

Z9/31. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 9.12.2025

81. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez čp/če způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 4773 v k.ú. Komín

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle ustanovení § 3056 občanského zákoníku.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** nabídku [REDAKCE] doručenou dne 13.10.2025, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez čp/če, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 4773 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m², v k.ú. Komín, za kupní cenu ve výši 1 490 000 Kč a za podmínek doložené smlouvy o smlouvě budoucí kupní, uzavřené s koupěchtivým.
- 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 bez čp/če, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 4773 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m², v k.ú. Komín, dle nabídky doručené dne 13.10.2025.

Stanoviska

Rada města Brna na své R9/152. schůzi konané dne 19.11.2025 projednala a doporučila Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

2.12.2025 v 11:23

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

1.12.2025 v 11:25

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (nabídka + smlouva.pdf)	7 - 9
Příloha (majetková mapa - p.č. 4773 Komín.pdf)	10 - 11
Příloha (letecký snímek - p.č. 4773 Komín.pdf)	12 - 12
Příloha (report z ÚPmB - p.č. 4773 Komín.pdf)	13 - 14
Příloha (foto s vyznačením.pdf)	15 - 15

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] (dále jen „navrhovatel“), doručená dne 13.10.2025, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě bez čp/če, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 4773 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m² v k.ú. Komín.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 13.10.2025 nabídku navrhovatele na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě bez čp/če, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 4773 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m² v k.ú. Komín, za kupní cenu ve výši 1 490 000 Kč, a za podmínek doložené smlouvy o smlouvě budoucí kupní, uzavřené s koupěchtivým.

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

Dle § 3056 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen 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 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). Tato lhůta uplyne k datu 13.1.2026.

Popis:

Jedná se o starší zděnou garáž, která je situovaná v řadě 18 garáží při ulici Čoupkových, v níž všechny garáže jsou postaveny na pozemcích města. Stáří ani technický stav garáže nejsou známy. Zastavěný pozemek ve vlastnictví SMB p.č. 4773 v k.ú. Komín má výměru 22 m².

Dle **platného Územního plánu města Brna (ÚPmB)** je předmětný pozemek p.č. 4773 v k.ú. Komín součástí **stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití bydlení všeobecné – BU,R2 se strukturou zástavby rezidenční nízkopodlažní a výškovou úrovní zástavby 3 - 10 m.**

Správa:

Pozemek je svěřen městské části Brno-Komín.

Pozn. MO MMB:

Z různých garážových dvorů v k.ú. Komín (při ul. Lísky, ul. Chaloupky, ul. Vavřínecké či v lokalitě Chaloupky-Výholec) bylo projednáno větší množství nabídek předkupního práva ke stavbám garáží na pozemcích SMB (naposledy v září t.r.), **žádná z nich nebyla dosud 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 ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, **ke stavbě bez čp/če**, způsob využití **garáž**, postavené **na pozemku** ve vlastnictví statutárního města Brna **p.č. 4773** zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m² **v k.ú. Komín**, dle nabídky doručené dne 13.10.2025,

a to vzhledem k tomu, že **v posledních letech nebyly využity žádné projednané předchozí nabídky předkupního práva k jiným stavbám garáží v k.ú. Komín**, a zejména s ohledem na skutečnost, že **uplatněním předkupního práva k jedné garáži by nedošlo v dané lokalitě ke sjednocení vlastnictví pozemků a staveb na nich stojících**,

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

Rada města Brna na své R9/152. schůzi konané dne 19.11.2025 projednala a doporučila Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva.

Bylo hlasováno bez rozpravy.

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

nabídku [REDAKCE] doručenou dne 13.10.2025, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez čp/če, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 4773 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m², v k.ú. Komín, za kupní cenu ve výši 1 490 000 Kč a za podmínek doložené smlouvy o smlouvě budoucí kupní, uzavřené s koupěchtivým.

2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě bez čp/če, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 4773 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m², v k.ú. Komín, dle nabídky doručené dne 13.10.2025.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kernl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Petr Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	pro	pro	----	pro	pro	pro	pro	----	----

Stanovisko dotčeného orgánu:

Městská část Brno-Komín byla písemně vyzooměna 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 informována.

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
Doklad
Dne dne 13 -11- 2025
Č.j. MMB:.....
Příl:.....

Statutární město Brno

Doručeno: 13.10.2025

MMB/0500312/2025

listy:1

druh:

přílohy:1

li/sv:



mmb1es9509b352

V Brně dne 19.09.2025

Věc: **Nabídka k výkonu předkupního práva**

Vážení,

já, níže podepsaná [redacted]
jako výlučný vlastník následující nemovité věci, a to:

- budovy bez čp/če – garáž, postavené na pozemku parc. č. 4773, LV č.: 10001, zapsané na listu vlastnictví č. 10001, vedené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území 610585 Komín,

se tímto obracím na Vás, jako na vlastníka výše uvedeného pozemku parc. č. 4773, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001, katastrální území 610585 Komín.

V souladu s ustanovením § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), Vám k pozemku parc. č. 4773, katastrální území Komín, náleží zákonné předkupní právo ke stavbě, která je specifikována výše, a která je v mém výlučném vlastnictví. Vzhledem ke skutečnosti, že v současné době činím kroky směřující k prodeji výše specifikované stavby na pozemku parc. č. 4773, kdy se zájemcem o koupi již byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní, v rámci níž byla sjednána kupní cena předmětné stavby ve výši 1,490.000,- Kč (slovy: jedenmiliončtyřístadevadesátisíckorun) a rovněž byly dohodnuty další podmínky prodeje, činím Vám tímto v souladu s ustanovením § 2147 občanského zákoníku nabídku k využití Vašeho předkupního práva.

Koupěčtivým, resp. kupujícím je [redacted]

Kupní cena za nabízenou budovu bez čp/če – garáž, postavenou na pozemku parc. č. 4773, která je předmětem kupní smlouvy, činí 1.490.000,- Kč (slovy: jedenmiliončtyřístadevadesátisíckorun). Žádám Vás tímto o vyjádření, zda využijete svého předkupního práva a předmětnou nemovitou věc za podmínek uvedených výše a v kupní smlouvě ode mě odkoupíte. Toto vyjádření laskavě zašlete v písemné podobě na adresu: [redacted] Pokud se ani ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení této nabídky nevyjádříte ani neuhradíte kupní cenu, budu mít za to, že svého předkupního práva v tomto případě nevyužíváte.

Předem děkuji za Vaše vyjádření, které budu očekávat.

[redacted]

Smlouva o smlouvě budoucí kupní

[redacted]
na straně jedné
dále jen jako „**Budoucí prodávající**“
a

[redacted]
na straně druhé,
dále jen jako „**Budoucí kupující**“
(společně dále jen jako „**Smluvní strany**“ nebo samostatně jako „**Smluvní strana**“)
uzavírají níže uvedeného 15. září 2025 ve smyslu ust. § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanských zákoník, tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní (dále jen jako „**Smlouva**“)
I.

Specifikace nemovitých věcí

- 1. Budoucí prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti budovy bez čp/če – garáž, postavené na pozemku parc. č. 4773, LV č.: 10001, zapsané na listu vlastnictví č. 10001, vedené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, pro katastrální území 610585 Komín,

(dále jen jako „**Předmětná nemovitá věc**“).

2. Budoucí prodávající prohlašuje, že na Předmětné nemovitě věci nevážnou žádné právní vady vyjma nabídky k předkupnímu právu Statutárnímu městu Brno, Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, která bude doporučeně odeslána v nejbližších dnech. Budoucí prodávající se zavazuje, že zajistí, že právní vady ve smyslu tohoto odstavce vzniklé v souvislosti s osobou Budoucího prodávajícího nebudou váznout na Předmětné nemovitě věci ani v budoucnu

3. Ukáže-li se jakékoliv prohlášení či tvrzení Budoucího prodávajícího uvedené v čl. I. odst. 2. této Smlouvy jako nepravdivé či nesplní-li Budoucí prodávající svůj závazek podle čl. I. odst. 2 věta poslední této Smlouvy, má Budoucí kupující právo od této Smlouvy odstoupit.

II.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této Smlouvy je úprava podmínek, za kterých strany této Smlouvy uzavřou kupní smlouvu, na základě které Budoucí prodávající převede vlastnické právo k Předmětné nemovitě věci na Budoucího kupujícího a Budoucí kupující uhradí Budoucím prodávajícím kupní cenu (dále jen jako „**Kupní smlouva**“).

2. Smluvní strany sjednávají, že kupní cena za Předmětnou nemovitou věc činí **1,490.000,- Kč (slovy: jeden milion čtyřistadevadesát tisíc Kč)**. Smluvní strany sjednávají, že poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí bude v souladu se zákonným opatření senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, Budoucí kupující.

III.

Záloha

1. Budoucí kupující v souladu s touto Smlouvou složil před podpisem této Smlouvy na bankovní účet Budoucího prodávajícího č. [REDAKCE] pod [REDAKCE] zálohu (dále jen jako „Záloha“) ve výši 5 % z kupní ceny, tj. částku ve výši **74.500 Kč (slovy: sedmdesátčtyřtisícpětset Korun českých)**.

2. Záloha bude v případě, že dojde k uzavření Kupní smlouvy, započtena na kupní cenu za Předmětnou nemovitou věc sjednanou v Kupní smlouvě, s čímž Budoucí kupující a Budoucí prodávající výslovně souhlasí a uzavírají v tomto smyslu dohodu o započtení. **V případě, že nedojde k uzavření Kupní smlouvy dle této Smlouvy, nebo rovněž v případě, že nedojde k provedení zápisu vlastnického práva Budoucího kupujícího dle Kupní smlouvy, nárok Budoucího prodávajícího na Zálohu zaniká.** V takovém případě je Budoucí prodávající povinen bez odkladu Zálohu vrátit Budoucímu kupujícímu, nebyla-li však započtena na smluvní pokutu podle této Smlouvy.

IV.

Závazek k uzavření kupní smlouvy

1. Budoucí prodávající se zavazuje až do okamžiku provedení zápisu vlastnického práva dle Kupní smlouvy nenabízet Předmětnou nemovitou věc jinému zájemci, ani s jiným zájemcem nevstupovat do žádného právního závazkového vztahu, jehož předmětem, nebo v jehož souvislosti, by mohl tento jiný zájemce nabýt vlastnické právo k Předmětné nemovité věci, ani jiné právo, které by zatěžovalo Předmětnou nemovitou věc v okamžiku uzavření budoucí Kupní smlouvy.

2. Nebude-li sjednáno jinak, zavazuje se Budoucí prodávající uzavřít s Budoucím kupujícím kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva Budoucího prodávajícího k Předmětné nemovité věci na Budoucího kupujícího, přičemž závazným je pro smluvní strany znění kupní smlouvy obsažené čl. V. této Smlouvy, to vše na výzvu a v místě určeném Budoucím kupujícím, **nejpozději do 2 měsíců po závazném vyjádření Statutárního města Brno, že o předmětnou nemovitost nemá v rámci předkupního práva zájem.**

3. Nesplní-li Budoucí prodávající svou povinnost dle čl. IV. odst. 2 této Smlouvy, je Budoucí prodávající povinen uhradit Budoucím kupujícím smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny, tj. **74.500 Kč (slovy: sedmdesátčtyřtisícpětset Korun českých)**.

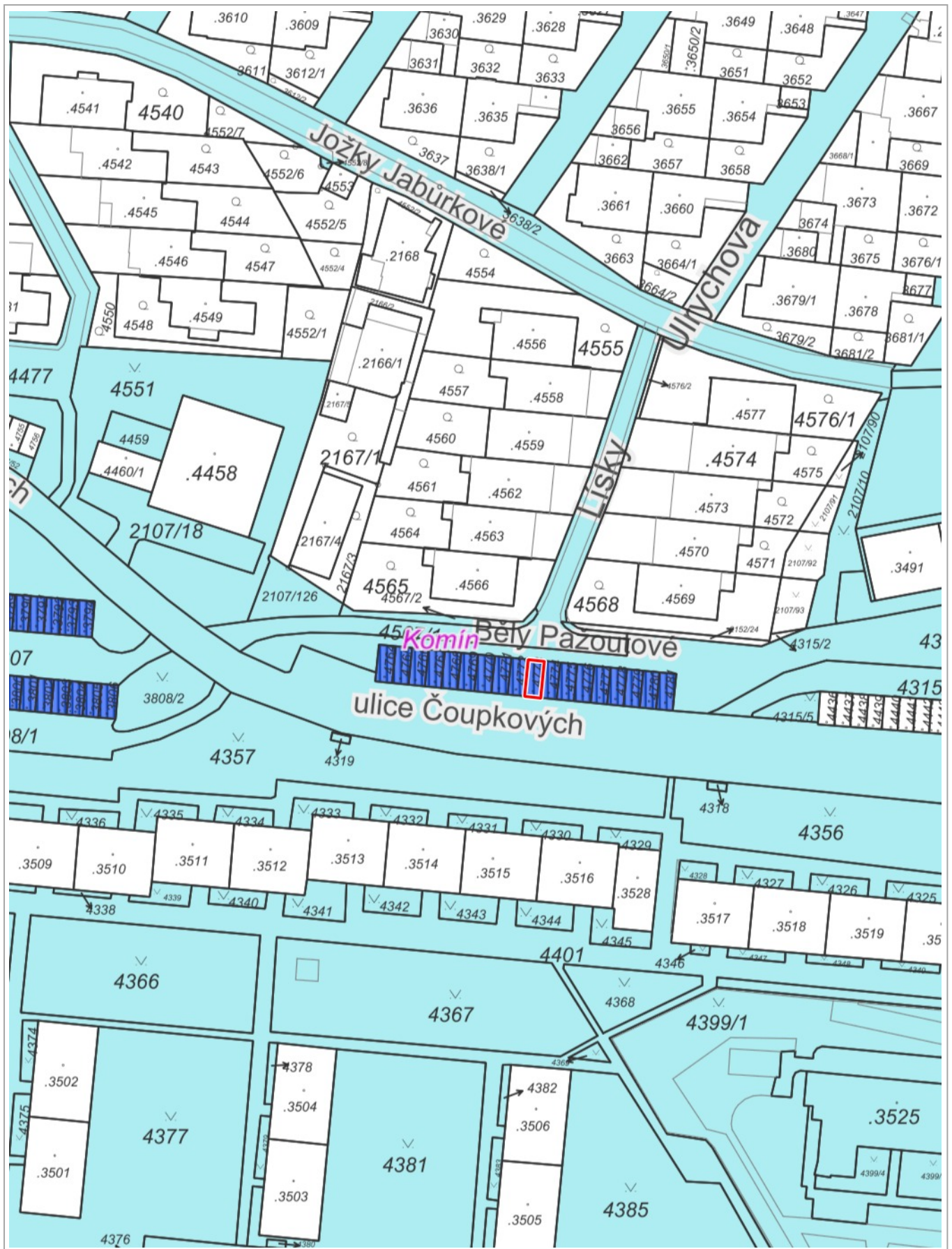
4. Nebude-li sjednáno jinak, zavazuje se Budoucí kupující uzavřít s Budoucím prodávajícím kupní smlouvu, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva Budoucího prodávajícího k Předmětné nemovité věci na Budoucího kupujícího, přičemž závazným je pro smluvní strany znění kupní smlouvy obsažené čl. V. této Smlouvy.

5. Nesplní-li Budoucí kupující svou povinnost dle čl. IV. odst. 4 této Smlouvy, je Budoucí kupující povinen uhradit Budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 5 % z kupní ceny, tj. **74.500 Kč (slovy: sedmdesátčtyřtisícpětset Korun českých)**. Budoucí prodávající je oprávněn smluvní pokutu podle tohoto odstavce započíst proti Záloze.

V Brně dne 15. září 2025

Budoucí prodávající: [REDAKCE]

Budoucí kupující: [REDAKCE]



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

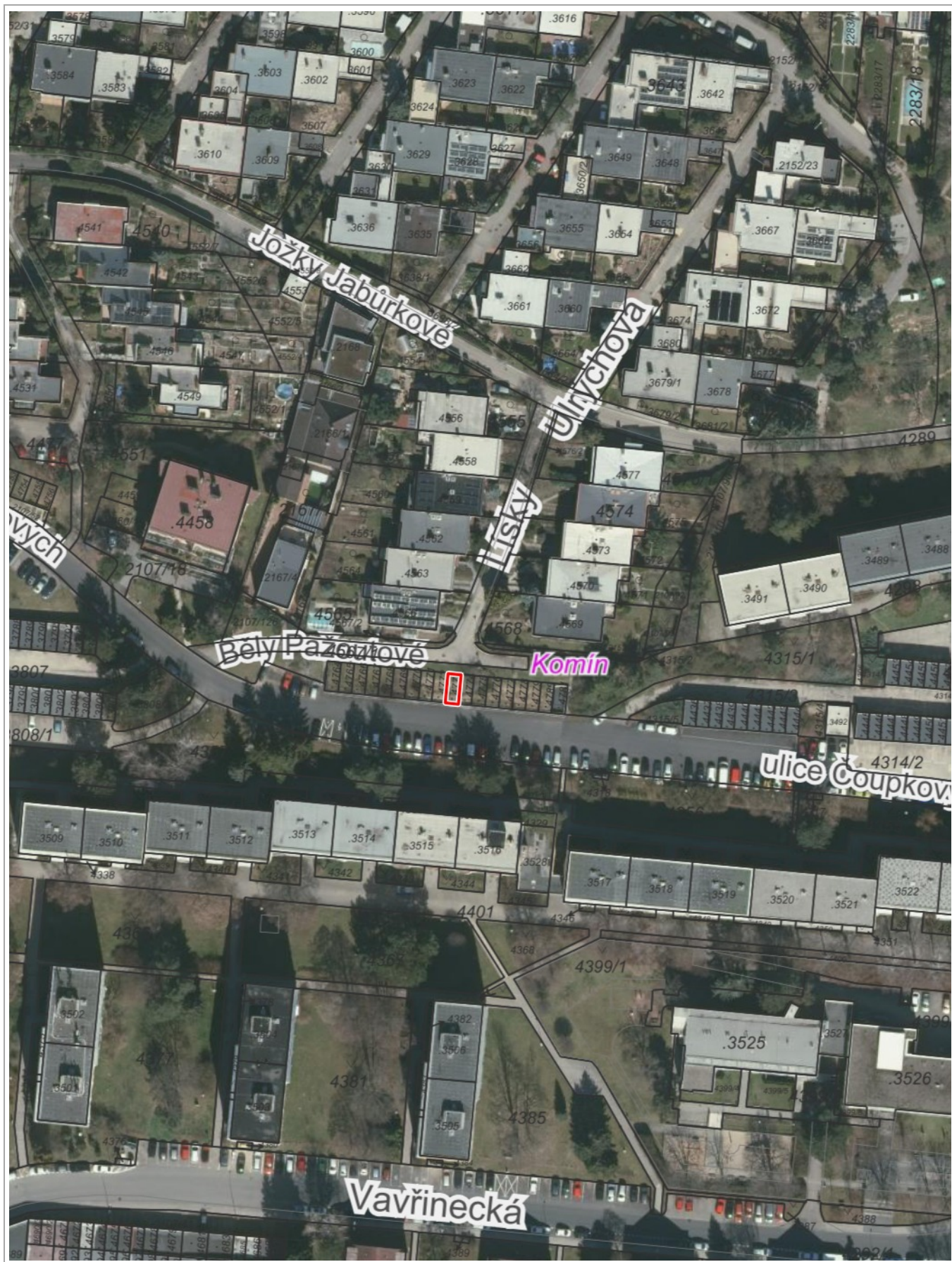


Parcelní kresba

PARCELY SMB



Parcely SMB

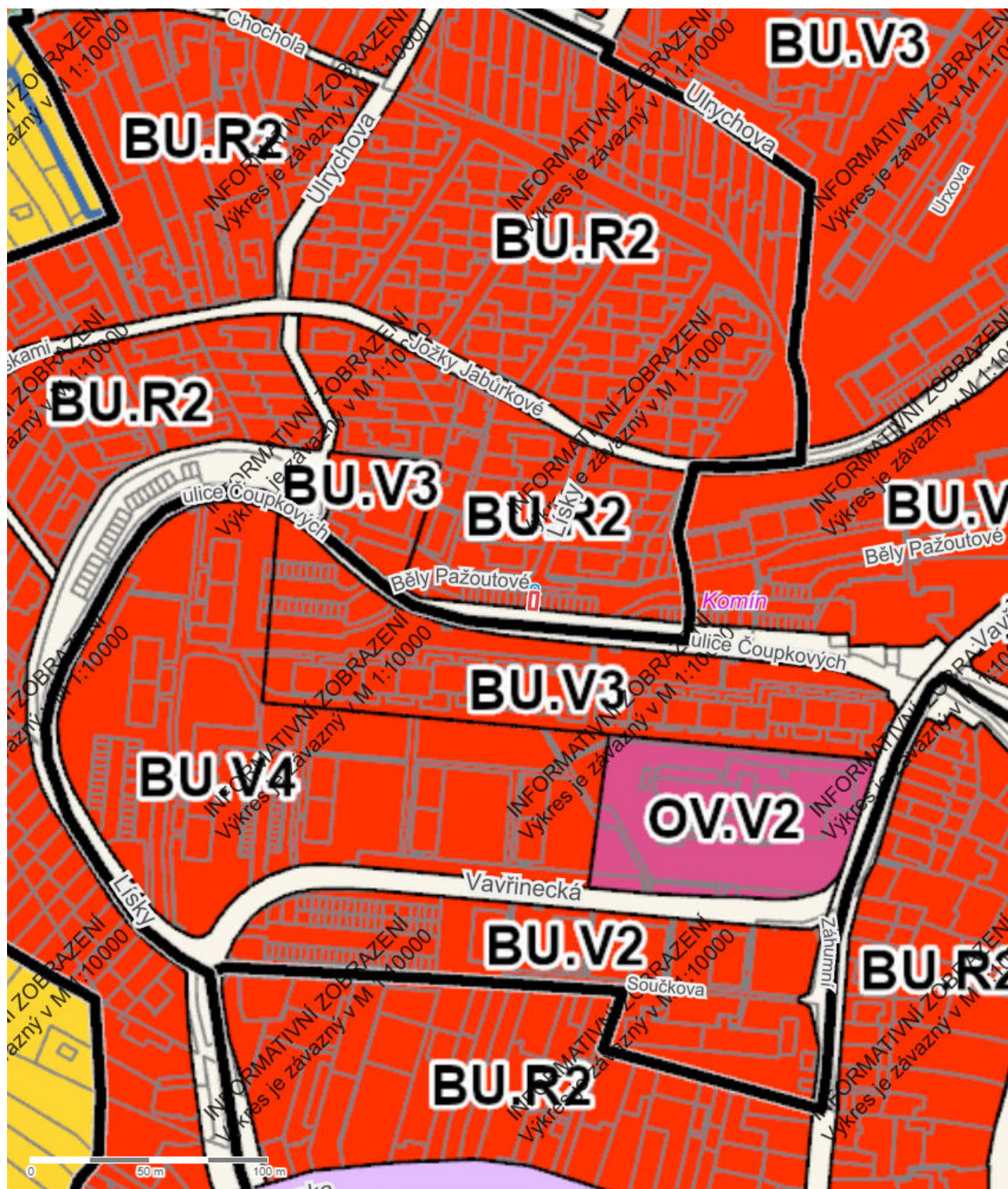


0 25 m 50 m

1 : 1 250

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

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .4773, k.ú. Komín



Parcela

Katastrální území	Komín
Číslo parcely	.4773
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	22 m ²
Výměra dle geometrie	22 m ²
Stav parcely k	01.10.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	22 m ² (99%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	0 m ² (0%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.14 Komínská chochola
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	–

