

Z9/33. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 3.3.2026

99. Nabídka předkupního práva ke stavbě č.e. 362, způsob využití garáž, postavené na pozemku p.č. 1730 v k.ú. Černovice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 občanského zákoníku.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDAKCE] zastoupené na základě doložené plné moci advokátem Mgr. Liborem Valentou, doručenou dne 15.12.2025, na využití předkupního práva dle ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 362, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1730 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m², v k.ú. Černovice, za kupní cenu, jejíž výši by v případě využití předkupního práva určil soudní znalec, a za podmínek doložené darovací smlouvy
- skutečnost, že převod nabízené nemovité věci mezi prodávajícím a koupěchtivým je realizován v tomto případě bezúplatně, a to na základě darovací smlouvy, podepsané dne 8.12.2025, uzavřené mezi osobami blízkými (matka a syn). Dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR (dále jen "NS ČR") ze dne 14.10.2020, sp. zn. 22 Cdo 1503/2020, nově platí pro případy převodů mezi osobami blízkými, že předkupní právo podle ustanovení § 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, není vyloučeno jen samotnou skutečností, že dochází k převodu pozemku nebo stavby (v daném případě stavby) na osoby blízké. U takovýchto převodů nemovitého majetku (úplatného i bezúplatného) mezi osobami blízkými, do doby účinnosti uvedeného rozhodnutí NS ČR, byli vlastníci nemovité věci zproštěni povinnosti učinit nabídku předkupního práva,
 - skutečnost, že v případě využití takové nabídky předkupního práva, pokud si prodávající a koupěchtivý ujednali mezi sebou bezúplatný převod nemovité věci, platí pro předkupníka povinnost za bezúplatně nabízenou nemovitou věc uhradit prodávajícímu peněžní částku odpovídající odhadní ceně nemovité věci vyčíslené znaleckým posudkem soudního znalce.
- 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. 362, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1730 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m², v k.ú. Černovice, dle nabídky doručené dne 15.12.2025.

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

24.2.2026 v 09:46

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

24.2.2026 v 10:34

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (nabídka + PM + smlouva - p.č. 1730 Černovice.pdf)	6 - 15
Příloha (majetková mapa - p.č. 1730 Černovice.pdf)	16 - 17
Příloha (letecký snímek - garážový dvůr Řehořova.pdf)	18 - 18
Příloha (report z ÚPmB - p.č. 1730 Černovice.pdf)	19 - 20
Příloha (foto garáže na p.č. 1730 Černovice.pdf)	21 - 21

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] zastoupené na základě doložené plné moci advokátem Mgr. Liborem Valentou (dále jen „navrhovatel“), doručená dne 15.12.2025, na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ke stavbě č.e. 362, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1730 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m², k.ú. Černovice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 15.12.2025 nabídku navrhovatele na využití předkupního práva dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též OZ), ke stavbě č.e. 362, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p.č. 1730 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m², k.ú. Černovice, za kupní cenu, jejíž výši by v případě využití předkupního práva určil soudní znalec, a za podmínek doložené smlouvy darovací.

Dle § 2143 OZ povinnost prodávajícího nabídnout věc předkupníkovi ke koupi dospěje uzavřením smlouvy s koupěchtivým.

Pozn. MO MMB:

Převod nabízené nemovitosti mezi prodávajícím a koupěchtivým je realizován bezúplatně na základě smlouvy darovací, podepsané dne 8.12.2025, uzavřené mezi osobami blízkými (matka a syn). Dle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 14.10.2020, č.j. 22 Cdo 1503/2020, platí pro případy převodů mezi osobami blízkými, s odkazem na uvedený judikát, že předkupní právo podle § 3056 odst. 1 OZ není vyloučeno jen samotnou skutečností, že dochází k převodu pozemku nebo stavby (v daném případě stavby) na osoby převodci blízké.

Možnost analogického postupu bezúplatného nabytí vlastnictví k nemovité věci předkupníkem, v případech využití takovéto nabídky předkupního práva, pokud tak mezi sebou ujednali prodávající s koupěchtivým, je však u takových bezúplatných převodů vyloučena. Předkupník je v případě uplatnění takovéhoto předkupního práva povinen vlastníkovu nabízené nemovité věci zaplatit odhadní cenu vyčíslenou znaleckým posudkem soudního znalce.

Dle § 3056 zák. č.89/2012 Sb., občanský zákoník, 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 vlastníkovu výše uvedeného pozemku, předkupní právo ke stavbě, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníkovu 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 15.3.2026.

Popis:

Výše specifikovaná stavba č.e. 362, způsob využití garáž, postavená na pozemku statutárního města Brna p.č. 1730, k.ú. Černovice, je situována v garážovém dvoře při ulici Řehořova. Jde o starší řadovou prefabrikovanou garáž pro jeden osobní automobil. V tomto garážovém dvoře je postaveno celkem

148 řadových garáží. Část těchto staveb je postavena na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna, část je postavena na pozemcích, které SMB nevlastní.

Pozemek je svěřen městské části Brno-Černovice.

Dle platného Územního plánu města Brna je předmětný pozemek součástí plochy přestavby s rozdílným způsobem využití – **doprava všeobecná**, se strukturou zástavby volnou a výškovou úrovní zástavby 6-16 m (**DU.V3**).

*Pozn. MO MMB: v dané lokalitě garážového dvora při ul. Řehořova bylo v minulosti projednáno již několik nabídek na využití předkupního práva (naposledy v lednu 2025), **žádná z těchto nabídek nebyla využita**.*

Závěr:

Vzhledem k výše uvedenému je orgánům statutárního města Brna nyní předložen návrh:

nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna dle ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, **ke stavbě č.e. 362**, způsob využití **garáž**, postavené **na pozemku** ve vlastnictví statutárního města Brna **p.č. 1730** zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m², **k.ú. Černovice**, dle nabídky doručené dne 15.12.2025,

a to s ohledem na předchozí nevyužití nabídek předkupního práva k jiným stavbám garáží ve stejném garážovém dvoře v lokalitě při ulici Řehořova.

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-Černovice byla písemně vyzooměna 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.

Mgr. Libor Valenta
advokát

Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno, tel.: 543210580, e-mail: valenta@valenta-advokat.cz

Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

V Brně dne 15. 12. 2025

Věc: stavba č. ev. 362, v k. ú. Černovice
• žádost o sdělení využití předkupního práva

Vážení,

obracím se na Vás v zastoupení mých klientů.

kteří mi v níže uvedené věci udělili plnou moc.

Klienti uzavřeli dne 8. 12. 2025 darovací smlouvu k nemovitosti (dále jen „**darovací smlouva**“), stavbě č. ev. 362, způsob využití garáž, stavba stojí na pozemku parc. č. 1730, o výměře 19 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nemovitost vedena v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, katastrální území Černovice, obec Brno, okres Brno-město (dále jen „**nemovitost**“), a hodlají tak mezi sebou převést vlastnické právo k nemovitosti.

Vzhledem k tomu, že vlastníte pozemek parc. č. 1730, o výměře 19 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nemovitost vedena v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, katastrální území Černovice, obec Brno, okres Brno-město (dále jen „**pozemek**“), který se nachází pod nemovitostí, mám za to, že Vám náleží zákonné předkupní právo podle § 3056 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**předkupní právo**“), a to i vzhledem ke znění zákona a navazující judikatury vyšších soudů, která toto předpokládá i v případě, že se jedná o darování nemovitosti blízkým rodinným příslušníkům.

Na základě výše uvedeného se Vás proto tímto dotazuji, zda hodláte využít svého předkupního práva k nemovitosti za cenu obvyklou v místě a čase? Ocenění nemovitosti bychom učinili společně zvoleným soudním znalcem, který by cenu nemovitosti určil, a podle které bychom se řídili v následné kupní smlouvě.

V této věci kontaktujte výlučně mě, a to na kontakty uvedené v záhlaví tohoto dopisu. Pokud byste nereagovali na tuto výzvu v zákonem stanovené lhůtě, klienti učiní kroky k vkladu práva z darovací smlouvy do katastru nemovitostí.

S pozdravem

Mgr. Libor Valenta
Digitálně podepsal
Mgr. Libor Valenta
Datum: 2025.12.15
12:22:23 +01'00'

Mgr. Libor Valenta
advokát
na základě plné moci

Přílohy:

- *darovací smlouva ze dne 8. 12. 2025*
- *plná moc ze dne 8. 12. 2025*

PLNÁ MOC

tímto

společně zmocňují

Mgr. Libora Valentu, advokáta, zapsaného do seznamu advokátů vedeného Českou advokátní komorou pod číslem 09148, vykonávajícího advokacii jako samostatný advokát, IČ: 66250048, sídlem Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno,

aby

shora uvedené zmocnitele zastupoval **v řízení před katastrem nemovitostí při jejich návrhu na vklad práv k nemovitosti:**

- **stavba č. ev. 362**, způsob využití garáž, stavba stojí na pozemku parc. č. 1730, o výměře 19 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nemovitost vedena v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, katastrální území Černovice, obec Brno, okres Brno-město, a případných řízení na toto navazujících;

a také aby je zastupoval při jednání s oprávněným z předkupního práva k výše uvedené nemovitosti, Statutárním městem Brnem, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno, a to ve všech jednáních s předkupním právem k výše uvedené nemovitosti souvisejícími, včetně hmotněprávních jednání.

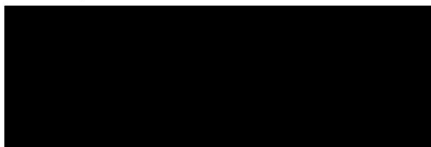
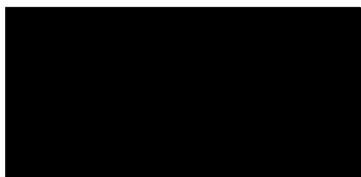
Zmocněnec je především oprávněn v souladu s přísl. ust. zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii, účastnit se obchodních, správních, soudních a jiných jednání, činit všechna písemná a ústní podání, návrhy, námítky, opatření či opravné prostředky hájící zájmy zmocnitele. Dále jej zmocnitel pověřuje, aby jeho jménem vykonával veškeré úkony s tím spojené, přijímal doručované písemnosti, resp. veškeré listovní zásilky, zmocniteli adresované, i když jsou určeny do vlastních rukou, dále aby podával návrhy a žádosti, a to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Tato plná moc je udělena zejména v rozsahu práv a povinností dle občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích a družstvech, zákona o úpadku a způsobech jeho řešení, občanského soudního řádu, včetně řízení dovolacího, řízení o obnově, řízení exekučního a řízení ve věcech směnečných, správního řádu, trestního řádu, a řízení dle zákona o správě daní a poplatků.

Zmocnitel bere na vědomí, že zmocněný advokát je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce, a pokud jich ustanoví více, souhlasí, aby každý z nich jednal samostatně.

V Brně dne 8. 12. 2025

V Brně dne 8. 12. 2025



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 016681/409, 410/2025.

Já, níže podepsaný Mgr. Jaroslav Zrebný, advokát, sídlem Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 19166, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v jednom (1) vyhotovení podepsal:

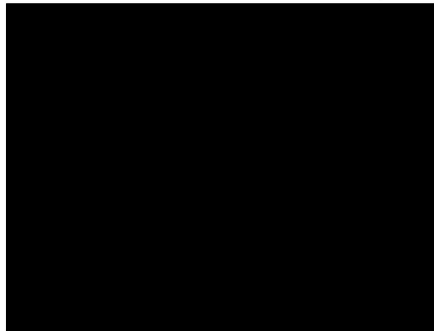
[REDACTED]

[REDACTED]

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Brně dne 8

[REDACTED]



SMLOUVA DAROVACÍ

strany

dále jen „dárkyně“

a

b) pan

dále jen jako „obdarovaný“ a dále společně jen jako „smluvní strany“ či jednotlivě „smluvní strana“ uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu darovací podle ust. § 2055 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“).

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1. Dárkyně prohlašuje, že vlastní ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitost:

- stavba č. ev. 362, způsob využití garáž, stavba stojí na pozemku parc. č. 1730, o výměře 19 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nemovitost vedena v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, katastrální území Černovice, obec Brno, okres Brno-město.
dále jen v jednotném čísle jako „nemovitost“

2. DAROVÁNÍ NEMOVITOSTI

- 2.1. Dárkyně tímto bezplatně převádí obdarovanému své výlučné vlastnické právo k nemovitosti do jeho výlučného vlastnictví.
- 2.2. Obdarovaný výlučné vlastnické právo k nemovitosti od dárkyně bezplatně přijímá do svého výlučného vlastnictví.
- 2.3. Vkladem práva do katastru nemovitostí dle této smlouvy se obdarovaný stane výlučným vlastníkem nemovitosti.
- 2.4. Pro vyloučení pochybností není nemovitost darována do společného jmění obdarovaného.

3. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

- 3.1. Dárkyně prohlašuje, že na nemovitosti nevázanou žádné závazky, zejména pak jakékoliv dluhy, věcná práva, ani jiné právní nebo faktické vady.
- 3.2. Obdarovaný prohlašuje, že si nemovitost před podpisem této smlouvy prohlédl, je mu znám faktický a právní stav nemovitosti.

4. DAŇOVÉ POVINNOSTI

- 4.1.** Dle ust. § 10 odst. 3 písm. c) čísla 1. zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, je tento bezúplatný převod osvobozen od daně z příjmů, neboť obdarovaný nabývá nemovitost od své matky.

5. NÁVRH NA VKLAD

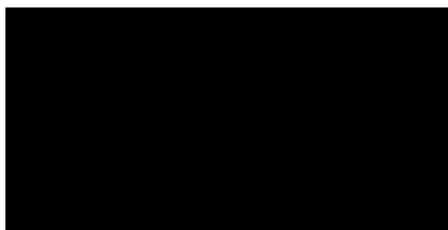
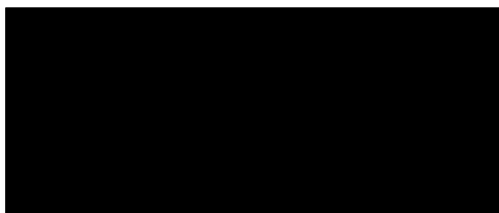
- 5.1.** Zároveň s touto smlouvou smluvní strany společně podepíší návrh na vklad, který společně podají k příslušnému katastrálnímu úřadu.
- 5.2.** Pokud by katastrální úřad příslušný pro vklad práva prohlásil, že návrh na vklad anebo tato smlouva nejsou dostatečným podkladem pro zápis práva vzniklého na základě této smlouvy, pak se smluvní strany zavazují, že ihned zahájí veškerá potřebná opatření a provedou potřebné právní jednání směřující k odstranění nedostatků v návrhu na vklad nebo v této smlouvě tak, aby vklad práva byl proveden co nejdříve.
- 5.3.** Správní poplatek za vklad práva do katastru nemovitostí hradí obdarovaná.

6. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 6.1.** Tato smlouva je platná a účinná dnem podpisu obou stran a její změny nebo zrušení mohou být činěny pouze písemnou nebo vyšší formou. Ústní ujednání se zakazuje.
- 6.2.** Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, kdy jeden (1) stejnopis bude opatřen úředním ověřením podpisu stran smlouvy a bude použit jako příloha k návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí, jeden (1) obdrží dárkyně a jeden (1) obdarovaný.
- 6.3.** Smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné k právnímu jednání, že si smlouvu před podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne 8. 12. 2025

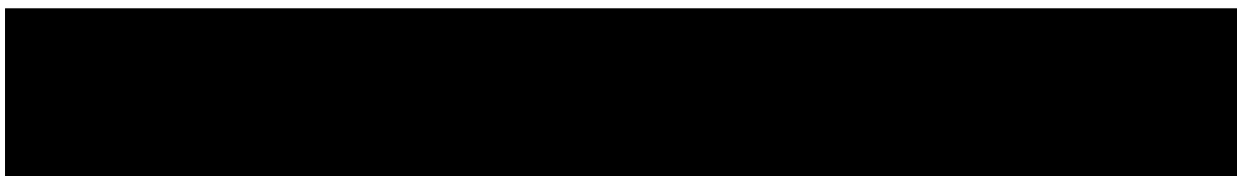
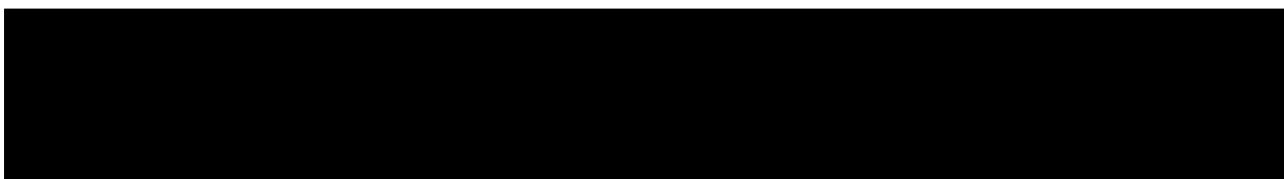
V Brně dne 8. 12. 2025



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 016681/411, 412/2025.

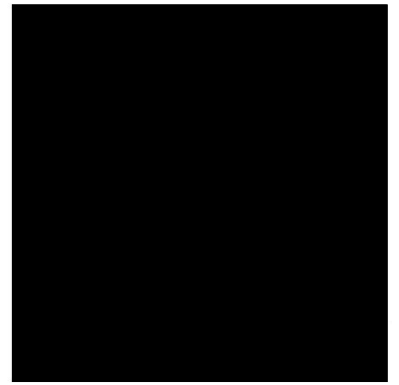
Já, níže podepsaný Mgr. Jaroslav Zrebný, advokát, sídlem Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 19166, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně v jednom (1) vyhotovení podepsal:

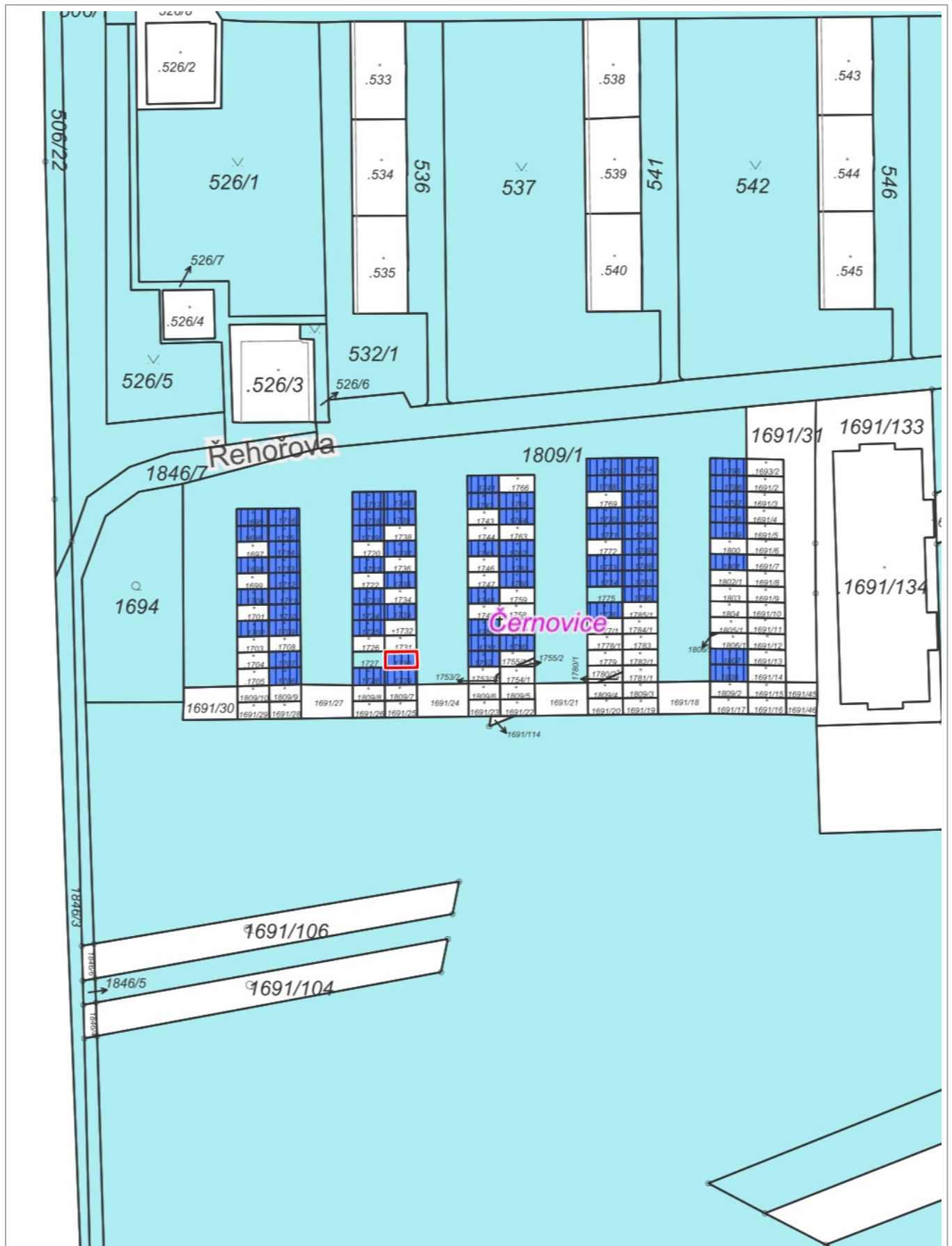


Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Brně dne 8.







0 25 m 50 m

1 : 1 000

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY

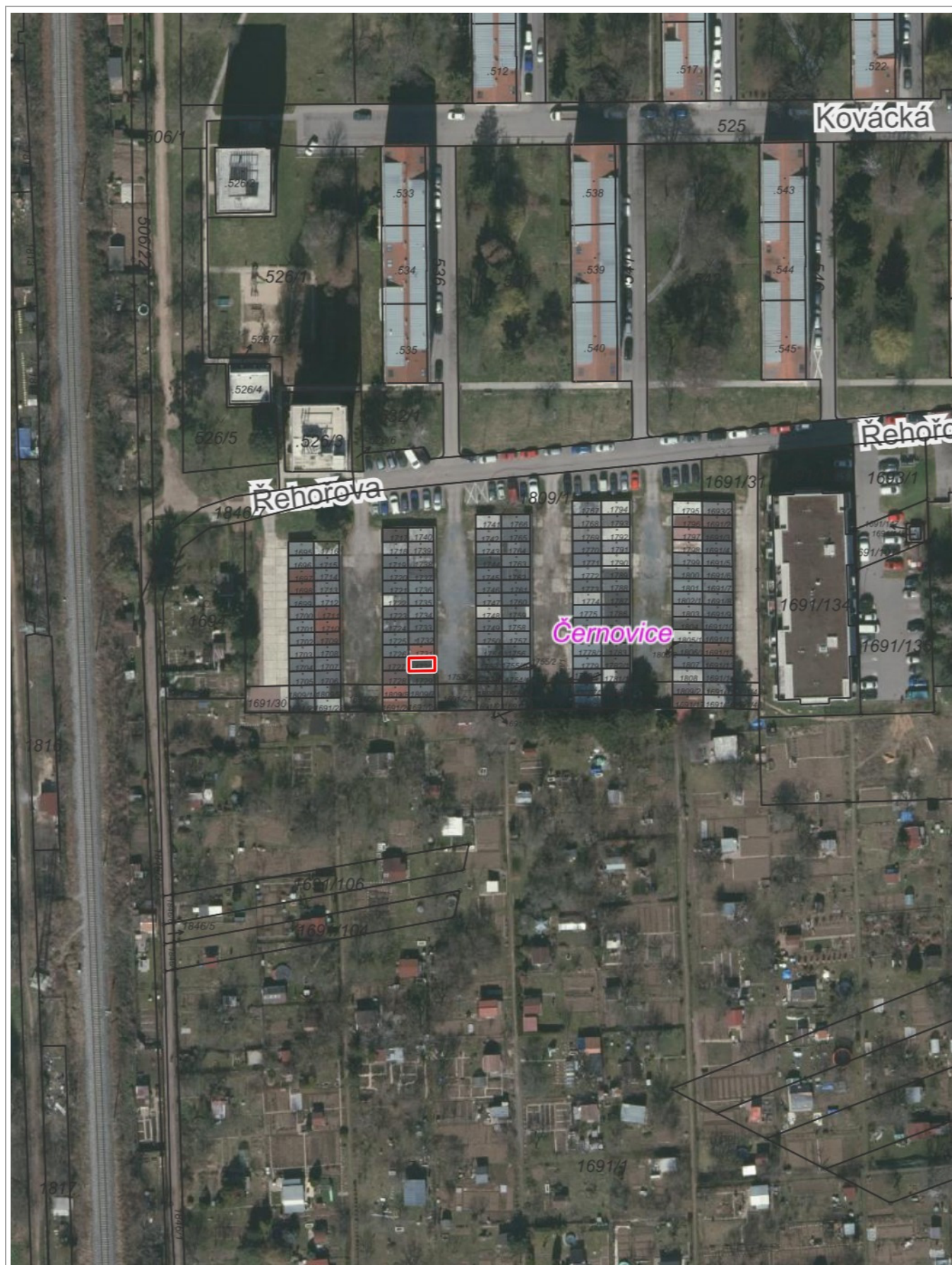


Katastry

PARCELY SMB



Parcely SMB

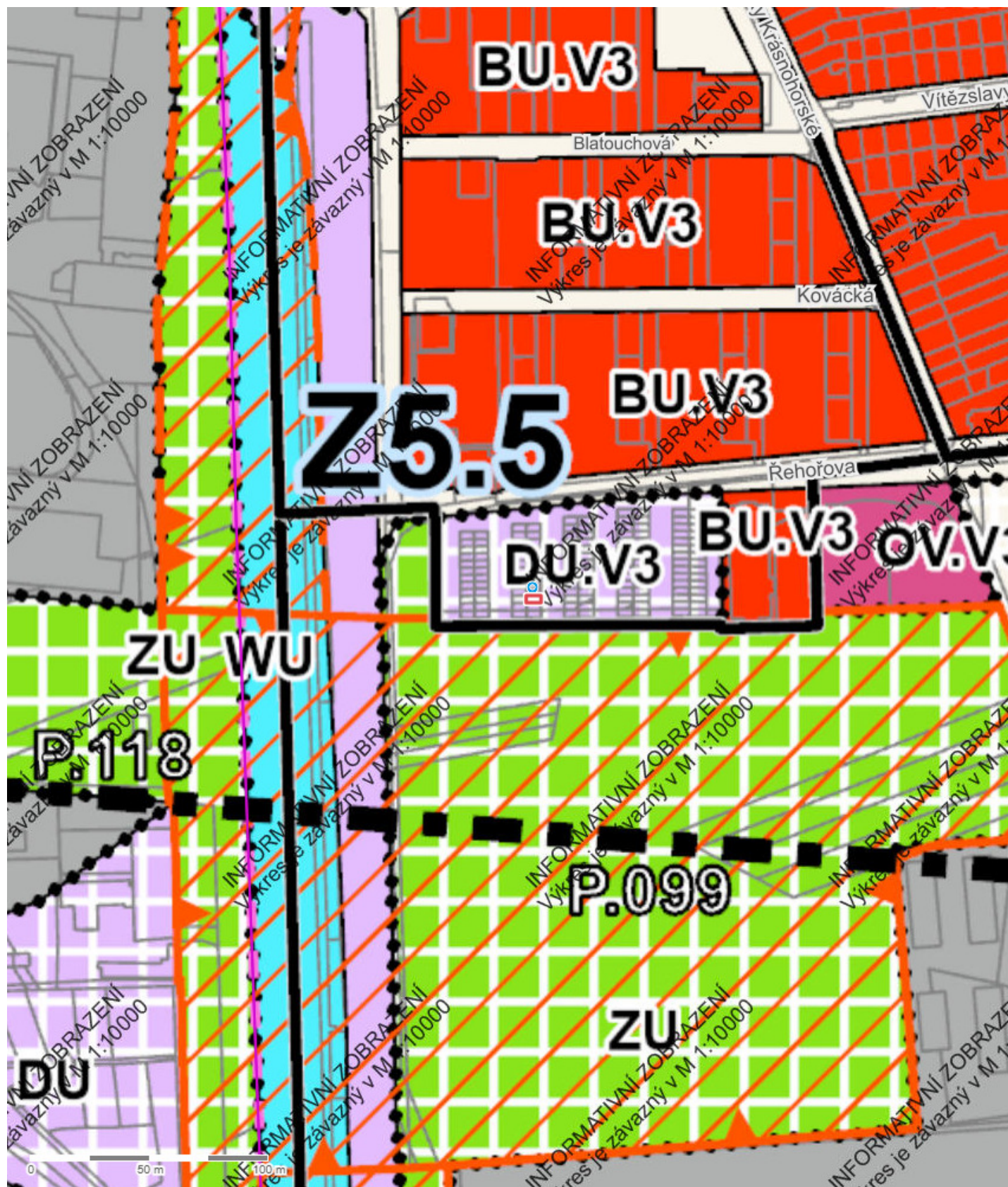


0 25 m 50 m

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. 1730, k.ú. Černovice



Parcela

Katastrální území	Černovice
Číslo parcely	.1730
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)	DU
Název RZV	Doprava všeobecná
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	6-16 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	19 m ² (98%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.5 Elišky Krásnohorské
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	–

