

## Přesahy staveb jiných vlastníků nad/na pozemky města (veřejné prostranství)

### I. Úvod

**V zájmu umožnění realizace přesahů staveb nad/na pozemky města, které nelze odprodat, zatížit věcným břemenem nebo pronajmout,** je zpracován níže uvedený metodický postup, který upravuje podmínky, za kterých statutární město Brno (dále jen „Město“) dá souhlas k realizaci přesahu stavby nebo uzavře smlouvu o umožnění přesahu stavby.

Dle § 506/1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“ nebo „občanský zákoník“) platí, že součástí pozemku je mimo jiné i prostor nad povrchem a pod povrchem (tzn. že pozemek je občanským zákoníkem chápán jako trojrozměrný prostor). Zasahuje-li část stavby do vzdušného prostoru nad povrchem sousedního pozemku nebo pod jeho povrch, zasahuje tudíž přímo do tohoto pozemku a omezuje vlastnické právo vlastníka sousedního pozemku. Bez souhlasu vlastníka sousedního pozemku nesmí stavba přesahovat nad/na jeho pozemek.

Pokud tedy stavebník již na svém pozemku postavil stavbu s přesahem na sousední pozemek ve vlastnictví jiné osoby nebo zamýšlí takovou stavbu postavit, je třeba získat tzv. soukromoprávní titul, tedy smlouvu s vlastníkem sousedního pozemku.

Veřejné plochy, na kterých se nacházejí pozemní komunikace nebo jejich součásti, typicky chodníky v uliční městské zástavbě, veřejné účelové komunikace, dále náměstí, parky, veřejná zeleň a jiná veřejná prostranství, jsou určeny obecnému užívání, a proto se z majetku Města zpravidla neprodávají (dále jen „dotčený pozemek (s omezeným převodem)“). V případě místních komunikací nebo jejich částí, není možný pronájem ani případně zatížení služebností.

**Přesahy staveb v lokalitách s novou zástavbou, jejichž součástí jsou nově budované místní komunikace, které stavebník následně převede do majetku Města, budou řešeny samostatným smluvním vztahem (např. v rámci plánovací smlouvy) s důrazem na vytváření kvalitního veřejného prostoru a architektury ve městě Brně a tento metodický postup se na ně neuplatní.**

### II. Vysvětlení pojmů

Pro účely této metodiky je

- **Dotčený pozemek (s omezeným převodem):** pozemek ve vlastnictví Města sloužící obecnému užívání, tj. veřejné prostranství (dále jen „**Pozemek Města**“).

Pozemkem Města je:

- pozemek, na kterém je umístěna stavba místní komunikace nebo její součást, tj. zpravidla chodník, případně komunikační zeleň, včetně této komunikace (dále také jen místní komunikace)
- veřejně přístupná účelová komunikace
- jiná plocha sloužící obecnému užívání - náměstí, parky, sady, veřejná zeleň apod.

Jedná se jak o plochy ve stávající uliční zástavbě Města, tak i o plochy v sídlištní zástavbě.

- **Zájemce:**

- a) vlastník pozemku s budovou, případně vlastník budovy na cizím pozemku, který hodlá na této budově umístit (upravit, opravit) konstrukci s přesahem nad Pozemek Města;
- b) vlastník (budoucí vlastník), pozemku, který hodlá na tomto pozemku realizovat stavbu s přesahem konstrukce nad Pozemek Města
- c) v případě bytového spoluvlastnictví může být zájemcem místo vlastníka dle písm. a) a b) i společenství vlastníků jednotek
- d) vlastník jednotky

- **Přesah stavby:** pro účely této metodiky je za přesah stavby považována ta část (konstrukce) stavby, která je předsazena **nad**, v případě zateplení stávající stavby a některých dalších stavebních prvků **na** Pozemek Města. Pojem zahrnuje vedle nově realizovaných přesahů i stavební úpravy nebo opravy stávajících přesahů.

- **Drobný přesah stavby:** přesah stavby s vyložení do 0,3 m od hranice Pozemku Města, při zachování minimální šířky přilehlého chodníku mimo zábor 1,5 m (zpravidla zateplení stávající stavby).
- **Stavba s přesahem konstrukce:**
  - a) změna stávající (dokončené) stavby na pozemku ve vlastnictví nebo správě zájemce, případně stavba ve vlastnictví nebo správě zájemce, umístěná na cizím pozemku, na kterou zájemce hodlá umístit konstrukci s přesahem nad Pozemek Města (přístavba, nástavba nebo oprava stávajícího přesahu konstrukce případně rozšířit nebo opravit stávající přesah konstrukce; posuzuje se dle čl. III. bodu A nebo B),
  - b) novostavba na pozemku ve vlastnictví nebo správě zájemce s přesahem konstrukce nad Pozemek Města (posuzuje se dle čl. III bodu B).
- **MO MMB:** Majetkový odbor Magistrátu města Brna.
- **Novostavba:** Stavba, která doposud nebyla realizována.

### III. Pravidla pro umožnění přesahů staveb nad/na Pozemky Města

Níže uvedená pravidla předpokládají, že přesahy staveb budou splňovat podmínky dané platnými stavebními předpisy pro Město, za jejichž dodržení odpovídá zájemce.

Přesahem stavby nesmí být ohroženo nebo znemožněno užívání veřejného prostranství.

Přesah nad/na Pozemek Města lze umožnit na základě:

- A. **Souhlasu** – bezúplatný - pouze pro umístění drobného přesahu stavby a opravy některých stávajících přesahů
- B. **Smlouvy** – úplatná – pro umístění přesahu stavby

#### A. Souhlas s umístěním (drobného) přesahu stavby

Vztahuje se na změnu dokončené stavby, zejména:

- opravy stávajících přesahů:**
  - **stávající balkony, arkýře, polozapuštěné a předsazené lodžie**, při zachování stávajících rozměrů – zejména zasklení balkonu, oprava stávající konstrukce (např. výměna zábradlí) apod.
  - **stávající přesah střechy budovy** při zachování stávajících rozměrů přesahu
- přesah zateplením stávající stavby**
- fasádní prvky** – opravy stávajících, případně umístění nových fasádních prvků
- jiné drobné přesahy staveb** – do celkové plošné výměry (u jednoho objektu) 1 m<sup>2</sup> a pouze v odůvodněných případech (např. přesah okraje balkonu).

Výše uvedené platí za podmínky dodržení max. dotčení Pozemku Města v šířce 0,3 m od hranice pozemku a zachování minimální šířky přilehlého průchodu (chodníku) 1,5 m, přičemž obě podmínky musí být splněny (nevztahuje se na bod A.1.).

Zájemce podává žádost o vyjádření ke stavbě na Referát stavební MO MMB, který po posouzení žádosti vydá **souhlas/nesouhlas s umístěním stavby (bez požadavku uzavření smluvního vztahu)**.

## B. Smlouva o umožnění přesahu stavby

Vztahuje se zejména na:

### 1. změnu stávající (dokončené) stavby

- a) rozšíření stávajících balkonů
- b) umístění nových balkonů
- c) umístění lodžii (bez základů),
- d) nástavba objektu se stávajícím arkýřem
- e) umístění zastřešení vstupu

### 2. novostavbu s přesahem

- a) umístění balkonů
- b) umístění lodžii (bez základu)
- c) umístění zastřešení vstupu
- d) umístění předsazených konstrukcí staveb (např. arkýře)

Smlouva o umožnění přesahu stavby, která je nedílnou součástí tohoto metodického postupu, je nepojmenovanou smlouvou ve smyslu § 1746 občanského zákoníku, jejíž podmínky nejsou zákonem výslovně upraveny. Jedná se o ujednání zavazující pouze smluvní strany, které nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí.

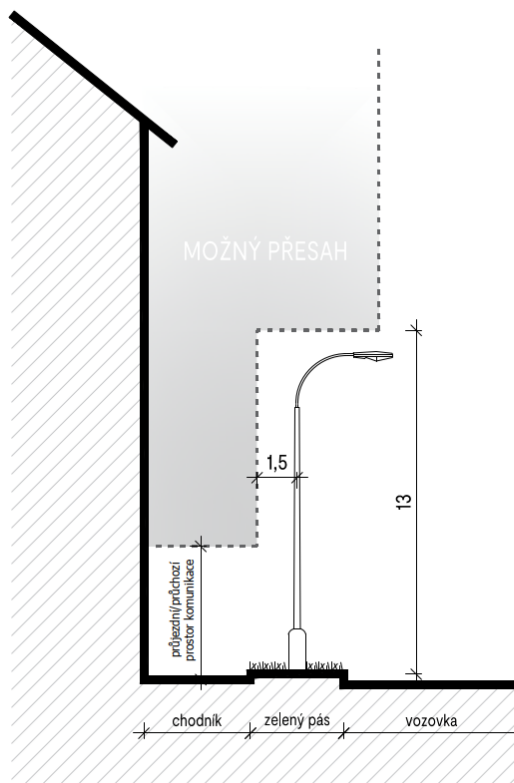
**Smlouva je úplatná a je uzavírána vždy, pokud nejsou splněny podmínky udělení souhlasu dle části III. A., při dodržení níže uvedených zásad:**

- umístování předsazených konstrukcí staveb musí splňovat podmínky dané platnými stavebními předpisy pro Město
- smlouvu dle tohoto metodického postupu nelze uzavřít, pokud je dotčený Pozemek Města svěřen k hospodaření příslušné městské části. V tomto případě je řešení právního vztahu k pozemku v kompetenci této městské části.
- smlouvu s Městem uzavírá zájemce. Je-li zájemcem společenství vlastníků, odpovídá za to, že jeho jednání ve věci uzavření smlouvy bude ve shodě se zájmy členů společenství vlastníků v souladu s příslušnými právními předpisy a stanovami společenství.

**Smlouvy se uzavírají na umístění předsazených konstrukcí staveb, které nezasahují na povrch nebo pod povrch Pozemku Města, ale také na umístění předsazených konstrukcí staveb, u kterých dojde k rozdělení Pozemku Města a změny druhu a způsobu využití, přičemž výška jejich umístění nesmí ohrozit nebo znemožnit užívání Pozemku Města.**

**Pro umístění přesahů staveb nad místní komunikaci musí být dále splněny následující požadavky: (Změna stávající (dokončené) stavby /Novostavba s přesahem)**

- umístěním předsazených konstrukcí staveb přesahujících nad komunikaci (zpravidla chodník) v uliční městské zástavbě může dojít ke změně stávajícího druhu nebo způsobu využití dotčeného Pozemku Města evidovaného v katastru nemovitostí a k jeho rozdělení
- čistý průchozí prostor komunikace (chodníku) v šířce 1,5 m **nemusí být** dodržen v případě umístění přesahu stavby ve výšce přesahující 13 m nad upraveným terénem (chodníkem)
- pokud je mezi chodníkem a vozovkou situován pás silniční zeleně a zařízení veřejného osvětlení (VO) je umístěno v tomto prostoru, pak mezi přesahem stavby a zařízením VO musí být zachována min. šířka 1,5 m, a to do výšky 13 m nad upravený terén (viz níže uvedené grafické znázornění); hloubka přesahu stavby umístěného nad uvedenou výškou není již tímto metodickým postupem omezena.



- přesah stavby může být případně umístěn nad chodník při zachování minimální čisté šíře chodníku 1,5 m, přičemž nesmí zasahovat do průjezdního a průchozího prostoru komunikace dle právního předpisu<sup>1</sup>

#### Podmínky uzavření smlouvy:

- k záměru vyložení přesahu nad místní komunikací, zpravidla chodník, přesahujícího do hloubky více než 0,3 m od hranice Pozemku Města, je třeba vždy doložit písemný souhlas Odboru dopravy Magistrátu města Brna (dále jen „OD MMB“) s umístěním přesahu, který zároveň stanoví, jaká minimální čistá šířka chodníku musí být v konkrétním případě zachována (1,5 m), dále správce plochy příslušného Pozemku Města a správců dotčených inženýrských sítí**
- k záměru vyložení přesahu nad veřejně přístupnou účelovou komunikací a jiné Pozemky Města přesahujícího do hloubky více než 0,3 m od hranice Pozemku Města, při současném dodržení minimální šířky chodníku 1,5 m (dodržení čisté šířky chodníku 1,5 m neplatí pro přesahy umístěné ve výšce nad 13 m nad upraveným terénem) - není třeba vyjádření OD MMB; v těchto případech se k záměru umístění přesahu písemně **vyjadřuje pouze správce plochy příslušného Pozemku Města** a správců dotčených inženýrských sítí**
- k záměru vyložení přesahu maximálně do hloubky 0,3 m nad Pozemek Města (od hranice Pozemku Města), při současném zachování minimální šířky chodníku 1,5 m (dodržení čisté šířky chodníku 1,5 m neplatí pro přesahy umístěné ve výšce nad 13 m nad upraveným terénem) se souhlas OD MMB nevyžaduje, dokládá se písemný souhlas správce plochy příslušného Pozemku Města a správců dotčených inženýrských sítí.**
- záměr nekoliduje se závazky vyplývajícími z budoucích smluv o zřízení služebností**

<sup>1</sup> § 27 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích

- e) **záměr nesmí být v rozporu se smluvními závazky z uzavřených smluv z úrovně Města (informace poskytnou zaměstnanci MO MMB)**

**Přesah zateplení novostaveb nad /na Pozemek Města se nepřipouští.**

**U novostavby nebo změny dokončené stavby s přesahem balkonů, arkýřů a vykonzolovaných částí stavby obsahujících vnitřní prostor, polozapuštěných a předsazených lodžii, nebo zvětšení stávajících uvedených přesahů, je smlouva o umožnění přesahu stavby uzavírána vždy, bez ohledu na hloubku jejich vyložení nad Pozemek Města do 0,3 m/nad 0,3 m (mimo drobný přesah do 1 m<sup>2</sup> celkové plochy přesahu u jednoho objektu). V případě zvětšení stávajících přesahů se smlouva vždy uzavírá na celou plochu dotčeného Pozemku Města; pokud je stávající přesah již smluvně upraven, úplatu za umožnění umístění přesahu zájemce uhradí pouze za zvětšený rozsah přesahu.**

### **Postup uzavření smlouvy**

**1. Žádost.** Zájemce požádá Referát stavební MO MMB (dále jen Referát stavební) o vyjádření ke stavebnímu záměru - umístění přesahu konstrukce stavby (dále jen „přesah“), nad Pozemek Města. K žádosti doloží:

- projektovou dokumentaci, která bude obsahovat:

- Průvodní a souhrnnou technickou zprávu, výkresovou dokumentaci celkového záměru
- Pro posouzení umístění přesahu budou dodány následující přílohy:
  - 1) Snímek katastrální mapy se zákresem navrhovaného přesahu s uvedením jeho délkových a šířkových rozměrů, plošné rozměry m<sup>2</sup> nad každým jednotlivým Pozemkem Města a zakótováním od hranice pozemku stavebníka/nároží budovy (plošné výměry dotčených Pozemků Města budou ve smluvním vztahu zaokrouhlené na celé m<sup>2</sup>)
  - 2) Řez/řezy navrhovaným přesahem se zákresem minimální podchozí výšky od upraveného terénu,
  - 3) Pohled/pohledy se zákresem minimální podchozí výšky konstrukce přesahu od upraveného terénu

**2. Posouzení podkladů.** Referát stavební posoudí předložené podklady z hlediska zájmů Města (význam dotčeného pozemku, záměr Města v daném území, rozsah omezení pozemku přesahem, dodržení dostatečné podchodné výšky, zachování funkce obecného užívání apod.) Pokud záměr přesahu splní předpoklady pro uzavření právního vztahu vydá, v zastoupení Města, vyjádření, prozatímní nesouhlas s umístěním stavby do doby uzavření platného právního vztahu, s poučením, jak má zájemce dále postupovat při vyřizování právního vztahu k Pozemku Města (viz níže bod 3).

V opačném případě vydá nesouhlas s umístěním stavby.

**3. Návrh na dispozici – umožnění přesahu stavby.** Na základě vydaného prozatímního nesouhlasného vyjádření Referátu stavebního zájemce na Referátu svěřování, správy a informací MO MMB dále jen „Informační kancelář“ vyplní a podepíše formulář „Návrh na dispozici s majetkem města“. Zájemce jako předmět dispozice uvede „smlouva o umožnění přesahu stavby“, dále druh přesahu, ulice a č. domu, parcelní čísla dotčených pozemků Města a plošné výměry průmětů jednotlivých přesahů (např. jednotlivých balkonových sloupců, popř. jejich částí) na každý dotčený Pozemek Města.

K formuláři zájemce přiloží:

- vyjádření Referátu stavebního, jehož součástí bude Snímek katastrální mapy se zákresem přesahu podepsaný vedoucí MO MMB. Součástí vyjádření budou plošné výměry dotčených částí Pozemku/Pozemků Města zaokrouhlené na celé m<sup>2</sup> (nahoru). V případě, že přesah stavby každý jednotlivý balkon zasahuje nad více Pozemků Města, uvede se výměra každé dotčené části pozemku.
- výkresovou dokumentaci, která bude obsahovat přílohy 1), 2), 3) předložené Referátu stavebnímu pro posouzení umístění přesahu, viz bod 1.

- písemné vyjádření k záměru umístění přesahu (ve vyjádření musí být vždy uveden Pozemek Města dotčený přesahem),

- o Správce plochy Pozemku/Pozemků Města,
- o OD MMB – pokud je dle tohoto metodického postupu požadováno,
- o Správců dotčených inženýrských sítí,

(dle požadavku uvedeného ve vyjádření Referátu stavebního).

4. **Příprava podkladů pro uzavření smlouvy.** Informační kancelář prověří správnost vyplněného formuláře dle vyjádření Referátu stavebního, jehož přílohu tvoří situační výkres podepsaný vedoucí MO MMB.

V opačném případě návrh na dispozici odloží s tím, že právní vztah k Pozemku Města nelze uzavřít, o čemž zájemce písemně vyrozumí.

5. **Úplata.** Umožnění umístění přesahu stavby bude za úplatu stanovenou MO MMB dle typu a rozsahu přesahu.

6. **Smlouva.** Bude zajištěno zveřejnění záměru umožnění přesahu stavby nad Pozemkem Města v souladu se zákonem o obcích a po sejmutí záměru z úřední desky připraví právník návrh smlouvy o umožnění přesahu stavby, který zašle zájemci k vyjádření. Po odsouhlasení návrhu zajistí podpis smlouvy oběma smluvními stranami a úhradu úplaty zájemcem (před podpisem smlouvy ze strany Města). Jedno vyhotovení uzavřené smlouvy zašle zájemci. Smlouva o umožnění přesahu stavby, resp. právo z ní plynoucí, nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí (nejedná se o věcné břemeno).

7. **Návrh základních podmínek smlouvy o umožnění přesahu stavby** tvoří nedílnou součást tohoto metodického postupu. Přípustné jsou stylistické úpravy smlouvy (přizpůsobení textu smlouvy konkrétnímu předmětu smlouvy) a doplnění naznačeného obsahu do vytečkovaných řádků, případně doplnění ustanovení, nemajících vliv na obsah základních podmínek smlouvy, pokud nejsou v rozporu se zájmy Města, údajů o Pozemcích Města zapsaných v katastru nemovitostí nebo vyplývajících z vyjádření správců sítí. Jakékoliv jiné podstatné (věcné) modifikace základních podmínek smlouvy podléhají schválení v orgánech Města. V tom případě se již nejedná o uzavření smlouvy podle tohoto metodického postupu.

8. **Smluvní pokuta** za porušení smluvních podmínek se stanoví v rozmezí 100-200 % sjednané výše úplaty, a to podle polohy a důležitosti dotčeného pozemku Města a také osoby zájemce (společenství vlastníků jednotek, podnikající subjekt) tak, aby výše smluvní pokuty byla v daném případě účinným nástrojem zajišťujícím Městu dodržení smluvních podmínek stavebníkem, zejména nepřekročení dohodnuté plochy přesahu a dalších změn stavby, negativně ovlivňujících dotčený Pozemek Města, oproti schválenému projektu.

- **Návrh smlouvy o umožnění přesahu stavby nad veřejné komunikace (zpravidla chodníky nebo komunikační zeleň v uliční městské zástavbě)**

#### **Smlouva o umožnění přesahu stavby**

1. Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno  
IČO: 44992785  
DIČ: CZ44992785  
zastoupené primátorkou/primátorem .....  
k podpisu smlouvy je oprávněn/oprávněna vedoucí Majetkového odboru MMB .....  
na základě pověření ze dne .....  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
č.ú.: 111 422 222/0800

VS: .....

dále jako „město Brno“ na straně jedné  
a

2. ....  
bydliště/sídlo:  
datum narození/IČO:  
DIČ:  
statutární zástupce:  
bankovní spojení:

dále jako „zájemce“ na straně druhé

## I.

### I. varianta – plánovaná novostavba s přesahem

1. Zájemce připravuje stavbu .....
2. Stavba bude umístěna na pozemku/pozemcích p.č....., k.ú. ...., obec Brno, ve vlastnictví .....
3. Součástí navržené stavby je/jsou .....(uvede se druh přesahu) s přesahem do prostoru nad povrch pozemků ve vlastnictví města Brna (v případě, kdy se na dotčených pozemcích města nachází stavba místní komunikace nebo její část, která bude stavbou dotčena, uvede se i tato skutečnost)
- p.č....., rozsah dotčení ..... m<sup>2</sup> k.ú. ....,  
p.č....., rozsah dotčení ..... m<sup>2</sup>, k.ú. ...., obec Brno  
(Uvedené pozemky, v rozsahu dotčení, budou dále společně označovány jako Pozemky města. Pokud se na uvedených pozemcích nachází stavba místní komunikace, do závorky se uvede: „uvedené pozemky a stavba místní komunikace dále společně jako Pozemky města“.)
4. a) Rozsahem dotčení se rozumí, dle dohody smluvních stran, průmět plochy každého jednotlivého přesahu stavby do pozemku/pozemků města Brna zaokrouhlený na celé m<sup>2</sup>. Všechny předsazené konstrukce stavby dle této smlouvy, v rozsahu jejich umístění nad Pozemky města, budou dále společně označovány jako Přesah stavby.
- b) Smluvní strany shodně prohlašují, že rozsah dotčení Pozemků města Přesahem stavby vychází z údajů projektové dokumentace nebo situace předložené zájemcem.
- c) Celková plocha Přesahu stavby do Pozemků města bude činit ..... m<sup>2</sup>.
5. Zájemce se zavazuje dodržet následující podmínky města Brna pro umožnění realizace Přesahu stavby:
- a) (vyberou se pouze ty podmínky, vztahující se ke konkrétnímu případu)
- Přesah stavby bude splňovat požadavky dané příslušnými právními předpisy na zachování průchozího a průjezdního prostoru
  - hloubka vyložení Přesahu stavby nesmí zúžit šířku přilehlého chodníku na méně než ..... m (pokud nad něj Přesah stavby zasahuje), ledaže je umístěn ve výšce 13 m nad upraveným terénem
  - minimální podchozí výška Přesahu stavby nad upraveným terénem Pozemku města bude činit ..... m (vztahuje se na jiné než místní komunikace)
  - Přesah stavby bude umístěn v minimální výšce nad upraveným terénem dle právního předpisu<sup>1</sup> při zachování minimální čisté šíře chodníku 1,5 m (platí pro přesahy nad místní komunikace)

- mezi Přesahem stavby a vedením veřejného osvětlení umístěným v zeleném pásu mezi chodníkem a vozovkou bude zachován prostor v minimální šířce 1,5 m a to do výšky minimálně 13 m nad upraveným terénem

b) Přesah stavby může svojí částí zasahovat do povrchu Pozemků města a v části nad uliční komunikací může jeho umístěním dojít ke změně stávajícího druhu či způsobu využití Pozemků města evidovaných v katastru nemovitostí a k jejich rozdělení.

c) Přesahem stavby nesmí být znemožněno řádné provozování inženýrských sítí ve vlastnictví města Brna, pokud jsou uloženy v Pozemcích města a provádění správy a údržby Pozemků města.

d) stavba bude provedena dle projektové dokumentace odsouhlasené městem Brnem. Zájemce odpovídá za to, že Přesah stavby bude navržen a proveden dle platných stavebních předpisů.

e) nepřekročit bez písemného souhlasu města Brna celkovou plochu Přesahu stavby do Pozemků města uvedenou výše v bodě 4. c).

6. Přesah stavby je vyznačen v příložené grafické dokumentaci tvořící nedílnou součást této smlouvy (vyznačení průmětu přesahu do snímku katastrální mapy, výkres projektové dokumentace) a to: uvedou se jednotlivé přílohy smlouvy.

## I.

### II. varianta – stávající stavba s přístavbou přesahu nebo jeho zvětšení

1. Zájemce připravuje stavbu: .....

2. Objekt (*stávající stavba*) je umístěn na pozemcích p.č. ...., k.ú. ...., obec Brno, ve vlastnictví.....

*Je-li zájemcem SVJ uvede se: Zájemce vykonává správu uvedené nemovité věci.*

3. Navrženou stavbou dojde k přesahu do prostoru nad povrch pozemků ve vlastnictví města Brna (*v případě, kdy se na pozemcích města nachází stavba místní komunikace nebo její část, která bude stavbou dotčena, uvede se i tato skutečnost*):

p.č....., rozsah dotčení ..... m<sup>2</sup>, k.ú. ....,

p.č....., rozsah dotčení ..... m<sup>2</sup>, k.ú. ...., obec Brno

(Uvedené pozemky, v rozsahu dotčení, budou dále společně označovány jako Pozemky města. *Pokud se na uvedených pozemcích nachází stavba místní komunikace, do závorky se uvede: „uvedené pozemky a stavba místní komunikace v rozsahu dotčení dále společně jako Pozemky města“*).

4. a) Rozsahem dotčení se rozumí, dle dohody smluvních stran, průmět plochy každého jednotlivého přesahu stavby (*stávající přesah včetně plánovaného zvětšení*) do pozemku/pozemků města Brna zaokrouhlený na celé m<sup>2</sup>. Všechny předsazené konstrukce stavby dle této smlouvy, v rozsahu jejich umístění nad Pozemky města, budou dále společně označovány jako Přesah stavby.

b) Smluvní strany shodně prohlašují, že rozsah dotčení Pozemků města Přesahem stavby vychází z údajů projektové dokumentace nebo situace předložené zájemcem.

c) Celková plocha Přesahu stavby do Pozemků města bude činit ..... m<sup>2</sup>.

5. Zájemce se zavazuje dodržet následující podmínky města Brna pro umožnění realizace Přesahu stavby:

a) (*vyberou se pouze ty podmínky, vztahující se ke konkrétnímu případu*)

- Přesah stavby bude splňovat požadavky dané příslušnými právními předpisy na zachování průchozího a průjezdního prostoru

- hloubka vyložení Přesahu stavby nesmí zúžit šířku přilehlého chodníku na méně než ..... m (*pokud nad něj Přesah stavby zasahuje*), ledaže je umístěn ve výšce 13 m nad upraveným terénem  
- minimální podchodzí výška Přesahu stavby nad upraveným terénem Pozemku města bude činit ..... m (vztahuje se na jiné než místní komunikace)  
- Přesah stavby bude umístěn v minimální výšce nad upraveným terénem dle právního předpisu<sup>1</sup> při zachování minimální čisté šíře chodníku 1,5 m (*platí pro přesahy nad místní komunikace*)  
- mezi Přesahem stavby a vedením veřejného osvětlení umístěným v zeleném pásu mezi chodníkem a vozovkou bude zachován prostor v minimální šířce 1,5 m a to do výšky minimálně 13 m nad upraveným terénem

b) Přesah stavby může svojí částí zasahovat do povrchu Pozemků města a v části nad uliční komunikací může jeho umístěním dojít ke změně stávajícího druhu či způsobu využití Pozemků města evidovaných v katastru nemovitostí a k jejich rozdělení.

c) Přesahem stavby nesmí být znemožněno řádné provozování inženýrských sítí ve vlastnictví města Brna, pokud jsou uloženy v Pozemcích města a provádění správy a údržby Pozemků města.

d) stavba bude provedena dle projektové dokumentace odsouhlasené městem Brnem. Zájemce odpovídá za to, že Přesah stavby bude navržen a proveden dle platných stavebních předpisů.

e) nepřekročit bez písemného souhlasu města Brna celkovou plochu Přesahu stavby nad Pozemky města uvedenou výše v bodě 4. c).

6. Přesah stavby je vyznačen v příložené grafické dokumentaci tvořící nedílnou součást této smlouvy (*vyznačení průmětu přesahu do snímku katastrální mapy, výkres projektové dokumentace*) a to: *uvedou se jednotlivé přílohy smlouvy*

## II.

1. Město Brno, za podmínek uvedených v této smlouvě, dává zájemci souhlas k vybudování a umístění Přesahu stavby, specifikovanému výše v čl. I. této smlouvy po dobu jeho existence a zájemce tento souhlas přijímá. Zájemce je oprávněn, za podmínek uvedených v této smlouvě, přesah stavby vybudovat a mít umístěn nad Pozemky města uvedenými výše v čl. I. odst. 3 této smlouvy a dle příložené grafické dokumentace, po dobu jeho existence a město Brno se zavazuje umístění Přesahu stavby nad Pozemky města, po dobu existence Přesahu stavby a za podmínek v této smlouvě dohodnutých, umožnit.

2. Za umožnění umístění Přesahu stavby nad Pozemky města o celkové ploše (*včetně stávajícího přesahu*) .... m<sup>2</sup> se zájemce zavazuje zaplatit městu Brnu sjednanou j úplatu ve výši ..... Kč/m<sup>2</sup>, tj .... .... Kč + DPH ..... % tj. ...., celková výše úplaty činí .....Kč.

3. Sjednanou úplatu dle předchozího odstavce uhradil zájemce před podpisem této smlouvy na účet města Brna a pod variabilním symbolem uvedenými v záhlaví této smlouvy.

4. Do 15 kalendářních dnů ode dne přijetí úplaty vystaví město Brno zálohovou fakturu – daňový doklad. Za den poskytnutí služby ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, se dle dohody smluvních stran považuje den podpisu smlouvy druhou (poslední) smluvní stranou. Tento den je zároveň dnem uskutečnění zdanitelného plnění. Do 15 kalendářních dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví město Brno vyúčtování k zálohové faktuře – daňový doklad.

5. Zájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že uzavřením této smlouvy ztrácí nárok na vrácení uhrazené úplaty sjednané v čl. II. bod 2. této smlouvy.

6. Zájemce dále bere na vědomí, a souhlasí s tím, že pokud nedojde k realizaci Přesahu stavby dle této smlouvy ani do deseti let od uzavření této smlouvy, tato smlouva zaniká, a to bez nároku na náhradu jakýchkoliv nákladů ze strany zájemce. Jinak tato smlouva zaniká odstraněním všech přesahů realizovaných dle této smlouvy.

7. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu nelze vypovědět.

8. Zájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu písemně informovat Oddělení právních služeb Majetkového odboru Magistrátu města Brna o provedení Přesahu stavby podle této smlouvy.

9. Zájemce bere na vědomí, že správu a údržbu Pozemků města bude nadále vykonávat příslušný správce pozemku města Brna.

10. Zájemce se zavazuje, v případě změny vlastnictví nemovitosti s přesahem nad Pozemky města dle této smlouvy, předat tuto smlouvu novému vlastníkovi nemovitosti, jako doklad o právním vztahu k Pozemkům města.

11. Město Brno souhlasí s postoupením práv zájemce vybudovat a mít umístěn nad Pozemky města po dobu existence stavby Přesah stavby nabyvateli vlastnického práva k nemovitosti s Přesahem stavby a pro takový případ postoupení osvobozuje zájemce okamžikem účinnosti postoupení od povinností zájemce z této smlouvy.

### III.

1. Zájemce bere na vědomí, že Pozemky města dotčené Přesahem stavby dle této smlouvy slouží obecnému užívání a zavazuje se tuto skutečnost zachovat a respektovat i po realizaci Přesahu stavby dle této smlouvy.

2. Tato smlouva se týká pouze Pozemků města, tj. v rozsahu jejich dotčení Přesahem stavby, který je v této smlouvě nebo v jejím dodatku výslovně uveden.

3. Za porušení ustanovení uvedeného v bodě 1 tohoto článku, povinností uvedených v čl. I. odst. 3 až 5 této smlouvy, se zájemce zavazuje zaplatit městu Brnu smluvní pokutu ve výši ..... Kč, čímž není dotčeno právo města Brna požadovat náhradu újmy nebo odstranění stavby. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů od doručení výzvy města Brna k její úhradě do datové schránky zájemce, případně doporučeným dopisem na adresu zájemce. Porušení povinností uvedených v tomto odstavci se zároveň považuje za podstatné porušení smlouvy ve smyslu § 2002 zák. č. 89/2012 Sb. pro účely odstoupení od smlouvy.

4. Dojde-li k podstatnému porušení smlouvy, je město Brno oprávněno od této smlouvy odstoupit. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení zájemci do datové schránky, případně doručením písemného vyhotovení oznámení na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. na jeho poslední známou adresu doporučeným dopisem.

### IV.

1. Zájemce bere na vědomí, že město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (zejména § 9 odst. 2 tohoto zákona).

2. Zájemce, jako účastník smluvního vztahu dle této smlouvy, tímto potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů seznámen městem Brnem s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje město Brno na svých internetových stránkách [www.brno.cz/gdpr](http://www.brno.cz/gdpr).

*V případě, že smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv se uvede:*

3. Zájemce bere na vědomí, že se na město Brno jako územní samosprávný celek vztahuje zákon č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů a tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.

4. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek (*uvede se pouze u podnikatelských subjektů*).

*V případě, že smlouva nepodléhá zveřejnění v registru smluv se uvede:*

3. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva nepodléhá zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

4./5. Zámecce prohlašuje, že tuto smlouvu uzavírá za účelem zajištění správy nemovité věci uvedené v čl. I. bod 2 této smlouvy (*uvede se pouze pokud je zájemcem SVJ*).

## V.

1. Veškeré změny této smlouvy musí být uzavřeny písemně formou dodatku k ní.

2. Účastníci si tuto smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho, že obsahuje jejich pravou a svobodnou vůli, připojují svůj podpis.

### Doložka

ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích /obecní zřízení/

1. Záměr umožnění přesahu stavby do prostoru nad část pozemku .....o výměře .... m<sup>2</sup>, k.ú. ...., obec Brno, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od ....

2. Tato smlouva je uzavřena podle metodického postupu nazvaného „Přesahy staveb jiných vlastníků nad/na pozemky města (veřejné prostranství)“ (dále jen „Postup“) schváleného R9/.... schůzí Rady města Brna konanou dne ....., bod zápisu č. ..., která současně svěřila pravomoc uzavírat smlouvy o umožnění přesahu stavby podle uvedeného Postupu Majetkovému odboru MMB a pověřila vedoucí Majetkového odboru MMB podpisem těchto smluv.

V Brně dne:

V Brně dne:

\_\_\_\_\_  
statutární město Brno

\_\_\_\_\_  
zájemce

.....  
vedoucí Majetkového odboru MMB  
na základě pověření ze dne .....

- **Návrh smlouvy o umožnění přesahu stavby nad ostatní veřejná prostranství (zpravidla přesahy balkonů a předsazených lodžii nad veřejnou zeleň, přístupové chodníky k bytovým panelovým domům, případně jiné plochy zejména v sídlištní zástavbě)**

### Smlouva o umožnění přesahu stavby

1. Statutární město Brno  
Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno  
IČO: 44992785

DIČ: CZ44992785  
zastoupené primátorkou/primátorem .....  
k podpisu smlouvy je oprávněn/oprávněna vedoucí Majetkového odboru MMB, .....,  
na základě pověření ze dne .....  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
č.ú.: 111 422 222/0800  
VS: .....

dále jako „město Brno“ na straně jedné

a

2. ....

bydliště/sídlo:  
datum narození/IČO:  
DIČ:  
statutární zástupce:  
bankovní spojení:

dále jako „zájemce“ na straně druhé

## I.

1. Zájemce připravuje stavbu: ....., v rámci které dojde k přesahu ..... do prostoru nad pozemky města Brna.

2. Bytový dům (*jiný objekt*) ..... je umístěn na pozemku/pozemcích p.č. ...., k.ú. .... ve vlastnictví.....  
*Je-li zájemcem SVJ uvede se: Zájemce vykonává správu uvedené nemovité věci.*

3. Přesah stavby bude umístěn v prostoru nad pozemky ve vlastnictví města Brna zapsanými v katastru nemovitostí ČR u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský Kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na LV 10001, a to:

p.č....., rozsah dotčení ..... m<sup>2</sup> k.ú. ....,  
p.č....., rozsah dotčení ..... m<sup>2</sup>, k.ú. ...., obec Brno.  
Uvedené pozemky, v rozsahu dotčení, budou dále společně označovány jako Pozemky města.

4. a) Rozsahem dotčení se rozumí, dle dohody smluvních stran, průmět plochy každého jednotlivého přesahu stavby (stávající přesah včetně plánovaného zvětšení) do pozemku/pozemků města Brna zaokrouhlený na celé m<sup>2</sup>. Všechny předsazené konstrukce stavby dle této smlouvy, v rozsahu jejich umístění nad Pozemky města, budou dále společně označovány jako Přesah stavby.

b) Smluvní strany shodně prohlašují, že rozsah dotčení Pozemků města Přesahem stavby vychází z údajů projektové dokumentace nebo situace předložené zájemcem.

c) Celková plocha Přesahu stavby do Pozemků města bude činit ..... m<sup>2</sup>.

5. Zájemce se zavazuje dodržet následující podmínky města Brna pro umožnění realizace Přesahu stavby:

- Přesah stavby bude navržen a proveden v souladu s platnými stavebními předpisy
- konstrukce Přesahu stavby bude umístěna do pláště bytového domu a žádnou svojí částí nebude zasahovat do povrchu nebo pod povrch Pozemků města
- Přesahem stavby nesmí být znemožněno řádné provozování inženýrských sítí ve vlastnictví města Brna, pokud jsou uloženy v Pozemcích města a správa a údržba Pozemků města; bude dodržena

minimální výška Přesahu stavby nad upraveným terénem .... m (*pro nekomunikační pozemky*) a ..... m nad vstupním chodníkem (uvede se jen *pokud zde bude Přesah stavby umístěn*)  
- stavba bude provedena dle projektové dokumentace odsouhlasené městem Brnem  
- nepřekročit bez písemného souhlasu města Brna celkovou plochu Přesahu stavby do Pozemků města uvedenou výše v bodě 4. c).

6. Přesah stavby je vyznačen v přiložené grafické dokumentaci, která tvoří nedílnou součást této smlouvy:

- *vyznačení průmětu přesahu do snímku katastrální mapy, výkres projektové dokumentace doložené zájemcem, zpravidla situační výkres s uvedením rozměrů přesahu, plochy přesahu, minimální podchozí výšky ...*

## II.

1. Město Brno, za podmínek uvedených v této smlouvě, dává zájemci souhlas k vybudování a umístění Přesahu stavby specifikovanému výše v čl. I. této smlouvy, po dobu jeho existence a zájemce tento souhlas přijímá. Zájemce je oprávněn, za podmínek uvedených v této smlouvě, Přesah stavby vybudovat a mít umístěn nad Pozemky města uvedenými výše v čl. I. odst. 3 této smlouvy a dle přiložené grafické dokumentace, po dobu existence Přesahu stavby a město Brno se zavazuje umístění Přesahu stavby nad Pozemky města, po dobu existence Přesahu stavby a za podmínek v této smlouvě dohodnutých, umožnit.

2. Za umožnění umístění Přesahu stavby nad Pozemky města o celkové ploše (*včetně stávajícího přesahu*) .... m<sup>2</sup> se zájemce zavazuje zaplatit městu Brnu sjednanou úplatu ve výši ..... Kč/m<sup>2</sup>, tj .... .... Kč + DPH ..... % tj. ...., celková výše úplaty činí .....Kč.

3. Sjednanou úplatu dle předchozího odstavce uhradil zájemce před podpisem této smlouvy na účet města Brna a pod variabilním symbolem uvedenými v záhlaví této smlouvy.

4. Do 15 kalendářních dnů ode dne přijetí úplaty vystaví město Brno zálohovou fakturu – daňový doklad. Za den poskytnutí služby ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, se dle dohody smluvních stran považuje den podpisu smlouvy druhou (poslední) smluvní stranou. Tento den je zároveň dnem uskutečnění zdanitelného plnění. Do 15 kalendářních dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění vystaví město Brno vyúčtování k zálohové faktuře – daňový doklad.

5. Zájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že uzavřením této smlouvy ztrácí nárok na vrácení uhrazené úplaty sjednané v čl. II. bod 2. této smlouvy.

6. Zájemce dále bere na vědomí a souhlasí s tím, že pokud nedojde k realizaci Přesahu stavby dle této smlouvy ani do deseti let od uzavření této smlouvy, tato smlouva zaniká, a to bez nároku na náhradu jakýchkoliv nákladů ze strany zájemce. Jinak tato smlouva zaniká odstraněním všech přesahů realizovaných dle této smlouvy.

7. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu nelze vypovědět.

8. Zájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu písemně informovat Oddělení právních služeb Majetkového odboru Magistrátu města Brna o provedení Přesahu stavby podle této smlouvy.

9. Zájemce bere na vědomí, že správu a údržbu Pozemků města bude nadále vykonávat příslušný správce Pozemku města.

10. Zájemce se zavazuje, v případě změny vlastnictví nemovitosti s přesahem nad Pozemky města dle této smlouvy, předat tuto smlouvu novému vlastníkovu nemovitosti, jako doklad o právním vztahu k Pozemkům města.

11. Město Brno souhlasí s postoupením práv zájemce vybudovat a mít umístěn nad Pozemky města Přesah stavby, a to po dobu jeho existence, nabyvateli vlastnického práva k nemovitosti s Přesahem stavby a pro takový případ postoupení osvobozuje zájemce okamžikem účinnosti postoupení od povinností zájemce z této smlouvy.

### III.

1. Zájemce bere na vědomí, že Pozemky města dotčené Přesahem stavby dle této smlouvy slouží obecnému užívání a zavazuje se tuto skutečnost zachovat a respektovat i po realizaci Přesahu stavby dle této smlouvy.

2. Tato smlouva se týká pouze Pozemků města, tj. v rozsahu jejich dotčení Přesahem stavby, který je v této smlouvě nebo v jejím dodatku výslovně uveden.

3. Za porušení ustanovení uvedeného v bodě 1 tohoto článku a za porušení závazků uvedených v článku I. odst. 3 až 5 této smlouvy, se zájemce zavazuje zaplatit městu Brnu smluvní pokutu ve výši ..... Kč, čímž není dotčeno právo města Brna požadovat náhradu škody nebo odstranění stavby. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů od doručení výzvy města Brna k její úhradě do datové schránky zájemce, případně na adresu zájemce doporučeným dopisem.

### IV.

1. Zájemce bere na vědomí, že město Brno je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

2. Zájemce, jako účastník smluvního vztahu dle této smlouvy, tímto potvrzuje, že byl v okamžiku získání osobních údajů seznámen městem Brnem s informacemi o zpracování osobních údajů pro účely splnění práv a povinností dle této smlouvy. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytuje město Brno na svých internetových stránkách [www.brno.cz/gdpr](http://www.brno.cz/gdpr).

*V případě, že smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv se uvede:*

3. Zájemce bere na vědomí, že se na město Brno jako územní samosprávný celek vztahuje zákon č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů a tato smlouva bude prostřednictvím registru smluv povinně uveřejněna. Město Brno zašle smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.

4. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb. a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek (*uvede se pouze u podnikatelských subjektů*).

*V případě, že smlouva nepodléhá zveřejnění v registru smluv se uvede:*

3. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva nepodléhá zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

4./5. Zájemce prohlašuje, že tuto smlouvu uzavírá za účelem zajištění správy nemovité věci uvedené v čl. I. bod 2 této smlouvy (*uvede se pouze pokud je zájemcem SVJ*).

### V.

1. Veškeré změny této smlouvy musí být uzavřeny písemně formou dodatku k ní.

2. Účastníci si tuto smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho, že obsahuje jejich pravou a svobodnou vůli, připojují svůj podpis.

#### Doložka

ve smyslu § 41 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích /obecní zřízení/

1. Záměr umožnění přesahu stavby do prostoru nad část pozemku .....o výměře .... m<sup>2</sup>, k.ú. ...., obec Brno, byl zveřejněn zákonem stanoveným způsobem od .....

2. Tato smlouva je uzavřena podle metodického postupu nazvaného „Přesahy staveb jiných vlastníků nad/na pozemky města (veřejné prostranství)“ (dále jen „Postup“) schváleného na R9/.... schůzi Rady města Brna konané dne....., bod zápisu č. ...., která současně svěřila pravomoc uzavírat smlouvy o umožnění přesahu stavby podle uvedeného Postupu Majetkovému odboru MMB a pověřila vedoucího Majetkového odboru MMB podpisem těchto smluv.

V Brně dne:

V Brně dne:

\_\_\_\_\_  
statutární město Brno

\_\_\_\_\_  
zájemce

.....  
vedoucí Majetkového odboru MMB  
na základě pověření ze dne .....

#### **IV. Závěrečná ustanovení**

1. Metodický postup „Přesahy staveb jiných vlastníků nad/na pozemky města (veřejné prostranství)“ (dále jen „nový metodický postup“) schválila R9/178 Rada města Brna, na své schůzi konané dne 27.5.2026 bod 37.
2. Aktualizovaný metodický postup nahrazuje metodický postup „Přesahy staveb jiných vlastníků nad pozemky města (veřejné prostranství)“ schválený na R9/144. schůzi Rady města Brna konané dne 24.9.2025, bod zápisu č. 40.

#### **V. Účinnost**

Tento metodický postup nabývá účinnosti dnem 28.5.2026.