

64. Návrh majetkoprávního vypořádání zapsaných a nezapsaných staveb garáží postavených na pozemku statutárního města Brna ve vybraných rozvojových lokalitách města Brna

Anotace

Předmětem materiálu je schválení návrhu na majetkoprávní vypořádání staveb hromadných řadových garáží, postavených na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna, nacházejících při ulici Trýbova v rozvojové lokalitě Žlutý kopec. Pozemky jsou součástí rozvojové lokality Žlutý kopec, která je plánovaná k využití pro aktivity celoměstského významu a setrvání garáží na pozemcích města Brna je dlouhodobě v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací (lokalita je určena k plánované přestavbě s využitím zejména pro bydlení s úrovní zástavby 9 - 22 m). V materiálu navrhovaný postup vyklizení garáží spočívá v první řadě na řešení majetkoprávního vypořádání smírnou cestou, tj. v návrhu města Brna vůči vlastníkům staveb na jejich odkoupení za věcnou cenu dle vypracovaného znaleckého posudku, v případě jejich nesouhlasu s prodejem garáže však budou vyzváni z pozice vlastníka pozemku k odstranění garáží bez finanční kompenzace, a to v souladu s platnou právní legislativou (výpověď nájemní smlouvy, výzva k odstranění stavby, v případě nesplnění výzvy bude podána žaloba na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku).

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

- 1. bere na vědomí** - skutečnost, že pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „SMB“), situované při ulici Trýbova, jsou součástí rozvojové lokality Žlutý kopec, která je jakožto rozvojová lokalita plánovaná k využití pro aktivity celoměstského významu a tyto pozemky jsou dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) určeny k přestavbě s využitím zejména pro bydlení s úrovní zástavby 9 - 22 m. Předmětné pozemky jsou dotčeny zapsanými a nezapsanými stavbami řadových garáží ve vlastnictví třetích osob a jsou překážkou omezující plánovanou přestavbu této rozvojové lokality.
 - skutečnost, že předmětem majetkoprávního vypořádání v rozvojové lokalitě při ul. Trýbova je celkem 126 staveb řadových garáží nacházejících se na uvedených pozemcích SMB, z toho 40 garáží je zapsáno v katastru nemovitostí a zbývajících 86 staveb není zapsáno v katastru nemovitostí.
 - informaci, že v roce 2024 bylo obdobným způsobem realizováno majetkoprávní vypořádání cizích staveb garáží v rozvojové lokalitě při ul. Rybkova, k. ú. Veverčí, rozvojová lokalita Kraví hora.
 - připravovanou realizaci obdobné formy majetkoprávního vypořádání staveb garáží postavených na pozemku ve vlastnictví SMB v dalších lokalitách města Brna, a to při ulicích Černopolní v Černých Polích, Podpěrova v Řečkovících a Kopečná na Starém Brně.
- 2. souhlasí** - s úplatným nabytím staveb garáží postavených na pozemcích ve vlastnictví SMB p.

č. 154/1, 150, 151, 145/2, 145/5, 167/1, 168, 145/6, 145/8, 169/38, 169/46, 169/47, 169/13, 169/45, 169/37, 145/11, 154/4, 169/22, 169/24, 169/36, 145/46, 145/4, 169/25, 169/41, 152/2, 154/3, 169/39, 169/26, 169/21, 167/3, 169/30, 154/5, 169/31, 149/2, 148/2, 145/7, 145/16, 145/10, 145/17, 169/27, 169/35, 169/44, 169/34, 169/40, 167/2, 167/4, 154/12, 154/2, vše v k. ú. Staré Brno v lokalitě Žlutý kopec při ul. Trýbova, a to za cenu dle znaleckého posudku (vypracování znaleckého posudku s požadavkem na stanovení věcné hodnoty stavby garáže bylo zadáno soudnímu znalci) s termínem akceptace nabídky do 3 měsíců od doručení nabídky.

Vzor nabídky k odkupu staveb garáží tvoří přílohu č.....tohoto zápisu.

3. souhlasí

- s přípravou majetkoprávního vypořádání zapsaných a nezapsaných staveb garáží, postavených na pozemcích ve vlastnictví SMB v dalších rozvojových lokalitách města Brna nacházejících se při ulici Černopolní (14 garáží), při ul. Kopečná (4 garáže) a při ul. Podpěrova (115 garáží - bude řešeno z úrovně městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora).

Stanoviska

Materiál bude předložen na schůzi Rady města Brna konané dne 23. 4. 2025.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

16.4.2025 v 22:04

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

16.4.2025 v 13:56

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 9
Příloha (Trybova_prilohy_v2.pdf)	10 - 12
Příloha (Cernopolni_prilohy_v2.pdf)	13 - 17
Příloha (Podperova_prilohy_v2.pdf)	18 - 20
Příloha (Kopečna_prilohy_v2.pdf)	21 - 23
Příloha k usnesení (Nabídka k odkupu garáží v k.ú. Staré Brno při ul. Trýbova.pdf)	24 - 25

Důvodová zpráva:

Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán k projednání návrh na schválení majetkoprávního vypořádání zapsaných a nezapsaných staveb hromadných řadových garáží postavených na pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „SMB“) v rozvojové lokalitě Žlutý kopec při ul. Trýbova, a to formou nabídky vůči vlastníkům garáží spojenou s odkupem jejich garáží za znaleckým posudkem stanovenou věcnou hodnotu stavby.

Statutární město Brno je vlastníkem pozemků p. č. 154/1, 150, 151, 145/2, 145/5, 167/1, 168, 145/6, 145/8, 169/38, 169/46, 169/47, 169/13, 169/45, 169/37, 145/11, 154/4, 169/22, 169/24, 169/36, 145/46, 145/4, 169/25, 169/41, 152/2, 154/3, 169/39, 169/26, 169/21, 167/3, 169/30, 154/5, 169/31, 149/2, 148/2, 145/7, 145/16, 145/10, 145/17, 169/27, 169/35, 169/44, 169/34, 169/40, 167/2, 167/4, 154/12, 154/2, vše v k. ú. Staré Brno Na těchto pozemcích jsou postavené zapsané a nezapsané stavby řadových garáží ve vlastnictví třetích osob v celkovém počtu 131 staveb. Vzhledem k tomu, že v minulosti SMB nabylo z této lokality 5 garáží do vlastnictví na základě využití nabídky předkupního práva (stavby jsou součástí pozemku) je předmětem navrhovaného majetkoprávního vypořádání celkem 126 zapsaných a nezapsaných staveb garáží.

Uvedené pozemky ve vlastnictví SMB situované při ul. Trýbova jsou součástí rozvojové lokality Žlutý kopec, která je jakožto rozvojová lokalita plánovaná k využití pro aktivity celoměstského významu a tyto pozemky jsou dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) určeny k přestavbě s využitím zejména pro bydlení s úrovní zástavby 9 –22 m.

Setrvání garáží v této lokalitě je dlouhodobě v rozporu s územně plánovací dokumentací stanovenou novým ÚPmB pro dané území a stavby garáží představují věcně právní i stavební překážku bránící využití pozemků v území v souladu se záměry statutárního města Brna a tato skutečnost omezuje majetkoprávní dispozice s pozemky a zároveň negativně limituje jejich účelné využití. Stavby garáží v této lokalitě jsou bariérou bránící většímu zpřístupnění této lokality a jsou v rozporu s plánovaným využitím celé lokality.

Obecně lze právně legitimní možnost majetkoprávního vypořádání staveb garáží v případě požadavku na jejich odstranění v předmětné lokalitě (rovněž tak v jiných lokalitách) realizovat formou výpovědi nájemní smlouvy (pokud byla k pozemku uzavřena) spolu s výzvou (bude zaslána přímo v případě neexistence nájemního vztahu k pozemku) na odstranění cizí stavby z pozemku bez finanční náhrady ve smyslu ustanovení § 1042 OZ, v platném znění, s možností uplatnit soukromoprávní žalobu na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, dotčeného stavbou jiného vlastníka, pokud vlastník stavby výzvu dobrovolně nesplní. Oprávněnost uvedeného postupu je v souladu jak s platnými právními předpisy, tak rovněž je tento postup ve shodě s aktuálními nálezy soudů v rámci soudních řízení vytvořenými soudními judikáty.

Nicméně v tomto případě, s ohledem na množství staveb a s přihlédnutím k časovému hledisku, je ze strany SMB navrhováno, že majetkoprávní vypořádání staveb garáží bude prvotně řešeno smírnou cestou, tj. nabídkou výkupu jednotlivých staveb za věcnou hodnotu staveb s tím, že náklady spojené s odstraněním staveb půjdou k tíži města Brna.

Vlastnictví pozemků dotčených stavbami garáží při ul. Trýbova, k. ú. Staré Brno

Statutární město Brno nabylo do vlastnictví předmětné pozemky dotčené stavbami garáží ve vlastnictví třetích osob v této lokalitě, k. ú. Staré Brno, na základě vzniku práva ze zákona č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

Místním šetřením, konaném dne 20.5.2020, bylo zjištěno, že soubor garáží v této lokalitě je tvořen několika druhy objektů – přízemních jednoduchých garáží, uspořádaných do řad a uliček, které se nachází v jihozápadní části ulice Trýbova. Příjezd ke garážovému souboru je pouze z ulice Trýbova, která ústí do ulice Úvoz.

Celkem bylo v lokalitě při ul. Trýbova nalezeno 134 garáží,

Z uvedeného množství garáží je na pozemku města Brna postaveno celkem 131 garáží, z toho 40 garáží je zapsáno v KN, dalších 86 garáží není zapsáno v katastru nemovitostí a zbývajících 5 garáží nabylo do vlastnictví SMB v letech 2017 - 2020 v rámci využití nabídek předkupního práva (všechny jsou zapsané v KN) a stavby se ze zákona staly součástí pozemku. Tři garáže vč. pozemku jsou ve

vlastnictví spol. Impera sprint otevřený podílový fond, z toho dvě nejsou zapsané v KN a 1 garáž je součástí pozemku. Z uvedeného počtu garáží nacházejících se na pozemku SMB není celkem s 26 vlastníky staveb uzavřená nájemní smlouva (z toho 6 vlastníků garáží prozatím není známo).

Správu pozemků vykonává OSM MMB (pozemky byly v roce 2022 odsvěžené MČ Brno-střed).

Využití dle ÚPmB:

Dle platného ÚPmB jsou pozemky dotčené stavbami garáží v lokalitě při ul. Trýbova součástí stabilizované plochy bydlení (BU/v4), plochy přestavby bydlení (BU/v3), kde její hlavní využití je pro bydlení s úrovní zástavby 9 – 22 m a veřejné prostranství (PU) v rozvojové lokalitě SB – 3 Žlutý kopec.

Navrhované záměry dispozic s pozemky SMB v uvedené lokalitě

V lokalitě má být na předmětných pozemcích realizován soukromý developerský projekt související s výstavbou bytových domů určených k bydlení, dále je to realizace projektu plánované výstavby bytového domu určeného pro sociální péči, který investičně zajišťuje město Brno (zajišťuje BO MMB) včetně plánované realizace dalších veřejně prospěšných projektů připravovaných z úrovně městské části Brno-střed.

Stanovení věcné hodnoty 126 garáží na ulici Trýbova znaleckým posudkem pro účely nabídky k jejich odkupu:

Za účelem určení konkrétní výše nabídkové ceny vůči jednotlivým vlastníkům 126 garáží na ul. Trýbova objednal MO MMB vypracování znaleckého posudku soudním znalcem s požadavkem na stanovení věcné hodnoty jednotlivých staveb garáží (znalecký posudek bude vyhotoven znalcem v průběhu měsíce června 2025).

Znalecký posudek bude proveden pro potřeby objednatele jako podklad pro jednání o majetkové dispozici. Předmětem ocenění je 126 garáží, které stojí na výše specifikovaných pozemcích ve vlastnictví SMB. Předmětem ocenění nejsou pozemky.

Znalecký posudek nebude proveden za účelem zjištění podrobného stavebně technického stavu nemovitosti ani za účelem zjištění ceny obvyklé/tržní hodnoty. Znalec bude vycházet z technického stavu zjištěném při prohlídce nemovitosti z vnějšího ohledání.

Základem pro ocenění staveb je zjištění zastavěné plochy a obestavěného prostoru objektu. Podle provedení a vybavení se zjistí odpovídající cena za tuto měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí nebo vybavení se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítá. Vynásobením obestavěného prostoru se zjistí výchozí cena. Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení.

Předpokládaná celková částka vynaložená na odkup všech 126 garáží je odhadovaná ve výši:

cca 15 000 000 Kč (vč. DPH)

předpokládaná výše celkové částky spojená s odkupem 126 garáží je odvozena ze zprůměrované ceny za jednu garáž z celkově vynaložené částky na realizovaný odkup 42 staveb garáží v roce 2024 z lokality při ul. Rybkova.

Pozn.:

K částce vynaložené na odkup garáží je nutné připočíst rovněž další náklady (jejich výše není známa), které následně vzniknou SMB v souvislosti s fyzickým odstraněním staveb ze zastavěných pozemků.

Informace o přípravě majetkoprávního vypořádání garáží v dalších vybraných lokalitách SMB:

Lokalita garáží při ul. Podpěrova v k. ú. Řečkovice

V této lokalitě při ul. Podpěrova (v areálu bývalé cihelny v k. ú. Řečkovice) se na pozemku SMB nachází celkem 115 staveb řadových garáží (zapsaných v KN je 102 staveb, nezapsaných v KN je 13 garáží, některé garáže jsou povolené jako dočasné stavby, 5 garáží je ve vlastnictví SMB z uplatněné nabídky předkupního práva). Řadové garáže jsou umístěny v několika různorodých samostatných řadách (tři

větší řady garáží jsou postavené s odstupem vedle sebe a další garáže jsou postavené v šesti samostatných menších řadách).

Správu pozemků vykonává MČ Brno-Řečkovice a Mokrá Hora, která bude realizovat majetkoprávní vypořádání z úrovně městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora.

Dle platného ÚPmB jsou pozemky součástí plochy přestavby, plochy smíšené obytné s volnou strukturou zástavby a výškovou úrovní zástavby 6-16 m s lokální dominantou do 25 m (C/v3) v rozvojové lokalitě pod označením R-8.

Navrhované záměry dispozic s pozemky SMB v uvedené lokalitě

V této lokalitě „Cihelna“ je mj. plánovaná budoucí developerská výstavba polyfunkčního domu realizovaná soukromým investorem. Objekt bývalé cihelny ve vlastnictví společnosti ALUTREND, s.r.o., byl postavený na pozemku SMB p. č. 814, k. ú. Řečkovice. Na základě záměru spol. ALUTREND, s.r.o. realizovat výše uvedený developerský projekt, byla mezi společností a statutárním městem Brnem v dubnu 2021 uzavřena směnná smlouva, na jejímž základě tato společnost nabyla do vlastnictví pozemek p. č. 814 v k. ú. Řečkovice a došlo tak ke sjednocení vlastnictví stavby a pozemku ve prospěch spol. ALUTREND, s.r.o.

Na pozemcích města Brna v této lokalitě, dotčenými stavbami garáží, je z úrovně SMB zvažován budoucí investiční záměr, a to využít pozemky k výstavbě družstevního bydlení.

Lokalita garáží při ul. Černopolní v k. ú. Zábrdovice

V lokalitě při ul. Černopolní se při místní komunikaci nachází soubor 15 staveb řadových garáží (14 staveb je postaveno na pozemku SMB, z toho 13 garáží je zapsáno v KN, jedna garáž není zapsaná v KN, patnáctá koncová garáž je postavená na pozemku jiného vlastníka). Z uvedeného počtu garáží nacházejících se na pozemku SMB není celkem se 6 vlastníky staveb uzavřena nájemní smlouva.

Pozemky jsou ve správě OSM MMB (v roce 2022 byly pozemky odsvěřeny MČ Brno-sever).

Dle nového ÚPmB jsou předmětné pozemky součástí plochy stavební, stabilizované funkční plochy smíšené obytné všeobecné (SU.K4).

Navrhované záměry dispozic s pozemky SMB v uvedené lokalitě

MO MMB eviduje žádost Bytového družstva Černopolní BRNO, družstvo, podanou dne 5.1.2021, o odkoupení pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 219 – 232, vše v k. ú. Zábrdovice, na kterých jsou postavené garáže cizích osob, a to za účelem výstavby družstevního bytového domu na rohu ulic Černopolní a Francouzská.

Realizací tohoto projektu bude mít mj. novou podobu zpracování nároží ulic Černopolní a Francouzské, dojde ke kompletní revitalizaci celé lokality s výrazným zlepšením a pozvednutím architektonického rázu oblasti, kvality bydlení a rozšíření parkování. Současně s plánovanou výstavbou budou kompletně nově zbudované přilehlé komunikace a sítě (chodníky, nájezdy atd.), plánovaná výstavba je v souladu se zájmy města Brna, jeho městské části, odpovídá jak územnímu plánu, tak i koncepci rozvoje města Brna.

Lokalita garáží při ul. Kopečná v k. ú. Staré Brno

Řadová zástavba garáží v této lokalitě je tvořena celkem 10 garážemi, z nichž první 4 garáže postavené v řadě vedle sebe (v sousedství parkovacího domu BKOM) jsou postavené na pozemku ve vlastnictví SMB a 6 dalších garáží je součástí pozemku a jsou všechny ve vlastnictví třetí osoby. Pozemky (ostatní plocha – zeleň), které bezprostředně navazují na čtyřmi garážemi zastavěné pozemky města Brna, jsou rovněž ve vlastnictví SMB, směrem k ul. Husova. Garáže brání přístupu na pozemky SMB. Pozemky SMB pod garážemi jsou svěřeny městské části Brno-střed.

Dle platného ÚPmB jsou pozemky SMB, dotčené stavbami garáží v k. ú. Staré Brno, součástí stabilizované plochy s kódem SU.K4 (SU – plocha smíšená obytná všeobecná, K – struktura zástavby kompaktní, 4 – výšková hladina zástavby 9 – 22 m). Pozemky jsou součástí zóny se shodným charakterem Z1.1 Historické jádro.

Stanovisko MO MMB k majetkoprávnímu vypořádání staveb garáží postavených na pozemku SMB ve vybraných rozvojových lokalitách města Brna:

Z hlediska platného Územního plánu města Brna je ve výše zmíněných rozvojových lokalitách města Brna setrvání hromadných staveb garáží na pozemcích SMB dlouhodobě i výhledově v rozporu s platnou novou územně plánovací dokumentací stanovenou ÚPmB pro dané území a tato skutečnost omezuje majetkoprávní dispozice s těmito pozemky v uvedených lokalitách a zároveň negativně limituje jejich účelné využití. Garáže umístěné v těchto lokalitách jsou překážkou bránící v realizaci budoucích investičních záměrů plánovaných jak z úrovně SMB, tak i z úrovně soukromoprávních subjektů (developerská bytová výstavba, občanská vybavenost atd.), rovněž tak z úrovně příslušné městské části.

Za účelem zajištění budoucího potencionálního investičního využití těchto rozvojových lokalit města Brna lze uplatnit vůči vlastníkům cizích staveb právně legitimní možnost majetkoprávního vypořádání staveb garáží v předmětných lokalitách formou výzvy na odstranění cizí stavby z pozemku bez finanční náhrady ve smyslu ustanovení § 1042 OZ, v platném znění, s možností uplatnit soukromoprávní žalobu na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku, dotčeného stavbou jiného vlastníka, pokud vlastník stavby výzvu dobrovolně nesplní. Prvořadou podmínkou započetí uvedeného postupu je vypovězení nájemních smluv k pozemkům vůči vlastníkům garáží (pokud nájemní vztah existuje, v případě neexistence nájemního vztahu bude zasílána jen výzva). Oprávněnost uvedeného postupu je v souladu jak s platnými právními předpisy, tak rovněž je tento postup ve shodě s aktuálními nálezy (judikáty) soudů. Je velmi pravděpodobné, že při nesplnění výzvy k odstranění garáže bude nutné řešit zajištění této povinnosti uplatněním žaloby na odstranění stavby v rámci občanskoprávního soudního řízení. Délku trvání soudního procesu a výsledek rozhodnutí civilního soudu nelze předjímat.

Závěr:

Ze všech výše uvedených skutečností je zřejmé, že vzhledem k plánovanému využití pozemků, které jsou součástí rozvojové lokality Žlutý kopec, která je jakožto rozvojová lokalita plánovaná k využití pro aktivity celoměstského významu a tyto pozemky jsou dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) určeny k přestavbě s využitím zejména pro bydlení s úrovní zástavby 9 – 22 m, je další setrvání staveb garáží postavených na těchto pozemcích v uvedené lokalitě při ulici Trýbova neudržitelné (jakož i v dalších uvedených vybraných lokalitách města Brna). Z důvodu realizace majetkoprávního vypořádání území v předmětné lokalitě, a to za účelem využití této lokality při ul. Trýbova pro plánované investiční akce města Brna, je nezbytné realizovat vyklizení území od staveb garáží formou majetkoprávního vypořádání s vlastníky těchto staveb, a to právně legitimním vyklizením staveb z pozemků, neboť setrvání staveb na pozemcích značně omezuje dispoziční práva vlastníka pozemku, tj. statutárního města Brna.

Právně legitimní podmínkou realizace odstranění staveb garáží je mimo návrhu učiněného jejich vlastníky k odkoupení garáže, také nezbytné ukončení nájemního vztahu k pozemku s výzvou stavebníkovi k dobrovolnému odstranění stavby, s povinností uvést pozemek do původního stavu. Lze předpokládat, že někteří stavebníci garáže dobrovolně neodstraní a tuto situaci bude nutné řešit uplatněním žaloby na odstranění stavby v rámci občanskoprávního soudního řízení. Délku trvání soudního procesu a výsledek rozhodnutí civilního soudu nelze předjímat.

V návaznosti na výše uvedené je orgánům statutárního města Brna nyní předkládán Zastupitelstvu města Brna tento návrh usnesení ve věci majetkoprávního vypořádání staveb garáží postavených na pozemku SMB v lokalitě při ul. Trýbova:

1. souhlasit

- s úplatným nabytím staveb garáží postavených na pozemcích ve vlastnictví SMB p. č. 154/1, 150, 151, 145/2, 145/5, 167/1, 168, 145/6, 145/8, 169/38, 169/46, 169/47, 169/13, 169/45, 169/37, 145/11, 154/4, 169/22, 169/24, 169/36, 145/46, 145/4, 169/25, 169/41, 152/2, 154/3, 169/39, 169/26, 169/21, 167/3, 169/30, 154/5, 169/31, 149/2, 148/2, 145/7, 145/16, 145/10, 145/17, 169/27, 169/35, 169/44, 169/34, 169/40, 167/2, 167/4, 154/12, 154/2, vše v k. ú. Staré Brno v lokalitě Žlutý kopec při ul. Trýbova, a to za cenu dle znaleckého posudku (vypracování znaleckého posudku s požadavkem na stanovení věcné hodnoty stavby garáže bylo zadáno soudnímu znalci) s termínem akceptace nabídky do 3 měsíců od doručení nabídky. Nabídka k odkupu staveb garáží tvoří přílohu usnesení.

2. souhlasit

- s přípravou majetkoprávního vypořádání zapsaných a nezapsaných staveb garáží, postavených na pozemcích ve vlastnictví SMB v dalších rozvojových lokalitách města Brna nacházejících se při ulici Černopolní (14 garáží), při ul. Kopečná (4 garáže) a při ul. Podpěrova (115 garáží – bude řešeno z úrovně městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora).

Materiál byl předložen k projednání Majetkové komisi RMB na jejím 48. zasedání konaném dne 10. 4. 2025.

**Komise majetková RMB hlasovala o předloženém návrhu usnesení:
Rada města Brna**

1. bere na vědomí

- skutečnost, že pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „SMB“), situované při ulici Trýbova, jsou součástí rozvojové lokality Žlutý kopec, která je jakožto rozvojová lokalita plánovaná k využití pro aktivity celoměstského významu a tyto pozemky jsou dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) určeny k přestavbě s využitím zejména pro bydlení s úrovní zástavby 9 –22 m. Předmětné pozemky jsou dotčeny zapsanými a nezapsanými stavbami řadových garáží ve vlastnictví třetích osob a jsou překážkou omezující plánovanou přestavbu této rozvojové lokality.
- skutečnost, že předmětem majetkoprávního vypořádání v rozvojové lokalitě při ul. Trýbova je celkem 126 staveb řadových garáží nacházejících se na uvedených pozemcích SMB, z toho 40 garáží je zapsáno v katastru nemovitostí a zbývajících 86 staveb není zapsáno v katastru nemovitostí.
- informaci, že v roce 2024 bylo obdobným způsobem realizováno majetkoprávní vypořádání cizích staveb garáží v rozvojové lokalitě při ul. Rybkova, k. ú. Veveří, rozvojová lokalita Kraví hora.
- připravovanou realizaci obdobné formy majetkoprávního vypořádání staveb garáží postavených na pozemku ve vlastnictví SMB v dalších lokalitách města Brna, a to při ulicích Černopolní v Černých Polích, Podpěrova v Řečkovících a Kopečná na Starém Brně.

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

1. souhlasit

- s úplatným nabytím staveb garáží postavených na pozemcích ve vlastnictví SMB p. č. 154/1, 150, 151, 145/2, 145/5, 167/1, 168, 145/6, 145/8, 169/38, 169/46, 169/47, 169/13, 169/45, 169/37, 145/11, 154/4, 169/22, 169/24, 169/36, 145/46, 145/4, 169/25, 169/41, 152/2, 154/3, 169/39, 169/26, 169/21, 167/3, 169/30, 154/5, 169/31, 149/2, 148/2, 145/7, 145/16, 145/10, 145/17, 169/27, 169/35, 169/44, 169/34, 169/40, 167/2, 167/4, 154/12, 154/2, vše v k. ú. Staré Brno v lokalitě Žlutý kopec při ul. Trýbova, a to za cenu dle znaleckého posudku (vypracování znaleckého posudku s požadavkem na stanovení věcné hodnoty stavby garáže bylo zadáno soudnímu znalci) s termínem akceptace nabídky do 3 měsíců od doručení nabídky.

2. souhlasit

- s přípravou majetkoprávního vypořádání zapsaných a nezapsaných staveb garáží, postavených na pozemcích ve vlastnictví SMB v dalších rozvojových lokalitách města Brna nacházejících se při ulici Černopolní (14 garáží), při ul. Kopečná (4 garáže) a při ul. Podpěrova (115 garáží – bude řešeno z úrovně městské části Brno-Řečkovice a Mokrý Hora).

3. schvaluje

- výpověď platných nájemních smluv týkajících se výše specifikovaných pozemků dotčených stavbami garáží, které byly uzavřeny mezi SMB jako pronajímatelem a vlastníky staveb garáží jako nájemci, a to v případech neakceptace nabídky na odkoupení garáže do vlastnictví SMB. V případě, že v nájemní smlouvě není uvedena výpovědní doba, pak s termínem výpovědi v délce 3 měsíce.
- výzvu k odstranění staveb garáží stojících na výše specifikovaných pozemcích ve vlastnictví SMB zaslanou spolu s výpovědí nájemního vztahu vlastníkům staveb garáží s požadavkem na uvedení pozemku do původního stavu do 3 měsíců ode dne skončení nájmu dle nájemní smlouvy.
- zaslání toliko výzvy k odstranění stavby garáže vůči těm vlastníkům garáží, u kterých není evidován nájemní vztah k užívanému pozemku dotčenému stavbou garáže, a to do 6 měsíců od doručení výzvy.

Vzor výpovědi nájemní smlouvy s výzvou k odstranění stavby garáže tvoří přílohu zápisu.

Vzor výzvy k odstranění stavby garáže v případě neexistence nájemního vztahu tvoří přílohu zápisu.

- podání občansko-právní žaloby na odstranění stavby garáže z titulu ochrany vlastnického práva vlastníka pozemku, pokud vlastník garáže dobrovolně neodstraní stavbu na základě písemné výzvy, kterou obdržel od vlastníka stavbou dotčeného pozemku spolu s výpovědí nájemní smlouvy uzavřené k pozemku na základě písemné výzvy k odstranění stavby garáže, kterou obdržel od vlastníka stavbou dotčeného pozemku v případě neexistence nájemního vztahu k užívanému pozemku.

4. pověřuje

- vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem výzev a výpovědí.

Hlasování: 6 – pro, 0- proti, 4 – se zdržel

Usnesení nebylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejl	Mgr. Ondřej Hyšek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trllo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
zdržel se	pro	pro	pro	omluven	zdržel se	zdržel se	omluvena	pro	omluven	pro	pro	zdržel se

Materiál bude předložen na schůzi Rady města Brna konané dne 23. 4. 2025.

Stanoviska dotčených orgánů:

(vyjádření k lokalitě Trýbova)

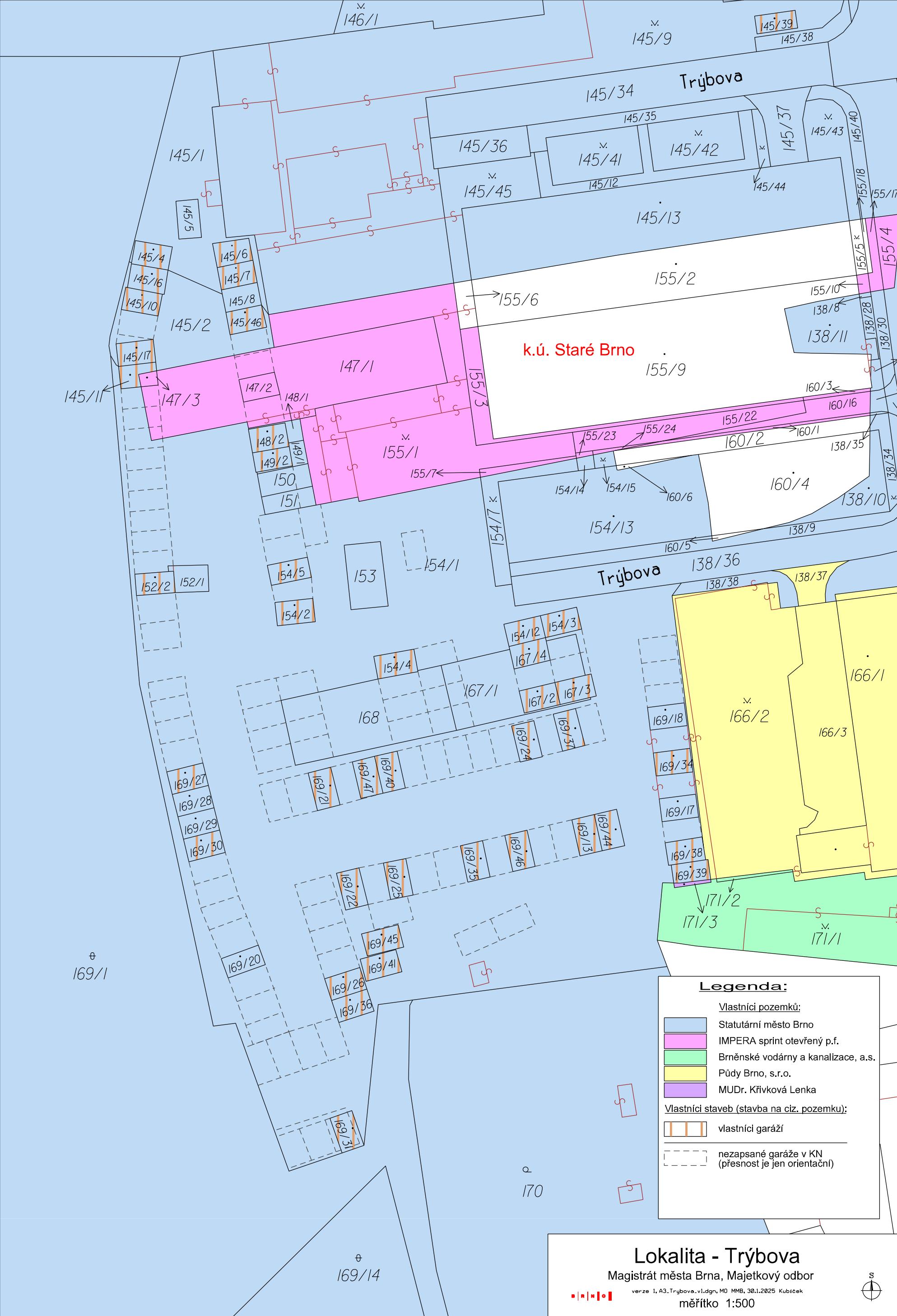
Odbor investiční MMB – RMB R8/139 schválila investiční záměr pod názvem: Trýbova (propojení komunikace a zastávka MHD). Předmětem je vybudování párové zastávky na ul. Úvoz na straně přilehlé k ul. Trýbova. K tomu bude využita stávající účelová komunikace a dojde k propojení slepého úseku v ul. Trýbova a současně s propojením dojde k rekonstrukci povrchu této příjezdové komunikace a v souvislosti s tím bude zrekonstruován i povrch navazujících zpevněných ploch u objektů hromadných garáží.

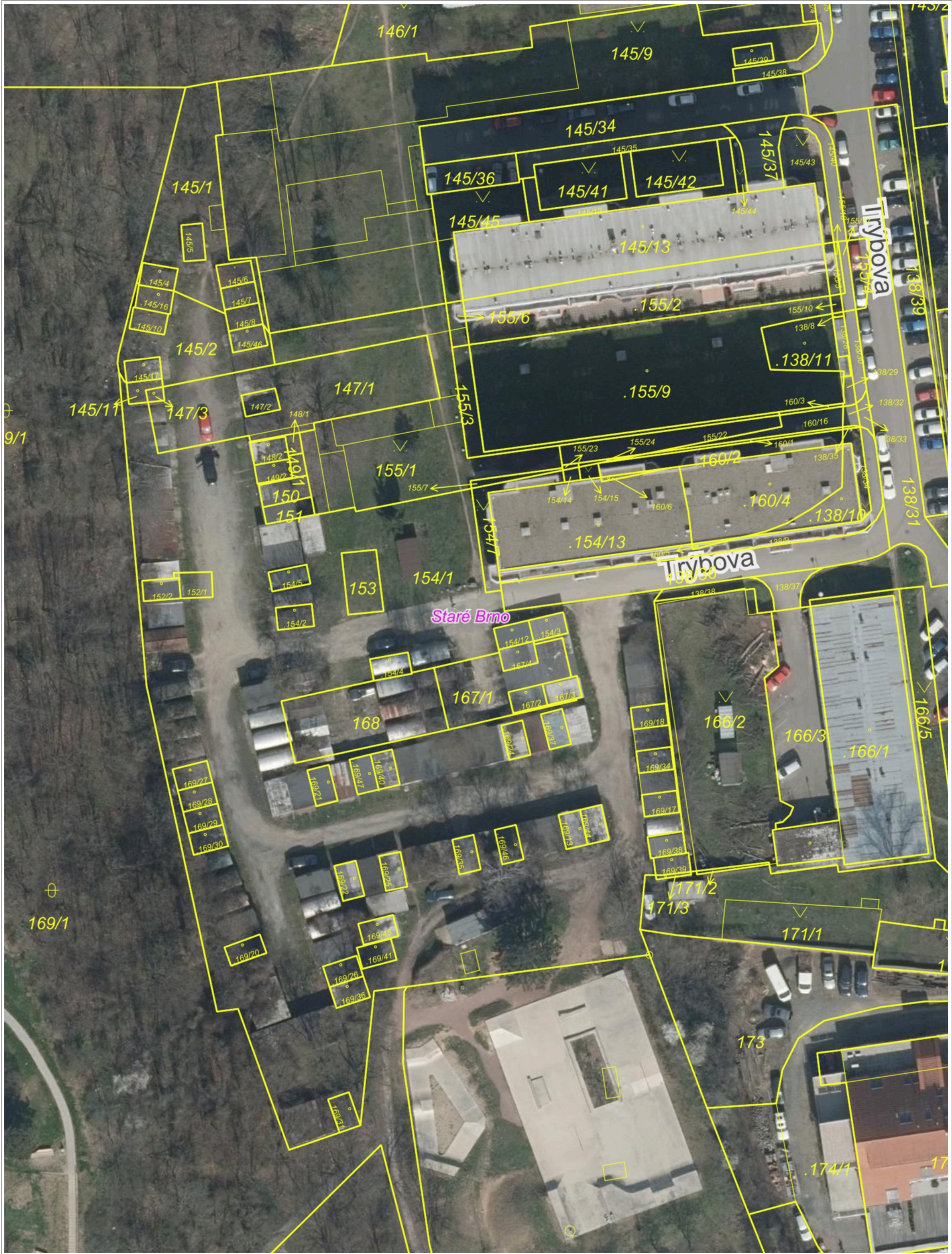
Bytový odbor MMB – BO MMB připravuje v lokalitě Trýbova záměr výstavby domu s pečovatelskou službou, výstavba je plánována v návrhových plochách pro bydlení a z tohoto důvodu BO MMB doporučuje vyklizení lokality od staveb garáží.

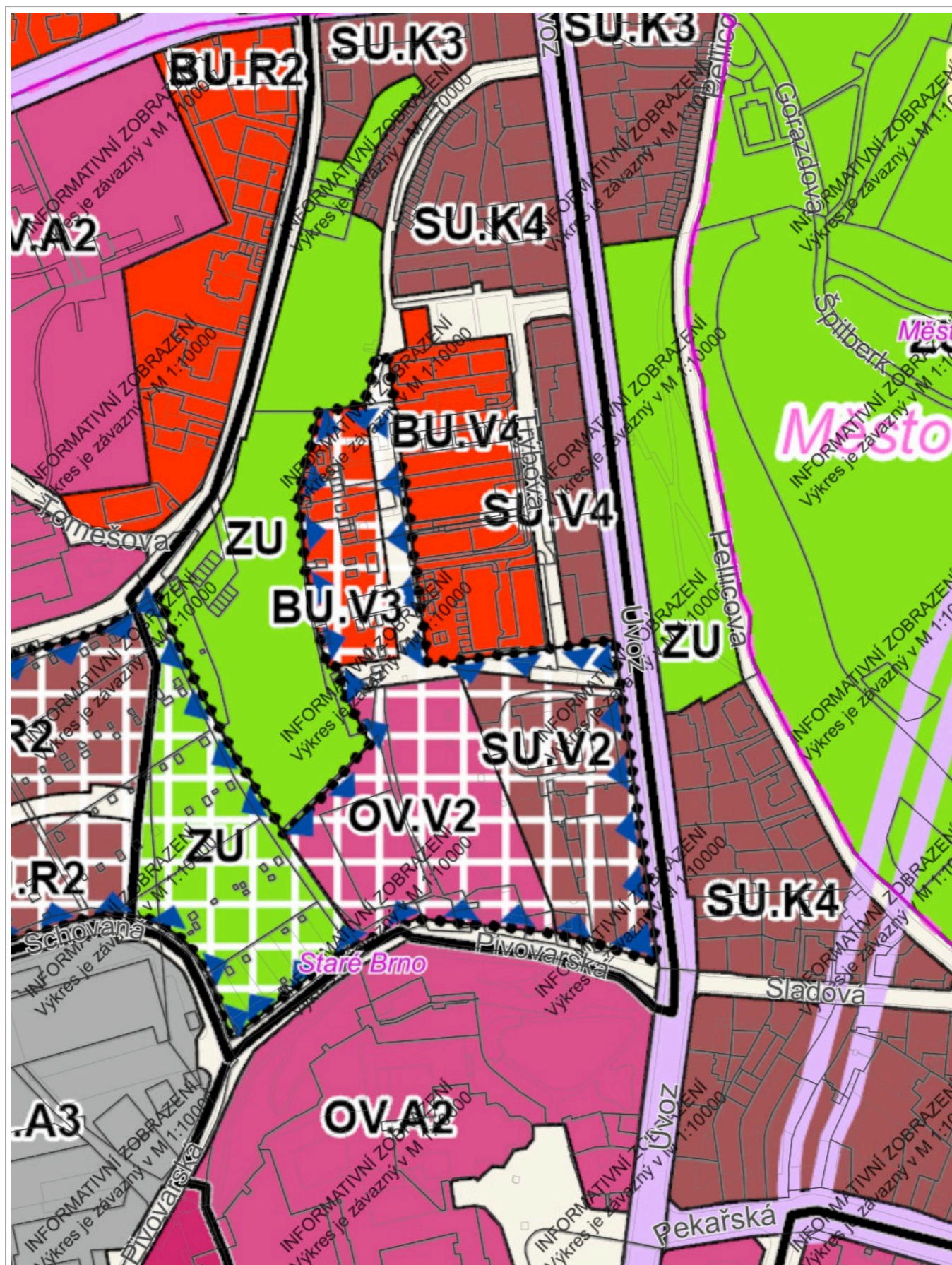
Kancelář architekta města Brna, příspěvková organizace – pozemky dotčené stavbami garáží v lokalitě při ul. Trýbova jsou dle platného ÚPmB součástí stabilizované plochy bydlení (B/v4), plochy přestavby bydlení (B/v3) a veřejné prostranství v rozvojové lokalitě SB – 3 Žlutý kopec. Tyto pozemky jsou součástí území řešeného Územní studií (ÚS) Žlutý kopec Brno, která je v současné době před dokončením.

Vyklizení území od staveb hromadných garáží pro potencionální využití dané lokality pro investiční akce města Brna KAM doporučuje.

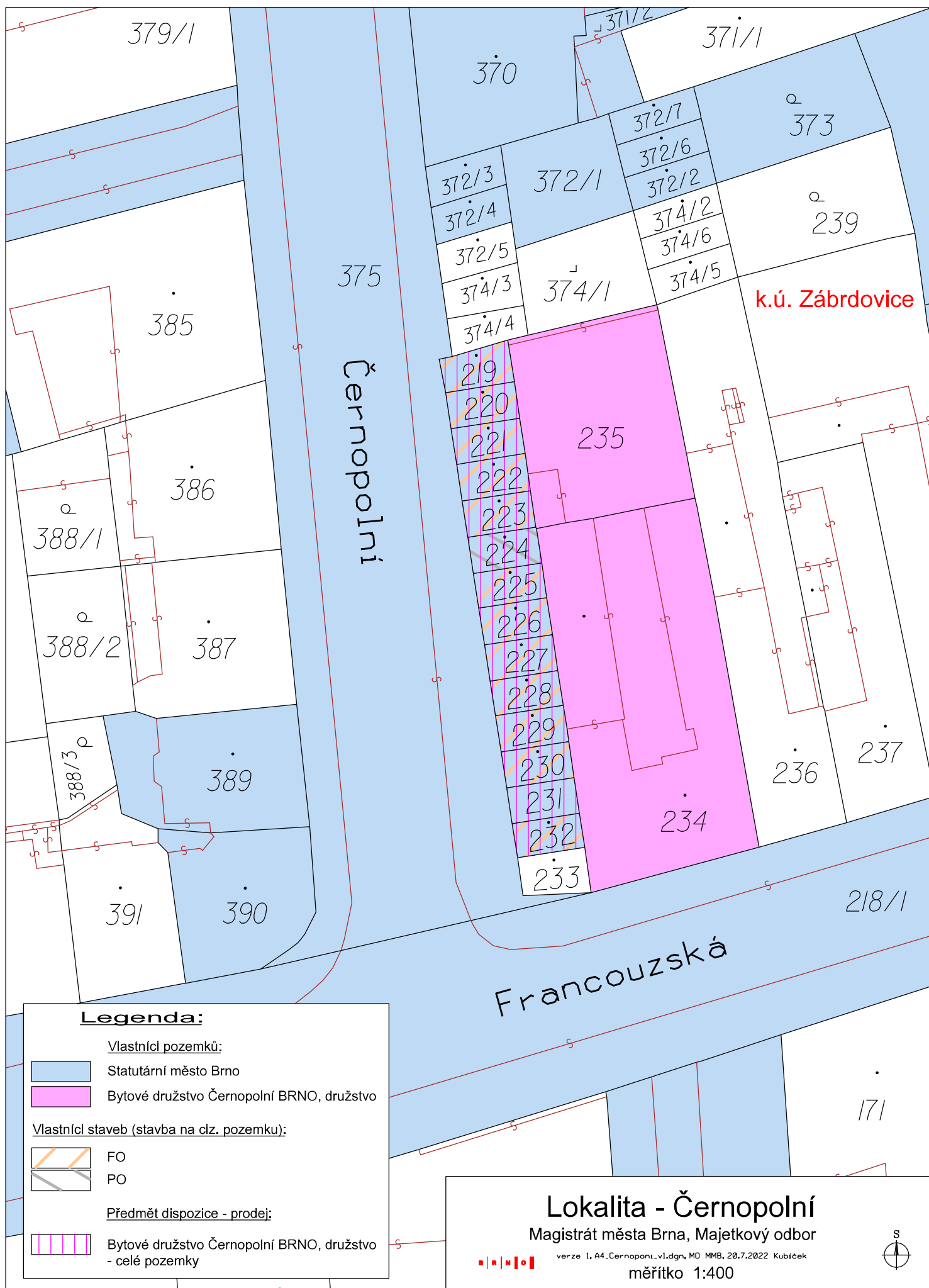
Odbor životního prostředí MMB – OŽP MMB v této lokalitě nepřipravuje aktuálně žádný záměr.

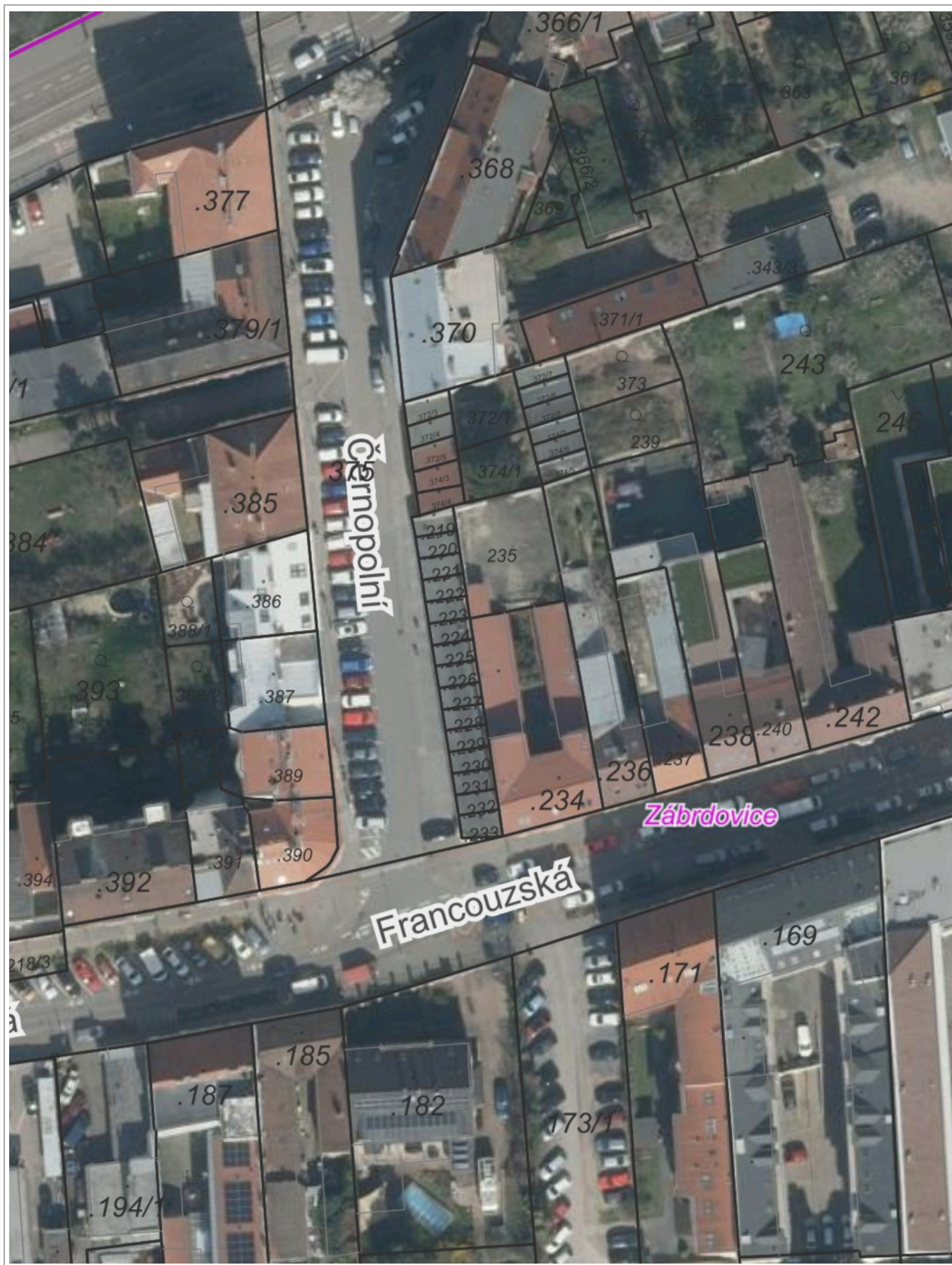


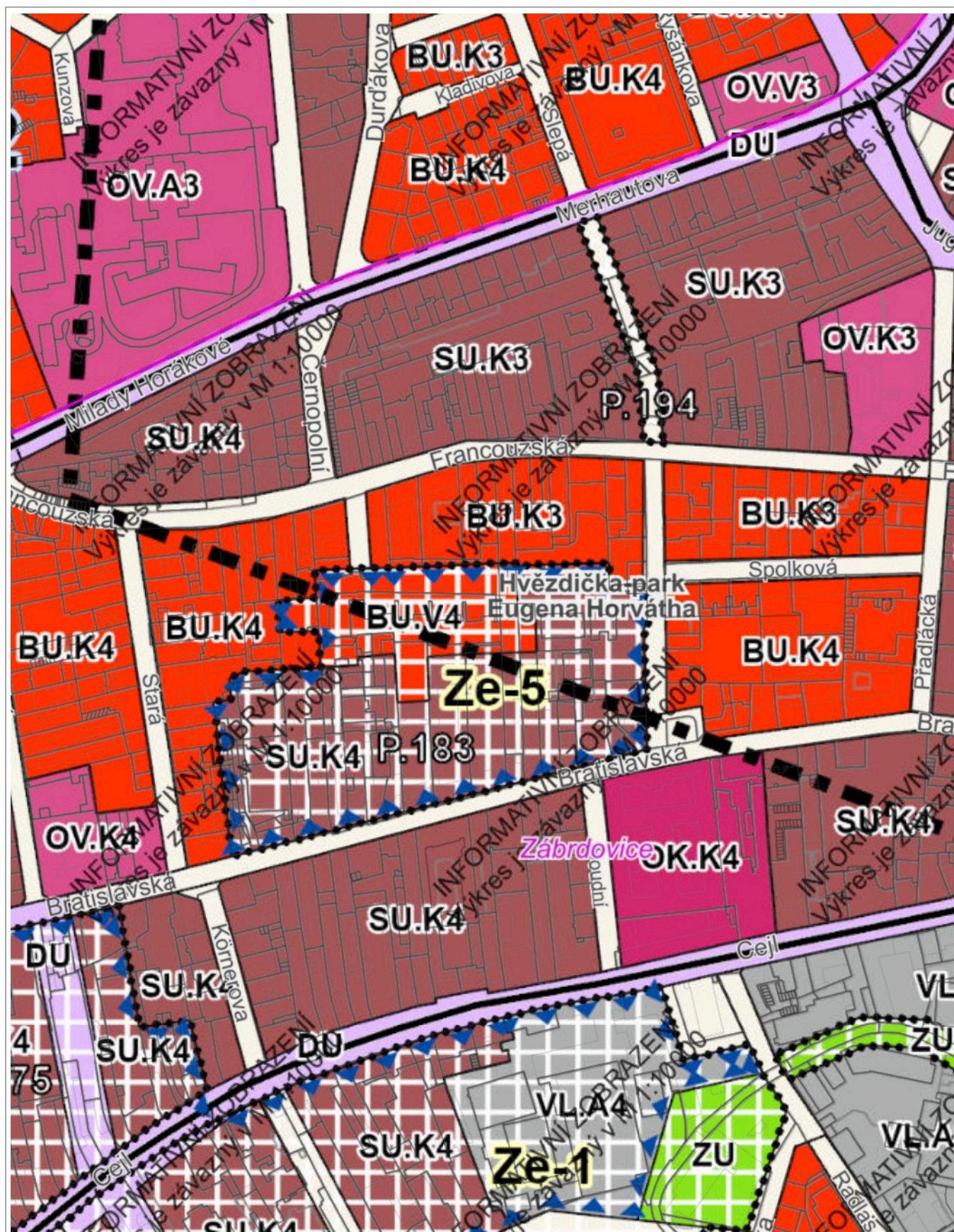




1 : 2 684



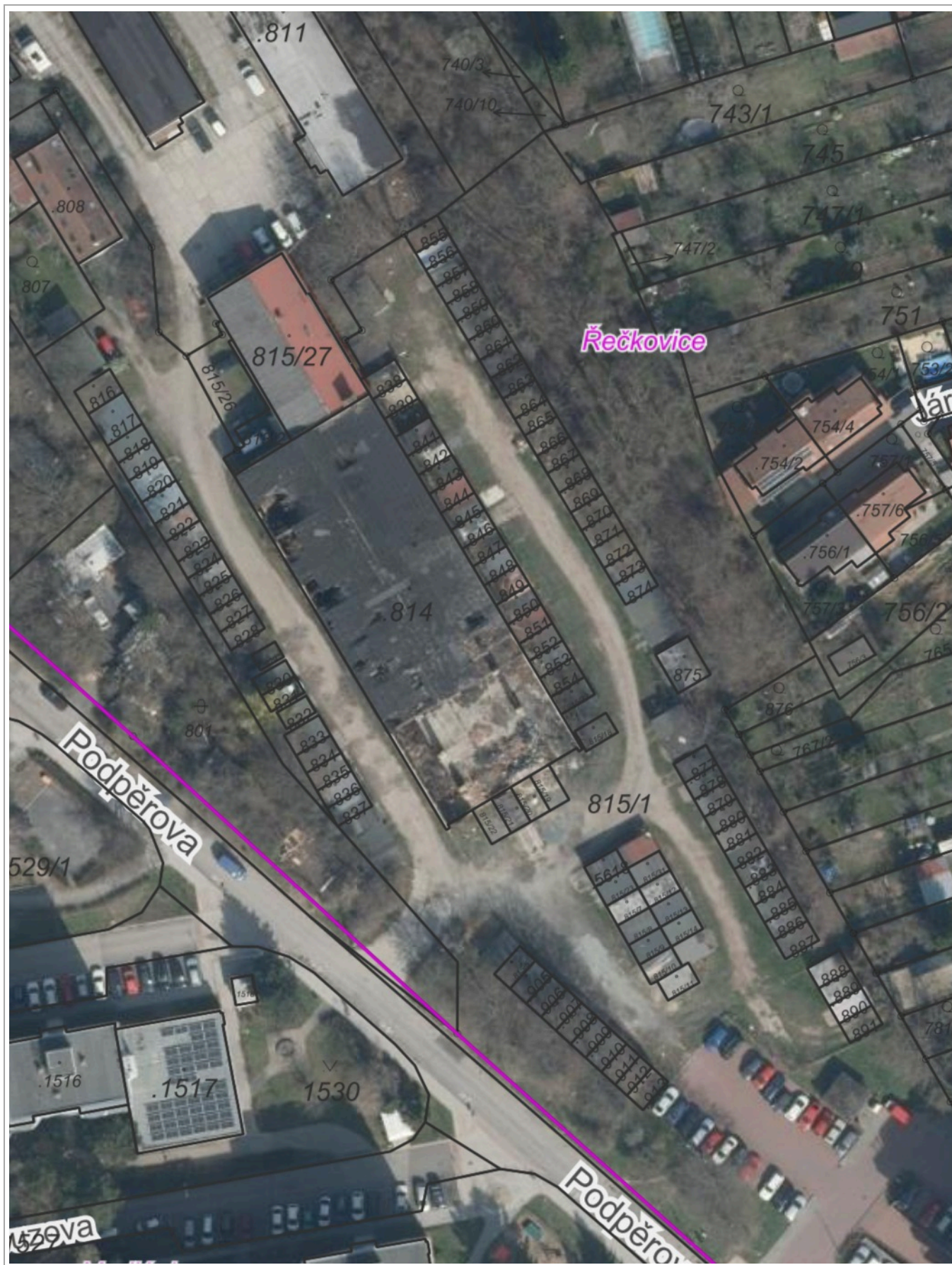






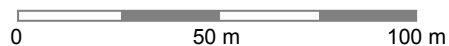
Vjezd a výjezd do garáží 1. podzemního a 1. nadzemního podlaží



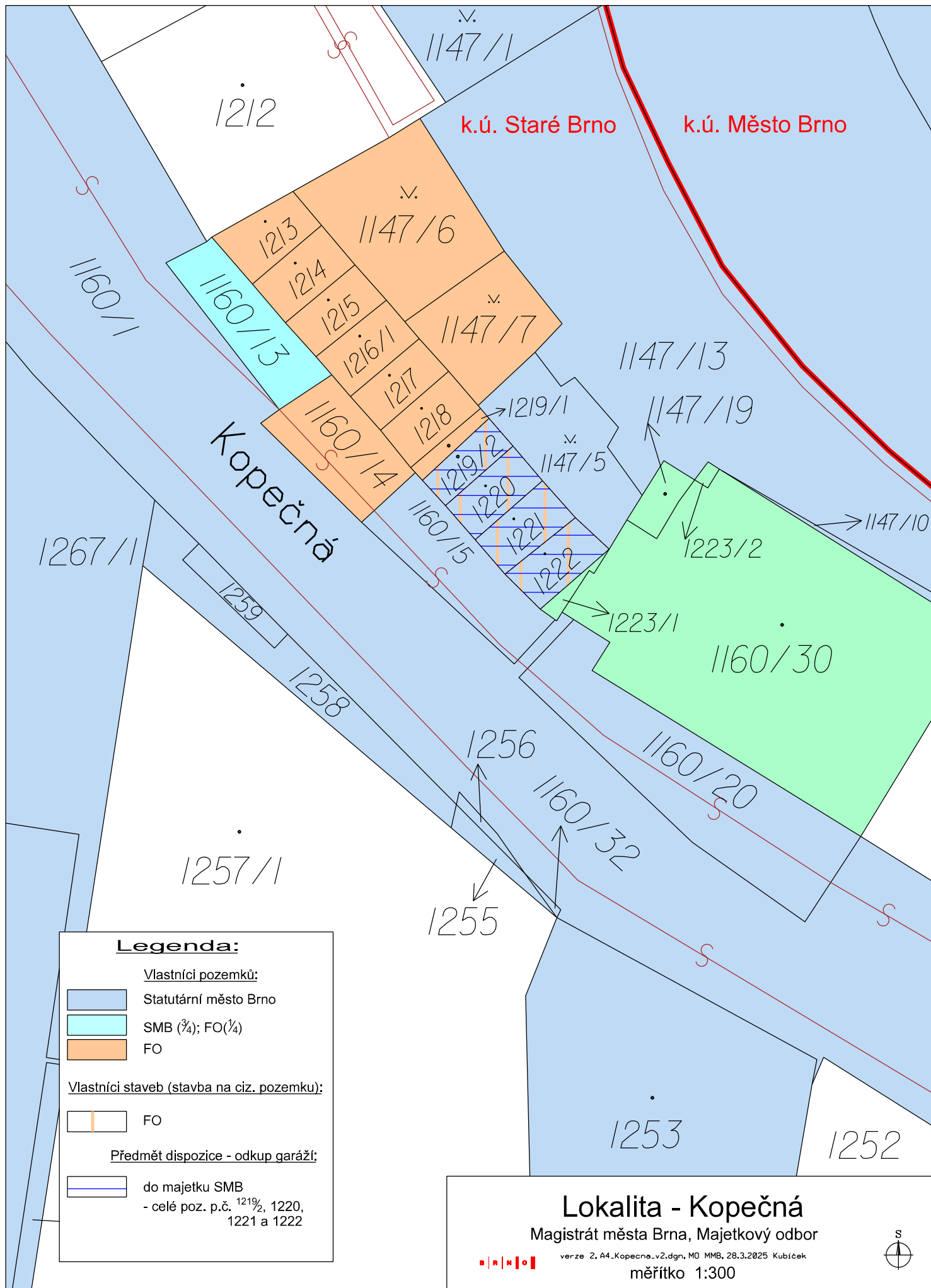


0 25 m 50 m

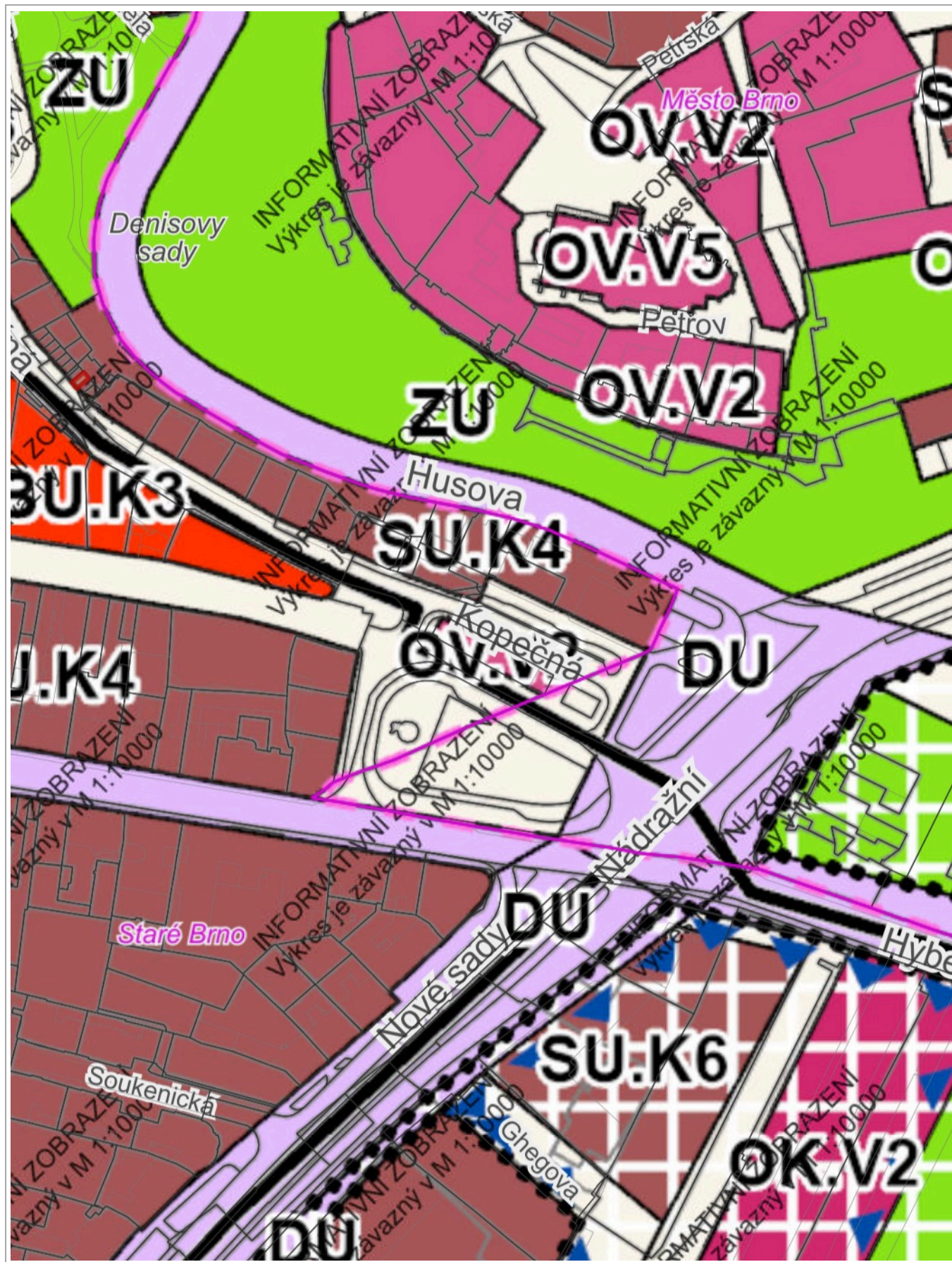
1 : 800



1 : 1 887







Nabídka k odkoupení Vaší zapsané/nezapsané stavby garáže postavené na pozemku/části pozemku ve vlastnictví statutárního města Brna p. č.v k. ú. Staré Brno, obec Brno

Vážený pane/vážená paní,

statutární město Brno je vlastníkem pozemku p. č.v k. ú. Staré Brno, obec Brno. Jedná se o pozemek/část pozemku zastavěný stavbou garáže situované při ul. Trýbova.

Dle výpisu z katastru nemovitostí/z dostupných informací jste výlučným vlastníkem uvedené zapsané/nezapsané stavby bez č. p./č. e., způsob využití garáž, zastavěná plocha a nádvoří /jiná plocha o výměřem², zapsané /nezapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č.....pro katastrální území Staré Brno, obec Brno, okres Brno-město (dále již jen „Stavba“). Za účelem užívání předmětného pozemku /části pozemku je mezi Vámi, jakožto nájemcem a statutárním městem Brnem jakožto pronajímatelem uzavřena nájemní smlouva č.....ze dne (pozemek / část pozemku užíváte bez právního důvodu, neboť k užívanému pozemku /části pozemku s Vámi nebyla uzavřena řádná nájemní smlouva).

Pozemek je součástí rozvojové lokality Žlutý kopec, která je jakožto rozvojová lokalita plánovaná k využití pro aktivity celoměstského významu a tento pozemek je dle platného nového Územního plánu města Brna (ÚPmB) určený k přestavbě s využitím zejména pro bydlení s plochou veřejného prostranství. Cizí stavby garáží postavené na pozemcích města Brna v této lokalitě jsou dlouhodobě v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací stanovenou pro tuto lokalitu a existence těchto staveb na pozemcích města Brna brání plánovanému rozvoji tohoto území v souladu se zájmy města Brna. Předpokladem realizace uvedených aktivit statutárního města Brna je vyklizení staveb garáží z pozemků města Brna, a proto Rada města Brna na své R9/....schůzi ze dne2025 doporučila Zastupitelstvu města Brna zpřístupnění této lokality pro celoměstské záměry formou výkupu staveb za věcnou cenu stavby s termínem doby trvání nabídky v délce 3 měsíce od doručení nabídky. V případě, že nabídka statutárního města Brna nebude ze strany vlastníka stavby využita, pak bude město Brno postupovat s uplatněním výpovědí nájemních smluv k pozemkům s požadavkem na vyklizení stavbou dotčeného pozemku. Obě tyto cesty jsou v souladu s platnou právní úpravou.

S odkazem na výše uvedenou informaci a v souvislosti s majetkoprávním vypořádáním pozemků města Brna dotčených cizími stavbami v rozvojové lokalitě Žlutý kopec při ul. Trýbova, si Vás tímto dovoluujeme oslovit s nabídkou na odkoupení Vaší Stavby, kterou schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/26. zasedání dne 29. 4. 2025 a nabízíme Vám za Stavbu kupní cenu v celkové výši.....Kč, která odpovídá věcné hodnotě Stavby a byla stanovena znaleckým posudkem ze dne2025.

Základem pro ocenění Stavby dle znaleckého posudku bylo zjištění zastavěné plochy a obestavěného prostoru objektu. Podle provedení a vybavení byla zjištěna odpovídající cena za měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí nebo vybavení se nezapočítávají, vyšší vybavení se přičítá. Vynásobením obestavěného prostoru byla zjištěna výchozí cena. Od výchozí ceny stavby se odečetlo opotřebení stavby.

Dovolujeme si Vás tímto požádat o Vaše vyjádření, zda akceptujete naši nabídku či nikoliv, a to do 3 (tří) měsíců od doručení tohoto dopisu. Veškeré náklady související s převodem vlastnictví, tj. s přípravou smluvních dokumentů a úhradou poplatků za vklad práva do KN, půjdou na vrub statutárního města Brna.

V případě, že nabídka statutárního města na odkoupení Stavby nebude ze strany vlastníka Stavby využita, budeme nuceni požadovat odstranění Stavby formou výpovědi nájemní smlouvy k pozemku spolu se zasláním výzvy na odstranění Stavby z pozemku s požadavkem na uvedení pozemku do původního stavu, a to bez nároku na jakoukoliv finanční kompenzaci. Pokud Stavba nebude z pozemku města Brna dobrovolně odstraněná, bude se statutární město Brno domáhat ochrany svého vlastnického práva žalobou na odstranění stavby garáže dle ustanovení § 1042 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, čímž Vám vzniknou náklady spojené se soudním řízením.

DOLOŽKA

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

Tato nabídka k odkoupení stavby garáže bez č. p./č. e., umístěné na pozemku/části pozemku p. č....., vše v k. ú. Staré Brno, obec Brno, byla schválena na Z9/26. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 29. dubna 2025, bod č.....

S pozdravem

JUDr. Markéta Vaňková
primátorka města Brna