



B | R | N | O

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO  
NÁMĚSTEK PRIMÁTORA  
Oliver Pospíšil

V Brně dne 27. března 2007  
Č. j. KN 31/2007/O/Pos

Vážený pane starosto,

obracím se na Vás ve věci areálu bývalých vojenských kasáren Lerchova v Brně. Nemovitosti tvořící areál bývalých kasáren Vám byly svěřeny, protokolárně Vám byly předány a v protokolu jste byli upozorněni na závazky města Brna týkající se svěřených nemovitostí, jak vyplývají ze smlouvy uzavřené mezi městem Brnem a ČR - Ministerstvem obrany ČR ze dne 23. 6. 2003 o bezúplatném převodu vlastnictví - smlouva č. 6203 5 009. Tyto nemovitosti byly ze strany ČR - Min. obrany na město Brno převedeny z důvodu veřejném zájmu podle § 22 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů pro výstavbu veřejné vybavenosti nekomerčního charakteru. Město Brno se ve smlouvě zavázalo po dobu 10ti let od nabytí vlastnictví k nemovitostem, využívat tyto ve veřejném zájmu, tj. pro výstavbu veřejné vybavenosti nekomerčního charakteru - pro umístění staveb a zařízení v oblasti veřejné správy, kultury, sociální péče, zdravotnictví, školství, integrovaného záchranného systému, policie, dále pro umístění staveb a zařízení v souladu s územním plánem v oblasti obchodu a služeb. Po tuto dobu se město zavázalo nemovitosti nepřevést na třetí osobu s výjimkou bezúplatného převodu na ČR a nepronajímat je ke komerčním účelům. V případě porušení těchto závazků má město Brno zaplatit smluvní pokutu ve výši evidenční hodnoty nemovitosti, ohledně které poruší svůj závazek, jak je tato hodnota uvedena ve smlouvě. Smluvní pokuta je splatná na výzvu ČR - Min. obrany.

Dle § 3 odst. 2 zákona č. 174/2003 Sb., o převodu některého nepotřebného vojenského majetku a majetku, s nímž je příslušné hospodařit Ministerstvo obrany ČR, z vlastnictví České republiky na územní samosprávné celky v souvislosti s bezúplatným převodem majetku ČR lze územní samosprávný celek omezit ve výkonu vlastnických práv k darovanému majetku pouze v nezbytně nutném rozsahu zřízením práva odpovídajícího věcnému břemení ve prospěch státu nebo jiné osoby. Uzavřené smlouvy o bezúplatném převodu majetku státu sjednané před dnem účinnosti tohoto zákona mezi Ministerstvem obrany a místně příslušným územním samosprávným celkem podle právních předpisů o hospodaření s majetkem státu se dnem účinnosti tohoto zákona považují za smlouvy o bezúplatném převodu majetku státu podle § 3 odst. 2 zákona č. 174/2003 Sb., Uvedený zákon nabyl účinnosti dne 12. 6. 2003 a předmětná smlouva byla uzavřena po jeho účinnosti, takže nelze využít retroaktivní účinky uvedeného zákona. O převodu majetku dle uvedeného zákona do vlastnictví místně příslušných územních samosprávných celků rozhoduje vláda na návrh Ministerstva obrany. S ohledem na skutečnost, že vláda nerozhodla o bezúplatném převodu majetku vymezeného ve smlouvě na město Brno, lze předpokládat, že se nelze s úspěchem dovolávat neplatnosti smluvních závazků města Brna po stanovenou dobu majetek nepronajímat ke komerčním účelům, neboť uvedený zákon č. 174/2003 Sb., na uzavřenou smlouvu nedopadá.

Městská část Brno-střed uzavřela ohledně nemovitostí nabytých od ČR - Min. obrany v roce 2006 nájemní smlouvu a rámcovou smlouvu o budoucí výstavbě. V nájemní smlouvě jste nemovitosti pronajali společnosti WILSON PROPERITY s.r.o. za účelem výstavby polyfunkčního domu na pozemcích do doby nabytí vlastnického práva nájemce, respektive vlastníků jednotek

v polyfunkčním objektu, který má být postaven na pronajatých pozemcích. Nájemné je dohodnuto ve výši 1,- Kč za m<sup>2</sup> ročně, celkem 5.525,- Kč ročně. Nájemné za pozemky má být hrazeno do doby pravomocné kolaudace polyfunkčního objektu. Poté má být hrazeno formou vzájemného zápočtu za pozemek p. č. 423 o výměře 848 m<sup>2</sup>, který společnosti WILSON PROPERITY s.r.o. nepatří. Jakým způsobem by měl být započítán nájem pozemků ve vlastnictví města Brna o výměře 5.525 m<sup>2</sup> pronajatých uvedené společnosti s nájmem pozemku o výměře 848 m<sup>2</sup>, které by mělo město Brno v budoucnu platit p. Liškovi a Škrdlíkovi, není ze smlouvy zřejmé. Ve smlouvě byla sjednána možnost ukončit smlouvu pouze pokud nájemce zanikne nebo písemnou dohodou smluvních stran. Ve smlouvě jste se dohodli, že po vybudování polyfunkčního centra nájemní smlouva přechází na vlastníky jednotek v něm a dali jste souhlas společnosti WILSON PROPERITY s.r.o. k demolicí budov ve vlastnictví města Brna.

V rámci smlouvy o budoucí výstavbě, kterou jste uzavřeli s p. Liškou, p. Škrdlíkem a společností WILSON PROPERITY s.r.o., má p. Liška a p. Škrdlík pronajmout městu Brno pozemek o výměře 848 m<sup>2</sup> se stavbou na něm postavenou pro přestavbu smyčky konečné stanice tramvaje a výstavbu parku poté, kdy na pozemcích města Brna společnost WILSON PROPERITY s.r.o. postaví polyfunkční objekt a tento bude kolaudován. Společnost WILSON PROPERITY s.r.o. má na město Brno převést nebytovou jednotku vybudovanou v polyfunkčním objektu. Má být uzavřena směnná smlouva, kterou mají p. Liška a p. Škrdlík převést na město Brno pozemek se stavbou pro přestavbu smyčky konečné stanice tramvaje a výstavbu parku a město Brno převede na společnost WILSON PROPERITY s.r.o., respektive vlastníky jednotek v polyfunkčním objektu své nemovitosti nabyté od ČR - Min. obrany bez nároku na jakékoliv finanční plnění. Jakým způsobem má být uzavřena směnná smlouva bez nároku na peněžité plnění za situace, kdy město Brno má získat nemovitosti smlouvou od p. Lišky a p. Škrdlíka, ale mělo by své nemovitosti převést i na jiné osoby, smlouva neřeší.

Uzavření nájemní smlouvy se společností WILSON PROPERITY s.r.o., kterou jste jí přenechali do nájmu nemovitosti tvořící areál bývalých vojenských kasáren Lerchova v Brně získané bezplatně od ČR - Min. obrany na základě smlouvy ze dne 23. 6. 2003 o bezúplatném převodu vlastnictví č. 6203 5 009, lze hodnotit jako porušení závazků města Brna, jak je přijalo ve smlouvě uzavřené s ČR - Min. obrany. Město Brno se zavázalo nemovitosti využít pro výstavbu veřejné vybavenosti nekomerčního charakteru a nepřenechat je do nájmu ke komerčním účelům. Uzavření nájemní smlouvy, kterou byly nemovitosti pronajaty společnosti WILSON PROPERITY s.r.o., může být ze strany ČR - Min. obrany posuzováno jako přenechání nemovitostí do nájmu ke komerčním účelům v rozporu s uzavřenou smlouvou o bezúplatném převodu nemovitostí s tím, že město Brno porušilo své smluvní závazky využít bezplatně převedené nemovitosti pro výstavbu veřejné vybavenosti nekomerčního charakteru a nepřenechat je do nájmu ke komerčním účelům. ČR - Min. obrany může po městu Brnu požadovat na základě porušení těchto závazků zaplacení smluvní pokuty.

V nájemní smlouvě je uváděno, že společnost WILSON PROPERITY s.r.o. na pozemcích města vybuduje polyfunkční objekt. Na internetových stránkách tento objekt společnost PROPERITY s.r.o. prezentuje jako bytový dům. Uvádí, že v přízemí bude prodejna potravin, kavárna, klubovny pro potřeby ÚMČ Brno-střed a drobné provozovny, které v dané lokalitě chybí. V dalších třech navazujících podlažích budou umístěny byty.

V rozporu s kompetencemi svěřenými městským částem obecně závaznou vyhláškou kterou se provádí Statut města Brna, jste v uzavřené rámcové smlouvě o budoucí výstavbě uvedli, že nemovitosti ve vlastnictví města Brna budou převedeny na třetí osobu a dali jste souhlas

s demolicí stávajících budov ve vlastnictví města Brna rozporu s tímto Statutem. Městské části mohou uzavírat nájemní smlouvy ohledně nemovitostí nejvýše na dobu patnácti let. V nájemní smlouvě jste sice sjednali dobu nájmu nejvýše na patnáct let, ale zároveň jste dohodli pro případ, že pozemky nebudou převedeny, prodloužení nájemní smlouvy. Dle citovaného Statutu města Brna na pozemcích pronajatých na dobu do 15 let nesmí být umístovány stavby, jejichž životnost přesahuje dobu pronájmu.

V rámcové smlouvě o budoucí výstavbě se uvádí, že pozemky města Brna budou převedeny na společnost WILSON PROPERITY s.r.o., respektive vlastníky jednotek v polyfunkčním objektu, i když záměr převodu pozemků nebyl dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích zveřejněn po dobu 15 dnů. V rámcové smlouvě o budoucí výstavbě se dále uvádí, že pozemky budou směněny bez doplatku, aniž by byla známa obvyklá cena směňovaných pozemků. Ve smyslu § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odechytky od ceny obvyklé musí být zdůvodněna. Dle rámcové smlouvy by mělo město Brno převést pozemky o výměře 5.525 m<sup>2</sup> a jako protihodnotu by mělo získat pozemek o výměře 848 m<sup>2</sup> bez doplatku se stavbou na něm. Zároveň dle rámcové smlouvy má město Brno poskytnout součinnost, aby stavba, kterou má město Brno nabyt do svého vlastnictví, byla odstraněna nejpozději do dvou měsíců po kolaudaci polyfunkčního objektu, jinak nese odpovědnost za škodu způsobenou vlastníkům jednotek v polyfunkčním objektu.

Dohodnuté nájemné ve výši 1,- Kč za m<sup>2</sup>, která má platit společnost WILSON PROPERITY s.r.o. městu Brnu, neodpovídá obvyklému nájemnému za pronájem pozemků. Sjednání nájemného v této symbolické výši by mohlo být hodnoceno jako zakázaná veřejná podpora v rozporu s čl. 87 odst. 1 Smlouvy o založení Evropských společenství.

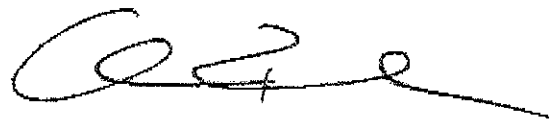
Lze konstatovat, že uzavřená nájemní smlouva a rámcová smlouva se jeví jako nevyvážené. Město Brno poskytuje za nájem 1,- Kč za m<sup>2</sup> pozemky o výměře 5.525 m<sup>2</sup> pro výstavbu bytového domu společností WILSON PROPERITY s.r.o. v atraktivní části města Brna a má získat do nájmu od fyzických osob pozemek o výměře 848 m<sup>2</sup> pro přestavbu tramvajové smyčky a pro výstavbu parku do dvou měsíců po vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí týkajícího se polyfunkčního objektu. Pozemek má město Brno získat do nájmu a následně má být pozemek převeden do vlastnictví města Brna včetně stavby na něm se nacházející, ačkoliv stavba má být do dvou měsíců od kolaudace polyfunkčního objektu odstraněna.

Z podnětu MČ Brno-střed bylo Min. obrany opakovaně žádáno o uzavření dodatku ke smlouvě o bezúplatném převodu vlastnictví č. 6203 5 009, aby byly vypuštěny omezující závazky města Brna vyplývající z uzavřené smlouvy. K uzavření dodatku ke smlouvě však nedošlo. V případě, že by mělo dojít k uzavření dodatku, požaduje Min. obrany, aby město Brno prohlásilo, že neporušilo své závazky ze smlouvy uzavřené mezi městem Brnem a ČR - Min. obrany ze dne 23. 6. 2003 o bezúplatném převodu vlastnictví smlouva č. 6203 5 009. S ohledem na výše uvedené Vás vyzýváme, abyste dohodli se smluvními partnery takové změny uzavřených smluvních dokumentů, aby tyto byly v souladu se závazky vyplývající z uzavřené smlouvy mezi městem Brnem a ČR - Min. obrany a v souladu s právními předpisy a svěřenými kompetencemi, které jsou vymezeny obecně závaznou vyhláškou, kterou se provádí Statut města Brna popř. ukončili výše uvedenou nájemní smlouvu se společností WILSON PROPERITY s.r. a rámcovou smlouvu o budoucí výstavbě uzavřenou s p. Liškou, p. Škrdlíkem a společností WILSON PROPERITY s.r.o.

Žádáme tímto o podání zprávy, zda došlo ke změně smluvních dokumentů případně jejich ukončení, tak jak je popsáno výše, popř. s jakým výsledkem proběhla jednání se společností WILSON PROPERITY s.r.o. a to ve lhůtě 20 dnů ode dne doručení tohoto přípisu.

V příloze Vám zasílám kopii dopisu Odboru územního plánování a rozvoje MMB ze dne 15. 3. 2007, č. j. OÚPR/12431/07/Tem.

S pozdravem



Příloha dle textu

Vážený pan  
Mgr. Michal Bortel  
starosta MČ Brno-střed  
Dominikánská ul. 2  
601 69 BRNO