

Z9/30. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 11.11.2025

87. Nabídka předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu na stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p. č. 1321/11 v k. ú. Bohunice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/52 vzhledem k celku na stavbě garáže, která se nachází ve dvoupatrové budově postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, v budově je postaveno celkem 52 staveb garáží, spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/52 vyjadřuje vlastnické právo vztahující se k užívání jedné samostatné garáže, která je součástí garážového domu.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [REDACTED] doručenou dne 8. 9. 2025, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), k jeho spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/52 vzhledem k celku na stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, která je součástí dvoupatrového garážového domu (garážový dům obsahuje celkem 52 garáží), postaveného na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1321/11, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 814 m² v k. ú. Bohunice, za kupní cenu ve výši 1 090 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivými.
2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/52 vzhledem k celku na stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, která je součástí dvoupatrového garážového domu, postaveného na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1321/11, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 814 m² v k. ú. Bohunice, dle nabídky doručené dne 8. 9. 2025.

Stanoviska

Materiál bude předložen na schůzi Rady města Brna konané dne 5. 11. 2025.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.11.2025 v 14:27

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

3.11.2025 v 16:16

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Příloha materiálu)	6 - 12
Příloha (majetková mapa)	13 - 14
Příloha (ortofoto)	15 - 15
Příloha (Report z ÚPmB -	16 - 17

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] doručená dne 8. 9. 2025, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), k jeho spoluvlastnickému podílu ve výši id. $\frac{1}{52}$ vzhledem k celku na stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, která je součástí dvoupatrového garážového domu (garážový dům obsahuje celkem 52 garáží), postaveného na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1321/11, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 814 m² v k. ú. Bohunice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 8. 9. 2025 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, k jeho spoluvlastnickému podílu ve výši id. $\frac{1}{52}$ vzhledem k celku na stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, která je součástí dvoupatrového garážového domu (garážový dům obsahuje celkem 52 garáží), postaveného na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1321/11, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 814 m² v k. ú. Bohunice, za kupní cenu ve výši 1 090 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivými.

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

Dle § 3056 OZ, vlastník pozemku, na němž je postavena 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 ke stavbě, která je na tomto pozemku postavena, 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). Tato lhůta uplyne k datu 8. 12. 2025.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č. p./č. e., způsob využití garáž, se nachází ve dvoupatrovém garážovém domě, postaveném na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1321/11, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 814 m², k. ú. Bohunice. Garáž je součástí budovy s hromadnými garážemi, která je umístěná při ulici Pod nemocnicí v k. ú. Bohunice. Pozemek ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1321/11, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 814 m² v k. ú. Bohunice, je celý zastavěn budovou hromadných garáží (celkem se jedná o 52 garáží), které jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků garáží. Spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{52}$ vyjadřuje právo spoluvlastníka vztahující se na užívání garáže č. 44, která se nachází v prvním patře garážového domu. Prodávající má v souvislosti se spoluvlastnickým podílem uzavřenou k předmětnému pozemku z úrovně městské části Brno-Bohunice nájemní smlouvu č. 08-042/18/MO, na základě které má pronajatý podíl na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1321/11, k. ú. Bohunice, zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 15,7 m².

Pozemek je svěřen městské části Brno-Bohunice.

Předmětný pozemek p. č. 1321/11 v k. ú. Bohunice je dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí plochy přestavby s rozdílným způsobem využití - Smíšené obytné všeobecné, se strukturou zástavby kompaktní a výškovou úrovní zástavby č. 3 s výškou zástavby 6 – 16 m (SU.K3) v rozvojové lokalitě Be-4 Podél ulice Jihlavská.

Závěr:

S ohledem na výše uvedené je orgánům statutárního města Brna nyní předkládán tento návrh:

- **nesouhlasit s využitím předkupního práva** statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. $\frac{1}{52}$ vzhledem k celku na stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, která je součástí dvoupatrového garážového domu, postaveného

na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1321/11, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 814 m² v k. ú. Bohunice, dle nabídky doručené dne 8. 9. 2025,

a to vzhledem ke skutečnosti, že v minulosti nebyly využité předchozí dvě nabídky předkupního práva k jiným garážím, které jsou součástí předmětného garážového domu. Jelikož se mj. jedná o rozvojovou přestavbovou lokalitu, lze předpokládat, že případné budoucí majetkoprávní vypořádání garáží v této lokalitě by s jejich vlastníky bylo realizováno osvědčeným postupem, tj. vlastníci by obdrželi nabídku k jejich odkupu za věcnou cenu (nikoliv obvyklou) a vůči vlastníkům neakceptujícím nabídku SMB by byla vypovězena nájemní smlouva uzavřená za účelem užívání pozemku s výzvou na odstranění stavby garáže.

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

Materiál bude předložen na schůzi Rady města Brna konané dne 5. 11. 2025.

Městská část Brno - Bohunice

Stanovisko MČ Brno-Bohunice 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: 08.09.2025

MMB/0434128/2025

listy:

přílohy:

druh:

li/sv:



mmb1es9508cb6a

Magistrát Statutárního města Brna

Majetkový odbor

Malinovského nám. 3

602 00 Brno

V Brně dne 08.09.2025

Věc: Žádost o souhlas s převodem podílu o velikosti id. 1/52 na budově bez č.p./ č.e.
postavené na pozemku p.č.1321/11 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Bohunice, obec
Brno

Jsem vlastníkem podílu na budově bez č. p./č. e. postavené na pozemku p.č. 1321/11 v k.ú. Bohunice, obec Brno. Velikost mého podílu je id. 1/52 vzhledem k celku. Vlastnictví uvedené budovy je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město na LV č. [REDACTED] pro k.ú. Bohunice, obec Brno. S vlastnictvím mého podílu na budově je spojeno právo užívat uzamykatelnou garáž č. 44, která se nachází v prvním poschodí garážového komplexu. Tato garáž má vlastní elektroinstalaci a elektroměr. Po celou dobu, co vlastním tento spoluvlastnický podíl jsem řádně platil a platím nájemné z nájmu části pozemku p.č. 1321/11 o výměře 15,7 m2.

Nyní jsem se rozhodl prodat svůj spoluvlastnický podíl na výše uvedené budově a zájem o něj mají manželé [REDACTED]

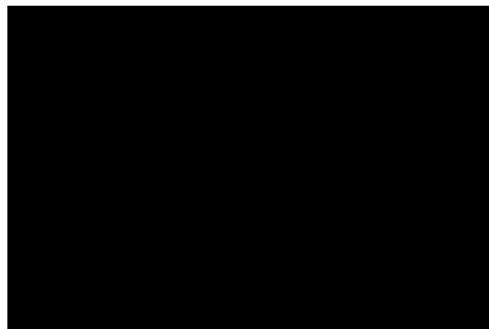
[REDACTED] kteří jej pořizují do SJM.

Vzhledem k tomu, že na výše uvedené budově bez č. p./č. e. je v katastru nemovitostí zapsán zákaz zcizení, obracím se na Statutární město Brno, které je vlastníkem pozemku p.č. 1321/11 s žádostí, aby mi bylo povoleno převést vlastnictví podílu na budově – garážovém komplexu na uvedené občany, které jsem seznámil se stavem celé budovy a s nutností spolufinancovat v budoucnu náklady na opravy tohoto objektu. Manželé [REDACTED]

a [REDACTED]

[REDACTED] Brno jsou s tímto srozuměni a mají o koupi nadále zájem.

Děkuji za kladné vyřízení mé žádosti.





KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany

[redacted]
na straně jedné jako prodávající (dále jen prodávající)
a
manželé

[redacted]
na straně druhé jako kupující (dále jen kupující)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I.

Prohlášení prodávajícího

1. Prodávající prohlašuje, že je vlastníkem podílu o velikosti id. 1/52 vzhledem k celku na budově bez č. p./č. e. stojící na pozemku p.č. 1321/11, zastavěná plocha a nádvoří, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město na LV č. [redacted] pro k.ú. Bohunice, obec Brno, **dále jen Nemovitá věc.** S vlastnictvím Nemovité věci je spojeno právo užívat uzamykatelnou garáž č. 44, která má vlastní elektroinstalaci a elektroměr a která se nachází v prvním poschodí garážového komplexu postaveného na pozemku p.č. 1321/11, který je ve vlastnictví Statutárního města Brna. Vlastnictví pozemku je zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro k.ú. Bohunice, obec Brno.

2. Statutární město Brno, Městská část Brno – Bohunice se sídlem Dlouhá 3, 625 00 Brno, uzavřelo s prodávajícím nájemní smlouvu č. 08-042/18/MO, kterou pronajalo prodávajícímu podíl na pozemku p.č. 1321/11 zastavěná plocha a nádvoří o rozloze 15,7 m². Výpočtový list nájemného na každý rok je předkládán pronajímatelem vždy v únoru každého kalendářního roku a nájemné je splatné nejpozději do 31.3. každého kalendářního roku. Nájemné na rok 2025 bylo prodávajícím uhrazeno 24.3.2025.

3. Prodávající prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádné dluhy ani práva třetích osob.

II.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek prodávajícího odevzdat kupujícím převáděnou Nemovitou věc a umožnit kupujícím nabytí vlastnického práva k předmětu koupě, kterým je podíl o velikosti id. 1/52 vzhledem k celku na budově bez č.p./č.e. stojící na pozemku p. č. 1321/11, zastavěná plocha a nádvoří, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město na LV č. [redacted] pro k.ú. Bohunice.

2. S nabytím vlastnického práva k Nemovité věci přejde na kupující právo užívat uzamykatelnou garáž označenou ve stavební dokumentaci číslem 44, která se nachází v prvním poschodí garážového komplexu.
3. Kupující se zavazuje převáděnou Nemovitou věc převzít a zaplatit za ni sjednanou kupní cenu.
4. Prodávající se zavazuje odevzdat nemovitou věc kupující nejpozději do 3 dnů poté, kdy mu bude doručeno vyrozumění katastrálního pracoviště o provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy.

III.

Převod vlastnického práva

1. Shora uvedenou Nemovitou věc převádí prodávající ze svého vlastnictví se všemi právy a povinnostmi, jak je držel a užíval, či jak byl oprávněn je držet a užívat. Kupující předmět koupě přijímají do svého společného jmění manželů.
2. Na kupující nepřecházejí žádné dluhy, ani zástavní práva.
3. Vzhledem k tomu, že pozemek p. č. 1321/11, na kterém je budova garážového komplexu postavena, je ve vlastnictví Statutárního města Brna, mají spoluvlastníci budova bez č. p./č. e. uvedený pozemek v nájmu. Vlastník pozemku si vymínil, že vlastnictví podílů na budově nesmí být převedeno bez jeho písemného souhlasu. Statutární město Brno má ze zákona k vyřízení žádosti o souhlas s převodem vlastnictví podílu na Nemovité věci 90 dnů od podání žádosti. Spolu se žádostí musí být vlastníkově pozemku předložena uzavřená kupní smlouva.

IV.

Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za převod vlastnického práva k předmětu převodu ve výši Kč 1.090.000, -- (slovy: jeden milion devadesát tisíc korun českých), která je splatná do pěti (5) pracovních dnů od doručení souhlasného stanoviska Statutárního města Brna.
2. Kupní cena bude uhrazena do úschovy u JUDr. Zdeňky Křížové, advokátky, ev. č. ČAK 03058, sídlo AK Cejl 62 b, 60200 Brno, IČ 66216052 na účet úschovy [REDACTED]. Práva a povinnosti při provedení úschovy jsou podrobně upraveny ve smlouvě o úschově uzavřené současně s touto smlouvou mezi schovatelem – advokátem a smluvními stranami z této smlouvy.
3. Sjednaná kupní cena bude vyplacena z úschovy na účet prodávajícího nejpozději do pěti (5) pracovních dnů poté, kdy bude schovateli – advokátce předložen doklad o vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy ve prospěch kupující a na výpisu z listu vlastnictví nebude zaznamenáno žádné omezení vlastnického práva, které by vzniklo na základě právního jednání prodávajícího.

V. Prohlášení kupujících

1. Kupující prohlašují, že byli seznámeni s faktickým stavem převáděné Nemovité věci a že obdrželi od prodávajícího informaci o tom, že stavební stav celého objektu si vyžádá v dohledné době opravu celé budovy. Na úhradě nákladů na opravu se budou podílet všichni spoluvlastníci objektu.
2. Kupující prohlašují, že v tomto stavu a s vědomím o povinnosti podílet se na úhradě nákladů na opravu celého objektu garáží Nemovitou věc bez výhrad přejímají.

VI. Zákaz zcizení a zatížení

1. Prodávající se zavazuje nepřevést své vlastnické právo k Nemovité věci na jakoukoliv třetí osobu do doby, než bude vlastnické právo vloženo do katastru nemovitostí na základě této smlouvy. To znamená, že prodávající se zavazuje neučinit žádné právní jednání ani právně významné opomenutí, na jehož základě došlo k úplatnému nebo bezúplatnému převodu vlastnického práva na třetí osobu.
2. Prodávající se dále zavazuje zdržet se jakéhokoliv právního jednání bez předchozího písemného souhlasu kupující, které by mělo za následek zřízení jakéhokoliv práva třetí osoby s obligačními či věcně právními účinky k předmětu kupě, zejména zástavního práva, do doby, než bude vlastnické právo k Nemovité věci převedeno na kupující.

VII. Právo odstoupit od smlouvy

1. Pro případ, že se ukáže prohlášení prodávajícího uvedené v čl. II této smlouvy jako nepravdivé, či pokud prodávající poruší svůj závazek uvedený v čl. VII odst. 1. a odst. 2. této smlouvy, sjednává se právo kupujících odstoupit od této smlouvy.

Pro případ, že kupující nesloží sjednanou kupní cenu do úschovy ani do uplynutí dvaceti (20) dnů od podpisu této smlouvy, sjednává se právo prodávajícího odstoupit od této smlouvy. Prodávající v tomto případě má nárok na úhradu smluvní pokuty kupujícími ve výši 10% dohodnuté kupní ceny.

2. V obou případech nastanou účinky projevu vůle odstoupit od této smlouvy dnem, kdy bude písemné oznámení o odstoupení od smlouvy doručeno druhé smluvní straně. Účinky doručení nastanou převzetím poštovní zásilky adresátem a v případě, že adresát odmítne poštovní zásilku převzít, považuje se oznámení o odstoupení od smlouvy za doručené pátý (5.) den po odeslání zásilky prostřednictvím držitele poštovní licence.

3. Pro případ, že Statutární město Brno nevydá souhlasné stanovisko k převodu vlastnictví Nemovité věci ani do 31.3.2026, sjednává se právo smluvních stran odstoupit od této smlouvy.

VIII. Vklad vlastnického práva

1 Kupující nabydou vlastnické právo k předmětu této smlouvy na základě vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad předloží příslušnému katastrálnímu úřadu schovatelka – advokátka, která bude mít kupní cenu, kupní smlouvu a návrh na vklad vlastnického práva v úschově – nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy bude sjednaná kupní cena řádně a včas složena do úschovy. K návrhu na vklad předloží schovatelka písemné potvrzení o složení sjednané kupní ceny do úschovy.

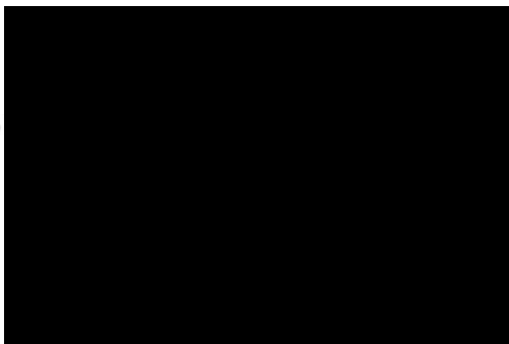
IX.

Tato smlouva je vyhotovena v šesti (6) stejnopisech stejné právní síly, z nichž jeden stejnopis bude předložen příslušnému katastrálnímu úřadu za účelem vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy a tři vyhotovení jsou určena smluvním stranám, další vyhotovení je určeno pro Statutární město Brno a poslední vyhotovení obdrží schovatelka, která zajistí úschovu kupní ceny a listin.

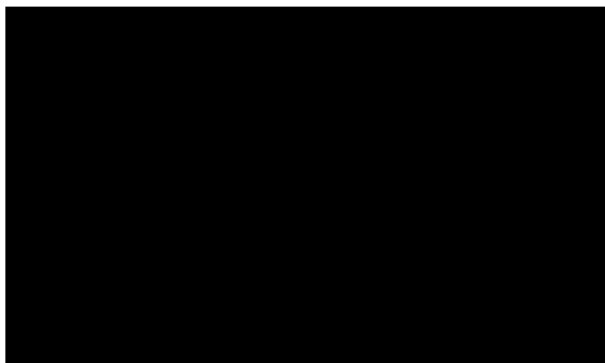
X.

Účastníci smlouvy prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich skutečné a svobodné vůle. Smlouvu si přečetli, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 9.9.2025



V Brně dne 9.9.2025



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášení o pravosti podpisu 014239/456/2025.

Já, níže podepsaná JUDr. Zdeňka Křížová, advokátka se sídlem v Brně, Cejl 62 b, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod evidenčním číslem 3058, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve dvojím vyhotovení podepsal:

V Brně dne 9.9.2025



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášení o pravosti podpisu 014239/457/2025.

Já, níže podepsaná JUDr. Zdeňka Křížová, advokátka se sídlem v Brně, Cejl 62 b, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod evidenčním číslem 3058, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve dvojím vyhotovení podepsala:

V Brně dne 9.9.2025



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

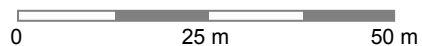
Běžné číslo knihy o prohlášení o pravosti podpisu 014239/458/2025.

Já, níže podepsaná JUDr. Zdeňka Křížová, advokátka se sídlem v Brně, Cejl 62 b, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod evidenčním číslem 3058, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve dvojím vyhotovení podepsal:

V Brně dne 9.9.2025







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

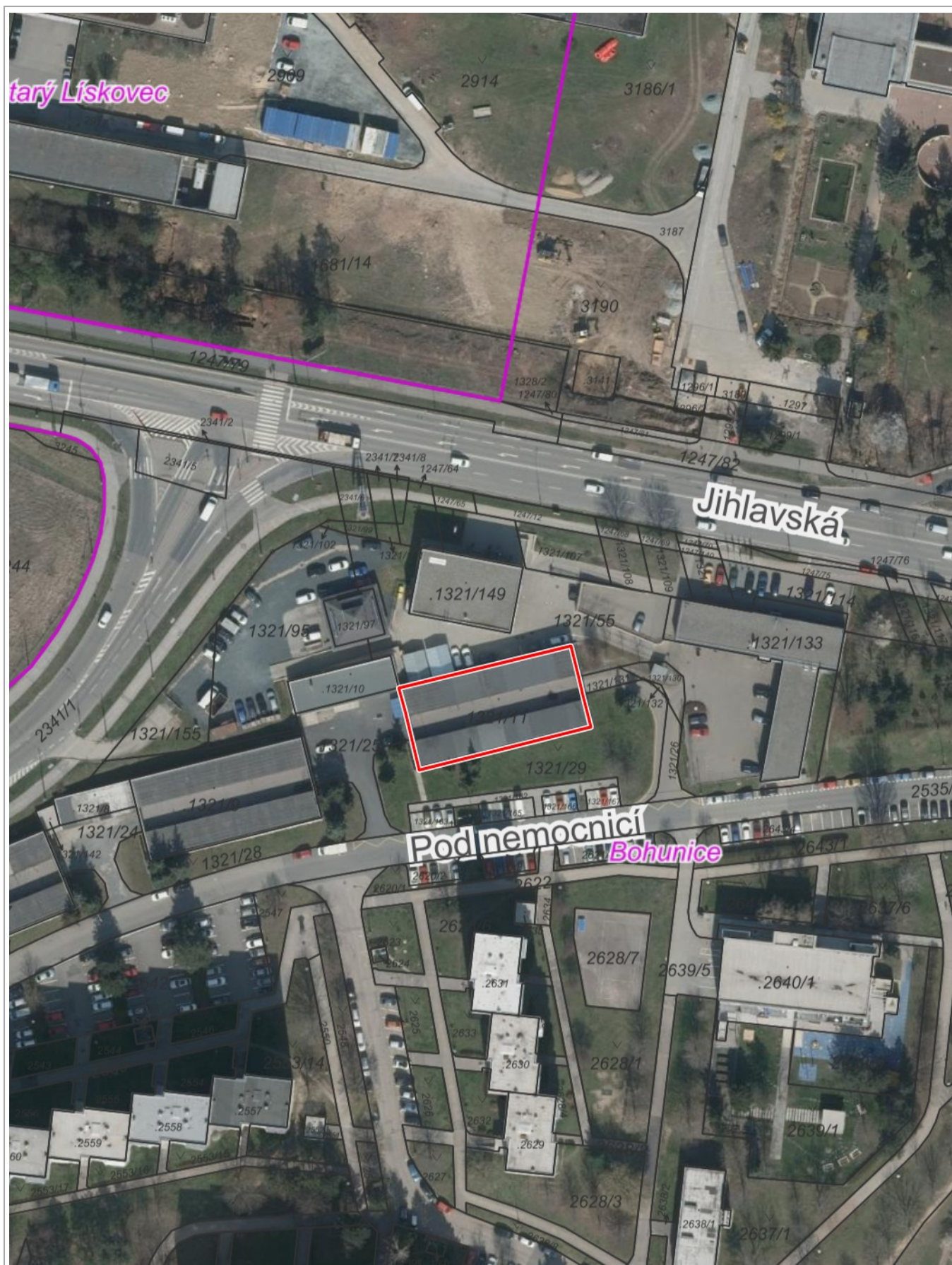


Parcelní kresba

PARCELY SMB



Parcely SMB

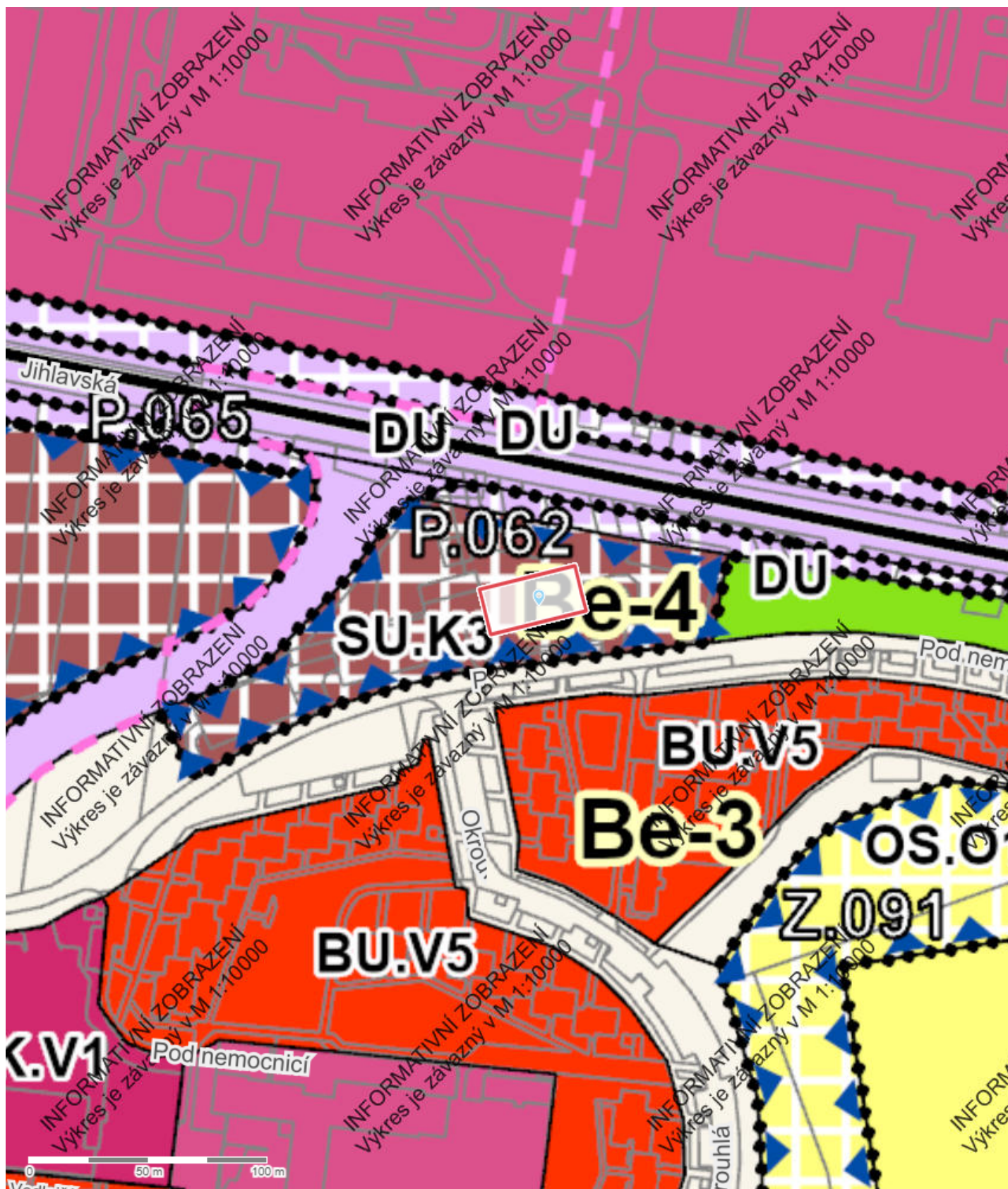


0 25 m 50 m

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. 1321/11, k.ú. Bohunice



Parcela

Katastrální území	Bohunice
Číslo parcely	.1321/11
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	814 m ²
Výměra dle geometrie	814 m ²
Stav parcely k	01.09.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	SU
Název RZV	Smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby	kompaktní
Výšková úroveň zástavby	6-16 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	814 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.25 Starý Lískovec - sídliště
Rozvojová lokalita	Be-4 Podél ulice Jihlavská
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–