

Z9/32. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 20.1.2026

83. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.e. 63, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p.č. 2732/27 v k.ú. Komín

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 občanského zákoníku.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** nabídku [REDACTED] doručenou dne 5.11.2025, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 63, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2732/27 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², v k.ú. Komín, za kupní cenu ve výši 720 000 Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy k nemovitým věcem č. 42022203, 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 č.e. 63, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2732/27 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², v k.ú. Komín, dle nabídky doručené dne 5.11.2025.

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 14:46

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

11.1.2026 v 10:56

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (nabídka.pdf)	6 - 6
Příloha (KS Netopýrky Komín.pdf)	7 - 10
Příloha (majetková mapa - lokalita Komín Netopýrky.pdf)	11 - 12
Příloha (letecký snímek - lokalita Netopýrky.pdf)	13 - 13
Příloha (Report z ÚPmB - p.č. 2732-27 Komín.pdf)	14 - 15

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] (dále jen „navrhovatel“), doručená dne 5.11.2025, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě č.e. 63, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2732/27 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m² v k.ú. Komín.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 5.11.2025 nabídku navrhovatelů na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 OZ ke stavbě č.e. 63, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 2732/27 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m² v k.ú. Komín, za kupní cenu ve výši 720 000 Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy k nemovitým věcem č. 42022203, uzavřené s koupěchtivými.

Dle ustanovení § 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 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 5.2.2026.

Popis:

Výše uvedená stavba č.e. 63, způsob využití rodinná rekreace, postavená na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 2732/27 v k.ú. Komín je situována v zahrádkářské osadě u přírodní památky Netopýrky nedaleko sportovního letiště Brno-Medlánky. Z leteckého snímku je patrné, že tato stavba přesahuje i do pozemku p.č. 2732/26 (ve vlastnictví SMB). V dané lokalitě se nachází 15 chat ve vlastnictví jiných osob, jež jsou postaveny na pozemcích SMB.

Dle **platného Územního plánu města Brna (ÚPmB)** je předmětný **pozemek p.č. 2732/27 v k.ú. Komín** součástí **stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití – rekreace jiná (RX)**.

Správa:

Pozemek je svěřen městské části Brno-Komín.

Pozn. MO MMB:

Z téže zahrádkářské osady byla v ZMB projednána nabídka předkupního práva k protější stavbě pro rodinnou rekreaci (kupní cena 720 000 Kč) v říjnu t.r., která 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 ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, **ke stavbě č.e. 63**, způsob využití rodinná rekreace, **postavené na pozemku** ve vlastnictví statutárního města Brna **p.č. 2732/27** zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m² **v k.ú. Komín**, za kupní cenu ve výši 720 000 Kč, dle nabídky doručené dne 5.11.2025,

a to vzhledem k tomu, že **nebyla využita předchozí projednaná nabídka předkupního práva k obdobné stavbě pro rodinnou rekreaci v téže zahrádkářské osadě**, dále s ohledem na skutečnost, že v dané lokalitě jsou na pozemcích SMB všechny stavby pro rodinnou rekreaci ve vlastnictví jiných osob a **uplatnění předkupního práva u jedné chaty by bylo nesystémovým krokem**, který neřeší vlastnictví ostatních chat v dané lokalitě.

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-Komín 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 informována.

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA
podatelna 17
Došlo dne 5 -11- 2025
Č.j. MMB:
Příl.:

Došlo dne -6 -11- 2025
Č.j. MMB: Příl.:

Doporučeně s dodejkou

Statutární město Brno
Magistrát města Brno
Majetkový odbor
Malinovského nám. 624/3
602 00 Brno

Statutární město Brno
Doručeno: 05.11.2025
MMB/0546199/2025
Listy: 1 přílohy: 1
druh: Li/sv.



mmbls950a6554

V Brně dne 20. 10. 2025

Věc: Nabídka zákonného předkupního práva

Vážený,

dovolujeme si Vás oslovit coby vlastníka nemovitosti v obci Brno, katastrálním území Komín:

- **pozemku p.č. 2732/27** - zastavěná plocha a nádvoří – o zapsané výměře 16 m², zapsaného na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město,

na kterém stojí stavba – **budova s číslem evidenčním 63**, stavba pro rodinnou rekreaci, zapsaná na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, která není součástí pozemku p.č. 2732/27 a náleží do našeho společného jmění manželů.

Výše popsanou stavbu prodáváme za podmínek blíže specifikovaných v příložené kupní smlouvě, a to za **kupní cenu 720.000,- Kč (slovy: sedm set dvacet tisíc korun českých)**. V souladu s ust. § 3056 a § 2140 občanského zákoníku Vám proto zasíláme tuto předkupní nabídku.

Z podstatných podmínek prodeje uvádíme zejména následující:

- kupní cena bude činit dle nabídky koupěchtivých 720.000,- Kč,
- předmětné nemovitosti budou kupujícím předány do patnácti dnů ode dne rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího do katastru nemovitostí.

Pokud máte o využití svého předkupního práva zájem, kontaktujte nás prosím na níže uvedeném kontaktu.

Pokud o využití předkupního práva zájem nemáte, dovolujeme si Vás zdvořile požádat o zaslání vzdání se předkupního práva, tedy prohlášení o nevyužití nabídky, a to k naším rukám [REDAKCE] případně o vyrozumění o možnosti osobního převzetí na adrese Majetkového odboru Magistrátu města Brno.

S úctou

Přílohy:
Znění kupní smlouvy

**KUPNÍ SMLOUVA K NEMOVITÝM VĚCEM
Č. 42022203**

Statutární město Brno

Doručeno: 05.11.2025

MMB/0546199/2025

listy: 1

přílohy:

druh:

li/sv:

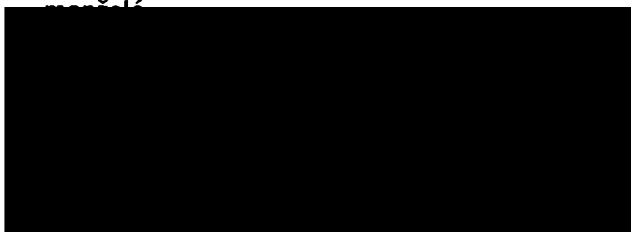


mmb1es950a6554

Smluvní strany:

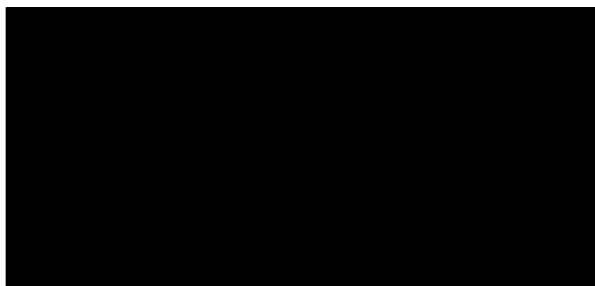
Prodávající:

manželé



oba dále také v jednotném čísle jen jako „**prodávající**“

Kupující:



kupující 1 a kupující 2 dále také v jednotném čísle jen jako „**kupující**“

čl. 1

Předmětné nemovitosti

1. Prodávající prohlašuje, že má ve svém společném jmění manželů následující nemovitosti v obci Brno, katastrálním území Komín:

- stavba – budova s číslem evidenčním 63, stavba pro rodinnou rekreaci, postavená na pozemku p.č. 2732/27,

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město na LV č. [REDACTED]

přičemž nemovitosti specifikované v této smlouvě výše jsou dále pro účely této smlouvy označovány jen jako „**předmětné nemovitosti**“ nebo „**předmět převodu**“.

Pro vyloučení pochybností smluvní strany výslovně prohlašují, že předmětem převodu dle této smlouvy je pouze shora popsaná stavba s číslem evidenčním 63, tj. nikoliv pozemek, na kterém je stavba postavena.

čl. 2

Projev vůle k prodeji a koupi

1. Prodávající prodává spoluvlastnický podíl o velikosti id. $\frac{1}{2}$ na předmětných nemovitostech včetně všech jejich součástí a příslušenství ze svého společného jmění manželů kupujícímu 1, který podíl o velikosti id. $\frac{1}{2}$ na předmětných nemovitostech včetně všech jejich součástí a příslušenství za níže uvedenou kupní cenu do svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá.
2. Prodávající prodává spoluvlastnický podíl o velikosti id. $\frac{1}{2}$ na předmětných nemovitostech včetně všech jejich součástí a příslušenství ze svého společného jmění manželů kupujícímu 2,

Současně s právem užívat předmětné nemovitosti přechází na kupujícího i nebezpečí nahodilé zkázy nebo škody na předmětných nemovitostech. Smluvní strany se dohodly, že prodávající předá předmětné nemovitosti kupujícímu nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy bude proveden vklad vlastnického práva dle této kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Nemovitost bude vyklizená a uklizená, nebylo-li mezi prodávajícím a kupujícím dohodnuto jinak.

2. Smluvní strany se zavazují vzájemně si poskytnout veškerou potřebnou součinnost k přehlášení dodávek veškerých energií na kupujícího (resp. na osobu určenou kupujícím) tak, aby tyto byly přehlášeny bezprostředně po předání, případně po převodu vlastnického práva, dle dohody smluvních stran. Do doby předání předmětných nemovitostí dle této smlouvy kupujícímu hradí náklady spojené s užíváním a údržbou předmětných nemovitostí prodávající. Proávající se dále zavazuje, že uhradí kupujícímu případné nedoplatky úhrad za plnění spojená s užíváním předmětných nemovitostí vzniklé do dne předání a převzetí předmětných nemovitostí kupujícímu. Obdobně se zavazuje kupující vydat prodávajícímu bez zbytečného odkladu přeplatky uvedených úhrad, které obdrží za prodávajícího.
3. Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem a polohou předmětných nemovitostí, tyto si před podpisem této smlouvy řádně na místě samém prohlédl, počet vykonaných prohlídek považuje za dostatečný a ve stavu, v jakém je prodávající prodává, je kupuje a nemá k tomu žádných výhrad.
4. Proávající prohlašuje, že v předmětu převodu nemají s jeho souhlasem umístěno trvalé bydliště žádné osoby. Proávající prohlašuje, že v předmětu převodu není s jeho souhlasem nahlášeno žádné sídlo fyzických nebo právnických osob.
5. Pokud by některá třetí osoba uplatňovala vůči kupujícímu jakoukoliv oprávněnou pohledávku nebo jiné právo vzniklé před převodem vlastnického práva k předmětným nemovitostem podle této smlouvy a spojené s vlastnictvím předmětných nemovitostí, zavazuje se prodávající, že pohledávku zaplatí nebo jiné právo uspokojí ze svého.

čl. 5

Zákonné předkupní právo a nájemní smlouva k pozemku

1. Proávající upozorňuje kupujícího, že předmět převodu dle této smlouvy je stavba umístěná na pozemku, jehož není součástí a který je ve vlastnictví osoby odlišné od prodávajícího, a to Statutární město Brno, IČ: 44992785, sídlem Brno, Dominikánské náměstí č.p. 196/1, PSČ 602 00 (dále také jen „**předkupník**“). V souladu s ust. § 3056 občanského zákoníku má předkupník zákonné předkupní právo k předmětu převodu dle této smlouvy, přičemž toto předkupní právo má povahu práva věcného. Kupující prohlašuje, že si je této skutečnosti vědom a nepovažuje to za právní vadu předmětu převodu.
2. V souladu s ust. § 2140 občanského zákoníku je prodávající povinen nabídnout předmět převodu předkupníkovi ke koupi, pokud jej chce prodat třetí osobě. Proávající je povinen zaslat předkupníkovi nabídku k využití předkupního práva do 5 pracovních dnů od podpisu této smlouvy. Tato kupní smlouva je v souladu s ust. § 2145 občanského zákoníku uzavřena

- výhradami či podmínkami), které by bránily uzavření nebo naplnění této smlouvy nebo které by omezovaly převoditelnost předmětných nemovitostí,
- k předmětným nemovitostem neexistují nájemní ani užívací vztahy třetích osob, předmětné nemovitosti ani jejich části nebyly vloženy do základního kapitálu obchodní korporace, do nadace, nadačního fondu či svěřenského fondu, dispozice s předmětnými nemovitostmi nebyla omezena předběžným opatřením,
 - nebylo vydáno žádné rozhodnutí, které by zakazovalo užívat předmětné nemovitosti k účelu, k němuž jsou určeny.
3. Prodávající se zavazuje, že v době od podpisu této smlouvy do převodu vlastnického práva k předmětu převodu nepodnikne, s výjimkou úkonů spojených s běžným provozem či předvídaných touto smlouvou, žádné kroky, které by snížily hodnotu předmětných nemovitostí nebo ztížily či zmařily realizaci této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti s převodem předmětu převodu dle této smlouvy nepřechází na kupujícího žádné dluhy prodávajícího; smluvní strany vylučují aplikaci § 1888 odst. 2 občanského zákoníku.
5. Kupující prohlašuje, že:
- je plně svéprávný a způsobilý k uzavření této smlouvy a následnému plnění této smlouvy a
 - bude mít ve sjednané lhůtě zajištěny finanční prostředky na úhradu kupní ceny.
6. Bude-li zjištěna nepravdivost prohlášení prodávajícího uvedených v čl. 6 této smlouvy nebo v případě, že prodávající poruší jakýkoliv svůj závazek uvedený v čl. 6 této smlouvy, přičemž nepravdivost tohoto prohlášení nebo porušení tohoto závazku nebude odstraněno ani do 15 dnů ode dne, kdy k tomu kupující prodávajícího alespoň e-mailem vyzve, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit a současně je prodávající povinen uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 6 % z kupní ceny.
7. Jakékoli ujednání o smluvních pokutách v této smlouvě se nedotýká případného nároku na náhradu škody vzniklé v důsledku porušení příslušné povinnosti smluvní strany.

čl. 7

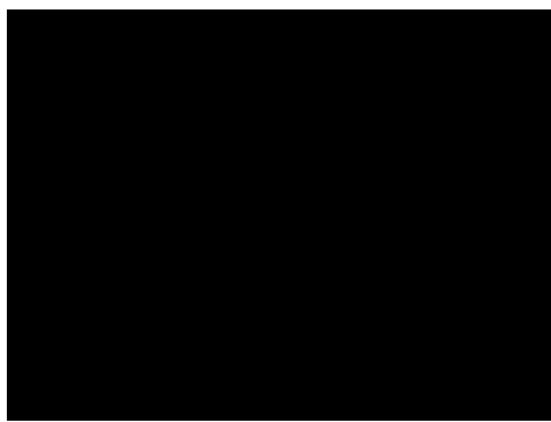
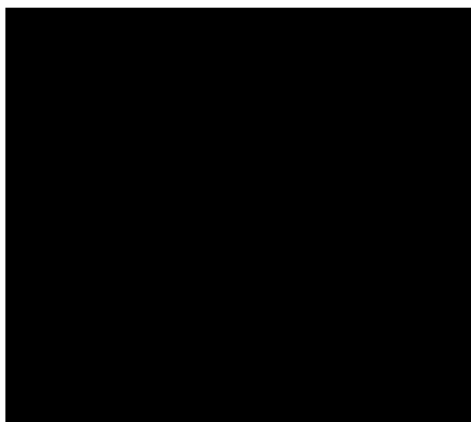
Převod vlastnictví

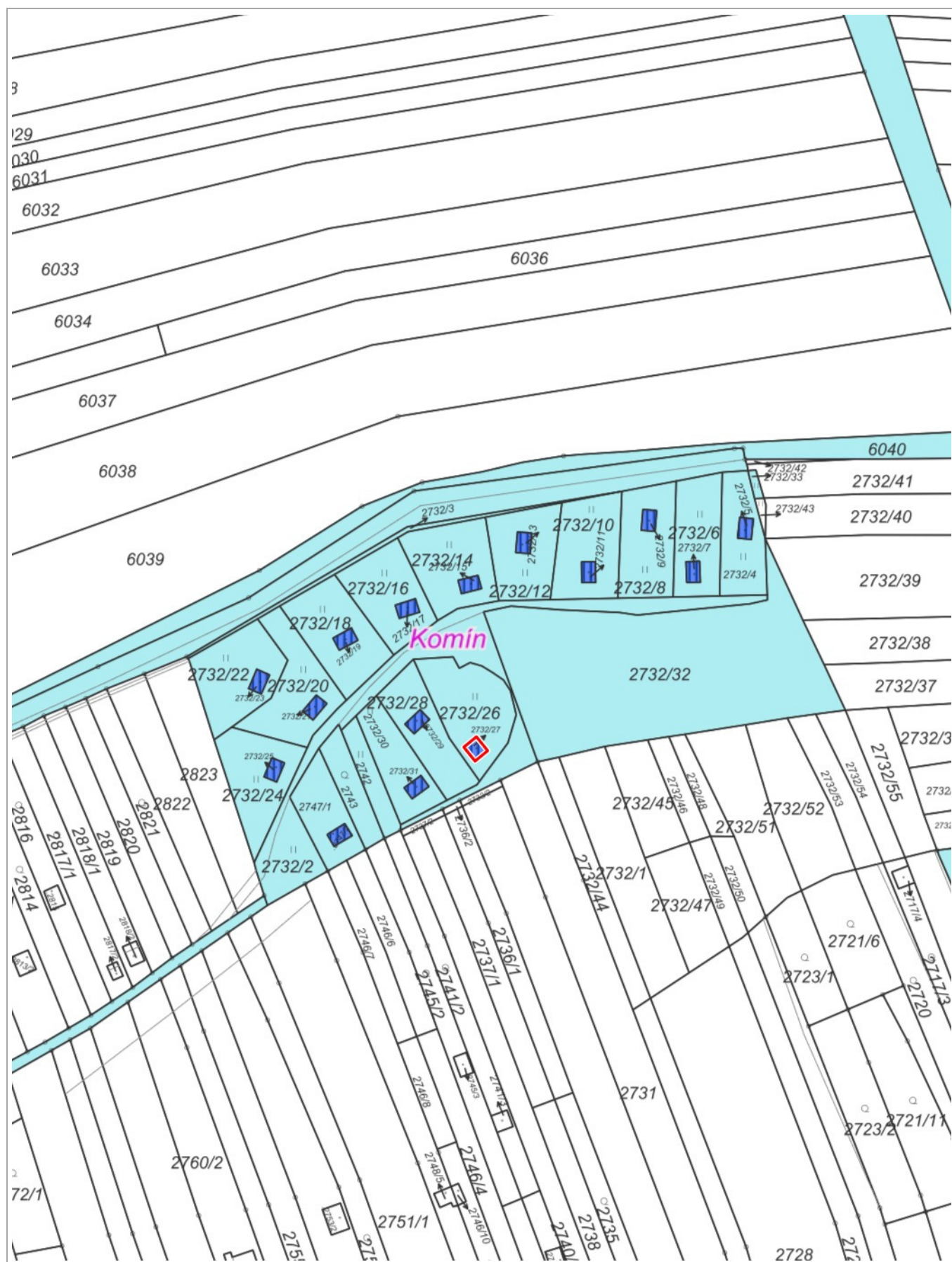
1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti, s výjimkou čl. 2 této smlouvy (který nabude účinnosti dle pravidel uvedených dále) dnem jejího podpisu smluvními stranami. Článek 2 této smlouvy nabude účinnosti teprve zaplacením druhé části kupní ceny kupujícím do úschovy Schovatele tak, jak je sjednáno v čl. 3 odst. 1 písm. b) této smlouvy. Vlastnictví k předmětným nemovitostem přechází na kupujícího až vkladem vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí s účinky ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu.
2. Smluvní strany se dohodly, že na základě této kupní smlouvy lze zapsat do katastru nemovitostí u místně příslušného katastrálního úřadu vklad vlastnického práva pro kupujícího, přičemž návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podají za podmínek sjednaných

kupující více osob, jsou k finančním plněním na základě této smlouvy oprávněni a povinni společně a nerozdílně, nevyplyvá-li z této smlouvy jinak.

4. Pokud by jakákoliv část této smlouvy byla v budoucnu z jakéhokoliv důvodu shledána nicotnou, neplatnou či neproveditelnou, zůstává tím zbytek smlouvy nedotčen a účastníci se zavazují takto vadnou část smlouvy nahradit neprodleně ujednáním bezvadným, aby byl, pokud to bude dle práva možné, dosažen účel vadného ustanovení. Pokud by touto vadou byla postižena smlouva jako celek, zavazují se účastníci uzavřít neprodleně smlouvu novou tak, aby bylo dosaženo toho účelu, který je touto smlouvou sledován, pokud takový účel nebude zákonem zakázán. Současně s tím pak bude dohodou účastníků smlouvy vypořádán i stav, který v důsledku takové vady nastal za dobu od sjednání vadné části smlouvy nebo vadné smlouvy, do doby odstranění vadného stavu postupem první nebo druhé věty tohoto odstavce.
5. Nepřipouští-li tato smlouva výslovně jinak, smluvní strany výslovně vylučují možnost tuto smlouvu měnit či doplňovat jinak, než se souhlasem obou smluvních stran formou písemných, datovaných a vzestupně chronologicky číslovaných dodatků. Smluvní strany vylučují možnost využití elektronických zpráv pro změnu smlouvy. Pouze v písemné formě mohou být mezi účastníky sjednávána i tzv. vedlejší ujednání ke kupní smlouvě dle ust. § 2132 a následující občanského zákoníku.
6. Smluvní strany výslovně potvrzují, že tato smlouva nebyla uzavřena adhezním způsobem a že je výsledkem kontraktačních jednání mezi stranami, přičemž obě smluvní strany měly možnost obsah smlouvy ovlivnit. Smluvní strany vylučují použití ustanovení § 1799 a § 1800 občanského zákoníku. Účastníci potvrzují, že smlouva byla před jejím uzavřením projednána; a to jak jednotlivé podmínky této smlouvy, tak po jejich stanovení smlouva jako celek. Tato smlouva je úplným a komplexním ujednáním o všech záležitostech týkajících se jejího předmětu, přičemž žádný projev vůle učiněný ve fázi sjednávání smlouvy či jejích dodatků nezakládá žádné ze stran závazky a nesmí být vykládán v rozporu s ujednáními této smlouvy.
7. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti z ní vzešlá, se řídí právním řádem České republiky. Tato smlouva zavazuje také právní nástupce smluvních stran.

V Brně dne 14. 10. 2025





0 25 m 50 m

1 : 1 250

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA



Popisy parcel



Definiční bod parcel



Vnitřní parcelní kresba

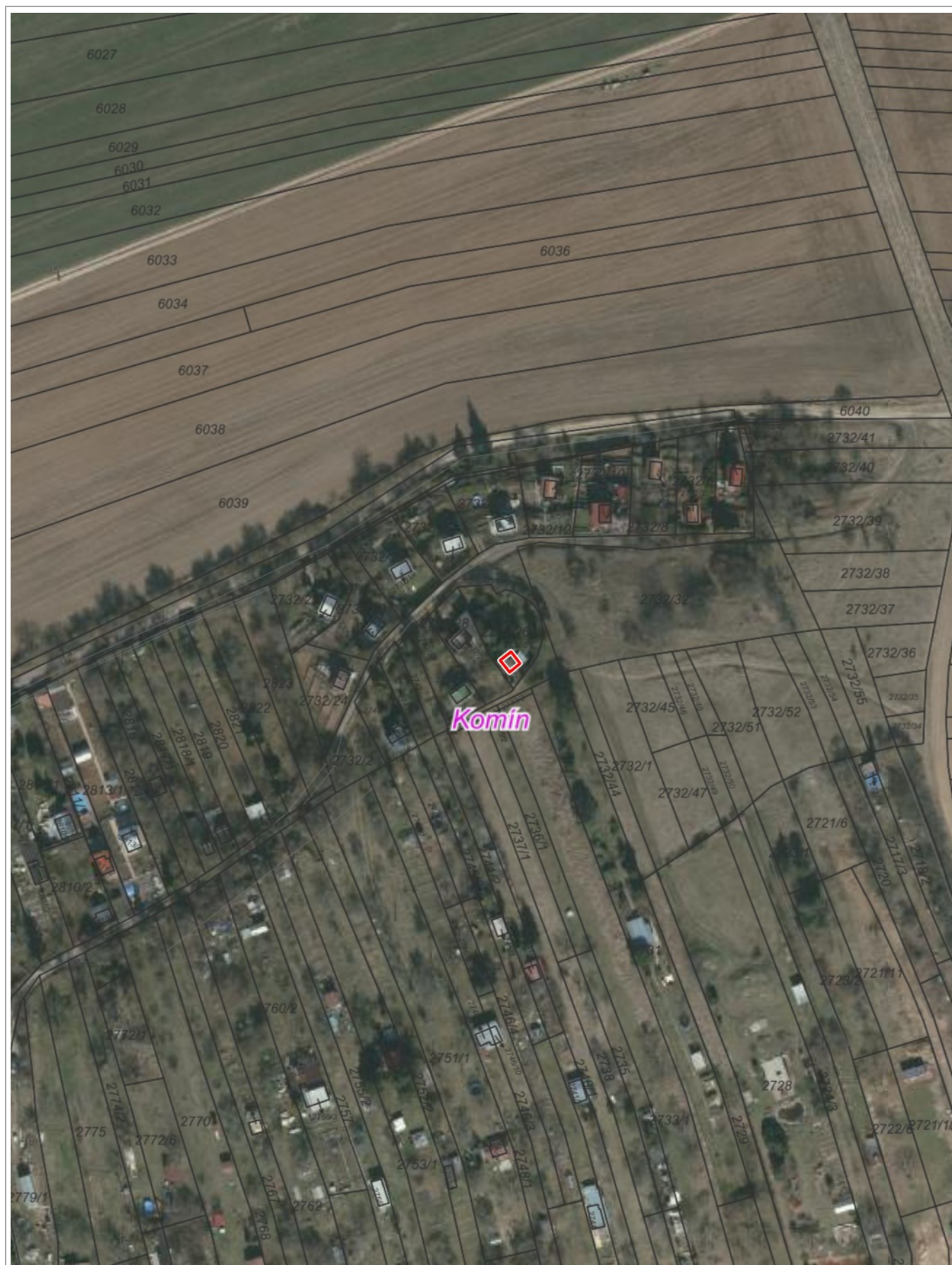


Parcelní kresba

PARCELY SMB



Parcely SMB

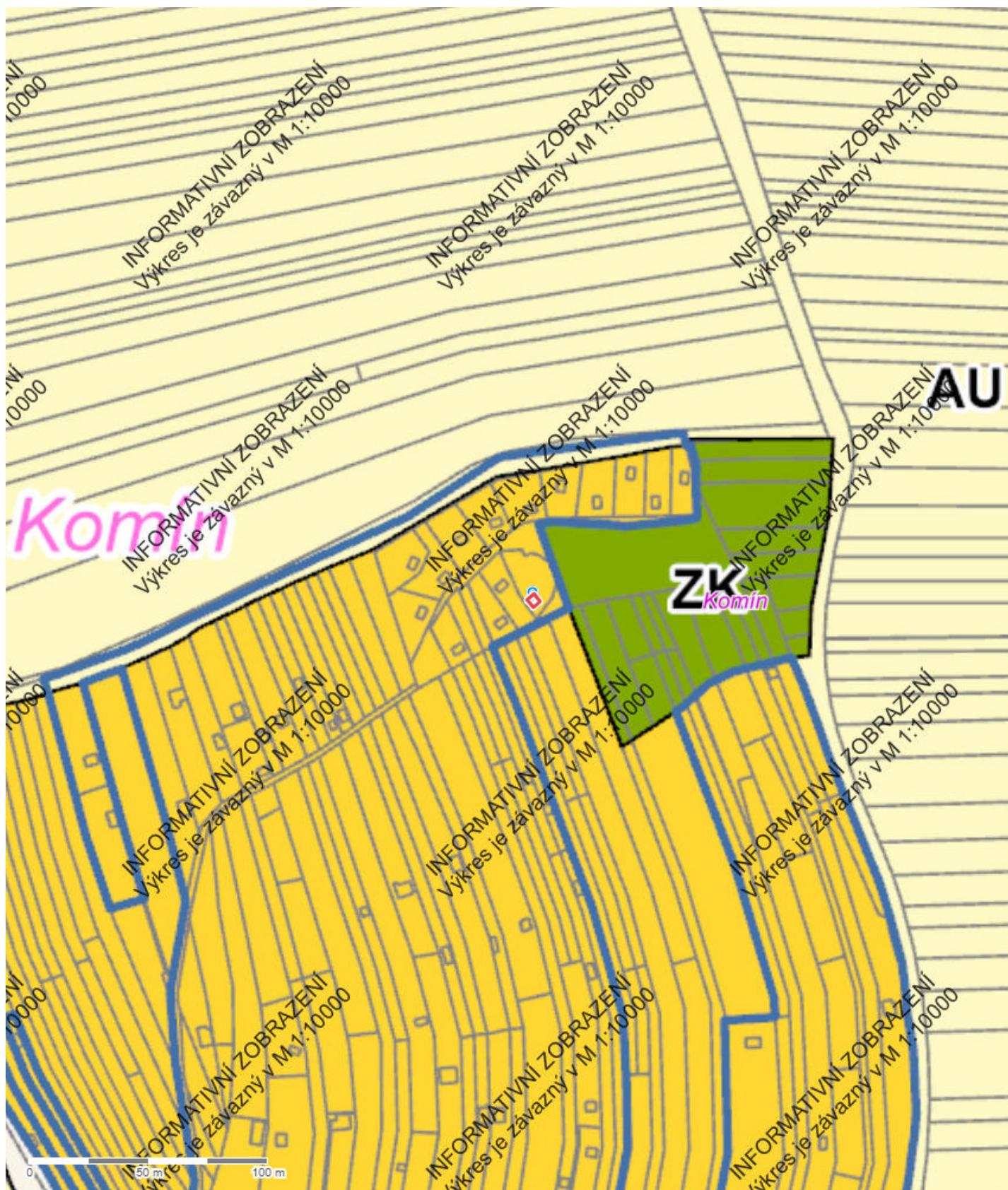


A horizontal bar representing a 50 m road. It is divided into five equal segments of 10 m each. The segments alternate in color: white, grey, white, grey, white. Below the bar, the positions 0, 25 m, and 50 m are marked.

1 : 1 500

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

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .2732/27, k.ú. Komín



Parcela

Katastrální území	Komín
Číslo parcely	.2732/27
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	16 m ²
Výměra dle geometrie	16 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)	RX
Název RZV	Rekreace jiná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	16 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	–