

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Zpětný bezúplatný převod objektu Klatovská 19 z vlastnictví města Plzně do majetku České republiky – Ministerstva obrany.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 464 ze dne 26. 8. 2004 byl schválen bezúplatný převod mezi městem Plzní a Českou republikou – Ministerstvem obrany, IČO 60162694, Tychonova 1, Praha 6, na bezúplatný převod nemovitostí do majetku města Plzně, a to

- budovy č.p. 289, objekt bydlení, Jižní Předměstí na pozemku parc. č. 5789 a pozemků parc. č. 5789 a parc. č. 5790, včetně součástí a příslušenství, zapsaných na listu vlastnictví č. 1453 pro k. ú. Plzeň, obec Plzeň, u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj.

Výše uvedené nemovitosti byly převedeny se všemi součástmi a příslušenstvím, tj. s nádvořím, kanalizační sítí, zděným oplocením, a s movitým majetkem pevně spojeným s budovou

Statutární město Plzeň požádalo o bezúplatný převod a následně realizovalo tento převod podle § 22 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., ve veřejném zájmu, tj. pro umístění agend státní správy, jejíž výkon byl statutárním městu Plzni jakožto obci s rozšířenou působností svěřen podle § 66 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění.

Na základě výše uvedeného přijatého usnesení Zastupitelstva města Plzně, Statutární město Plzeň a Česká republika – Ministerstvo obrany České republiky (dále jen MO ČR) uzavřely dne 2. května 2005 smlouvu o bezúplatném převodu vlastnictví evid. číslo 518331258 ze dne 2. 5. 2005, jejímž předmětem byl převod budovy č.p. 289 na pozemku parc. č. 5789 a pozemků parc. č. 5789 a parc. č. 5790, včetně součástí a příslušenství, vše v obci a v katastrálním území Plzeň, z vlastnictví České republiky do vlastnictví statutárního města Plzeň.

V době převodu činila evidenční hodnota jednotlivých nemovitostí:

- | | |
|--|------------------|
| - objekt bydlení č.p. 289 na pozemku parc. č. 5789 | - 4 137 201,- Kč |
| - parc. č. 5789 k. ú. Plzeň | - 2 931,- Kč |
| - parc. č. 5790 k. ú. Plzeň | - 1 640,76 Kč |
| - nádvoří | - 4 799,- Kč |
| - kanalizační síť | - 310 042,- Kč |
| - zděné oplocení | - 10 092,- Kč |

Evidenční hodnota nabytého majetku celkem činila 4 466 705,76 Kč.

Statutární město Plzeň mělo při uzavírání smlouvy představu, že v objektu Klatovská 19 umístí agendy typu vydávání občanských průkazů, cestovních dokladů, vydávání řidičských průkazů, technických průkazů a popřípadě další agendy státní správy. Po bližším zkoumání a zpracování analýz bylo nuceno konstatovat, že předmětnou nemovitost upravit pro tyto účely se jeví jako velmi obtížné, a to i z pohledu vybudování parkovacích míst a rovněž z časového hlediska. Město muselo výkon státní správy zajistit bezodkladně a z tohoto důvodu byly zamýšlené agendy přesunuty do jiných objektů.

Město se zavázalo ve smlouvě o bezúplatném převodu vlastnictví evid. číslo 518331258 ze dne 2. 5. 2005 k následujícím závazkům:

- Předmětné nemovitosti se převedly do vlastnictví nabyvatele podle § 22 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. ve veřejném zájmu, tj. pro umístění agend státní správy po dobu 10 let od nabytí vlastnictví k těmto nemovitostem využívat tyto nemovitosti v předmětném veřejném zájmu.
- Město se zavázalo, že po dobu 10 let od nabytí vlastnictví k předmětným nemovitostem nepřevede vlastnické právo k těmto nemovitostem na osobu třetí, vyjma jejich zpětného bezúplatného převodu do vlastnictví České republiky.
- V případě nedodržení výše uvedených závazků (veřejný zájem, převod na třetí osobu) se město zavázalo ke smluvní pokutě ve výši částky, která představuje evidenční hodnotu té nemovitosti, která se stala předmětem porušení závazku - celkem Kč 4 466 705,76. Tato smluvní pokuta je splatná na základě písemné výzvy převodce (MO ČR) nabyvateli (městu) k zaplacení pokuty, přičemž město je povinno zaplatit pokutu jednorázově ve lhůtě uvedené ve výzvě na účet převodce uvedený ve výzvě.
- Město vzalo na vědomí, že účelem shora uvedené smluvní pokuty je zajistit dodržení závazku po celou dohodnutou dobu k celému předmětu převodu, a proto se město zavázalo zaplatit v případě porušení závazku shora uvedenou pokutu ve vztahu ke každé jednotlivé nemovitosti, která se stane předmětem porušení závazku.
- Tato pokuta byla sjednána podle § 544 a násl. občanského zákoníku. Město si je vědomo, že v případě prodlení se zaplacením smluvní pokuty má MO ČR právo požadovat úroky z prodlení podle § 517 odst. 2 občanského zákoníku.
- Město se dále zavázalo předkládat MO ČR jednou ročně po dobu deseti let, vždy k 31. 12. Čestné prohlášení o tom, zda nabyté nemovitosti jsou užívány ke sjednanému účelu uvedenému ve smlouvě o bezúplatném převodu nemovitostí, jakož i aktuální výpis z katastru nemovitostí, dokládající, že město je skutečně vlastníkem těchto nemovitostí.
- Rovněž město vzalo na vědomí, že v budově č.p. 289, 1. Patro na pozemku parc. č. 5789 v k. ú. Plzeň se nachází hudební salon od Adolfa Loose (včetně obkladů stěn a zabudovaného vybavení), který byl zapsán do státního seznamu movitých kulturních památek Západočeského kraje podle zákona č. 22/1958 Sb., o kulturních památkách, pod pořadovým číslem rejstříku 2517 dne 2. 4. 1969. Ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, § 42 odst. 1, je kulturní památkou, vedenou v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejstříkovým číslem 54869/34-2517 a na nabyvatele uvedené nemovitosti se vztahují povinnosti vyplývající z výše uvedeného zákona o státní památkové péči. Město prohlásilo, že si je vědomo povinností vlastníka kulturní památky stanovených zákonem č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zavazuje se je respektovat a plnit. Zároveň nabyvatel bere na vědomí informace a doporučení Státního památkového ústavu v Plzni a řídit se jimi při hospodaření a nakládání s budovou, která je předmětem převodu a jejím interiérem.

Přestože nedošlo ze strany města k využití objektu Klatovská 19 pro výše popsané agendy, tak jak bylo specifikováno ve smlouvě o bezúplatném převodu vlastnictví, mělo Statutární město Plzeň zájem využívat předmětný objekt ve veřejném zájmu nadále, ale za jiným účelem. Samotná strategická poloha objektu Klatovská 19, přímo v centru při jednom z hlavních komunikačních průtahů městem a rovněž historie

budovy, kdy tato nemovitost byla stále vnímána jako vojenský objekt, a zejména skutečnost, že se v objektu nachází hudební salon od Adolfa Loose, vybízelo k využití objektu ve sféře kulturní. Proto dne 16. 5. 2008 město Plzeň požádalo Ministerstvo obrany o změnu využití tohoto objektu – změna veřejného zájmu. Usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 174 ze dne 2. 4. 2009 byl schválen veřejný zájem, tj. pro kulturní, společenské a vzdělávací účely a pro činnost městem podporovaných neziskových organizací American Center Plzeň, o.p.s. a Nadace 700 let města Plzně a dále pro umístění a provozování Muzea generála Pattona, expozice k odsunutým židovským rodinám, expozice Válečné historie v Plzni a expozice Muzeum totality. Rovněž se město zavázalo zpřístupnit pro širokou veřejnost movitou kulturní památku nacházející se v předmětném objektu – interiér – hudební salón od Adolfa Loose.

Ze strany města Plzně byla MO ČR předložena dokumentace ohledně žádosti změny budoucího využití (veřejného zájmu) předmětného objektu. Město doložilo vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Plzni, k projektové dokumentaci pro stavební povolení týkajícího se rekonstrukce objektu Klatovská 19 v Plzni pro umístění expozice Patton Memorial, sídla American center Plzeň, o.p.s. a Nadace 700 let města Plzně ze dne 17. července 2009. Dále doložilo vyjádření k projektové dokumentaci ke stavebnímu povolení všech dotčených orgánů (Odboru památkové péče MMP, Odboru dopravy MMP, Odboru stavebně správního MMP, Odboru Životního prostředí MMP, Útvaru koncepce a rozvoje města Plzně, Policie ČR atd.) Město rovněž doložilo Smlouvu o dílo č. 04/2009 ze dne 3. 3. 2009 uzavřenou mezi Statutárním městem Plzeň jakožto objednavatelem a AVE architekt, a.s. jakožto zhotovitelem, z níž vyplývá, že město je objednavatelem projektové dokumentace k územnímu rozhodnutí a ke stavebnímu povolení a tudíž investorem akce „Rekonstrukce objektu Klatovská 19 v Plzni“. Vydání stavebního povolení bylo předpokládáno na 31. 8. 2009. Z výše uvedeného tedy jasně vyplývá, že město Plzeň mínilo svůj záměr vážně.

Usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 730 ze dne 12. 11. 2009 bylo schváleno uzavření Dodatku č. 1 ke smlouvě o bezúplatném převodu vlastnictví evid. č. 518331258 ze dne 2. 5. 2005. Dodatek č. 1 byl uzavřen dne 22. 12. 2009 a schvalovací doložka Ministerstva kultury ČR byla udělena dne 20. května 2010 a schvalovací doložka Ministerstva financí ČR byla udělena dne 21. března 2011.

Město Plzeň je dodatkem zavázáno k následujícímu:

- Předmětné nemovitosti se převedly do vlastnictví nabyvatele podle § 22 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb. ve veřejném zájmu, tj. pro kulturní, společenské a vzdělávací účely a pro činnost nabyvatelem podporovaných neziskových organizací American Center Plzeň, o.p.s. a Nadace 700 let města Plzně.
- Město se zavazuje využít ve veřejném zájmu soubor předmětných nemovitostí se součástími a příslušenstvím k umístění a provozování Muzea generála Pattona, expozice k odsunutým židovským rodinám, expozice Válečné historie v Plzni a expozice Muzeum totality, to vše pro širokou veřejnost. Město je oprávněno zajistit uvedené provozování objektu obecně prospěšnou společností American Center Plzeň, o.p.s. se sídlem v Plzni, Dominikánská 9, IČ 25229494.
- Dále se město zavazuje zpřístupnit pro širokou veřejnost movitou kulturní památku tj. interiér – hudební salón od Adolfa Loose, specifikovanou v čl. IX. této smlouvy, která se nachází v objektu.
- Pro využití objektu ve veřejném zájmu k účelům dohodnutým výše uvedeným je město oprávněno provést rozsáhlou rekonstrukci objektu.
- Ukončit uvedenou rekonstrukci a plně zprovoznit objekt k využití ve veřejném zájmu nejpozději do 1. ledna 2015.

- Od data plného zprovoznění objektu k využití ve veřejném zájmu po dobu pěti let zajistit, aby objekt byl plně využíván ve veřejném zájmu k účelům dohodnutým dodatkem č. 1 ke smlouvě o bezúplatném převodu.
- Město se zavazuje, že po dobu od nabytí platnosti dodatku č. 1 smlouvy o bezúplatném převodu nemovitostí do zániku všech závazků města výše uvedených nepřevéde vlastnické právo k předmětným nemovitostem na osobu třetí, vyjma jejich zpětného bezúplatného převodu do vlastnictví České republiky.
- Město se dále zavazuje předkládat převodci jednou ročně po dobu od nabytí platnosti dodatku č. 1 předmětné smlouvy do zániku všech závazků města, a to každoročně k 31. 12. čestné prohlášení o tom, zda nabyté nemovitosti jsou užívány k dohodnutým účelům uvedeným ve smlouvě o bezúplatném převodu nemovitostí a ve znění dodatku č. 1, jakož i aktuální výpis z katastru nemovitostí dokládající, zda nabyvatel je skutečně vlastníkem předmětných nemovitostí.
- V případě porušení výše citovaných závazků se město zavazuje ke smluvní pokutě ve výši evidenční hodnoty nemovitosti, která se stala předmětem porušení závazku zajištěného touto smluvní pokutou.
- V případě, že převodce dodatečně zjistí, že nabyvatel závazky uvedené ve smlouvě porušil přede dnem účinnosti dodatku č. 1, pak nabyvatel ponese odpovědnost za jejich porušení, jak bylo dohodnuto ve smlouvě o bezúplatném převodu ve znění před uzavřením dodatku č. 1.

Smluvní strany se výslovně dohodly, že porušením závazků nabyvatele uvedených v dodatku č. 1 ke smlouvě o bezúplatném převodu není, bude-li American Center Plzeň, o.p.s. jakožto provozovatel v objektu při realizaci veřejného zájmu zajišťovat za úplatu přiměřené zázemí pro návštěvníky expozic (např. občerstvení, prodej upomínkových předmětů a informačních materiálů) a vybírat přiměřené vstupné, pokud bude s takto získanými finančními prostředky naloženo v souladu s předpisy o hospodaření neziskových organizací.

Město je dále oprávněno ve veřejném zájmu usídlit v objektu Nadaci 700 let města Plzně, IČ 45332657, založenou a financovanou nabyvatelem, jejímž posláním je spolupráce se společenskými vzdělávacími, kulturními a zájmovými organizacemi na území statutárního města Plzně.

Podrobné informace ke kulturní památce:

Interiér bytu Hugo Semlera v 1. patře domu v Klatovské ulici č. 19 v Plzni patří mezi úpravy, které architekt Adolf Loos realizoval během druhé etapy svého působení v Plzni v počátku 30. let minulého století. A. Loosovi je jednoznačně přičítán návrh tzv. hudebního pokoje, který svou vyváženou kompozicí je stěžejním prostorem dnes již torza dochovaného interiéru. Použitím vzácných ušlechtilých mramorů, dřevěných obkladů a říms se tak interiér řadí k významným dochovaným vídeňským interiéřům. Klíčovým prostorem je hudební pokoj, v němž se uplatňují základní Loosovy myšlenky a požadavky na architekturu interiéřů. Souhra intimity a monumentality, klasického a moderního, – komponentů, které tvořily základ Loosova pojetí obytné místnosti se společenským významem. Interiér hudebního pokoje je nejspíše poslední z Loosových realizací v Plzni, ovšem takového významu, že jej řadí do nejvýznamnějšího souboru jeho realizací v rámci celé Evropy.

V souvislosti se zpřesněním stavebně technického stavu objektu byly v roce 2009 provedeny zjišťovací sondy ke stanovení pevnostních charakteristik použitých materiálů a skladeb stropních konstrukcí, které ověřily celkovou vyšší zchátralost objektu. Po vypracování projektu pak byly v následujících letech dále ověřovány Odborem investic MMP spolu s Odborem památkové péče MMP možnosti zúžení

navrhovaného rozsahu rekonstrukce např. vypuštění projektem navrhovanou dvorní přístavbu, provedení rekonstrukce objektu do výše prostorů 2.NP včetně cenných historických interiérů A. Loose, případně i variantu pouhé obnovy Loosových interiérů a komunikačních prostorů k němu vedoucích.

Všechny varianty možného řešení však vždy narazily na celkový stavebně technický stav objektu neumožňující provádět obnovu domu ve finančně reálných etapách, ale vždy pouze jako kompletní rekonstrukci celého objektu. To byl a je i nadále zásadní problém ovlivňující přístup k obnově domu Klatovská 19 v Plzni.

Vzhledem k ojedinělým interiérům A. Loose, které jsou památkově chráněny a k omezeným dispozicím budovy včetně nedostatečného množství parkovacích míst a relevantního technického zázemí, nedošlo k realizaci plánovaného zajištění výkonu státní správy v objektu. Záměr rekonstruovat objekt Klatovská 19 pro tyto účely se stal bohužel nereálným.

Stejně tak již nepřipadá v úvahu i vzhledem k poloze objektu původní záměr využití objektu pro společenské a kulturní účely, zejména pro umístění expozic Muzea Patton Memorial Pilsen či provozu kulturně vzdělávacího informačního centra společnosti American Center Plzeň, o. p. s.

Společnost American Center Plzeň, o. p. s., nemůže provozovat prostor Klatovská 19, jelikož je od 26. 3. 2013 v konkursu. Expozice Muzea Patton Memorial jsou umístěny v současné době v KD Peklo v Pobřežní ulici a existuje studie na vznik nové podoby tohoto muzea v dané lokalitě.

Na konci roku 2012 se výše uvedený závazek zprovoznění objektu nejpozději 1. 1. 2015 začal jevit jako nesplnitelný. Proto se hledaly cesty k řešení a to buď formou jiné funkční náplně objektu a dalšími dodatky s prodlužujícími lhůtami nebo formou převodu zpět na stát. Na počátku roku 2013 se zjišťoval aktuální stav všech záměrů a možností města.

V červnu 2013 se uskutečnilo na Odboru nabývání majetku MMP jednání se zástupci MO ČR, ředitelem Agentury pro nakládání s nepotřebným majetkem Ing. Lachmanem, na kterém mimo jiné byla prodiskutována problematika objektu Klatovská 19 ve vztahu naplnění veřejného zájmu. Zástupci města vysvětlili současnou situaci města ve vztahu k podmínkám vyplývajícím ze smlouvy o bezúplatném převodu nemovitosti Klatovská 19, zvláště k termínu uskutečněné rekonstrukce předmětného objektu. Na tomto jednání byla daná problematika prodiskutována a nastíněny možnosti řešení. Zástupci MO ČR sdělili, že jednou z možností řešení je požádání o prodloužení termínu zhotovení celkové rekonstrukce objektu nebo danou situaci je možno řešit tím, že město nabídne nemovitost Klatovská 19 z vlastnictví města zpět do vlastnictví státu, a to formou bezúplatného převodu.

Město Plzeň na základě tohoto jednání zvážilo své možnosti a dne 30. 8. 2013 oslovilo MO ČR ve věci posouzení možnosti učinit státu nabídku na bezúplatný převod nemovitosti Klatovská 19 do majetku státu. V dopise pana primátora č.j. MMP/181436/13 ze dne 30. 8. 2013-viz příloha č. 1, byly shrnuty všechny důvody vedoucí k učiněné nabídce a podrobně popsána současná situace města.

Jedná se ve stručnosti o následující:

- náklady na rekonstrukci v roce 2009 ve výši 77 720 517,56 Kč bez DPH, cena celkem včetně DPH 93 264 621,07 Kč.
- Vzhledem k faktu pozbytí platnosti stavebního povolení je nutné nové zpracování projektové dokumentace. V roce 2009 činily náklady na projektovou dokumentaci 2 247 315,- Kč včetně DPH.

- Náklady na provoz a údržbu objektu Klatovská 19 v období leden 2007 až duben 2013 činily ve výši 440 101,21 Kč.
- Odhad nákladů na energii při provozování budovy v současném stavu činí 765 664,- Kč/rok bez DPH.

MO ČR na žádost města sdělilo dne 30. 9. 2013, že vzhledem k faktu, že město Plzeň není v současné době a ani výhledově schopno vynaložit náklady nezbytné na provedení rekonstrukce objektu a nemůže tedy garantovat naplnění záměru uvést objekt do stavu vhodnému k užívání pro kulturní, společenské a vzdělávací účely, předběžně souhlasí s bezúplatným převodem daného objektu do příslušnosti hospodařit MO ČR, a to z a splnění těchto podmínek:

- město Plzeň doloží jím tvrzené skutečnosti, zejména omezení příjmů rozpočtu města oproti roku 2009, kdy byl dodatek č. 1 uzavřen
- nemovitosti budou do příslušnosti hospodařit Ministerstva obrany převedeny právně nezatížené
- město Plzeň zajistí na svůj náklad takový stavebně – technický stav objektu, který nebude způsobit ohrožovat okolní stavby nebo bezpečnost či zdraví lidí, kteří se nacházejí v blízkosti daného objektu.

Za účelem splnění třetí podmínky zpětného převodu navrhuje MO ČR provést za účasti zástupců obou stran místní šetření k zjištění aktuálního faktického stavu daného objektu a stanovení prací nutných k zajištění dlouhodobého stavu, který neohrožuje sousední stavby či osoby nacházející se na veřejně přístupných prostorech v bezprostřední blízkosti tohoto objektu.

Rovněž Ministerstvo obrany upozorňuje, že si vyhrazuje právo odvolat svůj souhlas se zpětným převodem, pokud by z místního šetření vyplynul zcela dezolátní stavebně – technický stav nemovitosti, který by mohl vést k povinnosti její demolice, případně jiný důvod, pro který by Ministerstvo obrany jako vlastník bylo povinno vynakládat nepřiměřené náklady na údržbu tohoto objektu, anebo takový stav, ze kterého by vyplynula nemožnost úplatného převodu daného objektu na třetí osobu.

Materiál v dané záležitosti byl projednán na jednání Rady města Plzně dne 27. 11. 2013.

3. Předpokládaný cílový stav

Realizovat uzavření smlouvy o bezúplatném převodu mezi městem Plzní a Českou republikou – Ministerstvem obrany, IČO 60162694, Tychonova 1, Praha 6.

4. Navrhované varianty řešení

Navrhovaná pouze varianta viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Bude specifikováno po místním šetření.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí

Usnesení RMP č. 906/2004, č. 779/2008, č. 422/2009

Usnesení ZMP č. 464/2004, č. 403/2008, č. 174/2009, č. 730/2009

Usnesení RMP ze dne 27. 11. 2013.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nešetří se.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – žádost města

Příloha č. 2 – odpověď Ministerstva obrany

Příloha č. 3 – předešlá usnesení RMP a ZMP

Příloha č. 4 – katastrální mapy – modrá mapa se zákresem, územní plán, letecký snímek, orientační turistická

Příloha č. 5 – usnesení RMP ze dne 27. 11. 2013.

Poznámka: smlouva o BÚP, dodatek č. 1 ke smlouvě o BÚP je k dispozici u předkladatele materiálu.

Zpracovala: Jitka Kašparová