

MĚSTO NOVÝ JIČÍN		ev.č.: 8
MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÝ JIČÍN		
Čj.:	11/195/2026	
Datum (čas) doručení:	23 -01- 2026	
Počet listů:	Počet příloh/počet listů:	
	Poč. svaz.:	Jiný druh:
		pracovatel:

Vážená paní Hradilová,

reaguji na Vaše vyjádření v dopise ze dne 15. 1. 2026 týkající se uplatnění předkupního práva městem Nový Jičín k pozemku parc. č. 362 v k. ú. Loučka u Nového Jičína ((MUNJ-6226/2026/OSM-Hra; spis. značka S-MUNJ-23776/2025/OSM).

Trvám na tom, že v daném případě *nedošlo k řádnému uplatnění předkupního práva podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona*, a to z několika na sobě *nezávislých a samostatných důvodů*, z nichž každý sám o sobě brání závěru o řádném uplatnění předkupního práva.

1. Nebyly splněny podmínky § 101 odst. 6 stavebního zákona - neúplná nabídka ve lhůtě

Podmínkou řádného uplatnění předkupního práva je doručení odpovědi ve lhůtě tří měsíců od doručení výzvy, jejíž součástí je:

- vymezení předmětu koupě,
- návrh kupní smlouvy,
- *kupní cena určená znaleckým posudkem vypracovaným v souladu s § 101 odst. 4 stavebního zákona*.

Ačkoli bylo oznámení města doručeno dne 12. 12. 2025, *znalecký posudek, na který se město odvolává, mi byl fakticky doručen až dne 17. 12. 2025 (viz. Váš mail)*, tedy *po uplynutí zákonné tří měsíční lhůty*, která skončila dne 16. 12. 2025.

Ke dni uplynutí lhůty mi tedy *nebyla doručena úplná nabídka*, jak ji vyžaduje § 101 odst. 6 stavebního zákona. Dodatečné zaslání znaleckého posudku po marném uplynutí lhůty *nemůže zhojit nesplnění zákonné povinnosti* a je z hlediska řádného uplatnění předkupního práva právně irelevantní.

2. Znalecký posudek nebyl vypracován pro pozemek parc. č. 362

Znalecký posudek, na který se město odvolává, *nebyl vypracován pro pozemek parc. č. 362*, který je předmětem předkupního práva, ale pro jiné pozemky. Takový posudek *nemůže stanovit obvyklou cenu konkrétního pozemku*, jenž má být předmětem převodu.

Ustanovení § 101 odst. 4 stavebního zákona umožňuje použít srovnání s obdobným majetkem *v rámci ocenění konkrétního majetku*, nikoli však *nahradit znalecký posudek k dotčenému pozemku posudkem vypracovaným pro jiné parcely*.

3. Kupní cena nebyla stanovena ke dni uplatnění předkupního práva

Znalecký posudek byl vypracován dne 21. 8. 2025, tedy s významným časovým

odstupem od údajného uplatnění předkupního práva dne 10. 12. 2025.

Stavební zákon přitom vyžaduje, aby kupní cena byla stanovena jako *obvyklá cena ke dni uplatnění předkupního práva*. Argumentace města ohledně časové použitelnosti znaleckého posudku nemá oporu v textu zákona a nemůže nahradit výslovnou zákonnou podmínku.

4. Neaplikovatelnost § 101 odst. 7 stavebního zákona

Ustanovení § 101 odst. 7 stavebního zákona se uplatní *výhradně za situace, kdy bylo předkupní právo řádně uplatněno v souladu s § 101 odst. 6*, tedy mimo jiné po doručení úplné nabídky obsahující zákonným způsobem stanovenou kupní cenu.

Vzhledem k tomu, že:

- úplná nabídka nebyla doručena ve lhůtě,
- kupní cena nebyla stanovena znaleckým posudkem vypracovaným v souladu s § 101 odst. 4,

nemohla nastat procesní fáze podle § 101 odst. 7 a nelze po mně požadovat předložení vlastního návrhu kupní smlouvy ani znaleckého posudku.

5. Zánik předkupního práva

Město Nový Jičín *nesplnilo zákonné podmínky pro řádné uplatnění předkupního práva ve lhůtě tří měsíců* od doručení mé výzvy ze dne 16. 9. 2025.

Jelikož se jedná o zákonné omezení vlastnického práva, je nutno postupovat striktně v mezích zákona; případné nedostatky v postupu oprávněné osoby jdou výlučně k její tíži.

Na základě výše uvedeného konstatuji, že *předkupní právo města Nový Jičín k pozemku parc. č. 362 v k. ú. Loučka u Nového Jičína zaniklo*, a žádám:

- o písemné potvrzení této skutečnosti,
- o neprodlené zajištění výmazu předkupního práva z katastru nemovitostí.

S pozdravem

J K

čt 18. 12. 2025 v 13:56 odesílatel
napsal:

> Dobrý den,
>

> dne 16.9.2025 jsem Vás vyzval k vyjádření ohledně uplatnění předkupního
> práva k pozemku parc. č. 362, k.ú. Loučka u Nového Jičína, který hodlám
> převést na třetí osobu.
>
> Dne 10.12.2025 mi bylo Vaším oznámením sděleno, že máte zájem uplatnit
> předkupní právo k uvedenému pozemku a byla přiložena návrhová smlouva spolu
> se znaleckým posudkem č. 3719/61/2025. Tento posudek je však *vypracován
> ke dni 21.8.2025 a vztahuje se k pozemkům parc. č. 358 a 359*, nikoli k
> pozemku parc. č. 362, který je předmětem předkupního práva.
>
> Znalecký posudek tedy:
>
> -
>
> *nesouhlasí s konkrétním pozemkem*, na který se právo vztahuje,
> -
>
> je *staršího data*, což neodpovídá požadavku § 101 odst. 4 stavebního
> zákona, podle kterého musí být stanovena obvyklá cena ke dni uplatnění
> předkupního práva.
>
> Podle § 101 odst. 4 stavebního zákona je město povinno *uplatnit
> předkupní právo ve lhůtě 3 měsíců* od doručení výzvy, přičemž musí být
> stanovena obvyklá cena pro konkrétní pozemek. Jelikož lhůta *uplynula dne
> 16.12.2025* a nebyly splněny zákonné podmínky (řádné ocenění konkrétního
> pozemku parc. č. 362), je právně evidentní, že *město řádně předkupní
> právo neuplatnilo*, a toto právo *zaniklo*.
>
> Vzhledem k tomu žádám, aby město Nový Jičín *formálně potvrdilo*, že k
> pozemku parc. č. 362, k.ú. Loučka u Nového Jičína, *předkupní právo
> neuplatňuje a nemá nárok na jeho uplatnění*.
>
> Současně žádám, aby město Nový Jičín *zajistilo výmaz předkupního práva k
> pozemku parc. č. 362, k.ú. Loučka u Nového Jičína, z katastru nemovitostí*,
> čímž bude umožněn jeho další převod třetí osobě bez omezení.
>
> S ohledem na výše uvedené očekávám Vaše písemné potvrzení této skutečnosti
> v nejbližších dnech.
>
> S pozdravem
>
> J K
>

