

Z9/33. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 3.3.2026

101. Nabídka předkupního práva ke stavbě bez čp/če, způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 365 v k.ú. Židenice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 občanského zákoníku.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** nabídku [REDACTED] doručenou dne 18.12.2025, 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. 365 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², v k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 620 000 Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy se smlouvou o advokátní úschově, uzavřené s koupěchtivou
- 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. 365 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², v k.ú. Židenice, dle nabídky doručené dne 18.12.2025.

Stanoviska

Materiál byl předložen k projednání Radě města Brna konané dne 25.2.2026.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

20.2.2026 v 19:01

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

21.2.2026 v 09:50

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (nabídka + smlouva - p.č. 365 Židenice.pdf)	6 - 10
Příloha (majetková mapa - p.č. 365 Židenice.pdf)	11 - 12
Příloha (letecký snímek - p.č. 365 Židenice.pdf)	13 - 13
Příloha (report z ÚPmB - p.č. 365 Židenice.pdf)	14 - 15

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] (dále jen „navrhovatel“), doručená dne 18.12.2025, na využití předkupního práva dle 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. 365 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Židenice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 18.12.2025 nabídku navrhovatelů na využití předkupního práva dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též OZ), ke stavbě bez čp/če, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 365 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², k.ú. Židenice, za kupní cenu ve výši 620 000 Kč a za podmínek doložené kupní smlouvy se smlouvou o advokátní úschově, uzavřené s koupěchtivou.

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 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 18.3.2026.

Popis:

Výše specifikovaná stavba bez čp/če, způsob využití garáž, postavená na pozemku statutárního města Brna p.č. 365 v k.ú. Židenice, je situována v garážovém dvoře při ulici Nezamyslova. Jde o starší řadovou prefabrikovanou garáž pro jeden osobní automobil. V tomto garážovém dvoře je postaveno více než 80 řadových garáží, pouze 11 z nich stojí na pozemcích, které nejsou ve vlastnictví SMB, neboť SMB pozemky pod garážemi v minulosti prodávalo vlastníků garáží a prodej pozemků pod garážemi byl realizován.

Pozemek je svěřen městské části Brno-Židenice, tato jej pronajala navrhovatelům.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek součástí **stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití – doprava všeobecná, se strukturou zástavby volnou a výškovou hladinou zástavby 3-10 m (DU.V2).**

Pozn. MO MMB:

Ve volených orgánech města bylo od roku 2019 **projednáno již sedm nabídek předkupního práva k jiným stavbám garáží v tomto garážovém dvoře při ulici Nezamyslova (naposledy v prosinci 2025), žádná z nabídek nebyla využita.**

Závěr:

S ohledem na výše uvedené je orgánům statutárního města Brna nyní předložen 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. 365** zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m², **k.ú. Židenice**, dle nabídky doručené dne 18.12.2025,

a to vzhledem k nevyužití předchozích projednaných nabídek předkupního práva k jiným stavbám garáží v tomto garážovém dvoře.

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

Materiál byl předložen k projednání Radě města Brna konané dne 25.2.2026.

Stanovisko dotčeného orgánu

Městská část Brno-Židenice 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 Brno

Majetkový odbor

Malinovského náměstí 624/3, 602 00 Brno-město

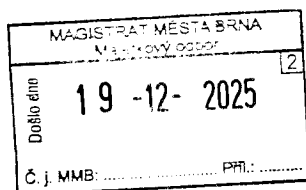
Statutární město Brno

Doručeno: 18.12.2025

YMB/0625535/2025

listy: 1 přílohy: 1

Ještě neprošla smlouvou



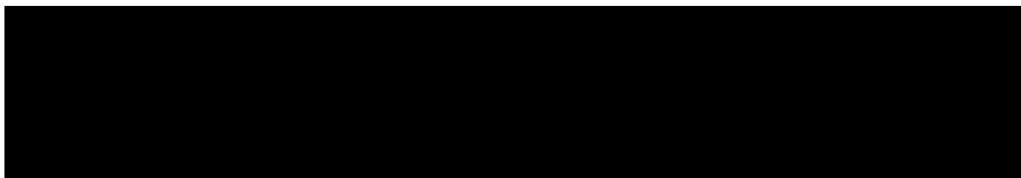
mmb1es950b7ebc

V Brně dne 15. prosince 2025

Věc: Nabídka z důvodu předkupního práva

Jsme vlastníky garáže v Brně – Židenicích, postavené na pozemku p. č. 365, jehož vlastníkem je město Brno, vzhledem k povinnosti vyplývající z předkupního práva žádáme o stanovisko v souvislosti s uvažovaným prodejem garáže zájemcům dle přiložené kupní smlouvy.

S pozdravem a poděkováním za vyřízení naší žádosti



Příloha: kupní smlouva

Kupní smlouva se smlouvou o advokátní úschově

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli dle vlastního prohlášení a předložených dokladů svéprávní :

1)

oba jako *prodávající*

2)

jako *kupující*

- 3) **TR reality, s.r.o.**, IČ : 27747832,
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 56343,
se sídlem v Třebíči, Přerovského 150/11, zastoupená Petrem Mikešem, *jednatel*,

jako *první vedlejší účastník – zprostředkovatel*

- 4) JUDr. Zdeňka **Vochyánová**, *advokátka*,
zapsaná v seznamu advokátů České advokátní komory pod číslem 8521
Advokátní kancelář se sídlem v Třebíči, Nerudova 1190/3

jako *druhá vedlejší účastnice smlouvy - schovatelka*

I.

Prodávající prohlašují, že mají ve :

společném jmění manželů

- budovu* bez č.p./č.e. – garáž, postavenou na pozemku p.č. 365.
zapsanou u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálního pracoviště Brno – město,
v katastru nemovitostí pro obec **Brno**, katastrální území **Židenice**, na listu vlastnictví č. [REDACTED]
Vlastníkem pozemku je Statutární město Brno.

II.

Skutečnost, uvedenou v článku I., prodávající prokazují touto **nabývací listinou** :

- kupní smlouvou* ze dne 1.12.1987, registrovanou Státním notářstvím pod č.j. 4 R I 24/1989

III.

Prodávající [REDACTED] převádějí touto smlouvou vlastnické právo k budově, blíže specifikované v článku I. této smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím, za dohodnutou kupní

cenu ve výši **620.000,- Kč** (slovy: šestsetdvacetisícikorunčeských) kupující [REDACTED]
která ji za tuto cenu do svého **výlučného vlastnictví** přijímá a kupuje.

IV.

Kupující se zavazují vyrovnat kupní cenu takto :

- 1) první splátku (rezervační zálohu) ve výši 50 000,- Kč uhradili z vlastních finančních prostředků na účet zprostředkovatele před uzavřením této smlouvy, což jednatel Petr Mikeš svým podpisem potvrzuje
- 2) druhou splátku ve výši 570.000,-Kč z vlastních finančních prostředků do advokátní úschovy u JUDr. Zdeňky Vochoyánové na její depozitní účet č. [REDACTED] nejpozději do :
28.2.2026

V.

Platbou do advokátní úschovy bude závazek kupující uhradit druhou splátku sjednané kupní ceny splněn. V případě, že kupující kupní cenu ve stanovené lhůtě nezaplatí, mají prodávající právo od této kupní smlouvy odstoupit a kupující je povinna zaplatit smluvní pokutu ve výši 50 000,- Kč, na jejíž úhradu se započte její nárok na vrácení rezervační zálohy. Výnos ze smluvní pokuty si rozdělí rovným dílem prodávající a zprostředkovatel.

VI.

Účastníci berou na vědomí poučení, že schovatelka je povinnou osobou podle zákona č. 253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

Schovatelka smí nakládat s deponovanými prostředky pouze způsobem, uvedeným v této smlouvě.

Advokátka prohlašuje, že depozitní účet je zřízen v souladu se zákonem o advokacii a stavovskými předpisy České advokátní komory a že tento účet není úročen. Advokátka dále prohlašuje, že prostředky, složené na jejím účtu, nejsou jejím vlastnictvím a nemohou být předmětem výkonu rozhodnutí ani nemohou být zahrnuty do majetkové podstaty pro případ zahájení insolvenčního řízení na advokátku. V případě, že by advokátka nemohla z jakýchkoliv důvodů advokacii vykonávat, přecházejí povinnosti z této smlouvy na ustanoveného zástupce ve smyslu zákona o advokacii.

Nabyvatelka prohlašuje, že peněžní prostředky, které budou použity k úhradě kupní ceny, nepocházejí ze zdrojů sloužících k legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a že není politicky exponovanou osobou.

Účastníci berou na vědomí poučení, že budou o založení a ukončení úschovy informováni Českou advokátní komorou a Československou obchodní banku a.s. (notifikace)

VII.

Vlastníkovi pozemku p.č. 365 v katastrálním území Židenice svědčí podle § 3056 občanského zákoníku zákonné předkupní právo ke stavbě na něm stojící. Prodávající učiní Statutárnímu městu Brno nabídku na odkup garáže za cenu, sjednanou touto kupní smlouvou. Pokud by vlastník pozemku nabídku akceptoval, tato smlouva se od počátku ruší (rozhazovací podmínka).

VIII.

Prodávající prohlašují, že jim v jejich právu nakládat s předmětnou garáží nebrání nařízení exekuce či insolvence a že tato budova nebo zatížena kromě výše uvedeného zákonného předkupního práva vlastníka pozemku žádnými věcnými břemeny, ani zástavními, nájemními či jinými omezujícími právy nebo právními povinnostmi.

IX.

Kupující nabude vlastnického práva k převáděné nemovité věci vkladem vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí s věcněprávními účinky k okamžiku podání návrhu na vklad. Od okamžiku podpisu smlouvy jsou účastníci svými projevy vůle vázáni. Návrh na vklad podá zástupce zprostředkovatele bez zbytečného odkladu po té, co mu schovatelka písemně potvrdí, že byla na její depozitní účet uhrazena druhá splátka sjednané kupní ceny a dále po doručení negativního vyjádření vlastníka pozemku (odkládací podmínky).

X.

V případě, že katastrální úřad z jakéhokoliv důvodu návrh na provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch [REDAKCE] zamítne anebo vkladové řízení přeruší, zavazují se smluvní strany poskytnout si vzájemně součinnost, potřebnou k odstranění příslušných vad, event. k uzavření nové smlouvy, jejíž obsah bude v podstatných náležitostech po odstranění zjištěných vad odpovídat obsahu této smlouvy, a to do 30 dnů ode dne doručení usnesení o přerušení řízení anebo o zamítnutí vkladu.

XI.

Nedojde-li k provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch [REDAKCE] ani do 6 měsíců od zaplacení kupní ceny do advokátní úschovy, je kupující oprávněna od této kupní smlouvy odstoupit a schovatelka je povinna vrátit přijatou platbu zpět na účet plátce.

XII.

Prodávající se zavazují předmětnou garáž vyklidit a předat ji kupující nejpozději do 3 dnů od vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Kupující potvrzuje, že ji prodávající detailně seznámili se stavem převáděné garáže a rovněž s jejich případnými vadami, o nichž vědí.

Kupující prohlašuje, že si předmětnou garáž důkladně prohlédla, že je jí její stavebně-technický stav, odpovídající jejímu stáří, dobře znám, že nezjistila žádný nesoulad faktického stavu se stavem zápisu v katastru nemovitostí a že neshledala žádných překážek, které by jí bránily v uzavření této kupní smlouvy. Nebezpečí poškození či zničení nemovité věci, jejích součástí, příslušenství a vybavení, přechází na kupující dnem faktického předání. Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou nezbytnou součinnost ke změně (přehlášení) u dodavatele elektrické energie.

XIII.

Schovatelka se zavazuje vyplatit kupní cenu do tří dnů od dne doručení vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva ve prospěch kupující a za předpokladu, že na předmětné nemovité věci nebudou váznout žádná omezení vlastnického na účet prodávajících [REDAKCE]

XIV.

Prodávající splňují podmínku pro osvobození svého příjmu z prodeje předmětné nemovité věci od daně z příjmu podle § 4, odst. 1, pís. b) zákona č. 586/92 Sb., ve znění, platném do 31.12.2020, neboť ji vlastní od roku 1989 tedy déle než 5 let před prodejem.

XV.

Kupující bere na vědomí poučení, že je povinna provést do 31.1. roku následujícího po nabytí vlastnického práva u Finančního úřadu pro Jihomoravský kraj přiznání k **dani z nemovitých věcí**, týkající se předmětu této smlouvy.

XVI.

Účastníci shodně prohlašují, že smlouvu uzavřeli svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, že nikdo nejednal v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a že se na jejím obsahu shodli úplně a tak, aby mezi nimi nedošlo v budoucnu k rozporům.

XVII.

Kupní smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu všemi účastníky vyjma článku III. o převodu vlastnického práva, které nabude účinnosti zaplacením druhé splátky kupní ceny do advokátní úschovy. Věcněprávní účinky kupní smlouvy nastanou vkladem do katastru nemovitostí k okamžiku podání návrhu na vklad.

XVIII.

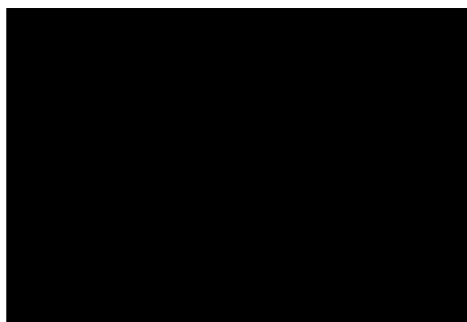
Kupní smlouva je vypracována v pěti vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom a zbývajících exemplářů je určen Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálnímu pracovišti Brno - město, jako vkladová listina k provedení zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

XIX.

Smluvní strany zmocňují JUDr. Zdeňku Vochyánovou, advokátku se sídlem v Třebíči, Nerudova 1190/3, aby je zastupovala u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj katastrálního pracoviště Brno - město, v řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí

V Brně dne :

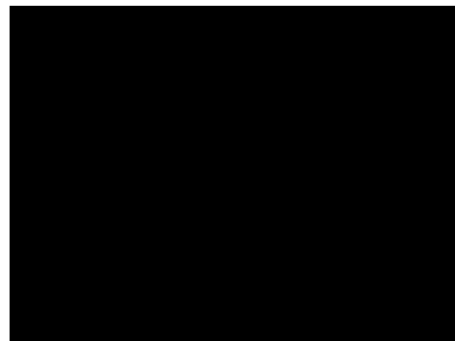
Prodávající :



JUDr. Zdeňka Vochyánová
advokát



vedlejší účastník - zprostředkovatel





0 25 m 50 m

1 : 1 000

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



Katastry

PARCELY SMB



Parcely SMB

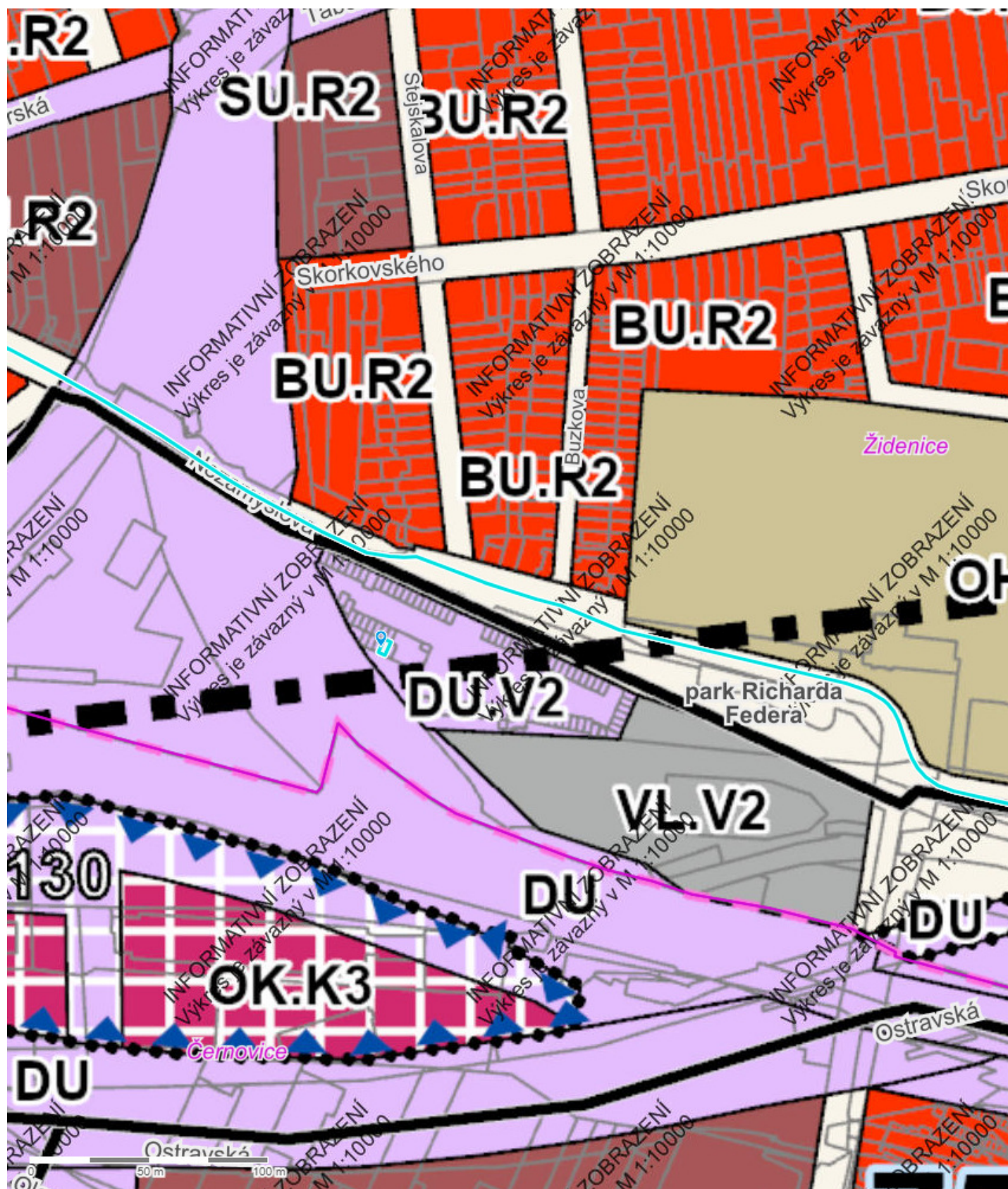


0 25 m 50 m

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. .365, k.ú. Židenice



Parcela

Katastrální území	Židenice
Číslo parcely	.365
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	01.12.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	18 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z6.22 První brněnská strojírna
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	–