

Z9/36. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 23.6.2026

147. Nabídka předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/4 na stavbě č. e. 1009, způsob využití garáž, postavené na pozemku p. č. 525/9 v k. ú. Žabovřesky

Anotace

Nabídka zákonného předkupního práva dle § 3056 OZ ke spoluvlastnickému podílu ve výši id. 1/4 vzhledem k celku na stavbě řadové garáže postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - nabídku [REDAKCE] zaslanou prostřednictvím datové schránky koupěchtivého, tj. společností Start Profit s.r.o., IČO: 06031340, se sídlem Štefánikova 123/63, Ponava, 612 00 Brno, zastoupené jednatelem Jaroslavem Gongalou, doručenou dne 21. 5. 2026, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 1/4 vzhledem k celku na stavbě č. e. 1009, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 525/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k. ú. Žabovřesky, za kupní cenu spoluvlastnického podílu ve výši 50 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

- skutečnost, že nabízená stavba garáže je v podílovém spoluvlastnictví celkem 4 podílových spoluvlastníků z nich každý vlastní samostatně podíl o velikosti id. 1/4 vzhledem k celku na předmětné stavbě, což znamená, že případným využitím předkupního práva, tj. v tomto případě nabytí vlastnictví k jednomu spoluvlastnickému podílu, nelze sjednotit vlastnictví stavby a pozemku a stavba by se nestala součástí pozemku.

2. nesouhlasí - s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 1/4 vzhledem k celku na stavbě č. e. 1009, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 525/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k. ú. Žabovřesky, dle nabídky doručené dne 21. 5. 2026.

Stanoviska

Materiál bude předložen na R9/181. schůzi Rady města Brna konané dne 17. 6. 2026.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

16.6.2026 v 11:25

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

16.6.2026 v 10:39

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 5
Příloha (Příloha materiálu	6 - 12
Příloha (majetková mapa-	13 - 14
Příloha (ortofoto-	15 - 15
Příloha (Report z ÚPmB -	16 - 17
Příloha (foto s vyznačením	18 - 18

Důvodová zpráva:

Úvod:

Předmětem předkládaného materiálu je nabídka [REDAKCE] zaslaná prostřednictvím datové schránky koupěchtivého, tj. společností Start Profit s.r.o., IČO: 06031340, se sídlem Štefánikova 123/63, Ponava, 612 00 Brno, zastoupené jednatelem Jaroslavem Gongalou, doručená dne 21. 5. 2026, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“), ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. $\frac{1}{4}$ vzhledem k celku na stavbě č. e. 1009, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 525/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k. ú. Žabovřesky.

Nabídka předkupního práva:

Majetkový odbor MMB obdržel dne 21. 5. 2026 nabídku [REDAKCE] zaslanou prostřednictvím datové schránky koupěchtivého, tj. společností Start Profit s.r.o., IČO: 06031340, se sídlem Štefánikova 123/63, Ponava, 612 00 Brno, zastoupené jednatelem Jaroslavem Gongalou, na využití předkupního práva ve smyslu ustanovení § 3056 OZ, ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. $\frac{1}{4}$ vzhledem k celku na stavbě č. e. 1009, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 525/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k. ú. Žabovřesky, za kupní cenu spoluvlastnického podílu ve výši 50 000 Kč, a za podmínek doložené kupní smlouvy uzavřené s koupěchtivým.

Pozn.:

Nabízená stavba garáže je v podílovém spoluvlastnictví celkem 4 podílových spoluvlastníků z nich každý vlastní samostatně podíl o velikosti id. $\frac{1}{4}$ vzhledem k celku na předmětné stavbě, což znamená, že případným využitím předkupního práva, tj. v tomto případě nabytím vlastnictví k jednomu spoluvlastnickému podílu, nelze sjednotit vlastnictví stavby a pozemku a stavba by se nestala součástí pozemku.

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 tato lhůta uplyne k datu 21. 8. 2026.

Popis:

Výše specifikovaná stavba č. e. 1009, způsob využití garáž, postavená na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 525/9 v k. ú. Žabovřesky, je situovaná v blízkosti silniční komunikace při ulicích Bráfova, Zeleného a Fandorlíkova, a to v bezprostřední blízkosti sídlištní bytové zástavby kombinované se zástavbou řadových rodinných domů. Garáž je konečnou stavbou řadové zástavby, ve které se v řadě vedle sebe nachází celkem 8 staveb garáží, všechny pozemky dotčené stavbami garáží jsou ve vlastnictví statutárního města Brna.

Pozemek p. č. 525/9 v k. ú. Žabovřesky je svěřený městské části Brno-Žabovřesky.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) je předmětný pozemek p. č. 525/9 v k. ú. Žabovřesky součástí plochy stabilizované s rozdílným způsobem využití SU – Smíšené obytné všeobecné, se strukturou zástavby rezidenční nízko podlažní s výškovou úrovní zástavby 3 – 10 m (SU.R2).

Stanovisko MO MMB:

MO MMB nedoporučuje využití předkupního práva k nabízené stavbě řadové garáže, neboť nabízená stavba garáže je v podílovém spoluvlastnictví celkem 4 podílových spoluvlastníků z nich každý vlastní

samostatně podíl o velikosti id. $\frac{1}{4}$ vzhledem k celku na předmětné stavbě, což znamená, že případným využitím předkupního práva, tj. v tomto případě nabytím vlastnictví jenom k jednomu spoluvlastnickému podílu, nelze sjednotit vlastnictví stavby a pozemku a stavba by se nestala součástí pozemku.

Závěr:

V návaznosti na výše uvedené k této nabídce předkupního práva je orgánům statutárního města Brna předkládán nyní tento návrh usnesení:

- nesouhlasit s využitím předkupního práva statutárního města Brna ve smyslu ustanovení § 3056 OZ ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. $\frac{1}{4}$ vzhledem k celku na stavbě č. e. 1009, způsob využití garáž, postavené na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 525/9, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m² v k. ú. Žabovřesky, dle nabídky doručené dne 21. 5. 2026,

a to zejména s přihlédnutím ke stanovisku MO MMB, dle kterého by v případě využití předkupního práva nedošlo ke sjednocení vlastníka pozemku s vlastníkem stavby, neboť předmětem nabídky předkupního práva je toliko jeden spoluvlastnický podíl na stavbě, podíly ostatních tří spoluvlastníků by zůstaly beze změny a stavba garáže by se tudíž nestala součástí pozemku.

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

Materiál bude předložen na R9/181. schůzi Rady města Brna konané dne 17. 6. 2026.

Stanoviska dotčených orgánů:

MČ Brno – Žabovřesky

MČ Brno-Žabovřesky 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 MČ písemně informována.

Člen RMB pro MO - JUDr. Jiří Oliva

125

Číslo jednací: MMB/0286162/2026

Termín řešení:

Mgr. Blažík - vedoucí úseku

Mgr. Nikol Wagnerová - M

Forma řešení:

- návrh odpovědi jménem primátorky
- návrh odpovědi jménem radního pro MO
- vyřízení jménem vlastním
- posouzení dalšího postupu
- kopii odpovědi /informaci
- na vědomí

Poznámka:

Statutární město Brno

Doručeno: 21.05.2026

MMB/0286162/2026

listy:

přílohy: 4

druh:

li/sv:



mmb1es9afd86be

MAGISTRÁT MĚSTA BRNA	
Majetkový odbor	
Doblo éna	- 4 -06- 2026 2
Č. j. MMB: Příl.:	

Start Profit s.r.o.

Štefánikova 123/63, Ponava,
612 00 Brno

Statutární město Brno

zastupitelstvo města
Dominikánské náměstí 196/1,
Brno-město, 60200 Brno

Věc: Předkupní právo – nabídka k odkoupení ¼ podílu stavby garáže

Vážení,

dovoluji si Vás tímto formálně oslovit s cílem transparentně a korektně vypořádat majetkoprávní vztahy.

Máme zájem koupit ¼ podílu stavby na vašem pozemku – garáže č.ev. 1009, zapsané na listu vlastnictví č. [REDAKCE], která se nachází na pozemku parc. č. 525/9 v katastrálním území Žabovřesky. Tento pozemek je ve vlastnictví Statutárního města Brna.

Tento ¼ podíl garáže kupujeme za cenu 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), vyplacených v hotovosti při podpisu kupní smlouvy.

Prosím o Vaše vyjádření, zdali máte zájem za těchto podmínek o ¼ podílu na této garáži v rámci předkupního práva, jako majitele pozemku.

Přílohou zasíláme konverzi kupní smlouvy.

Děkuji Vám za Vaši odpověď.

S úctou,

Jaroslav Gongala,
jednatel společnosti



KUPNÍ SMLOUVA

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

[REDACTED]

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

a

Start Profit s.r.o.

IČ: 06031340

se sídlem Štefánikova 123/63, Ponava, 612 00 Brno

zapsána zapsána u Krajského soudu v Brně, pod spisovou značkou C 99655

zastoupena Jaroslav Gongala, [REDACTED]

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

I.

Předmět koupě

Strana Prodávající je dle svého prohlášení a dále na základě příslušného nabývacího titulu vlastníkem podílu 1/4 těchto nemovitých věcí a dále vlastníkem pohledávek souvisejících s nabytím, správou a užíváním níže uvedených nemovitých věcí a/nebo spoluvlastnických podílů na těchto nemovitých věcech:

Okres: CZ0642 Brno-město
Kat.uzemi: 610470 Žabovřesky

Obec: 582786 Brno

List vlastnictví: [REDACTED]

Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Spůsob využití Na parcele

Spůsob ochrany

Žabovřesky, č.e. 1009

garáž

525/9, LV 10001

pam. zóna - budova,
pozemek v památkové zóně

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, kod: 702.

(dále jako „Předmět koupě”).

II.

Obsah kupní smlouvy

(1) Strana prodávající tímto převádí na Stranu kupující vlastnické právo k Předmětu koupě včetně všech pohledávek s Předmětem koupě souvisejících zejména pohledávek vůči dalším spoluvlastníkům vzniklých v souvislosti se správou, údržbou, opravami či investicemi do Předmětu koupě, a tyto pohledávky současně ve smyslu § 1879 a násl. občanského zákoníku postupuje Straně kupující, která je přijímá, a zavazuje se Straně kupující tento Předmět koupě odevzdat a umožnit jeho nabytí do vlastnictví Strany kupující, 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.

(2) Na Stranu kupující tímto nejsou převáděny jakékoliv dluhy váznoucí na Předmětu koupě nebo dluhy Strany prodávající.

III.

Kupní cena

(1) Smluvní strany ujednávají, že kupní cena Předmětu koupě činí celkem částku ve výši **50.000,- Kč, slovy: padesát tisíc korun české** (dále pouze „Kupní cena“).

(2) Kupní cena byla Stranou kupující uhrazena Straně prodávající v hotovosti před podpisem této kupní smlouvy. Toto Strana kupující stvrzuje svým podpisem smlouvy.

(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. Poplatek za vklad návrhu na vklad do katastru nemovitostí bude uhrazen Stranou kupující.

IV.

Prohlášení stran

(1) Strana kupující prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámila s věcným stavem 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 a že o Předmětu koupě není uzavřena žádná dohoda spoluvlastníků o jeho správě a/nebo o jeho užívání;

b) na Předmětu koupě nevážnou nedoplatky daní, správních poplatků anebo jiné dluhy (zejm. dluhy ve smyslu § 1893 občanského zákoníku);

c) na Předmětu koupě nevážnou žádné právní vady, např. zástavní práva, podzástavní práva, věcná břemena, osobní služebnosti, předkupní práva, práva stavby, ani jakákoli jiná práva ve prospěch třetích osob či ostatních spoluvlastníků;

d) proti ní nebylo zahájeno jakékoli soudní řízení, řízení před správním orgánem či před jiným orgánem veřejné moci, které by se týkalo dispozičního práva k jejímu majetku a že proti ní není vedena exekuce, vedeno insolvenční řízení;

e) souhlasí s kupní cenou Předmětu koupě a bere na vědomí, že prodává levněji, než je obvyklá cena a bere na vědomí, že Kupní cena je nižší než aktuální tržní hodnota Předmětu koupě a v souladu s ust. § 1794 odst. 2 Občanského zákoníku se výslovně vzdává práva požadovat zrušení této Kupní smlouvy.

V.

Závěrečná ustanovení

(1) Smluvní strany přijímají práva i závazky vyplývající z této smlouvy.

(2) 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.

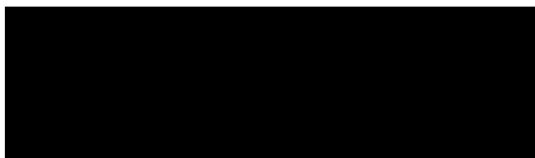
(3) Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní, z nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti, a že vzájemná plnění smluvních stran nejsou vůči sobě v hrubém nepoměru.

(4) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy všemi účastníky.

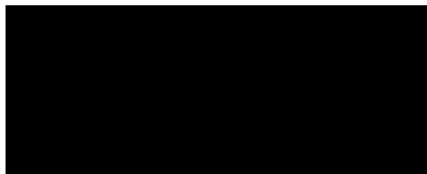
(5) K předání nemovitosti dojde při podpisu kupní smlouvy.

(6) 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.

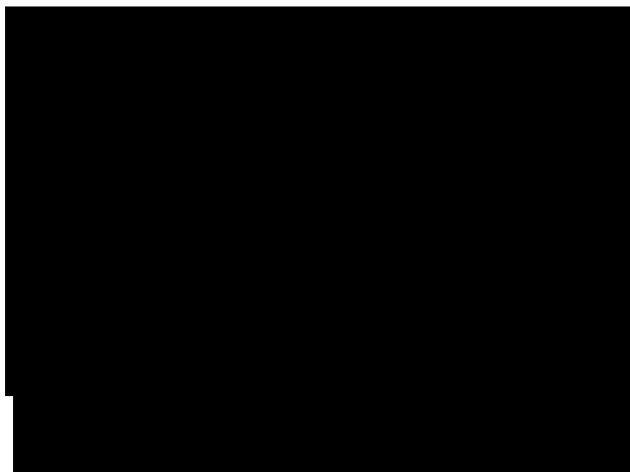
V BRNĚ, dne 19.5.2026 V BRNĚ, dne 19.5.2026



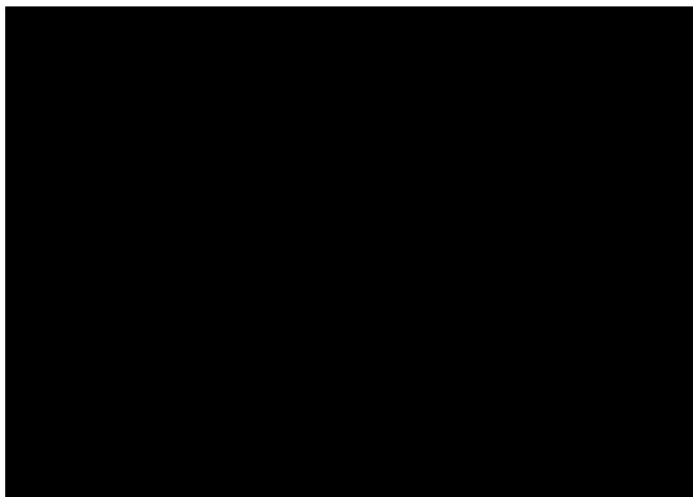
Prodávající



Kupující



MIKOVÁ



Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – na žádost

Dokument 179523440-201929-260519101857.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **179523440-201929-260519101857**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **4**

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

Konverzi provedl subjekt: Hejtmánková Klára - notářka, IČ: 75095254

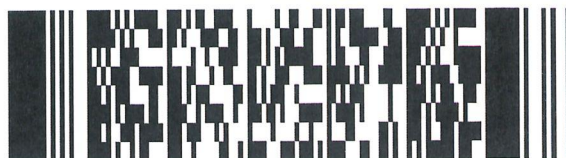
Pracoviště: Hejtmánková Klára - notářka

Datum vyhotovení: **19.05.2026**

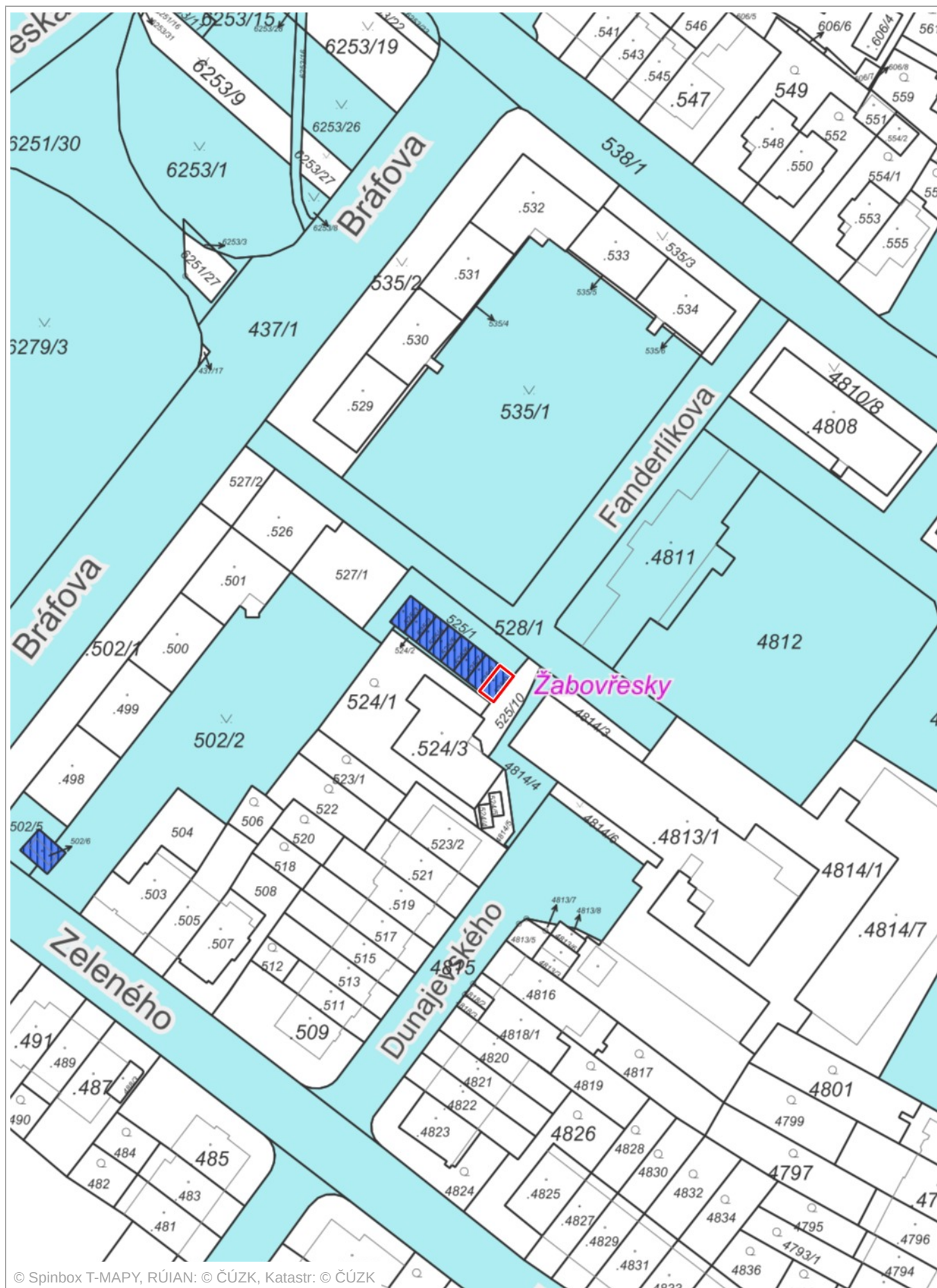
Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: [REDACTED]

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.gov.cz/overovacidolozky>.



179523440-201929-260519101857



© Spinbox T-MAPY, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

P-SMB, S-JINÝ VL.



P-SMB, S-jiný vl.

KATASTRY

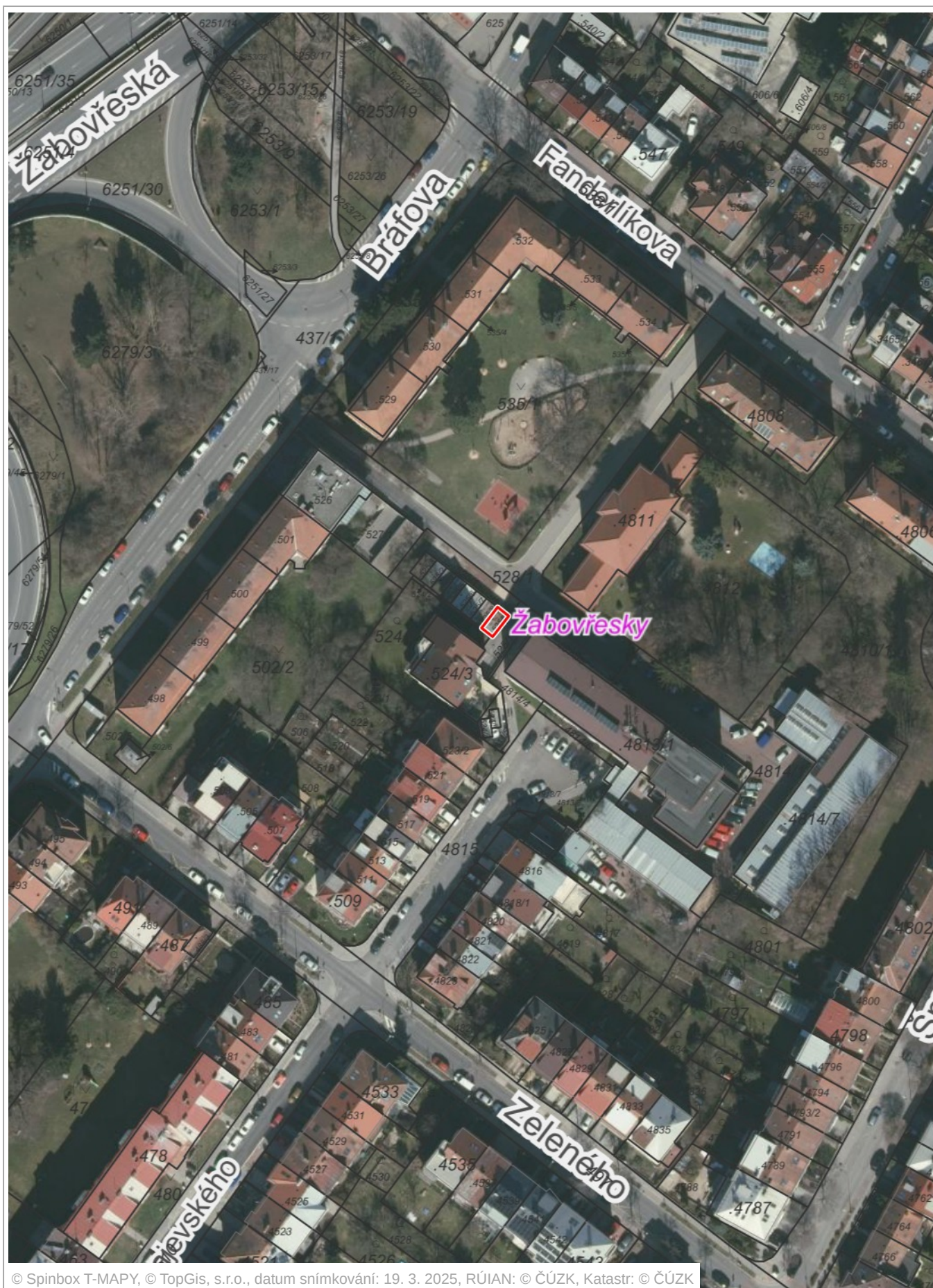


Katastry

PARCELY SMB

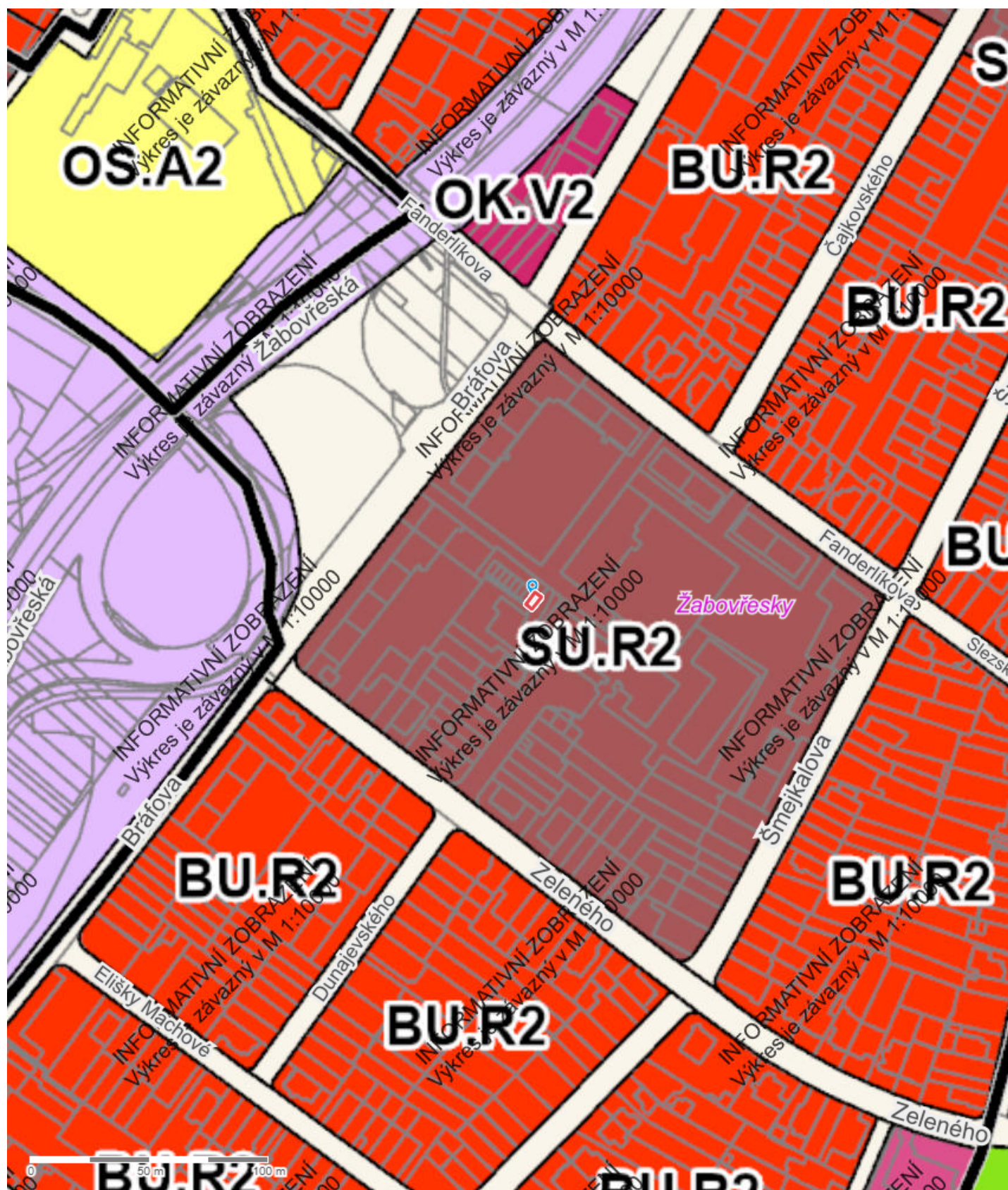


Parcely SMB



© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2025, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .525/9, k.ú. Žabovřesky



Parcela

Katastrální území	Žabovřesky
Číslo parcely	.525/9
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	21 m ²
Výměra dle geometrie	21 m ²
Stav parcely k	01.05.2026

Aktuální informace pořizovatele ÚPmB

Pořizovaná změna ÚPmB*	–
* Změna 1-25 ÚPmB představuje úpravu technického charakteru pro celé území města, zejména v oblasti standardizace. Změna 2-25 ÚPmB, dílčí změna 527 se týká úpravy textové části ÚPmB pro celé území města, a to s ohledem na dosavadní aplikační praxi.	

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	SU
Název RZV	Smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby	rezidenční nízkopodlažní
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	21 m ² (100%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.14 Žabovřesky
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	–

Více informací na [Portálu územního plánování města Brna](#).

