti. Převod předmětné nemovité věci nezkracuje uspokojení žádné pohledávky jejich věřitelů.
2. Prodávající dále prohlašuje, že má předmětnou nemovitou věc ve svém výlučném vlastnictví a její vlastnické právo k předmětné nemovité věci není soudně či jinak právně

napadeno a zpochybněno. Prodávající ujišťuje kupující, že není daňovým dlužníkem ani jinými dlužníkem, není proti ní veden žádný výkon rozhodnutí (exekuce) a nepřichází v úvahu vznik daňového zákonného zástavního práva nebo vznik soudcovského zástavního práva na převáděné nemovité věci, případně realizace jiných majetkových sankcí v dražebním jednání nebo v insolvenčním řízení. Prodávající se současně zavazuje tento stav zachovat do doby povolení vkladu a zápisu vkladu vlastnického práva kupující podle této smlouvy do katastru nemovitostí.

3. Prodávající prohlašuje, že řádně a úplně seznámila kupující s faktickým a právním stavem převáděné nemovité věci, uvedené v čl. I této smlouvy a že poskytla kupující všechny informace a dokumenty týkající se převáděné nemovité věci.
4. Kupující prohlašuje, že ji prodávající řádně seznámila s faktickým a právním stavem nemovité věci uvedené v čl. I této smlouvy, s tímto souhlasí a v tomto stavu ji do svého vlastnictví přijímá.
5. Smluvní strany se dohodly, že stav nemovité věci nemůže být důvodem pro odstoupení kupující od této smlouvy ani důvodem pro vytknutí vad a následného snížení či vrácení kupní ceny či jiný odpovědnostní nárok, není-li ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Smluvní strany dále výslovně vylučují použití ustanovení § 2129 NOZ, tj. kupující nemá nárok na vytknutí skryté technické vady ani uplatnění příslušného nároku a rovněž dále vylučují jakákoli další ustanovení týkající se odpovědnosti za vady a s tím související nároky, přičemž ujednání dle tohoto odstavce se nevztahuje na vady právní. Smluvní strany se dohodly, že kupující pro případy omezení či vyloučení odpovědnosti za vady dle tohoto odstavce se v souladu s § 1916 odst. 2 NOZ vzdává svého práva z vadného plnění a prodávající takové vzdání se práva přijímá. Smluvní strany se dohodly v souladu s limity obsaženými v § 2898 NOZ na úplném vyloučení povinnosti prodávající k náhradě újmy, která by vznikla kupující v souvislosti se smlouvou a s jejím plněním, a to s výjimkou újmy způsobené úmyslně a/nebo v případě, že by se některá prohlášení související s vlastnickým právem prodávající k nemovité věci obsažená ve smlouvě ukázala jako nepravdivá a v důsledku toho by nedošlo k převodu vlastnictví dle smlouvy nebo by v důsledku jejich nepravdivosti bylo po převodu vlastnictví dle smlouvy toto vlastnictví úspěšně zpochybněno u soudu. Smluvní strany výslovně prohlašují, že ani jedna z nich nemá postavení slabší strany vůči druhé.

IV.

Předání nemovité věci

Prodávající předala nemovitou věc kupující spolu s klíči před podpisem této kupní smlouvy, což kupující podpisem této smlouvy stvrzuje.

V.

Správní poplatek

Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve smyslu zákona č. 634/2004 Sb., zákon o správních poplatcích, v platném znění uhradí v plné výši 2.000,-Kč kupující.

VI.

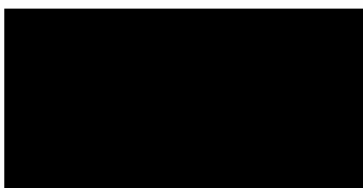
Nabytí vlastnictví

Vlastnické právo kupující k převáděné nemovitosti vzniká vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí ČR. Právní účinky vkladu vlastnického práva k převáděné nemovitosti dle této kupní smlouvy vznikají na základě pravomocného rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen tomuto katastrálnímu úřadu.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, určitě, prosty jakéhokoliv omylu, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.
2. Tato kupní smlouva se vyhotovuje ve 3 (třech) vyhotoveních s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení je určeno pro podání ke katastrálnímu úřadu a po jednom vyhotovení si ponechá každý z účastníků této smlouvy.
3. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu smluvními stranami. Veškeré změny, či doplňky k této smlouvě lze činit pouze za souhlasného projevu vůle obou smluvních stran, a to samostatnými, číslovanými, písemnými dodatky k ní.

V Brně dne 10.zář 2025



.....

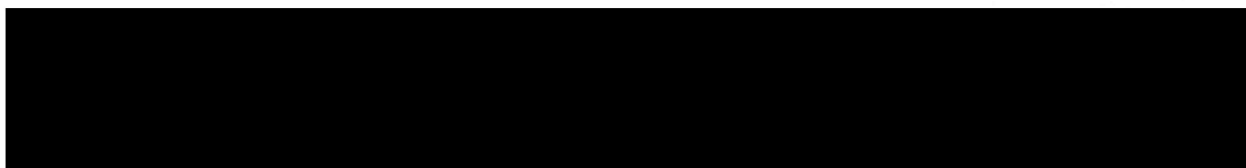
V Brně dne 10.zář 2025



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

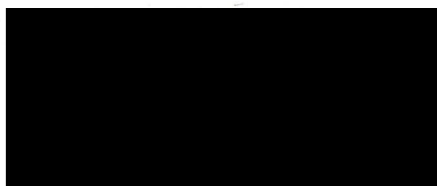
Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 019429, poř.číslo zápisu 72-73, r.2025.

Já, níže podepsaná JUDr. Jitka Štěpánková, advokátka se sídlem v Brně, Vídeňská 55, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 10313, prohlašuji, že :



tuto listinu ve třech vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsaly.

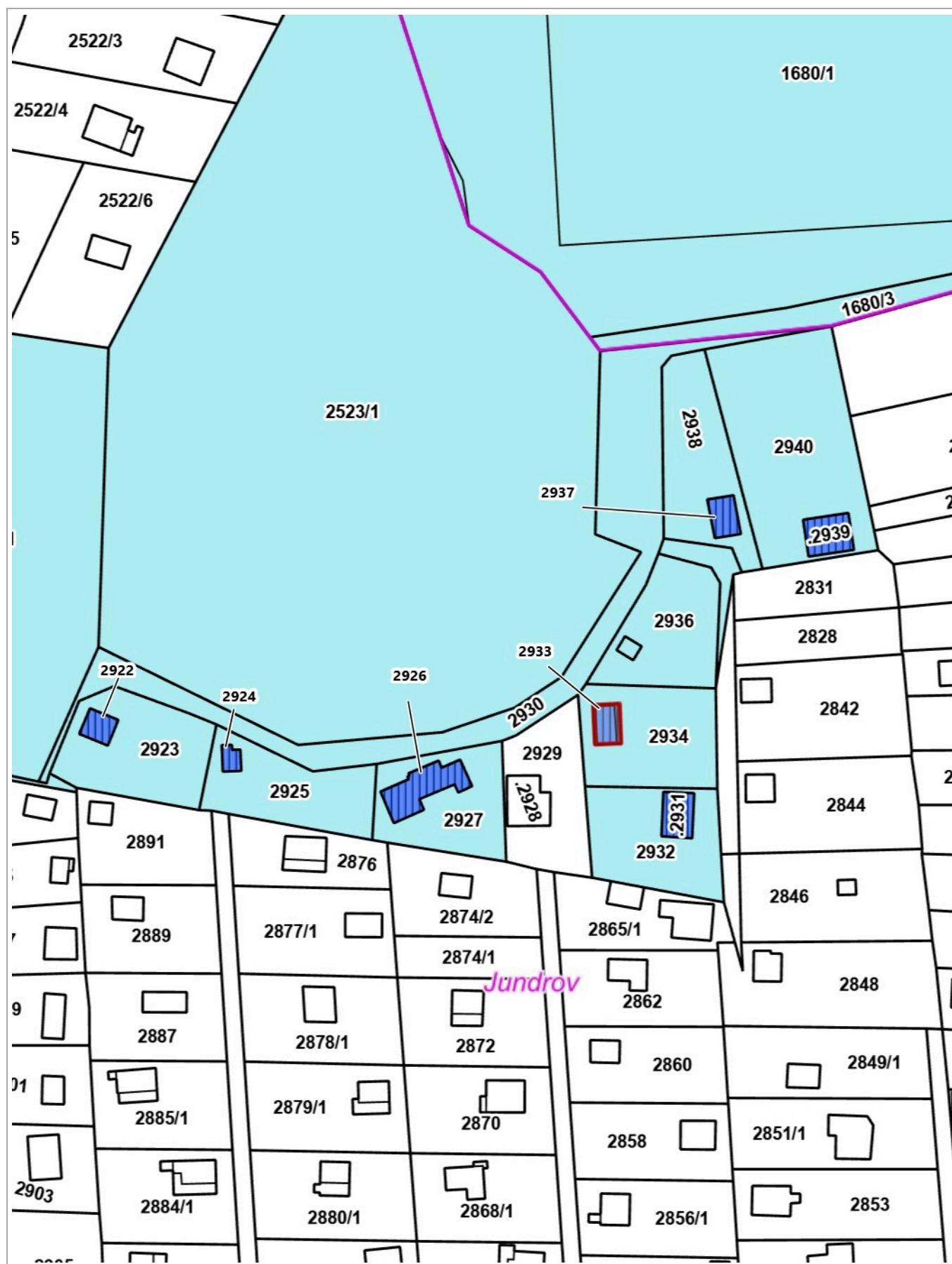
V Brně 10.zář 2025



advokátka



Majetková mapa s legendou



0 25 m 50 m

1 : 900

© Spinbox T-MAPY, RÚIAN: © ČÚZK

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA - DYNAMICKÁ



Vnitřní kresba

Parcelní čísla (dynamická)

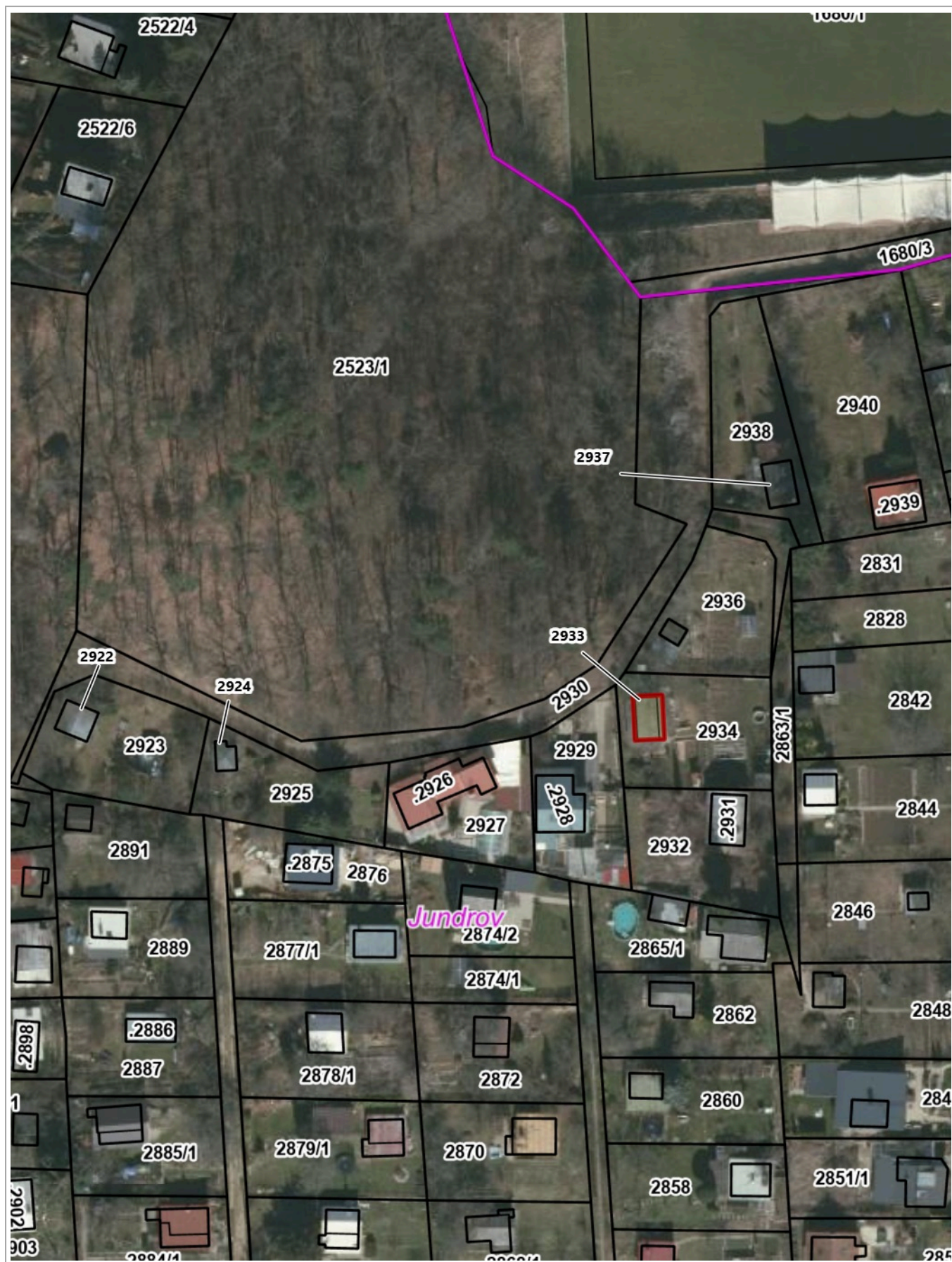


Parcely

PARCELY SMB



Parcely SMB

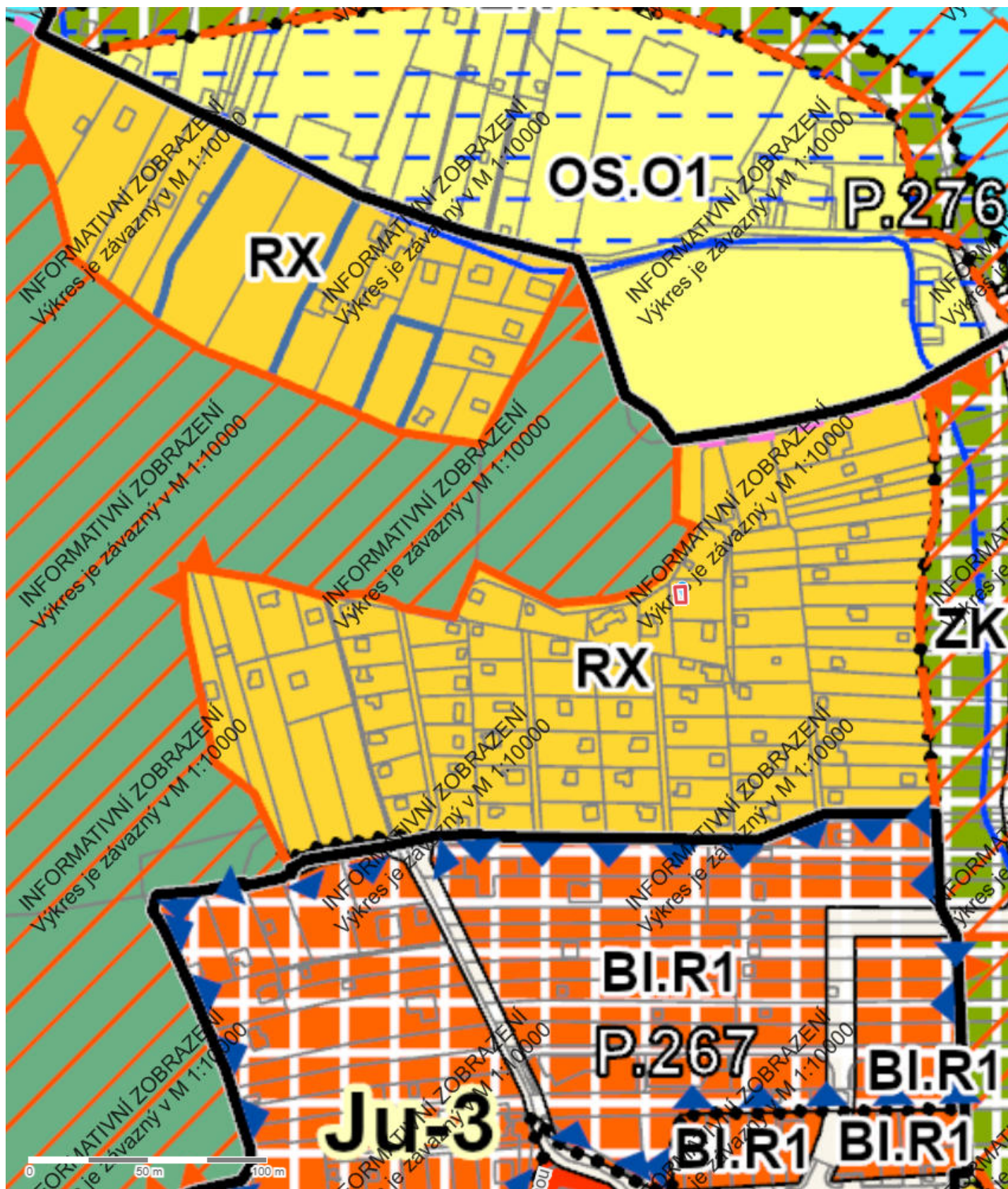


0 25 m 50 m

1 : 800

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2025, RÚIAN: © ČÚZK

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .2933, k.ú. Jundrov



Parcela

Katastrální území	Jundrov
Číslo parcely	.2933
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	29 m ²
Výměra dle geometrie	29 m ²
Stav parcely k	01.09.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	RX
Název RZV	Rekreace jiná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	29 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	–