

Z9/33. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 3.3.2026

87. Návrh nabytí vlastnictví k dalším nezapsaným stavbám garáží postavených na pozemcích statutárního města Brna v rozvojové lokalitě při ul. Trýbova

Anotace

Předmětem materiálu je nabytí vlastnického práva k dalším nezapsaným stavbám hromadných řadových garáží (jedná se celkem o devatenáct staveb), které se nacházejí na části pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna při ulici Trýbova v rozvojové lokalitě Žlutý kopec. Doposud bylo z této lokality schváleno odkoupení 47 staveb garáží na základě usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na Z9/32. zasedání, konaném dne 20. 1. 2026, bod 60. Výkup garáží je realizován v souladu s usnesením Zastupitelstva města Brna, přijatým na Z9/26. zasedání, konaném dne 29. 4. 2025, bod 64, ve kterém ZMB schválilo odkup garáží v lokalitě při ul. Trýbova formou zaslání písemné nabídky odkupu garáží vůči jejich vlastníkům. Cílem odkupu garáží je využití pozemků v této rozvojové lokalitě v souladu s platným Územním plánem města Brna, dle kterého jsou pozemky určeny k využití zejména pro bydlení s úrovní zástavby 9 - 22 m. Z důvodu plánovaného využití pozemků pro aktivity celoměstského významu budou stavby garáží po jejich nabytí do vlastnictví města Brna odstraněny a pozemky dotčené stavbami garáží budou uvedeny do původního stavu, a to na náklady města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - návrh týkající se nabytí vlastnictví k dalším nezapsaným stavbám garáží (jedná se celkem o devatenáct staveb) ve vlastnictví fyzických osob nacházejících se na části pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 150, 154/1 a 168, vše v k. ú. Staré Brno, situovaným při ulici Trýbova v rozvojové lokalitě Žlutý kopec, a to za celkovou kupní cenu ve výši 1 387 490 Kč bez DPH, která bude vyplacena jednotlivým vlastníkům ve výši odpovídající věcné hodnotě stavby stanovené znaleckým posudkem ze dne 1. 7. 2025.

- skutečnost, že odkup 47 zapsaných a nezapsaných staveb garáží z předmětné lokality již schválilo Zastupitelstvo města Brna na Z9/32. zasedání, konaném dne 20. 1. 2026, bod 60.

2. schvaluje - úplatné nabytí vlastnického práva k dalším nezapsaným stavbám garáží (jedná se celkem o devatenáct staveb), které jsou postavené na části pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 150, 154/1 a 168, vše v k. ú. Staré Brno, a to z vlastnictví fyzických osob do vlastnictví statutárního města Brna za celkovou kupní cenu ve výši 1 387 490 Kč bez DPH, která bude vyplacena jednotlivým vlastníkům ve výši odpovídající věcné hodnotě stavby dle přílohy č.....tohoto zápisu, stanovené znaleckým posudkem ze dne 1. 7. 2025, a to se splatností a za podmínek dle vzorové kupní smlouvy pro nezapsané stavby, která byla schválena na Z9/32. zasedání Zastupitelstva města Brna, bod 60, konaném dne 20. 1. 2026.

Stanoviska

Materiál bude předložen na R9/165. schůzi Rady města Brna konané dne 25. 2. 2026.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Nikol Wagnerová

vedoucí odboru - Majetkový odbor

24.2.2026 v 09:50

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

23.2.2026 v 11:19

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 7
Příloha (garáže Trýbova-majetková mapa.pdf)	8 - 8
Příloha (garáže Trýbova-ortofoto.pdf)	9 - 9
Příloha (garáže Trýbova -Report z platného ÚPmB.pdf)	10 - 12
Příloha k usnesení (II. Soupis_prodavajících_vlastníku_garazi__z_lokality_Trybova_-_priloha - kopie.pdf)	13 - 13

Důvodová zpráva:

Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán návrh týkající se nabytí vlastnictví k dalším devatenácti nezapsaným stavbám garáží ve vlastnictví fyzických osob, nacházejících se na části pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 150, 154/1 a 168, vše v k. ú. Staré Brno, situovaným při ulici Trýbova v rozvojové lokalitě Žlutý kopec, a to za celkovou kupní cenu ve výši 1 387 490 Kč bez DPH, která bude vyplacena jednotlivým vlastníkům ve výši odpovídající věcné hodnotě stavby stanovené znaleckým posudkem ze dne 1. 7. 2025.

Pozn.:

Nabytí vlastnictví k dalším nezapsaným stavbám garáží v lokalitě Trýbova je výsledkem probíhající realizace usnesení Zastupitelstva města Brna, přijatého na jeho Z9/26. zasedání, konaném dne 29. 4. 2025, bod 64, kdy byl ZMB předložen k projednání materiál „Návrh majetkoprávního vypořádání zapsaných a nezapsaných staveb garáží postavených na pozemku statutárního města Brna ve vybraných rozvojových lokalitách města Brna“. ZMB v přijatém usnesení souhlasilo 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 s termínem akceptace nabídky do 3 měsíců od doručení nabídky.

Cílem uvedeného majetkoprávního vypořádání je odstranění staveb z pozemků SMB a jejich využití v souladu s platným Územním plánem města Brna.

Nabídka odkupu garáže byla postupně (během měsíců srpen až prosinec 2025) zaslána celkem 115 vlastníkům zapsaných a nezapsaných staveb garáží, postavených na 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, a to formou odkupu garáží do vlastnictví SMB za cenu dle znaleckého posudku, který byl vyhotoven soudním znalcem k datu 1. 7. 2025 (oceněním byla stanovena věcná hodnota garáží). U dalších 11 nezapsaných staveb garáží se doposud nepodařilo identifikovat osobu vlastníka, tudíž nebylo možné realizovat doručení nabídky odkupu.

K datu předložení tohoto materiálu akceptovalo nabídku odkupu celkem 66 vlastníků garáží (odkup 47 zapsaných a nezapsaných staveb garáží z této lokality již schválilo Zastupitelstvo města Brna na Z9/32. zasedání, konaném dne 20. 1. 2026, bod 60). Samostatné schválení odkupu dalších 19 staveb garáží za kupní cenu ve výši 1 387 490 Kč (bez DPH) je předmětem tohoto materiálu. S jednotlivými vlastníky garáží budou postupně uzavírány v souvislosti s převodem vlastnického práva kupní smlouvy. Celková výše kupní ceny za dosavadní odkup 66 garáží do vlastnictví SMB činí částku 4 736 920 Kč (bez DPH). Kupní cena bude uhrazena za podmínek dle vzorových kupních smluv schválených Zastupitelstvem města Brna.

Těm vlastníkům garáží, kteří nebudou akceptovat nabídku odkupu garáže, bude v souladu s usnesením Rady města Brna přijatého na její R9/128. schůzi, bod 95, konané dne 23. 4. 2025 zaslána výpověď platných nájemních smluv uzavřených k pozemkům SMB v souvislosti se stavbou garáže, vč. výzvy k odstranění stavby garáže z pozemku zasláné společně s výpovědí nájemního vztahu s požadavkem na uvedení pozemku do původního stavu. Vlastníkům, u kterých není evidován nájemní vztah k užívanému pozemku pod stavbou garáže bude zaslána toliko výzva k odstranění stavby garáže s požadavkem na uvedení pozemku do původního stavu.

V případě dobrovolného nesplnění výzvy, tzn., že vlastník stavbu garáže z pozemku SMB neodstraní, bude splnění výzvy vymáháno soudní cestou, tj. podáním občansko-právní žaloby na odstranění stavby garáže z titulu ochrany vlastnického práva vlastníka pozemku, a to v souladu s platnou právní judikaturou.

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

Statutární město Brno nabylo do vlastnictví výše uvedené 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. Většina garáží jsou prefabrikované nepodsklepené stavby lokálně s betonovým soklem, založené pravděpodobně na betonových základových pásech, dalším typem garáží jsou plechové přístřešky – skořepiny, založené pravděpodobně na jednoduchých základech, další formou plechových garáží jsou jednoduché ocelové skelety s plechovým opláštěním, založené pravděpodobně do betonových patek, pouze několik staveb garáží (6) jsou zděné jednopodlažní nepodsklepené stavby, založené standartně na betonových pásech. 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 ve vlastnictví 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 celkového počtu garáží cizích vlastníků (126 staveb), nacházejících se na pozemku ve vlastnictví SMB není doposud spolehlivě identifikováno 11 vlastníků.

Správu pozemků vykonává OSM MMB.

Pozn.:

Souběžně s převodem vlastnických práv ke stavbám garáží do vlastnictví statutárního města Brna budou s vlastníky staveb rovněž ukončeny právní vztahy z uzavřených nájemních smluv k pozemkům, a to formou dohody, dle které nájemní vztah zanikne nejpozději k datu, které se shoduje s datem, které bude uvedeno v protokolu o převzetí stavby garáže. Ustanovení o ukončení nájmu dohodou je obsaženo ve vzorových kupních smlouvách, které jsou v příloze tohoto materiálu.

Využití dle ÚPmB:

Dle platného ÚPmB jsou všechny pozemky dotčené stavbami garáží v lokalitě při ul. Trýbova součástí plochy přestavby, s tím, že převážná část pozemků je součástí stabilizované plochy bydlení všeobecné (BU/v4) s výškovou úrovní zástavby 6 – 16 m, dále pak rovněž plochy přestavby bydlení (BU/v3), kde její hlavní využití je pro bydlení s úrovní zástavby 9 – 22 m, část pozemků je součástí plochy stabilizované s využitím ZU – Zeleň všeobecná a další část pozemků je součástí plochy přestavby se způsobem využití PU – Veřejné prostranství všeobecné, všechny předmětné pozemky jsou zároveň součástí rozvojové lokality SB – 3 Žlutý kopec.

Navrhované záměry dispozic s pozemky SMB v uvedené lokalitě

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

Kupní cena a ocenění garáží:

K datu předložení tohoto materiálu akceptovalo nabídku odkupu celkem 66 vlastníků garáží, nacházejících se na pozemcích ve vlastnictví statutárního města p. č. 154/5, 154/3, 169/25, 169/21, 169/36, 145/6, 169/26, 145/11, 169/31, 167/3, 154/4, 169/13, 169/37, 169/22 a na části pozemků p. č. 150, 154/1, 145/8, 151, 167, 167/1, 168, 145/2, vše v k. ú. Staré Brno, se kterými bude s každým jednotlivě uzavřena samostatná kupní smlouva, celková výše kupní ceny za odkup 66 staveb garáží činí částku 4 736 920 Kč (bez DPH), kupní cena bude uhrazena jednotlivým vlastníkům ve výši odpovídající věcné hodnotě stavby stanovené znaleckým posudkem ze dne 1. 7. 2025, a to se splatností a za podmínek dle vzorových kupních smluv.

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 byl vypracován znalkyní [REDAKCE] znalecký posudek číslo 2698-41/2025 ze dne 1. 7. 2025. Účelem znaleckého posudku dle zadání bylo určení věcné hodnoty staveb pro potřebu zadavatele.

Věcná hodnota staveb garáží byla v posudku určena jako reprodukční pořizovací cena ve výši odhadovaných nákladů na jejich pořízení, snižená o skutečné opotřebení k datu ocenění, s využitím postupu ocenění pro stanovení ceny zjištěné nákladovým způsobem dle vyhl. č. 370/2024 Sb.

Při určení věcné hodnoty nebyla zohledňována žádná v posudku neuvedená případná věcná práva, ani další běžně posuzované skutečnosti, které jsou hodnoceny bez vlivu na výši určených cen. Vzhledem k omezenému místnímu šetření nebylo pro ocenění možné zajistit kompletní vstupní data. Při ocenění pak znalec vycházel z předpokladu, že zadavatelem předané informace, údaje a podklady jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska správnosti a přesnosti dále ověřovány. Předmětem ocenění nejsou pozemky.

Věcná hodnota staveb byla v souladu s požadavkem zadavatele vyčíslena bez DPH.

Znaleckým posudkem vyčíslená celková věcná hodnota 126 garáží ke dni ocenění činí:

9 396 390 Kč bez DPH

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.

Závěr:

Předkládaný materiál ve věci nabytí vlastnictví ke stavbám zapsaných a nezapsaných garáží nacházejících se na pozemcích ve vlastnictví SMB v přestavbové rozvojové lokalitě Žlutý kopec při ul. Trýbova je výsledkem realizace přijatého usnesení ZMB Z9/26, konaného dne 29. 4. 2025, bod 64, kdy byl ZMB předložen k projednání materiál „Návrh majetkoprávního vypořádání zapsaných a nezapsaných staveb garáží postavených na pozemku statutárního města Brna ve vybraných rozvojových lokalitách města Brna“. ZMB v přijatém usnesení souhlasilo 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 ze dne 1. 7. 2025, s termínem akceptace nabídky do 3 měsíců od doručení nabídky. Cílem uvedeného majetkoprávního vypořádání je odstranění staveb z pozemků SMB a následné využití pozemků v této lokalitě v souladu s Územním plánem města Brna.

Na základě uvedeného přijatého usnesení byly vlastníkům garáží zaslané písemné nabídky k jejich odkupu a ke dni zpracování materiálu 66 vlastníků garáží nabídku akceptovalo a budou s nimi uzavřené kupní smlouvy.

V návaznosti na výše uvedené je Zastupitelstvu města Brna nyní předkládán tento návrh usnesení:

1. schválit

- **úplatné nabytí vlastnického práva** k dalším devatenácti nezapsaným stavbám garáží, které jsou postavené na části pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 150, 154/1 a 168, vše v k. ú. Staré Brno, a to z vlastnictví fyzických osob do vlastnictví statutárního města Brna za celkovou kupní cenu ve výši 1 387 490 Kč bez DPH, která bude vyplacena jednotlivým vlastníkům ve výši odpovídající věcné hodnotě stavby, stanovené znaleckým posudkem ze dne 1. 7. 2025, a to se splatností a za podmínek dle vzorové kupní smlouvy pro nezapsané stavby, která byla schválena na Z9/32. zasedání Zastupitelstva města Brna, bod 60, konaném dne 20. 1. 2026,

a to z důvodu realizace majetkoprávního vypořádání cizích staveb garáží postavených na pozemcích SMB v rozvojové lokalitě Žlutý kopec při ul. Trýbova v souladu s usnesením ZMB Z9/26, konaného dne 29. 4. 2025, bod 64, kterým schválilo odkup staveb garáží nacházejících se na pozemku SMB formou nabídky jejich odkupu do vlastnictví SMB. Cílem odkupu garáží je

jejich odstranění z pozemků města Brna, a to zejména z toho důvodu, aby pozemky SMB po odstranění garáží v této rozvojové lokalitě mohly být využity v souladu s platným ÚPmB.

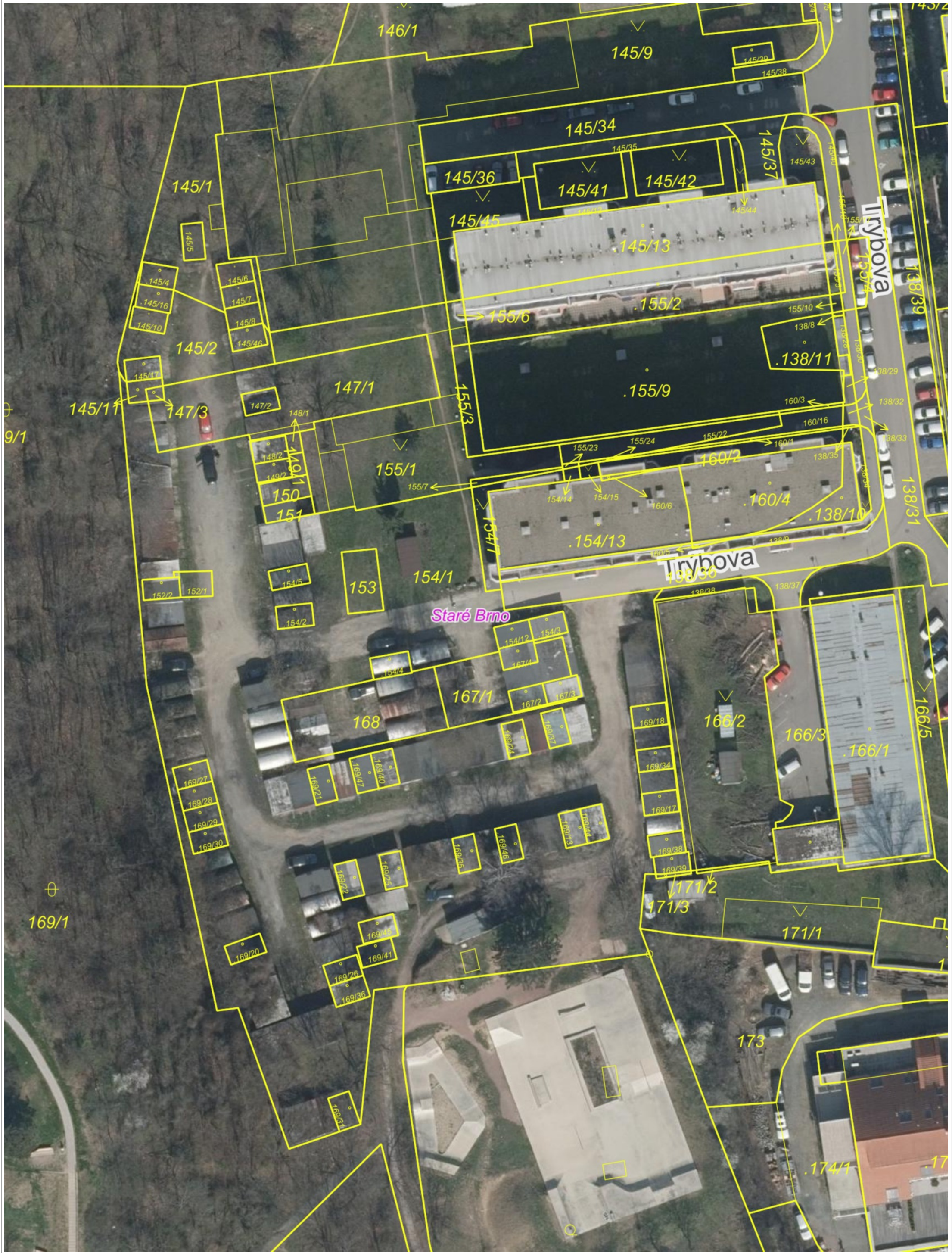
Kupní cena je hrazena z rozpočtových kapitálových výdajů pro rok 2025 ORJ 6300 § 3639 ORG 3437 – MO výkupy pozemků a objektů, o rezervaci částky 1 387 490 Kč bylo zažádáno.

Materiál nebyl z časových důvodů předložen k projednání Komisi majetkové Rady města Brna.

Materiál bude předložen na R9/165. schůzi Rady města Brna konané dne 25. 2. 2026.

Stanoviska dotčených orgánů:

Stanoviska dotčených orgánů nebyla vyžadována.

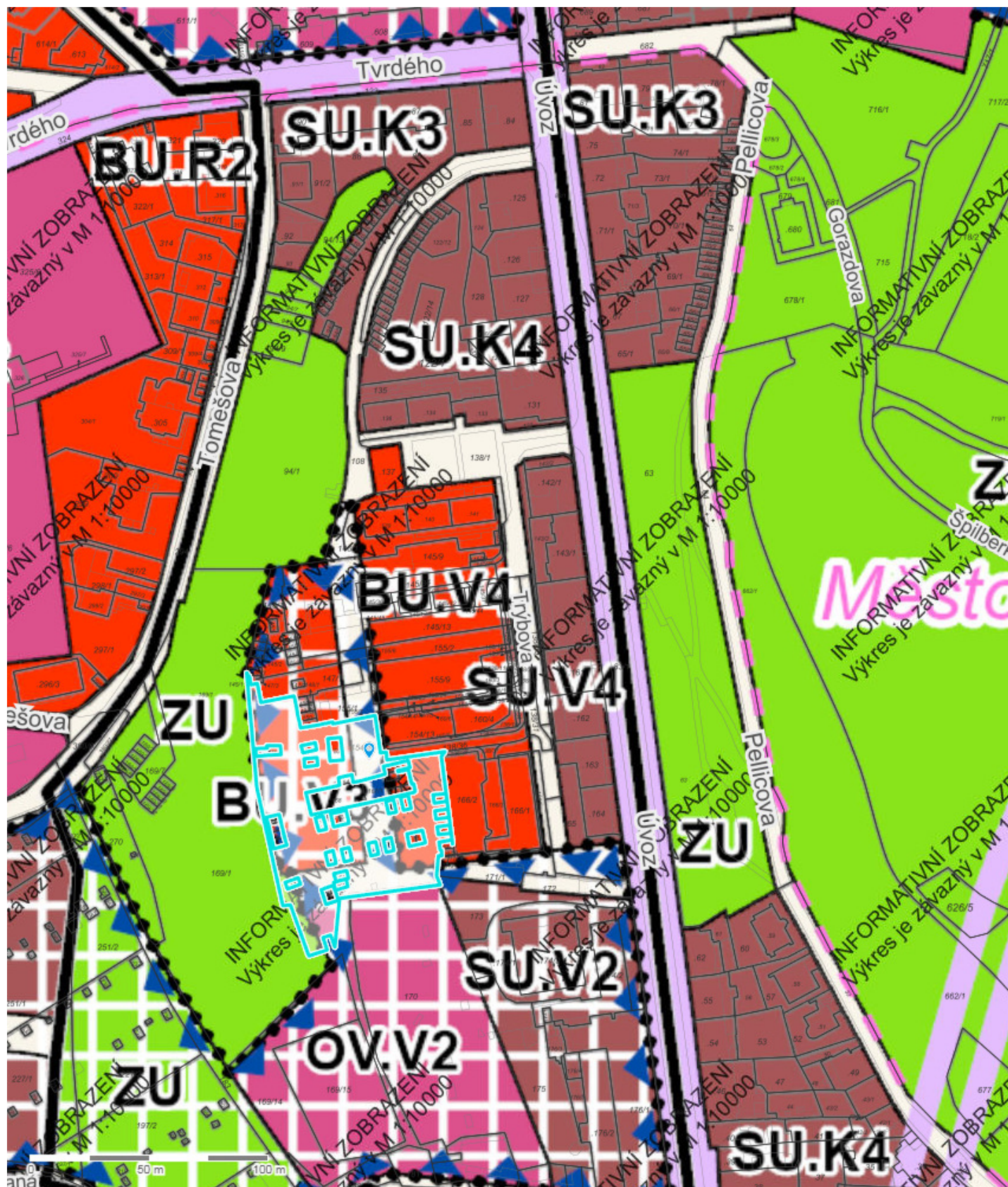


Staré Bmno

Trýbova

Trýbova

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. 154/1, k.ú. Staré Brno



Parcela

Katastrální území	Staré Brno
Číslo parcely	154/1
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	ostatní plocha
Způsob využití	jiná plocha
Výměra dle KN	4 701 m ²
Výměra dle geometrie	4 703 m ²
Stav parcely k	01.03.2025

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	OV
Název RZV	Občanské vybavení veřejné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	3-10 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	221 m ² (5%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	6-16 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	2 121 m ² (45%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	BU
Název RZV	Bydlení všeobecné
Struktura zástavby	volná
Výšková úroveň zástavby	9-22 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	789 m ² (17%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha přestavby
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	PU
Název RZV	Veřejná prostranství všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	1 259 m ² (27%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	ZU
Název RZV	Zeleň všeobecná
Struktura zástavby	–
Výšková úroveň zástavby	–
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	313 m ² (7%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.12 Veveří
Rozvojová lokalita	SB-3 Žlutý kopec
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–

Soupis prodávajících vlastníků nezapsaných garáží při ul. Trýbova (soupis č. 2)

	Jméno, příjmení		pozemek p.č.	zapsaná v KN	kupní cena v Kč
1			část 154/1	NE	45 280
2			část 154/1	NE	94 930
3			část 154/1	NE	52 530
4			část 154/1	NE	87 720
5			část 154/1	NE	87 720
6			část 168	NE	45 280
7			část 154/1	NE	87 720
8			část 154/1	NE	91 680
9			část 154/1	NE	122 540
10			část 154/1	NE	61 120
11			část 154/1	NE	92 330
12			část 154/1	NE	52 530
13			část 150	NE	48 590
14			část 154/1	NE	107 320
15			část 154/1	NE	40 150
16			část 154/1	NE	50 650
17			část 154/1	NE	87060
18			část 154/1	NE	45 280
19			část 154/1	NE	87 060
			kupní cena celkem		1 387 490