

Z9/33. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 3.3.2026

92. Návrh majetkoprávního vypořádání třinácti staveb garáží, postavených na pozemcích statutárního města Brna v k. ú. Zábrdovice, nacházejících se ve vybrané rozvojové lokalitě města Brna při ulici Černopolní

Anotace

Předmětem materiálu je schválení návrhu na majetkoprávní vypořádání třinácti staveb řadových garáží (z toho je 12 garáží zapsaných v KN a jedna garáž je nezapsaná), postavených na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna v přestavbové rozvojové lokalitě, nacházející se při ulici Černopolní. 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 těmito lokalitami jsou rovněž předmětné garáže při ul. Černopolní), 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 6 - 16 m. Z důvodu plánovaného budoucího využití pozemků k bydlení, budou stavby garáží po jejich nabytí do vlastnictví města Brna odstraněny na náklady města Brna a vyklizené pozemky budou následně odprodány žadateli o odkup těchto pozemků, tj. Bytovému družstvu Černopolní BRNO, družstvo, které v této lokalitě plánuje vybudovat družstevní bytový dům. 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 Bytové družstvo Černopolní BRNO, družstvo, IČO: 08637504, se sídlem Francouzská 375/41, 602 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5778 (dále jen „BD Černopolní“) požádalo o odkoupení pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „SMB“) p. č. 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, vše v k. ú. Zábrdovice, a to za účelem výstavby družstevního bytového domu na rohu ulic Černopolní a Francouzská.

- skutečnost, že výše uvedené pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, vše v k. ú. Zábrdovice, nacházející se ve vybrané rozvojové lokalitě města Brna při ulici Černopolní, jsou dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) určeny k přestavbě s využitím zejména pro bydlení, s kompaktní strukturou zástavby a výškovou hladinou zástavby 6 - 16 m. Předmětné pozemky jsou dotčeny čtrnácti stavbami řadových garáží ve vlastnictví třetích osob (13 garáží je zapsáno v katastru nemovitostí, jedna garáž není zapsaná, garáž na pozemku p. č. 225 není předmětem majetkoprávního vypořádání, neboť je ve vlastnictví uvedeného žadatele o odprodej pozemků), garáže jsou překážkou omezující plánovanou přestavbu této přestavbové lokality města Brna při ul. Černopolní.

- předkládaný návrh majetkoprávního vypořádání garáží je výsledkem realizace plnění usnesení, které bylo přijato 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 třinácti staveb garáží postavených na pozemcích ve vlastnictví SMB p. č. 219, 220, 221, 222, 223, 224, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, vše v k. ú. Zábrdovice v přestavbové lokalitě při ul. Černopolní, 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 12:26

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

24.2.2026 v 12:24

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 10
Příloha (garáže Černopolní-prilohy.pdf)	11 - 16
Příloha k usnesení (VZOR -Nabídka k odkupu garáží v k.ú Zábrdovice při ul. Černopolní.pdf)	17 - 18

Důvodová zpráva:

Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán k projednání návrh na schválení majetkoprávního vypořádání třinácti staveb řadových garáží (12 garáží je zapsáno v KN a jedna garáž není zapsaná v KN) ve vlastnictví třetích osob, postavených na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 219, 220, 221, 222, 223, 224, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, vše v k. ú. Zábrdovice, garáže se nacházejí v přestavbové lokalitě při ul. Černopolní. 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.

Majetkoprávní vypořádání garáží mj. souvisí s požadavkem Bytového družstva Černopolní BRNO, družstvo (dále jen „BD Brno“), IČO: 08637504, se sídlem Francouzská 375/41, 602 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5778 (dále jen „BD Černopolní“), na odkoupení pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „SMB“) p. č. 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, vše v k. ú. Zábrdovice, a to za účelem výstavby družstevního bytového domu na rohu ulic Černopolní a Francouzská.

Pozn.:

Bez realizace navrhovaného majetkoprávního vypořádání by byl prodej pozemků BD Černopolní právně omezen existencí zákonného předkupního práva ve smyslu § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, neboť všechny předmětné pozemky jsou dotčené stavbami garáží ve vlastnictví cizích osob a pokud by nedošlo k realizaci majetkoprávního vypořádání těchto staveb garáží se všemi jejich vlastníky, nebylo by možné prodej pozemků úspěšně věcně právně realizovat, neboť v okamžiku uzavření kupní smlouvy ve věci prodeje předmětných pozemků do vlastnictví BD Černopolní by bylo SMB z pozice vlastníka pozemku povinno učinit vůči vlastníkům garáží relevantní nabídku předkupního práva. Uplatněním předkupního práva k pozemku ze strany vlastníka stavby (čehož by někteří vlastníci s největší pravděpodobností učinili) by na základě této právní skutečnosti poté kupní smlouva uzavřená mezi SMB a BD Černopolní ze zákona zanikla (uplatněním tzv. rozvazovací podmínky), stavba by se stala součástí pozemku a SMB by pozbylo vlastnické právo k pozemku.

Pozn.:

BD Černopolní v roce 2023 nabylo do vlastnictví jednu ze staveb předmětných garáží, a to garáž postavenou na pozemku p. č. 225 v k. ú. Zábrdovice. Vzhledem k výše uvedenému požadavku o odkoupení souboru všech 14 pozemků, nebude SMB zasílat vůči BD Černopolní nabídku na odkoupení jejich garáže. Samotné odstranění této garáže z pozemku p. č. 225, k. ú. Zábrdovice, však zajistí na vlastní náklady SMB v součinnosti s BD Černopolní, finanční náklady související s odstraněním této garáže uhradí po dohodě BD Černopolní. Odstranění garáže (společně s odstraněním všech dalších třinácti garáží v lokalitě) z pozemku na p. č. 225 je podmínkou prodeje požadovaného souboru pozemků v lokalitě Černopolní.

Veškeré finanční náklady, které vzniknou na straně SMB v souvislosti s odkupem a s odstraněním 14 staveb garáží uhradí BD Černopolní a tyto náklady, které v souvislosti s odkupem a s odstraněním garáží vzniknou na straně SMB budou BD Černopolní vyúčtovány jako součást kupní ceny za prodané pozemky (úhrada nákladů SMB vzniklých v souvislosti s odkoupením a s odstraněním garáží z pozemků je neoddělitelnou podmínkou prodeje požadovaného souboru pozemků).

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 Mokrá Hora).

Uvedené pozemky ve vlastnictví SMB, situované při ul. Černopolní, se nacházejí v přestavbové lokalitě města Brna. Uvedená lokalita je jakožto 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 6 –16 m.

Setrvání garáží v této lokalitě je 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.

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. Černopolní v k. ú. Zábrdovice

Pozemky, které jsou předmětem tohoto návrhu dispozice, přešly do vlastnictví statutárního města Brna dle zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 1.

Předmětné pozemky nejsou dotčeny restitučními nároky, restituční nárok nebyl uplatněn.

Správa pozemků:

Správu předmětných pozemků vykonává OSM MMB.

Pozn.:

Usnesením ZMB č. Z8/34, konaného dne 7.12.2021, bylo rozhodnuto o odnětí pozemků p. č. 219 – 232 v k. ú. Zábrdovice ze svěření městské části Brno-sever a současně o převodu těchto pozemků do správy OSM MMB.

S vlastníky 7 garáží, které jsou postavené na těchto pozemcích, jsou uzavřené k užívaným pozemkům nájemní smlouvy, se 7 vlastníky nebyly doposud nájemní smlouvy uzavřeny (ani z úrovně MČ Brno-sever).

Popis lokality:

Jedná se o pozemky nacházející se při místní komunikaci Černopolní, na kterých je umístěn soubor řadových garáží v soukromém vlastnictví. V lokalitě je postaveno v řadě vedle sebe celkem 15 staveb řadových garáží, z toho 14 garáží je postaveno na pozemcích ve vlastnictví SMB (z tohoto počtu je 13 garáží zapsáno v katastru nemovitostí, jedna garáž není zapsaná v KN). Řadová zástavba 14 garáží, nacházejících se na pozemku SMB, je ukončena stavbou patnácté (koncové) garáže, tato garáž není postavena na pozemku ve vlastnictví SMB a není předmětem majetkoprávního vypořádání.

Část garáží je zadní stěnou přistavěna k sousedícímu objektu č. p. 375 – bytový dům na ul. Francouzská 41, který je umístěný na pozemku p. č. 235 a další garáže jsou umístěny k navazujícímu nezastavěnému pozemku p. č. 235, vše v k. ú. Zábrdovice. Na výše bezprostředně sousedících uvedených nemovitostech plánuje BD Černopolní realizovat plánovanou výstavbu zmíněného družstevního bytového domu a tyto nemovitosti jsou na základě majetkoprávního vypořádání již ve vlastnictví BD Černopolní.

Stávající stav užívání pozemků:

Většina pozemků SMB, dotčených stavbami garáží ve vlastnictví cizích osob, je pronajátá, a to takto:

- aktuálně má uzavřenou platnou nájemní smlouvu k zastavěnému pozemku, a to z úrovně MČ Brno-sever, jako pronajímatelem, celkem 7 vlastníků staveb garáží. Nájemní smlouvy byly uzavřeny za účelem užívání pozemku jako pozemku pod garáží, smlouvy byly uzavřeny na dobu neurčitou s právem pronajímatele nájem vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

- 7 zbývajících vlastníků garáží nemá k zastavěným pozemkům aktuálně uzavřenou žádnou nájemní smlouvu a pozemky tedy užívají protiprávně a tímto bezesmluvním užíváním pozemků dochází k bezdůvodnému obohacení v neprospěch SMB.

Využití dle ÚPmB:

Dle platného Územního plánu města Brna jsou řešené pozemky p. č. 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, vše v k. ú. Zábrdovice součástí stabilizované plochy s kódem SU.K3 (SU – plocha smíšená obytná všeobecná, K – struktura zástavby kompaktní, 3 – výšková hladina zástavby 6 - 16 m). Část výměry všech pozemků je rovněž součástí stabilizované plochy PU – Veřejná prostranství všeobecná, pozemky jsou součástí zóny se shodným charakterem Z2.13 Zábrdovice.

Pozn.:

Vzhledem k tomu, že na všech čtrnáct řešených pozemků 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.

Evidovaný zájemce o odkoupení pozemků:

Návrhem na dispozici s majetkem města ze dne 5.1.2021 požádalo Bytové družstvo Černopolní BRNO, družstvo, IČO: 08637504, se sídlem Francouzská 375/41, 602 00 Brno, o prodej pozemků specifikovaných v žádosti, a v této souvislosti uvedlo, že:

- Bytové družstvo Černopolní BRNO, družstvo, bylo založeno za účelem výstavby družstevního domu na rohu ulic Černopolní a Francouzská.
- je v současné době vlastníkem objektu č.p. 375 umístěném na pozemku p. č. 235 a navazujícího pozemku p. č. 234, vše v k. ú. Zábrdovice, obec Brno (na těchto pozemcích má být bytový dům postaven).
- výstavba bude provedena v souladu s architektonickou studií, která byla zpracovatelem konzultována s OÚPR MMB a představena stavební komisi MČ Brno-sever, studie byla představena rovněž vedení města Brna a záměr výstavby byl hodnocen kladně v souladu s rozvojem dané lokality.

Družstevní bytový dům by měl sloužit k uspokojování bytových potřeb občanů města Brna. Zbudováno bude 28 bytů a studií, 46 parkovacích míst a 15 garážových boxů. Dále sklepní boxy ke každému bytu, nebytové prostory sloužící jako kočárkárna. Jeden nebytový prostor bude zbudován jako komerční prostor. V objektu je vyčleněn prostor pro kontejnery na komunální odpad. Bytový dům bude vytápěn a ohřev vody zajištěn připojením na centrální dodávky tepla. Bytové jednotky jsou odvětrány centrální rekuperační jednotkou. Bytový dům by měl mít dva vchody – jeden z ulice Černopolní, druhý z ulice Francouzská. Oba vchody budou osazeny výtahem s dostupností do 2. nadzemního podlaží a do 6. nadzemního podlaží. Střecha objektu by měla být částečně pokryta vegetací – „zelená střecha“.

V žádosti o prodej pozemků je dále uvedeno, že zakládající členové bytového družstva mají dlouholeté zkušenosti s družstevnictvím, bytovou problematikou, výstavbou družstevních bytových domů, s vedením bytových družstev do 50 členů a správou nemovitostí. Výstavba bytového domu je zajišťována z vlastních zdrojů družstva, prostředků družstevníků složených jako další členské vklady určené na výstavbu a úvěru od České spořitelny a.s., s níž byla realizována řada projektů spojených s výstavbou nových bytových domů k družstevnímu bydlení.

Pro realizaci uvedeného investičního záměru potřebuje společnost také získat pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna. Ve zmíněné studii je zohledněn aktuální stav, tedy existence 15 garáží stojících na pozemcích p. č. 219 – 233 v k. ú. Zábrdovice, kdy 14 garáží je zbudováno na pozemcích SMB a jedna garáž vč. zastavěného pozemku p. č. 233 jsou ve vlastnictví třetí osoby. Studie bytového domu řeší zbudování nových garážových boxů, jejichž výměra je větší než stávající výměra starých garáží. Bytové družstvo uvádí, že písemně, doporučeným dopisem, kontaktovalo vlastníky garáží a vlastníkům byla předložena nabídka nových garáží, které budou zbudované v rámci projektu, za garáže stávající. Bytové družstvo je připraveno uzavřít příslušné smlouvy s vlastníky garáží, ve kterých se zaváže za starou garáž poskytnout garáž novou v budovaném bytovém domě. Uvedená nabídka nových garáží, které by vlastníci stávajících garáží obdrželi výměnou za stávající po vybudování družstevního bytového domu však nebyla žádným vlastníkem doposud akceptována.

Vzhledem ke skutečnosti, že požadované pozemky, jak je výše uvedeno, jsou dotčené stavbami garáží ve vlastnictví cizích subjektů (14 garáží), je jejich převod na společnost omezen zákonným předkupním právem ve smyslu § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a pokud nedojde

k majetkoprávnímu vypořádání staveb se všemi vlastníky, nelze budoucí prodej pozemků úspěšně věcně právně realizovat, neboť v okamžiku uzavření kupní smlouvy ve věci prodeje předmětných pozemků do vlastnictví BD Černopolní, je SMB z pozice vlastníka pozemku povinné učinit vůči vlastníkům garáží relevantní nabídku předkupního práva. Uplatněním předkupního práva k pozemku ze strany vlastníka stavby by uzavřená kupní smlouva ze zákona zanikla.

Pozn.:

V roce 2023 nabylo BD Brno na základě kupní smlouvy a za tržní cenu do vlastnictví garáž postavenou na pozemku p. č. 225 v k. ú. Zábrdovice, tato garáž není předmětem navrhovaného majetkoprávního vypořádání, neboť je ve vlastnictví žadatele o odprodej pozemků.

Stanovení věcné hodnoty třinácti garáží na ulici Černopolní znaleckým posudkem pro účely nabídky k jejich odkupu:

Za účelem určení konkrétní výše nabídkové ceny vůči jednotlivým vlastníkům třinácti 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 je 13 garáží, které stojí na výše specifikovaných pozemcích ve vlastnictví SMB. Předmětem ocenění nejsou pozemky.

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

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

Předpokládaná celková částka vynaložená na odkup 13 garáží je odhadovaná ve výši:

cca 1 550 000 Kč (vč. DPH)

předpokládaná výše celkové částky spojená s odkupem 13 garáží je odvozena ze zprůměrované ceny za jednu garáž z celkově vynaložené částky na realizovaný odkup 42 staveb garáží v roce 2024 z lokality při ul. Rybkova.

Pozn.:

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

Veškeré finanční náklady, které na straně SMB vzniknou v souvislosti s odkoupením a rovněž tak s odstraněním garáží z pozemků SMB, uhradí žadatel o odkup stavbami garáží dotčených pozemků, tj. BD Černopolní, a to společně s cenou za odkoupené pozemky (úhrada uvedených nákladů je neoddělitelnou podmínkou prodeje požadovaných 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:

Žadatel o odprodej pozemků ve vlastnictví SMB, které jsou dotčené stavbami garáží ve vlastnictví třetích osob, tj. BD Černopolní, plánuje v lokalitě při ul. Černopolní a Francouzská postavit družstevní bytový dům určený k bydlení, po odstranění garáží z pozemků, po následném odprodeji pozemků žadateli budou pozemky součástí plánované výstavby družstevního bytového domu. Družstevní bytový dům by měl sloužit k uspokojování bytových potřeb občanů města Brna. Zbudováno bude 28 bytů a studií, 46 parkovacích míst a 15 garážových boxů. Dále sklepní boxy ke každému bytu, nebytové prostory sloužící jako kočárkárna. Jeden nebytový prostor bude zbudován jako komerční prostor. Vybudování bytového družstevního domu v neposlední řadě přispěje k významné revitalizaci této části lokality na rohu ulic Černopolní a Francouzská, neboť BD Černopolní v souvislosti s výstavbou bytového domu provede v místě budoucí výstavby demolici starého nevzhledného stávajícího stavebního objektu.

Dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) jsou předmětné pozemky určeny k přestavbě s využitím zejména pro bydlení s úrovní zástavby 6 –16 m a další setrvání staveb garáží postavených na těchto pozemcích v uvedené lokalitě při ulici Černopolní je 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. Černopolní k bydlení, 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. Černopolní:

- souhlasit s úplatným nabytím staveb garáží postavených na pozemcích ve vlastnictví SMB p. č. 219, 220, 221, 222, 223, 224, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, vše v k. ú. Zábrdovice v přestavbové lokalitě při ul. Černopolní, a to za cenu dle znaleckého posudku (vypracování znaleckého posudku s požadavkem na stanovení věcné hodnoty stavby garáže bylo zadáno soudnímu znalci) s termínem akceptace nabídky do 3 měsíců od doručení nabídky.

Komise majetková RMB na 66. zasedání, konaném dne 12. 2. 2026, pod bodem 66/53

hlasovala o předloženém návrhu usnesení:

Rada města Brna

1. bere na vědomí

- skutečnost, že Bytové družstvo Černopolní BRNO, družstvo, IČO: 08637504, se sídlem Francouzská 375/41, 602 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5778 (dále jen „BD Černopolní“) požádalo o odkoupení pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna (dále jen „SMB“) p. č. 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, vše v k. ú. Zábrdovice, a to za účelem výstavby družstevního bytového domu na rohu ulic Černopolní a Francouzská.

- skutečnost, že výše uvedené pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna p. č. 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, vše v k. ú. Zábrdovice, nacházející se ve vybrané rozvojové lokalitě města Brna při ulici Černopolní, jsou dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) určeny k přestavbě s využitím zejména pro bydlení, s kompaktní strukturou zástavby a výškovou hladinou zástavby 6 – 16 m. Předmětné pozemky jsou dotčeny čtrnácti stavbami řadových garáží ve vlastnictví třetích osob (13 garáží je zapsáno v katastru nemovitostí, jedna garáž není zapsaná, garáž na pozemku p. č. 225 není předmětem majetkoprávního vypořádání, neboť je ve vlastnictví uvedeného žadatele o odprodej pozemků), garáže jsou překážkou omezující plánovanou přestavbu této přestavbové lokality města Brna při ul. Černopolní.

- předkládaný návrh majetkoprávního vypořádání garáží je výsledkem realizace plnění usnesení, které bylo přijato 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 třinácti staveb garáží postavených na pozemcích ve vlastnictví SMB p. č. 219, 220, 221, 222, 223, 224, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, vše v k. ú. Zábrdovice v přestavbové lokalitě při ul. Černopolní, 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 vlastníkům staveb garáží s požadavkem na uvedení pozemku do původního stavu do 3 měsíců ode dne skončení nájmu dle nájemní smlouvy.

- zaslání toliko výzvy k odstranění stavby garáže vůči těm vlastníkům garáží, u kterých není evidován nájemní vztah k užívanému pozemku dotčenému stavbou garáže, a to do 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

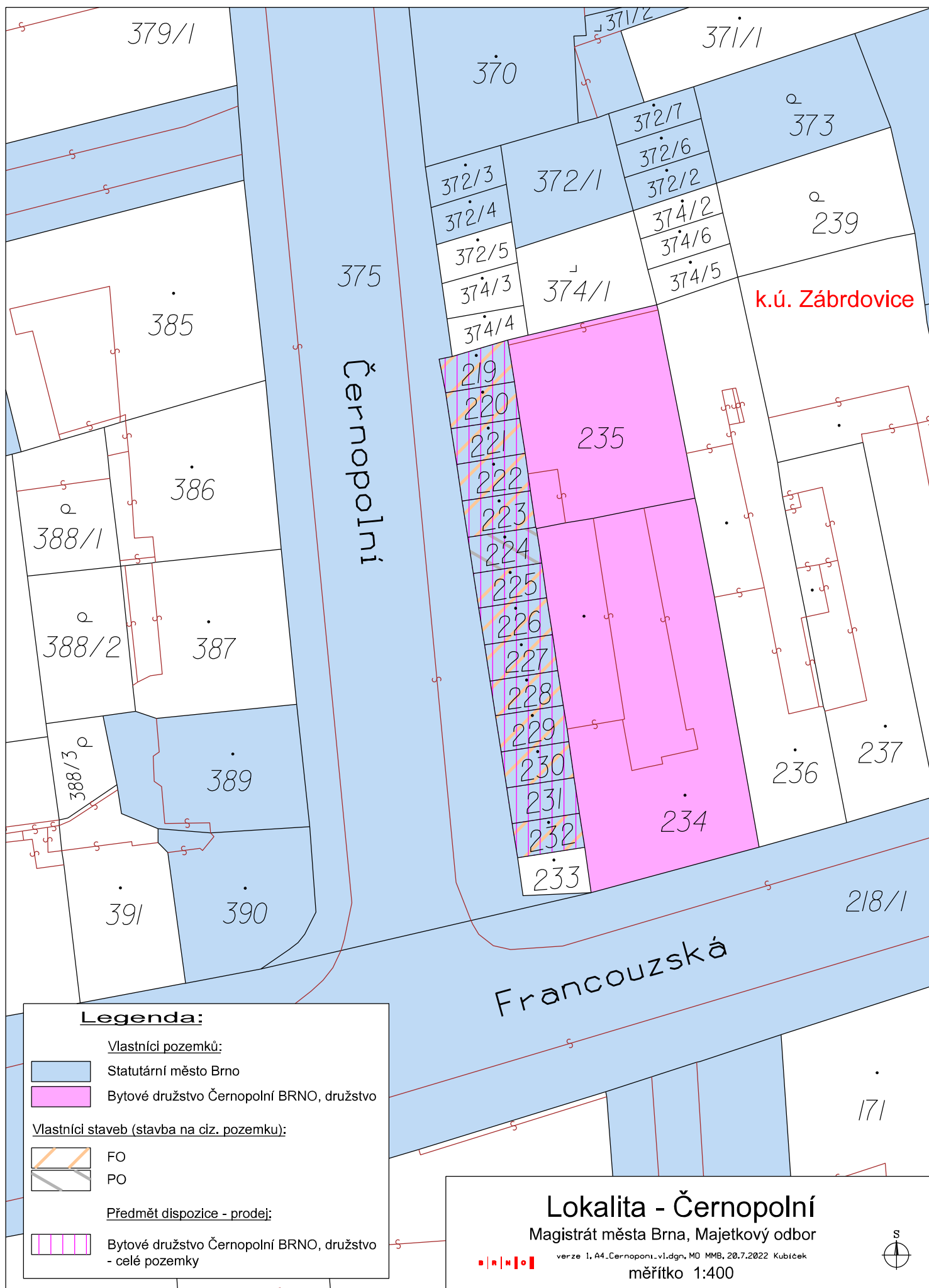
Usnesení bylo přijato

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.



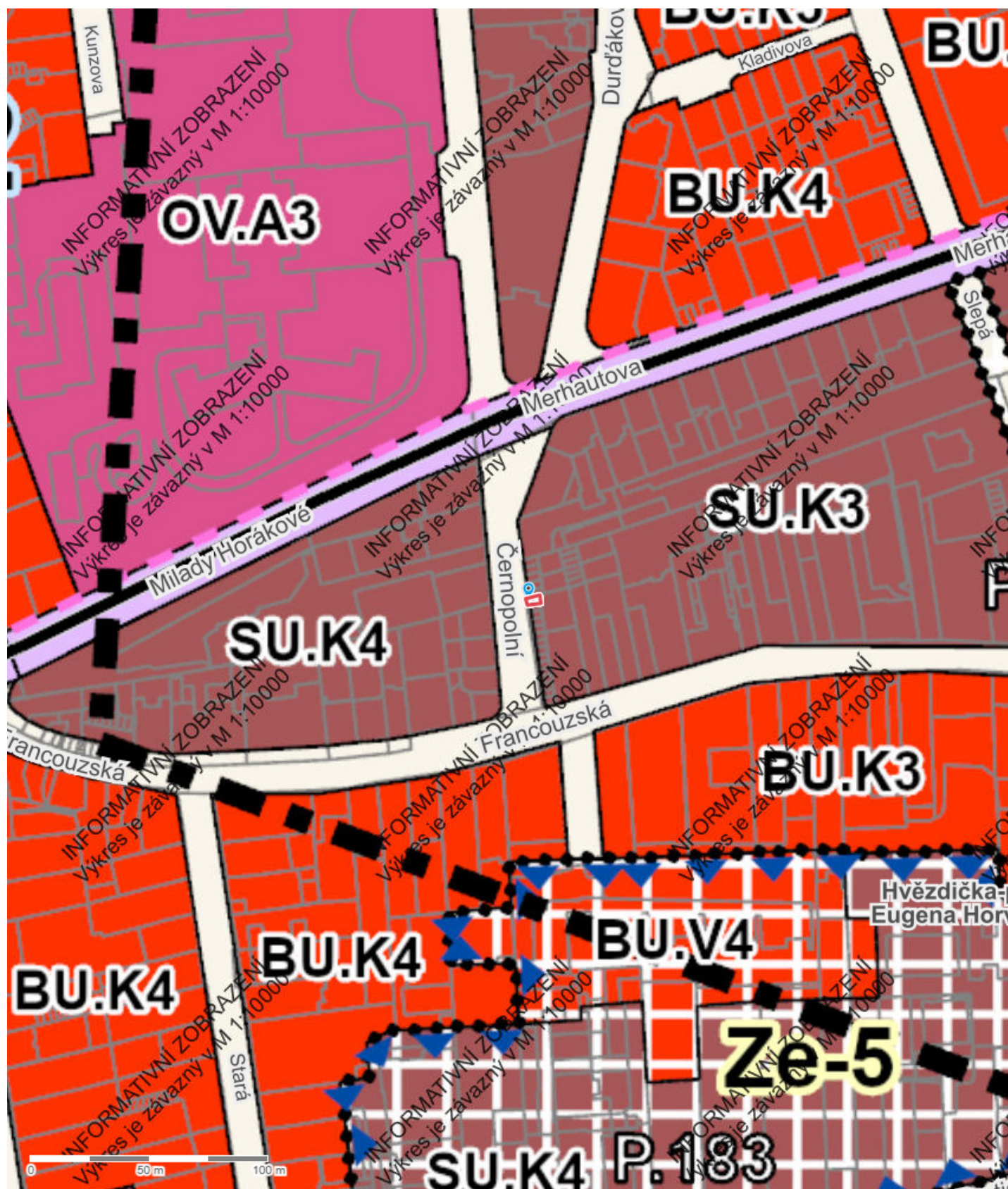


0 25 m 50 m

1 : 750

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

Report z ÚPmB k pozemku parc. č. .219, k.ú. Zábrdovice



Parcela

Katastrální území	Zábrdovice
Číslo parcely	.219
List vlastnictví	10001
Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
Způsob využití	–
Výměra dle KN	19 m ²
Výměra dle geometrie	19 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	6-16 m
Podrobnější využití	–
Výměra pozemku dotčená danou plochou RZV	15 m ² (77%)

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	4 m ² (22%)

Další informace z ÚPmB

Koridor plošně vymezený	–
Zóna se shodným charakterem	Z2.13 Zábrdovice
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	–



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



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

Vážený pane/vážená paní,

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

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

Pozemek je součástí přestavbové rozvojové lokality nacházející se při ul. Černopolní, která je jakožto přestavbová lokalita plánovaná k využití pro aktivity celoměstského významu a tento pozemek je dle platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) určený k přestavbě jakožto součást plochy smíšené obytné všeobecné, se strukturou kompaktní zástavby, s povolenou výškovou hladinou zástavby v rozmezí 6 – 16 m. Část výměry pozemku je rovněž součástí stabilizované plochy veřejného prostranství. Cizí stavby garáží postavené na pozemcích města Brna v této lokalitě jsou dlouhodobě v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací stanovenou pro tuto lokalitu a existence těchto staveb na pozemcích města Brna brání plánovanému rozvoji tohoto území v souladu se zájmy města Brna. Předpokladem realizace uvedených aktivit statutárního města Brna je vyklizení staveb garáží z pozemků města Brna, a proto Rada města Brna na své R9/165. schůzi ze dne 25. 2. 2025 doporučila Zastupitelstvu města Brna zpřístupnění této lokality pro celoměstské záměry formou výkupu staveb z a věcnou cenu stavby s termínem doby trvání nabídky v délce 3 měsíce od doručení nabídky. V případě, že nabídka statutárního města Brna nebude ze strany vlastníka stavby využita, pak bude město Brno postupovat s uplatněním výpovědí nájemních smluv k pozemkům s požadavkem na vyklizení stavbou dotčeného pozemku. Obě tyto cesty jsou v souladu s platnou právní úpravou.

S odkazem na výše uvedenou informaci a v souvislosti s majetkoprávním vypořádáním pozemků města Brna dotčených cizími stavbami v přestavbové lokalitě při ul. Černopolní, si Vás tímto dovolujeme 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 stanovena znaleckým posudkem ze dne2025.

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

Dovolujeme si Vás tímto požádat o Vaše vyjádření, zda akceptujete naši nabídku či nikoliv, a to do 3 (tří) měsíců od doručení tohoto dopisu. Veškeré náklady související s převodem vlastnictví, tj.

s přípravou smluvních dokumentů a úhradou poplatků za vklad práva do KN, půjdou na vrub statutárního města Brna.

V případě, že nabídka statutárního města na odkoupení Stavby nebude ze strany vlastníka Stavby využita, budeme nuceni požadovat odstranění Stavby formou výpovědi nájemní smlouvy k pozemku spolu se zasláním výzvy na odstranění Stavby z pozemku s požadavkem na uvedení pozemku do původního stavu, a to bez nároku na jakoukoliv finanční kompenzaci. Pokud Stavba nebude z pozemku města Brna dobrovolně 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 zapsané/nezapsané stavby garáže bez č. p./č. e., umístěné na pozemku/části pozemku p. č....., vše v k. ú. Zábrdovice, 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