

Předkládá: Ing. Zdeněk Švarc  
Mgr. Hana Radová

BYT+ EVID/1

Datum konání komise: 10. října 2017

---

## KOMISE PRO NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM

---

### 1. Název problému a jeho charakteristika

Schválení záměru dalšího nakládání s nemovitými věcmi na adrese Jižní Předměstí, č. p. 2220, Pobřežní 10 a Jižní Předměstí, č. p. 43, Pobřežní 12 v Plzni, objekt KD Peklo.

### 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

**Předmět záměru** dalšího nakládání s nemovitými věcmi objektu KD Peklo, jejichž vlastníkem je statutární město Plzeň

- pozemek parc.č. 10266 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 877 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova Jižní Předměstí, č. p. 43, Pobřežní 12, bydlení, nemovitá kulturní památka
- pozemek parc.č. 10267 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 810 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova Jižní Předměstí, č. p. 2220, Pobřežní 10, bydlení, nemovitá kulturní památka,
- pozemek parc.č. 10265 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 240 m<sup>2</sup>,
- část pozemku parc.č. 10268 ostatní plocha, zeleň o výměře 1 338 m<sup>2</sup> z celkové výměry 1 452 m<sup>2</sup> (část pozemku o výměře 114 m<sup>2</sup> je pronajata firmě KNORIMPEX – viz zákres za účelem prováděných oprav a údržby nemovitostí ve vlastnictví nájemce), vše v k.ú. Plzeň, zapsané na LV č. 1 na Katastrálním úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, se všemi součástmi a příslušenstvím a movitého majetku

#### Popis předmětu záměru

Komplex objektů, tradičně zvaný Peklo, stojí v části města, která bývala živá a měla přímou návaznost na historické jádro města. Okolí Pekla je poněkud odstrčené a hůře přístupné, ať pro pěší či automobilovou dopravu. Okolí Pobřežní ulice je zastavěné blokem domů do sadů Pětatřicátníků a před komplexem objektů Peklo je dnes fungující parkoviště.

Kulturní dům Peklo je komplexem tří významných vzájemně navazujících budov v Pobřežní ulici, jejíž východní část tvoří Fischerova vila, v západní části jsou společenské prostory a sály a ve střední části, která je propojovací se nachází také učebny. V celém průběhu historie Pekla docházelo ke stavebním úpravám a změnám vzhledu.

Objekt Fischerovy vily byl postaven v roce 1886. Na počátku 20. století jej zakoupili sociální demokraté a právě v době jejich vlastnictví získala vila svou dnešní podobu. Stavební parcela západní společenské části Pekla byla v roce 1894 prodána Spolku pro zbudování Dělnického spolkového domu, a proto je někdy západní část označována jako Dělnický dům Peklo. První kolaudace Pekla proběhla 16. 12. 1902. K jeho další výstavbě došlo v letech 1905-1907 pod vedením architektů Hůly a Austera.

K propojení Velkého sálu a Fischerovy vily došlo až v roce 1938 vystavěním nejmladší budovy komplexu - střední části. V roce 1948 převzala areál Pekla do správy Krajská odborová rada, která se o něj starala až do roku 1987, kdy jej převzala armáda jako Posádkový dům armády.

Další významný stavební zásah se týkal západního objektu, kam byla v roce 1957 zcela nově postavena hlavní schodišťová hala, schodiště pro Velký sál a sociální zařízení. Poslední stavební zásah proběhl v roce 1967, kdy bylo přistavěno zázemí pro účinkující za Velkým sálem.

V současné době je Fischerova vila od objektu Pekla oddělena a je v soukromém vlastnictví.

Objekt je dispozičně řešen:

V 2. PP je chodba, schodiště boxerský sál, kotelna, WC a 29 administrativních místností.

V 1. PP jsou chodby, schodiště, velký sál, jeviště, šatny, WC pro muže a ženy, kavárna, předsálí, kuchyně, sklady nábytku, šatny, bar a provozní místnosti.

V 1. NP je chodba, WC pro muže a ženy, šatny, hala, balkon velkého sálu, hala s barem, prostor Muzea Patton Memorial Pilsen.

V 2. NP je chodba, schodiště, tři sály a učebny, administrativní prostory a sklady, WC pro muže a ženy.

Objekt je původní cihelný s dřevěnými stropy se čtyřmi podlažními a se sedlovou střechou. Nemovitost má vlastní koksovou kotelnu s ohřevem vody. Rozvod elektřiny, zemního plynu a rozvod obecní vody a kanalizace.

Správou všech výše uvedených nemovitých věcí je pověřena společnost Obytná zóna Sylván a.s, IČ: 63509831, se sídlem Plzeň, Palackého nám. 6.

V souladu s usnesením ZMP č. 142 ze dne 20. 4. 2017, ve kterém byla zařazena akce " I. etapa rekonstrukce objektu KD Peklo" do jmenovitého seznamu stavebních investičních akcí bytového odboru MMP a v němž byly schváleny finanční prostředky ve výši 20 mil. Kč na tuto akci je připravován věcný záměr dalšího nakládání s předmětnými nemovitostmi.

**Zahájení projektových a stavebních prací** na rekonstrukci objektu KD Peklo, v předpokládaném rozsahu:

- projektové práce
- přepojení na CZT
- návrh nového topného systému v objektu
- oprava, příp. výměny oken v sálové části
- kompletní rekonstrukce toalet v 1.np a 1. pp a toalet Muzea GP
- rekonstrukce dotčených elektro rozvodů - toalety, výměňiková stanice
- úprava prostor baru v 1. pp + zázemí
- návrh rekonstrukce fasády a bleskosvodů
- kompletní rekonstrukce vnitřních rozvodů kanalizace a vodovodu
- rekonstrukce kanalizačních přípojek
- repase parket ve velkém sále
- úprava dvora - demolice přístavků, nový povrch
- náklady na energie, nezbytné provozní náklady (revize, prohlídky) po dobu rekonstrukce (od ukončení výpůjčky Plzeň 2015 do doby uzavření nového smluvního vztahu) budou vyčísleny na základě skutečného rozsahu prací dle projektové dokumentace a z toho vyplývající časové náročnosti uvažované rekonstrukce)

#### **Obsah nájmu**

Nemovitá věc objektu KD Peklo, jehož vlastníkem je statutární město Plzeň

- pozemek parc.č. 10266 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 877 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova Jižní Předměstí, č.p. 43, Pobřežní 12, bydlení, nemovitá kulturní památka,
- pozemek parc.č. 10267 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 810 m<sup>2</sup>, jehož součástí je budova Jižní Předměstí, č.p. 2220, Pobřežní 10, bydlení, nemovitá kulturní památka,
- pozemek parc.č. 10265 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 240 m<sup>2</sup>, část pozemku parc.č. 10268 ostatní plocha, zeleň o výměře 1 338 m<sup>2</sup> z celkové výměry 1 452 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Plzeň zapsané na LV č. 1 na Katastrálním úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, se všemi součástmi a příslušenstvím a movitého majetku bude předmětem nájmu ve prospěch budoucího nájemce Obytná zóna Sylván a. s., IČ: 63509831.

#### Nájemné dle Znaleckého posudku

ve výši 465,60 Kč/m<sup>2</sup>/rok za pronájem veškerých vnitřních prostor budovy, a to jak využitelných, tak nevyužitelných. Celková plocha KD Peklo 4 932,84 m<sup>2</sup> \* 465,60 Kč/m<sup>2</sup>/rok činí 2 296 730 Kč/rok.

Užitelné plochy KD Peklo 3 364,24 m<sup>2</sup> \* 465,60 Kč/m<sup>2</sup>/rok činí 1 566 390 Kč/rok.

Neužitelné plochy KD Peklo 1 568,60 m<sup>2</sup> \* 465,60 Kč/m<sup>2</sup>/rok činí 730 340 Kč/rok

DPH k nájemnému bude případně připočteno dle platných právních předpisů

Znalecký posudek č. 28793//2017, který stanovil obvyklé nájemné v místě a čase v prostoru budovy Kulturního domu Peklo, byl zpracován znalcem Kamilem Němečkem ve Vejpřnicích dne 15. 06. 2017, kdy oceňovaný prostor odpovídá možnosti nájmu celého objektu.

V souladu s účelem využití výše zmíněných prostor je nutné zajistit pronájem těchto prostor za zvýhodněnou cenu formou předání podpory de minimis nájemci v limitu v 3 letém testu 200 000,00 Eur.

V nájemní smlouvě bude stanovena výše nájemného za celé KD Peklo tj. za celkovou plochu a nájemné ve výši 2 296 730 Kč/rok s tím, že je poskytnuta podpora de minimis ve výši 730 340 Kč/rok (za neužitelné plochy 1 568,60 m<sup>2</sup>), tj. hrazené nájemné ročně bude činit částku ve výši 1 566 390 Kč/rok.

**Nájemci bude poskytnuta podpora v režimu de minimis** na nově pronajímané prostory po dobu trvání smlouvy, a to ve výši **730 340,00 Kč/rok** (slovy: sedmsetřicetistřistačtyřicetkorun), o kterou bude sníženo roční nájemné. Statutární město Plzeň jako poskytovatel podpory de minimis prostřednictvím Bytového odboru MMP zaznamená do pěti pracovních dnů ode dne poskytnutí této podpory do centrálního registru údaje o poskytnuté podpoře de minimis, její výši v EUR a o jejím příjemci. Směnný kurz bude určen kurzem devizového trhu vyhlášeným Evropskou centrální bankou na internetových stránkách ke dni poskytnutí podpory de minimis (tj. k datu účinnosti smlouvy). Nájemce nesmí čerpat podporu na nájemné z jiných dotačních titulů. Podpora bude poskytnuta pouze za předpokladu, že součet této veřejné podpory a veřejných podpor poskytnutých nájemci z jiných zdrojů nepřesáhne limit stanovený pro podpory de minimis.

Při změně rozsahu užitelných a neužitelných ploch (např. další rekonstrukcí) by mělo docházet k úpravám výše nájemného a podnájemného.

Objekt Pekla **bude využíván** budoucím nájemcem Obytnou zónou Sylván a. s., IČ: 63509831, se sídlem Plzeň, Palackého nám. 6, pro zajišťování ekonomické činnosti města - využití volných prostor v předmětu nájmu s výjimkou prostor vymezených k užívání příspěvkové organizaci Plzeň - TURISMUS, p. o. a Plzeň 2015, zapsaný ústav jednotlivým zájemcům formou uzavírání podnájemních smluv, zejména na kanceláře, pro provozování

kulturní činnosti, školení, informačních a vzdělávacích aktivit, volnočasových aktivit pro děti i dospělé, případně pro zajištění prostor dalším organizacím poskytujícím služby občanům města.

V současné době využívá objekt KD Peklo k provozování kulturní činnosti v rámci činnosti společnost Plzeň 2015, zapsaný ústav na základě smlouvy o výpůjčce nemovitostí č. 2013/004955 ve znění dodatků, kdy vypůjčitel je v současné době povinen bezplatně poskytnout prostory v 1. a 2. nadzemním podlaží KD Peklo pro provoz Muzea Patton Memorial Pilsen, které provozuje Plzeň - TURISMUS, p.o. Exponáty muzea jsou vypůjčeny od soukromých osob a organizací.

Předmětem výpůjčky jsou zároveň movité věci – vybavení KD Peklo – nakládání s těmito věcmi bude součástí dalších rozhodnutí v rámci ukončení smlouvy o výpůjčce a následných smluvních vztahů.

Přehled budoucích **finančních toků** je uveden v tabulce v příloze č. 4, tohoto materiálu. Konkrétní řešení jednotlivých položek a vyčíslení bude řešeno v rámci přípravy následných smluvních vztahů.

Výpočet odměny za zajištění provozu a správy objektu bude vycházet z výpočtu odměny kalkulované při uzavření mandátní smlouvy mezi městem Plzní a Obytnou zónou Sylván a. s. v roce 2008 na zajištění správy nemovitých věcí.

#### **Úprava budoucích vztahů**

1. Příprava uzavření Smlouvy o zajišťování provozu a správy objektu KD Peklo, se společností Obytná zóna Sylván a. s., IČ: 63509831, se sídlem Palackého náměstí 6, 301 00 Plzeň, společnost zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 482 dne 10. 7. 1995.
2. Přípravu uzavření Smlouvy o nájmu prostorů objektu KD Peklo, se společností Obytná zóna Sylván a. s., IČ: 63509831, se sídlem Palackého náměstí 6, 301 00 Plzeň, společnost zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 482 dne 10. 7. 1995 za následujících podmínek:
  - Nájemce: Obytná zóna Sylván a. s.
  - Podnájem: Nájemce bude povinen poskytnout do podnájmu prostory v 1. podzemním podlaží a 1. nadzemním podlaží (dle předmětu podnájmu) KD Peklo pro provoz společnosti Plzeň 2015, zapsaný ústav
  - Podnájem: Nájemce bude povinen poskytnout do užívání prostory v 1. a 2. nadzemním podlaží (dle předmětu podnájmu) KD Peklo pro provoz Muzea Patton Memorial Pilsen, které bude nadále provozovat příspěvková organizace Plzeň-TURISMUS p.o.
  - Další podnájemy
  - U všech podnájemních smluv bude uvedena specifikace
    - a) předmět podnájmu

b) podnájemné Kč

c) zálohy na služby Kč

- Za dlouhodobé podnájemní smlouvy budou považovány podnájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou a dále pak podnájemní smlouvy, jejichž trvání bude delší než jeden rok. V takovém případě je Nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Nájemce je povinen spolu se žádostí o souhlas s přenecháním předmětu nájmu či jeho části do podnájmu předložit Pronajímateli návrh podnájemní smlouvy včetně označení podnájemce a všech podstatných náležitostí smlouvy, včetně ceny za podnájem. Po uzavření podnájemní smlouvy je Nájemce povinen předat Pronajímateli jedno její vyhotovení.
  - Za krátkodobé podnájemní smlouvy budou považovány podnájemní smlouvy, jejichž trvání bude na dobu do jednoho roku včetně. V takovém případě Nájemce nemá povinnost vyžadovat si předchozí písemný souhlas Pronajímatele.
  - Realizace výše uvedených smluvních vztahů proběhne s účinností po skončení investic a oprav provedených v roce 2018.
3. Zahájit kroky vedoucí k ukončení stávající výpůjčky a smluv s ní související před zahájením oprav a investic.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Schválení záměru o dalším nakládání s nemovitými věcmi na adrese Jižní Předměstí, č. p. 2220, Pobřežní 10 a Jižní Předměstí, č. p. 43, Pobřežní 12 v Plzni, objekt KD Peklo, ve prospěch nájemce Obytná zóna Sylván a. s., IČ: 63509831.

### **4. Navrhované varianty řešení**

Komise RMP pro nakládání s majetkem doporučuje Radě města Plzně přijmout následující usnesení:

#### **Rada města Plzně**

##### **I. B e r e n a v ě d o m í**

1. Skutečnost, že v současné době využívá objekt KD Peklo k provozování kulturní činnosti v rámci činnosti společnost Plzeň 2015, zapsaný ústav na základě smlouvy o výpůjčce nemovitostí č. 2013/004955 ve znění dodatků.
2. Nutnost realizace investic ve smyslu usnesení ZMP č. 142 ze dne 20. 4. 2017 a stanovení dalšího postupu při nakládání s objektem KD Peklo.
3. Potřebu ukončení smlouvy o výpůjčce č. 2013/004955 a všech navazujících smluvních vztahů uzavřených na jejím základě.



5. Na základě uzavřené smlouvy o nájmu objektů KD Peklo zpracovat do rozpočtu města příjmy z vybraného nájemného a zároveň ve stejné výši zpracovat do rozpočtu Bytového odboru výdaje související se správou a provozem objektů KD Peklo.

Termín: 31. 12. 2018

Zodpovídá: Ing. Hana Kuglerová, MBA

#### **5. Doporučená varianta řešení**

Dle doporučení KNM.

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

Usnesením ZMP č. 142 ze dne 20. 4. 2017 byly schváleny investiční prostředky pro správce rozpočtu BYT – správa budov ve výši 20 000 000 Kč.

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

Po projednání materiálu v KNM, následně materiál předložit k projednání do RMP.

Termín: 23. 11. 2017

Zodpovídá: Ing. Zdeněk Švarc

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

Usnesení RMP č. 1260 ze dne 27. 11. 2013 - schválení smlouvy o výpůjčce nemovitostí č. 2013/004955 se společností Plzeň 2015, zapsaný ústav.

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

Nejsou.

#### **10. Přílohy**

Příloha č. 1 – situační plánec objektu KD Peklo

Příloha č. 2 – usnesení ZMP č. 142 z 20. 4. 2017

Příloha č. 3 – výpis z obchodního rejstříku společnosti OZS a. s.

Příloha č. 4 – tabulka budoucích finančních toků KD Peklo

Zprávu předkládá:

Ing. Zdeněk Švarc, VO BYT MMP  
Mgr. Hana Radová, VO EVID MMP

Zprávu zpracovala:

EVID MMP Mgr. Radová  
BYT MMP Mgr. Vecková  
dne 02. 10. 2017

Jednání komise se zúčastní:

Ing. Zdeněk Švarc, VO BYT MMP  
Mgr. Hana Radová, VO EVID MMP