

## Důvodová zpráva

### 1. Název problému a jeho charakteristika

Bezúplatný převod nemovitostí na adrese Klatovská tř. 110, Plzeň, Plzeňskému kraji.

### 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Usnesením RMP č. 1107 ze dne 18. 8. 2011 byl schválen záměr darovat nemovitosti na adrese Klatovská tř. 110, Plzeň, Plzeňskému kraji. Následně proběhla jednání mezi představiteli města Plzně a Plzeňského kraje, kde byly dohodnuty podrobnější podmínky k převodu nemovitostí a následnému využití objektu v rámci prestižního projektu „Interiéry Adolfa Loose“.

Součástí prestižního projektu „Interiéry Adolfa Loose“ je vybudování „Centra pro výzkum architektury 19. a 20. století“, které bude provozováno Západočeskou galerií v Plzni. Pro toto centrum je vhodný jeden z interiérů A. Loose v budově Klatovská tř. 110. Dále zde bude zřízena i stálá expozice interiérů A. Loose. (Výňatek z dopisu Plzeňského kraje, p. Koubíka, člena RPK).

Termín dokončení připravovaného prestižního projektu bude záviset na získání příslušných dotací. V případě, že by Plzeňský kraj nezískal dotaci z Norských fondů, bude projekt realizován postupně s předpokládaným dokončením do roku 2020.

Dům Klatovská tř. 110 se nachází v plošně chráněném území městské památkové zóny Bezovka. V domě je celkem 12 bytů a 4 nebytové prostory. Vlastní interiér upravovaný architektem Adolfem Loosem je dnes tvořen čtyřmi bytovými jednotkami a ateliérem. Tyto interiéry jsou samy o sobě zapsanou nemovitou kulturní památkou nadregionálního evropského významu.

Dům je zařazený do skupiny 1 A Seznamu Bytové politiky města Plzně (budovy určené k ponechání ve vlastnictví města – bytové domy).

Popis domu Klatovská tř. 110:

Dům je podsklepený s třemi nadzemními podlažními a půdním prostorem. Jedná se o památkově chráněný objekt k bydlení s nebytovými prostory, členitý, s osobitým architektonickým výrazem. Ochrana se týká především části dochovaných interiérů architekta A. Loose.

V suterénu se nachází sklepy a nebytové prostory prodejny se sklady a soc. zařízením. Je zde zřetelný průnik zemní vlhkosti. V části suterénu jsou rovněž prostory fotoateliéru, přístupné z boku domu. Vstupní hala je osvětlována střešním světlíkem, obložena travertinem s vestavěnými skříněmi. Dále prostor se dvěma bojlerky na ohřev vody, nové vestavěné sociální zařízení, bývalá hala – vysoký strop s vysokými okny, žulový krb, vestavěný bar, parkety z ušlechtilých dřev i obklady, obklady mramorem – nejlepší část interiérů A. Loose.

V přízemí a dvou patrech jsou bytové prostory, z části nepronajaté. Některé jsou v původním stavu, jiné modernizované na náklady nájemníků.

Dále je zde hlavní vchod do domu – chodba s hlavním žulovým schodištěm do pater a sklepa, podlahy z keramických dlažeb, parapety z mramoru. Další ocelové schodiště vede v přístavbě pravého křídla. Bývalý výtah na potraviny již neslouží. V pravém křídle jsou některé průchody znepřístupněny tím, jak se prostory rozdělily na více bytů. V levém křídle jsou vždy dva byty na patře.

Podlahy jsou z keramických dlažeb, PVC, parketové nebo vlysové, někde obklady dřevem (A. Loos), vápenné štukové omítky, bělinové obklady, jedna z koupelen a jedna z kuchyní jsou v dobrém, původním stavu (A. Loos). Objekt je napojen na inž. sítě - el. proud, voda, plyn, kanalizace, vytápění převážně centrální (domovní kotelna), litinové radiátory, ohřev vody plynovou karmou a el. spotřebiči.

Půdní prostor umožňuje případnou vestavbu podkroví. Dřevěný krov nese novou taškovou krytinu. Klempířské prvky jsou z větší části měděné, z menší pak z pozinkovaného plechu nebo plastu.

V domě se nachází stálý úkryt č. 4052084. Tento stálý úkryt spravuje Bytový odbor MMP a je veden v evidenci vyrazených stálých úkrytů GŘ HZS PK u Odboru krizového řízení Magistrátu města Plzně. V současné době vyřizuje Bytový odbor MMP rekolaudaci na společné nebytové prostory s tím, že smlouva o bezúplatném převodu nemovitostí včetně všech součástí bude uzavřena po provedení rekolaudace.

V suterénu objektu se nachází plynová kotelna. ZMP usnesením č. 606 dne 8. 12. 2011 schválilo převod technologického zařízení plynové kotelny do vlastnictví společnosti Plzeňská teplárenská, a.s., IČ 49790480, se sídlem Plzeň, Doubravecká 2578/1, Plzeň. Vlastnické právo přešlo na Plzeňskou teplárenskou a.s. ke dni 30. 12. 2011. Z tohoto důvodu je třeba dořešit též vztah s Plzeňskou teplárenskou a.s. související s umístěním a provozováním tohoto zdroje tepla. Prostory kotelny jsou tvořeny předsíní u kotelny o výměře 5,22 m<sup>2</sup> a kotelnou o výměře 16,07 m<sup>2</sup>.

Město Plzeň navrhlo smluvní vztah související s umístěním a provozováním technologie kotelny vyřešit bezúplatným zřízením věcného břemene ve prospěch Plzeňské teplárenské a.s., IČ 49790480, se sídlem Doubravecká 1, Plzeň, spočívající v povinnosti vlastníka nemovitosti strpět umístění technologie plynové kotelny v 1. podzemním podlaží budovy č.p. 721 postavené na pozemku parc.č. 7343, k.ú. Plzeň, a dále v povinnosti strpět provádění údržby, oprav a s tím související právo vstupu do předmětné nemovitosti v rozsahu § 76 energetického zákona. Věcné břemeno by bylo zřízeno na dobu neurčitou.

Plzeňská teplárenská a.s. sdělila, že může přistoupit pouze na úplatné zřízení věcného břemene.

Věcné břemeno umístění a provozování technologie kotelny bylo oceněno znaleckým posudkem ze dne 11. 1. 2012 soudním znalcem p. V. Šimice na částku 106 450,- Kč. Tato cena byla sdělena zástupci Plzeňské teplárenské a.s., když právní zástupce Plzeňské teplárenské a.s. nesouhlasí a navrhuje úplatu ve výši maximálně 15 000,- Kč. Požadavek zřízení věcného břemene k umístění technologie plynové kotelny před vlastním bezúplatným převodem nemovitostí byl vznesen Plzeňským krajem. RMP dne 26. 1. 2012 usnesením č. 146 schválila úplatu za zřízení tohoto břemene ve výši 106 450,- Kč včetně DPH.

Dne 4. 1. 2012 odsouhlasil Plzeňský kraj podmínky bezúplatného převodu, které byly doporučeny KNM RMP včetně podmínky, že před uzavřením smlouvy o bezúplatném převodu nemovitosti bude zřízeno věcné břemeno pro Plzeňskou teplařenskou, a.s., v souvislosti s umístěním plynové kotelny v objektu a přístupu k ní, ale jen na dobu 10 let.

Dům byl postaven v r. 1924. Stav nemovitosti je úměrný svému stáří. Celkový technický stav domu je dobrý.

V domě je celkem 12 bytů, z toho 7 je v současné době neobsazených. Dále 2 nebytové prostory a garáž pro dva automobily (vedeno jako 2 nebytové prostory).

	Příjmy	Výdaje
2008	380 528,50 Kč	276 289,90 Kč
2009	426 568,00 Kč	159 271,34 Kč
2010	318 028,00 Kč	301 080,60 Kč

Ocenění nemovitosti dle znaleckého posudku pana V. Šimice ze dne 20. 11. 2011 činí:

obvyklá cena 25 000 000,- Kč

administrativní cena 18 786 470,- Kč

(s věcným břemenem k umístění kotelny se cena nemovitosti sníží o 106 450,- Kč).

Ve zpracovaném posudku není hodnota zachovaných interiérů dle studie architekta Loose započtena a bude nutné v případě potřeby provést ocenění odborníkem na tuto problematiku. Dokáže-li někdo tuto hodnotu vyčíslit je diskutabilní.

Společností GIRSA AT spol. s. r.o. byl v červenci 2011 zpracován Architektonický průzkum, inventarizace a návrh rehabilitace a restaurování interiéru bytu Ing. Otakara Semlera v Klatovské ul. 110 realizovaný na základě studie arch. A. Loose.

Průzkum zahrnuje celý půdorys bytu ing. Oskara Semlera ve dvou podlažích nájemní vily. Byt byl později rozdělen na několik bytových jednotek. Loosovy interiéry se nacházejí ve 4 bytech a nebytovém prostoru (fotoateliér).

Podle odborného odhadu arch. Miloslava Hanzla činí stavební náklady na obnovu a restaurování prostorů bytu 52 358 800,- Kč. Tato částka zahrnuje rehabilitaci prostorů (konzervace a restaurování stěn, stropů a podlah a rekonstrukční doplňky a obnova základní technické infrastruktury), technickou vybavenost - EPS, EZS, CCTV, obnovu a výrobu mobiliární výbavy, kompletaci vybavení pro nové využití – účelové vybavení, průzkumné a projektové práce a rezervu na nepředvídané práce). Náklady na údržbové práce na plášti objektu a pozemku činí 6 635 000,- Kč (očistění fasády, oprava omítek, barevné retuše, revize plechování, základní obnova fasády, kontrola a dílčí oprava krovu, přeložení krytiny, revize oplechování, revize komínových lávek, střešních oken, vyčištění pozemku, revize pochozích ploch, základní sadové úpravy, oprava oplocení, zaměření stávajícího stavu, stavební průzkumy, projektové práce, inženýrská činnost).

Architektonický průzkum nechal zpracovat ÚSO - Odbor památkové péče MMP.

Vyjádření Odboru památkové péče MMP:

Objekt Klatovská 110 je součástí plošně památkově chráněného území Městské památkové zóny Plzeň - Bezovka a vlastní Loosovy interiéry jsou zapsanou movitou

kulturní památkou vedenou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejstř. č. 34-2518. Z této ochrany vyplývá, že jakékoliv udržovací práce na vnějším vzhledu domu, tak vlastní obnově interiérů musí být vždy prováděny podle projektových dokumentací vypracovaných zkušenou a renomovanou architektonickou kanceláří, projektové dokumentace musí být odsouhlaseny orgánem státní památkové péče, jimž v daném případě je Odbor památkové péče MMP, a to podle příslušných § 14 odst.1) a odst.2) zák. č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění, který též bude nad úpravami vykonávat státní stavební dozor podle § 29 odst.g) cit. památkového zákona. Odborné restaurátorské práce spojené s obnovou chráněných Loosových interiérů musí být zajišťovány restaurátory s příslušnou odbornou licenci MK ČR. Vlastní památkově chráněný interiér bytu musí být po proběhlé rekonstrukci veřejnosti trvale v celém rozsahu zpřístupněný. Obnova památkově chráněných Loosových interiérů i ostatních prostorů v objektu, u nichž se počítá s jejich využitím pro Badatelské centrum pro výzkum architektury 19. a 20. století při Západočeské galerii v Plzni, může probíhat po etapách, v logicky souvisejících celcích, a to s maximálním termínem celkového jejich dokončení do konce r. 2020.

TÚ MMP stanoviskem ze dne 5. 12. 2011 souhlasí s bezúplatným převodem nemovitostí a upozorňuje na existenci kanalizační a vodovodní přípojky pro tento objekt. Dále ve stanovisku uvádí, že v oplocení pozemku parc.č. 7344 se nachází pojistková skříň veřejného osvětlení. Současně s převodem musí být zřízeno věcné břemeno ve prospěch města Plzně.

Kanalizační přípojka je v délce 8,2 m od paty domu k hlavnímu řadu, vodovodní přípojka je v délce 9,2 m od paty domu k hlavnímu řadu. Hlavní řady jsou v ulici Klatovská tř.

KNM RMP dne 13. 12. 2011 doporučila RMP souhlasit s přeřazením budovy Klatovská tř. 110 v seznamech Bytové politiky a s bezúplatným převodem nemovitostí do majetku Plzeňského kraje, se sídlem Škroupova 18, Plzeň. Podmínky bezúplatného převodu byly projednány se zástupci Plzeňského kraje a upraveny dle vzájemné dohody. KNM RMP s navrženou úpravou podmínek na jednání dne 12.1.2012 souhlasila a doporučila ji takto předložit RMP.

RMP dne 26. 1. 2012 usnesení č. 146 souhlasila s přeřazením budovy Klatovská tř. 110 v seznamech Bytové politiky a s bezúplatným převodem nemovitostí do majetku Plzeňského kraje, se sídlem Škroupova 18, Plzeň. Dále RMP schválila zřízení věcného břemene ve prospěch Plzeňské teplárenské a.s., IČ 49790480, se sídlem Doubravecká 1, Plzeň, související s umístěním technologie plynové kotelny v objektu č.p. 721 a přístupu k ní. Úplata za zřízení tohoto břemene bude činit 106 450,- Kč včetně DPH.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Bezúplatný převod nemovitostí jako celku na adrese Klatovská tř. 110, Plzeň, Plzeňskému kraji.

### **4. Navrhované varianty řešení**

1. Schválit přeřazení budovy č.p. 721 postavené na pozemku parc.č. 7343, v Plzni, Klatovská tř. 110, Plzeň a pozemku parc.č. 7343 a 7344, vše k.ú. Plzeň, v seznamech Bytové politiky města Plzně, a to ze seznamu 1A – budovy určené

k ponechání ve vlastnictví města – bytové domy, do seznamu 2 – budovy vhodné pro prodej či směnu.

2. Schválit bezúplatný převod nemovitostí na adrese Klatovská tř. 110, Plzeň:

- budovy Jižní Předměstí, č.p. 721, objekt bydlení, postavené na pozemku parc.č. 7343, způsob ochrany - pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně,
- pozemku parc. č. 7343 o výměře 967 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany - pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně,
- pozemku parc.č. 7344 o výměře 778 m<sup>2</sup>, zahrada, způsob ochrany - pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond,

vše v k.ú. Plzeň, do majetku Plzeňského kraje, se sídlem Škroupova 18, Plzeň, IČ 70890366. Součástí převodu je Loosovy interiéry a též související vodovodní a kanalizační přípojka.

Podmínky bezúplatného převodu:

- V rámci smlouvy o bezúplatném převodu bude nabyvatel uvědoměn o skutečnosti, že převáděné nemovitosti jsou součástí plošně památkově chráněného území Městské památkové zóny Plzeň - Bezovka a že v převáděném objektu Klatovská č. 110 Plzeň-město se nachází bývalý byt Ing. Oskara Semlera realizovaný na základě studie arch. A. Loose. Interiér (tzv. Loosův) je prohlášený jako movitá kulturní památka, zapsaná v Ústředním seznamu kulturních památek pod rejstříkovým č. 88251/34-2518. Obnova interiérů i jakékoliv udržovací práce na vnějším vzhledu domu musí být vždy prováděny podle projektové dokumentace, která bude v souladu s požadavky zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění. Součástí projektové dokumentace bude vždy závazné stanovisko Odboru památkové péče Magistrátu města Plzně. Odborné restaurátorské práce spojené s obnovou Loosových interiérů musí být prováděny restaurátory s příslušnou odbornou licencí Ministerstva kultury ČR.
- Nabyvatel je povinen provést rekonstrukci objektu a obnovu památkově chráněných Loosových interiérů a po dokončení celkové rekonstrukce tyto interiéry trvale zpřístupnit veřejnosti. Celková rekonstrukce bude zahrnovat úpravy interiérů (zejména rehabilitaci prostorů, technickou vybavenost, obnovu a výrobu mobiliární výbavy) a úpravy exteriéru (údržbové práce na plášti objektu, údržbové práce na zastřešení a údržbové práce na pozemku).
- Rekonstrukce objektu a obnova památkově chráněných Loosových interiérů i ostatních prostorů v objektu, u nichž se počítá s jejich využitím pro Badatelské centrum pro výzkum architektury 19. a 20. století při Západočeské galerii v Plzni, může probíhat po etapách, v logicky souvisejících celcích, a to s maximálním termínem jejich celkového dokončení do 31. 12. 2020. Nabyvatel je povinen nejpozději do 31. 12. 2020 dokončit shora uvedenou rekonstrukci, včetně obnovy prostorů v objektu, a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání příslušného užívacího titulu k odpovídajícím stavebním úpravám, resp. podat u příslušného stavebního úřadu řádné oznámení o zahájení užívání těchto stavebních úprav, se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání příslušného užívacího titulu, resp. oznámení o zahájení užívání, stanoví právní předpisy. Splnění povinností dle předchozí věty bude zajištěno jednorázovou smluvní pokutou ve výši 100 000,- Kč, kterou v případě nesplnění uhradí

Plzeňský kraj na základě výzvy města Plzně do 90 dnů od prokazatelného doručení této výzvy Plzeňskému kraji.

- Kopii žádosti o vydání příslušného užívacího titulu, resp. kopii oznámení o zahájení užívání stavebních úprav je nabyvatel, Plzeňský kraj, povinen městu Plzni předat nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jejího (jeho) podání.
- Bude zřízeno věcné předkupní právo na dobu neurčitou k převáděným nemovitostem ve prospěch statutárního města Plzně za kupní cenu ve výši 1,- Kč. Tato cena bude navýšena o náklady prokazatelně vložené do rekonstrukce budovy Jižní Předměstí, č.p. 721, vč. pozemků, vše k.ú. Plzeň, (kromě běžné údržby), rekonstrukce a revitalizace interiéru A. Loose, které nebudou použity z dotačního titulu z tzv. Norských fondů, popř. z jiného dotačního titulu. Stanovení hodnoty nákladů prokazatelně vynaložených na výše uvedené rekonstrukce bude provedeno na základě dokumentace včetně účetních dokladů předložených investorem, tj. Plzeňským krajem, které budou odsouhlaseny příslušným útvarem Magistrátu města Plzně.
- Nabyvatel vezme na vědomí obsah všech nájemních smluv k užívání prostor v předmětném objektu sjednaných, jakož i to, že po vkladu vlastnického práva k převáděným nemovitostem na základě smlouvy o bezúplatném převodu bude již uzavřenými nájemními smlouvami a smlouvami o poskytování služeb s nájmy spojenými v plném rozsahu vázán. Přehled nájemní smluv bude přílohou smlouvy o bezúplatném převodu.
- Nabyvatel bude dále povinen zavázat shora uvedenými podmínkami též další případné nabyvatele předmětné nemovitosti.
- Ve smlouvě bude zřízeno ve prospěch města Plzně bezúplatné věcné břemeno spočívající v povinnosti vlastníka pozemku parc.č. 7344, k.ú. Plzeň, strpět umístění, existenci a provoz pojistkové skříně veřejného osvětlení v oplocení pozemku parc.č. 7344, k.ú. Plzeň, a dále v povinnosti umožnit přístup k ní za účelem opravy, údržby. Rozsah věcného břemene bude stanoven geometrickým plánem.
- Bezúplatný převod nemovitostí na adrese Klatovská tř. 110 vč. Loosových interiérů a též související vodovodní a kanalizační přípojky bude realizován po jeho schválení v Zastupitelstvu Plzeňského kraje.
- Před uzavřením smlouvy o bezúplatném převodu zajistí město Plzeň rekolaudaci úkrytu č. 4052084 na společné prostory budovy.
- Před uzavřením smlouvy o bezúplatném převodu zajistí město Plzeň zřízení věcného břemene ve prospěch Plzeňské teplárenské a.s., IČ 49790480, se sídlem Doubravecká 1, Plzeň, související s umístěním a provozováním technologie plynové kotelny v objektu a přístupu k ní.

## **5. Doporučená varianta řešení**

Viz návrh usnesení.

## **6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí (včetně všech následných například provozních nákladů)**

Nejsou.

## **7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků**

Termín: Zajistit uzavření smlouvy o bezúplatném převodu do 30. 6. 2012.

Zodpovídá: Ing. Hana Kuglerová, pověřena vedením PROP MMP.

## **8. Dříve vydaná usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisí**

Usnesení RMP č. 7 ze dne 13. 1. 2011, ZMP č. 12 ze dne 27. 1. 2011- „Deklarace ke zpřístupnění interiérů A. Loose“.

Usnesení RMP č. 1107 ze dne 18. 8. 2011.

Usnesení RMP č. 1588 ze dne 24. 11. 2011 a ZMP č. 606 ze dne 8. 12. 2011 – prodej majetku Plzeňské teplárenské a.s.

Usnesení RMP č. 146 ze dne 26. 1. 2012 – bezúplatný převod nemovitostí a zřízení věcného břemene.

## **9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni**

Nejsou.

## **10. Přílohy**

Příloha č. 1 – dopis Plzeňského kraje a zápis z jednání ze dne 25. 11. 2011

Příloha č. 2 – usnesení RMP č. 1107/11

Příloha č. 3 – stanovisko TÚ

Příloha č. 4 – popis nemovitosti

Příloha č. 5 – geomerický plán k věcnému břemenu umístění pojistkové skříně veřejného osvětlení v oplocení

Příloha č. 6 – vyjádření právního zástupce PT a.s. vč. vyznačení věcného břemene ve prospěch Plzeňské teplárenské a.s.

Příloha č. 7 – zápis z KNM a informativní zpráva z 12. 1. 2012

Příloha č. 8 – foto

Příloha č. 9 – územní plán

Příloha č. 10 – letecký snímek

Příloha č. 11 – orientační mapa

Příloha č. 12 – katastrální mapa

Příloha č. 13 – usnesení RMP č. 146/12

Přílohy k dispozici u předkladatele: znalecké posudky