

Z9/33. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 3.3.2026

108. Nabídka předkupního práva ke stavbě č. e. 14, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p. č. 5563 v k. ú. Královo pole

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ ke stavbě rodinné rekreace postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, stavba je umístěna v lokalitě zahrádkářské kolonie pod Palackým vrchem.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku společnosti Noble Ventures s. r. o. (dále jen „společnost“), se sídlem U Splavu 2867/1, 690 02 Břeclav, IČO: 223 19 417, zastoupené jednatelem Ing. Ondřejem Neprašem, doručenou dne 15. 1. 2026, 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. 14, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 5563, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m² v k. ú. Královo Pole, za kupní cenu ve výši 795 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivými.

- skutečnost, že společnost v roce 2025 nejdříve nabyla do vlastnictví spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 vzhledem k celku na předmětné nemovitosti usnesením soudního exekutora o udělení příklepu, následně pak společnost nabyla nemovitost do výlučného vlastnictví odkupem podílů od předchozích zbývajících spoluvlastníků o celkové velikosti id. 2/3 na předmětné stavbě rodinné rekreace, nabídku předkupního práva spoluvlastníků, doručenou dne 13. 8. 2025, projednalo Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/29. zasedání, konaném dne 14. října 2025, bod č. 93 a Zastupitelstvo města Brna nesouhlasilo s využitím předkupního práva. Nabídková celková kupní cena za nabízené spoluvlastnické podíly tehdy činila částku ve výši 272 000 Kč.

2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 14, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 5563, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m² v k. ú. Královo Pole, dle nabídky doručené dne 15. 1. 2026.

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 11:02

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

23.2.2026 v 08:13

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Příloha materiálu-Noble Ventures s.r.o..pdf)	6 - 12
Příloha (majetková mapa-Noble Ventures s.r.o..pdf)	13 - 14
Příloha (ortofoto-Noble Ventures s.r.o..pdf)	15 - 15
Příloha (Noble Ventures s.r.o.-Report z ÚPmB - Královo+Pole - .5563.pdf)	16 - 17

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky společnosti Noble Ventures s. r. o. (dále jen „společnost“), se sídlem U Splavu 2867/1, 690 02 Břeclav, IČO: 223 19 417, zastoupené jednatelem Ing. Ondřejem Neprašem, doručenou dne 15. 1. 2026, 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. 14, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 5563, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m² v k. ú. Královo Pole.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 15. 1. 2026 nabídku společnosti na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 14, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 5563, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m² v k. ú. Královo Pole, za kupní cenu ve výši 795 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivými.

Pozn.:

Společnost v roce 2025 nejdříve nabyla do vlastnictví spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 vzhledem k celku na předmětné nemovitosti usnesením soudního exekutora o udělení příklepu. Následně společnost nabyla garáž do výlučného vlastnictví odkupem podílů od předchozích spoluvlastníků o velikosti id. 2/3 na předmětné stavbě rodinné rekreace, spoluvlastníky podanou nabídku předkupního práva projednalo Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/29. zasedání, konaném dne 14. října 2025, bod č. 93 a nesouhlasilo s využitím předkupního práva. Nabídková celková kupní cena za nabízené spoluvlastnické podíly tehdy činila částku ve výši 272 000 Kč.

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 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 v případě této nabídky uplyne k datu 15. 4. 2026.

Popis:

Výše specifikovaná stavba č. e. 14, způsob využití rodinná rekreace (zahradní chata), postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 5563 v k. ú. Královo Pole, je situována v zahrádkářské osadě pod Palackého vrchem při ulici Kolejní. Údaje o stáří chaty a technickém stavu nebyly poskytnuty. Pozemek pod chatou (včetně dalších pozemků ve vlastnictví SMB v této lokalitě) je pronajatý z úrovně MČ Brno-Královo Pole Základní organizaci Českého zahrádkářského svazu Brno Kozí Hora 1 a zahrádkářský svaz uzavírá s jednotlivými vlastníky staveb rod. rekreace k pozemkům podnájemní smlouvy.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je pozemek p. č. 5563 i stavba č. e. 14, k. ú. Královo Pole, součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití – Rekreace jiná (RX).

Předmětný pozemek je svěřen městské části Brno – Královo Pole.

Pozn.:

Ze stejné lokality byly v minulosti k obdobným stavbám rodinné rekreace v orgánech statutárního města Brna projednány již čtyři nabídky předkupního práva (z toho jedna nabídka předkupního práva se týkala stejné stavby rodinné rekreace) a žádná nabídka nebyla doposud 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 OZ, ke stavbě č. e. 14, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 5563, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m² v k. ú. Královo Pole, dle nabídky doručené dne 15. 1. 2026,

a to s ohledem na skutečnost, že dle platného ÚPmB jsou pozemky města Brna, dotčené stavbami rekreačních objektů, nacházejících se v této zahrádkářské lokalitě, součástí stabilizované plochy s využitím zejména pro rekreaci, v neposlední řadě rovněž tak s přihlédnutím k předchozím nesouhlasům s využitím předkupního práva jednak ke stejné stavbě a jednak k jiným stavbám rod. rekreace, nacházejících se v této lokalitě (nabídku předkupního práva ke stejné stavbě rodinné rekreace projednalo již Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/29. zasedání, konaném dne 14. října 2025, bod č. 93 a nesouhlasilo s využitím předkupního práva).

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 – Královo Pole

Stanovisko MČ Brno-Královo-Pole nebylo vyžadováno, neboť městská část 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.

Dobrý den,

Žádám o vyjádření vlastníka pozemku p.č. 5563 v k.ú. Královo Pole, Statutární město Brno, zda využije předkupní právo na koupi chaty, kterou prodáváme a která leží na pozemku ve vlastnictví SMB. Přílohou je podepsaná kupní smlouva a níže výpis z KN.

jedná se o chatu Královo pole č.e.14

děkuji

Noble Ventures s.r.o.

Ondřej Nepraš - jednatel



Statutární město Brno

Doručeno: 15.01.2026

MMB/0029134/2026

listy: přílohy: 3

druh: li/sv:



mmb1es9af94654

Žádám o vyjádření vlastníka pozemku p.č. 5563 v k.ú. Královo Pole, Statutární město Brno, zda využije předkupní právo na koupi chaty, kterou prodáváme a která leží na pozemku ve vlastnictví SMB. Přílohou je podepsaná kupní smlouva a níže výpis z KN.

Podpis:

[Redacted signature]

Noble Ventures s.r.o.

Ondřej Nepraš - jednatel



Statutární město Brno

Doručeno: 15.01.2026

MMB/0029134/2026

listy: přílohy:3

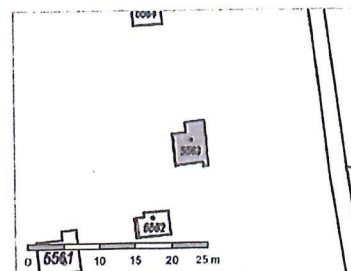
druh: 11/ev:



mmb1es9af94654

Informace o stavbě

Stavba:	č. ev. 14
Obec:	Brno [582786]
Část obce:	Královo Pole [411965]
Katastrální území:	Královo Pole [611484]
Číslo LV:	[Redacted]
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 5563
Typ stavby:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	stavba pro rodinnou rekreaci



Informace z RÚIAN

Stavební objekt:	č. ev. 14
Adresní místa:	č. ev. 14

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5563
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Královo Pole [611484]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	24
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. ev. 14



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

KUPNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve měnící pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito stranami:

 Noble Ventures s.r.o. IČ: 22319417 se sídlem U Splavu 2867/1,
69002 Břeclav zapsána u Krajského soudu v Brně pod spisovou
značkou C 142191 zastoupena jednatelem **Ondřejem Neprašem**, nar.
[redacted]

(dále rovněž jako „Strana prodávající“ na straně jedné)

A

[redacted]

(dále rovněž jako „Strana kupující“ na straně druhé)

I.

Předmět koupě

Strana prodávající je dle svého prohlášení a dále na základě příslušného nabývacího titulu vlastníkem těchto nemovitých věcí:

Budovy:

Část obce: Královo Pole

č. budovy: č.e. 14

Způsob využití: Rod. rekr.

Na parcele: 5563, LV: 10001

Tyto nemovitosti se nachází v obci Brno, katastrální území Královo Pole, zapsány na listu vlastnictví číslo [redacted] vedeny u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jako „Předmět koupě“).

Kupující bere na vědomí, že budova č.e. 14 je umístěna na pozemku parc. č. 5563, který není předmětem této smlouvy a je ve vlastnictví statutárního města Brna. Kupující se tímto zavazuje převzít vlastnické právo k Předmětu koupě s vědomím, že budova je umístěna na pozemku cizího vlastníka, a je si vědom právních důsledků tohoto stavu, zejména omezeného dispozičního práva s budovou, jakož i nutnosti uzavřít nájemní nebo jinou smlouvu k pozemku s jeho vlastníkem.

II.

Obsah kupní smlouvy

Strana prodávající se zavazuje Straně kupující odevzdat a umožnit nabýt do jejího vlastnictví Předmět koupě, a to se všemi právy a povinnostmi, součástmi a příslušenstvím podle stavu dnešního, jak je oběma smluvním stranám znám, v těch mezích a hranicích, jak Strana prodávající Předmět koupě vlastnila a užívala, nebo k tomu byla oprávněna a Strana kupující se zavazuje Předmět koupě včetně všech práv a povinností, součástí a příslušenství převzít a zaplatit Straně prodávající sjednanou kupní cenu, jak je uvedena v článku III. této smlouvy.

III.

Kupní cena

- (1) Smluvní strany ujednávají, že kupní cena Předmětu koupě činí celkem částku ve výši 795 000,- Kč, slovy: sedm set devadesát pět tisíc korun českých (dále pouze „Kupní cena”).
- (2) Smluvní strany ujednávají, že Kupní cena bude Stranou kupující uhrazena převodem na účet: [REDACTED] Straně prodávající následujícím způsobem:
 - Před podpisem této smlouvy bylo uhrazeno 80 000,- Kč jako rezervační poplatek
 - Po podpisu této kupní smlouvy do 5 dnů bude uhrazeno 400 000,- Kč
 - Po podání návrhu na vklad do KN do 5 dnů bude uhrazeno 415 000,- Kč
- (3) Smluvní strany dále ujednávají, že návrh na vklad vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Strany kupující do katastru nemovitostí bude podán Stranou kupující.

IV.

Prohlášení stran

- (1) Strana kupující prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámila s věcným a právním stavem Předmětu koupě a výslovně se vzdává práva na uplatnění vad Předmětu koupě.
- (2) Strana prodávající prohlašuje a zaručuje se za to, že:
 - a) je vlastníkem Předmětu koupě, Předmět koupě není ve společném jmění manželů a vlastnické právo k Předmětu koupě není předmětem žádného soudního sporu;
 - b) na Předmětu koupě nevážnou nedoplatky daní, správních poplatků anebo jiné dluhy;
 - c) na Předmětu koupě nevážnou zástavní práva, podzástavní práva, věcná břemena, práva stavby, ani jakákoli jiná práva ve prospěch třetích osob vyjma předkupního práva pro vlastníka pozemku (Statutární město Brno) a vyjma těch zapsaných na příslušném listu vlastnictví;
 - d) ode dne podpisu kupní smlouvy neučiní nebo neumožní žádná právní jednání, kterými by právní či faktické postavení Strany kupující k Předmětu koupě bylo nepříznivě dotčeno nebo omezeno;
 - e) proti ní nebylo zahájeno jakékoli soudní řízení či řízení před správním orgánem, které by se týkalo dispozičního práva k jejímu majetku nebo by jinak ovlivňovalo její majetek a že proti ní není vedena exekuce, vedeno insolvenční řízení či veden soudní výkon rozhodnutí a zákaz disponovat s Předmětem koupě jí nebyl uložen soudem v rámci předběžného opatření.

V.

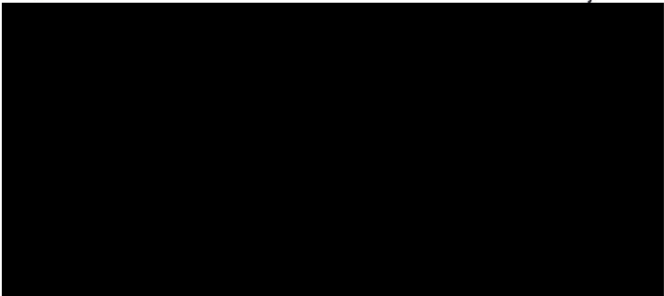
Závěrečná ustanovení

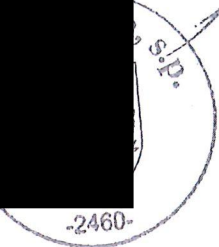
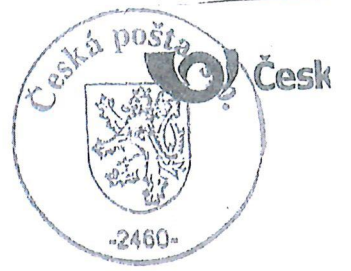
- (1) Smluvní strany přijímají práva i závazky vyplývající z této smlouvy a podle ní lze v katastru nemovitostí na příslušných listech vlastnictví pro obec Brno a katastrální území Brno-město vyznačit skutečnosti touto smlouvou nastalé.
- (1) Pro případ, že by katastr nemovitostí odmítl na základě této smlouvy provést vklad vlastnického práva, zavazují se smluvní strany tuto smlouvu nahradit, a to nejpozději do 15 dnů ode dne oznámení zamítavého rozhodnutí katastrálního úřadu Straně kupující, smlouvou novou, případně písemným dodatkem, tak, aby byly odstraněny překážky pro provedení vkladu a byl při tom zachován co nejvíce obsah a smysl této smlouvy.
- (2) Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní, z nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti, a že vzájemná plnění smluvních stran nejsou vůči sobě v hrubém nepoměru.
- (3) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy všemi účastníky.
- (4) Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, přičemž každý účastník smlouvy obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení opatřené úředně ověřenými podpisy smluvních stran obdrží Strana kupující, přičemž bude podáno spolu s návrhem na vklad vlastnického práva k Předmětu koupě ve prospěch Strany kupující příslušnému katastrálnímu úřadu.

V Brně dne 12.1.2026



Prodávající
Noble Ventures s.r.o.
Ondřej Nepraš -jednatel





Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – na žádost

Dokument 176829779-405331-260112150131.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **176829779-405331-260112150131**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **4**

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

Konverzi provedl subjekt: Česká pošta, s.p., IČ: 47114983

Pracoviště: Brno 21

Datum vyhotovení: **12.01.2026**

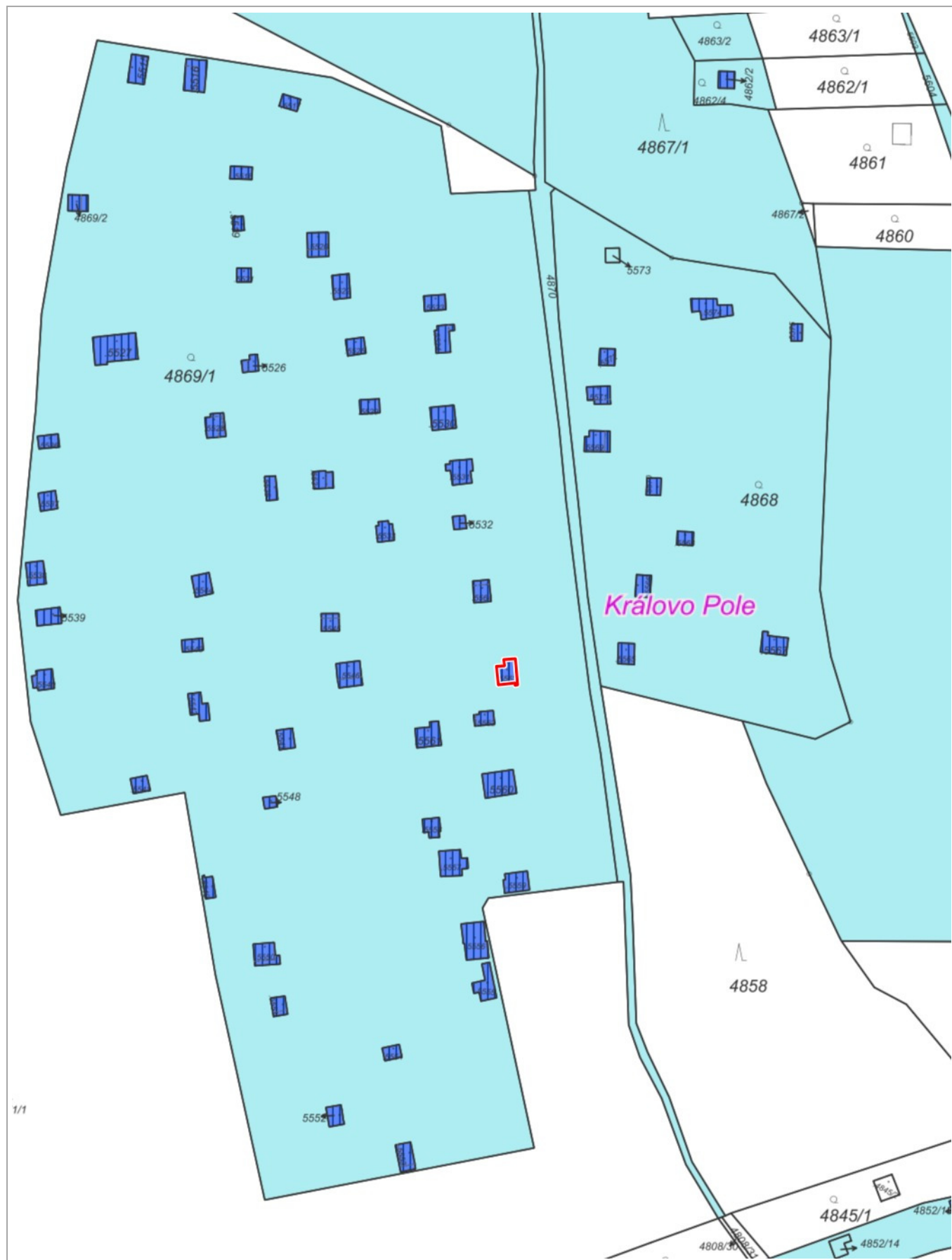
Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: [REDACTED]

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>.



176829779-405331-260112150131



0 25 m 50 m

1 : 1 250

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



Katastry

KATASTRÁLNÍ MAPA

Az

Popisy parcel



Definiční bod parcel



Vnitřní parcelní kresba

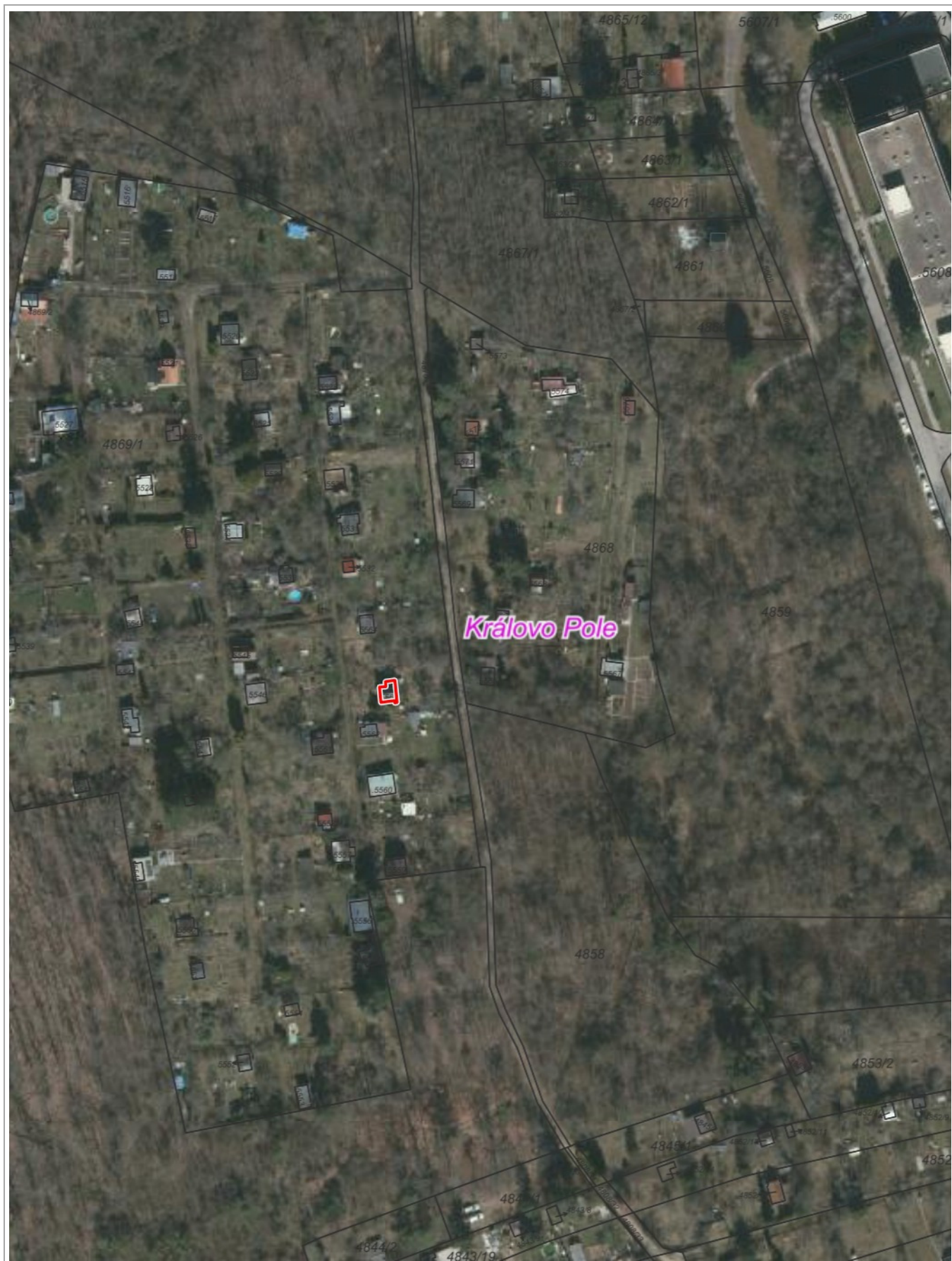


Parcelní kresba

PARCELY SMB



Parcely SMB

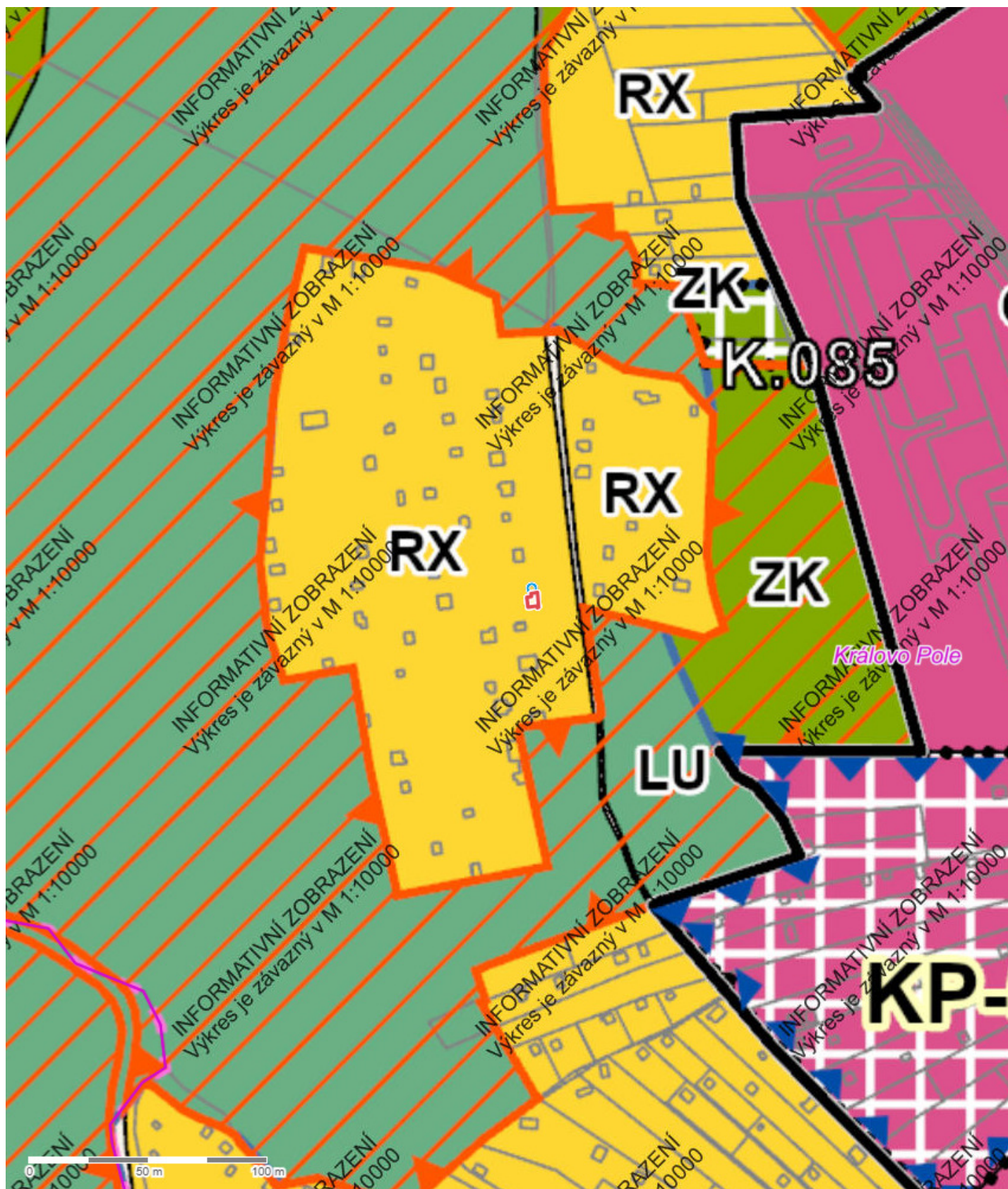


0 25 m 50 m

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. .5563, k.ú. Královo Pole



Parcela

Katastrální území	Královo Pole
Číslo parcely	.5563
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	01.01.2026

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	24 m ² (99%)

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	–