

Z9/10. zasedání Zastupitelstva města Brna  
konané dne 10.10.2023

## 116. Návrh postupu pro přípravu území v souladu s územně plánovací dokumentací, a to vyklizením hromadných staveb garáží v lokalitě při ul. Rybkova

### Anotace

Předmětem materiálu je schválení návrhu postupu k vyklizení staveb hromadných řadových garáží, postavených na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna, nacházejících se při ulici Rybkova v rozvojové lokalitě Kraví Hora. Pozemky jsou součástí rozvojové lokality Kraví Hora, která je plánovaná k využití pro aktivity nadměstského významu a setrvání garáží na pozemcích města je dlouhodobě v rozporu jak s platnou, tak i s připravovanou novou územně plánovací dokumentací (pozemky jsou určeny k využití jako plocha rekreační zeleně, jsou součástí plochy sportu a jsou dotčené veřejně prospěšnou stavbou rekreačního areálu). V materiálu navrhovaný postup vyklizení garáží spočívá v první řadě na řešení majetkoprávního vypořádání smírnou cestou, tj. v návrhu města Brna vůči vlastníkům staveb na jejich odkoupení za věcnou cenu dle zpracovaného ZP, v případě jejich nesouhlasu s prodejem garáže však budou vyzváni z pozice vlastníka pozemku k odstranění garáží bez finanční kompenzace, a to souladu s platnou právní legislativou (výpověď nájemní smlouvy, výzva k odstranění stavby, v případě nesplnění podání občanskoprávní žaloby na ochranu vlastnického práva vlastníka pozemku). RMB na R9/49. schůzi, konané dne 27.9.2023, přijatým usnesením doporučila ZMB souhlasit s odkupem garáží za věcnou cenu dle ZP a v této souvislosti současně přijala usnesení, kterým schválila výpověď nájemních smluv a výzvu k odstranění staveb garáží z pozemků SMB bez jakékoliv finanční kompenzace v případě neakceptace nabídky odkupu garáže.

### Návrh usnesení

#### Zastupitelstvo města Brna

**1. bere na vědomí** - skutečnost, že pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna (dále „SMB“) p.č. 740/4, 740/3, 740/7, 740/6, 740/5, 740/11, 740/2, 740/9, 740/12, 739/18, 739/15, 739/16, 739/20, 739/17, 740/1, 739/1, 736/1 v k.ú. Veverčí, situované při ulici Rybkova, jsou součástí rozvojové lokality Kraví Hora, která je jakožto rozvojová lokalita plánovaná k využití pro aktivity nadměstského významu a tyto pozemky jsou dle platného i připravovaného nového Územního plánu města Brna (ÚPmB) určeny k využití jako plocha rekreační zeleně, součást plochy sportu a jsou dotčené veřejně prospěšnou stavbou rekreačního areálu - etapa I.

- v lokalitě Rybkova se na pozemku SMB nachází celkem 49 garáží, z toho 17 staveb je zapsáno v KN (z toho 2 garáže jsou ve vlastnictví SMB z uplatněné nabídky předkupního práva), 32 garáží není zapsáno v KN. Lokalita je tvořena dvěma soubory hromadných řadových garáží (viz mapa):

I. soubor západně od ul. Rybkova tvoří řada 37 řadových garáží, které jsou postavené výlučně na pozemku SMB.

II. soubor východně od ul. Rybkova (v blízkosti areálu VUT) tvoří 16 garáží ve dvou řadách po osmi stavbách, kdy na sebe navazují zadní stěnou. Na pozemku SMB je postaveno 12 garáží, zbývající 4 garáže jsou postavené na pozemku ve vlastnictví VUT.

## 2. souhlasí

- s úplatným nabytím staveb garáží postavených na výše uvedených pozemcích SMB v lokalitě Rybkova, a to za cenu dle znaleckého posudku ze dne 31.7.2022 (věcná hodnota) s termínem akceptace nabídky do 3 měsíců od doručení nabídky.

Nabídka k odkupu staveb garáží tvoří přílohu č.....tohoto zápisu.

## Stanoviska

**RMB na své R9/049. schůzi, konané dne 27.9.2023, projednala a doporučila ZMB souhlasit s úplatným nabytím staveb garáží postavených na pozemku ve vlastnictví SMB.**

### Podpis zpracovatele pro archivaci

### Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Dagmar Baborovská**

vedoucí odboru - Majetkový odbor

3.10.2023 v 11:19

**Garance správnosti, zákonnosti materiálu**

### Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

**Mgr. Pavel Blažík**

vedoucí úseku - 3. úsek

2.10.2023 v 12:41

**Obsah materiálu**

Návrh usnesení	1 - 2
Obsah materiálu	3 - 3
Důvodová zpráva	4 - 11
Příloha (mapové podklady-garáže Rybkova.pdf)	12 - 15
Příloha k usnesení (Nabídka odkupu garáží při ul. Rybkova - vzor.pdf)	16 - 17

## Důvodová zpráva:

### Úvod:

Zastupitelstvu města Brna je předkládán k projednání návrh na schválení postupu spojeného s vyklizením staveb garáží z pozemků ve vlastnictví SMB v lokalitě při ul. Rybkova s nabídkou jejich odkupu za věcnou hodnotu stavby.

Statutární město Brno je vlastníkem pozemků p.č. 740/4, 740/3, 740/7, 740/6, 740/5, 740/11, 740/2, 740/9, 740/12, 739/18, 739/15, 739/16, 739/20, 739/17, 740/1, 739/1, 736/1 v k.ú. Veveří, které se nacházejí při ulici Rybkova. Na těchto pozemcích jsou postavené zapsané a nezapsané stavby řadových garáží ve vlastnictví třetích osob v celkovém počtu 49 staveb.

### Pozn.:

RMB v souvislosti s tímto materiálem předkládaným k projednání ZMB na své R9/49. schůzi, konané dne 27.9.2023, přijatým usnesením doporučila ZMB souhlasit s odkupem garáží za věcnou cenu dle ZP a v této souvislosti současně přijala usnesení, kterým schválila výpověď nájemních smluv a výzvu k odstranění staveb garáží z pozemků SMB bez jakékoliv finanční kompenzace v případě neakceptace nabídky na odkup stavby garáže.

Pozemky jsou součástí rozvojové lokality Kraví Hora, která je jakožto rozvojová lokalita plánovaná k využití pro aktivity nadměstského významu a tyto pozemky jsou dle platného i připravovaného nového Územního plánu města Brna (ÚPmB) určeny k využití jako plocha rekreační zeleně, součást plochy sportu a jsou dotčené veřejně prospěšnou stavbou rekreačního areálu – etapa I.

Setrvání garáží v této lokalitě je dlouhodobě v rozporu jak s platnou, tak i s navrhovanou novou územně plánovací dokumentací stanovenou 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, situované podél stávající komunikace při ul. Rybkova, 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 NOZ, 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, s ohledem na množství staveb a s přihlédnutím k časovému hledisku, se vedení města Brna rozhodlo, že majetkoprávní vypořádání bude prvotně řešeno nabídkou výkupu jednotlivých staveb za věcnou hodnotu staveb s tím, že náklady spojené s odstraněním staveb půjdou k tíži města Brna.

Z uvedeného důvodu PV SMB v měsíci prosinci 2022 v případě odstranění garáží z pozemků města Brna při ul. Rybkova projednala a schválila postup spočívající na finančním vypořádání se s vlastníky staveb formou nabídky na odkoupení staveb za jejich věcnou hodnotu, tento postup u lokality Rybkova potvrdila rovněž PV konaná v měsíci květnu 2023. V případech navrhovaného vyklizení staveb z pozemků města Brna v dalších vytypovaných lokalitách byl v květnové PV schválen jednotný postup na vyklizení staveb z pozemků dále již bez jakékoliv finanční kompenzace.

RMB na R9/49. schůzi, konané dne 27.9.2023, přijatým usnesením doporučila ZMB souhlasit s odkupem garáží za věcnou cenu dle ZP a v této souvislosti současně přijala usnesení, kterým schválila výpověď nájemních smluv a výzvu k odstranění staveb garáží z pozemků SMB bez jakékoliv finanční kompenzace v případě neakceptace nabídky odkupu garáže.

### Pozn.:

Již RMB na své schůzi R8/144, konané dne 19.4.2021 doporučila ZMB v souvislosti s projednáním nabídky předkupního práva ke stavbě garáže, postavené na pozemku SMB v této lokalitě nesouhlasit s využitím PP v souvislosti s projednáním variantního návrhu na usnesení ve věci nabídky PP podané dne 11.2.2021 paní [REDAKCE] k jiné garáži z této lokality a současně uložila MO MMB předložit do

RMB materiál s návrhem výpovědi nájenných smluv na dobu neurčitou nájenným garážím v této lokalitě, spolu s podáním informace o uzavřených nájenných smlouvách na dobu určitou a všechny další nabídky PP z této lokality doporučila nadále předkládat k projednání orgánům SMB s návrhem na nevyužití PP, neboť v souladu jak s platným, tak i s novým Územním plánem města Brna (ÚPmB) nejsou stavby garáží v této lokalitě určeny ke stabilizaci, naopak se předpokládá vyklizení území od všech staveb garáží při ul. Rybkova v lokalitě Kraví Hora a existence staveb garáží na pozemcích SMB omezuje majetkoprávní dispozice s těmito pozemky a zároveň negativně brání jejich účelnému využití.

### **Vlastnictví pozemků dotčených stavbami garáží při ul. Rybkova, k.ú. Veveří**

Statutární město Brno nabylo do vlastnictví předmětné pozemky dotčené stavbami garáží ve vlastnictví třetích osob na základě směnné smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene a věcného předkupního práva č. 62023013 ze dne 10.12.2002, uzavřené s VUT Brno.

Na pozemku ve vlastnictví SMB je v této lokalitě při ul. Rybkova postaveno celkem 49 garáží, které tvoří dva samostatné soubory garáží a jsou v této lokalitě rozdělené na dvě části. Jedna část se nachází západně od ulice Rybkova a je to řada 37 řadových garáží, z toho 12 garáží je zapsáno v KN (dvě garáže jsou ve vlastnictví SMB na základě využití nabídky PP) a zbývajících 25 garáží tvoří nezapsané stavby v KN (nezapsané stavby jsou postaveny na částech pozemku p.č. 736/1 a p.č. 740/1, k.ú. Veveří). Všechny garáže v této části jsou postavené na pozemku ve vlastnictví SMB.

Druhý soubor řadových garáží, nacházejících se v garážovém dvoře, je situovaný východně při ulici Rybkova v blízkosti areálu VUT v lokalitě Kraví Hora. V tomto souboru je zde umístěno celkem 16 garáží ve dvou řadách po osmi, kdy na sebe navazují zadní stěnou, z toho 5 garáží je zapsáno v KN, 7 garáží tvoří nezapsané stavby v KN (nezapsané stavby jsou postaveny na částech pozemku p.č. 739/1, k.ú. Veveří) a 4 garáže jsou postavené na pozemku ve vlastnictví VUT Brno a jsou zapsány v KN. Technický stav garáží v tomto souboru je lepší než u garáží v prvním souboru.

VUT Brno zřídilo výše uvedenou smlouvou ze dne 10.12.2002 ve prospěch SMB věcné břemeno průchodu a průjezdu přes svůj pozemek p.č. 737 k.ú. Veveří spočívající v právu SMB jakožto vlastníka předmětných pozemků užívat pozemek p.č. 737 v k.ú. Veveří jako přístupovou cestu pro příchod a příjezd k výše uvedeným pozemkům.

Správu pozemků ve vlastnictví SMB dotčených stavbami garáží vykonává Odbor správy majetku MMB. Se všemi vlastníky garáží jsou uzavřené k dotčeným pozemkům pod stavbami nájenní smlouvy a nájenné je řádně hrazeno.

Starší nájenní smlouvy jsou uzavřené v délce trvání nájmu převážně na dobu neurčitou, novější nájenní smlouvy cca od roku 2014 jsou uzavírány na dobu určitou v délce jednoho roku.

Nájenní smlouvy obsahují ustanovení s upozorněním, že nájennce bere na vědomí, že dle platné podrobnější územně plánovací dokumentace, Územního plánu Kraví hora, je pozemek součástí veřejně přístupného parku a je určen jako plocha parkové zeleně a garáže jsou v předmětné lokalitě určeny k likvidaci a jejich využití je dočasné, do doby realizace parku, který je v dokumentaci schválen jako veřejně prospěšná stavba.

Stavby garáží, situované podél stávající komunikace, jsou bariérou bránící většímu zpřístupnění této lokality a jsou v rozporu s plánovaným využitím celé lokality.

#### **Pozn.:**

Vzhledem ke skutečnosti, že celkem 4 stavby garáží včetně dotčených pozemků jsou ve vlastnictví třetích osob, nedojde odstraněním ostatních garáží postavených na pozemku SMB ke scelení pozemků v části této lokality, pokud nebudou odkoupeny pozemky a stavby na nich postavené od jejich vlastníků.

#### **Pozn.:**

V orgánech SMB bylo v průběhu let 2021 - 2023 projednáno doposud 6 nabídek předkupního práva z této lokality, z toho první dvě nabídky PP byly využité, další nabídky již však byly v souvislosti s výše uvedeným doporučením RMB nevyužité:

- Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/23. zasedání, konaném dne 19.1.2021 projednalo nabídku předkupního práva [redacted] doručenu dne 11.11.2020, k jiné stavbě garáže č.e. 389.

umístěné ve stejném garážovém dvoře na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 740/13 v k.ú. Veveří a schválilo nabytí stavby do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 499.000,- Kč, a za podmínek kupní smlouvy.

- rovněž tak Zastupitelstvo města Brna na svém Z8/24. zasedání, konaném dne 16.2.2021 projednalo nabídku předkupního práva [redacted] doručenou dne 22.12.2020, k jiné stavbě garáže, umístěné ve stejném garážovém dvoře na pozemku ve vlastnictví SMB p.č. 740/10 v k.ú. Veveří a schválilo nabytí stavby do vlastnictví SMB za kupní cenu ve výši 350.000,- Kč, a za podmínek kupní smlouvy.

**Předmětné pozemky i stavby na nich jsou z hlediska platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) součástí plochy nestavební – volné, návrhové funkční plochy městské zeleně s podrobnějším účelem využití stanoveným funkčním typem plocha rekreační zeleně (ZR).**

Takto vymezené plochy jsou dle regulativů ÚPmB záměrně vytvořeny náhradou za původní přírodní prostředí, jsou veřejně přístupné a slouží jako zázemí pro odpočinek a rekreační aktivity a zahrnují zejména rekreační areály, hřiště, koupaliště, pláže a kempinky.

Dále dle ÚPmB se na část dotčeného území vztahuje ochranný režim – chráněná území přírody, krajiny a zeleně – biocentrum územního systému ekologické stability krajiny (zák. č. 14/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů).

Pro úplnost uvádíme, že dle návrhu nového ÚPmB je předmětné pozemky součástí stabilizované plochy, plochy sportu se stavebně omezenou strukturou zástavby a výškovou úrovní zástavby 3 – 7 m (S/01).

Předmětné pozemky jsou dále dotčeny územně plánovací dokumentací – Územního plánu zóny Kraví hora, kde jsou pozemky součástí celoměstského rekreačního parku. Regulační plán potvrzuje funkční využití plochy stanovené ÚPmB (zeleně navržená). Část pozemků je dle ÚPZ Kraví Hora dotčena veřejně prospěšnou stavbou – rekreační areál – etapa I.

**Z hlediska budoucího využití se pro předmětné pozemky předpokládá v zásadě obdobný způsob využití, neboť v návrhu nového ÚPmB jsou předmětné pozemky součástí plochy sportu.**

**Obvyklá aktuální tržní cena garáží, daná porovnáním nabídkových cen v lokalitě a blízkém okolí:**

Realizované prodeje garáží v okolí:

2022	ul. Rybkova, řadová garáž, bez pozemku	575.000,- Kč
	ul. Rybkova, řadová garáž, bez pozemku	475.000,- Kč
	ul. Rybkova, řadová garáž bez pozemku	450.000,- Kč
2021	ul. Rybkova, řadová garáž, bez pozemku (SMB využilo předk.právo)	499.000,- Kč
	ul. Rybkova, řadová garáž, bez pozemku (SMB využilo předk. právo)	350.000,- Kč
2020	ul. Rybkova, řadová garáž, bez pozemku	370.000,- Kč
2019	ul. Rezkova, řadová garáž, bez pozemku	350.000,- Kč

**Stanovení věcné hodnoty 46 garáží na ulici Rybkova znaleckým posudkem pro účely nabídky k jejich odkupu:**

Za účelem určení konkrétní výše nabídkové ceny vůči jednotlivým vlastníkům 46 garáží na ul. Rybkova byl vypracován znalecký posudek č. 1950/012/2022 o stanovení věcné hodnoty 46 garáží na ul. Rybkova, který vypracoval dne 31.7.2022 na základě objednávky MO MMB znalec Ing. Josef Pavlovský.

Znalecký posudek byl proveden pro potřeby objednatele jako podklad pro jednání o majetkové dispozici. Předmětem ocenění je 46 garáží, které stojí na pozemcích ve vlastnictví SMB p.č. 740/4, 740/3, 740/7, 740/6, 740/5, 740/11, 740/2, 740/9, 740/12, 739/18 (č.e. 363), 739/16, 739/20, 739/17 a dále garáže stojící na části pozemků p.č. 740/1, 736/1 a 739/1, které nejsou zapsané v KN. Předmětem ocenění nejsou pozemky.

Znalecký posudek není proveden za účelem zjištění podrobného stavebně technického stavu nemovitosti ani za účelem zjištění ceny obvyklé/tržní hodnoty. Je vycházeno z technického stavu zjištěném při prohlídce nemovitosti z vnějšího ohledání.

Jde o soubor garáží, které jsou rozděleny na dvě části. Jedna část se nachází západně od ulice Rybkova. Je to řada 37 řadových garáží, které jsou rozděleny na dvě části vjezdem do sousedního areálu. Druhá část je východně od ulice Rybkova a je to celkem 16 garáží ve dvou řadách po osmi, kdy na sebe navazují zadní stěnou. Garáže byly stavěny v druhé půlce minulého století a jsou postaveny ze standardních materiálů. Jsou obdélníkového půdorysu (kromě jedné garáže, kterou lze spíše nazvat skladem). Technický stav odpovídá stáří. V posledních letech zde nebyly prováděny žádné významnější opravy či rekonstrukce.

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.

**Věcná hodnota 46 objektů garáží, které se nachází při ulici Rybkova ve městě Brně, k.ú. Veverí je stanovena pro jednotlivé garáže v rozmezí:**

**28.550,- Kč až 156.440,- Kč (vč DPH)**

**Celková částka vynaložená na odkup všech 46 garáží dle znaleckého posudku činí:  
5.529.590,- Kč (vč. 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.

**Navrhované záměry dispozic s pozemky SMB v uvedené lokalitě**

Za účelem získání co nejkomplexnějších relevantních podkladů ke zpracování majetkové přípravy zájmového území v předmětné lokalitě požádal MO MMB o stanovisko ve věci vyklizení pozemků z tohoto zájmového území zainteresované odbory MMB, tj. od Odboru územního plánování a rozvoje MMB, Odboru investic MMB, Odboru životního prostředí MMB a v neposlední řadě Kanceláře architekta města Brna a to, zda je z jejich úrovně pro tuto území evidován či plánován investiční záměr, záměr týkající se realizace plánovaných změn v oblasti životního prostředí a nebo zda probíhá příprava urbanistického řešení předpokládající výhledové změny v tomto území.

Dle OÚPR MMB je území při ul. Rybkova z územně plánovacího hlediska dle platného ÚPmB rozvojovou lokalitou, určenou k přestavbě a stavby garáží nejsou v tomto území určeny ke stabilizaci. Dle připravovaného ÚPmB je lokalita rovněž určena jako území s jiným funkčním využitím a stavby garáží nejsou ani tady výhledově navrženy ke stabilizaci.

Pozemky v k.ú. Veverí při ul. Rybkova jsou určeny jako stavebně omezená stabilizovaná plocha sportu.

Dle Kanceláře architekta města Brna jsou pozemky dotčené stavbami garáží v lokalitě při ul. Rybkova z hlediska ÚPmB součástí návrhové plochy městské zeleně (Z) a území řešeném ve schválené navazující ÚPD (Územní plán zóny Kraví hora). V upraveném návrhu ÚPmB pro opakované veřejné projednání 2021 jsou součástí stabilizované plochy sportu (S/o1). KAM Brna pro daná území nepřipravuje urbanistická řešení předpokládající výhledové změny v těchto územích.

Vyklizení území od staveb hromadných garáží pro potencionální využití daných lokalit pro investiční akce města Brna KAM doporučuje.

Odbor životního prostředí MMB ve svém vyjádření uvádí, že v této lokalitě nepřipravuje aktuálně žádný záměr. Vyklizení území od staveb hromadných garáží však dle názoru OŽP MMB do budoucna umožní využití lokality tak, jak to navrhuje, případně bude navrhovat platný Územní plán města Brna, dle kterého je v plánu využití předmětného území jako plocha sportu.

Odbor investiční MMB neeviduje na ul. Rybkova aktuálně žádný investiční záměr.

Stanovisko k lokalitě při ul. Rybkova nebylo vzhledem k plánovanému využití území dle ÚPmB od BO MMB požadováno.

**Závěr:**

Ze všech výše uvedených skutečností je zřejmé, že vzhledem k plánovanému využití pozemků, které jsou součástí rozvojové lokality Kraví Hora, která je jakožto rozvojová lokalita plánovaná k využití pro aktivity nadměstského významu, je další setrvání staveb garáží postavených na těchto pozemcích v uvedené lokalitě při ulici Rybkova neudržitelné. Z důvodu majetkové přípravy území v předmětné lokalitě, za účelem využití této lokality pro investiční akce města Brna, je nezbytné realizovat vyklizení 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:**

**- souhlasit s úplatným nabytím staveb garáží postavených na výše uvedených pozemcích SMB v lokalitě Rybkova, a to za cenu dle znaleckého posudku ze dne 31.7.2022 (věcná hodnota) s termínem akceptace nabídky do 3 měsíců od doručení nabídky,**

**a to za předpokladu, že vlastníci staveb akceptují nabízenou věcnou cenu a spolu s nabídkou na odkup garáže budou upozorněni na skutečnost, že v případě neakceptace nabídky ve stanovené době bude SMB nuceno učinit výpověď nájemní smlouvy spolu se zasláním výzvy k odstranění stavby z pozemku s požadavkem na uvedení pozemku do původního stavu bez jakékoliv finanční kompenzace (výpovědi NS a výzvy k odstranění stavby z pozemku schválila RMB na schůzi R9/049, konané 27.9.2023).**

Kupní cena za odkup garáží bude hrazena z rozpočtu kapitálových výdajů pro rok 2023 - 2024 ORJ 6300 § 3639 ORG 3437 – MO výkupy pozemků a objektů, o rezervaci částky 5.529.590,- Kč bylo požádáno.

**Materiál byl předložen k projednání Majetkové komisi RMB na jejím 16. zasedání konaném dne 25.9.2023.**

**Komise majetková RMB doporučila**

#### **1. vzít na vědomí**

- skutečnost, že pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna (dále „SMB“) p.č. 740/4, 740/3, 740/7, 740/6, 740/5, 740/11, 740/2, 740/9, 740/12, 739/18, 739/15, 739/16, 739/20, 739/17, 740/1, 739/1, 736/1 v k.ú. Veverí, situované při ulici Rybkova, jsou součástí rozvojové lokality Kraví Hora, která je jakožto rozvojová lokalita plánovaná k využití pro aktivity nadměstského významu a tyto pozemky jsou dle platného i připravovaného nového Územního plánu města Brna (ÚPmB) určeny k využití jako plocha rekreační zeleně, součást plochy sportu a jsou dotčené veřejně prospěšnou stavbou rekreačního areálu – etapa I. - v lokalitě Rybkova se na pozemku SMB nachází celkem 49 garáží, z toho 17 staveb je zapsáno v KN (z toho 2 garáže jsou ve vlastnictví SMB z uplatněné nabídky předkupního práva), 32 garáží není zapsáno v KN. Lokalita je tvořena dvěma soubory hromadných řadových garáží (viz mapa): I. soubor západně od ul. Rybkova tvoří řada 37 řadových garáží, které jsou postavené výlučně na pozemku SMB. II. soubor východně od ul. Rybkova (v blízkosti areálu VUT) tvoří 16 garáží ve dvou řadách po osmi stavbách, kdy na sebe navazují zadní stěnou. Na pozemku SMB je postaveno 12 garáží, zbývající 4 garáže jsou postavené na pozemku ve vlastnictví VUT.

#### **2. souhlasit**



s úplatným nabytím staveb garáží postavených na výše uvedených pozemcích SMB v lokalitě Rybkova, a to za cenu dle znaleckého posudku ze dne 31.7.2022 (věcná hodnota) s termínem akceptace nabídky do 3 měsíců od doručení nabídky.

### 3. schválit

výpověď platných nájemních smluv týkajících se pozemků p.č. 740/4, 740/3, 740/7, 740/6, 740/5, 740/11, 740/2, 740/9, 740/12, 739/18, 739/15, 739/16, 739/20, 739/17, 740/1, 739/1, 736/1 v k.ú. Veverí, 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 pozemcích ve vlastnictví SMB p.č. 740/4, 740/3, 740/7, 740/6, 740/5, 740/11, 740/2, 740/9, 740/12, 739/18, 739/15, 739/16, 739/20, 739/17, 740/1, 739/1, 736/1 v k.ú. Veverí 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 6 měsíců od doručení výzvy. Výpověď nájemní smlouvy s výzvou k odstranění stavby garáže tvoří přílohu č.....tohoto zápisu. Výzva 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. pověřit

primátorku města Brna podpisem výpovědi a výzev k odstranění stavby po datu 10.10.2023.

Hlasování: 8 - pro, 0- proti, 2 - se zdržel

**Členové komise majetkové Rady města Brna hlasováním doporučili ke schválení.**

**Usnesení bylo přijato**

Mgr. Josef Haluza	Ludmila Oulehlová	Ing. Jan Jedelský	Bc. Patrik Doležal	Ing. Petr Havelka	Tomáš Hejčí	Mgr. Ondřej Hýsek Ph.D.	Mgr. Jitka Ivičková	JUDr. Michal Marek	Ing. Roman Vašina	Ing. David Trlilo	Mgr. Bc. Marek Viskot	Mgr. Marek Šlapal
Zdržel se	omluvena	pro	pro	zdržel se	pro	pro	pro	pro	pro	pro	omluven	omluven

**RMB na své R9/049. schůzi, konané dne 27.9.2023, projednala a doporučila ZMB souhlasit s úplatným nabytím staveb garáží postavených na pozemku ve vlastnictví SMB.**

*Bylo hlasováno bez rozpravy.*

Rada města Brna

1. vzala na vědomí

- skutečnost, že pozemky ve vlastnictví statutárního města Brna (dále „SMB“) p. č. 740/4, 740/3, 740/7, 740/6, 740/5, 740/11, 740/2, 740/9, 740/12, 739/18, 739/15, 739/16, 739/20, 739/17, 740/1, 739/1, 736/1 v k. ú. Veverí, situované při ulici Rybkova, jsou součástí rozvojové lokality Kraví Hora, která je jakožto rozvojová lokalita plánovaná k využití pro aktivity nadměstského významu a tyto pozemky jsou dle platného i připravovaného nového Územního plánu města Brna (ÚPmB) určeny k využití jako plocha rekreační zeleně, součást plochy sportu a jsou dotčené veřejně prospěšnou stavbou rekreačního areálu – etapa I.

- v lokalitě Rybkova se na pozemku SMB nachází celkem 49 garáží, z toho 17 staveb je zapsáno v KN (z toho 2 garáže jsou ve vlastnictví SMB z uplatněné nabídky předkupního práva), 32 garáží není zapsáno v KN. Lokalita je tvořena dvěma soubory hromadných řadových garáží (viz mapa): I. soubor západně od ul. Rybkova tvoří řada 37 řadových garáží, které jsou postavené výlučně na pozemku SMB.

II. soubor východně od ul. Rybkova (v blízkosti areálu VUT) tvoří 16 garáží ve dvou řadách po osmi stavebách, kdy na sebe navazují zadní stěnou. Na pozemku SMB je postaveno 12 garáží, zbývajících 4 garáže jsou postavené na pozemku ve vlastnictví VUT.

## 2. doporučila

Zastupitelstvu města Brna  
souhlasit

- s úplatným nabytím staveb garáží postavených na výše uvedených pozemcích SMB v lokalitě Rybkova, a to za cenu dle znaleckého posudku ze dne 31.7.2022 (věcná hodnota) s termínem akceptace nabídky do 3 měsíců od doručení nabídky.

## 3. schválila

- výpověď platných nájemních smluv týkajících se pozemků p. č. 740/4, 740/3, 740/7, 740/6, 740/5, 740/11, 740/2, 740/9, 740/12, 739/18, 739/15, 739/16, 739/20, 739/17, 740/1, 739/1, 736/1 v k. ú. Veveří, 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 pozemcích ve vlastnictví SMB p. č. 740/4, 740/3, 740/7, 740/6, 740/5, 740/11, 740/2, 740/9, 740/12, 739/18, 739/15, 739/16, 739/20, 739/17, 740/1, 739/1, 736/1 v k. ú. Veveří zaslou 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 6 měsíců od doručení výzvy.

Výpověď nájemní smlouvy s výzvou k odstranění stavby garáže tvoří přílohu č. 15a tohoto zápisu. Výzva k odstranění stavby garáže v případě neexistence nájemního vztahu tvoří přílohu č. 15b tohoto zápisu. Ověřené přílohy jsou uloženy na Organizačním odboru MMB.

- 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. pověřila

- primátorku města Brna podpisem výpovědí a výzev k odstranění stavby po datu 10.10.2023.

Schváleno jednomyslně 10 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	Mgr. Suchý	JUDr. Kerndl	Ing. Podivinská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	RNDr. Chvátal Ph.D.	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
pro	pro	---	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

### **Stanoviska dotčených orgánů:**

#### **Odbor územního plánování a rozvoje MMB**

V uvedené lokalitě se nachází poměrně velké množství staveb garáží v soukromém vlastnictví, postavených na pozemcích ve vlastnictví statutárního města Brna.

Dle platného ÚPmB jsou pozemky určeny jako:

v k.ú. Veveří (při ul. Rybkova):

- nestavební návrhová funkční plocha městské zeleně s podrobnějším účelem využití plochy rekreační zeleně ZR.

**Území při ul. Rybkova je z územně plánovacího hlediska dle platného ÚPmB rozvojovou lokalitou určené k přestavbě a stavby garáží nejsou v tomto území určeny ke stabilizaci.**

**Dle připravovaného ÚPmB je lokalita rovněž určena jako území s jiným funkčním využitím a stavby garáží nejsou ani tady výhledově navrženy ke stabilizaci.**

Pozemky jsou určeny:

- v k.ú. Veveří (lokalita při ul. Rybkova) jako stavebně omezená stabilizovaná plocha sportu

#### **Odbor investiční MMB**

**Na ul. Rybkova neeviduje OI MMB žádný investiční záměr.**

#### **Bytový odbor MMB**

**Stanovisko k lokalitě při ul. Rybkova nebylo vzhledem k plánovanému využití území dle ÚPmB od BO MMB požadováno.**

#### **Kancelář architekta města Brna**

Pozemky dotčené stavbami garáží v lokalitě při ul. Rybkova jsou z hlediska ÚPmB součástí návrhové plochy městské zeleně (Z) a území řešeném ve schválené navazující ÚPD (Územní plán zóny Kraví hora). V upraveném návrhu ÚPmB pro opakované veřejné projednání 2021 jsou součástí stabilizované plochy sportu (S/o1).

KAM Brna pro dané území nepřipravuje urbanistická řešení předpokládající výhledově změny v tomto území.

**Kancelář architekta města Brna vyklizení území od staveb hromadných garáží pro potencionální využití v dané lokalitě pro investiční akce města Brna doporučuje.**

#### **Odbor životního prostředí MMB**

**dle vyjádření OŽP MMB v této lokalitě nepřipravuje aktuálně žádný záměr. Vyklizení území od staveb hromadných garáží však dle názoru OŽP MMB do budoucna umožní využití lokality tak, jak to navrhuje, případně bude navrhovat platný Územní plán města Brna, dle kterého je v plánu využití předmětného území jako plocha sportu.**



**GISBRNO** garáže - lokalita Rybkova - ortofoto



20 m

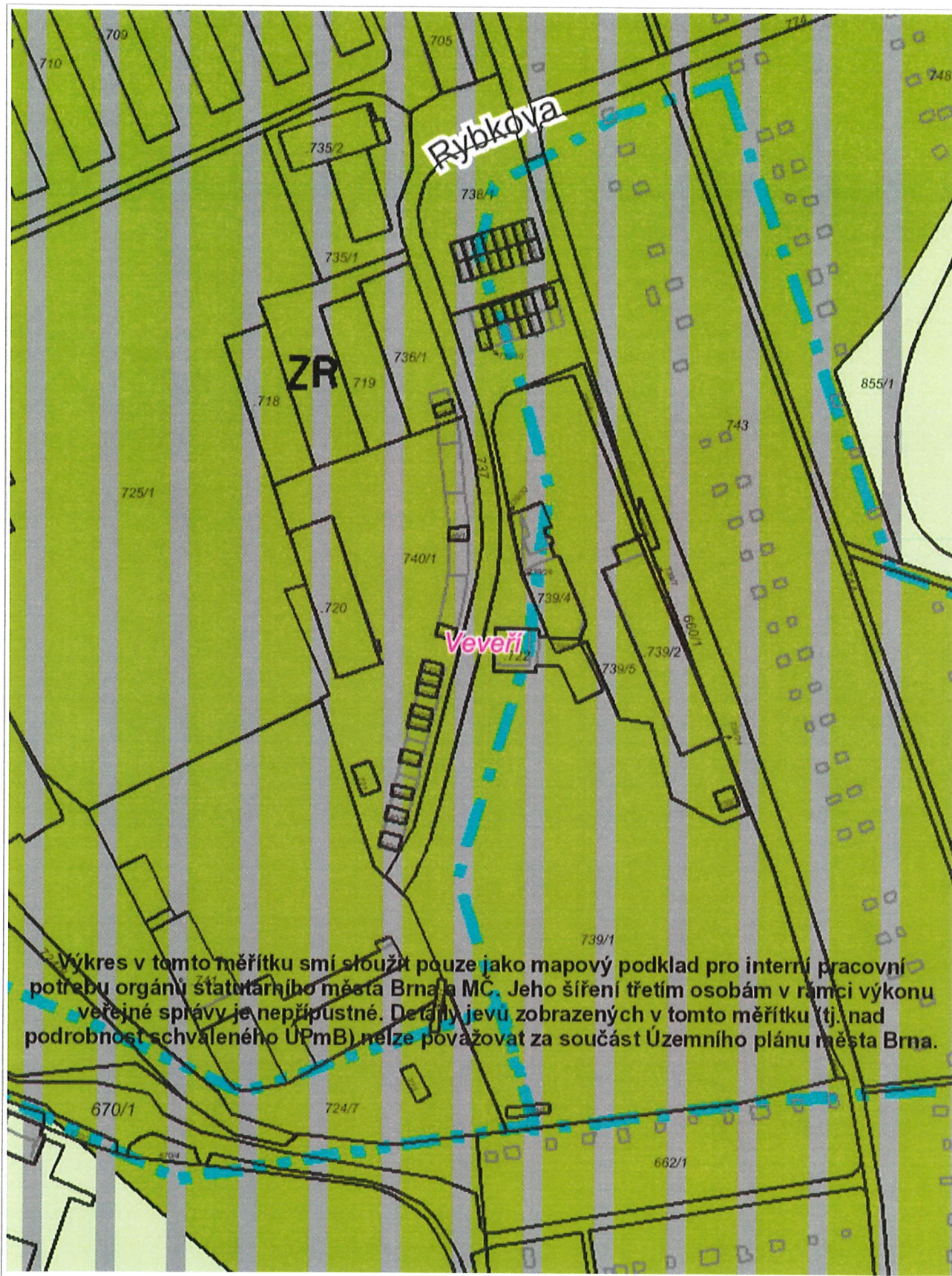
1 : 1 000

© TopGis, s.r.o., datum snímkování: 25. 3. 2022, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



# garáže - lokalita Rybkova - platný ÚPmB



Výkres v tomto měřítku smí sloužit pouze jako mapový podklad pro interní pracovní potřebu orgánů statutárního města Brna a MČ. Jeho šíření třetím osobám v rámci výkonu veřejné správy je nepřipustné. Detaily jevu zobrazených v tomto měřítku (tj. nad podrobností schvaleného ÚPmB) nelze považovat za součást Územního plánu města Brna.



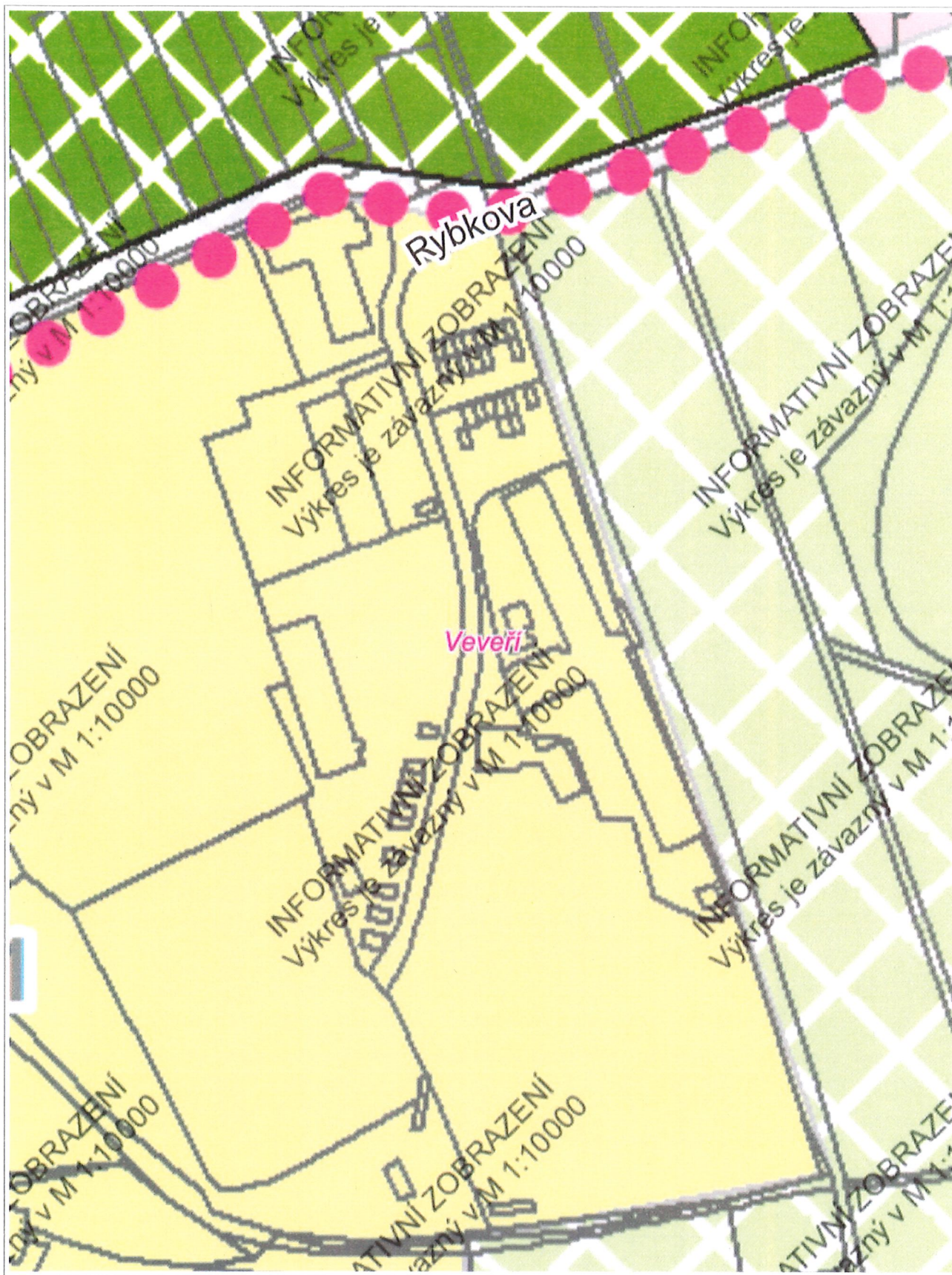
1 : 1 500

ÚPmB úplné znění k 03.04.2023, RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



# garáže - lokalita Rybkova - připravovaný ÚPmB



50 m

1 : 1 500

© SM Brno, KÚ pro JMK, ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

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

Vážený pane/paní,

statutární město Brno je vlastníkem pozemku p.č. ....v k.ú. Veveří, obec Brno. Jedná se o pozemek/část pozemku zastavěný stavbou garáže situované při ul. Rybkova v lokalitě Kraví Hora.

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 výměře .....m<sup>2</sup>, zapsané /nezapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na listu vlastnictví č.....pro katastrální území Veveří, 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 uzavřena nájemní smlouva č.....ze dne ..... (pozemek / část pozemku užíváte bez právního důvodu, neboť k užívanému pozemku /části pozemku s Vámi nebyla uzavřena řádná nájemní smlouva).

Pozemek je součástí rozvojové lokality Kraví Hora, která je jakožto rozvojová lokalita plánovaná k využití pro aktivity nadměstského významu a tento pozemek je dle platného i připravovaného nového Územního plánu města Brna (ÚPmB) určen k využití jako plocha rekreační zeleně, součást plochy sportu a je dotčený veřejně prospěšnou stavbou rekreačního areálu. Cizí stavby garáží postavené na pozemcích města Brna v této lokalitě jsou dlouhodobě v rozporu jak s platnou, tak i s navrhovanou novou 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 R9/049.schůzi ze dne 27.9.2023 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 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 lokalitě při ul. Rybkova, si Vás tímto dovolujeme oslovit s nabídkou na odkoupení Vaší Stavby, kterou schválilo Zastupitelstvo města Brna na svém Z9/10. zasedání dne 10.10.2023 a nabízíme Vám za Stavbu kupní cenu v celkové výši.....Kč, která odpovídá věcné hodnotě Stavby a byla stanovená znaleckým posudkem ze dne 31.07.2022.

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 odstraněná, 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 čp/če umístěné na pozemku/části pozemku p.č. ...., vše v k.ú. Veveří, obec Brno, byla schválena na Z9/10. zasedání Zastupitelstva města Brna konaného dne 10.10.2023, bod č. 116.

S pozdravem

JUDr. Markéta Vaňková  
primátorka města Brna