

Předkladatel: Rada městské části Brno-Líšeň

č.j. IX/25/2600

IX. zasedání Zastupitelstva městské části Brno-Líšeň
konané dne 27.11.2025

Název:

**Neuplatnění předkupního práva města – garáž, postavená na pozemku parc. č. 8500
v k.ú. Líšeň, ve vlastnictví statutárního města Brna**

Obsah:

- důvodová zpráva
- žádost MO MMB, kupní smlouva, nabídka předkupního práva, snímek z mapy

Návrh usnesení:

**Zastupitelstvo městské části Brno-Líšeň
doporučuje ZMB nesouhlasit s využitím předkupního práva z úrovně SMB ke
stavbě (garáži) bez p.č./č.e. ve vlastnictví pí. Mgr. Petry Charvátové a p. Jiřího
Rakušana, postavené na pozemku p.č. 8500 v k.ú. Líšeň, ve vlastnictví
statutárního města Brna.**

Stanoviska dotčených orgánů:

Rada městské části projedná materiál na schůzi konané dne 19.11.2025 a její stanovisko
bude sděleno ústně.

Garance správnosti, zákonnosti materiálu				
Podpisy dotčených odborů				
sociální	organizační	rozpočtu a financí	majetkoprávní	Stavební

Zpracovala: Mgr. Marie Antonyová, DiS.
právník úřadu

Předkládá: Mgr. Břetislav Štefan
starosta městské části Brno-Líšeň

Důvodová zpráva :

Z majetkového odboru MMB jsme obdrželi žádost o vyjádření k využití předkupního práva, které nový občanský zákoník zavedl pro případy rozdílného vlastnictví stavby a pozemku. V daném případě se jedná o garáž, stojící na pozemku p.č. 8500, který je vlastnictvím statutárního města Brna. Pozemek je svěřen naší městské části, která má s vlastníkem garáže uzavřenou smlouvu o nájmu zastavěného pozemku.

Vlastníky výše uvedené garáže jsou pí. Mgr. Petra Charvátová a p. Jiří Rakušan, kteří se rozhodli garáž prodat novému vlastníkovi a po uzavření kupní smlouvy učinili městu nabídku na využití předkupního práva.

VÁŠ DOPIS Č. J.:

ZE DNE:

NAŠE Č. J.:

SPIS. ZN.:

MMB/0529560/2025

6300/MO/MMB/0516014/2025

Městská část Brno-Líšeň

Jírova 2

628 00 Brno

DS

VYŘIZUJE:

TELEFON:

E-MAIL:

ID DATOVÉ SCHRÁNKY:

Hana Štolfová

+420 542 173 206

stolfova.hana@brno.cz

a7kbrm

DATUM:

POČET LISTŮ:

29.10.2025

01

Informace o nabídce předkupního práva

Vážení,

vlastníci stavby garáže bez č.p./č.e., postavené na pozemku p.č. 8500 v k.ú. Líšeň, ve vlastnictví statutárního města Brna, doručili dne 20.10.2025 statutárnímu městu Brnu nabídku na uplatnění předkupního práva k nabytí předmětné stavby s odkazem na ustanovení § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen OZ).

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 k budově, která je na tomto pozemku umístěna, a vlastníku budovy vzniklo vůči statutárnímu městu Brnu předkupní právo k pozemku, na kterém je budova umístěna.

Informujeme Vás, že Majetkový odbor MMB předkládá nabídky předkupního práva k projednání orgánům statutárního města Brna s návrhem usnesení na jejich nevyužití.

Výše uvedená nabídka předkupního práva bude projednána na zasedání Zastupitelstva města Brna, konaném dne 09.12.2025, o výsledku Vás budeme informovat.

Současně si Vás dovoluujeme upozornit, že nabídku předkupního práva lze z úrovně Vaší městské části využít a kupní cenu uhradit z Vašich rozpočtových prostředků dle čl. 11 odst. 2 písm. a) Statutu města Brna pokud jsou pozemek nebo stavba svěřeny MČ. Zákonná lhůta pro přijetí nabídky je tříměsíční a je počítána od data jejího doručení s tím, že v případě využití nabídky je nutno v dané lhůtě uhradit prodávajícímu kupní cenu (viz § 2148 OZ). V případě, že zvažujete využít předkupní právo z úrovně Vaší městské části, sdělte tuto skutečnost obratem Majetkovému odboru MMB.

S pozdravem

JUDr. Marie Vaňurová
vedoucí Oddělení právních služeb MO MMB
na základě pověření vedoucí MO MMB ze dne 9.9.2024

PŘÍLOHY kopie nabídky

Kupní smlouva

uzavřená ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku za dále uvedených podmínek mezi těmito smluvními stranami:

Mgr. Petra Charvátová,

(dále jen „prodávající č. 1“)

a

Jiří Rakušan,

(dále jen „prodávající č. 2“)

(Prodávající č. 1 a prodávající č. 2 jsou dále ve smlouvě označováni společně v jednotném čísle mužského rodu jako „prodávající“)

2. Ivana Rozmanová, r

(dále ve smlouvě označována mužským rodu jako „kupující“)

I.

Prodávající prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky, každý v rozsahu id $\frac{1}{2}$ (jedné poloviny) nemovité věci zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 4635, pro katastrální území Líšeň, obec Brno, kraj Jihomoravský, a to:

Nemovitost specifikovaná v této smlouvě výše je dále pro účely této smlouvy označována jen jako „předmět převodu“.

II.

Prodávající, Mgr. Petra Charvátová a Jiří Rakušan, prodávají předmět převodu specifikovaný v čl. I. této smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi za dohodnutou kupní cenu

1 000 000,- Kč

(slovy: Jeden milion korun českých)

(dále jen „kupní cena“) a kupující, Ivana Rozmanová, předmět převodu za tuto cenu kupuje a přijímá do svého výlučného vlastnictví.

Smluvní strany se dohodli, že kupní cena ve výši 1 000 000,- Kč bude mezi kupujícího č. 1 a kupujícího č. 1 rozdělena tak, že kupující č. 1 obdrží část kupní ceny ve výši 500 000,- Kč a kupující č. 2 obdrží část kupní ceny ve výši 500 000,- Kč.

III.

1. Celkovou částku kupní ceny za předmět převodu popsany v čl. I. této smlouvy stanovenou dohodou smluvních stran ve výši 1 000 000,- Kč zaplatí kupující prodávajícím **nejpozději do jednoho měsíce ode dne uzavření této smlouvy ze svých vlastních prostředků** na účet advokátní úschovy Mgr. Štěpána Řiháčka, advokáta, .
----- (dále jen „advokát“), na základě smlouvy o advokátní úschově uzavřené mezi prodávajícím, kupujícím a advokátem současně s touto kupní smlouvou (dále jen „smlouva o úschově“).
2. Nebude-li kupní cena nebo jakákoliv její část uhrazena řádně a včas za podmínek daných touto smlouvou, a toto prodlení nebude napraveno ani do 10 dnů ode dne, kdy k tomu prodávající kupujícího vyzve, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit a současně je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč.

IV.

1. Proávající seznámil kupujícího s polohou a stavem předmětu převodu, který prodává v takovém stavu, v jakém se ke dni uzavření této smlouvy nachází, a prohlašuje, že na předmětu převodu neváznou žádné dluhy, závazky, věcná břemena, práva třetích osob ani jiná omezení vlastnických práv.
2. Kupující prohlašuje, že se dostatečným způsobem seznámil s faktickým i právním stavem předmětu převodu a ve stavu, ve kterém se ke dni uzavření této smlouvy nachází, jej kupuje a přebírá. Kupující prohlašuje, že měl možnost předmět převodu navštívit dle jeho vůle, mohl si jej podrobně prohlédnout.

V.

1. Proávající prohlašuje, že žádným právním jednáním, které není v katastru nemovitostí zapsáno, nepřevéde předmět převodu ani jeho díl na jinou osobu a zavazuje se, že do doby rozhodnutí o vkladu vlastnických práv podle této smlouvy takové právní jednání neučiní. V opačném případě odpovídá prodávající kupujícímu za takto vzniklou škodu.
2. Proávající prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy nemá ani žádné jiné závazky po lhůtě splatnosti vůči státu, zejména tedy finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení nebo zdravotním pojišťovnám, v důsledku nichž by bylo vedeno nebo mohlo být vedeno exekuční řízení vůči jeho osobě jako povinnému, a to formou prodeje předmětu převodu nebo zřízení soudcovského nebo exekutorského zástavního práva k předmětu převodu. Proávající dále prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy nemá žádné daňové dluhy vůči výše uvedeným

státním institucím, takže tyto nemají zákonný důvod rozhodnout o uplatnění zákonného zástavního práva k předmětu převodu. Pokud by někdo vůči kupujícímu uplatňoval jakoukoliv pohledávku či jiné právo vzniklé před převodem vlastnického práva podle této smlouvy, spojené s vlastnictvím předmětu převodu, zavazuje se prodávající, že pohledávku zaplatí či jiné právo uspokojí ze svého majetku.

3. Prodávající prohlašuje, že k předmětu převodu má zákonné předkupní právo vlastník pozemku parc. č. 8500 v k.ú. Líšeň, obci Brno, na kterém se předmět převodu nachází, kterým je Statutární město Brno, sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno (dále jen „předkupník“). Prodávající do pěti pracovních dnů ode dne uzavření této kupní smlouvy učiní nabídku koupě předmětu převodu předkupníkovi za podmínek stanovených v této smlouvě. Tato kupní smlouva je uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva předkupníkem ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení nabídky koupě dle tohoto odstavce.
4. Prodávající prohlašuje, že dosud splatné závazky na užívání pozemku parc. č. 8500 v k.ú. Líšeň, obec Brno jsou ve vztahu k předkupníkovi uhrazeny. Kupující se zavazuje do 1 měsíce ode dne provedení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu v jeho prospěch oznámit písemně předkupníkovi změnu vlastnictví k předmětu převodu.
5. Kupující a prodávající se dohodli, že vyúčtování služeb a energií souvisejících s užíváním předmětu převodu bude provedeno na základě stavů, které budou vyznačeny v předávacím protokolu při předání předmětu převodu. Případné přeplatky za období do předání předmětu převodu budou vyplaceny prodávajícímu a případné nedoplatky za období do předání předmětu převodu kupujícímu bude hradit prodávající, a to do patnácti dnů od obdržení vyúčtování od správce nemovitostí a dodavatelů energií.
6. Kupující prohlašuje, že proti němu není vedeno jakékoli řízení, zejména nalézací, exekuční, insolvenční, které by bylo způsobilé zpochybnit platnost či účinnost této smlouvy, nebo které by se mohlo dotýkat předmětu převodu a práv a povinností vyplývajících z této smlouvy.
7. Prodávající a kupující prohlašují, že mezi sebou v souvislosti s touto kupní smlouvou neujednali ústně ani písemně žádná vedlejší ujednání ve smyslu § 2135 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

VI.

1. Smluvní strany současně s touto kupní smlouvou podepíší návrh na vklad vlastnického práva k předmětu převodu do katastru nemovitostí podle této kupní smlouvy. Návrh na vklad bude uložen v advokátní úschově advokáta a bude s ním naloženo v souladu se smlouvou o advokátní úschově, která bude uzavřena bezprostředně po uzavření této kupní smlouvy
2. Správní poplatek z návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí hradí prodávající.

VII.

1. Prodávající je povinen předat kupujícímu a kupující je povinen od prodávajícího převzít předmět převodu nejpozději do 5 pracovních dní ode vkladu vlastnického práva k předmětu převodu ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí. O předání a převzetí předmětu převodu bude mezi prodávajícími a kupujícími sepsán předávací protokol. Prodávající č. 1 zmocňuje touto smlouvou k úkonům spojeným s předáním, podpisem předávacího protokolu prodávajícího č.2.
2. Odpovědnost za případné škody na předmětu převodu vzniká kupujícímu dnem předání a převzetí předmětu převodu.

VIII.

1. Tato kupní smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu všemi smluvními stranami. Vlastnictví k předmětu převodu přechází na kupujícího vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech stejné právní síly, přičemž jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy bude použito jako listinný podklad v řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí a po jednom vyhotovení obdrží prodávající č. 1, prodávající č. 2 a kupující.
3. Tato kupní smlouva je podkladem k provedení změn zápisu v listů vlastnictví LV č. 4635 pro katastrální území Líšeň, obec Brno, kraj Jihomoravský u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město.
4. Prodávající a kupující se dohodli, že v případě pozastaví-li či zamítne-li příslušný katastrální úřad, a to z důvodu vad této kupní smlouvy, návrhu na vklad do katastru nemovitostí či neúplnosti dokladů, povolení vkladu vlastnického práva k předmětu převodu pro kupujícího, zavazují se smluvní strany této smlouvy k neprodlenému odstranění těchto vad, případně k neprodlenému uzavření nové kupní smlouvy za účelem odstranění těchto vad.
5. V případě, že příslušný katastrální úřad opětovně zamítne povolení vkladu vlastnických práv k předmětu převodu ve prospěch kupujícího a přes splnění podmínek bodu 4. tohoto článku toto zamítnutí nabude právní moci, jsou prodávající a kupující povinni si vrátit vzájemně poskytnuté plnění na základě této smlouvy.

IX.

1. Splnění podmínky dle čl. III., odst. 1. této smlouvy, tj. zaplacení celé kupní ceny ve výši 1 000 000,- Kč do advokátní úschovy, je sjednáno jako odkládací podmínka účinnosti převodu vlastnictví dle této smlouvy a projevů vůle účastníků uvedených v čl. II. této smlouvy. Ostatní ujednání této smlouvy nabývají účinnosti již podpisem této smlouvy všemi účastníky. Smluvní strany berou na vědomí, že do doby splnění odkládací podmínky dle tohoto odstavce nelze provést převod vlastnického práva k předmětu převodu podle této smlouvy.

2. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí právními předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem v účinném znění.
3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemně, po dohodě všech smluvních stran.
4. Účastníci této kupní smlouvy prohlašují, že nejsou ve smluvní volnosti nijak omezeni, a to rozhodnutím soudu, správního orgánu ani právními předpisy.
5. Účastníci této kupní smlouvy prohlašují, že tato smlouva je konkrétní a určitá, dále prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním pečlivě přečetli, jejímu obsahu plně porozuměli, bez výhrad s ním souhlasí a na důkaz své pravé a svobodné vůle, nikoliv z donucení, v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, připojují své vlastnoruční podpisy.

13.10.2025

V Praze dne

V Brně dne

.....
Mgr. Petra Charyátová

.....
Ivana Rozmanová

V Brně dne 17.10.2025

.....
Jiří Rakušan

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášení o pravosti podpisu

Já, níže podepsaný Mgr. Štěpán Řiháček, advokát se sídlem
zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. , prohlašuji,
že.

Jiří Rakušan,

Ivana Rozmanová,

tuto listinu v 1 vyhotovení(ch) přede mnou vlastnoručně podepsal/a.

V Brně dne 17.10.2025

.....
Mgr. Štěpán Řiháček

Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – na žádost

Dokument 175360069-317450-251020180356.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem 175360069-317450-251020180356. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: 8

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

Konverzi provedl subjekt: Mgr. ŠTĚPÁN ŘIHÁČEK, advokát, IČ: 01827758

Pracoviště: Mgr. ŠTĚPÁN ŘIHÁČEK, advokát

Datum vyhotovení: 20.10.2025

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: ŠTĚPÁN ŘIHÁČEK

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.czeczypoint.cz/overavajcidoložky>.

175360069-317450-251020180356

DATOVOU SCHRÁNKOU
ID datové schránky: a7kbrn

Statutární město Brno
Magistrát města Brna
Dominikánské nám. 1
601 67 Brno

Nabídka na využití zákonného předkupního práva

Vážení,

obracíme se na Vás jako spoluvlastníci nemovité věci zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město na LV č. 4635, pro katastrální území Líšeň, obec Brno, kraj Jihomoravský, a to budovy bez čísla popisného nebo evidenčního – garáž, umístěná na pozemku parc. (dále jen „garáž“).

Garáž je umístěna na pozemku parc.č. zapsaném na LV č. který je výlučným vlastnictvím Statutárního města Brna.

Statutární město Brno má ve smyslu § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník předkupní právo vůči garáži.

Mezi námi, jako vlastníky, a paní Ivanou Rozmanovou, trvale bytem byla uzavřena kupní smlouvy o převodu garáže za kupní cenu ve výši 1 000 000,- Kč. Tuto kupní smlouvu Vám zasíláme v příloze tohoto dopisu.

Prosíme, abyste nás nejpozději do 3 měsíců ode dne doručení tohoto dopisu písemně informovali, zda máte zájem využít své předkupní právo ke garáži za výše uvedených podmínek. V případě, že se ve stanovené lhůtě nevyjádříte, budeme u nucen nabídku považovat za odmítnutou.

S pozdravem

V Praze dne 13.10.2025

Mgr. Petra Charvátová

V Brně dne 17.10.2025

Jiří Rakušan

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášení o pravosti podpisu 21580/ 286 /2025.

Já, níže podepsaný Mgr. Štěpán Řiháček, advokát
zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 15085, prohlašuji,
že.

Jiří Rakušan,

tuto listinu v 1 vyhotovení(ch) přede mnou vlastnoručně podepsal/a.

V Brně dne 17.10.2025

Mgr. Štěpán Řiháček
č. ev. ČAK 15085

Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – na žádost

Dokument 175360014-317450-251020180036.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem 175360014-317450-251020180036. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: 4

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

Konverzi provedl subjekt: Mgr. ŠTĚPÁN ŘIHÁČEK, advokát, IČ: 01827758

Pracoviště: Mgr. ŠTĚPÁN ŘIHÁČEK, advokát

Datum vyhotovení: 20.10.2025

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: ŠTĚPÁN ŘIHÁČEK

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/overavaci-dolozky>.

175360014-317450-251020180036

