

Z9/35. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 19.5.2026

90. Nabídka předkupního práva ke stavbě č. e. 836, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku p. č. 1885/114 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 lokalitě Červený kopec.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - nabídku [REDAKCE], doručenou dne 4. 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 č. e. 836, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/114, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 7 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 120 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivou.
- 2. nesouhlasí** - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 836, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/114, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 7 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 4. 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 06:25

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 - 5
Příloha (Příloha materiálu [redacted])	6 - 11
Příloha (majetková mapa- [redacted])	12 - 13
Příloha (ortofoto [redacted])	14 - 14
Příloha (Report z ÚPmB - [redacted])	15 - 16

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je řešení nabídky [REDAKCE], doručené dne 4. 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 č. e. 836, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/114, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 7 m² v k. ú. Štýřice.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 4. 3. 2026 nabídku [REDAKCE] na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke stavbě č. e. 836, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/114, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 7 m² v k. ú. Štýřice, za kupní cenu ve výši 120 000 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 4. 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 7 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. 1885/114 užívá rovněž sousední pozemek p. č. 1885/96 – zahrada, o výměře 276 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 276 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. 1885/114 v k. ú. Štýřice, dotčený předmětnou stavbou chaty, je svěřen městské části Brno-střed.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je řešený pozemek součástí plochy přestavby s rozdílným způsobem využití - Zeleň všeobecná (ZU). Předmětný pozemek vč. dalších pozemků ve vlastnictví SMB nacházejícími se v této zahrádkářské lokalitě jsou součástí plochy přestavby plánované v lokalitě Červený kopec.

V současné době je pozemek součástí rozsáhlejší plochy využívané pro zahrádky a zahrádkářské kolonie.

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 č. e. 836, způsob využití rodinná rekreace, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1885/114, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 7 m² v k. ú. Štýřice, dle nabídky doručené dne 4. 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 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
Majetkový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 Brno

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
podatelna	17
Došlo dne	- 4 -03- 2026
Č.j. MMB:	
Příl.:	1

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Majetkový odbor	
Došlo dne	- 5 -03- 2026
Č.j. MMB:	Příl.

V Brně dne 3. 3. 2026

Nabídka na využití předkupního práva

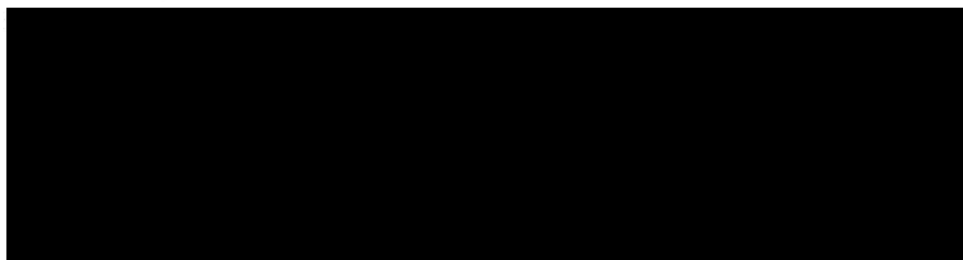
Vážení,

jsem vlastníkem stavby pro rodinnou rekreaci č.e.836,, stojící na pozemku p.č.1885/114 v k.ú. Štýřice, kterou jsem se rozhodl prodat.

Vzhledem k tomu, že vlastníkem pozemku p.č. 1885/114 v k.ú. Štýřice, na němž stavba stojí, je statutárního město Brno, vzniká mu ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, předkupní právo ke stavbě.

Dne 3.3.2026 jsem uzavřela kupní smlouvu na prodej výše specifikované stavby za kupní cenu 120000Kč. Tímto Vám ve smyslu ustanovení § 2147 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, činím nabídku na využití předkupního práva, přičemž kupní smlouva, která specifikuje veškeré podmínky prodeje, je přílohou této nabídky.

S pozdravem



Příloha: kupní smlouva (nebo kopie kupní smlouvy)

Statutární město Brno
Doručeno: 04.03.2026
MMB/0128315/2026
listy: 1 přílohy: 1
druh: li/sv:



mmb1es9afac15c

SMLOUVA O PŘEVODU VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM

kterou spolu uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů tito účastníci:

na straně jedné a dále v textu pouze jako „prodávající“

a

na straně druhé a dále v textu společně pouze jako „kupující“

I. Úvodní prohlášení

1. Proávající prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví níže blíže specifikované nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, v katastrálním území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, jmenovitě se pak jedná o:
 - **budovu s č. ev. 836**, stavba pro rodinnou rekreaci v části obce Štýřice postavenou na pozemku parc. č. 1885/114, zastavěná plocha a nádvoří,

(dále také jen jako „Nemovitost“).
2. Nemovitost je postavená na pozemku parc. č. 1885/114, zastavěná plocha a nádvoří, který je ve vlastnictví Statutárního města Brna, sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno.

II. Převod vlastnického práva a kupní cena

1. Proávající touto smlouvou prodává do výlučného vlastnictví kupující výše specifikovanou Nemovitost, a to za kupní cenu dohodnutou celkem ve výši **120.000,- Kč** (dále také jen „Kupní cena“), a kupující od prodávající tuto Nemovitost do svého výlučného vlastnictví za Kupní cenu přijímá a kupuje.
2. Kupní cenu je kupující povinna uhradit prodávající níže uvedeným způsobem:
 - a) celou Kupní cenu, tj. částku ve výši **120.000,- Kč** je kupující povinna složit **nejpozději do 16. 3. 2026**, a to v souladu s písemnou smlouvou o advokátní úschově (dále jen „Smlouva o úschově“), kterou současně s touto smlouvou uzavírá kupující na straně jedné jako povinný, prodávající na straně druhé jako oprávněný a Mgr. Alena Švaříčková, advokátka ev. č. ČAK 18339 se sídlem v Brně, Mezírka 775/1, PSČ 602 00, na straně třetí jako schovatel (dále také jen jako „Schovatel“), do advokátní úschovy Schovatele na účet

vedený na jméno Schovatele u MONETA Money Bank, a.s. (dále také jen jako „Účet“), kdy podmínky pro vyplacení Kupní ceny prodávající stejně jako podmínky pro její vrácení kupující jsou v podrobnostech upraveny ve Smlouvě o úschově.

3. V případě, že kupující nesloží na Účet Kupní cenu ve shora sjednaném termínu, dopouští se tím kupující podstatného porušení této smlouvy, pro které je prodávající oprávněna od této smlouvy odstoupit.
4. S výše uvedeným způsobem úhrady Kupní ceny prodávající a kupující projevují svůj bezvýhradný souhlas.

III. Stav Nemovitostí

1. Kupující výslovně prohlašuje, že se řádně seznámila se současným právním i faktickým stavem převáděné Nemovitosti, tento je jí dobře znám a ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy, také Nemovitost do svého výlučného vlastnictví přijímá a kupuje. Kupující bere na vědomí, že stav Nemovitosti odpovídá jejímu stáří a s tím souvisejícímu opotřebení.
2. Proávající tímto výslovně prohlašuje, že k tíži touto smlouvou převáděné Nemovitosti neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena či jiná práva třetích osob, která by ke dni uzavření této smlouvy nevyplývala z katastru nemovitostí.
3. Proávající prohlašuje, že převáděnou Nemovitost před uzavřením této smlouvy nezatížila žádným právem či omezením ve prospěch třetí osoby (třetích osob).
4. Proávající se zavazuje, že převáděnou Nemovitost po uzavření této smlouvy nezatíží žádným právem či omezením ve prospěch třetí osoby (třetích osob), nesníží jejich hodnotu, nebude činit jakékoli změny proti stávajícímu stavu, jež by mohly vést k tomu, že katastrální úřad nerozhodne o vkladu práva vlastnického podle této smlouvy do katastru nemovitostí.

IV. Nabytí vlastnického práva, přechod nebezpečí škody na věci

1. Kupující nabude vlastnické právo k převáděné Nemovitosti vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnických práv do katastru nemovitostí podle této smlouvy vyhotoví a podá Schovatel – Mgr. Alena Švaříčková, advokátka ev. č. ČAK 18339 se sídlem v Brně, Mezírka 775/1, PSČ: 602 00, IČ: 07236026. Smluvní strany při uzavření této kupní smlouvy zmocňují tuto advokátku, aby je zastupovala v řízení před katastrálním úřadem, jehož předmětem je (bude) převod (vklad) vlastnického práva k Nemovitosti na základě této smlouvy.
3. Nebezpečí nahodilé zkázy, nahodilého zhoršení převáděné Nemovitosti či jiné škody na ní přechází na kupující provedením vkladu vlastnického práva na základě této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. V případě, že příslušný katastrální úřad vyzve účastníky této smlouvy k opravení či doplnění návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, či změně této smlouvy nebo k jinému jednání, zavazují se tito k bezodkladnému odstranění vytknutých vad a podniknutí všech dalších kroků nutných k tomu, aby byl vklad vlastnického práva dle této smlouvy povolen

v co možná nejkratší lhůtě, a to při zachování ostatních, zejména cenových parametrů této smlouvy.

5. Smluvní strany se dohodly, že uhradí společně rovným dílem náklady vzniklé v souvislosti s uzavřením této smlouvy, správní poplatek za vkladové řízení u příslušného katastrálního úřadu a rovněž náklady na vyhotovení této smlouvy a náklady spojené s advokátní úschovou.
6. Smluvní strany se dohodly, že prodávající Nemovitost vyklidí, a to včetně sklepa, a že zajistí odstranění volně ložených věcí na pozemku (vana a kompost zůstávají), na kterém se Nemovitost nachází, a dále vykácení tují a podobných stromků okolo Nemovitosti a výměnu kulových kohoutů u vodovodu, a to 31. 3. 2026.
7. Proávající se zavazuje Nemovitost kupující předat do 15 dní poté, co bude proveden vklad vlastnického práva na základě této smlouvy do katastru nemovitostí. Ve stejné lhůtě se kupující zavazuje Nemovitost převzít.
8. Smluvní strany se zavazují při předání Nemovitosti kupující sepsat písemný předávací protokol. Proávající je povinna zaplatit za dodávky vody uskutečněné v roce 2025. Kupující je povinna zaplatit za dodávky vody uskutečněné v roce 2026. Poplatek Svazu zahrádkářů za rok 2026 jde k tíži kupující.
9. **Tato smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva ze strany vlastníka pozemku, na kterém je Nemovitost postavená, tj. Statutárního města Brna, sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno.**

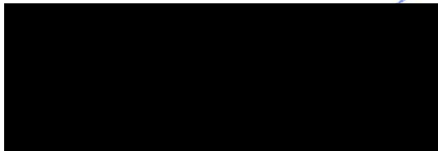
V. Závěrečná ujednání

1. Veškeré právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Jakékoliv změny této smlouvy mohou být provedeny pouze dohodou smluvních stran v písemné formě.
3. V případě, že se některá ujednání této smlouvy stanou neplatnými, platnost ostatních ujednání této smlouvy tím zůstane nedotčena. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatná ujednání této smlouvy ujednáními platnými, která svým obsahem a smyslem budou odpovídat nejlépe obsahu a smyslu ujednání původních.
4. Tato smlouva je vyhotovena v pěti (5) vyhotoveních s platností originálu, z nichž každý z účastníků této smlouvy obdrží po jednom (1) vyhotovení, jedno je určeno pro Statutární město Brno, jedno (1) je určeno Schovateli a jedno (1) vyhotovení je určeno pro příslušný katastrální úřad pro účely vkladového řízení.
5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že byla sepsána podle jejich skutečné, pravé a svobodné vůle prosté omylu a že nebyla uzavřena v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si ji přečetli a jelikož s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, na důkaz toho připojují své níže uvedené vlastnoruční podpisy.

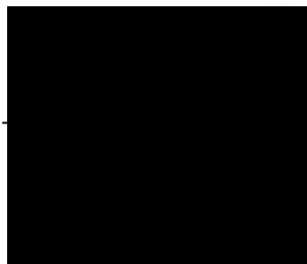
5. Tato smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího uzavření s výjimkou ujednání článku II. odst. 1 této smlouvy, které nabývá účinnosti okamžikem složení celé Kupní ceny na Účet.

V Brně, dne 3. 3. 2026

prodávající:



kupující:



PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 015000/466/2025

Mgr. Alena Švaříčková, advokátka, ev. č. ČAK: 18339, sídlem: Mezírka 775/1, 602 00 Brno

V Brně, dne 3. 3. 2026

Mgr. Alena Svaricková

Mezírka
IČ: 0723

vlastnoruční podpis advokáta

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 015000/467/2025

Mgr. Alena Švaříčková, advokátka, ev. č. ČAK: 18339, sídlem: Mezírka 775/1, 602 00 Brno

V Brně, dne 3. 3. 2026

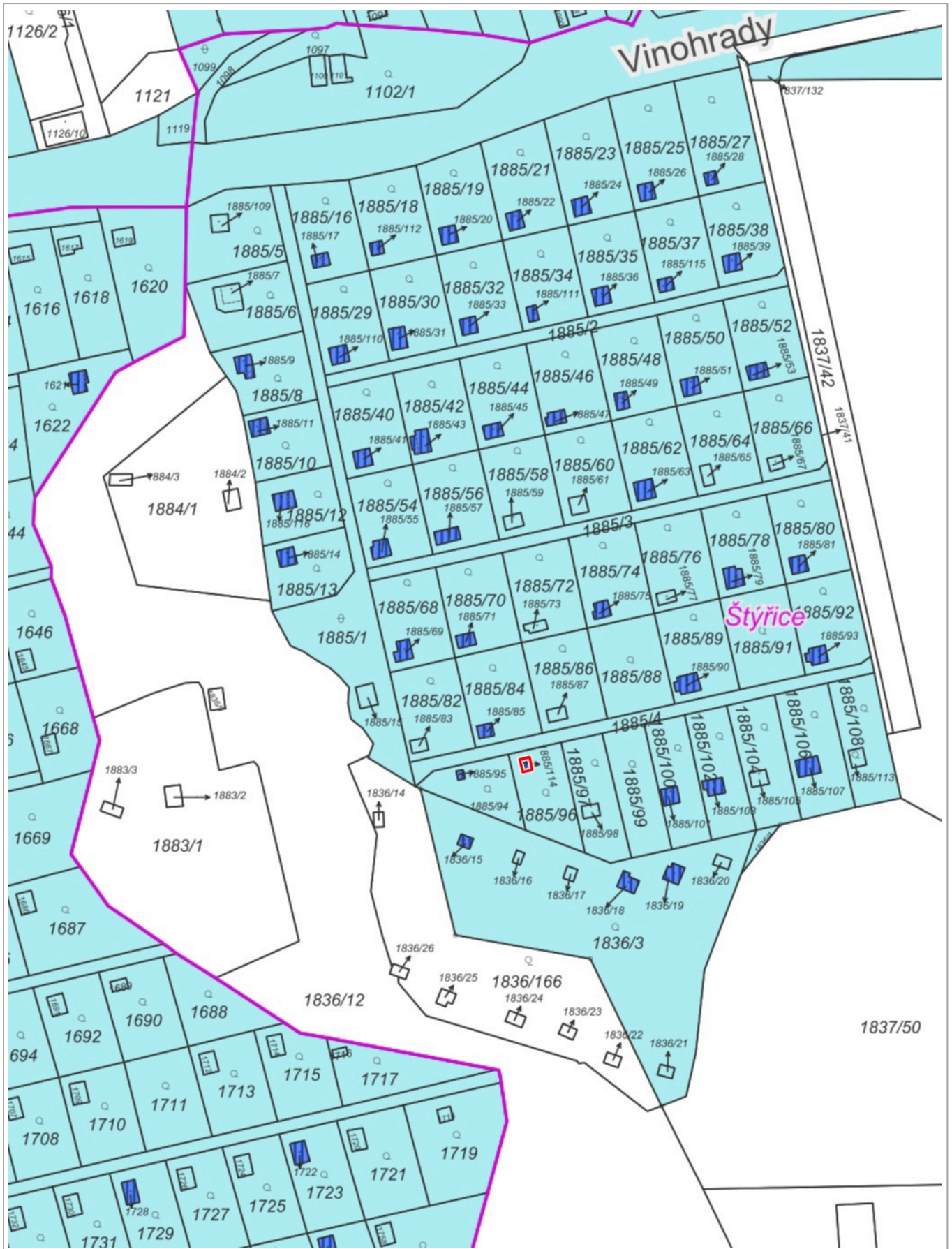
Mgr. Alena Svarickova

602 00 Brno
ČAK: 18339

vlastnoruční podpis advokáta



Majetková mapa



0 25 m 50 m

1 : 1 250

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY

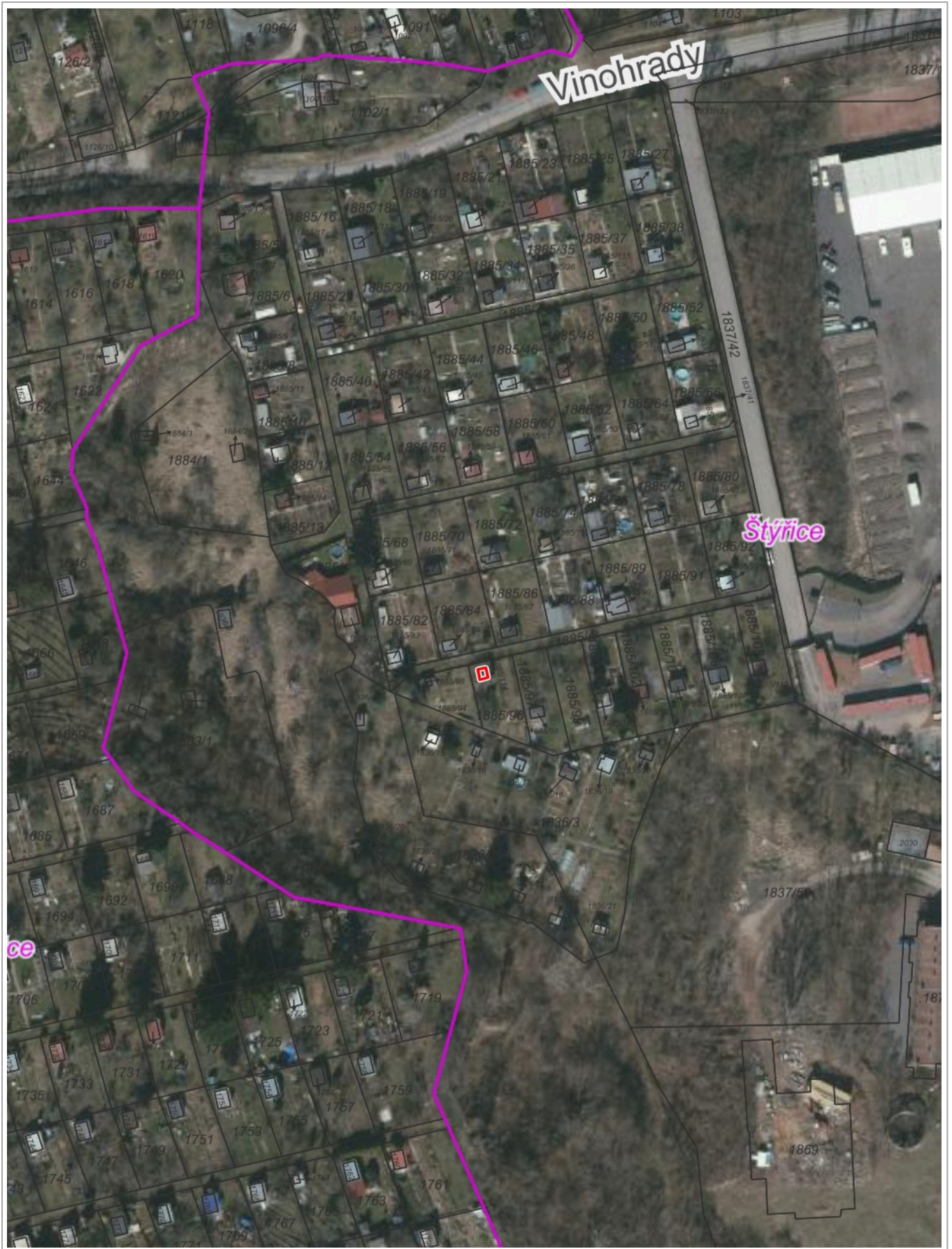


Katastry

PARCELY SMB



Parcely SMB

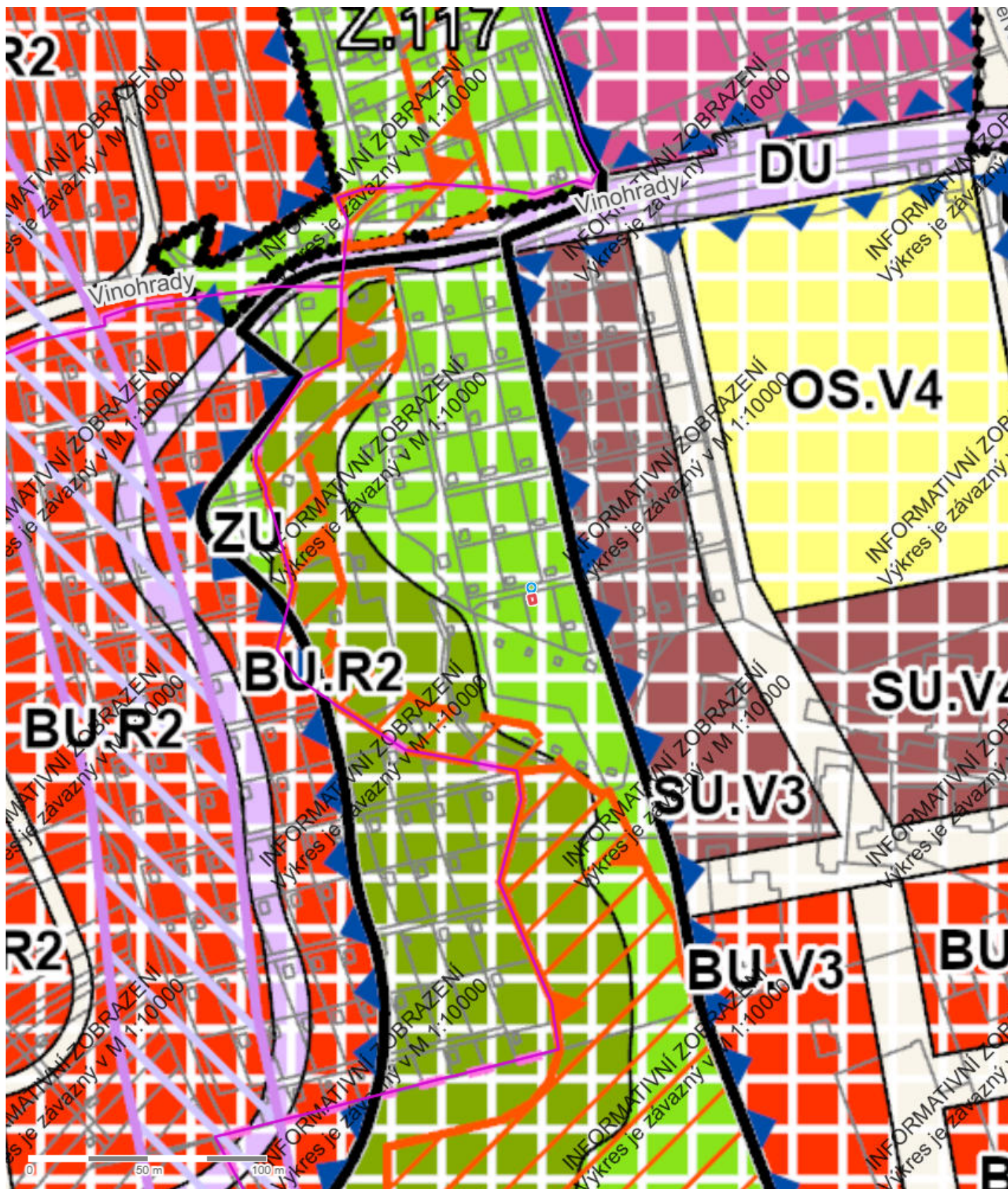


0 25 m 50 m

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. .1885/114, k.ú. Štýřice



Parcela

Katastrální území	Štýřice
Číslo parcely	.1885/114
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	7 m ²
Výměra dle geometrie	7 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)	ZU
Název RZV	Zeleň všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	7 m ² (101%)

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	–