

Z9/33. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 3.3.2026

104. Nabídka předkupního práva ke stavbě č. e. 106, způsob využití garáž, postavené na pozemku p. č. 1093 v k. ú. Komárov

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle ustanovení § 3056 OZ ke stavbě řadové garáže postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDACTED], doručenou dne 17. 12. 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. 106, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1093, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k. ú. Komárov, za kupní cenu ve výši 560 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 106, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1093, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k. ú. Komárov, dle nabídky doručené dne 17. 12. 2025.

Stanoviska

Materiál bude předložen na R9/165. schůzi Rady města Brna konané dne 25. 2. 2026.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

24.2.2026 v 10:57

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

23.2.2026 v 09:28

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha	6 - 11
Příloha	12 - 13
Příloha	14 - 14
Příloha	15 - 16
Příloha	17 - 17

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE], doručená dne 17. 12. 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. 106, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1093, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k. ú. Komárov.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 17. 12. 2025 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 106, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1093, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k. ú. Komárov, za kupní cenu ve výši 560 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

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 vlastníkově výše uvedeného pozemku, předkupní právo ke stavbě, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníku 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 17. 3. 2026.

Popis:

Výše specifikovaná stavba č. e. 106, způsob využití garáž, postavená na pozemku statutárního města Brna p. č. 1093 v k. ú. Komárov, je součástí řadových hromadných garáží při ulici Hradlová. Jedná se o starší zděnou řadovou garáž pro jedno osobní auto. V této lokalitě je na pozemcích města Brna postaveno celkem 27 garáží.

Pozemek je svěřen městské části Brno-jih.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je pozemek součástí plochy přestavby s rozdílným způsobem využití SU – Smíšené obytné všeobecné, se strukturou zástavby kompaktní a s výškovou úrovní zástavby č. 6, výškou zástavby 12 – 28 m s převyšující zástavbou do 40 m (SU.K6). Pozemek je součástí zóny se shodným charakterem Z2.7 Nová čtvrť, Špitálka, pozemek se nachází v rozvojové lokalitě Kv-6 Hradlová.

Pozn.:

V roce 2022 projednalo ZMB nabídku předkupního práva k jiné stavbě řadové garáže nacházející se ve stejném garážovém dvoře a tato nabídka předkupního práva nebyla využita.

Závěr:

Orgánům statutárního města Brna je nyní předložen návrh:

- **nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 106, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna**

p. č. 1093, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m² v k. ú. Komárov, dle nabídky doručené dne 17. 12. 2025,

neboť přestože se jedná o rozvojovou přestavbovou lokalitu města Brna, nebyla tato lokalita doposud zařazena mezi vybrané lokality města Brna, ve kterých se předpokládá realizace majetkoprávního vypořádání staveb garáží, postavených na pozemcích ve vlastnictví SMB, a to formou nabídky odkupu garáží za věcnou cenu dle znaleckého posudku, garáže by po realizaci majetkoprávního vypořádání byly na náklady města Brna odstraněny z pozemků, které by pak bylo možné použít pro účely případné přestavby této rozvojové lokality.

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

Materiál bude předložen na R9/165. schůzi Rady města Brna konané dne 25. 2. 2026.

Stanoviska dotčených orgánů:

MČ Brno-jih

MČ Brno-jih 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: 17.12.2025

MMB/0619816/2025

listy: 1

přílohy: 2025

druh:

li/sv:



mmb1es950b69dc



Statutární město Brno
Majetkový odbor
Malinovského nám. 3
Brno

V Brně dne 15.12.2025

Věc: Nabídka předkupního práva

Tímto se na Vás obracím jako na vlastníka pozemku p.č. 1093 v k.ú. Komárov. Tento pozemek je vaším vlastnictvím a je zapsán na LV č. 10001 pro k.ú. Komárov. Na tomto pozemku je umístěna stavba garáže č.e. 106 (dále jen stavba garáže), jejíž jsem vlastníkem. Mám zájem stavbu garáže prodat třetí osobě panu [REDACTED]

[REDACTED] za kupní cenu 560.000,- Kč. S výše uvedenou osobou jsem uzavřel kupní smlouvu, jejíž kopii v příloze přikládám.

S ohledem na ustanovení § 3056 občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) máte jako vlastník pozemku k výše uvedené stavbě č.e. 106 (stavba garáže) předkupní právo. Proto Vám tímto činím tuto nabídku předkupního práva:

Nabízím Vám tímto ke koupi stavbu č.e. 106, stavba garáže, stojící na pozemku p.č. 1093, garáž, v části obce Komárov, v k.ú. Komárov, obec Brno, a to za kupní cenu 560.000,-Kč (slovy pět set šedesát tisíc korun českých) za totožných podmínek, jaké jsou sjednány mezi mnou a panem [REDACTED]. Tyto podmínky Vám sděluji oznámením obsahu kupní smlouvy uzavřené s touto osobou, která tvoří přílohu této nabídky.

V případě, že budete mít zájem o koupi, Vás tímto vyzývám k uzavření kupní smlouvy v zákonném termínu do tří měsíců od doručení této nabídky a ve stejném termínu ke složení kupní ceny do úschovy a k úhradě provize.

V případě, že nebudete mít o koupi zájem, velmi by mi pomohlo, pokud byste byli ochotni v co nejkratším čase mi toto Vaše stanovisko sdělit.

Tímto si vyhrazuji právo tuto nabídku až do jejího přijetí odvolat.

Děkuji za pochopení a brzkou reakci.

Příloha: kupní smlouva

KUPNÍ SMLOUVA

kteřou dále uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

na straně jedné jako prodávající

a

na straně druhé jako kupující

I.

Prodávající má ve svém výlučném vlastnictví nemovitou věc v katastrálním území Komárov, obec Brno, zapsanou u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. [REDACTED] pro katastrální území Komárov, a to:

- budovu č.e. 106, způsob využití – garáž, stojící na pozemku p.č. 1093, v části obce Komárov,

(dále jen převáděná nemovitost).

II.

Prodávající prodává v čl. I této smlouvy specifikovanou převáděnou nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví za dále sjednanou kupní cenu, a kupující tuto nemovitost se všemi součástmi a příslušenstvím za stejnou cenu kupuje a do svého výlučného vlastnictví přijímá.

III.

Kupní cena za prodej převáděné nemovitosti specifikované v čl. I této smlouvy byla smluvními stranami sjednána ve výši 560.000,- Kč (slovy: pět set šedesát tisíc korun českých).

Prodávající a kupující se dohodli na následujícím způsobu úhrady kupní ceny:

- celou kupní cenu ve výši 560.000,- Kč se kupující zavazuje uhradit prodávajícímu jejím složením do úschovy advokáta Mgr. Vladimíra Dvořáčka, se sídlem v Brně, Pekařská 13, 602 00, IČO: 66250129, (dále jen schovatel), převodem na účet č. [REDACTED] nejpozději do 10 dnů od doručení stanoviska Statutárního města Brna k nabídce předkupního práva v případě, že Statutární město Brno toto předkupní právo nevyužije. Schovatel naloží s touto kupní cenou dle podmínek sjednaných ve smlouvě o advokátní úschově č. 194/2025 uzavřené mezi prodávajícím, jako oprávněným, kupujícím, jako uschovatelem a schovatelem, dne 15.12.2025.

Kupní cena skládaná do úschovy se považuje za uhrazenou jejím složením do úschovy schovatele připsáním na výše uvedený účet úschovy.

V případě prodlení s úhradou kupní ceny či kterékoliv její části je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč. V případě prodlení delšího jak 5 dnů má prodávající právo od této smlouvy odstoupit.

IV.

Prodávající prohlašuje, že se žádným právním úkonem nezavázal svého práva s převáděnou nemovitostí neomezeně nakládat, že převáděná nemovitost není zatížena žádným věcným břemenem, předkupním právem (s výjimkou zákonného předkupního práva vlastníka pozemku p.č. 1093 k budově garáže na tomto pozemku), zástavním právem ani jiným věcným právem, ani že ji nedal nikomu do nájmu a zavazuje se převáděnou nemovitost v tomto právním stavu zachovat i v budoucnu, do provedení vkladu vlastnického práva pro kupujícího.

Dále prodávající prohlašuje, že nemá žádných závazků vůči státu, na základě kterých by mohlo být zřízeno zákonné zástavní právo na převáděné nemovitosti.

Současně prodávající prohlašuje, že s výjimkou zákonného předkupního práva není žádným způsobem omezen v právu předmětnou nemovitost převést, tj. zejména, že vůči němu není vedeno insolvenční řízení a ani mu není známo, že by vůči němu byl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, a že proti němu není vedeno žádné exekuční řízení či výkon rozhodnutí. Dále prodávající prohlašuje, že nemá žádné závazky vůči třetím osobám, které by mohly být předmětem exekučního řízení, výkonu rozhodnutí, soudcovského zástavního práva nebo předběžného opatření.

V případě, že by se prohlášení prodávajícího uvedená v tomto článku této smlouvy ukázala jako nepravdivá, popřípadě by prodávající porušil některý ze závazků uvedených v tomto článku této smlouvy, je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit a současně je prodávající povinen uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč.

V.

Prodávající prohlašuje, že kupujícího seznámil se stavem převáděné nemovitosti, stejně tak i s jejími součástmi a příslušenstvím.

Kupující prohlašuje, že je seznámen se stavem převáděné nemovitosti, jejími součástmi a příslušenstvím, a v tomto stavu tuto nemovitost od prodávajícího kupuje.

Kupující vzal na vědomí, že budova garáže č.e. 106 stojí na pozemku p.č. 1093, který je vlastnictvím Statutárního města Brna, a které tak má k budově garáže předkupní právo. Proto se prodávající zavazuje do 10 dnů od uzavření této smlouvy provést nabídku předkupního práva k budově garáže vůči Statutárnímu městu Brnu a informovat bezodkladně kupujícího o tom, zda Statutární město Brno nabídku využilo či nikoliv. V případě využití nabídky ze strany Statutárního města Brna vzniká kupujícímu právo od této kupní smlouvy odstoupit.

Prodávající je dále povinen do předání převáděné nemovitosti kupujícímu o tuto pečovat s péčí řádného hospodáře a provádět její nezbytnou údržbu tak, aby stav převáděné nemovitosti v okamžiku jejího předání kupujícímu odpovídal s přihlédnutím k běžnému opotřebení stavu, ve kterém se převáděná nemovitost nachází ke dni podpisu této smlouvy.



VI.

Prodávající se zavazuje vyklidit převáděnou nemovitost vyjma regálů, skříní a polic a vyklizenou ji mimo uvedené vybavení kupujícímu předat nejpozději do 7 dnů ode dne provedení zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího. Veškeré náklady spojené s užíváním převáděné nemovitosti do doby jejího předání kupujícímu nese prodávající. Od okamžiku předání převáděné nemovitosti kupujícímu tento nese nebezpečí škody na převáděné nemovitosti.

V případě prodlení s vyklizením a předáním převáděné nemovitosti je prodávající povinen uhradit kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení. V případě prodlení delšího jak 15 dnů je kupující oprávněn od této smlouvy odstoupit.

O předání převáděné nemovitosti jsou smluvní strany povinny sepsat písemný předávací protokol a každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení tohoto předávacího protokolu.

VII.

Vlastnické právo k převáděné nemovitosti přejde na kupujícího vkladem do katastru nemovitostí, a to k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí jsou smluvní strany povinny podat k příslušnému katastrálnímu úřadu nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy dle čl. X. této smlouvy, nikoliv však dříve, než Statutární město Brno sdělí prodávajícímu, že neuplatňuje své předkupní právo k převáděné nemovitosti nebo než uplyne zákonná tříměsíční lhůta k využití nabídky předkupního práva. Za tímto účelem předávají při podpisu této smlouvy smluvní strany společnosti ALVA REAL s.r.o. jedno vyhotovení kupní smlouvy a dvě vyhotovení návrhu na vklad.

Návrh na vklad podá jménem účastníků společnost ALVA REAL s.r.o., kterou k tomu účastníci zmocňují takto: Prodávající a kupující tímto udělují plnou moc společnosti ALVA REAL s.r.o., IČO: 25505882, se sídlem v Brně, Stejskalova 416/7, 615 00 k zastupování při podání návrhu na vklad dle této smlouvy a k zastupování ve vkladovém řízení týkajícího se převáděné nemovitosti.

Společnost ALVA REAL s.r.o. je v rozsahu udělené plné moci oprávněna zejména podávat návrhy na vklad vlastnického práva, zastupovat zastoupené ve vkladovém řízení, přijímat doručované písemnosti, jednat jménem zastoupených před katastrálním úřadem i mimo něj, jednat jménem zastoupených s ostatními účastníky řízení nebo jejich zástupci, činit návrhy a podávat žádosti, vznášet námítky, řádné i mimořádné opravné prostředky a vzdávat se jich a dále činit veškeré další úkony, které budou třeba k zdárnému vyřízení věci.

Pro případ, že příslušný katastrální úřad vkladové řízení přeruší, zavazují se strany kupní smlouvy vyvinout veškeré úsilí k tomu, aby došlo k odstranění vad, které brání vkladu vlastnického práva a k povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího. V případě, že ani toto úsilí nepovede k povolení vkladu vlastnického práva pro kupujícího, je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna od této smlouvy odstoupit. Smluvní strany sjednaly, že bude-li návrh na vklad vlastnického práva, podaný dle této smlouvy, katastrálním úřadem zamítnut, tato smlouva se tím zcela ruší. Smluvní strany se současně zavazují sjednat bez zbytečného odkladu novou smlouvu, která nahradí původní smlouvu, a to ve stejném rozsahu a za stejných podmínek, zejména cenových, avšak s nápravou vad bránících vkladu vlastnického práva.



VIII.

Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody přesahující zaplacenou smluvní pokutu.

Odstoupením od této smlouvy není dotčeno právo na smluvní pokuty vzniklé do té doby dle této smlouvy.

Smluvní pokuty jsou splatné do 14 dnů ode dne, kdy nastala skutečnost zakládající právo na smluvní pokutu.

V případě odstoupení od této smlouvy nebo jejího zániku z jiného právního důvodu se smluvní strany zavazují vrátit si bez zbytečného odkladu do té doby vzájemně poskytnutá plnění. Při vrácení prostředků hrazených na kupní cenu je prodávající povinen k jejich vrácení na účet, který bude sdělen pro tento účel kupujícím.

IX.

Prodávající a kupující výslovně prohlašují, že mezi sebou nesjednali žádné vedlejší ujednání při kupní smlouvě, tak jak jsou tato upravena v § 2128 odst. 1 a v § 2132 až § 2157 občanského zákoníku.

X.

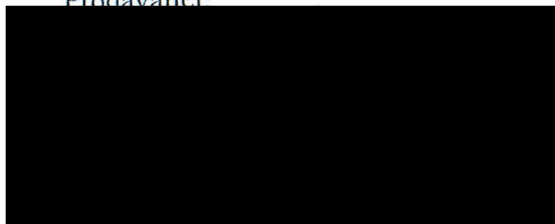
Účastníci se dohodli, že tato smlouva s výjimkou čl. II nabývá účinnosti okamžikem jejího uzavření. Čl. II této smlouvy nabývá účinnosti okamžikem připsání celé kupní ceny na účet schovatele Mgr. Vladimíra Dvořáčka č.ú. [REDACTED]. Na základě této odkládací podmínky nelze provést vklad vlastnického práva dle této smlouvy dříve, než dojde ke složení celé kupní ceny do úschovy schovatele.

Tato smlouva je vyhotovena v celkem čtyřech vyhotoveních s platností originálu každého z nich, přičemž jedno vyhotovení bude použito jako listinný podklad v řízení o povolení vkladu práva vlastnického do katastru nemovitostí, po jednom vyhotovení obdrží každý účastník bezprostředně po podpisu této smlouvy a jedno vyhotovení obdrží schovatel kupní ceny.

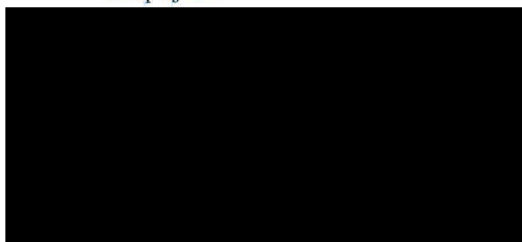
Účastníci prohlašují, že si smlouvu přečetli a s jejím obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána pod hrozbou nebo na základě lsti.

V Brně dne 15.12.2025

Prodávající:



Kupující:



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 24438/254/2025

Mgr. Vladimír Dvořáček, advokát, ev. č. 09217, se sídlem v Brně, Pekařská 13, Brno,
PSČ: 60200

Prohlašuji, že

tuto listinu v jednom vyhotovení přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Brně dne 15.12.2025

vořáček

Vladimír Dvořáček

advokát

Pekařská 13, 602 00 Brno

osvědčení č. 09217

IČ: 662 50 129

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 24438/255/2025

Mgr. Vladimír Dvořáček, advokát, ev. č. 09217, se sídlem v Brně, Pekařská 13, Brno,
PSČ: 60200

Prohlašuji, že

tuto listinu v jednom vyhotovení přede mnou vlastnoručně

V Brně dne 15.12.2025

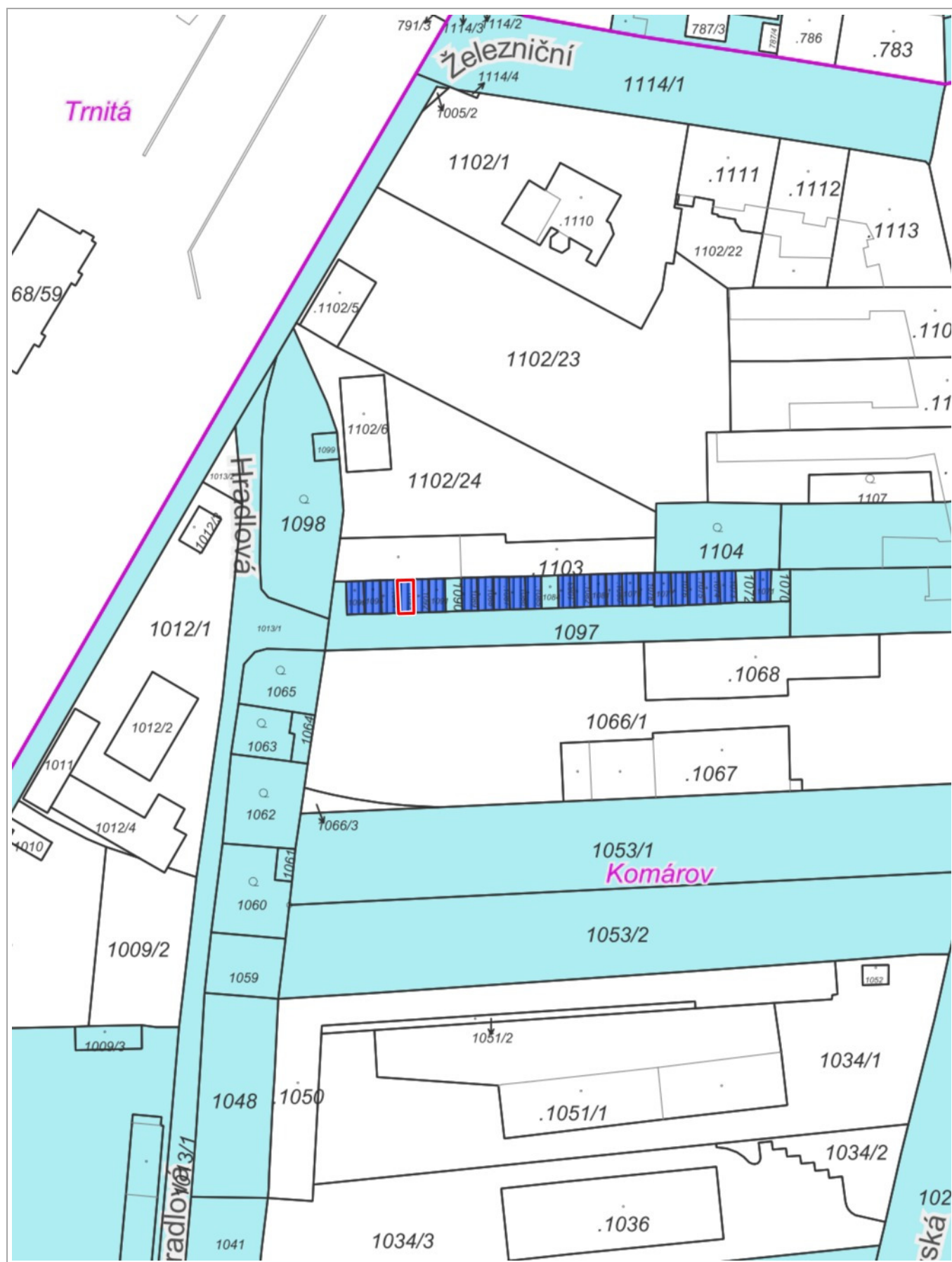
Mgr. Vladimír Dvořáček

advokát

Pekařská 13, 602 00 Brno

osvědčení č. 09217

IČ: 662 50 129



0 25 m 50 m

1 : 1 000

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



Katastry

PARCELY SMB



Parcely SMB

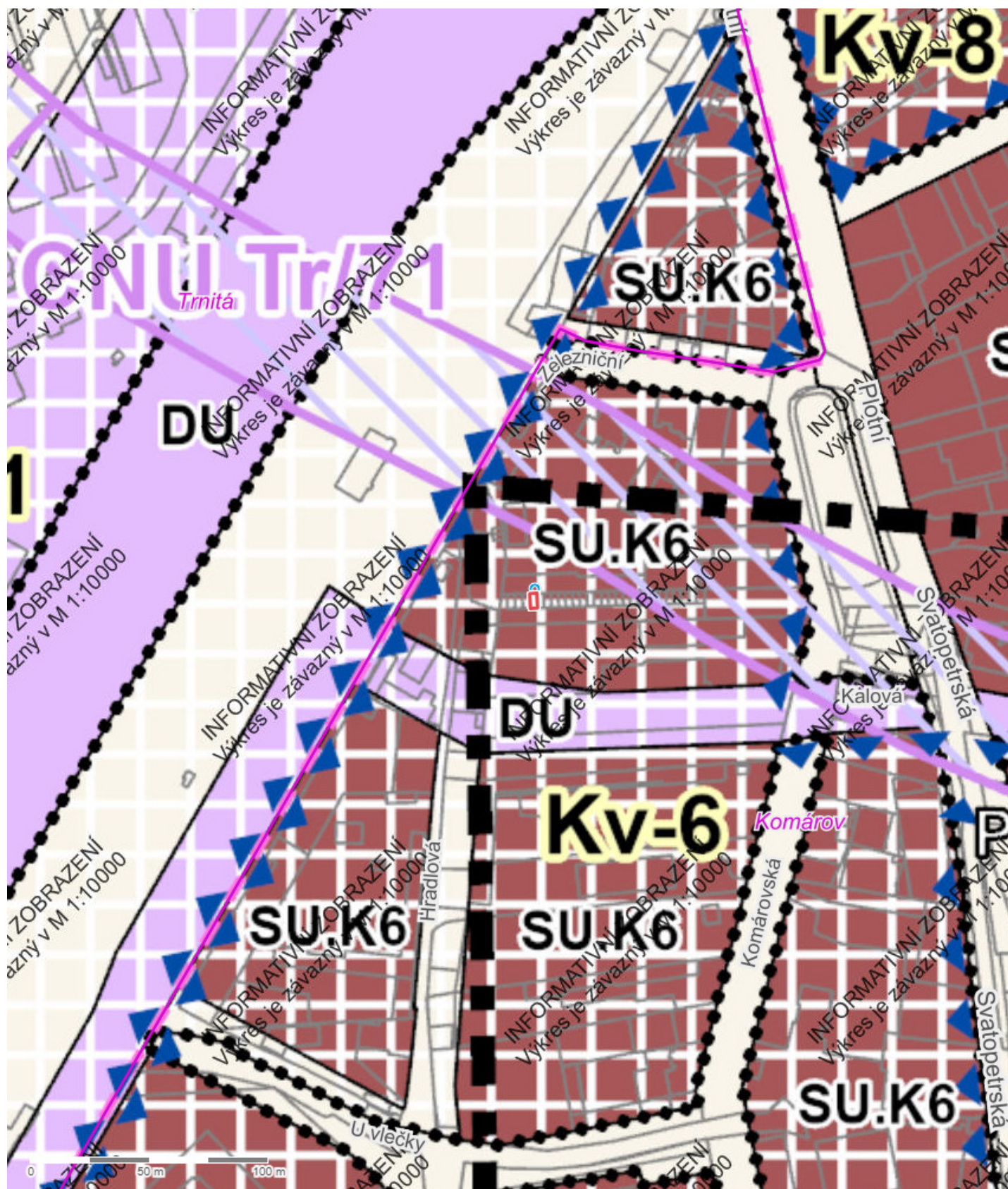


0 25 m 50 m

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. .1093, k.ú. Komárov



Parcela

Katastrální území	Komárov
Číslo parcely	.1093
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	19 m ²
Výměra dle geometrie	19 m ²
Stav parcely k	01.12.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	SU
Název RZV	Smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby	kompaktní
Výšková úroveň zástavby	12-28 m s převyšující zástavbou do 40 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	19 m ² (99%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.7 Nová čtvrť, Špitálka
Rozvojová lokalita	Kv-6 Hradlová
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

