

MMFM 196253/2026/3

datová schránka:

Statutární město Frýdek-Místek
Magistrát města Frýdku-Místku
Radniční 1148
738 01 Frýdek-Místek

Ve Frýdku-Místku, dne 1.6.2026

Věc: Reakce na sdělení č. j. MMFM 160848/2026, podnět k provedení kontroly skutečného způsobu užívání garáží a žádost o informace dle zákona č. 106/1999 Sb.

Vážení,

navazujeme na Vaše sdělení doručené dne 27. 05. 2026, č. j. MMFM 160848/2026, ve kterém uvádíte, že předmětné stavby garáží v lokalitě K Zahrádkám ve Frýdku-Místku jsou v současnosti využívány formou pronájmu jako garáže a že město v současné době neplánuje změnu způsobu jejich užívání, rekonstrukci ani odstranění.

S tímto závěrem se nemůžeme ztotožnit, neboť podle našich dlouhodobých poznatků nejsou uvedené garáže fakticky užívány jako garáže, ale jsou užívány k dlouhodobému pobytu osob, fakticky k bydlení. To je podle našeho názoru v rozporu s účelem, ke kterému byly tyto stavby povoleny a zkolaudovány.

Pokud se statutární město Frýdek-Místek stalo vlastníkem uvedených garáží a přilehlých pozemků, důvodně jsme předpokládali, že jako vlastník veřejnoprávní korporace zajistí, aby byly stavby užívány v souladu s kolaudačním rozhodnutím, tedy skutečně jako garáže. Současný stav tomu však neodpovídá. Současně máme za to, že vlastník nemovitostí nemůže být v dobré víře o skutečném způsobu jejich užívání, pokud je tento stav dlouhodobý, veřejně známý a podle vyjádření města je lokalita průběžně monitorována.

Máme k dispozici fotodokumentaci a videozáznamy, které podle našeho názoru dokládají dlouhodobé užívání garáží k pobytu osob. Jedná se zejména o skutečnosti, jako je dlouhodobý pohyb a pobyt osob v garážích, vytápění v zimních měsících ve dne i v noci, instalace televizní antény a další znaky faktického užívání staveb k bydlení. Současně upozorňujeme, že garáže nedisponují odpovídajícím sociálním ani hygienickým zázemím, což vede mimo jiné k tomu, že osoby zde pobývající vykonávají hygienické potřeby v okolí.

Ve Vašem sdělení dále uvádíte, že na situaci v dané lokalitě průběžně dohlíží zaměstnanci Slezské diakonie, konkrétně azylového domu Bethel. Tato skutečnost podle našeho názoru dále podporuje závěr, že město má k dispozici dostatek informací k ověření skutečného způsobu užívání předmětných staveb.

Skutečnost, že část osob využívá garáže k dlouhodobému pobytu, má negativní dopad na okolí a současně vytváří situaci, kdy osoby pobývající v garážích nepodléhají pravidlům a kontrolním mechanismům, které se vztahují na klienty azylového domu.

Dle § 230 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, lze stavbu, která vyžaduje povolení, užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí. Dle § 291 a § 292 stavebního zákona stavební úřady kontrolují plnění povinností vyplývajících ze stavebního zákona a provádějí kontrolu za účelem ochrany veřejných zájmů. Užívání stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím je zároveň přestupkem podle § 301 odst. 1 písm. g) stavebního zákona.

S ohledem na výše uvedené žádáme, aby příslušný stavební úřad provedl kontrolu skutečného způsobu užívání předmětných garáží, zejména zda nejsou užívány k bydlení či dlouhodobému pobytu osob v rozporu s kolaudačním rozhodnutím. Současně žádáme, aby nám bylo sděleno, zda stavební úřad v minulosti obdržel podněty týkající se užívání těchto staveb k bydlení a jakým způsobem byly tyto podněty vyřízeny.

Současně žádáme, aby město jako vlastník staveb a pronajímatel přijalo opatření k tomu, aby nájemci užívali garáže výlučně k účelu, ke kterému jsou určeny, tedy jako garáže, nikoli jako prostory k bydlení či pobytu osob. Současně žádáme o sdělení, jakým způsobem město kontroluje dodržování účelu nájmu u těchto garáží a jaké sankce může vůči nájemcům uplatnit v případě porušení nájemních podmínek.

Zároveň tímto podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, žádáme o poskytnutí následujících informací:

1. kopie aktuálně platných nájemních smluv k předmětným garážím, případně s anonymizací osobních údajů fyzických osob, pokud je anonymizace nezbytná,
2. informace, kolik garáží je v dané lokalitě aktuálně pronajato,
3. informace, zda nájemní smlouvy výslovně zakazují užívání garáží k bydlení, přespávání nebo dlouhodobému pobytu osob,
4. informace, zda město provedlo od nabytí vlastnictví garáží kontrolu skutečného způsobu jejich užívání,
5. kopie případných záznamů, protokolů nebo jiných dokumentů, kterými město disponuje a které se týkají kontrol či monitorování předmětných garáží,
6. informace, jaká konkrétní opatření město přijalo nebo hodlá přijmout k zajištění toho, aby byly garáže užívány pouze jako garáže,
7. informace, zda město eviduje stížnosti, podněty nebo oznámení týkající se užívání těchto garáží za posledních pět let a kolik takových podání bylo evidováno.

Žádáme rovněž o písemné sdělení, zda bude na základě tohoto podnětu provedena kontrola stavebním úřadem, v jakém předpokládaném termínu a jakým způsobem budeme o výsledku vyrozuměni.

V případě, že město nebo stavební úřad dospěje k závěru, že předmětné garáže jsou skutečně užívány pouze jako garáže, žádáme o sdělení, na základě jakých konkrétních kontrolních zjištění k tomuto závěru dospěl.

V případě potřeby jsme připraveni předložit příslušnému správnímu orgánu fotodokumentaci a videozáznamy dokumentující skutečný způsob užívání předmětných staveb. Tyto skutečnosti nejsou jednorázovým pozorováním, ale jedná se o stav trvající dlouhodobě, opakovaně dokumentovaný v průběhu posledních měsíců.

Žádáme, aby tato část podání byla považována za podnět k výkonu kontrolní činnosti podle stavebního zákona a byla postoupena věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu, pokud není vyřizována přímo tímto orgánem.

S pozdravem



FRÝDEK~MÍSTEK

Statutární město Frýdek-Místek
Magistrát města Frýdku-Místku
Radniční 1148, 738 01 Frýdek-Místek

Odbor správy obecního majetku
pracoviště Radniční 10, Frýdek

Váš dopis značka:
Ze dne: 2026-06-01 21:55:35.000000
Číslo jednací: MMFM 178688/2026
Spisová značka:
Vyřizuje:
Telefon:
E-mail:
Datum: 17.06.2026

Frýdek-Místek
73801

Poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

Vážená paní

v odpovědi na Vaši žádost ze dne 01.06.2026 o poskytnutí informací Vám sdělujeme následující:

1) kopie aktuálně platných nájemních smluv k předmětným garážím, případně s anonymizací osobních údajů fyzických osob, pokud je anonymizace nezbytná.

V příloze č. 1 zasíláme anonymizované kopie nájemních smluv k předmětným garážím.

2) informace, kolik garáží je v dané lokalitě aktuálně pronajato.

Aktuálně jsou pronajaty 3 garáže.

3) informace, zda nájemní smlouvy výslovně zakazují užívání garáží k bydlení, přespávání nebo dlouhodobému pobytu osob.

V nájemních smlouvách je výslovně uvedeno za jakým účelem jsou garáže pronajímány, tj. garážování automobilu a skladování.

4) informace, zda město provedlo od nabytí vlastnictví garáží kontrolu skutečného způsobu jejich užívání.

Odbor správy obecního majetku převzal předmětné garáže od původního vlastníka dne 14.01.2026 (viz příloha č. 2). Při převzetí byly zkontrolovány a od té doby tzn. po převzetí garáží nevznikl důvod k provedení kontroly nebytových prostor. Specifická situace nastala u garáže č. 6, která zřejmě již za předchozího vlastníka nebyla využívána k účelu garážování. V této garáži byly dne 14.01.2026 vyměněny zámky a následně zde probíhaly již pouze šetření za účelem jejího vyklizení (viz příloha č. 3).

Kontroly byly provedeny dne 10.06.2026 (viz příloha č. 4), přičemž bylo zjištěno, že garáže, které jsou předmětem nájemních vztahů, jsou užívány v souladu s jejich určeným účelem.

Při převzetí objektu bylo s těmi uživateli, kteří garáže užívali k jejich určenému účelu, tj. ke garážování, dohodnuto pokračování v nájemním vztahu. Z procesních a technických důvodů byly uzavřeny nájemní smlouvy s účinností od 01.06.2026. 5 garáží je v současné době prázdných.

5) kopie případných záznamů, protokolů nebo jiných dokumentů, kterými město disponuje a které se týkají kontrol či monitorování předmětných garáží.

Viz přílohy č. 3 a č. 4.

6) informace, jaká konkrétní opatření město přijalo nebo hodlá přijmout k zajištění toho, aby byly garáže užívány pouze jako garáže.

Uzavření platné nájemní smlouvy s jasně definovaným účelem užívání a provádění kontrol.

7) informace, zda město eviduje stížnosti, podněty nebo oznámení týkající se užívání těchto garáží za posledních pět let a kolik takových podání bylo evidováno.

Za období od 14.01.2026, kdy jsme se stali vlastníky předmětných garáží, neevidujeme, mimo Váš podnět, žádné jiné stížnosti, podněty nebo oznámení týkající se užívání těchto garáží. Odbor územního rozvoje a stavebního řádu za posledních 5 let také neeviduje žádné stížnosti, podněty nebo oznámení týkající se užívání těchto garáží.

Váš podnět byl zároveň předán odboru územního rozvoje a stavebního řádu Magistrátu města Frýdku-Místku, který bude vyřizovat věc samostatně.

S pozdravem

vedoucí odboru správy obecního majetku

Přílohy:

- č. 1 - Nájemní smlouvy
- č. 2 - Zápis o převzetí nebytového prostoru
- č. 3 - Místní šetření – garáž č. 6
- č. 4 - Kontroly nebytových prostor