

Z9/32. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 20.1.2026

80. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez čp/če, způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 1825/7 v k.ú. Obřany

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 občanského zákoníku.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** nabídku [REDACTED] doručenou dne 14.11.2025, 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. 1825/7 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m², v k.ú. Obřany, za kupní cenu ve výši 300 000 Kč a za podmínek kupní smlouvy, uzavřené s koupěchtivými
- 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. 1825/7 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m², v k.ú. Obřany, dle nabídky doručené dne 14.11.2025.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání Radě města Brna konané dne 14.1.2026.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

9.1.2026 v 15:02

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

9.1.2026 v 13:03

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (nabídka + KS.pdf)	6 - 14
Příloha (majetková mapa - p.č. 1825-7 Obřany.pdf)	15 - 16
Příloha (letecký snímek - p.č. 1825-7 Obřany.pdf)	17 - 17
Příloha (report z ÚPmB - p.č. 1825-7 Obřany.pdf)	18 - 19
Příloha (foto garáže.pdf)	20 - 20

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDACTED] (dále jen „navrhovatel“) doručená dne 14.11.2025, 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. 1825/7 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m² v k.ú. Obřany.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 14.11.2025 nabídku navrhovatelů 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. 1825/7 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m² v k.ú. Obřany, za kupní cenu ve výši 300 000 Kč a za podmínek 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 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 vlastníkovvi výše uvedeného pozemku, předkupní právo ke stavbě, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníkovvi 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 14.2.2026.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez čp/če, způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1825/7 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m², k.ú. Obřany, je součástí řadových garáží při ulici Hradiska. V dané lokalitě je postaveno celkem 12 staveb garáží, s výjimkou jediné jsou všechny postaveny na pozemcích SMB. Pozemek je svěřen městské části Brno-Maloměřice a Obřany v kategorii 3 Ostatní nemovitý majetek.

Dle platného Územního plánu města Brna je pozemek součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití – zeleň krajinná ZK.

Pozn. MO MMB:

V roce 2018 projednávaly orgány SMB nabídku předkupního práva ke stavbě sousední garáže, tato nabídka předkupního práva nebyla z úrovně SMB využita (kupní cena 200 000 Kč).

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené k této nabídce předkupního práva je orgánům statutárního města Brna předkládán nyní tento návrh:

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. 1825/7** zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m², **v k.ú. Obřany**, dle nabídky doručené dne 14.11.2025,

s ohledem na skutečnost, že nebyla využita předchozí projednaná nabídka předkupního práva ke stavbě sousední garáže, a dále s přihlédnutím k tomu, že v této lokalitě je naprostá většina garáží, jež jsou ve vlastnictví jiných osob, postavena na pozemcích SMB a **uplatnění předkupního práva u jedné garáže by bylo nesystémovým krokem**, který neřeší vlastnictví ostatních garáží v daném místě.

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

Materiál byl předložen k projednání Radě města Brna konané dne 14.1.2026.

Stanovisko dotčeného orgánu:

Městská část Brno-Maloměřice a Obřany 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

Dominikánské nám. 196/1
601 67 Brno

V Brně dne 13.11.2025

NABÍDKA

K VYUŽITÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA

podle ust. § 3056 ve spojení s ust. § 2147 odst. 1 o.z.

Vážení,

Obracíme se na Vás jako vlastníci **stavby garáže bez čp./če na pozemku parc.č. 1825/7 v katastrálním území Obřany** zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město na LV č. [REDAKCE] pro obec Brno a k.ú. Obřany (dále jen Stavba).

Tato stavba je postavena na pozemku **parc.č. 1825/7** zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Obřany, jehož vlastníkem je **Statutární město Brno**.

Vám, jako vlastníku pozemku, na kterém je předmět převodu situován, svědčí ve smyslu § 3056 obč.z. předkupní právo k předmětné Stavbě. Tímto Vám **jako předkupníkovi oznamujeme, že máme zájem Stavbu prodat**.

Činíme Vám proto tímto písemnou **nabídku na uzavření kupní smlouvy**, za shodných podmínek ujednaných v kupní Smlouvě (dále jen „Nabídka“), když kupní smlouvu, jejímž předmětem je Stavba, jsme jako prodávající uzavřeli dne 13.11.2025 s [REDAKCE]

[REDAKCE] za kupní cenu za předmět převodu v částce **300.000 Kč**. Kupní cena se platí prostřednictvím úschovy u advokáta na depozitní účet advokáta **č.ú. [REDAKCE]**. Uzavřením kupní smlouvy s koupěchtivým dospěla naše povinnost nabídnout Vám Stavbu k odkoupení.

Předkupní právo ke Stavbě lze uplatnit ve lhůtě **do 3 měsíců od doručení této nabídky**. Uvedená lhůta je prekluzivní a je stanovena pro využití – akceptaci nabídky a zaplacení kupní ceny.

S úctou

[REDAKCE]

Příloha: kopie uzavřené kupní smlouvy

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu č. 22950/33, 34, 35 a 36/2025

Já, níže podepsaná JUDr. Jana Rožnovská, advokát se sídlem v Brně, zaps. v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 1105, prohlašuji, že tuto listinu, kterou jsem sepsala, přede mnou dnešního dne vlastnoručně v 1 vyhotovení podepsali

-
-

V Brně dne 13.11.2025

JUDr. Jana Rožnovská

ADVOKÁTKA V BRNĚ

Osvědčení České advokátní komory no. 1105

OSVĚDČENÍ O PRÁVNÍ DOBŘETI

Během této řídky o prohlášení o pravosti podpisu č. 22020/33, 34, 35 a 36/2023

Já, níže podepsaný JUDr. Jana Rožnovská, advokát se sídlem v Brně, srazu v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 1105, prohlašuji, že tato listina, kterou jsem sepsala, přede mnou došlo k dnešnímu dni ustanovené a i vyhotovení podpisu

- Ing. Luboš Dvorník, nar. 19.12.1947 v Olomouci, bytem v Olomouci (122,96, 664-41 Topolový, Jihlava)
totožnost jsem zjištěl z OZ č. 2132947873
- Věra Dvorníková, nar. 22.9.1924 ve Valticích, bytem v Olomouci (122,96, 664-41 Topolový, Jihlava)
totožnost jsem zjištěl z OZ č. 213298128

V Brně dne 13.11.2023

JUDr. Jana Rožnovská


ADVOKÁTKA V BRNĚ
Osvědčení České advokátní komory no. 1105

Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – na žádost

Dokument 175858740-49637-251114145023.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **175858740-49637-251114145023**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **3**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Rožnovská Jana, JUDr., advokátka, IČ: 66206651

Pracoviště: Rožnovská Jana, JUDr., advokátka

Datum vyhotovení: **14.11.2025**

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: JANA ROŽNOVSKÁ

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



175858740-49637-251114145023

[REDACTED]

Jako prodávající

a

[REDACTED]

Jako kupující

uzavřeli dále uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVU

I.

Prodávající prohlašují, že jsou ke dni podpisu této smlouvy podle kupní smlouvy ze dne 6.7.1979 registrované Státním notářstvím Brno město dne 6.7.1979 po č. Reg. 1RJ 115/79 v návaznosti na kofaundační rozhodnutí stavebního úřadu Úřadu městské části města Brna, Brno Maloměřice a Obřany sp. zn. STU/02222/14/ZAJ, které nabylo právní moci dne 12.3.2020 a dalších listin, podle kterých byl povolen vklad práva do katastru nemovitostí rozhodnutím čj. V 1277/2023-702 s účinkem k okamžiku 23.1.2023 11:18:18, vlastníky

- stavby garáže bez čp./če na pozemku parc.č. 1825/7 v katastrálním území Obřany (dále jen předmět převodu).*

Předmět převodu je stavba na cizím pozemku, jehož vlastníkem je Statutární město Brno.

Předmět převodu je zapsán v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město na LV č. [REDACTED] pro obec Brno a k.ú. Obřany.

II.

Prodávající prodávají a kupující kupují výše uvedený **předmět převodu** popsaný výše v čl. I. této smlouvy,

tedy prodávající touto smlouvou prodávají a převádí předmět převodu, tj.

stavbu garáže bez čp./če. na pozemku parc.č. 1825/7 v katastrálním území Obřany se všemi součástmi, příslušenstvím, právy a povinnostmi do společného jmění kupujících

za kupní cenu 300.000,00 Kč (slovy tři sta tisíc korun českých) a

kupující za tuto kupní cenu předmět převodu se všemi součástmi, příslušenstvím, právy a povinnostmi od prodávajících do svého společného jmění manželů kupují a přijímají.

Prodávající se zavazují, že kupujícím odevzdají předmět převodu a umožní jim nabýt vlastnické právo k němu a kupující se zavazují, že předmět převodu převezmou a zaplatí dohodnutou kupní cenu.

Kupující berou na vědomí že v souladu s ustanovením §3056 obč. z. svědčí vlastníku pozemku, na kterém je předmět převodu vystavěn, tedy Statutárnímu městu Brnu, předkupní právo k předmětu převodu. Prodávající se zavazují učinit vlastníku pozemku jako koupěchtivému nabídku předkupního práva bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.

Strany berou na vědomí, že pokud vlastník pozemku parc.č. 1825/7 v katastrálním území Obřany své předkupní právo řádně a včas uplatní, právní účinky této smlouvy dle ust. § 2145 obč. z. zanikají.

III.

Kupní cena bude kupujícími zaplacená prostřednictvím úschovy advokáta na svěřenský účet JUDr. Jany Rožnovské vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,

dle podmínek svěřenecké smlouvy uzavírané současně s touto kupní smlouvou.

Kupující se zavazují složit celou kupní cenu 300.000 Kč na uvedený účet úschovy v termínu do 20.11.2025. Složením na výše uvedený účet se rozumí připsání na tento účet.

Smluvní strany se dohodly, že tato kupní smlouva s ověřenými podpisy účastníků bude uložena do úschovy svěřenského správce JUDr. Jany Rožnovské a tou bude podána společně s návrhem na vklad, který smluvní strany podepíší při uzavření této smlouvy a uloží jej do úschovy advokátky JUDr. Jany Rožnovské společně s touto kupní smlouvou.

IV.

Prodávající prohlašují, že

- *jim nejsou známy žádné právní ani faktické vady, na které by kupující neupozornili, zejm. práva a závazky třetích osob, že na převáděné nemovitosti nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, která by je omezovala nebo bránila ve volné dispozici s předmětem převodu, a která by bylo třeba touto smlouvou zvlášť vypořádat;*
- *předmět převodu není předmětem nedorešených restitučních sporů, dědických nebo jiných vypořádacích nároků, nebyl vložen do základního kapitálu obchodní společnosti či družstva;*
- *žádným právním jednáním, které není v katastru nemovitostí zapsáno, nepřevdli předmět převodu ani jeho díl na třetí osobu a zavazují se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnického práva podle této smlouvy takové právní jednání neučiní, jakož se zavazují, že v mezidobí od podpisu této smlouvy do vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících do katastru nemovitostí neučiní žádné právní jednání vedoucí k zatížení nemovitosti;*
- *předmětná nemovitost není zatížena žádnými dalšími právy třetích osob a nemá žádné právní vady, které by znemožňovaly její užívání v souladu s účelem, ke kterému je určen;*
- *si nejsou vědomi žádných svých závazků po lhůtě splatnosti vůči státu – finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení nebo zdravotním pojišťovnám, nemají vůči žádné třetí osobě žádný závazek, pro který by mohl být nařízen výkon rozhodnutí prodejem předmětných nemovitostí, a že jejich vlastnické právo k předmětu převodu nebylo zpochybněno či jinak právně napadeno.*

Kupující prohlašují, že

- *byli seznámeni prodávajícími s výpisem z veřejného seznamu, měli příležitost si předmět převodu osobně prohlédnout, což také učinili;*
- *nevymínili si žádné zvláštní vlastnosti předmětu převodu;*
- *jsou obeznámeni s obsahem stávající smlouvy o nájmu pozemku parc. č. 1825/7 v k.ú. Obrany.*

Obě strany smlouvy prohlašují, že nemají závazky vůči třetím osobám, které by řádně nesplnily nebo nemohly splnit, a ujistily se navzájem, že jim není známo, že by se kdokoli v budoucnosti mohl oprávněně domáhat neúčinnosti nebo neplatnosti této smlouvy, vydání předmětu převodu nebo kupní ceny či její části.

Obě strany smlouvy mají právo odstoupit od této smlouvy, pokud se prohlášení shora uvedená v tomto článku smlouvy ukážou jako nepravdivá a nebude sjednána náprava v přiměřené lhůtě patnácti dnů.

V.

Prodávající se zavazují předmět převodu kupujícím předat včetně všech klíčů, které drží, nejpozději v termínu do 7 dnů ode dne, kdy bude proveden vklad práva podle této smlouvy na kupující.

Uvolněním z úschovy na účet prodávajících se rozumí připsání na tento účet.

K fyzickému převzetí předmětu převodu vyzvou prodávající kupující minimálně 2 dny předem.

Prodávající jsou povinni předat předmět převodu kupujícím ve stavu, v jakém se nachází k datu podpisu této smlouvy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

VI.

Pokud v/na předmětu bude k datu předání předmětu převodu ponechány jakékoli movité věci, tyto okamžitě protokolárního předání předmětu převodu, přechází do vlastnictví kupujících bezúplatně.

VII.

Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v takovém případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné nebo neúčinné novým ustanovením platným nebo účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného nebo neúčinného, případně uzavřít tuto kupní smlouvu s obdobným obsahem znovu.

Smluvní strany se zavazují poskytnout nezbytnou součinnost katastrálnímu úřadu i sobě navzájem tak, aby vklad vlastnického práva podle této smlouvy mohl být povolen. Bude-li návrh na vklad práv z této smlouvy příslušným Katastrálním úřadem pravomocně zamítnut či řízení zastaveno, jsou obě strany povinny jednat o případném novém návrhu a uzavření nové kupní smlouvy za stejných cenových podmínek.

Pokud k uzavření nové kupní smlouvy nedorazí ani do 10 dnů od právní moci rozhodnutí o zastavení řízení či zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu tato smlouva se ruší uplynutím 10. (desátého) dne od právní moci takového rozhodnutí.

V případě neplatnosti této smlouvy, odstoupení od ní nebo jejího zániku splněním rozvazovací podmínky, jsou strany povinny si vrátit vše, co bylo dosud plněno. Prostředky složené na svěřenském účtu advokáta budou vráceny na ten účet, z něhož byly na tento účet odeslány, pokud se strany nedohodnou jinak,

VIII.

Vlastnické právo k předmětu převodu přejde na kupující vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě rozhodnutí Katastrálního úřadu. Do doby rozhodnutí o vkladu vlastnického práva jsou smluvní strany podpisem této smlouvy vázány.

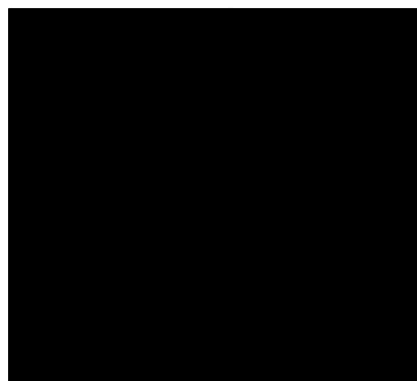
IX.

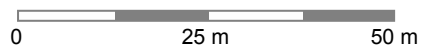
Účastníci této smlouvy prohlašují, že si ji dobře přečetli, jejímu obsahu porozuměli a na důkaz toho, že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, prosté tísne či nápadně nevýhodných podmínek, připojují své vlastnoruční podpisy.

Veškeré její změny a doplňky vyžadují k platnosti dohodu smluvních stran v písemné formě.

Tato smlouva se vyhotovuje v 5 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení a jedno s ověřenými podpisy stran bude použito pro účely vkladového řízení.

V Brně dne 13. listopadu 2025





1 : 1 000

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az

Popisy parcel



Definiční bod parcel



Vnitřní parcelní kresba



Parcelní kresba

MAJETEK - BUDOVY A STAVBY DLE SPRÁVCŮ BUDOV



Tvrdíková Lenka (Městská část Brno-Medlánky)



Vitorino Lena (Městská část Brno-Medlánky)

Palátová Zora (Městská část Brno-sever)



Drdla Martin (Městská část Brno-střed)



Gajdošíková Alice (Městská část Brno-střed)



Halík David (Městská část Brno-střed)



Králová Jana (Městská část Brno-střed)



Linhartová Šárka (Městská část Brno-střed)



Macháňová Leona (Městská část Brno-střed)



SVJ (Městská část Brno-střed)

Anastasiia Poludvorianyn (Odbor správy majetku)

Bočková (Odbor správy majetku)

Jeřábková (Odbor správy majetku)

Káňová (Odbor správy majetku)



Kessner (Odbor správy majetku)

Milan Petrovič (Odbor správy majetku)



Rohánková (Odbor správy majetku)

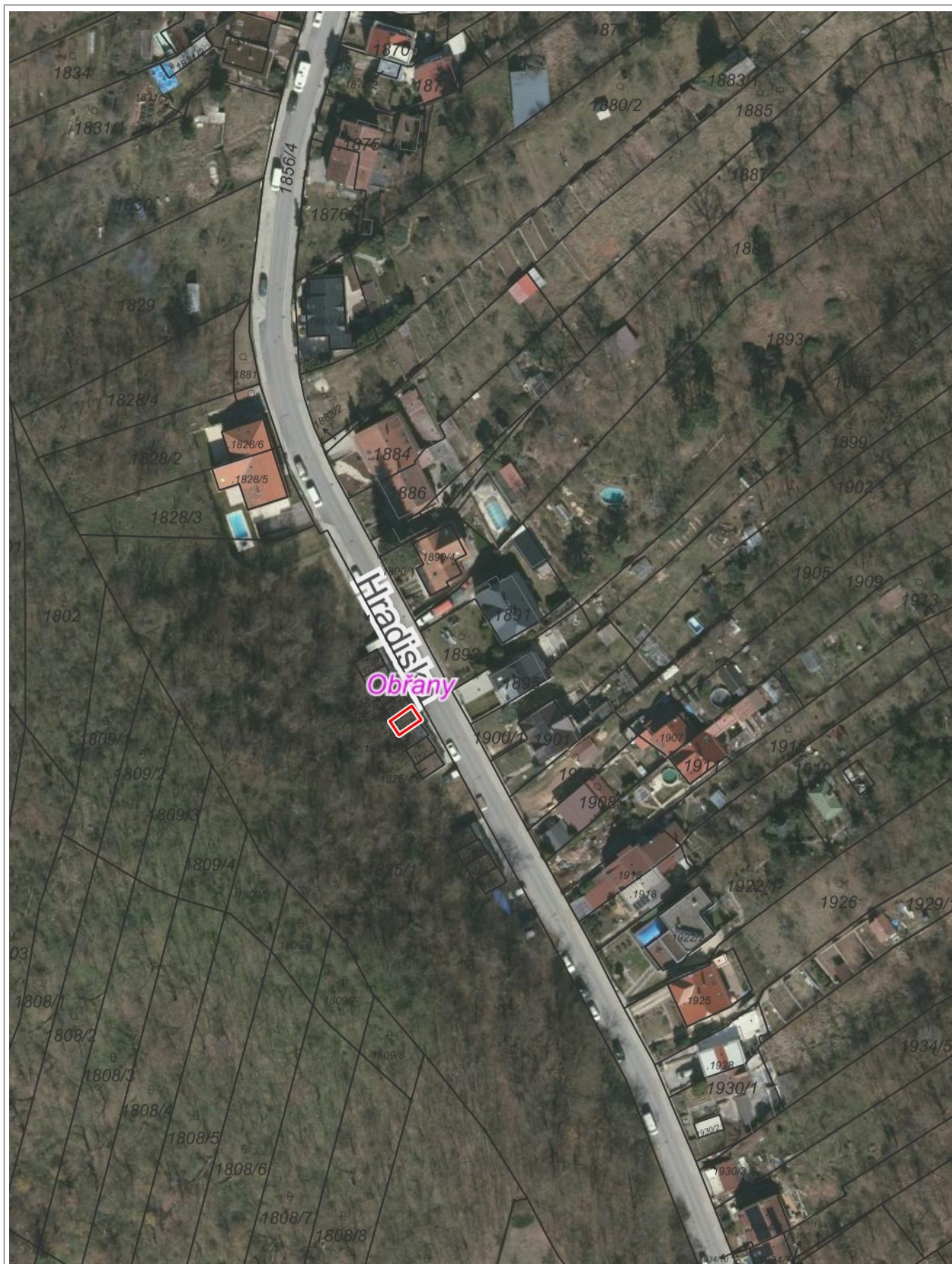
Říčánek (Odbor správy majetku)

Střeštík (Odbor správy majetku)

PARCELY SMB



Parcely SMB

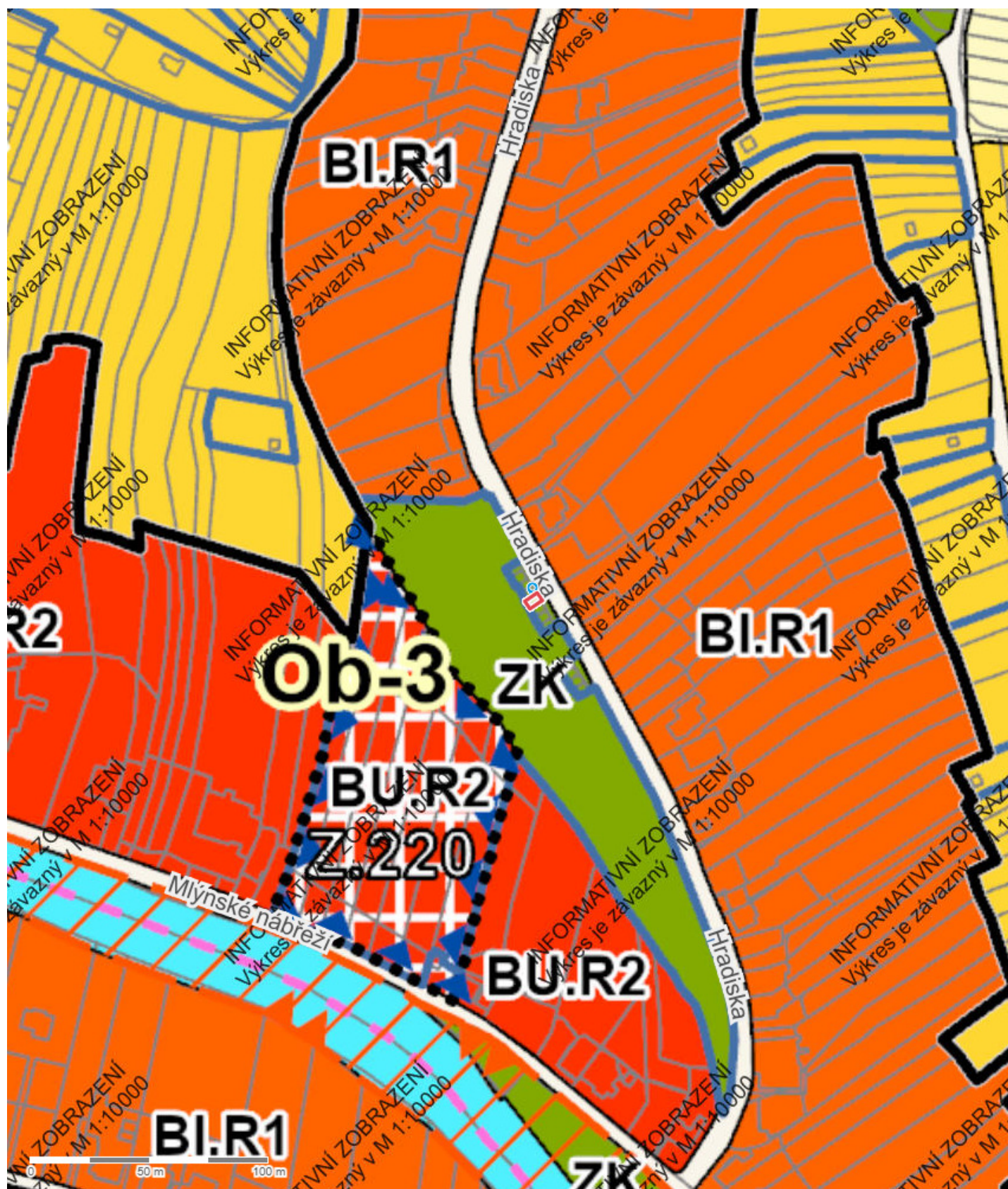


0 25 m 50 m

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. .1825/7, k.ú. Obřany



Parcela

Katastrální území	Obřany
Číslo parcely	.1825/7
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	24 m ²
Výměra dle geometrie	24 m ²
Stav parcely k	01.11.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	ZK
Název RZV	Zeleň krajinná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	24 m ² (101%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z3.21 Obřany, Maloměřice
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	–

