

Z9/31. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 10.12.2025

94. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku p. č. 321 v k. ú. Štýřice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ ke stavbě řadové garáže postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, garáž je součástí hromadných garáží při ulici Opavská.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [REDAKCE] doručenou dne 21. 10. 2025, na využití předkupního práva ve smyslu § 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. 321, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 950 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivými.

- skutečnost, že již Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/28. zasedání, konaném dne 22. 6. 2021, bod č. 138, projednalo nabídku předkupního práva ke stejné stavbě garáže, doručenou dne 16. 4. 2021, když nabídková kupní cena tehdy činila částku ve výši 600 000 Kč a tato nabídka nebyla využita.

2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 OZ, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 321, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 21. 10. 2025.

Stanoviska

Materiál bude předložen na schůzi Rady města Brna konané dne 3. 12. 2025.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

2.12.2025 v 08:28

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

1.12.2025 v 11:27

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Příloha materiál [redacted])	6 - 10
Příloha (majetková mapa [redacted])	11 - 12
Příloha (ortofoto [redacted])	13 - 13
Příloha (Report z ÚPmB [redacted])	14 - 15
Příloha (foto objektu-[redacted])	16 - 16

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] doručená dne 21. 10. 2025, na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 zák. 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. 321, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Štýřice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 21. 10. 2025 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu § 3056 OZ, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 321, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 950 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivými.

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

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 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) a tato lhůta v případě předmětné nabídky uplyne k datu 21. 1. 2026.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 321 v k. ú. Štýřice, je situována v garážovém dvoře při ulici Opavské. V tomto garážovém dvoře je postaveno celkem 46 řadových garáží. V této lokalitě SMB vlastní další pozemky, na kterých se nacházejí stavby garáží ve vlastnictví třetích osob – celkem se jedná o 22 garáží. Pozemky pod 24 stavbami garáží však již nejsou ve vlastnictví statutárního města Brna, neboť byly prodány v minulosti vlastníků garáží. Pod řadovými garážemi se nachází menší parčík se vzrostlou zelení, je zde postaveno dětské hřiště.

Jedná se o řadovou, zděnou přízemní garáž s plochou střechou.

Předmětný pozemek p. č. 321 v k. ú. Štýřice je dle platného Územního plánu města Brna součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití – Zeleň všeobecná (ZU) v rozvojové lokalitě Sty-5 při ulici Dvorského.

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno - střed.

Pozn.:

Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/28. zasedání, konaném dne 22. 6. 2021, bod č. 138, projednalo nabídku předkupního práva ke stejné stavbě garáže, doručenou dne 16. 4. 2021, když nabídková kupní cena tehdy činila částku ve výši 600 000 Kč a tato nabídka nebyla využita.

V Zastupitelstvu města Brna bylo z tohoto garážového dvora v minulosti projednáno již celkem 5 nabídek předkupního práva (garáže na p. č. 313, 321, 322, 323, 325), žádná nabídka však nebyla doposud využita.

Závěr:

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

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 OZ, ke stavbě bez č. p./č. e., způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města

Brna p. č. 321, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 21. 10. 2025,

a to jednak s přihlédnutím k nevyužití předkupního práva ke všem dosavadním nabídkám předkupního práva k jiným stavbám garáží z tohoto garážového dvora (celkem bylo učiněno doposud 5 nabídek), navíc již ZMB, konané dne 22. 6. 2021, bod č. 138, projednalo nabídku předkupního práva ke stejné stavbě garáže, když nabídková kupní cena tehdy činila částku ve výši 600 000 Kč a tato nabídka nebyla rovněž využita. Přestože se stavby garáží při ul. Opavská nacházejí v rozvojové lokalitě Sty-5 Při ulici Dvorského, tak jejich případnému budoucímu majetkoprávnímu vypořádání bude právně bránit skutečnost, že pozemky pod 24 stavbami garáží (z celkových 46 řadových garáží) již nejsou ve vlastnictví SMB.

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

Materiál bude předložen na schůzi Rady města Brna konané dne 3. 12. 2025.

Stanoviska dotčených orgánů:

MČ Brno – střed

MČ Brno-střed 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 MČ písemně informována.



Statutární město Brno

Doručeno: 21.10.2025

MMB/0517328/2025

listy:

přílohy: 1

druh:

11/sv:



mmb1es9509efd4

NABÍDKA K UPLATNĚNÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

Statutární město Brno

Magistrát města Brna
Dominikánské náměstí 196/1
601 67 Brno

V Brně dne 21.10.2025

Nabídka k uplatnění předkupního práva podle ust. § 3056 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Vážení,

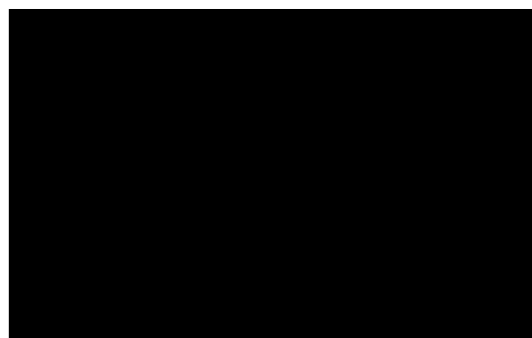
obracím se na Vás jakožto vlastník stavby bez čp/če (garáž), nacházející se v katastrálním území Štýřice [610186], obec Brno [582786], u Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, zapsané na LV [REDACTED] (dále jen „stavba“). Tato stavba se je pak postavena na pozemku parc. č. 321 (zastavěná plocha a nádvoří) zapsaném na LV 10001, jehož vlastníkem je právě Statutární město Brno.

Tímto podáním Vám oznamuji, že mám záměr mnou vlastněnou stavbu prodat. S ohledem na ust. §3056 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je mou povinností Vám nabídnout z titulu předkupního práva danou stavbu ke koupi. Dne 20.10.2025 pak byla mezi mnou a koupěchtivým uzavřena kupní smlouva na nemovitost, jejímž předmětem je právě výše uvedená stavba, čímž dospěla i moje povinnost Vám nabídnout její odkoupení. Kopie kupní smlouvy pak tvoří přílohu tohoto podání.

Tímto tedy činím nabídku k uplatnění předkupního práva k dané stavbě, a to za stejných podmínek (včetně výše kupní ceny) jaké byly ujednány s koupěchtivým a vyzývám Vás tedy k uplatnění předkupního práva ve lhůtě 3 měsíců. Tato lhůta pak počíná plynout ode dne následujícího po doručení této nabídky.

Zároveň si Vás dovolím zdvořile požádat, abyste mě v dané lhůtě informovali, zda chcete svého předkupního práva využít či nikoliv. Vezměte prosím na vědomí, že v případě, že ve výše uvedené lhůtě nedoručíte z Vaší strany k zaplacení kupní ceny či nebudu mít od Vás písemné přijetí mé nabídky, Vaše předkupní právo tímto zaniká.

S úctou



KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2079 a násl. a § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi těmito smluvními stranami:

a

(dále oba jen „kupující“)

Článek I. Úvodní ustanovení

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem této nemovité věci:

- **budova bez č.p./č.e., způsob využití garáž**, stavba stojí na pozemku parcela číslo 321 v k. ú. Štýřice, nemovitost zapsaná na listu vlastnictví č. [REDAKCE] pro obec Brno a k. ú. Štýřice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město,

(dále též jen jako „nemovitost“).

Článek II. Převod vlastnického práva

Prodávající touto smlouvou prodává a převádí na kupující rovným dílem vlastnické právo k předmětné nemovitosti, tj. na každého z kupujících id. ½ vzhledem k celku předmětné nemovitosti, za kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. (1) této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím a kupující touto smlouvou od prodávajícího předmětnou nemovitost do svého podílového spoluvlastnictví rovným dílem, tj. každý z kupujících id. ½ vzhledem k celku předmětné nemovitosti, přijímají a kupují se všemi součástmi a příslušenstvím, a zavazují se za ni zaplatit kupní cenu sjednanou v čl. III. odst. (1) této smlouvy.

Článek III. Kupní cena a způsob její úhrady

(1) Kupní cena za předmětnou nemovitost byla stanovena mezi prodávajícím a kupujícím dohodou a činí částku ve výši 950.000,- Kč (slovy: devět set padesát tisíc korun českých).

Kupní cena bude uhrazena z vlastních zdrojů kupujících. Prodávající a kupující se dohodli na níže uvedeném způsobu úhrady kupní ceny.

(2) Kupující se zavazují uhradit sjednanou kupní cenu ve výši **950.000,- Kč** (slovy: devět set padesát tisíc korun českých) složením do advokátní úschovy u Mgr. Richarda Špiška, advokáta, se sídlem Brno, Kobližná 71/2, evidenční číslo ČAK 12000 na účet č. [REDAKCE] ve lhůtě do tří týdnů od podpisu této smlouvy, a to tak, že každý kupující složí jednu polovinu kupní ceny. Z této úschovy bude částka vyplacena prodávajícímu či vrácena zpět kupujícím za podmínek blíže specifikovaných ve smlouvě o úschově finančních prostředků a listin. V případě, že nebude kupní cena složena do úschovy schovatele ve sjednané lhůtě, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Kupující jsou dále povinni uhradit prodávajícímu společně a nerozdílně smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých), budou-li v prodlení s úhradou kupní ceny či její části.

Článek IV. Prohlášení smluvních stran

(1) Prodávající prohlašuje, že na předmětné nemovitosti nevážnou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, s výjimkou zákonného předkupního práva k budově garáže, tj. budově bez č.p./č.e., stojící na pozemku parc.č. 321 v k.ú. Štýřice ve prospěch Statutárního města Brna – vlastníka pozemku parc.č. 321 v k.ú. Štýřice, ani žádná práva z nájemní smlouvy, práva ze smlouvy o budoucí smlouvě se třetí osobou ani jiné právní vady, které by bránily převodu vlastnického práva k předmětné nemovitosti. Prodávající dále prohlašuje, že nemá žádné závazky, které by mohly zmařit nabytí vlastnického práva k předmětné nemovitosti kupujícím. Prodávající se zavazuje do tří pracovních dnů po uzavření této kupní smlouvy odeslat Statutárnímu městu Brnu výzvu týkající se uplatnění předkupního práva. V případě, že vlastník pozemku využije své předkupní právo, tato kupní smlouva zaniká a kupujícímu bude vrácena již uhrazená kupní cena.

(2) Prodávající se zavazuje, že do doby provedení vkladu vlastnického práva příslušným katastrálním úřadem dle této kupní smlouvy nezatíží bez předchozího písemného souhlasu kupujících předmětnou nemovitost žádným závazkem, zástavním právem, nájemním právem, předkupním právem, či jiným obdobným právem třetích osob a neuzavře žádnou smlouvu, na základě které by byla nemovitost převedena na třetí osobu či smlouvu o smlouvě budoucí, ze které by vyplýval závazek uzavřít smlouvu o převodu předmětné nemovitosti na třetí osobu či jinou smlouvu, kterou by byla předmětná nemovitost zatížena jakýmkoli způsobem uvedeným v tomto smluvním ujednání.

(3) Prodávající a kupující prohlašují, že nejsou v úpadku ani jim úpadek nehrozí, nebyl proti nim podán insolvenční návrh, ani nebyl insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek jejich majetku, dále prohlašují, že jejich majetek není předmětem exekučního řízení ani není důvod k jeho zahájení, že neprobíhá soudní řízení o vydání předběžného opatření k omezení nakládání s jejich majetkem, a že touto kupní smlouvou nezkracují uspokojení vymahatelné pohledávky věřitele a není tedy dán důvod relativní neúčinnosti ve smyslu ustanovení §§ 589-590 občanského zákoníku.

(4) V případě porušení některého závazku uvedeného v odstavci (1) a (2) či v případě, že jsou výše uvedená prohlášení smluvních stran uvedená v odstavci (1) či (3) nepravdivá, zavazuje se strana, která závazek porušila či jejíž prohlášení se ukáže jako nepravdivé, zjednat ve lhůtě do 14 dnů ode dne obdržení výzvy nápravu. V případě, že v uvedené lhůtě nebude náprava zjednána, má druhá smluvní strana právo od této kupní smlouvy odstoupit a strana, která závazek porušila či jejíž prohlášení se ukáže jako nepravdivé, se zavazuje zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých).

Odstoupení je účinné okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení druhé smluvní straně.

Článek V.

Předání a převzetí nemovitosti

- (1) Prodávající se zavazuje předat prodávanou nemovitost kupujícímu **ve lhůtě do čtrnácti dnů ode dne provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch strany kupující do katastru nemovitostí.** Bude-li prodávající v prodlení s předáním nemovitosti, je povinen zaplatit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 200,- Kč (slovy: dvě stě korun českých) za každý započatý den prodlení s předáním nemovitosti. Budou-li kupující v prodlení s převzetím nemovitosti, jsou povinni zaplatit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 200,- Kč (slovy: dvě stě korun českých) za každý započatý den prodlení s převzetím nemovitosti.
- (2) O předání a převzetí nemovitosti bude v den jejího předání sepsán předávací protokol, za kupující postačuje k předání a podpisu protokolu pouze jeden z nich.
- (3) Kupující výslovně prohlašují, že byli prodávajícím seznámen s faktickým i právním stavem předmětné nemovitosti a že si nemovitost osobně před podpisem kupní smlouvy prohlédli.

Článek VI.

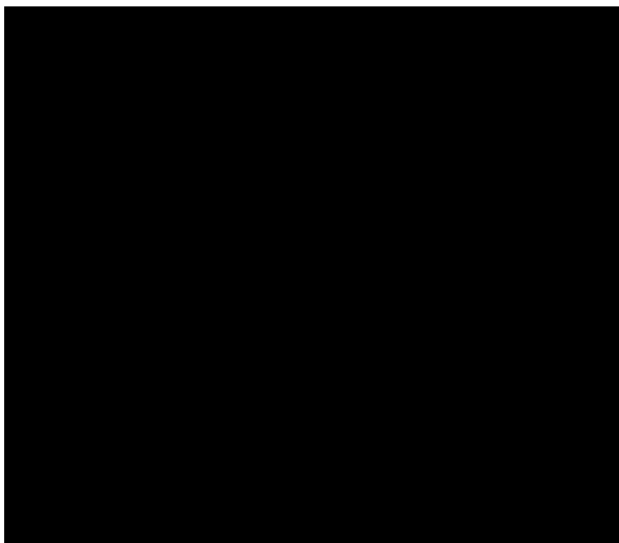
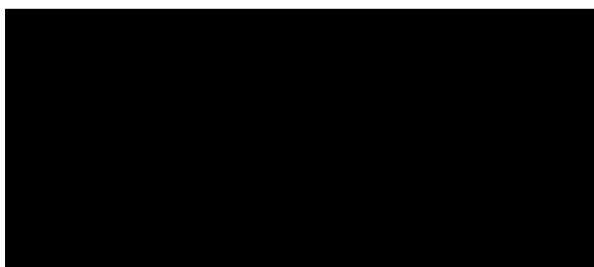
Závěrečná ustanovení

- (1) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž jedno vyhotovení, spolu s jedním podepsaným výtiskem návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího podepsanými ze strany prodávajícího a kupujícího, bude ihned po podpisu složeno do úschovy schovatele Mgr. Richarda Špiška, advokáta, který toto jedno vyhotovení podá spolu s návrhem na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu v souladu s ujednáním ve Smlouvě o úschově finančních prostředků a listin. Po jednom vyhotovení kupní smlouvy obdrží prodávající a každý z kupujících kupující.
- (2) Účastníci této smlouvy se dohodli, že tuto smlouvu je možné měnit a doplňovat pouze písemnými a očíslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
- (3) Prodávající a kupující výslovně prohlašují, že mezi sebou nesjednali žádná vedlejší ujednání při kupní smlouvě, tak jak jsou tato upravena v § 2128/1 a v § 2132 až § 2157 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (4) Smluvní strany se zavazují učinit veškeré potřebné kroky nutné k tomu, aby příslušný katastrální úřad mohl řádně rozhodnout o povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k nemovitosti, a to v co nejkratším termínu. Za tímto účelem se strany zavazují poskytnout si vzájemně nezbytnou součinnost.
Obě smluvní strany se zavazují pro případ, že by je katastrální úřad seznámil s podklady rozhodnutí o tom, že návrh na vklad bude zamítnut, vzít návrh na vklad souhlasně v celém rozsahu zpět a uzavřít ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem, resp. nebude-li lhůta katastrálním úřadem stanovena, ve lhůtě do patnácti dnů od obdržení výzvy druhé smluvní strany, novou kupní smlouvu, případně, že na pokyn katastrálního úřadu v jím stanovené lhůtě tuto kupní smlouvu či návrh na vklad náležitě doplní. Nová kupní smlouva bude v podstatných ohledech, zejména pokud jde o předmět plnění a výši a způsob platby kupní ceny shodná s touto kupní smlouvou. V případě, že některá smluvní strana poruší povinnost stanovenou tímto odstavcem, je povinna uhradit druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých).

(5) Smluvní strany současně podpisem této smlouvy potvrzují, že se dobře seznámily s textem této smlouvy a že jsou jejím obsahem plně vázány. Tuto smlouvu uzavřely projevem své svobodné, určité, vážné a srozumitelné vůle a prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní nebo za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

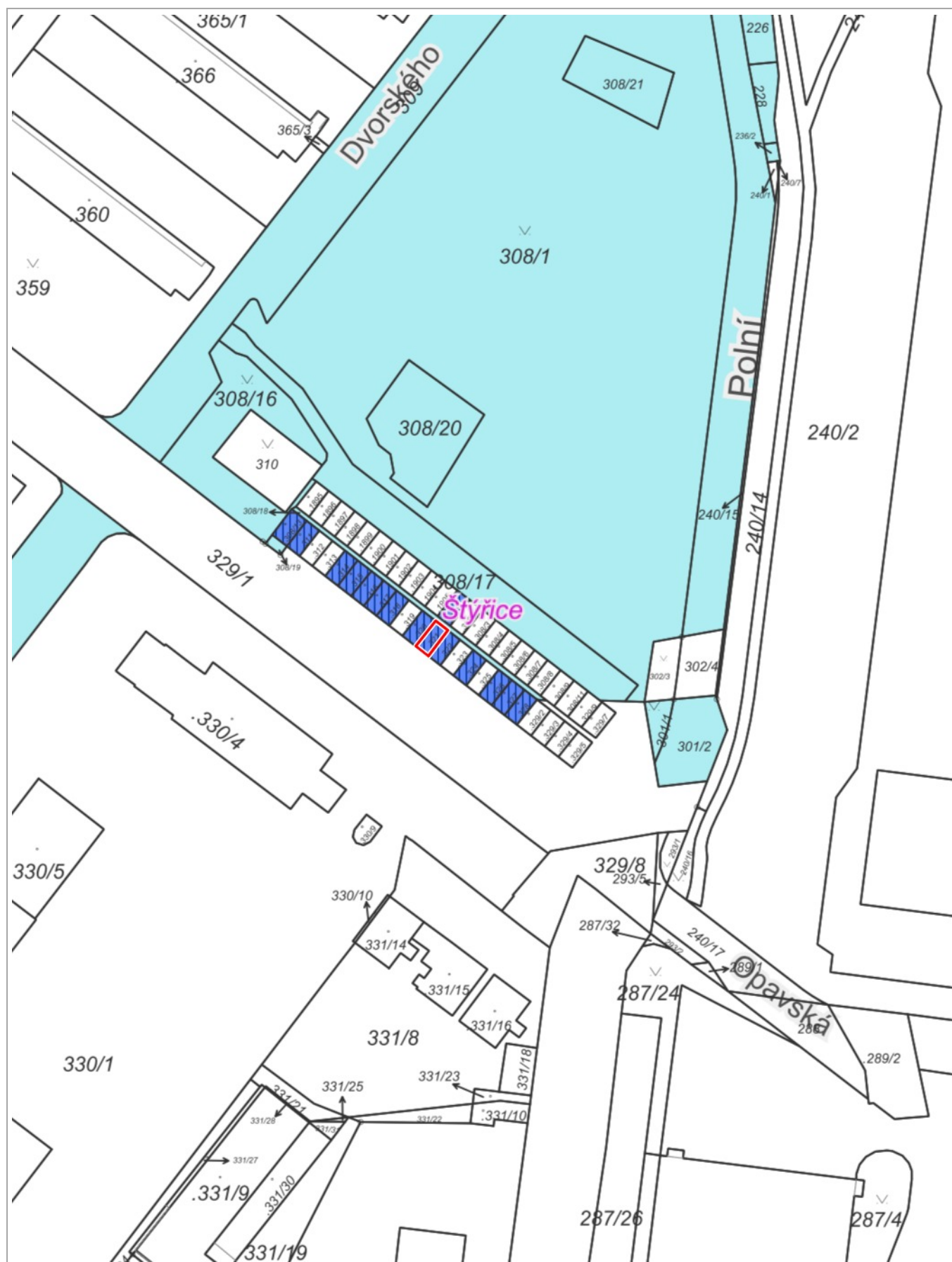
(6) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu posledním z účastníků.

V Brně, dne 20.10.2025





Majetková mapa



0 25 m 50 m

1 : 1 000

© Spinbox T-MAPY, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

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

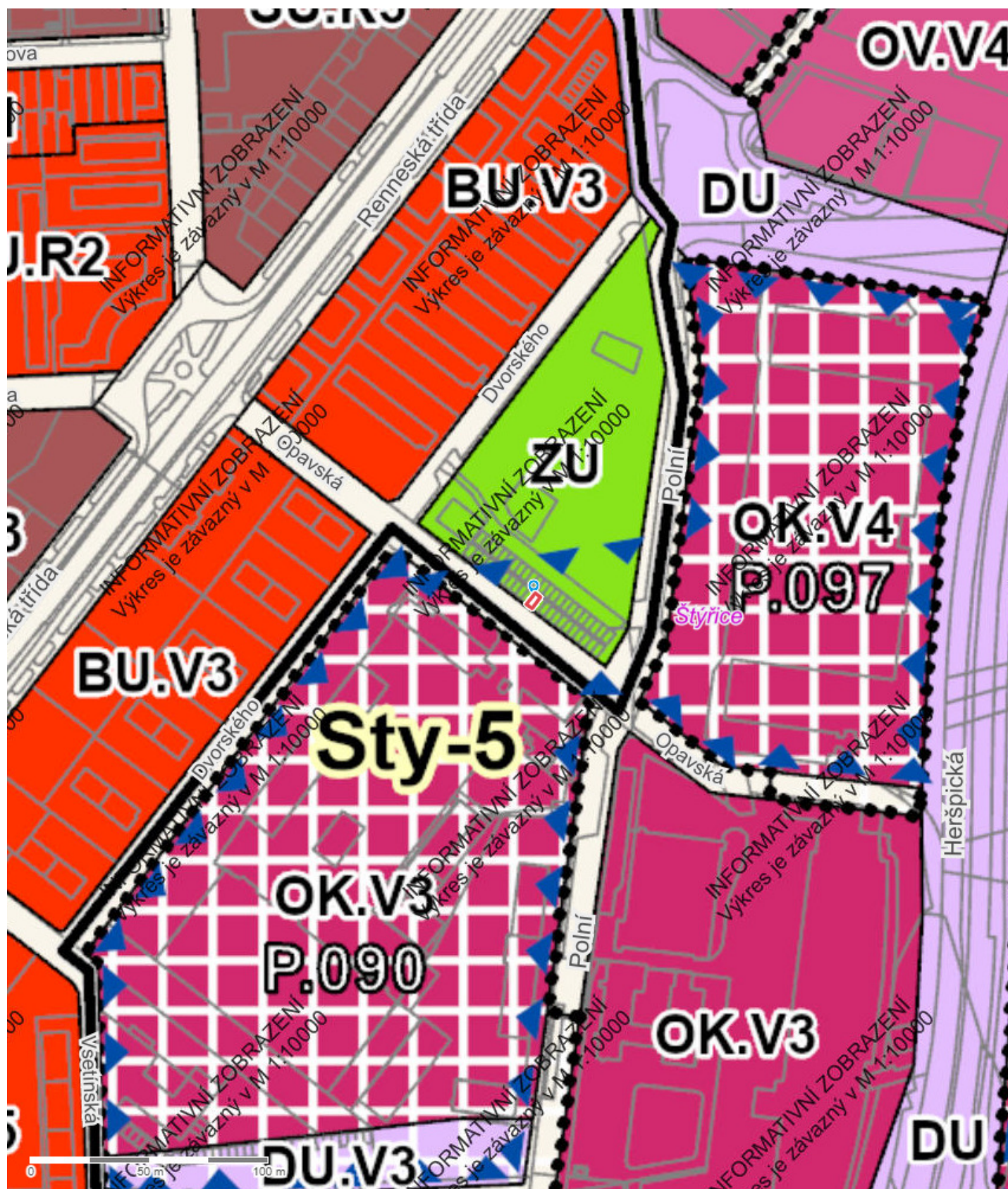


0 25 m 50 m

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. 321, k.ú. Štýřice



Parcela

Katastrální území	Štýřice
Číslo parcely	.321
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	01.10.2025

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 (98%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.27 Vídeňská, Renneská
Rozvojová lokalita	Sty-5 Při ulici Dvorského
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

