

Z9/35. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 19.5.2026

89. Nabídka předkupního práva ke stavbě č. e. 150, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p. č. 1885/28 v k. ú. Štýřice

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ ke stavbě chaty určené k rodinné rekreaci umístěné v zahrádkářské kolonii na Červeném kopci, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna, pozemek se nachází v přestavbové rozvojové lokalitě Červený kopec.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- bere na vědomí** - nabídku manželů [REDACTED] (dále jen „manželé [REDACTED]“), doručenou dne 6. 3. 2026, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě ve společném jmění manželů [REDACTED] č. e. 150, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/28, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 9 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 40 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivou.
- nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 OZ, ke stavbě ve společném jmění manželů [REDACTED] č. e. 150, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/28, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 9 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 6. 3. 2026.

Stanoviska

Materiál bude předložen na R9/176. schůzi Rady města Brna konané dne 13. 5. 2026.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

11.5.2026 v 06:27

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

11.5.2026 v 08:48

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (Příloha materiálu [redacted])	7 - 10
Příloha (majetková mapa- [redacted])	11 - 12
Příloha (ortofoto [redacted])	13 - 13
Příloha (Report z ÚPmB [redacted])	14 - 15

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky manželů [REDACTED] (dále jen „manželé [REDACTED]“, doručenu dne 6. 3. 2026, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke stavbě ve společném jmění manželů č. e. 150, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/28, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 9 m² v k. ú. Štýřice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 6. 3. 2026 nabídku manželů [REDACTED] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona OZ, ke stavbě ve společném jmění manželů č. e. 150, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/28, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 9 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 40 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivou.

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

Dle § 3056 OZ, v platném znění, 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, v platném znění, vzniklo ke dni 1. 1. 2014 statutárnímu městu Brnu, jakožto vlastníkovému 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, v platném znění) a tato lhůta uplyne v případě této nabídky k datu 6. 6. 2026.

Popis:

Výše specifikovaná stavba rod. rekreace je situovaná při ulici Vinohrady v rozsáhlé zahrádkářské kolonii v lokalitě „Červený kopec“. Zastavěná plocha pozemku chatkou je 9 m².

Jedná se o menší podsklepený objekt, střecha je plochá s mírným spádem, konstrukce je pravděpodobně dřevěná oboustranně obíjená. Stáří a technický stav chaty nejsou známy.

Vlastník chaty spolu se zastavěným pozemkem p. č. 1885/28 užívá rovněž sousední pozemek p. č. 1885/27 – zahrada, o výměře 438 m², vše v k. ú. Štýřice (tento pozemek je rovněž ve vlastnictví SMB a je užíván jako zahrada společně s pozemkem zastavěným chatou). Pozemek i chata jsou od sousedních chat a zahrad oddělené drátěným oplocením.

Parkování osobním automobilem je možné přímo vedle zahrádkářské kolonie, zahrádkář k tomuto účelu obdrží od Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Brno U Trámu vystavené povolení ke vjezdu, neboť do této části zahrádkářské kolonie je zákaz vjezdu přes místní obslužnou komunikaci při ul. Vinohrady.

Pozemek pod stavbou společně s pozemkem využívaným jako zahrada o výměře 438 m² včetně dalších pozemků, na kterých se nacházejí obdobné rekreační stavby v této lokalitě a jsou rovněž ve vlastnictví statutárního města Brna, jsou pronajaty Základní organizací Českého zahrádkářského svazu Brno U Trámu, a to na základě nájemní smlouvy uzavřené s tímto zahrádkářským svazem z úrovně MČ Brno – střed. Zahrádkářský svaz na základě uzavřených podnájemních smluv podnájímá pozemky jednotlivým vlastníků objektů pro rodinnou rekreaci.

Pozemek p. č. 1885/28 v k. ú. Štýřice, dotčený předmětnou stavbou chaty, je svěřen městské části Brno-střed.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je řešený pozemek z menší části (42 %) součástí plochy přestavby s rozdílným způsobem využití smíšené obytné všeobecné – SU, se strukturou zástavby volná a výškovou úrovní zástavby č. 3 s výškou zástavby 6 – 16 m (SU.V3) a z větší části (54 %) je pozemek součástí plochy přestavby s rozdílným způsobem využití veřejná prostranství všeobecná – PU, pozemek se nachází v rozvojové lokalitě označené Sty-3 Pod Červeným kopcem a je také rovněž součástí zóny se shodným charakterem s označením Z5.27 Vídeňská, Renneská.

V současné době je pozemek součástí rozsáhlejší plochy využívané zejména zahrádkáři a pozemek spolu s dalšími pozemky tvoří rozsáhlou zahrádkářskou kolonii, která vznikla již v padesátých letech minulého století.

Pozn.:

V minulosti byly do roku 2023 všechny dosavadní nabídky předkupního práva ke stavbám rod. rekreace postaveným na pozemcích ve vlastnictví SMB v této lokalitě využity, od roku 2024 nejsou nabídky předkupního práva již využívány – viz stanovisko MO MMB.

Stanovisko MO MMB

V lokalitě je postaveno na pozemcích SMB velké množství takovýchto objektů určených k rodinné rekreaci a jsou součástí zahrádkářských kolonií, které v této lokalitě spravují dvě zahrádkářské organizace, a to Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Brno U Trámu a Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Červený kopec Brno. Tyto pozemky mají být využity dle platného ÚPmB jakožto krajinná a veřejně přístupná všeobecná zeleň. V případě realizace přestavby tohoto rozvojového území z úrovně města Brna v souladu s ÚPmB, lze majetkoprávní vypořádání nemovitostí realizovat v souladu s připravovanou strategií města Brna v této oblasti, a to formou nabídky odkupu staveb za věcnou cenu nikoliv obvyklou cenu, v případě neakceptace takovéto nabídky bude vlastníkům vypovězena nájemní smlouva uzavřená k pozemku spolu s výzvou vůči vlastníkovi cizí stavby na její odstranění z pozemku města Brna s uvedením pozemku do původního stavu (v souladu s platnými právními předpisy a soudní judikaturou). Na základě uvedených skutečností MO MMB nedoporučuje využití předmětné nabídky předkupního práva.

Jelikož je nájemní smlouva ke všem pozemkům, dotčených uvedenými stavbami rod. rekreace, nacházejících se v zahrádkářské kolonii, uzavřena z úrovně MČ Brno-střed se ZO ČZS Brno U Trámu, byla by v tomto případě výpověď nájemního vztahu a výzva k odstranění staveb z pozemků směřovaná přímo vůči uvedené zahrádkářské organizaci.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené je orgánům statutárního města nyní předložen tento návrh usnesení:

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 OZ, ke stavbě ve společném jmění manželů [redacted] č. e. 150, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/28, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 9 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 6. 3. 2026,

a to zejména s přihlédnutím ke stanovisku MO MMB týkajícího se případného řešení majetkoprávního vypořádání pozemků města Brna a cizích staveb na nich postavených v této přestavbové rozvojové lokalitě v souladu s připravovanou strategií realizace majetkoprávního vypořádání cizích staveb, a to formou nabídky odkupu stavby za cenu věcnou nikoliv cenu obvyklou a v případě neakceptace nabídky odkupu vypovědět vlastníkovi stavby nájemní smlouvu uzavřenou k pozemku spolu s výzvou na odstranění stavby s požadavkem na uvedení pozemku do původního stavu.

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

Materiál bude předložen na R9/176. schůzi Rady města Brna konané dne 13. 5. 2026.

Stanoviska dotčených orgánů:

MČ Brno-střed

Stanovisko MČ Brno-střed nebylo vyžadováno, neboť městská část 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 písemně informována.

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA Městský úřad	
Dobro utrá:	- 9 -03- 2026 2
Č.j. MMB: Příl.:

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna 17	
Dobro dne	- 6 -03- 2026
Č.j. MMB:
Příl.: 1

V Brně dne 5.3.2026

Statutární město Brno
Doručeno: 06.03.2026
MMB/0133747/2026
Listy: 1 přílohy: 1
druh: Kupní smlouva sv.

Věc: Nabídka předkupního práva



mmb1es9afad8e4

Vážení,

dovolujeme si Vás touto cestou informovat o svém **záměru prodat** ze svého vlastnictví **budovu v části obce Štýřice, č. ev. 150 – stavba pro rodinnou rekreaci**, postavená na pozemku p.č. 1885/28 – zastavěná plocha a nádvoří, budova zapsaná na listu vlastnictví č. [redacted] to vše v katastrálním území Štýřice, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Tímto sdělujeme, že jsme uzavřeli s koupěchtivým kupní smlouvu, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k výše uvedené stavbě, a to za kupní cenu ve výši 40.000,- Kč. V příloze Vám zasíláme plné znění této kupní smlouvy, kterou jsme uzavřeli s koupěchtivým.

V souladu s § 3056 zákona č. 89/2012 Sb. Vám jako vlastníkoví výše uvedeného pozemku svědčí předkupní právo k výše specifikované stavbě, proto Vám tímto, v souladu s právní úpravou předkupního práva dle § 2140 a násl. občanského zákoníku, nabízíme výše specifikovanou stavbu ke koupi, a to za **kupní cenu ve výši 40.000,- Kč** a za podmínek sjednaných v zaslané kupní smlouvě.

S ohledem na výše uvedené Vás žádáme o vyjádření, zda předkupní právo bude či nebude z Vaší strany uplatněno. Prosíme o zaslání Vašeho písemného stanoviska co nejdříve, a to na naši společnou e-mailovou adresu [redacted] nebo na doručovací adresu [redacted].

Předem děkujeme a jsme s pozdravem



KUPNÍ SMLOUVA

Manželé

██
dále společně též jen jako "Prodávající" nebo "Strana prodávající"

a

██
dále též jen jako "Kupující" nebo "Strana kupující"

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

kupní smlouvu:

I. Předmět prodeje

1. Strana prodávající prohlašuje, že má ve **společném jmění manželů** následující nemovitou věc:

- **budova v části obce Štýřice, č. ev. 150 – stavba pro rodinnou rekreaci**, postavená na pozemku p.č. 1885/28 – zastavěná plocha a nádvoří, budova zapsaná na listu vlastnictví č. ██████ to vše v katastrálním území Štýřice, obec Brno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město;

(dále též jen „Předmět převodu“).

2. Strana prodávající prohlašuje, že ohledně Předmětu převodu neučinila žádné právní jednání, které není uvedeno v této smlouvě či je v rozporu s právním jednáním činěným touto smlouvou, že není omezena v nakládání s ním (pakliže v této smlouvě není uvedeno jinak), a že je tedy oprávněna uzavřít tuto smlouvu.

3. Strana prodávající prohlašuje, že se Předmět převodu nachází na pozemku ve vlastnictví Statutárního města Brna, se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno (dále jen „Předkupník“), který má k Předmětu převodu předkupní právo. Strana prodávající se zavazuje zaslat Předkupníkovi výzvu k uplatnění předkupního práva, a to do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy.

4. V návaznosti na prohlášení a ujednání obsažené v předchozím odstavci smluvní strany sjednávají, že podmínkou podání návrhu na vklad vlastnického práva Strany kupující z této smlouvy je mimo jiné to, že:

a) Straně prodávající bude předloženo vyjádření Předkupníka, že nevyužívá svého předkupního práva k Předmětu převodu;

nebo

b) Strana prodávající ani do tří (3) kalendářních měsíců ode dne odeslání výzvy k uplatnění předkupního práva dle předchozího odstavce neobdrží vyjádření Předkupníka, že svého předkupního práva k Předmětu převodu využívá.

II. Prodej předmětu převodu

1. Strana prodávající touto smlouvou prodává Straně kupující do jejího **výlučného vlastnictví** Předmět převodu, specifikovaný v čl. I. odst. 1. této smlouvy, a to za kupní cenu sjednanou dohodou ve výši **40.000,- Kč** (slovy: čtyřicet tisíc korun českých).

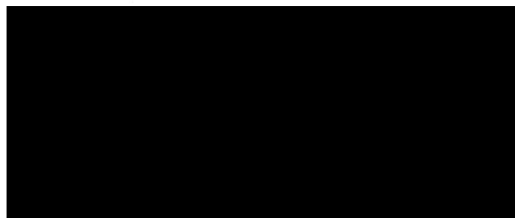
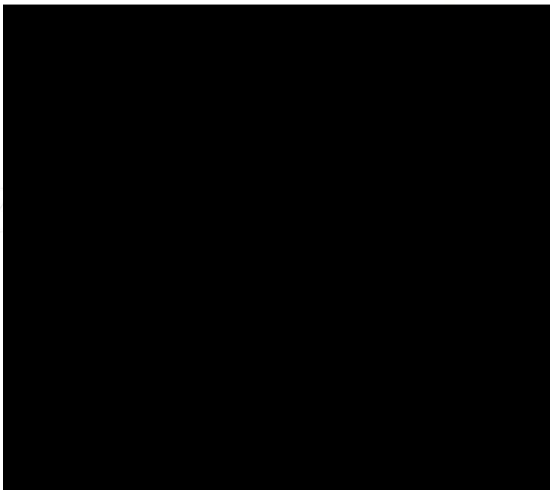
2. Strana kupující touto smlouvou od Strany prodávající Předmět převodu za kupní cenu sjednanou dohodou ve výši **40.000,- Kč** (slovy: čtyřicet tisíc korun českých) kupuje a přijímá jej do svého **výlučného vlastnictví**.

prospěch Strany kupující vloženo do katastru nemovitostí co nejdříve. Strany se dále dohodly, že nevyhoví-li katastrální úřad návrhu na vklad nebo vyhoví-li návrhu na vklad jen zčásti, vyvinou strany maximální úsilí k tomu, aby katastrálním úřadem tvrzené překážky vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu byly co nejdříve odstraněny a aby došlo k podání nového návrhu na vklad. Toto ujednání a závazky z něho pro strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí. Obdobným způsobem bude postupováno, pokud katastrální úřad vyzve strany k doplnění či opravě podaného návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu na podkladě této smlouvy. Pokud z jakéhokoli důvodu, nedojde ke vkladu vlastnického práva strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí na základě této smlouvy ani ve lhůtě šesti (6) měsíců ode dne uzavření této smlouvy, je jakákoli ze stran oprávněna od této smlouvy odstoupit.

VI. Závěrečné prohlášení účastníků

- 1.** Strana Prodávající výslovně prohlašuje, že jí není známo, že by na její majetek byl v souladu s příslušnými ustanoveními insolvenčního zákona podán ke dni uzavření této smlouvy insolvenční návrh, že takový návrh sama nepodala, že není jakkoliv omezena činit právní jednání, a že není v úpadku, případně, že by proti ní byl veden výkon rozhodnutí nebo nařízena exekuce.
- 2.** Tato kupní smlouva je sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních, když jedno (1) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude přiloženo k návrhu na vklad do katastru nemovitostí, jedno (1) vyhotovení obdrží Strana prodávající, jedno (1) vyhotovení obdrží Strana kupující a jedno (1) vyhotovení je určeno pro potřeby Předkupníka. Veškeré změny této smlouvy jsou možné pouze písemně, a to formou vzestupně číslovaných dodatků.
- 3.** Účastníci prohlašují, že tato smlouva obsahuje jejich veškerá, i předmluvní, ujednání týkající se prodeje Předmětu převodu, účelu smlouvy, jakož i veškerých smluvních podmínek, že si kupní smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.

V Brně dne 5.3.2026



prospěch Strany kupující vloženo do katastru nemovitostí co nejdříve. Strany se dále dohodly, že nevyhoví-li katastrální úřad návrhu na vklad nebo vyhoví-li návrhu na vklad jen zčásti, vyvinou strany maximální úsilí k tomu, aby katastrálním úřadem tvrzené překážky vkladu vlastnického práva k Předmětu převodu byly co nejdříve odstraněny a aby došlo k podání nového návrhu na vklad. Toto ujednání a závazky z něho pro strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí. Obdobným způsobem bude postupováno, pokud katastrální úřad vyzve strany k doplnění či opravě podaného návrhu na vklad vlastnického práva k Předmětu převodu na podkladě této smlouvy. Pokud z jakéhokoli důvodu, nedojde ke vkladu vlastnického práva strany kupující k Předmětu převodu do katastru nemovitostí na základě této smlouvy ani ve lhůtě šesti (6) měsíců ode dne uzavření této smlouvy, je jakákoli ze stran oprávněna od této smlouvy odstoupit.

VI. Závěrečné prohlášení účastníků

1. Strana Prodávající výslovně prohlašuje, že jí není známo, že by na její majetek byl v souladu s příslušnými ustanoveními insolvenčního zákona podán ke dni uzavření této smlouvy insolvenční návrh, že takový návrh sama nepodala, že není jakkoliv omezena činit právní jednání, a že není v úpadku, případně, že by proti ní byl veden výkon rozhodnutí nebo nařízena exekuce.
2. Tato kupní smlouva je sepsána ve čtyřech (4) vyhotoveních, když jedno (1) vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude přiloženo k návrhu na vklad do katastru nemovitostí, jedno (1) vyhotovení obdrží Strana prodávající, jedno (1) vyhotovení obdrží Strana kupující a jedno (1) vyhotovení je určeno pro potřeby Předkupníka. Veškeré změny této smlouvy jsou možné pouze písemně, a to formou vzestupně číslovaných dodatků.
3. Účastníci prohlašují, že tato smlouva obsahuje jejich veškerá, i předmluvní, ujednání týkající se prodeje Předmětu převodu, účelu smlouvy, jakož i veškerých smluvních podmínek, že si kupní smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.

V Brně dne 5.3.2026



P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY



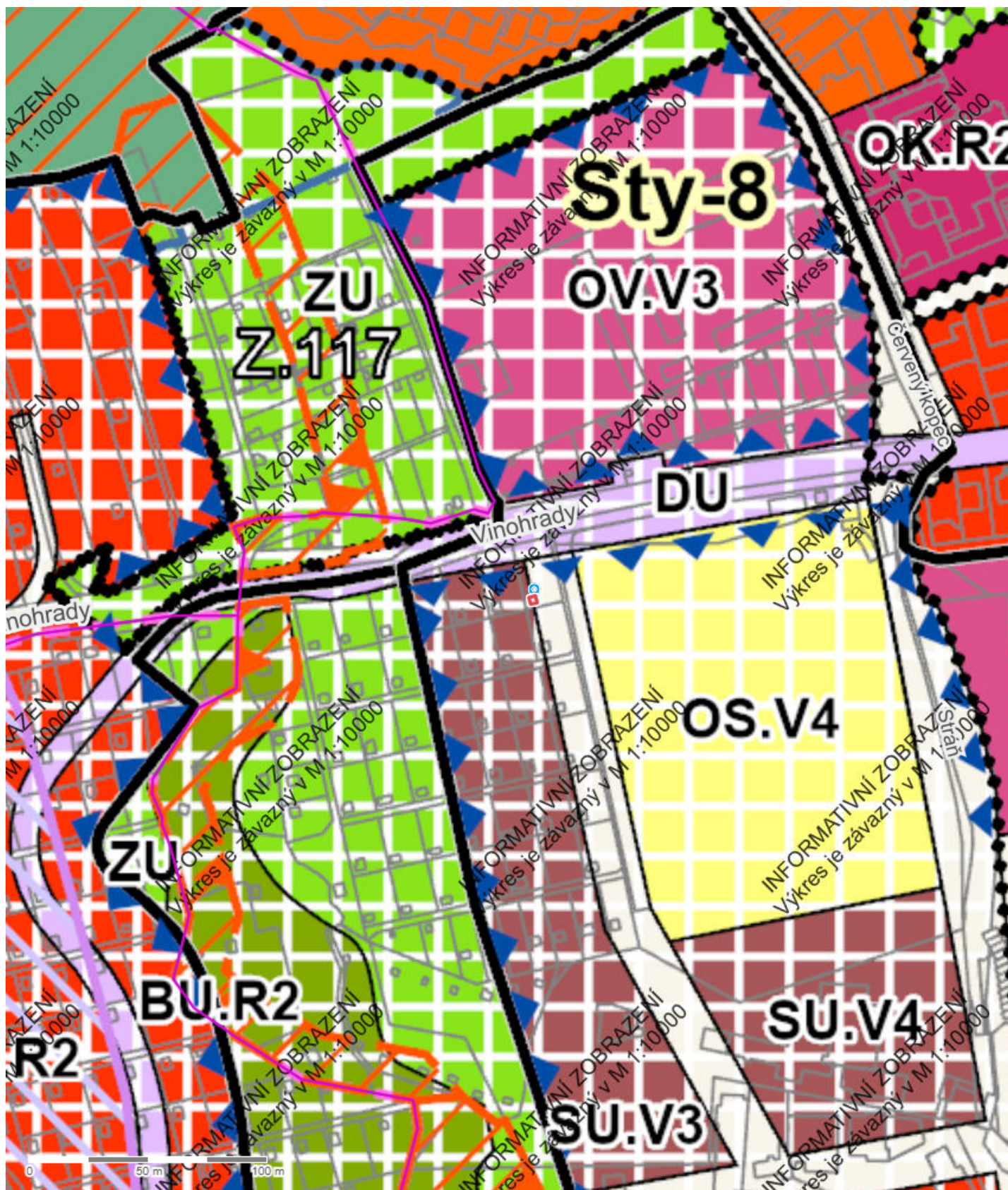
Katastry

PARCELY SMB



Parcely SMB

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .1885/28, k.ú. Štýřice



Parcela

Katastrální území	Štýřice
Číslo parcely	.1885/28
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	9 m ²
Výměra dle geometrie	9 m ²
Stav parcely k	01.02.2026

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	volná
Výšková úroveň zástavby	6-16 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	4 m ² (42%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	5 m ² (54%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z5.27 Vídeňská, Renneská
Rozvojová lokalita	Sty-3 Pod Červeným kopcem
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–