

Z9/33. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 3.3.2026

91. Návrh majetkoprávního vypořádání staveb garáží, postavených na pozemcích statutárního města Brna p. č. 1219/2, 1220, 1221, 1222, vše v k. ú. Staré Brno, nacházejících se ve vybrané rozvojové lokalitě města Brna při ulici Kopečná

Anotace

Předmětem materiálu je schválení návrhu na majetkoprávní vypořádání čtyř zapsaných staveb řadových garáží, postavených na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna v přestavbové rozvojové lokalitě, nacházející se v Historickém jádru města Brna při ulici Kopečná. Majetkoprávní vypořádání garáží je realizováno v souladu s usnesením Zastupitelstva města Brna, přijatým na Z9/26. zasedání, konaném dne 29. 4. 2025, bod 64, kterým ZMB schválilo odkup garáží ve vybraných rozvojových lokalitách města Brna (mezi ně patří rovněž předmětné garáže při ul. Kopečná), a to 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 přestavbě s jejich využitím 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. Vypracování znaleckého posudku, určujícího věcnou hodnotu staveb garáží, bude zadáno soudnímu znalci po schválení materiálu v orgánech statutárního města Brna.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. bere na vědomí - skutečnost, že pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „SMB“) p. č. 1219/2, 1220, 1221, 1222, vše v k. ú. Staré Brno, situované při ulici Kopečná, jsou součástí Historického jádra města Brna a tyto pozemky jsou dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) určeny k přestavbě s využitím zejména pro bydlení, s kompaktní strukturou zástavby a výškovou hladinou zástavby 9 – 22 m. Předmětné pozemky jsou dotčeny čtyřmi zapsanými stavbami řadových garáží ve vlastnictví třetích osob a jsou překážkou omezující plánovanou přestavbu této strategické lokality města Brna.

- předkládaný návrh majetkoprávního vypořádání garáží je výsledkem realizace plnění usnesení, které bylo přijaté na Z9/26. zasedání Zastupitelstva města Brna (dále jen „ZMB“), konaném dne 29. 4. 2025, bod 64, kterým ZMB souhlasilo s přípravou majetkoprávního vypořádání zapsaných a nezapsaných staveb garáží, postavených na pozemcích ve vlastnictví SMB v 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).

- informaci, že v roce 2024 bylo obdobným způsobem již realizováno majetkoprávní vypořádání cizích staveb garáží v rozvojové lokalitě Kraví Hora při ul. Rybkova, v roce 2026 probíhá aktuálně realizace majetkoprávního vypořádání garáží v rozvojové lokalitě Žlutý kopec při ul. Trýbova.

2. souhlasí

- s úplatným nabytím staveb garáží postavených na pozemcích ve vlastnictví SMB p. č. 1219/2, 1220, 1221, 1222, vše v k. ú. Staré Brno v přestavbové lokalitě při ul. Kopečná, a to za cenu dle znaleckého posudku (vypracování znaleckého posudku s požadavkem na stanovení věcné hodnoty stavby garáže bude zadáno soudnímu znalci) s termínem akceptace nabídky do 3 měsíců od doručení nabídky.

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

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 10:50

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

23.2.2026 v 13:24

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 8
Příloha (garáže Kopečná -aktuální majetková legenda.pdf)	9 - 9
Příloha (Garáže Kopečná-ortofoto.pdf)	10 - 10
Příloha (Garáže Kopečná - report z ÚPmB.pdf)	11 - 12
Příloha (Garáže Kopečná - foto s vyznaceni garazi.pdf)	13 - 13
Příloha k usnesení (VZOR -Nabídka k odkupu garáží v k.ú. Staré Brno při ul. Kopečná.pdf)	14 - 15

Důvodová zpráva:

Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán k projednání návrh na schválení majetkoprávního vypořádání čtyř zapsaných staveb řadových garáží ve vlastnictví třetích osob, postavených na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1219/2, 1220, 1221, 1222, vše v k. ú. Staré Brno, a to v rozvojové přestavbové lokalitě, která je součástí Historického jádra města Brna při ulici Kopečná na Nových Sadech. Majetkoprávní vypořádání je navrženo realizovat formou nabídky vůči vlastníkům garáží s písemným návrhem odkupu jejich garáží do vlastnictví statutárního města Brna, a to za věcnou hodnotu stavby (nikoliv za cenu obvyklou), stanovenou znaleckým posudkem.

Pozn.:

Realizace navrhovaného majetkoprávního vypořádání uvedených pozemků ve vlastnictví SMB, dotčených stavbami garáží ve vlastnictví třetích osob v této lokalitě, je v souladu s usnesením přijatým na Z9/26.zasedání Zastupitelstva města Brna (dále jen „ZMB“), konaném dne 29. 4. 2025, bod 64, kterým ZMB souhlasilo s přípravou majetkoprávního vypořádání zapsaných a nezapsaných staveb garáží, postavených na pozemcích ve vlastnictví SMB v 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).

Uvedené pozemky ve vlastnictví SMB, situované při ul. Kopečná, se nacházejí v rozvojové přestavbové lokalitě a jsou součástí Historického jádra města Brna. Uvedená lokalita je jakožto rozvojová přestavbová 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 je ze strany SMB navrhováno, že majetkoprávní vypořádání staveb garáží bude prvotně řešeno smírnou cestou, tj. nabídkou výkupu jednotlivých staveb do vlastnictví SMB za věcnou hodnotu staveb s tím, že náklady spojené s odstraněním staveb půjdou k tíži města Brna.

Vlastnictví pozemků dotčených stavbami garáží při ul. Kopečná v 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 - § 1.
- na základě souhlasného prohlášení o nabytí do vlastnictví (zák. č. 172/1991 Sb.) – § 1 ze dne 16. 4. 2004.

Popis:

Předmětné garáže, postavené na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 1219/2, 1220, 1221, 1222, vše v k. ú. Staré Brno, jsou situovány v řadové zástavbě garáží při ulici Kopečná na Nových Sadech, a to v bezprostředním sousedství parkovacího domu ve vlastnictví Brněnských komunikací a.s. (Parkovací dům Pinky Park). Podle zjištění jde o starší řadové zděné garáže pro 1 osobní auto. Stáří a technický stav garáží nejsou známy. Vlastníky těchto 4 garáží jsou fyzické osoby, 2 garáže na p. č. 1219/2 a p. č. 1222 jsou ve vlastnictví podílových spoluvlastníků (každý vlastní

podíl ve výši id. $\frac{1}{2}$ vzhledem k celku), garáž na p. č. 1221 je ve vlastnictví jedné fyzické osoby a garáž na p. č. 1220 je ve vlastnictví podílových spoluvlastníků (každý vlastní podíl ve výši id. $\frac{1}{2}$ vzhledem k celku).

Pozn.:

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), jak již bylo výše uvedeno, jsou postavené na pozemcích ve vlastnictví SMB a 6 dalších garáží je součástí pozemku a tyto jsou všechny ve vlastnictví fyzické osoby [REDAKCE]. Pozemky (ostatní plocha – zeleň), které bezprostředně navazují na čtyřmi garážemi zastavěné pozemky města Brna p. č. 1147/5 a p. č. 1147/13, vše v k. ú. Staré Brno, jsou rovněž ve vlastnictví SMB, tyto pozemky se nacházejí ve směru k ul. Husova a garáže představují pro vlastníka pozemků značné omezení možnosti přístupu na tyto pozemky.

[REDAKCE] je z celkových 10 garáží, postavených v této lokalitě, vlastníkem 6 staveb garáží vč. vlastnictví pozemků, neboť těchto 6 garáží je zároveň součástí pozemku, SMB tyto pozemky nevlastní. Zbývající 4 garáže, postavené na pozemku ve vlastnictví SMB, a to na p. č. 1219/2, p. č. 1220, p. č. 1221 a p. č. 1222, vše v k. ú. Staré Brno, jsou ve vlastnictví cizích fyzických osob.

Na pozemky ve vlastnictví [REDAKCE] jejichž součástí je 6 garáží, bezprostředně navazují pozemky p. č. 1147/6 a p. č. 1147/7 (ostatní plocha – zeleň), vše v k. ú. Staré Brno, které tvoří ucelenou proluku a jsou dle dostupných informací rovněž ve vlastnictví [REDAKCE]

Pozn.:

Schůze Rady města Brna č. R9/090, konaná dne 10. 7. 2024, bod č. 62, projednala žádost [REDAKCE] o prodej pozemků p. č. 1220 a p. č. 1222 ([REDAKCE] garáže na těchto pozemcích postavené následně prodal, jednu v roce 2024 a druhou v roce 2025), oba v k. ú. Staré Brno, na kterých stojí stavby garáží ve vlastnictví žadatele a vzala na vědomí:

- nesouhlas městské části Brno-střed s prodejem pozemků p. č. 1220 a p. č. 1222, oba v k. ú. Staré Brno, přičemž městská část současně doporučuje výkup a scelení pozemků v lokalitě vedle parkovacího domu na ulici Kopečná za účelem výstavby pro potřeby statutárního města Brna
- skutečnosti, že:

- Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/28. zasedání konaném dne 22.06.2021 pod bodem č. 121 projednalo nabídky předkupního práva ke stavbám garáží bez čísla popisného/čísla evidenčního postavených na pozemcích p. č. 1220 a p. č. 1222, oba v k. ú. Staré Brno, a nepřijalo usnesení
- Rada města Brna na své R8/086. schůzi konané dne 20.05.2020 pod bodem č. 67 nesouhlasila se záměrem směny pozemku p. č. 1147/5 a části pozemku p. č. 1147/13 v k. ú. Staré Brno ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemek p. č. 1160/14 a spoluvlastnický podíl id. $\frac{1}{4}$ na pozemku p. č. 1160/13, oba v k. ú. Staré Brno ve vlastnictví [REDAKCE]
- Rada města Brna na své R8/227. schůzi konané dne 29.06.2022 pod bodem č. 3 nesouhlasila se záměrem směny částí pozemků p. č. 1147/5 a p. č. 1147/13 v k. ú. Staré Brno ve vlastnictví statutárního města Brna za pozemek p. č. 1160/14 a spoluvlastnický podíl id. $\frac{1}{4}$ na pozemku p. č. 1160/13, oba v k. ú. Staré Brno a spoluvlastnický podíl id. $\frac{1}{2}$ na pozemku p. č. 4185/153 v k. ú. Líšeň ve vlastnictví [REDAKCE]

• dle návrhu připravovaného Územního plánu města Brna pro společné jednání (2024) je dotčená lokalita při ulici Kopečná součástí stabilizované plochy smíšené obytné všeobecné.

Rada města Brna na základě výše uvedených skutečností nesouhlasila se záměrem prodeje pozemků:

- p. č. 1220, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 16 m²

- p. č. 1222, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 17 m²

oba v k. ú. Staré Brno

Garáže postavené na pozemcích ve vlastnictví města Brna brání přístupu na další navazující pozemky ve vlastnictví SMB.

Předmětné pozemky pod garážemi p. č. 1219/2, 1220, 1221, 1222, vše v k. ú. Staré Brno, byly v měsíci lednu 2026 odejmuty městské části Brno-střed.

Využití dle ÚPmB:

Dle platného Územního plánu města Brna jsou řešené pozemky p. č. 1219/2, 1220, 1221, 1222, vše 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.

Pozn.:

Vzhledem k tomu, že na všechny čtyři řešené pozemky se dle údajů z reportů z ÚPmB k jednotlivým pozemkům vztahují totožné parametry, je v příloze k materiálu přiložen report jen k jednomu z pozemků.

Stanovení věcné hodnoty čtyř garáží na ulici Kopečná znaleckým posudkem pro účely nabídky k jejich odkupu:

Za účelem určení konkrétní výše nabídkové ceny vůči jednotlivým vlastníkům 4 garáží na ul. Kopečná objedná 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 jsou čtyři garáže, 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 měrou 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 4 garáží je odhadovaná ve výši:

cca 500 000 Kč (vč. DPH)

předpokládaná výše celkové částky spojená s odkupem 4 garáží je odvozena ze zprůměrované ceny za jednu garáž z celkové 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.

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 všech výše uvedených vybraných 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 vybraných 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 přestavbové lokality při ul. Kopečná na Nových Sadech a která je jakožto přestavbová 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 Kopečná 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. Kopečná pro plánované investiční akce města Brna, je nezbytné realizovat vyklizení tohoto 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 Zastupitelstvu města Brna nyní předkládán tento návrh usnesení ve věci majetkoprávního vypořádání staveb garáží postavených na pozemku SMB v lokalitě při ul. Kopečná:

Zastupitelstvo města Brna

- souhlasí s úplatným nabytím staveb garáží postavených na pozemcích ve vlastnictví SMB p. č. 1219/2, 1220, 1221, 1222, vše v k. ú. Staré Brno v přestavbové lokalitě při ul. Kopečná, a to za cenu dle znaleckého posudku (vypracování znaleckého posudku s požadavkem na stanovení věcné hodnoty stavby garáže bude zadáno soudnímu znalci) s termínem akceptace nabídky do 3 měsíců od doručení nabídky.

Komise majetková RMB na 66. zasedání, konaném dne 12. 2. 2026, pod bodem 66/52

hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

1. bere na vědomí

- skutečnost, že pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „SMB“) p. č. 1219/2, 1220, 1221, 1222, vše v k. ú. Staré Brno, situované při ulici Kopečná, jsou součástí Historického jádra města Brna a tyto pozemky jsou dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) určeny k přestavbě s využitím zejména pro bydlení, s kompaktní strukturou zástavby a výškovou hladinou zástavby 9 – 22 m. Předmětné pozemky jsou dotčeny čtyřmi zapsanými stavbami řadových garáží ve vlastnictví třetích osob a jsou překážkou omezující plánovanou přestavbu této strategické lokality města Brna.

- předkládaný návrh majetkoprávního vypořádání garáží je výsledkem realizace plnění usnesení, které bylo přijaté na Z9/26. zasedání Zastupitelstva města Brna (dále jen „ZMB“), konaném dne 29. 4. 2025, bod 64, kterým ZMB souhlasilo s přípravou majetkoprávního vypořádání zapsaných a nezapsaných staveb garáží, postavených na pozemcích ve vlastnictví SMB v 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).

- informaci, že v roce 2024 bylo obdobným způsobem již realizováno majetkoprávní vypořádání cizích staveb garáží v rozvojové lokalitě Kraví Hora při ul. Rybkova, v roce 2026 probíhá aktuálně realizace majetkoprávního vypořádání garáží v rozvojové lokalitě Žlutý kopec při ul. Trýbova.

2. doporučuje Zastupitelstvu města Brna

souhlasit

- s úplatným nabytím staveb garáží postavených na pozemcích ve vlastnictví SMB p. č. 1219/2, 1220, 1221, 1222, vše v k. ú. Staré Brno v přestavbové lokalitě při ul. Kopečná, a to za cenu dle znaleckého posudku (vypracování znaleckého posudku s požadavkem na stanovení věcné hodnoty stavby garáže bude zadáno soudnímu znalci) s termínem akceptace nabídky do 3 měsíců od doručení nabídky.

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 vlastníků 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 vlastníků garáží, u kterých není evidován nájemní vztah k užívanému pozemku dotčenému stavbou garáže, a to do 3 měsíců od doručení výzvy.

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

č.....tohoto zápisu.

Vzor výzvy k odstranění stavby garáže v případě neexistence nájemního vztahu tvoří přílohu č.....tohoto 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: 7 - pro, 0 - proti, 4 - se zdržel

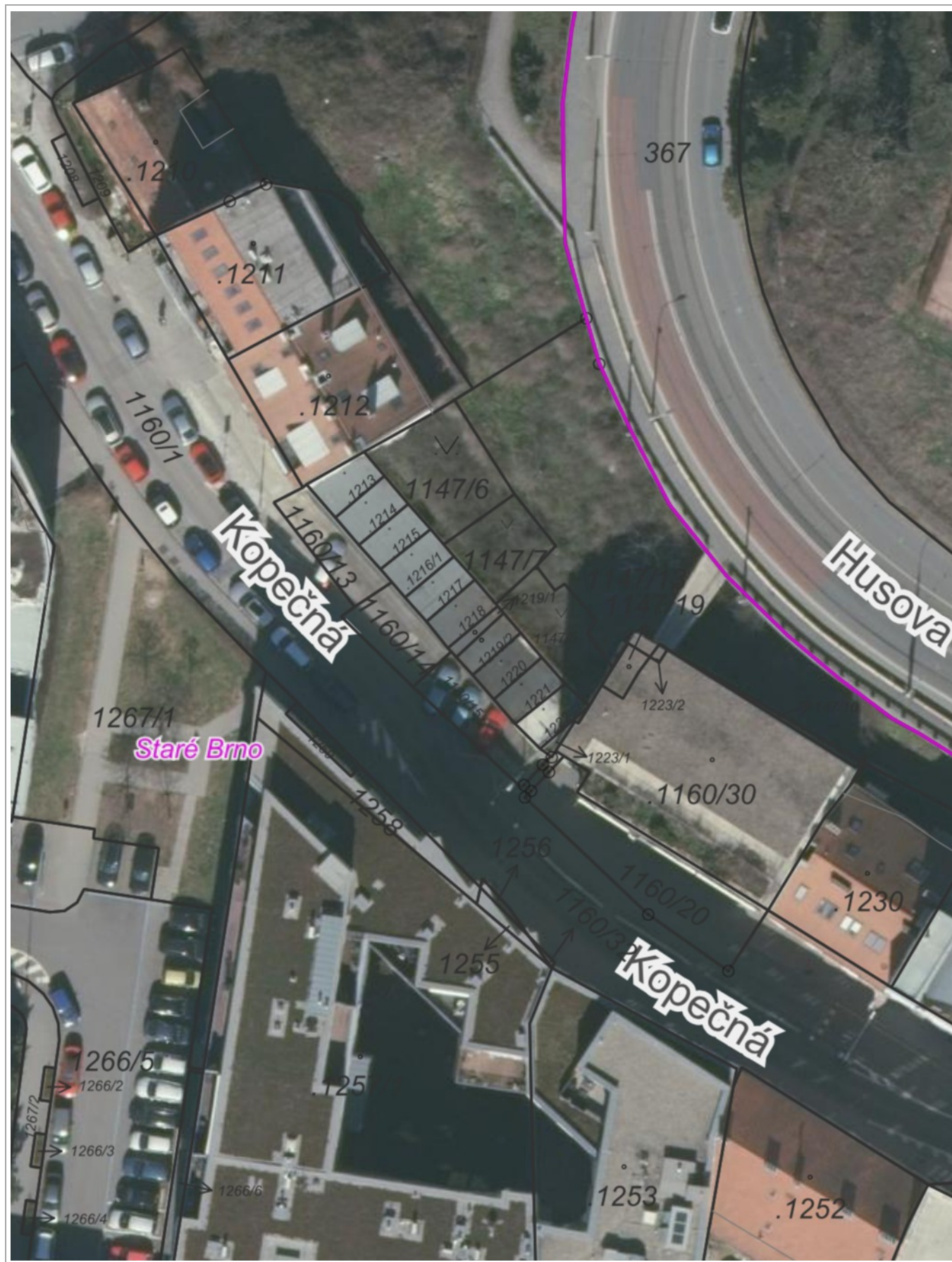
Usnesení bylo přijato

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Ing. Antonín Trčálek	Ing. Petr Havelka	Mgr. Ondřej Hýsek 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	zdržel se	zdržel se	omluven a	pro	pro	pro	pro	zdržel se

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

Stanoviska dotčených orgánů:

Stanoviska nebyla vyžádána.

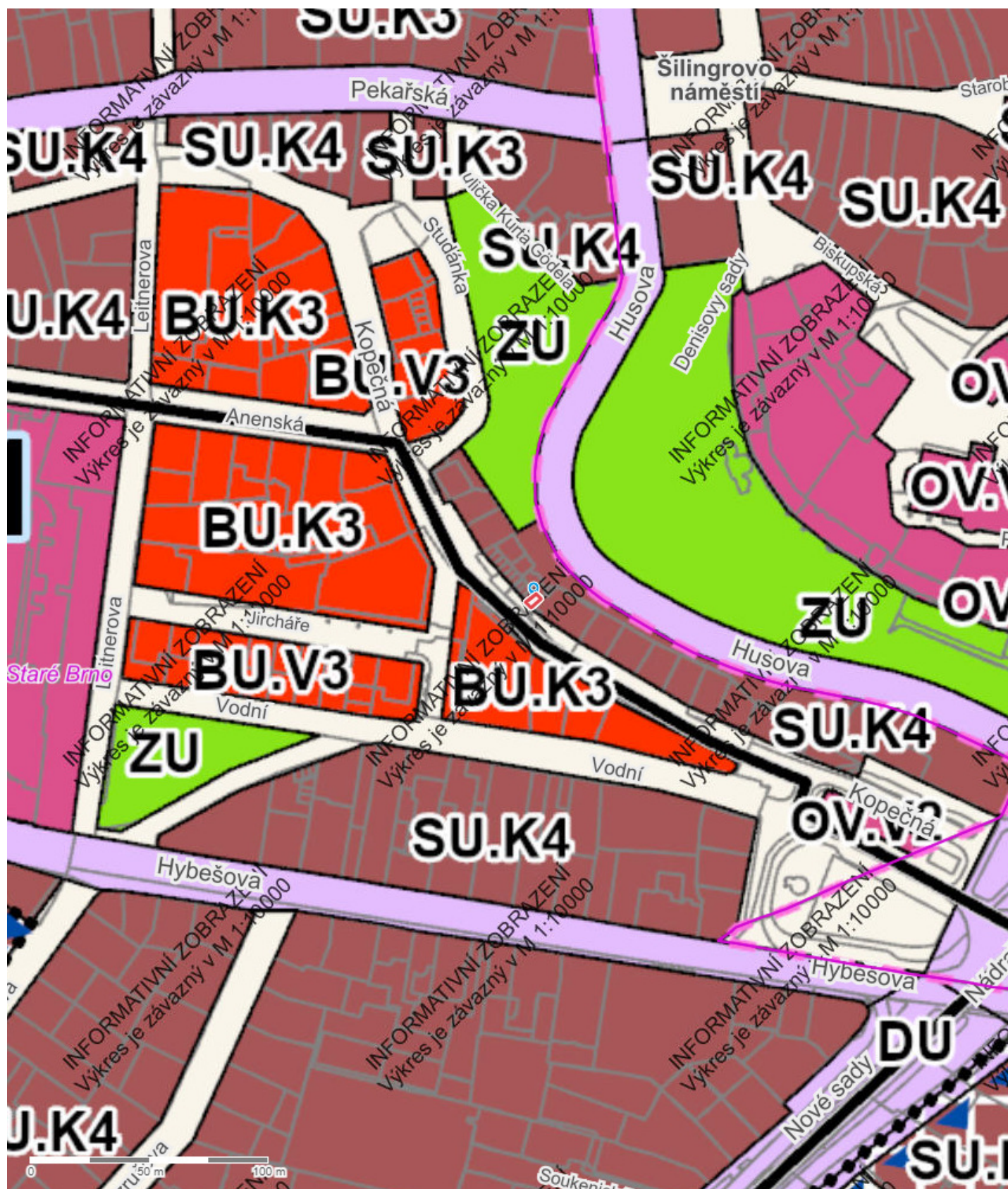


0 10 m 20 m

1 : 472

© Spinbox T-MAPY, © TopGis, s.r.o., datum snímkování: 19. 3. 2025, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .1222, k.ú. Staré Brno



Parcela

Katastrální území	Staré Brno
Číslo parcely	.1222
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	17 m ²
Výměra dle geometrie	17 m ²
Stav parcely k	01.01.2026

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

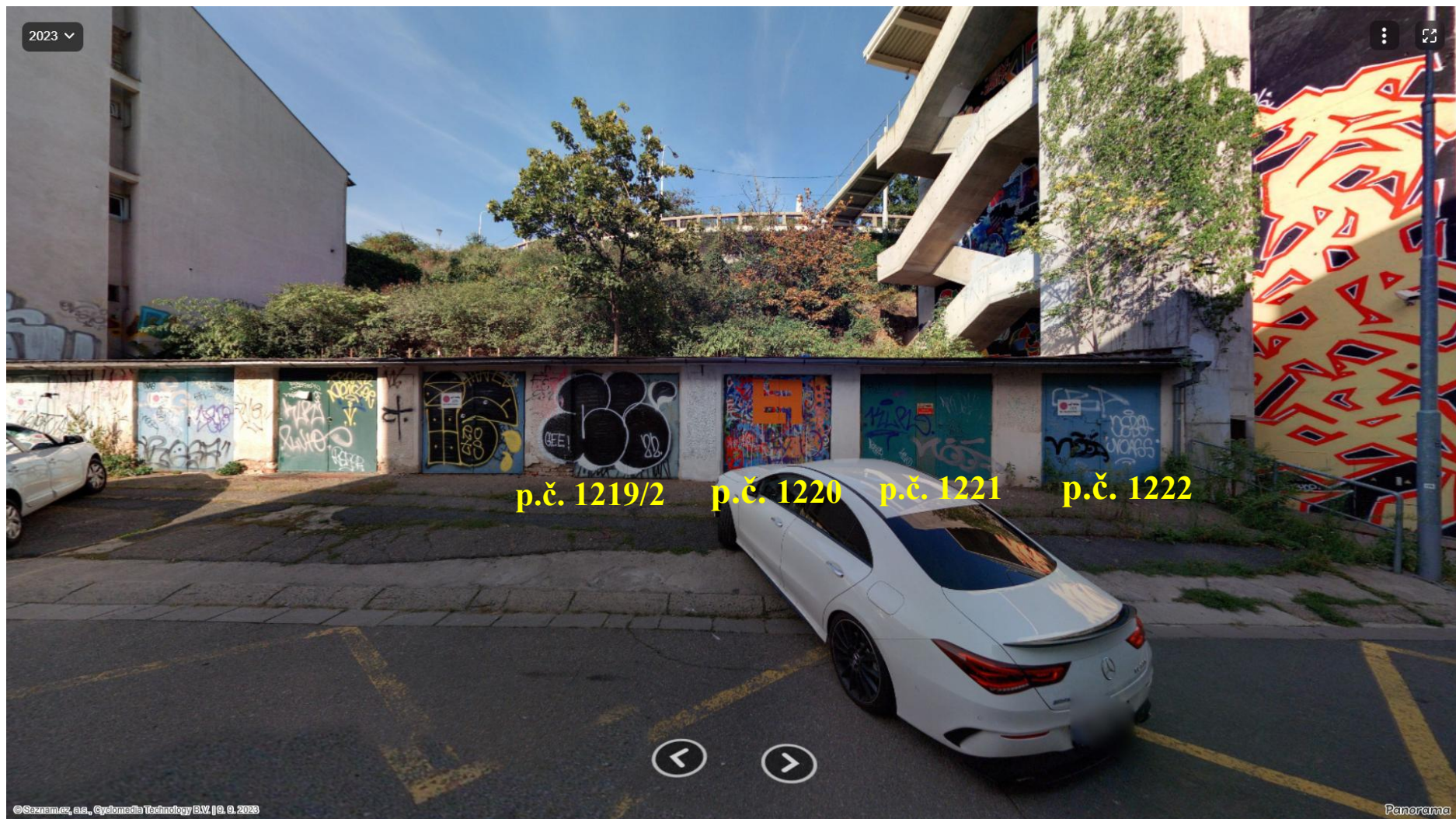
Stav	plocha stabilizovaná
Kód plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)	SU
Název RZV	Smíšené obytné všeobecné
Struktura zástavby	kompaktní
Výšková úroveň zástavby	9-22 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	17 m ² (101%)

Informace k dotčené ploše s rozdílným způsobem využití z ÚPmB

Stav	plocha stabilizovaná
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	0 m ² (0%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z1.1 Historické jádro
Rozvojová lokalita	–
Územní rezerva	–
Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – plošné	–
VPS a VPO s možností vyvlastnění – liniové	–



p.č. 1219/2 p.č. 1220 p.č. 1221 p.č. 1222

Nabídka k odkoupení Vaší stavby garáže, postavené na 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 zastavěný stavbou garáže situované při ul. Kopečná.

Dle výpisu z katastru nemovitostí jste výlučným vlastníkem uvedené stavby bez č. p./č. e., způsob využití garáž, zastavěná plocha a nádvoří o výměřem², zapsané 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 je mezi Vámi, jakožto nájemcem a statutárním městem Brnem jakožto pronajímatelem uzavřena nájemní smlouva č.ze dne (pozemek užíváte bez právního důvodu, neboť k užívanému pozemku s Vámi nebyla uzavřena řádná nájemní smlouva).

Pozemek je součástí přestavbové lokality, nacházející se v Historickém jádru města Brna, která je jakožto rozvojová lokalita plánovaná k využití pro aktivity celoměstského významu a tento pozemek je dle platného nového Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí smíšené obytné plochy všeobecné, určené k přestavbě, a to s kompaktní strukturou zástavby s možnou výškovou hladinou zástavby 9 – 22 m. 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 R9/165. schůzi ze dne 25. 2. 2026 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 výpovědi 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 přestavbové lokalitě při ul. Kopečná, si Vás tímto dovoluujeme oslovit s nabídkou na odkoupení Vaší Stavby, kterou schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/33. zasedání dne 3. 3. 2026 a nabízíme Vám za Stavbu kupní cenu v celkové výši.....Kč, která odpovídá věcné hodnotě Stavby a byla stanovená znaleckým posudkem ze dne2026.

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 odstraněna, 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 p. č....., vše v k. ú. Staré Brno, obec Brno, byla schválena na Z9/33. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 3. března 2026, bod č.....

S pozdravem

JUDr. Markéta Vaňková
primátorka města Brna