

Záměr řešení majetkových vztahů se statutárním městem Brnem

Předkládací zpráva k záměru směny nemovitých věcí, prodeje „Observatoře MU na Kraví hoře“ a budoucí kupní smlouvě

Pro zasedání Akademického senátu MU dne 2. prosince 2019

Předkládá: prof. MUDr. Martin Bareš, Ph.D., rektor

Zpracoval: Petr Konopáč, právník RMU
konopac@rect.muni.cz, tel. 549 49 7629

Garant: Ing. Tomáš Říha, vedoucí Provozního odboru RMU
riha@rect.muni.cz, tel. 549 49 1026

1. Popis záměru

Akademickému senátu MU je předkládán k vyjádření záměr řešení majetkových vztahů se statutárním městem Brnem. Jedná se o tři samostatné dispozice, které na sebe navazují, vzájemně se podmiňují, a proto je navrženo všechny tři dispozice schvalovat v rámci jednoho usnesení:

- A. Směnná smlouva a smlouva o zřízení předkupního práva;
- B. Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy a
- C. Kupní smlouva „Observatoř MU na Kraví hoře“

AS MU předběžně projednával záměr řešení majetkových vztahů se statutárním městem Brnem [3. června 2019](#) a vydal toto usnesení (schválené jednomyslně všemi 44 přítomnými senátory): „*Akademický senát Masarykovy univerzity bere na vědomí zprávu o záměru směny nemovitých věcí mezi statutárním městem Brnem a Masarykovou univerzitou, která tvoří přílohu zápisu ze zasedání.*“

AS MU záměr projednával i v minulosti dne [1. října 2018](#), avšak v odlišné podobě, kdy MU měla zájem nabýt areál Žerotínovo nám. 6 (tzv. „Bílý dům“). MU v lednu 2019 ustoupila od záměru koupit „Bílý dům“ a v průběhu roku 2019 bylo se statutárním městem Brnem dohodnuto, že MU místo „Bílého domu“ získá pozemky v oblasti Kejbal/Červeného kopce (zahradkářská osada v okolí UKB, k.ú. Bohunice a k.ú. Pisárky).

A. Směnná smlouva a smlouva o zřízení předkupního práva

Největší navrhovanou majetkovou dispozicí je směna pozemků. Na straně MU je základem směny vypořádání pozemků pod komunikacemi v oblasti UKB (pozn. komunikace jsou ve vlastnictví statutárního města Brna). Pozemky v oblasti Kejbal/Červeného kopce vnímá MU jako možnost rezervy pro budoucí rozvoj univerzitního vzdělávání.

Pozemky, které získá statutární město Brno od MU:

Pozemky pod komunikacemi v oblasti UKB, k.ú. Bohunice a k.ú. Starý Lískovec.

Pozemky, které získá MU od statutárního města Brna:

Pozemky v okolí koleje nám. Míru 4,

Pozemky před vstupem na rektorát MU, Žerotínovo nám. 9,

Pozemky kolem budovy Právnické fakulty MU,

Pozemky v oblasti Kejbal/Červeného kopce (zahradkářská osada v okolí UKB, k.ú. Bohunice a k.ú. Pisárky).

Obrázek 1 – Stručná tabulka s informací o směňovaných pozemcích, doplatek MU

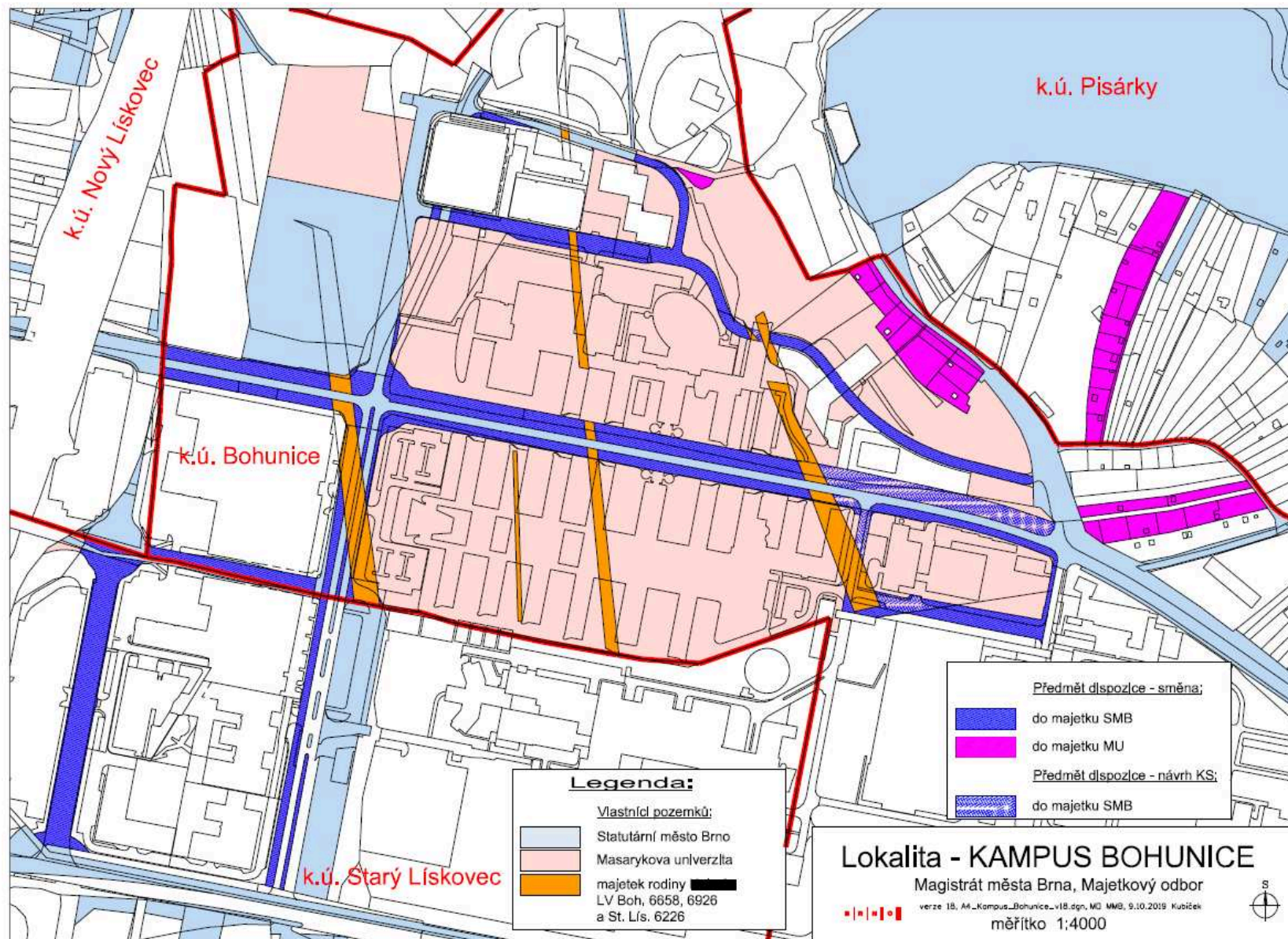
Směna MU vs. SMB - finanční vypořádání bez Hvězdárny					
Vlastník	Katastr	Předmět	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Kupní cena Kč
SMB	Stránice	kolej nám. Míru 4	717	7 200	5 162 400
	Město Brno	rampa, schodiště MU	32	9 000	288 000
	Bohunice	kampus + 1347/4	227	800	181 600
	Veveří	okolí Právnické fakulty	97	5 000	485 000
	Bohunice	rozvojová plocha Kejbaly část I.	4 415	2 500	11 037 500
	Bohunice	rozvojová plocha Kejbaly část II.	3 764	2 500	9 410 000
	Pisárky	rozvojová plocha Kejbaly část III.	5 246	2 500	13 115 000
Celkem SMB na MU			14 498		39 679 500
MU	Bohunice	komunikace	24 438	800	19 550 400
	Starý Lískovec	komunikace	7 866	800	6 292 800
Celkem MU na SMB					25 843 200
Rozdíl SMB - MU					-13 836 300

Hodnota pozemků, které získá MU je podle znaleckého posudku cca 39,7 mil. Kč. Hodnota pozemků, které získá město Brno je cca 25,8 mil. Kč. **MU zaplatí městu Brno doplatek za tuto směnu ve výši 13 836 300,- Kč.**

Vybraná smluvní ujednání:

1. Předkupní právo statutárního města Brna ke směňovaným pozemkům v lokalitě Kejbaly/Červený kopec (viz část B návrhu směnné smlouvy).
2. Práva přístupu a oprav k „přemostěním“ MU v lokalitě UKB (viz část A čl. V. odst. 17 návrhu směnné smlouvy; pozn.: k určitým částem pozemků pod stavbami zřizuje MU zároveň služebnost – to je možné pouze na pozemcích ve vlastnictví MU, AS zřízení těchto „vlastních“ služebností schvaloval dne [7. října 2019](#) v rámci bodu 11).
3. Část pozemků v lokalitě Kejbaly nabylo město Brno na základě tří smluv uzavřených s Pozemkovým fondem ČR (nyní Státní pozemkový úřad) bezúplatně s tím, že tyto pozemky jsou určeny k zastavění veřejně prospěšnou stavbou, stavbou pro bydlení nebo k realizaci zeleně, přičemž je u těchto pozemků zároveň omezena změna územního plánu (viz část A čl. V. odst. 9 návrhu směnné smlouvy).
4. Statutární město Brno je povinno vstoupit do závazků z nájemní smlouvy vůči dodavateli stavby SIMU v lokalitě UKB (viz část A čl. V. odst. 16 návrhu směnné smlouvy).

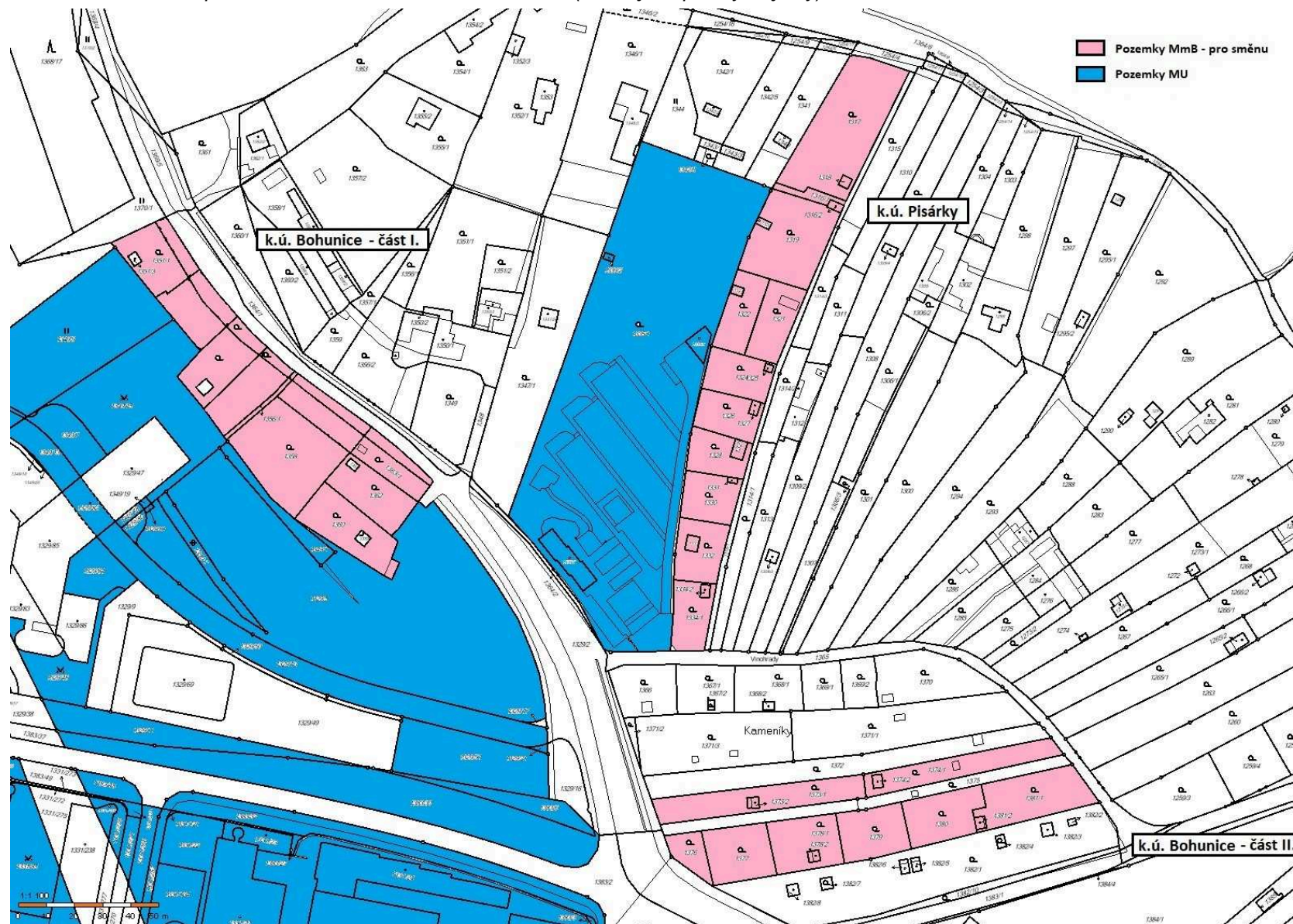
Obrázek 2 – Přehled směřovaných pozemků v oblasti UKB („Předmět dispozice – návrh KS“ uvedený v legendě není součástí směnné smlouvy)



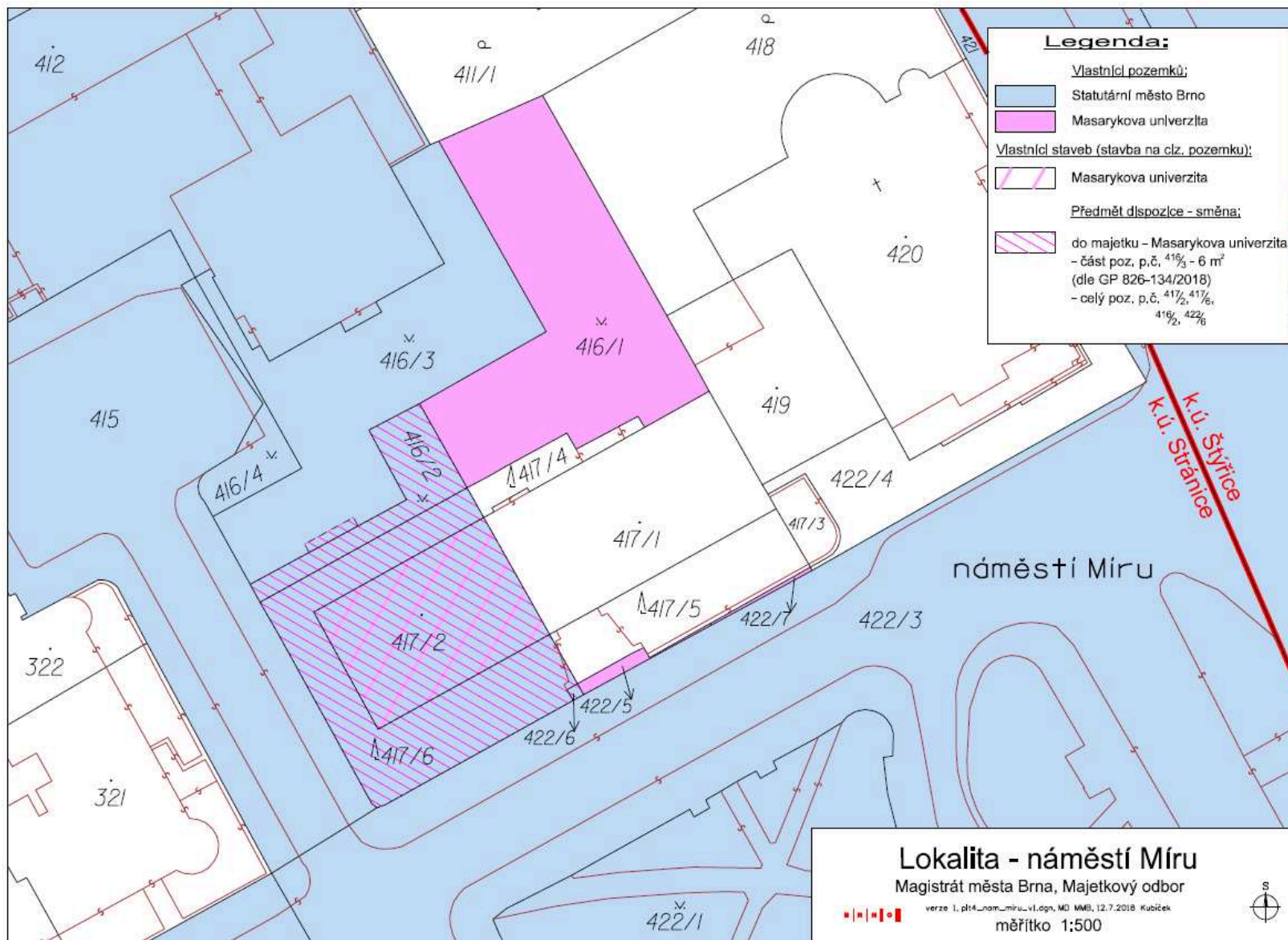
Obrázek 3 – Přehled pozemků MU pod komunikacemi v oblasti UKB, které získá město Brno



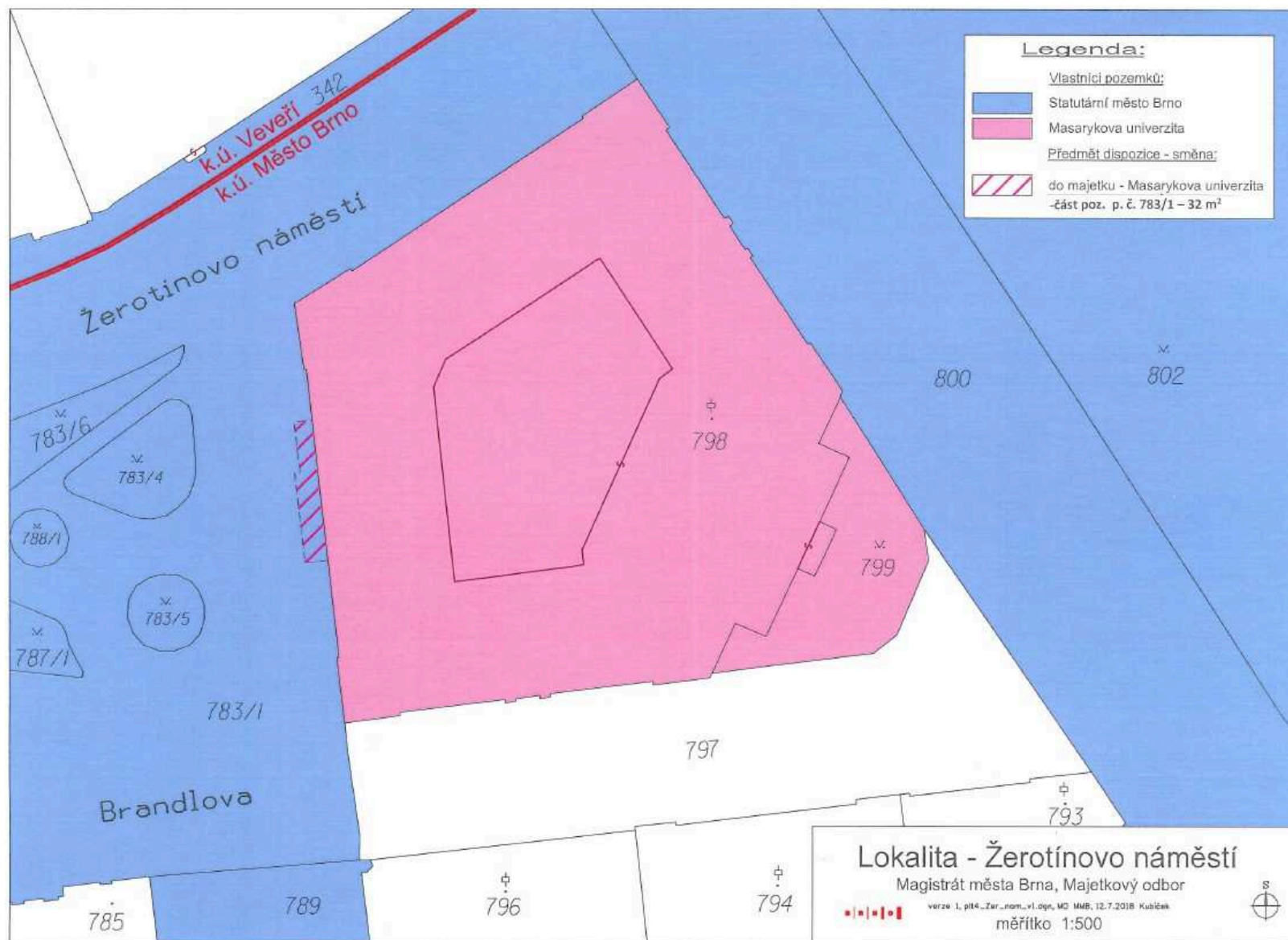
Obrázek 4 – Přehled pozemků v oblasti UKB, které získá MU (Rozvojové plochy Kejbaly)



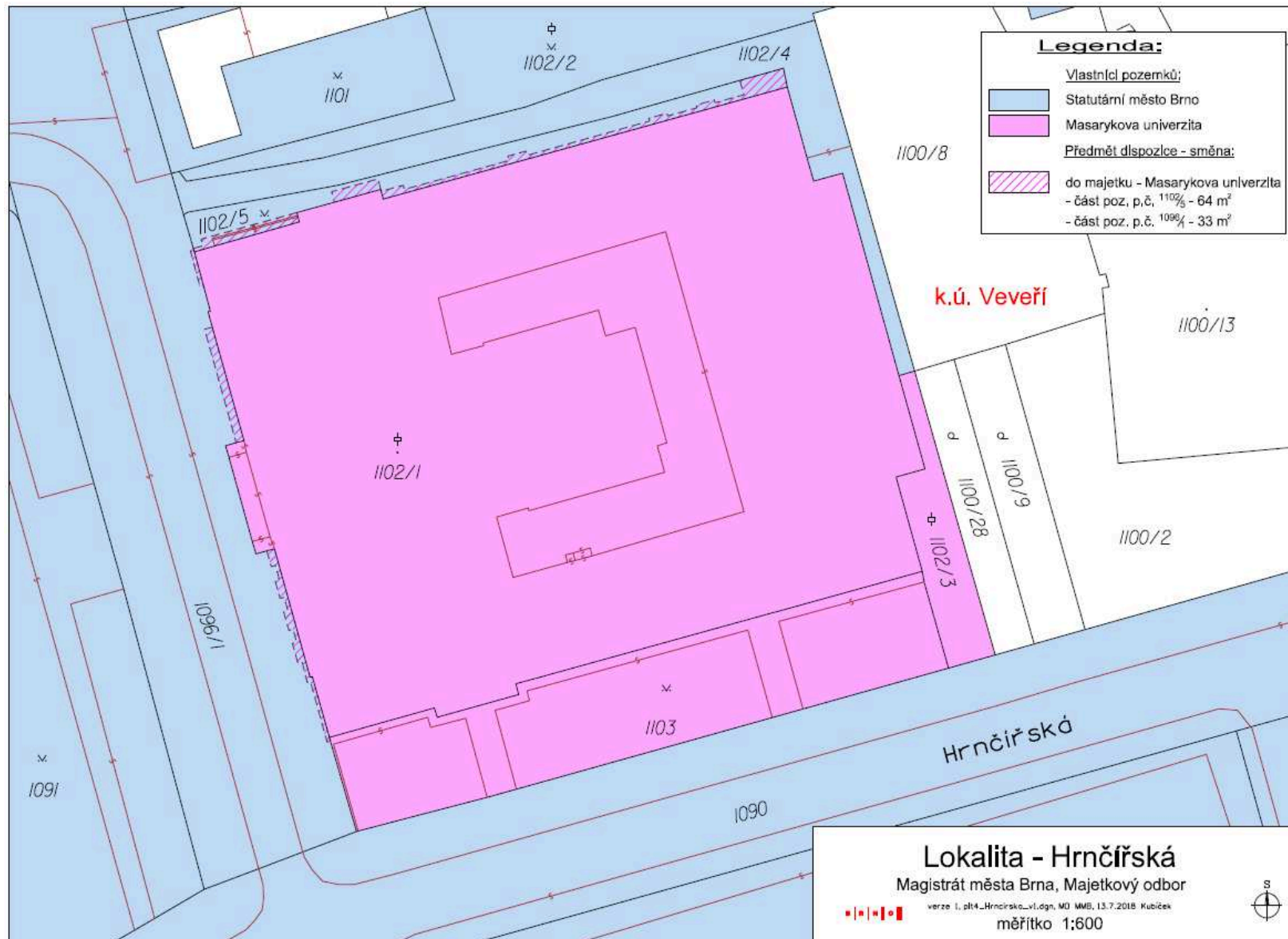
Obrázek 5 – Přehled pozemků v oblasti koleje nám. Míru 4, které získá MU



Obrázek 6 – Přehled pozemků v okolí rektorátu MU Žerotínovo nám 9, které získá MU



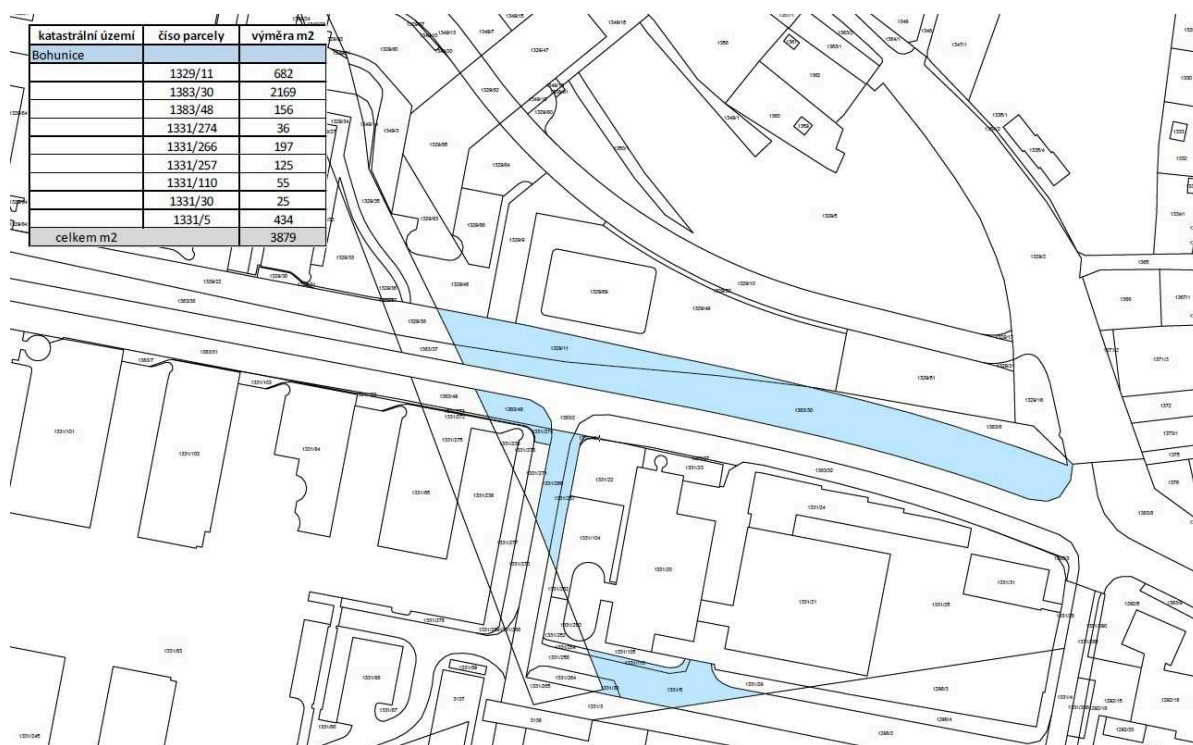
Obrázek 7 –
Přehled pozemků
v okolí Právnické
fakulty MU, které
získá MU



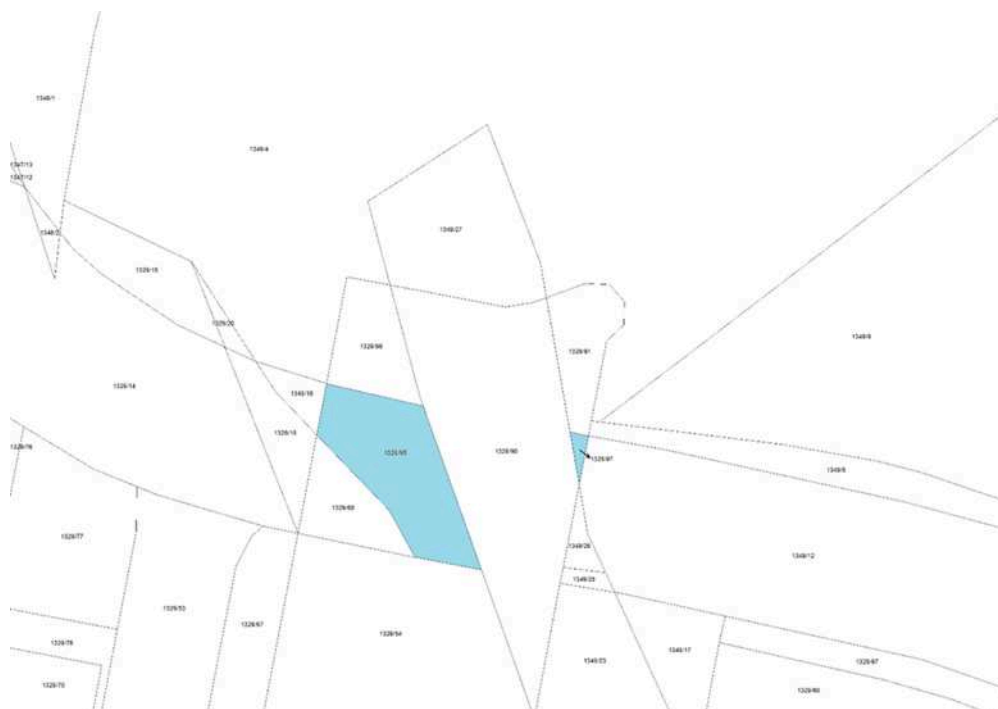
B. Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy

Předmětem budoucí kupní smlouvy jsou pozemky ve vlastnictví MU zastavěné místními komunikacemi města Brna v oblasti UKB, které jsou dotčeny nedořešenými restitučními nároky rodiny „Kohnových“. Budoucí kupní smlouva bude uzavřena po ukončení restitučního sporu. **Kupní cena 800,- Kč/m² byla stanovena podle znaleckého posudku.**

Obrázek 8 – Pozemky určené pro budoucí prodej městu Brnu v lokalitě UKB



Obrázek 9 – Pozemky určené pro budoucí prodej městu Brnu v lokalitě UKB, pod pavilonem A25 UKB



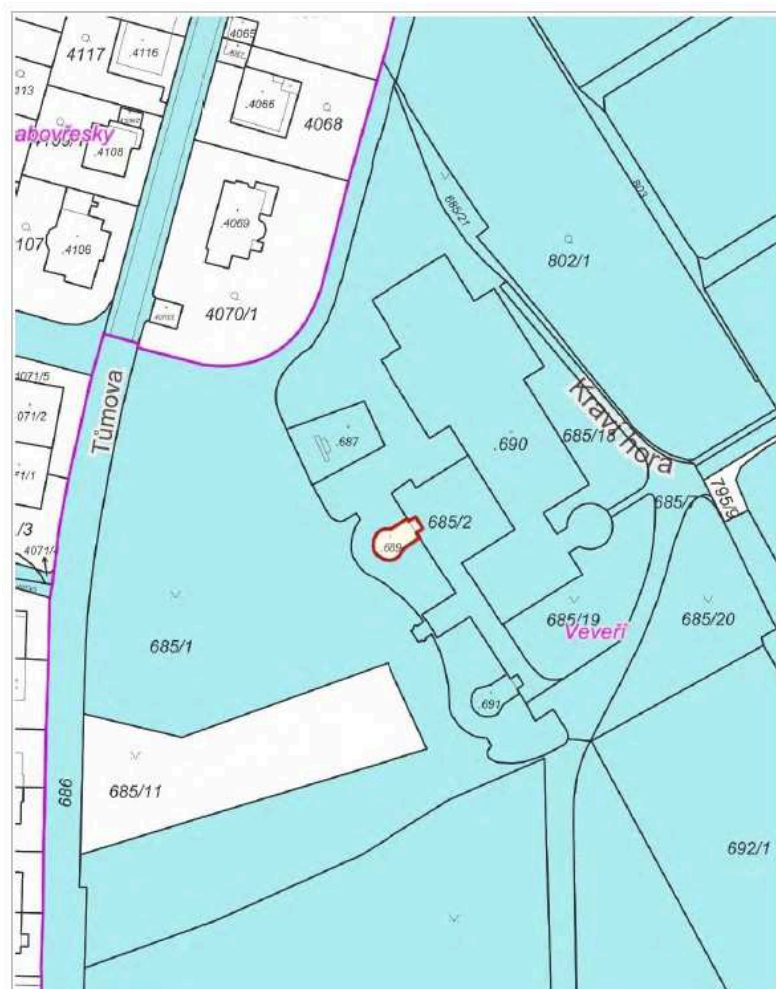
C. Kupní smlouva „Observatoř MU na Kraví hoře“

Na základě navrhované kupní smlouvy statutární město Brno nabude do svého vlastnictví pozemek p.č. 689 v k.ú. Veverí, jehož součástí je stavba obč. vybavenosti č.p. 521, s technologickým vybavením observatoře. Do budoucna je plánováno využití observatoře příspěvkovou organizací Hvězdárna a planetárium města Brna. **Kupní cena byla stanovena na základě znaleckého posudku a je 3 391 633,- Kč za nemovitou věc a 879 007,- Kč včetně 21% sazby DPH za vybavení observatoře.**

Obrázek 10 – Fotografie observatoře



Obrázek 11 – Pozemek observatoře



2. Přílohy zprávy

Příloha 1 – Návrh směnné smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva

Příloha 2 – Návrh smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy

Příloha 3 – Návrh kupní smlouvy „Observatoř MU na Kraví hoře“

3. Projednání záměru Akademickým senátem MU

Akademický senát MU se podle § 9 odst. 2 písm. c) zákona o vysokých školách vyjadřuje k právním jednáním vyžadujícím souhlas Správní rady Masarykovy univerzity podle § 15 odst. 1 písm. a) a c) zákona o vysokých školách:

„Správní rada veřejné vysoké školy vydává předchozí písemný souhlas

- a) *k právním jednáním, kterými vysoká škola hodlá nabýt nebo převést vlastnické právo k nemovitým věcem, ...*
- c) *k právním jednáním, kterými vysoká škola hodlá zřídit věcné břemeno nebo jiné věcné právo nebo předkupní právo, ...“*

Rektor navrhuje, aby Akademický senát MU vydal následující usnesení.

Návrh usnesení:

Akademický senát Masarykovy univerzity v souladu s ustanovením § 9 odst. 2 písm. c) zákona o vysokých školách **souhlasí s uzavřením následujících smluv, které tvoří přílohu zápisu ze zasedání:**

- A) Směnná smlouva a smlouva o zřízení předkupního práva,**
- B) Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy a**
- C) Kupní smlouva „Observatoř MU na Kraví hoře“.**

Příloha 1

Návrh směnné smlouvy a smlouvy o zřízení předkupního práva

Příloha následuje na dalších stránkách

Příloha 2

Návrh smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy

Příloha následuje na dalších stránkách

Příloha 3

Návrh kupní smlouvy „Observatoř MU na Kraví hoře“

Příloha následuje na dalších stránkách