

Z9/32. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 20.1.2026

37. Návrh na zrušení Postupu při prodeji bytového fondu, dispozice s bytovým fondem v majetku statutárního města Brna

Anotace

Na základě požadavku vedení je předkládán návrh na zrušení Postupu při prodeji bytového fondu (dále jen Postup) a Seznamu bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji dle Postupu (dále jen Seznam), schválených ZMB na Z7/16. zasedání dne 15.3.2016 ve znění pozdějších změn. Dle návrhu bude případný prodej volných vymezených jednotek realizován vždy po schválení ZMB. Prodej vymezených jednotek pronajatých nájemcům s platnou nájemní smlouvou již nadále nebude realizován.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. ruší "Postup při prodeji bytového fondu" (dále jen "Postup") schválený Zastupitelstvem města Brna na Z7/16. zasedání konaném dne 15.3.2016;
2. ruší seznam „Bytové a rodinné domy, které budou připravovány k prodeji“ (dále jen "Seznam") schválený Zastupitelstvem města Brna na Z7/16. zasedání konaném dne 15.3.2016, ve znění změn provedených na Z7/16 dne 15.3.2016, Z7/22 dne 11.10.2016, Z7/27 dne 11.4.2017, Z7/29 dne 20.6.2017, Z7/31 dne 5.9.2017, Z7/38 dne 10.4.2018, Z8/05 dne 9.4.2019, Z8/08 dne 3.9.2019, Z8/14 dne 11.2.2020, Z9/04 dne 24.1.2023, Z9/07 dne 16.5.2023, Z9/16 dne 9.4.2024;
3. neschvaluje záměr prodeje pronajatých vymezených bytových jednotek nájemcům s platnou nájemní smlouvou;
4. souhlasí se záměrem odejmutí svěřených bytových jednotek v domech, jejichž záměr prodeje nebude schválen, pokud o odejmutí požádá příslušná městská část.

Stanoviska

Materiál byl předložen na R9/160. schůzi Rady města Brna konanou dne 14.1.2026.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

13.1.2026 v 13:16

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

13.1.2026 v 11:14

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 6
Příloha (20_1_2026_prilohy_materialu_prodej.pdf)	7 - 10

Důvodová zpráva

Historický exkurz

Zastupitelstvo města Brna na zasedání č. Z7/16 konaném dne 15. 3. 2016 schválilo „Postup města při prodeji bytového fondu“ (dále jen „Postup“) a současně „Seznam bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji“ (dále jen „Seznam domů“) – příloha 1. V tomto seznamu byly uvedeny samostatné domy i domovní celky a dále domy, kde v minulosti došlo k prodeji bytů a prodej dalších jednotek měl být realizován po vkladu prohlášení vlastníka o vymezení jednotek do katastru nemovitostí.

Současně probíhal doprodej vymezených bytových jednotek z úrovně městských částí (dále jen „Seznam jednotek“) – příloha 2. Jedná se o domy s jednotkami vymezenými prohlášením vlastníka.

Od roku 2016 docházelo postupně k prodeji domů podle Seznamu domů (do vlastnictví právnické osoby založené výlučně nájemci nebo do spoluvlastnictví nájemců v domech s méně než třemi nájemci a jednotek do vlastnictví nájemců u domů, kde postupně dochází ke vkladům prohlášení vlastníka do KN), příp. byly domy z tohoto seznamu vyřazovány, a současně městské části realizují prodej vymezených bytových jednotek dle Seznamu jednotek do vlastnictví nájemců, v případě uvolnění jednotky pak formou dražby.

Součástí předkládaného materiálu je aktuální přehled počtu neprodaných domů a jednotek dle příloh 1 a 2.

Fakta:

K datu 31. 12. 2025 je evidováno celkem 11 208 žádostí o pronájem běžného obecního bytu v Brně.

V seznamu domů (příloha 1), které jsou určeny k prodeji jako celek, figuruje již pouze domovní celek Ibsenova 9,10,11, nedocházelo zde dlouhodobě k opravám, neboť byl historicky určen k odprodeji. K jeho zařazení do seznamu domů došlo právě z důvodů, že výnosy z nájemného v průběhu 15 let nepokryjí náklady na opravy těchto domů. Nicméně Zastupitelstvo města Brna na zasedání č. Z9/15 konaném dne 5. 3. 2024 vyzvalo MČ Brno-sever k zahájení oprav a v současné době probíhá celková rekonstrukce domovního celku z úrovně této MČ, a to i za použití vratné zápůjčky z rozpočtu města Brna v částce 58 mil. Kč. Spisový materiál byl v říjnu 2022 předán orgánům činným v trestním řízení a dosud nebyl vrácen.

U dalších domů uvedených v seznamu domů (příloha 1) došlo k rozdělení na vymezené bytové jednotky (datum prohlášení vlastníka je uvedeno v tabulce), příp. se tak ještě nestalo (zejména z důvodů obstrukcí na straně vlastníků některých historicky prodaných jednotek – např. Bílého 13). Zde se nachází 127 jednotek ve vlastnictví města Brna, které jsou zčásti obsazeny nájemci s platnou nájemní smlouvou nebo nejsou obsazeny, a úvahy MČ směřovaly k tomu, že po vložení prohlášení vlastníka do KN bude schválen záměr prodeje volných jednotek formou dražby.

V současné době eviduje BO MMB následující návrhy MČ na schválení záměru prodeje:

Gallašova 2/Grmelova 10a, 10b, 10c

K rozdělení práva na jednotky došlo až 18. 12. 2024 právě s ohledem na obstrukce vlastníků jednotek. Proces trval cca 20 let. Po tuto dobu nebyl domovní celek opravován a uvolněné byty nebyly

obsazovány (aktuálně je jich 18). Je předpoklad, že nejen stav domu, ale i stav jednotek bude vyžadovat extrémně vysoké náklady na opravy. O schválení a zveřejnění záměru prodeje jednotek MČ Brno-střed požádala dne 22. 9. 2025, když Zastupitelstvo MČ Brno-střed se záměrem prodeje souhlasilo dne 17. 9. 2025.

Voleným orgánům byl předložen pouze návrh záměru prodeje 18 volných jednotek formou dražby. KB RMB dne 3.11.2025 nepřijala usnesení, KM RMB dne 13.11.2025 odložila. Staženo z projednání v RMB dne 19.11.2025.

Návrh záměru prodeje 35 bytových jednotek obsazených nájemci není v současné době voleným orgánům předkládán, ačkoli dle výpisu usnesení ZMČ Brno-střed i s tímto prodejem MČ souhlasí.

Ve vlastnictví jiných osob je 19 vymezených jednotek, spoluvlastnický podíl SmB činí 15282/21174, tedy více než 70%

Nejedlého 2,4,6

V domě Nejedlého 2,4,6 schválilo Zastupitelstvo města Brna dne 14. 10. 2025 záměr prodeje 6 volných bytových jednotek formou dražby. V domovním celku je 41 jednotek, z nichž ve vlastnictví města je 32 jednotek (včetně oněch 6 volných jednotek). RMB dne 11.6.2025 doporučila ZMB neschválit záměr prodeje bytové jednotky č. 374/14 v domě Nejedlého 2, Brno, podle Postupu města při prodeji bytového fondu stávajícímu nájemci za cenu obvyklou. MČ Brno-sever bylo sděleno, že před projednáním ve volených orgánech je třeba zpracovat znalecký posudek, neboť panuje obava, aby prodej nájemci nebyl realizován za nižší cenu než formou dražby. Dle předloženého ZP ze dne 10.9.2025 vyhotoveného Ing. Jaroslavem Hábou, MBA, znalcem ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., je obvyklá cena určená porovnávací metodou stanovena na částku 4,1 mil. Kč (jedná se o byt 2+1, 50 m², 4. NP bez výtahu). Dle znalce by bylo potřeba do standardu bydlení učinit rekonstrukci bytu v částce alespoň 1,2 mil. Kč.

Prodeje dalších vymezených jednotek v domě:

č. 374/3 o velikosti 60,43 m², 2.11.2023 nevydraženo, 27.3.2024 vydraženo za 4 648 500 Kč

č. 374/13 o velikosti 50,25 m², 2.11.2023 nevydraženo, 27.3.2024 vydraženo za 4 583 400 Kč

č. 378/12 o velikosti 50,1 m², vydraženo 6.11.2024 za 4 793 830 Kč.

MČ Královo Pole

Dále BO MMB eviduje žádost městské části Brno-Královo Pole o schválení a zveřejnění záměru prodeje poslední bytové jednotky (volné) v domě Klatovská 2-14/Hrnčířská 14-20 (z celkem 170 jednotek) v dražbě, po jedné volné jednotce v domě Purkyňova 3 (ze 24 jednotek je 10 ve vlastnictví města) a Pešinoва 8 (celkem zde v majetku města zůstávají 4 jednotky z celkových 8), taktéž formou dražby. U návrhu dispozice s bytem v domě Pešinoва 8, Brno, KB RMB dne 3.11.2025 nepřijala usnesení.

V případech nedoprodaných vymezených jednotek, jejichž doprodej realizují městské části podle Seznamu jednotek (příloha 2), se jedná o mizivé procento (celkem 46 jednotek v celkem 30 domech). MČ provádějí v bytech pouze havarijní opravy, a navíc jsou z titulu vlastnictví jednotky členem SVJ a podílí se na nákladech na opravy domů (které jsou z minulosti v nedobrému stavu). Dosud v případě uvolnění jednotky byla tato bez jakékoli opravy po schválení záměru nabízena formou dražby.

V případě uvolnění bytů a vymezených bytových jednotek bude mít statutární město Brno k dispozici další volné bytové jednotky k pronájmu žadatelům o obecní byt, nicméně o technickém stavu těchto bytů, vymezených bytových jednotek a domů nejsou k dispozici dostatečné informace, přičemž je pravděpodobné, že si případný další pronájem vyžádá počáteční zvýšené náklady na opravy bytů a bytových jednotek. Současně bude třeba uvést domy do stavu odpovídajícímu standardům bydlení.

Vedení **souhlasilo** se zrušením Postupu při prodeji bytového fondu schváleného Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z7/16 konaném dne 15. 3. 2016, se zrušením seznamu „Bytové a rodinné domy, které budou připravovány k prodeji“ schváleného Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z7/16 konaném dne 15. 3. 2016, Z7/22 dne 11. 10. 2016, Z7/27 dne 11. 4. 2017, Z7/29 dne 20. 6. 2017, Z7/31 dne 5. 9. 2017, Z7/38 dne 10. 4. 2018, Z8/05 dne 9. 4. 2019, Z8/08 dne 3. 9. 2019, Z8/14 dne 11. 2. 2020, Z9/04 dne 24. 1. 2023, Z9/07 dne 16. 5. 2023, Z9/16 dne 9. 4. 2024, **souhlasilo** s tím, že o záměru převodu případně uvolněných vymezených jednotek bude rozhodovat v jednotlivých případech ZMB; **souhlasilo** s odsvědřením vymezených bytových jednotek v domech, pokud ZMB nebude souhlasit se záměrem jejich převodu dle bodu III. a o odsvědření požádá příslušná MČ. A konečně vedení **nesouhlasilo** s prodejem pronajatých vymezených jednotek nájemcům s platnou nájemní smlouvou za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem a se splatností kupní ceny před podpisem kupní smlouvy.

Shrnutí

Návrh počítá se zrušením jak Postupu, tak i Seznamu (příloha 1), přičemž do budoucna by o prodeji volných vymezených jednotek rozhodovalo ZMB ad hoc. V případě, že ZMB nebude s prodejem jednotek souhlasit, může na návrh MČ rozhodnout ZMB o jejich odsvědření. Vymezené jednotky pronajaté na základě platné nájemní smlouvy by nebyly prodávány vůbec. Opravy, pronájem jednotek a členství v SVJ by bylo realizováno z úrovně SmB.

Stanovisko - Komise bydlení

Materiál byl předložen Komisi bydlení RMB č. R9/KB/67, konané dne 12. 1. 2026.

Byl podán požadavek na vyžádání stanoviska od dotčených MČ. Ing. Trllo podal návrh na stažení materiálu.

Hlasování o stažení materiálu: 11-pro, 0-proti, 1-se zdržel/z 13 členů

Ing. Kvíčala	Bc. Krejsa	Bc. Benešová	Ivo Borovec	PhDr. Havlíček	Mgr. Jílková	Mgr. Malíková	Petr Šafařík	Ing. Trllo	Bc. Vašák	Bc. Borovská	Jiří Ides	PhDr. Šimeček
pro	omluven	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	zdržel se	pro	pro	pro

Rada města Brna projednala materiál na své schůzi č. R9/160 konané dne 14. 1. 2026.

Postup města při prodeji bytového fondu

A) Postup při prodeji domů, v nichž nejsou na základě prohlášení vlastníka vymezeny jednotky

1. Dům bude po schválení záměru prodeje ZMB a jeho zveřejnění nabízen ke koupi jako celek z úrovně města do vlastnictví právnické osoby založené výlučně nájemci bytů a nebytových prostor v domě či do spoluvlastnictví nájemců, bude-li jich méně než 3. Lhůta pro založení právnické osoby a přijetí nabídky činí 6 měsíců od doručení nabídky poslednímu nájemci, v případě nepřevzetí doporučené zásilky od zveřejnění nabídky v domě.
2. Projeví-li o koupi domu zájem méně než 70% nájemců v domě, rozhodne ZMB s přihlédnutím ke stanovisku Zastupitelstva MČ, již je dům svěřen, zda
 - a) bude dům vyklizen způsobem, že nájemcům budou nabídnuty k pronájmu jiné byty podle bytové potřeby nájemce a příslušníků domácnosti, za něž nájemce platí pronajímateli úhradu za služby spojené s nájmem bytu, a následně bude dům prodán vyklizený v nabídkovém řízení. Nepřijmou-li nájemci 3 nabídnuté náhradní byty odpovídající jejich bytovým potřebám a pro město nebude především z hlediska technického stavu domu žádoucí, aby si dům ponechalo ve vlastnictví, může ZMB rozhodnout o prodeji domu jiným způsobem, přičemž bude individuálně přistupovat k sociálně znevýhodněným skupinám, seniorům a handicapovaným osobám;
 - b) budou v domě vymezeny prohlášením vlastníka jednotky a tyto budou nabízeny k prodeji jejich nájemcům z úrovně MČ; dále bude postupováno dle bodu B)
 - c) ponechá dům ve vlastnictví města

B) Postup při prodeji domů s vymezenými jednotkami

1. Na základě návrhu ZMČ schválí ZMB záměr prodeje jednotek, přičemž s přihlédnutím k návrhu ZMČ rozhodne, zda schválí i záměr prodeje nebytových jednotek či je ponechá ve vlastnictví obce.
2. Po zveřejnění záměru prodeje bude prodej realizovat MČ. Dle zák. č. 89/2012 Sb., obč. zák. má nájemce bytu předkupní právo k bytu po dobu 6 měsíců od účinnosti nabídky, stejně tak nájemce nebytového prostoru, který byl pronajatý v souvislosti s bytem v tomtéž domě.
3. Nepřijme-li nájemce nabídku ke koupi jednotky, bude mu MČ nabídnut k pronájmu jiný byt podle bytové potřeby nájemce a příslušníků domácnosti, za něž nájemce platí pronajímateli úhradu za služby spojené s nájmem bytu, a následně bude volná jednotka prodána v nabídkovém řízení.
4. Nepřijme-li nájemce 3 nabídnuté náhradní byty odpovídající jeho bytovým potřebám, může ZMB rozhodnout o prodeji vymezené jednotky jiným způsobem, přičemž bude individuálně přistupovat k sociálně znevýhodněným skupinám, seniorům a handicapovaným osobám, případně o ponechání bytu ve vlastnictví města

Kupující – za nájemce bytu, kterým bude učiněna nabídka ke koupi domu či jednotky, se pro účely tohoto postupu považují pouze nájemci bytů a nebytových prostor, vyjma nájemců garáží, s písemnou nájemní smlouvou, kteří nedluží městu za nájem bytu či NP či za služby spojené s nájmem. Za nájemce je rovněž považován nájemce půdních prostor a osoba opravující se souhlasem pronajímatele byt vlastním nákladem

Kupní cena – prodej domu i jednotek se uskuteční za cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem, případná odchylka musí být dle zák. o obcích odůvodněna. Kupní cena bude splatná před podpisem kupní smlouvy ze strany města Brna.

Při prodeji po jednotkách za cenu nižší než obvyklou či s jinou splatností kupní ceny než před podpisem kupní smlouvy je MČ povinna si dle Statutu města Brna vyžádat předchozí souhlas Zastupitelstva města Brna.

Příloha 1 Seznam bytových a rodinných domů, které budou připravovány k prodeji dle Postupu

Městská část	Dům	Dům s vymezenými jednotkami	Počet jednotek v domě	Zbývá prodat byty	Poznámka
MČ Brno-Černovice		Mírová 40	5	3	PVB 2.10.2003
		Štolcova 36			V KN jsou vymezeny 2 jednotky. Jednotka č. 917/1 je ve vlastnictví SMB (fiktivní jednotka – nebylo předloženo prohlášení vlastníka o vymezení jednotek), zahrnuje 3 byty. Z celkového počtu 4 bytů v domě zbývá prodat 3 byty
		Olomoucká 144	6	5	PVB 7.11.2005
MČ Brno-Královo Pole		Pešínova 2	8	7	PVB 11.7.2002
		Pešínova 4	8	1	PVB 17.5.2018
		Pešínova 6	8	4	PVB 17.5.2018
		Pešínova 8	8	4	PVB 17.5.2018
		Purkyňova 1,3,,5,7	24	10	PVB 23.10.2002
MČ Brno-sever	lbsenova 9,10,11		72		ZMB č. Z9/15 konané dne 05.03.2024 vzalo na vědomí žádost 20 nájemců bytů z domu lbsenova 9,10,11, Brno, týkající se umožnění odkupu bytových jednotek v tomto domě, nesouhlasilo s odnětím svěřeného majetku MČ Brno-sever, vyzvalo MČ Brno-sever k bezodkladné rekonstrukci bytového domu a souhlasilo se záměrem poskytnutí účelově určené peněžitě bezúročně zápůjčky MČ Brno-sever na rekonstrukci bytového domu, bude-li městskou částí o takovouto zápůjčku požadováno.
		Nejedlého 2,4,6	41	32	PVB 20.2.2003
MČ Brno-střed		Bílého 13			V KN jsou vymezeny 3 jednotky. Jednotka č. 86/1 je ve vlastnictví SMB (pro budovu nebylo doloženo prohlášení vlastníka, jednotky nebyly vymezeny), zahrnuje 2 byty. Z celkového počtu 4 bytů v domě zbývá prodat 2 byty.
		Gallašova 2/Grmelova 10 a,b,c	72	53	Dohoda o změně vlastnictví jednotek na spoluvlastnictví budovy 18.12.2024
Brno-Žabovřesky		Veveří 110,112,114	36	9	
Brno-Židenice		Viniční 203			V KN jsou vymezeny 2 jednotky. Ve vlastnictví SMB jsou další 3 nevymezené jednotky (3,5,6). Z celkového počtu 5 bytů v domě zbývá prodat 3 byty.

Příloha 2 - seznam bytových domů s jednotkami, jejichž prodej realizují MČ

Městská část	Dům s vymezenými jednotkami	Počet jednotek v domě	zbývá k doprodeji byty	Zbývá k doprodeji nebyty	Poznámka
Brno-Bystrc	Filipova 19,21,23	36	1	1	
	Foltýnova 31,33,35	72	2	1	
	Kubíčková 1,3,5	72	2		
	Štouračova 18,20,22	72	2		
	Černého 16,18,20	60			doprodáno
	Černého 22,24,26	49	1		
	Černého 27,29,31	50			doprodáno
	Černého 33,35,37	50	1		
	Černého 40,42,44	49	1		
Černovice	Vondrákova 66,68	28	2		
	Tržní 8	12			doprodáno
	Zvěřinova 1	52	1		
	Zvěřinova 3	13			doprodáno
	Zvěřinova 7	27	2		
	Olomoucká 2	52	1		
MČ Brno-Kohoutovice	Slámová 72	24	1		
	Pavlovská 7,9,11	47	8		
MČ Brno-Královo Pole	Hrnčířská 14,16,18,20, Klatovská 2,4,6,8,10,12,14	170	1		
MČ Brno-sever	nám. SNP 5	20			doprodáno
	Demlova 30a	5			doprodáno
	Brožíkova 15	18			doprodáno
MČ Brno-Slatina	Vlnitá 8b	10	1		
MČ Brno-Starý Lískovec	Osová 4	22	1	2	
	Osová 6	22	1	3	
	Osová 8	22	2	1	
MČ Brno-střed	Botanická 7	37	1		
	Čápkova 17	39			doprodáno
	Dřevařská 31,33	56	1		
	Gallašova 4	41	1		
	Gallašova 6	40			doprodáno
	Gallašova 8	21			doprodáno
	Gallašova 10	21			doprodáno
	Gorského 9	14	1		
	Grmelova 6	18			doprodáno
	Grohova 49	48			doprodáno
	Jana Uhra 6	25	1		
	Křenová 23	11			NP - školka neprodává se
	Křížkovského 19	20	1		
	Nerudova 5	19	1		
	Nové sady 22, 22a	30			doprodáno
	Pellicova 13a	19			doprodáno
	Pellicova 21	5			doprodáno
	Solniční 8/Česká 26	23			doprodáno (4 nebytové prostory se neprodávají)
	Sokolská 6	11	1		
	Špitálka 18, 18a	28	3		
	Tučkova 12	20			doprodáno
	Úvoz 59a	29			doprodáno
	Vinohrady 26	13			doprodáno
	Vojtova 21	5			doprodáno
	Vysoká 2	150			doprodáno
	Výstavní 24/Hlinky 25	20	2		
	Zahradnická 21	28	1		
	Soukenická 8	8			doprodáno, NP školka - neprodává se
	Stojanova 9	28	1		