

Důvodová zpráva:

Celý projekt započal v souvislosti s dlouhodobou snahou SMOI o řešení statické dopravy v centru Olomouce, a to formou parkovacích objektů, které by umožnily jednak zvýšení nabídky parkování v dostupnosti centra při vědomí již vyčerpané možnosti parkování na povrchu a současně umožnily postupné uvolnění centra a ochránily tento prostor před tlakem statické dopravy.

Za tímto účelem byla zpracována a radou města několikrát projednána zjišťovací studie, která vytipovávala možné varianty řešení výstavby nadzemních nebo podzemních parkovacích objektů. Jednou z těchto zpracovávaných variant v letech 2006-2007 byla možnost realizace parkovacího objektu na pozemku ve vlastnictví SMOI v sousedství nové budovy magistrátu na Hynaisově ulici. Tato lokalita byla postupně vyhodnocena jako nejvhodnější, jak vzhledem k tomu, že pozemek byl ve vlastnictví SMOI (rychlá realizovatelnost), tak pro jeho těsnou blízkost u budovy MMOI a vhodné docházkové vzdálenosti do centra města, parků včetně Výstaviště Flora, jakož i do rozsáhlého sportovního areálu města (zimní stadion s multifunkční halou, fotbalový stadion, plavecký stadion, házenkářský areál, areál baseballu, případně sportovní hala UP či sportovní centrum Omega atd.), případně dále objektů kolem sportovní haly využívaných studenty. S ohledem na tehdy aktuální finanční možnosti SMOI v porovnání s předpokládanými značnými náklady na takovýto projekt začalo statutární město Olomouc hledat vhodného investora.

Proto po vyhodnocení byl zveřejněn v souladu se zákonem o obcích záměr pronájmu s následným odprodejem pozemků v lokalitě Hynaisova za účelem vybudování polyfunkčního parkovacího objektu včetně úprav bezprostředního okolí. Zveřejnění záměru proběhlo od 22. 10. 2007 do 20. 12. 2007.

V této době byly odboru koncepce a rozvoje MMOI doručeny 4 nabídky, otevírání obálek proběhlo 7. 1. 2008. Nabídky uchazečů byly hodnoceny dle studie záměru řešící umístění parkovacího objektu v této ploše včetně řešení bezprostředního okolí, dále stanovení termínu zahájení výstavby a termín samotného zprovoznění objektu, jakož i umístění a režim parkovacích míst pro potřeby MMOI, včetně zajištění parkování po dobu realizace projektu. Hodnocení bylo provedeno mimo jiné také dle samotného počtu parkovacích míst (např. NAMIRO 194 míst oproti ELTODO 119 míst), jakož i dle rozsahu budoucího odprodeje pozemků (minimální rozsah – pozemek zastavěný polyfunkčním parkovacím objektem včetně jeho vjezdů) a vyřešení navazujícího prostoru. Pracovní skupina RMO (jejíž závěr měl pro RMO pouze doporučující charakter) doporučila RMO přijmout nabídku č.1, tj. nabídku firmy NAMIRO s.r.o., přičemž RMO následně tuto nabídku také přijala.

Paralelně a nezávisle na shora uvedeném záměru byla řešena otázka kvality služeb poskytovaných SMOI občanům Olomouce a 43 obcí správního obvodu Olomouce, kteří i přes nárůst možností elektronické komunikace s úřady, stále velmi často jsou nuceni řešit své záležitosti osobní návštěvou jednotlivých odborů magistrátu. V programovém prohlášení Rady města Olomouce (RMO) pro roky 2002 - 2006 se jako jeden z hlavních úkolů v tomto směru objevila nutnost centralizace sídla magistrátu tak, aby bylo umožněno plné využití tzv. obslužného modelu, který nyní v daném rozsahu funguje v budově Hynaisova 10, a to pro co největší množství odborů magistrátu, což by mělo umožnit vznik určitých synergických a ekonomických efektů. Za tímto účelem vedení SMOI dlouhodobě jednalo s vedením Fakultní nemocnice Olomouc o získání budovy Kliniky zubního lékařství v Palackého ulici č. 12, která přímo sousedí s budovou magistrátu na Hynaisově ul. 10 do vlastnictví města Olomouce.

Jedná se o naprosto ideálně spolu sousedící nemovitosti, které téměř tvoří jeden celek, a proto byl a trvá zájem SMOI o získání tohoto objektu, když právě v jeho získání a následném přiřazení je spatřováno odpovídající řešení umístění magistrátu. Tento proces získání uvedené nemovitosti přes počáteční ujištění o jeho rychlosti byl a je však velmi zdlouhavý a stále není jasné kdy a zda vůbec dojde k jeho realizaci. Situaci navíc zkomplikovalo to, že byl SMOI sdělen v roce 2007, záměr Ministerstva vnitra o umístění Krajského ředitelství Policie ČR do budovy ve vlastnictví státu na tř. Kosmonautů, kde byla umístěna část odborů magistrátu. Jednání s ÚZSVM o přesunu byla završeno usnesením vlády č. 470 ze dne 20. 4. 2009. Vedení města bylo postaveno před úkol urychleně tuto situaci řešit a nebylo možné jít cestou plánovaného získání a následné rekonstrukce objektu Palackého 12, tak jak bylo z delšího horizontu původně plánováno, ale bylo třeba řešit vymístění pracovníků magistrátu z budovy v ulici Kosmonautů operativně, a to přibližně v období roku 2008. Ke vzniku potřeby tohoto řešení došlo však již v době, kdy již byl ukončen výběr uchazeče dle shora uvedeného a kdy již byla vybrána společnost NAMIRO s.r.o., která byla vybrána v době, kdy ještě tento požadavek na řešení nebyl znám. V letech 2008 – 2010 proběhlo v této záležitosti několik dalších jednání na úrovni primátora SMOI a ředitele FNO (konkrétně např. 15. 7. 2008, 5. 11. 2008, 15. 4. 2010), ze kterých vyplynul závěr, že možnost případného uvolnění budovy Kliniky zubního lékařství v Palackého ulici nastane mimo jiné v okamžiku, kdy FNO obdrží od státu peníze na výstavbu pavilonu Franze Josefa. V cca půlročních intervalech průběžně nadále probíhají jednání primátora a ředitele FNO ohledně dalšího postupu v této věci.

Protože se tak na straně statutárního města Olomouce objevily nové okolnosti, které vedly k přehodnocení využití lokality Hynaisova pro potřeby statutárního města Olomouce, bylo uskutečněno několik jednání se společností NAMIRO s.r.o a následně došlo po řadě jednání k přepracování původního projektu společnosti NAMIRO s.r.o. , který samozřejmě původně nepočítal s uvedenými požadavky SMOI, přičemž společností NAMIRO s.r.o. byl následně předložen nový projekt polyfunkčního domu, který při zachování zájmu na řešení parkovacích míst v dané lokalitě přidal do objektu výrazný podíl ploch pro administrativu. Vzhledem k předložení a následném upřesnění tohoto nového projektu a rozsahu pozemků byl celý záměr opětovně zveřejněn na úřední desce 5. 12. 2008 do 12. 1. 2009.

Následně na základě usnesení Rady města Olomouce dne 27. 1. 2009 a usnesení Zastupitelstva města Olomouce dne 23. 2. 2009 byla se společností NAMIRO s.r.o. uzavřena nájemní smlouva, jejímž předmětem jsou pozemky určené k výstavbě polyfunkčního objektu, která řeší vztah k předmětnému pozemku do doby realizace projektu jako určité zajištění, že skutečně k realizaci dojde, dále 2. 4. 2009 navazující budoucí kupní smlouva (doplněná dodatkem č.1) k dotčenému pozemku a smlouva o zřízení věcného břemene, jejímž předmětem jsou stejné pozemky, ale s předpokladem, že v době uzavření kupní smlouvy samotné budou již zastavěné polyfunkčním objektem a bude současně zřízeno právo odpovídající věcnému břemeni užívání parkovacích stání v polyfunkčním objektu ve prospěch statutárního města Olomouce, jakož i smlouva o zřízení věcného břemene umístění a provozování rampy ve prospěch společnosti NAMIRO s.r.o. Původním účelem tohoto projektu z pohledu SMOI bylo tedy vybudování a provozování polyfunkčního objektu s podzemními garážemi s max. možným počtem parkovacích míst, vybudování veřejného osvětlení, chodníku a parkových úprav v souladu s předloženou studií „Parkovací objekt NAMIRO“, květen 2008, vyhotovenou ATELIÉREM BONMOT spol. s r.o., Olomouc. Na tento projekt byla poskytnuta veřejná podpora odpovídající podpoře de minimis, její poskytnutí bylo ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě ujednáno právě z důvodu, že na pozemku bude vybudováno i veřejné podzemní parkoviště a část pozemku bude užívána jako

veřejné prostranství. Pro dokreslení je třeba dodat, že aktuálně vzhledem k dokončení výstavby projektu polyfunkčního objektu Namiro dochází k naplnění těchto záměrů, a to prodejem vymezené části pozemku SMOI společnosti NAMIRO s tím, že zbývající část bude veřejným prostranstvím (včetně fontány), zprovozněním veřejného parkování v objektu (prozatím s určitým časovým omezením možnosti využívání, které je řešeno ve snaze o non stop provoz), jakož i samotným odkupem ujednaného počtu parkovacích stání SMOI, která mohou a budou sloužit SMOI a MMOI v budoucnu bez ohledu na to, zda bude či nebude mít SMOI v budově pronajaty v budoucnu nějaké jiné prostory.

Dále byla ujednána 14. 9. 2009 budoucí nájemní smlouva (následně doplněná dodatky č.1 a č.2), která umožňuje SMOI po kolaudaci objektu, resp. příslušných prostor, za předpokladu schválení RMO, pronajmout pro SMOI nebytové prostory v polyfunkčním objektu v předem ujednaném rozsahu a dále byla návazně k této smlouvě ještě uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení předkupního práva jako práva věcného, tj. práva zřejmého i z katastru nemovitostí, jejímž předmětem jsou nebytové jednotky vymezené v polyfunkčním objektu v rozsahu předmětu budoucího nájmu nebytových prostor, která zajišťuje SMOI možnost prostory odkoupit přednostně v případě, že by je pronajímatel v budoucnu hodlal prodat. Smlouva o budoucí nájemní smlouvě byla schválena Radou města Olomouce dne 11. 8. 2009. Na základě tohoto rozhodnutí SMOI uzavřelo dne 14. 9. 2009 se společností NAMIRO s.r.o. smlouvu o budoucí nájemní smlouvě č. MAJ-PR-NS/32/2009/S. Uzavření nájemní smlouvy samotné je předem vázáno na dvě podmínky, a to předložení kolaudačního souhlasu na polyfunkční objekt a schválení pronájmu nebytových prostor Radou města Olomouce (RMO), to vše nejpozději do 28. 2. 2014. Cílem této smlouvy bylo předběžně zajistit vznikající nebytové prostory tak, aby SMOI mělo možnost po jejich dokončení rozhodnout, zda k nim sjedná nájemní smlouvu. Budoucí nájemní smlouva je tedy v zásadě koncipována jako oprávnění SMOI k využití budovaných prostor po jejich vybudování s možností využití tohoto oprávnění.

„Stejného“ výsledku, tj. přímé pronajmutí prostor, je možno docílit i bez uzavírání uvedené smlouvy po kolaudaci předmětné budovy postupem v souladu s výjimkou upravenou § 18 odst.1 písm. d) zákona o veřejných zakázkách, avšak až po vzniku prostor. Pokud by smlouva o smlouvě budoucí k budovaným prostorům v těsné blízkosti sousedící budovy k budově magistrátu Hynaisova 10 nebyla uzavřena, nemělo by SMOI toto oprávnění a byl předpoklad či riziko, že prostory již v době výstavby může mít rezervovány někdo jiný (např. s ohledem na běžný požadavek bank v návaznosti na doložení financování projektu před započítáním výstavby), případně SMOI bude podrobena po kolaudaci soutěži o prostory s jinou osobou či osobami za v té budoucí době nejasných podmínek, neboť těžko bylo možno odhadovat budoucí situaci na trhu takovýchto prostor tedy cca 2-3 roky předem. Jako stavební či jinou zakázku nebylo možno věc řešit, neboť společnost NAMIRO s.r.o. již realizovala vlastní projekt poté, co řádně získala oprávnění k předmětným pozemkům v době, kdy požadavek na nájem prostor ani nebyl SMOI ještě znám.

Zákon o veřejných zakázkách neřeší výslovně, jak v takovýchto případech postupovat, a to i v obecnější rovině, pokud soukromý investor buduje nějaký objekt, který ještě „neexistuje“ a obec má zájem o jeho pronájem či pronájem části prostor v objektu, přičemž si chce tento zájem smluvně „pojistit“, aniž by muselo čekat, zda prostory zůstanou volné do doby než bude možno postupovat dle § 18 odst.1 písm. d) ZoVZ, a to v situaci, kdy investor ani nemá zájem o to, aby prostory byly budovány např. jako veřejná zakázka. Dle § 18 zákona o veřejných zakázkách - obecné výjimky z působnosti zákona – odst.1 písm. d) zadavatel není povinen zadávat podle tohoto zákona veřejné zakázky, jestliže jejich předmětem je nabytí či nájem existujících nemovitostí, bytů či nebytových prostor nebo s nimi souvisejících práv, vyjma veřejných zakázek, jejichž předmětem jsou finanční služby související s takovým

nabytím nebo nájmem, bez ohledu na to, zda tyto finanční služby mají být poskytnuty před či po uzavření smlouvy na nabytí nebo nájem existujících nemovitostí, bytů či nebytových prostor nebo s nimi souvisejících práv.

S ohledem na toto ustavení bude postupováno podle zákona o obcích (§ 38 a násl.) v rámci kompetencí RMO dle ust. § 102 odst.2 písm. m).

Vzhledem k jedinečné souvislosti budov by navíc postup podle ZoVZ musel být formalistický, neboť jiná osoba nemůže v dané lokalitě nabídnout srovnatelné prostory, tedy s výjimkou objektu Palackého 12, o který má samozřejmě SMOI zájem, avšak tento by stěží se mohl veřejné zakázky „účastnit“.

Je třeba dodat, že obě shora uvedené smlouvy, a to smlouva o budoucí nájemní smlouvě a budoucí smlouva o zřízení předkupního práva jako věcného práva, jsou aktuálně přezkoumávány ÚOHS z podnětu soukromé osoby, zatím není od cca prosince 2012 znám žádný výstup tohoto úřadu v této věci.

SMOI dle svého výkladu smluv mělo po kolaudaci předmětných prostor v únoru 2013 tedy tři možnosti jak postupovat, a to:

1/ nevyužít oprávnění ze smlouvy o smlouvě budoucí

2/ nevyužít oprávnění ze smlouvy o smlouvě budoucí , avšak s ohledem na trvalý zájem o využití prostor v budově po vzniku budovy postupovat v návaznosti § 18 odst.1 písm. d) zák. o veř. zakázkách (ZoVZ) dle přísl. ustanovení zákona o obcích a jednat o podmínkách nájemní smlouvy, a to i s rizikem, že nedojde k dohodě nebo naopak se podaří ujednat výhodnější podmínky

3/ využít oprávnění ze smlouvy o smlouvě budoucí a na jejím základě po schválení RMO uzavřít nájemní smlouvu.

S ohledem na rozsah požadovaných změn zejména ze strany SMOL se RMO rozhodla zvolit postup dle shora uvedeného bodu 2/, tj. nevyužít oprávnění ze smluv o smlouvě budoucí, avšak s ohledem na trvalý zájem o využití prostor v budově jednat o nových podmínkách nájemní smlouvy, jakož i namísto parkovacích míst ve formě předjednaných věcných břemen o jejich odkupu prostřednictvím odkupu spoluvlastnického podílu na příslušné jednotce s tím, že parkovací místa pro objekt MMOI Hynaisova budou takto „vlastnicky“ trvale vyřešena i do budoucna bez ohledu na nájemní či jiné smlouvy k administrativním prostorům.

Po dokončení výstavby a po kolaudaci budovy došlo tedy k celé radě jednání se společností NAMIRO s.r.o.. Na těchto jednáních se podařilo ujednat výhodnější podmínky, než jsou podmínky, na které by SMOI přistoupilo, pokud by pouze využilo uvedených smluv o smlouvách budoucích. Jednání vycházela z toho, že smlouva o smlouvě budoucí nájemní byla projednávána a uzavírána před cca téměř 3 lety, kdy byly jiné podmínky na realitním trhu a nebyly také známy všechny aktuální možnosti a potřeby SMOI. Primárním tématem vyjednávání pak byla výše nájmu, a to samozřejmě s cílem snížení výše nájmu oproti smlouvě o smlouvě budoucí nájemní, což bylo naplněno.

Samostatně smluvně byla a je řešena také zvýšená potřeba parkování při jednání ZMO.

Základní parametry nájemní smlouvy jsou předjednány tak, že se jedná o pronájem 6.371 m² v budově č. p. 1198 na pozemku parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc za nájemné 2.990,-Kč/m²/rok. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 20 let ode dne účinnosti nájemní smlouvy – předpoklad od cca letních měsíců 2013, avšak konkrétní termín upřesní jednání RMO při schvalování nájemní smlouvy podle aktuální situace, možností a potřeb a také po projednání se společností NAMIRO s.r.o.. Po uplynutí sjednané doby nájmu se nájemní vztah bez dalšího prodlužuje na dobu dalších 5 let, a to i opakovaně, neprohlásí-li některá ze smluvních stran písemně nejpozději 6 měsíců před uplynutím doby nájmu, že na dalším trvání nájemního vztahu netrvá. SMOI je dále oprávněno vypovědět tuto smlouvu, a to zcela nebo zčásti, jestliže pro potřeby výkonu samostatné a přenesené působnosti jeho orgánů získá do vlastnictví jiné nebytové prostory na území města Olomouce. Právo podat výpověď z tohoto důvodu bude moci SMOI uplatnit nejdříve po uplynutí 10 let od účinnosti této smlouvy, přičemž výpovědní lhůta i v tomto případě se stanoví v trvání jednoho roku a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení. Nájemní smlouva řeší také podrobně otázku dodávky energií a služeb, včetně přesného stanovení poměrů a výše, přičemž energie a služby jsou důsledně rozděleny na služby, které si zajistí SMOI samostatně a na služby zajišťované prostřednictvím pronajímatele v případech, kde samostatně zajištění by nebylo možné či odpovídající.

V těchto shora uvedených základních parametrech je připravena RMO nájemní smlouvu schválit.

S touto nájemní smlouvou souvisí kupní smlouva č. MAJ-PR-KS/29/2013/S na prodej vzduchotechniky a chlazení a zařízení demontovatelných pro další použití, přičemž odpovídající vzduchotechnika a klimatizace prostor byl jeden ze základních požadavků SMOI nad rámec původního záměru společnosti NAMIRO s.r.o., a to ohledem na dnešní běžný standard obdobných prostor.

Celý projekt je právně realizován soustavou smluv, které spolu vzájemně souvisí, přičemž až po schválení majetkoprávních úkonů spadajících do kompetence ZMO přistoupí RMO k projednání a schválení úkonů, které náleží do kompetence RMO, konkrétně se jedná o dohodu o zrušení budoucí smlouvy o zřízení předkupního práva jako věcného práva č. MAJ-PR-J/19/2009/S a smlouvy o budoucí nájemní smlouvě č. MAJ-PR-NS/32/2009/S, smlouvu o nájmu na nebytové jednotky, smlouvu o zřízení věcných břemen č. MAJ-PR-VB/67/2013/S, dohodu o užívání parkovacích stání č. MAJ-PR-J/10/2013/S, kupní smlouvu na prodej vzduchotechniky č. MAJ-PR-KS/29/2013/S a dohodu o započtení pohledávek č. MAJ-PR-J/13/2013/S. S ohledem na souvislost všech majetkoprávních úkonů směřujících k realizaci celého projektu je vhodné informovat ZMO předem také o úkonech RMO navazujících na schválené úkony ZMO, zejména pak na samotnou nájemní smlouvu, kterou bude schvalovat RMO.

Za této situace při zvolené variantě řešení dle shora uvedeného byla ujednána také dohoda o zrušení budoucí smlouvy o zřízení předkupního práva jako věcného práva č. MAJ-PR-J/19/2009/S ze dne 14. 9. 2009 a Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě č. MAJ-PR-NS/32/2009/S ze dne 14. 9. 2009 ve znění dodatku č.1 ze dne 20.1.2010 a dodatku č.2 ze dne 10. 11. 2011, neboť smluvní vztahy byly po řadě jednání, jak je shora uvedeno, upraveny jinak a s jinými zejména ekonomickými parametry a podmínkami smluv, přičemž vzhledem k aktuálním ujednáním pozbyly uvedené rušené smlouvy pro obě strany významu, když navíc výklad těchto smluv je mezi stranami do určité míry dlouhodobě sporný. Smluvní strany

vzhledem k zrušení uvedených smluv nebudou po sobě ničeho z těchto smluv požadovat a považují je za zaniklé včetně ujednání o smluvních pokutách a zcela vypořádané, což je i obsahem dohody o zrušení

RMO byly dne 28. 5. 2013 předloženy smlouvy, které mají být se společností NAMIRO s.r.o. uzavřeny. RMO doporučila ZMO schválit níže uvedenou kupní smlouvu č. MAJ-PR-KS/25/2013/S na prodej pozemku parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří o výměře 2 450 m² v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc, smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu k jednotce č. MAJ-PR-KS/20/2013/S, smlouvu o zřízení předkupního práva jako věcného práva č. MAJ-PR-J/9/2013/S a smlouvu na prodej infrastrukturních staveb č. MAJ-IN-S/7/2013/Hoa. Dále RMO vzala na vědomí níže uvedenou dohodu o zrušení budoucí smlouvy o zřízení předkupního práva jako věcného práva č. MAJ-PR-J/19/2009/S a smlouvy o budoucí nájemní smlouvě č. MAJ-PR- NS/32/2009/S, smlouvu o nájmu na nebytové jednotky, smlouvu o zřízení věcných břemen č. MAJ-PR-VB/67/2013/S, dohodu o užívání parkovacích stání č. MAJ-PR-J/10/2013/S, kupní smlouvu na prodej vzduchotechniky č. MAJ-PR-KS/29/2013/S a dohodu o započtení pohledávek č. MAJ-PR-J/13/2013/S s tím, že tyto smlouvy budou schváleny RMO až poté, co smlouvy předkládané ke schválení ZMO budou ZMO schváleny.

A) Přehled smluv schvalovaných ZMO:

Jedná se o následující smlouvy:

1) Prodej pozemku parc. č. st. 1873 zast. pl.a nádvoří o výměře 2 450 m² v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc společnosti NAMIRO s.r.o. – po zveřejnění

Kupní smlouva č. MAJ-PR-KS/25/2013/S tvoří přílohu č.1 této důvodové zprávy.

Předmětný pozemek se nachází při ul. Palackého a je zastavěn objektem ve vlastnictví společnosti NAMIRO s.r.o. Pozemek vznikl zápisem rozestavěné stavby z pozemků parc. č. 73/13 ost. pl. o výměře 62 m², parc. č. 578 ost. pl. o výměře 2 053 m² a parc. č. 579 ost. pl. o výměře 335 m², vše v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc.

Dle smlouvy o budoucí kupní smlouvě a o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene mělo dojít k prodeji pozemků o celkové výměře 4 026 m². Společnost NAMIRO s.r.o. požádala dne 20. 3. 2013 o prodej 2 450 m². Jedná se pouze o plochu odpovídající obvodu nadzemní části „Administrativního a parkovacího objektu NAMIRO“. Podzemní část budovy (2 podlaží parkovacích stání) je umístěna i pod pozemky parc. č. 73/6 ost. pl., parc. č. 73/13 ost. pl., parc. č. 578 ost. pl. a 579 ost. pl., vše v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc, přičemž na těchto pozemcích je umístěna i podzemní zdržovací nádrž, vodovodní přípojka, chodníky, veřejné osvětlení, odvětrací šachty, když chodníky a veřejné osvětlení mají být převedeny do vlastnictví SMOL. Přistoupením na tuto variantu prodeje pozemku je nutné současně s kupní smlouvou uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene na umístění podzemní části budovy, včetně podzemní zdržovací nádrže, odvětrací šachty a na umístění vodovodní přípojky. Dále je nutné uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene umístění krčku vedeného z budovy č.p. 1198 (Administrativní a parkovací objekt NAMIRO) do budovy č.p. 34 (Hynaisova 10) nad pozemky parc. č. 73/13 ost. pl., parc. č. 73/6 ost. pl. a parc. č. 148/3 ost.pl. v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouce.

RMO dne 9. 4. 2013 schválila záměr prodat pozemek parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří o výměře 2 450 m², v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc společnosti NAMIRO s.r.o.

Cena dle znaleckého posudku:

- dle cenového předpisu: 13.158.690,- Kč ze dne 19. 4. 2013

- cena obvyklá(tržní): 12.500.000,- Kč

Smluvní podmínky kupní smlouvy:

Kupující: NAMIRO s.r.o.

Kupní cena: 12.500.000,- Kč s tím, že prodávající poskytuje kupujícímu slevu z kupní ceny formou podpory „de minimis“ ve smyslu Nařízení komise (ES) č. 1998/2006 ze dne 15. 12. 2006 ve výši 5.000.000,- Kč, tj. kupní cena po slevě činí 7.500.000,- Kč.

Podpora „de minimis“ může být v den zasedání Zastupitelstva města Olomouce upravena dle aktuálního kurzu eura.

Společnost NAMIRO s.r.o. uhradila zálohu na kupní cenu ve výši 3.000.000,- Kč dne 28. 2. 2011, zbývá uhradit částku ve výši 4.500.000,- Kč.

Společnost NAMIRO s.r.o. se zavazuje respektovat tzv. pravidlo „de minimis“ v oblasti veřejné podpory v návaznosti na výše uvedené nařízení tzn., že souhrn podpor poskytnutých společnosti NAMIRO s.r.o. nesmí přesáhnout výši odpovídající 200.000 EUR v průběhu tří let a podléhá ohlašovací povinnosti.

Společnost NAMIRO s.r.o. se před udělením podpory tj. před podpisem kupní smlouvy, na základě které statutární město Olomouc prodá společnosti výše uvedené pozemky, zavazuje poskytnout na základě výzvy statutárního města Olomouc prohlášení v psané či elektronické podobě o jakýchkoli dalších podporách de minimis, které obdržel v předchozích dvou rozpočtových letech a v současném rozpočtovém roce, v němž bude podepsána shora uvedená kupní smlouva.

Společnost NAMIRO s.r.o. bere na vědomí, že statutární město Olomouc je oprávněno, v případě kdyby souhrn podpor poskytnutých a poskytovaných společnosti NAMIRO s.r.o. přesáhl za rozhodné období tří let částku 200.000 EUR, poskytnout pouze oprávněnou částku veřejné podpory do maximální výše 200.000 EUR za rozhodné období. Pro případ, že souhrn podpor poskytnutých a poskytovaných společnosti NAMIRO s.r.o. v rozhodném období přesáhne částku 200.000 EUR, dohodli se účastníci této smlouvy, že kupní cena ujednaná v čl. II této smlouvy bude navýšena o částku, o kterou podpora z veřejných prostředků přesáhne v rozhodném období částku 200.000 EUR. Částku představující navýšení kupní ceny sjednané v čl. II. této smlouvy se v takovém případě společnost NAMIRO s.r.o. zavazuje uhradit statutárnímu městu Olomouc nejpozději do 30 dnů poté, co k tomu bude statutárním městem Olomouc vyzvána.

Zdůvodnění odchylky kupní ceny od ceny obvyklé:

Na pozemku je vybudován polyfunkční objekt, který z části slouží jako veřejné parkoviště.

Další smluvní podmínky: Společnost NAMIRO s.r.o. se zavazuje zajistit v objektu č. p. 1198 na pozemku parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří, v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc, v 1. podzemním podlaží celkem 146 parkovacích míst (z toho 130 pro osobní automobily, 9 pro osobní automobily imobilních osob a 7 pro motocykly) pro účely krátkodobého parkování pro veřejnost, a současně se zavazuje umožnit třetím osobám využívat těchto 146 parkovacích míst, v rámci zpoplatněného režimu stanoveného společností NAMIRO s.r.o., celoročně, 24 hodin denně, pro účely tzv. krátkodobého parkování.

Pro případ porušení tohoto závazku se sjednává smluvní pokuta v neprospěch společnosti NAMIRO s.r.o. ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den a parkovací místo nevyužitelného pro výše uvedený účel po dobu 24 hodin denně. Tuto smluvní pokutu je kupující povinna uhradit do 30 dnů od doručení písemné výzvy prodávajícího k úhradě smluvní pokuty na účet prodávajícího uvedený v této výzvě. Tuto smluvní pokutu lze uložit i opakovaně. Tím není dotčeno právo statutárního města Olomouce na náhradu škody.

Společnost NAMIRO s.r.o. se zavazuje v případě převodu či jakéhokoliv jiného zcizení budovy č. p. 1198 s pozemkem parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc, převést výše uvedený závazek na nového vlastníka.

Pro případ porušení tohoto závazku se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000.000,-Kč. Tuto smluvní pokutu je kupující povinna uhradit do 30 dnů od doručení písemné výzvy prodávajícího k úhradě smluvní pokuty na účet prodávajícího uvedený v této výzvě. Tím není dotčeno právo statutárního města Olomouce na náhradu škody.

RMO doporučuje ZMO schválit kupní smlouvu na prodej pozemku parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří o výměře 2 450 m², v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc společnosti NAMIRO s.r.o. dle důvodové zprávy.

ZMO schvaluje kupní smlouvu na prodej pozemku parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří o výměře 2 450 m², v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc společnosti NAMIRO s.r.o. dle důvodové zprávy.

2) Smlouva o převodu spoluvlastnického podílu k jednotce č. MAJ-PR-KS/20/2013/S

Smlouva o převodu spoluvlastnického podílu k jednotce č. MAJ-PR-KS/20/2013/S tvoří přílohu č. 2 této důvodové zprávy.

Na základě proběhlých jednání vedení města a společnosti NAMIRO s.r.o. bylo dohodnuto, že statutární město Olomouc si koupí ideální podíl 46/155 nebytové jednotky nebytové jednotky ve 2 .PP budovy č.p. 1198 s pozemkem parc. č. st 1873 zast. pl. a nádvoří v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc, odpovídající 46 parkovacím místům.

Předmět prodeje: ideální podíl 46/155 nebytové jednotky č. 1198/101 v budově č. p. 1198 na pozemku parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří, dále ideální podíl 46/155 z podílu o velikosti 35537/156643 na společných částech domu č. p. 1198 a dále ideální podíl 46/155 z podílu o velikosti 35537/156643 na pozemku parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří, vše v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc.

Obvyklá kupní cena parkovacích stání dle znaleckého posudku ze dne 23. 4. 2013: 14.500.000,- Kč.

Kupní cena: 14.490.000,-Kč

RMO doporučuje ZMO schválit uzavření smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu, a to ideálního podílu 46/155 nebytové jednotky č. 1198/101 v budově č. p. 1198 na pozemku parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří, dále ideálního podílu 46/155 z podílu o velikosti 35537/156643 na společných částech domu č. p. 1198 a dále ideálního podílu 46/155 z podílu o velikosti 35537/156643 na pozemku parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří, vše v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc, mezi společnostmi NAMIRO s.r.o. jako prodávajícím a statutárním městem Olomouc, jako kupujícím, dle důvodové zprávy.

ZMO schvaluje uzavření smlouvy o převodu spoluvlastnického podílu, a to ideálního podílu 46/155 nebytové jednotky č. 1198/101 v budově č. p. 1198 na pozemku parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří, dále ideálního podílu 46/155 z podílu o velikosti 35537/156643 na společných částech domu č. p. 1198 a dále ideálního podílu 46/155 z podílu o velikosti 35537/156643 na pozemku parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří, vše v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc, mezi společnostmi NAMIRO s.r.o. jako prodávajícím a statutárním městem Olomouc, jako kupujícím, dle důvodové zprávy.

3) Smlouva o zřízení předkupního práva jako věcného práva č. MAJ-PR-J/9/2013/S ve prospěch statutárního města Olomouc

Smlouva o zřízení předkupního práva jako věcného práva č. MAJ-PR-J/9/2013/S tvoří přílohu č. 3 této důvodové zprávy.

Jedná se o smlouvu, kterou si statutární město Olomouc zřizuje předkupní právo jako věcné právo k nebytovým jednotkám, které bude mít statutární město Olomouc od společnosti NAMIRO s.r.o. pronajaty a dále pak k spoluvlastnickému podílu o velikosti ideální 109/155 nebytové jednotky č. 1198/101 v budově č. p. 1198 na pozemku parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří, spoluvlastnickému podílu o velikosti ideální 109/155 ze spoluvlastnického podílu o velikosti 35537/156643 na společných částech budovy č. p. 1198 a spoluvlastnickému podílu o velikosti ideální 109/155 ze spoluvlastnického podílu o velikosti 35537/156643 na pozemku parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří, vše v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc, protože dle novely občanského zákoníku bude zrušeno předkupní právo ostatních spoluvlastníků.

Oprávněný z předkupního práva: statutární město Olomouc

Předmět předkupního práva: je vymezen v čl. II. smlouvy o zřízení předkupního práva jako věcného práva

Předkupní právo se zřizuje na dobu neurčitou.

Smluvní podmínky:

Společnost NAMIRO, s.r.o. se zavazuje, že po uzavření této smlouvy bez předchozího souhlasu statutárního města Olomouce nezruší nebo nezmění vymezení jednotek dle čl. I. této smlouvy v nemovitosti č. p. 1198 na pozemku parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří, v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc.

V případě, že společnost NAMIRO, s.r.o. poruší tuto povinnost, tedy bez předchozího souhlasu zruší nebo změní vymezení jednotek v nemovitosti specifikované v čl. I. této smlouvy, je statutární město Olomouc oprávněno požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 400.000.000,- Kč, a to ve lhůtě 60 dnů ode dne, kdy byla společnosti NAMIRO s.r.o. doručena písemná výzva statutárního města Olomouce k jejímu zaplacení.

Společnost NAMIRO s.r.o. se zavazuje převést tento závazek na všechny právní nástupce společnosti NAMIRO s.r.o., jako vlastníka shora uvedených nemovitostí, a stejně tak i povinnost k úhradě sankcí spojených s jeho porušením. V případě, že společnost NAMIRO, s.r.o. poruší tuto povinnost, je statutární město Olomouc oprávněno požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 400.000.000,- Kč, a to ve lhůtě 60 dnů ode dne, kdy byla společnosti NAMIRO s.r.o. doručena písemná výzva statutárního města Olomouce k jejímu zaplacení. Shora uvedenými ujednáními o smluvních pokutách není dotčeno právo statutárního města Olomouce na náhradu škody.

RMO doporučuje ZMO schválit zřízení předkupního práva jako věcného práva, dle důvodové zprávy.

ZMO schvaluje zřízení předkupního práva jako věcného práva, dle důvodové zprávy.

4) SMOI/Maj/22/2671/2013/Hoa - Uzavření kupní smlouvy na stavby vozovka asfaltová ul. Hynaisova, chodník dlážděný ul. Hynaisova, chodník dlážděný ul. Palackého, chodník dlážděný ul. Wellnerova, chodník dlážděný ul. Hynaisova (II/448), 2 parkovací zálivy ul. Hynaisova, veřejné osvětlení, zídky, zídky – část závlahový systém a zídky – část fontána, vybudované v rámci stavby „Administrativní a parkovací objekt NAMIRO“, mezi společnostmi NAMIRO s.r.o. jako prodávajícím a statutárním městem Olomouc jako kupujícím.

Dopisem ze dne 16. 5. 2013 požádala společnost NAMIRO s.r.o. odbor majetkoprávní o vypracování kupní smlouvy na stavby vozovka asfaltová ul. Hynaisova, chodník dlážděný ul. Hynaisova, chodník dlážděný ul. Palackého, chodník dlážděný ul. Wellnerova, chodník dlážděný ul. Hynaisova (II/448), 2 parkovací zálivy ul. Hynaisova, veřejné osvětlení, zídky, zídky – část závlahový systém a zídky – část fontána, vybudované v rámci stavby „Administrativní a parkovací objekt NAMIRO“, a to za kupní cenu 1,- Kč u vozovky asfaltové ul. Hynaisova, 1,- Kč u chodníku dlážděného ul. Hynaisova, 1,- Kč u chodníku dlážděného ul. Palackého, 1,- Kč u chodníku dlážděného ul. Wellnerova, 1,- Kč u chodníku dlážděného ul. Hynaisova (II/448), 1,- Kč u 2 parkovacích zálivů ul. Hynaisova, 1,- Kč u veřejného osvětlení, 1,- Kč u zídek, 1,- Kč u zídek – část závlahový systém a 1,- Kč u zídek – část fontána, celkem za kupní cenu 10,- Kč.

Jedná se o odkoupení staveb vozovka asfaltová ul. Hynaisova, chodník dlážděný ul. Hynaisova, chodník dlážděný ul. Palackého, chodník dlážděný ul. Wellnerova, chodník

dlážděný ul. Hynaisova (II/448), 2 parkovací zálivy ul. Hynaisova, veřejné osvětlení, zídky, zídky – část závlahový systém a zídky – část fontána, vybudovaných v rámci stavby „**Administrativní a parkovací objekt NAMIRO**“, na pozemcích parc. č. 615/4 ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 864/13 ostatní plocha, silnice, parc. č. 864/15 ostatní plocha, ostatní komunikace a parc. č. 864/16 ostatní plocha, ostatní komunikace, vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc a na pozemcích parc. č. 578 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 579 ostatní plocha, zeleň, parc. č. 148/20 ostatní plocha, ostatní komunikace, , parc. č. 73/6 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 73/13 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 148/3 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 148/16 ostatní plocha, silnice, parc. č. 148/2 ostatní plocha, ostatní komunikace a parc. č. st. 1873 zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, v pořizovací a zůstatkové hodnotě 854.512,- Kč u vozovky asfaltové ul. Hynaisova, 207.000,- Kč u chodníku dlážděného ul. Hynaisova, 1.186.080,- Kč u chodníku dlážděného ul. Palackého, 263.520,- Kč u chodníku dlážděného ul. Wellnerova, 104.580,- Kč u chodníku dlážděného ul. Hynaisova (II/448), 119.983,- Kč u 2 parkovacích zálivů ul. Hynaisova, 276.425,- Kč u veřejného osvětlení, 658.266,- Kč u zídek, 245.416,- Kč u zídek – část závlahový systém a 777.725,- Kč u zídek – část fontána, a to za kupní cenu **1,- Kč u vozovky asfaltové ul. Hynaisova, 1,- Kč u chodníku dlážděného ul. Hynaisova, 1,- Kč u chodníku dlážděného ul. Palackého, 1,- Kč u chodníku dlážděného ul. Wellnerova, 1,- Kč u chodníku dlážděného ul. Hynaisova (II/448), 1,- Kč u 2 parkovacích zálivů ul. Hynaisova, 1,- Kč u veřejného osvětlení, 1,- Kč u zídek, 1,- Kč u zídek – část závlahový systém a 1,- Kč u zídek – část fontána, celkem za kupní cenu 10,- Kč**, návrh kupní smlouvy tvoří přílohu č. 4 důvodové zprávy.

Část staveb komunikací a chodníků byla vybudována na pozemcích jiných vlastníků. Smluvní vztahy k těmto pozemkům bude nutné s vlastníky pozemků dodatečně uzavřít. Jedná se o stavby komunikací a chodníků vybudovaných prodávajícím na pozemcích **parc. č. 615/4 ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 148/20 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 148/16 ostatní plocha, silnice a parc. č. 148/2 ostatní plocha, ostatní komunikace, vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, ve vlastnictví Česká republika – Ředitelství silnic a dálnic a na pozemcích parc. č. 864/13 ostatní plocha, silnice a parc. č. 864/15 ostatní plocha, ostatní komunikace, vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc, ve vlastnictví Olomouckého kraje – Správa silnic Olomouckého kraje.**

Výše uvedené stavby **vozovka asfaltová ul. Hynaisova, chodník dlážděný ul. Hynaisova, chodník dlážděný ul. Palackého, chodník dlážděný ul. Wellnerova, chodník dlážděný ul. Hynaisova (II/448) a 2 parkovací zálivy ul. Hynaisova**, vybudované v rámci stavby „**Administrativní a parkovací objekt NAMIRO**“, budou předány do majetku a správy odboru dopravy na základě zápisu o příslibu budoucího převzetí ukončené stavby do správy: „**Administrativní a parkovací objekt NAMIRO**“, konkrétně její dílčí části – komunikace, chodníky a parkovací stání, sepsaným mezi prodávajícím a odborem dopravy, dne 17. 5. 2013, dále stavba **veřejného osvětlení**, vybudovaná v rámci stavby „**Administrativní a parkovací objekt NAMIRO**“, bude předána do majetku a správy odboru dopravy na základě zápisu o převzetí do správy ukončené stavby „**Administrativní a parkovací objekt NAMIRO**“ – veřejné osvětlení, sepsaným mezi prodávajícím a odborem dopravy, dne 20. 5. 2013, dále stavby **zídka a zídka – závlahový systém**, vybudované v rámci stavby „**Administrativní a parkovací objekt NAMIRO**“, budou předány do majetku a správy odboru správy na základě zápisu o převzetí do správy ukončené stavby „**Administrativní a parkovací objekt NAMIRO**“ – SO 03 zídka a závlahový systém, sepsaným mezi prodávajícím a odborem správy, dne 14. 5. 2013 a stavba **zídka – část fontána** vybudovaná v rámci stavby

„Administrativní a parkovací objekt NAMIRO“, bude předána do majetku a správy odboru majetkoprávního na základě zápisu o převzetí do správy ukončené stavby „Administrativní a parkovací objekt NAMIRO“ – SO 03 zídky – část fontána, sepsaným mezi prodávajícím, odborem majetkoprávním a provozovatelem společností Technické služby města Olomouce, a.s., dne 16. 5. 2013.

RMO doporučuje ZMO schválit uzavření kupní smlouvy na stavby vozovka asfaltová ul. Hynaisova, chodník dlážděný ul. Hynaisova, chodník dlážděný ul. Palackého, chodník dlážděný ul. Wellnerova, chodník dlážděný ul. Hynaisova (II/448), 2 parkovací zálivy ul. Hynaisova, veřejné osvětlení, zídky, zídky – část závlahový systém a zídky – část fontána, vybudovaných v rámci stavby „Administrativní a parkovací objekt NAMIRO“, na pozemcích parc. č. 615/4 ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 864/13 ostatní plocha, silnice, parc. č. 864/15 ostatní plocha, ostatní komunikace a parc. č. 864/16 ostatní plocha, ostatní komunikace, vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc a na pozemcích parc. č. 578 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 579 ostatní plocha, zeleň, parc. č. 148/20 ostatní plocha, ostatní komunikace, , parc. č. 73/6 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 73/13 ostatní plocha, ostatní komunikace a parc. č. 148/3 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 148/16 ostatní plocha, silnice, parc. č. 148/2 ostatní plocha, ostatní komunikace a parc. č. st. 1873 zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, mezi společnostmi NAMIRO s.r.o. jako prodávajícím a statutárním městem Olomouc jako kupujícím, za kupní cenu 10,-Kč dle důvodové zprávy.

ZMO schvaluje uzavření kupní smlouvy na stavby vozovka asfaltová ul. Hynaisova, chodník dlážděný ul. Hynaisova, chodník dlážděný ul. Palackého, chodník dlážděný ul. Wellnerova, chodník dlážděný ul. Hynaisova (II/448), 2 parkovací zálivy ul. Hynaisova, veřejné osvětlení, zídky, zídky – část závlahový systém a zídky – část fontána, vybudovaných v rámci stavby „Administrativní a parkovací objekt NAMIRO“, na pozemcích parc. č. 615/4 ostatní plocha, jiná plocha, parc. č. 864/13 ostatní plocha, silnice, parc. č. 864/15 ostatní plocha, ostatní komunikace a parc. č. 864/16 ostatní plocha, ostatní komunikace, vše v k. ú. Nová Ulice, obec Olomouc a na pozemcích parc. č. 578 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 579 ostatní plocha, zeleň, parc. č. 148/20 ostatní plocha, ostatní komunikace, , parc. č. 73/6 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 73/13 ostatní plocha, ostatní komunikace a parc. č. 148/3 ostatní plocha, ostatní komunikace, parc. č. 148/16 ostatní plocha, silnice, parc. č. 148/2 ostatní plocha, ostatní komunikace a parc. č. st. 1873 zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, mezi společnostmi NAMIRO s.r.o. jako prodávajícím a statutárním městem Olomouc jako kupujícím, za kupní cenu 10,-Kč dle důvodové zprávy.

B) Přehled smluv schvalovaných RMO:

Jedná se o následující smlouvy:

- 1) Dohoda o zrušení budoucí smlouvy o zřízení předkupního práva jako věcného práva č. MAJ-PR-J/19/2009/S ze dne 14. 9. 2009 ve znění dodatku č. 1 ze dne 12.1.2012 a smlouva o budoucí nájemní smlouvě č. MAJ-PR- NS/32/2009/S ze dne 14. 9. 2009 ve znění dodatku č. 1 ze dne 20. 1. 2010 a dodatku č. 2 ze dne 10. 11. 2011**

Na základě jednání SMOL a společnosti NAMIRO s.r.o. docházelo k upřesnění a změnám původních sjednaných podmínek, když mnohé ujednané podmínky zejména ve smlouvě o budoucí nájemní smlouvě č. MAJ-PR- NS/32/2009/S ze dne 14. 9. 2009 ve znění dodatku č. 1 a č. 2 se již nejeví jako odpovídající. SMOL a společnost NAMIRO s.r.o. se proto rozhodly, že předmětnou smlouvu o budoucí nájemní smlouvě a rovněž budoucí smlouvu jako věcného práva o zřízení předkupního práva č. MAJ-PR-J/19/2009/S ze dne 14. 9. 2009 ve znění dodatku č.1 ke dni podpisu dohody zcela zruší a nadále je budou považovat za zaniklé a zcela vypořádané.

Dohoda o zrušení budoucí smlouvy o zřízení předkupního práva jako věcného práva č. MAJ-PR-J/19/2009/S ze dne 14. 9. 2009 ve znění dodatku č. 1 ze dne 12.1.2012 a smlouva o budoucí nájemní smlouvě č. MAJ-PR- NS/32/2009/S ze dne 14. 9. 2009 ve znění dodatku č. 1 ze dne 20. 1. 2010 a dodatku č. 2 ze dne 10. 11. 2011 tvoří přílohu č. 5 této důvodové zprávy.

2) Nájemní smlouva na nebytové jednotky v budově č. p. 1198 na pozemku parc. č. 1873 zast. pl. a nádvoří v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc uzavřená mezi společností NAMIRO s.r.o. jako pronajímatelem a statutárním městem Olomouc jako nájemcem.

Nájemní smlouva tvoří přílohu č. 6 této důvodové zprávy.

Nájemce: statutární město Olomouc

Předmět nájmu: a) výlučné užívání nájemcem:

- jednotky č. 1198/106, č. 1198/1, č. 1198/12, č. 1198/13, č. 1198/14, tak jak jsou vymezeny v prohlášení vlastníka,
 - společné prostory společné jen jednotkám č. 1198/1, č. 1198/12, č. 1198/13 a č. 1198/14 dle prohlášení vlastníka, a to místnosti (prostory) schodiště 1. NP – 4. NP (dle PD č. 104, 201, 202, 301, 302, 401, 402) a technickou místnost v 5. NP (dle PD č. 506),
- b) spoluužívání s pronajímatelem:
- jednotka č. 1198/107, tak jak je vymezena v prohlášení vlastníka,
- c) spoluužívání se všemi spoluvlastníky:
- další společné prostory společné všem jednotkám, vše v budově č. p. 1198 na pozemku parc. č. 1873 zast. pl. a nádvoří v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc

Účel nájmu: administrativní činnost při výkonu samostatné a přenesené působnosti orgánů statutárního města Olomouce

Nájemné: 2.990,- Kč/m2/rok – celkové roční nájemné činí částku ve výši 19.048.094,- Kč + inflace

Doba nájmu: doba určitá 20 let od účinnosti této smlouvy, po uplynutí doby nájmu se nájemní vztah bez dalšího prodlouží na dobu dalších 5 let, a to i opakovaně, neprohlásí-li některá ze smluvních stran písemně nejpozději do 6 měsíců před uplynutím doby nájmu, že na dalším trvání nájemního vztahu netrvá.

Další smluvní podmínky: Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, a to zcela nebo zčásti, jestliže pro potřeby výkonu samostatné a přenesené působnosti jeho orgánů získá do vlastnictví jiné nebytové prostory

na území města Olomouce. Právo podat výpověď z tohoto důvodu bude moci nájemce uplatnit nejdříve po uplynutí 10 let od účinnosti této smlouvy.

3) Úplatné zřízení věcných břemen na budově č.p. 34 na pozemku parc. č. 1366 zast. pl. a nádvoří a pozemcích parc. č. 73/6 ost. pl., parc. č. 73/13 ost. pl., parc. č. 148/3 ost. pl., parc. č. 578 ost. pl. a parc. č. 579 ost. pl., vše v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc ve prospěch oprávněných jednotek tak jak jsou uvedena v čl. I. smlouvy o zřízení věcného břemene.

Smlouva o zřízení věcných břemen č. MAJ-PR-VB/67/2013/S tvoří přílohu č. 7 této důvodové zprávy.

Vzhledem k tomu, že dochází k prodeji pouze pozemku parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří o výměře 2 450 m² v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc, zastavěného budovou č.p. 1198 tj. pozemku v rozsahu půdorysu nadzemní části budovy, je nutné ve prospěch společnosti NAMIRO s.r.o. zřídit následující věcná břemena.

a) *právo umístit (vybudovat), provozovat, udržovat a opravovat:*

- v pozemku parc. č. 578 ost. pl. část budovy č.p. 1198 – podzemní zdržovací nádrž, která je umístěna na západní straně stavby,
- v a na pozemku parc. č. 578 ost. pl. , parc. č. 579 ost. pl. a pozemku parc. č. 73/13 ost. pl. část budovy č.p. 1198 – podzemní část budovy č.p. 1198 o dvou podzemních podlažích v níž se nacházejí jednotky č. 1198/101 – č. 1198/107, která nadzemní část budovy č.p. 1198 na všech stranách svým půdorysem přesahuje (dále jen podzemní část budovy), včetně dvou nadzemních nasávacích objektů vzduchotechniky podzemních garáží, které jsou umístěny a jih a na sever od nadzemních částí budovy č.p. 1198 a jednoho nadzemního výdechového objektu vzduchotechniky podzemních garáží, který je umístěn na západ od nadzemní části budovy č.p. 1198,
- v a na pozemku parc. č. 73/6 ost. pl. část budovy č.p. 1198 – nájezd a výjezd do prvního podzemního podlaží budovy č.p. 1198, které jsou umístěny a východní straně budovy č.p. 1198 v ulici „malá“ Hynaisova,

b) *právo užívat, udržovat a opravovat:*

- část pozemku parc. č. 578– pro umístění nádob na uložení tříděného a komunálního odpadu, včetně oplocení zídky, která je umístěna ze západní strany budovy č.p. 1198 v ulici Wellnerova o výměře 28 m²,
- část pozemku parc. č. 578 – pro parkování vozidel při zásobování ulice Wellnerova, která je umístěna ze západní strany budovy č.p. 1198 v ulici Wellnerova o výměře 38 m²
- na pozemku p. č. 578 a na pozemku p. č. 579 část budovy č. p. 1198 - tři podpěrné sloupy podírající průvlaky vynášející stropy 1., 2., 3. a 4. nadzemního podlaží, které jsou umístěny cca 2,5 m na západní straně budovy č. p. 1198 v ulici Wellnerova a navazují na podzemní část budovy č. p. 1198 (dále jen sloupy průvlaků)
- na a nad pozemky p. č. 73/6, 73/13 a p. č. 148/3 část budovy č. p. 1198 - krček vedoucí z budovy č. p. 1198 do budovy č. p. 34, včetně napojení na budovu č. p. 34 v úrovni 2. a 3. nadzemního podlaží (dále jen krček), přičemž celková výměra činí 57 m², a čtyři základové patky podpěrné konstrukce tohoto krčku, které nepřesahují svým půdorysem půdorys propojovacího krčku (dále jen základové patky), přičemž celková výměra činí 1 m². Krček je vybudován s půdorysnými rozměry cca 15,0 m x 3,7 m se spodní hranou ve výšce cca 4,8 m a více nad komunikací „malá“ Hynaisova, zastřešený plochou střechou, s

napojením na budovu č. p. 34 v 2. a 3. NP, včetně podpěrné konstrukce, která je umístěna mezi komunikací a cyklistickou stezkou a zakotvena do základových patek, s tím, že 4 projekční detaily napojení propojovacího krčku na budovu č. p. 34 jsou přílohou č. 5 této smlouvy. Základové patky jsou vybudovány na pilotech o hloubce cca 1,2 m s tím, že dvě jsou umístěny ve vzdálenosti cca 4,4 m od západní strany budovy č. p. 34 na pozemku p. č. 148/3 mezi komunikací a cyklistickou stezkou a dvě ve vzdálenosti cca 0,5 m od východní strany budovy č. p. 1198 na pozemku p. č. 73/6.

- c) *právo vést sítě technické infrastruktury, tj. právo umístit (vybudovat), provozovat, udržovat a opravovat:*
- v a přes pozemek parc. č. 578 ost. pl. – vedení přípojky kanalizace pro budovu č.p. 1198, včetně ochranného pásma, která je umístěna na západní straně od budovy č. p. 1198 v ulici Kellnerova , včetně vstupní šachty
 - v a přes pozemek parc. č. 579 ost. pl. vedení vodovodní přípojky pro zásobování vodou budovy č.p. 1198 včetně ochranného pásma, která je umístěna na jižní straně od budovy č.p.1198 v Palackého ulici.

Výše uvedená věcná břemena se zřizují ve prospěch jednotek v budově č.p. 1198 s pozemkem parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří, vše v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc, tak jak jsou vymezeny v prohlášení vlastníka.

Cena věcných břemen dle znaleckého posudku ze dne 22. 4. 2013: 1.340.900,- Kč.

Jednorázová úhrada: 1.366.275,- Kč včetně DPH

4) Dohoda o užívání parkovacích míst č. MAJ-PR-J/10/2013/S

Dohoda o užívání parkovacích míst č. MAJ-PR-J/10/2013/S tvoří přílohu č. 8 této důvodové zprávy.

V této dohodě je upravena možnost bezúplatného parkování pro členy Zastupitelstva města Olomouce (45 parkovací stání ve dnech zasedání Zastupitelstva města Olomouce) a členy Zastupitelstva Olomouckého kraje (55 parkovacích stání ve dnech zasedání Zastupitelstva Olomouckého kraje).

Smluvní podmínky: _____

Smluvní strany se dohodly, že v případě nezajištění bezplatných parkovacích stání ve dnech zasedání Zastupitelstva města Olomouce pro členy Zastupitelstva města Olomouce v počtu 45 parkovacích stání a ve dnech zasedání Zastupitelstva Olomouckého kraje pro členy Zastupitelstva Olomouckého kraje v počtu 55 parkovacích stání, nebo v případě nepředání parkovacích lístků nebo karet ve stanoveném termínu, zaplatí společnost NAMIRO s.r.o. statutárnímu městu Olomouc smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč/ za každé parkovací stání/ za každý den konání zastupitelstva. Tímto není dotčeno právo statutárního města Olomouce na náhradu škody.

V případě opakovaného porušení výše uvedených povinností ze strany společnosti NAMIRO s.r.o. může statutární město Olomouc požadovat po společnosti NAMIRO s.r.o. úhradu shora uvedených smluvních pokut opakovaně, čímž není dotčeno právo statutárního města Olomouce na náhradu škody.

V případě převodu či jakéhokoliv jiného zcizení nebytové jednotky č. 1198/105 v 1.PP v budově č. p. 1198 na pozemku parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří, spoluvlastnického podílu o velikosti 34643/156643 na společných částech domu č. p. 1198 a spoluvlastnického podílu o velikosti 34643/156643 na pozemku parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří, vše v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc, se společnost NAMIRO s.r.o. zavazuje převést všechna práva a povinnosti vyplývající z této dohody na všechny právní nástupce společnosti NAMIRO s.r.o. jako vlastníky nemovitosti uvedené v čl. II. této dohody.

Pro případ porušení tohoto závazku se sjednává smluvní pokuta ve výši 1.000.000,- Kč. Tím není dotčeno právo statutárního města Olomouce na náhradu škody.

Dohoda se uzavírá na dobu určitou, a to po dobu životnosti stavby (ve smyslu stavebně-technickém) č.p. 1198 na pozemku parc. č. st. 1873 zast. pl. a nádvoří, v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc.

5) Kupní smlouva na prodej vzduchotechniky a chlazení a zařízení demontovatelných pro další použití z vlastnictví společnosti NAMIRO s.r.o. do vlastnictví statutárního města Olomouc

Kupní smlouva č. MAJ-PR-KS/29/2013/S na prodej vzduchotechniky a chlazení a zařízení demontovatelných pro další použití tvoří přílohu č. 9 této důvodové zprávy. Příloha č. 1 a 2 této smlouvy je k dispozici ZMO pouze v digitální podobě z důvodu značného rozsahu.

Odbor majetkoprávní zpočátku upozornil na nevyjasněnost právního posouzení vzduchotechniky a chlazení, kdy není zřejmé, zda tato věc je samostatnou věcí v právním smyslu nebo je součástí budovy, a to z obavy, že by kupní smlouva na právně neexistující věc byla absolutně neplatná. Na základě této námítky předložila společnost NAMIRO s.r.o. Odborný posudek stanovení, zda je předmětná část vzduchotechniky a chlazení v polyfunkčním objektu společnosti NAMIRO s.r.o. provedena nad rámec požadavků stavebního povolení, dále zda je cena pro tuto část vzduchotechniky a chlazení oceněna cenou obvyklou a posouzení specifikaci, které části vzduchotechniky a chlazení v polyfunkčním objektu NAMIRO jsou oddělitelné a schopné použití mimo objekt NAMIRO, včetně ocenění této oddělitelné části.

Cena dle znaleckého posudku ze dne 30. 4. 2013: 9.991.928,- Kč bez DPH

Kupní cena: 10.276.689,- Kč včetně daně z přidané hodnoty (základ daně činí 8.493.138,80 Kč a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % činí 1.783.559,14 Kč). Tato sjednaná kupní cena 8.493.138,80 Kč představuje cenu stanovenou odborným posudkem (9.991.928,- Kč) sníženou o 15 % slevu poskytnutou prodávajícím.

Smluvní podmínky:

Smluvní strany se dohodly na zřízení předkupního práva jako práva věcného ve prospěch prodávající společnosti NAMIRO s.r.o., dle § 602 a násl. občanského zákoníku. Společnost NAMIRO s.r.o. má k předmětu převodu dle této smlouvy předkupní právo. Statutární město Olomouc je povinno v případě zájmu v budoucnu, převést či jakýmkoliv způsobem zcizit výše uvedené movité věci či jejich část, nabídnout je ke koupi na prvním místě společnosti NAMIRO s.r.o. za kupní cenu ve výši zůstatkové hodnoty předmětu koupě v době takového převodu snížené o účetní odpisy zjištěné podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, kdy odpisová sazba bude činit nejvýše 10 let.

Odbor majetkoprávní upozorňuje na nevyjasněnost právního posouzení vzduchotechniky a chlazení, kdy není zřejmé zda tato věc je samostatnou věcí v právním smyslu nebo je součástí budovy. Pokud by se v budoucnu ukázalo, že se nejedná o samostatnou věc v právním smyslu, kupní smlouva a o jejím převodu by mohla být od počátku neplatná.

6) Dohoda o započtení pohledávek

Dohoda o započtení pohledávek č.MAJ-PR-J/13/2013/S tvoří přílohu č. 10 této důvodové zprávy.

Statutární město Olomouc a společnost NAMIRO s.r.o. se dohodly na započtení vzájemných pohledávek vyplývajících z níže uvedených smluv.

Pohledávky NAMIRA s.r.o. vůči statutárnímu městu Olomouc.

Kupní smlouva – prodej vzduchotechniky a chlazení a zařízení demontovatelných pro další použití

Kupní cena : 10.276.698,-Kč

Smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu (parkovací místa)

Kupní cena: 14.490.000,- Kč

Celkem pohledávka NAMIRA s.r.o.: **24.766.698,- Kč**

Pohledávky statutárního města Olomouc vůči společnosti NAMIRO s.r.o.

Kupní smlouva – prodej pozemku

Část kupní ceny: 4.500.000,- Kč

Smlouva o zřízení věcných břemen

Úhrada za zřízení věcných břemen: 1.366.275,-Kč

Celkem pohledávka statutárního města Olomouc: **5.866.275,-Kč**

Rozdíl pohledávek: 18.900.423,- Kč

Pohledávka statutárního města Olomouc vůči společnosti NAMIRO s.r.o. ve výši **4.500.000,- Kč** se započítává proti pohledávce společnosti NAMIRO s.r.o. vůči statutárnímu městu Olomouc ve výši **14.490.000,- Kč**.

Vzhledem k tomu, že smluvní strany mají vůči sobě shora uvedené vzájemné pohledávky, započítávají tyto vzájemné pohledávky, a to ve výši ve které se vzájemně kryjí, tj. ve výši **4.500.000,- Kč**.

Protože jedna z výše uvedených pohledávek byla započtena pouze částečně, ve zbytku **9.990.000,- Kč** pohledávka společnosti NAMIRO s.r.o. vůči statutárnímu městu Olomouc nadále trvá a bude statutárnímu městu Olomouc uhrazena takto: částka ve výši 4.995.000,- Kč bude uhrazena do 31. 1. 2014 a částka ve výši 4.995.000,- Kč bude uhrazena do 31. 1. 2015.

Pohledávka statutárního města Olomouc vůči společnosti NAMIRO s.r.o. ve výši **1.366.275,- Kč** se započítává proti pohledávce společnosti NAMIRO s.r.o. ve výši **10.276.698,- Kč**.

Vzhledem k tomu, že smluvní strany mají vůči sobě shora uvedené vzájemné pohledávky, započítávají tyto vzájemné pohledávky, a to ve výši ve které se vzájemně kryjí, tj. **1.366.275,- Kč**.

Protože jedna z výše uvedených pohledávek byla započtena pouze částečně, ve zbytku **8.910.423,- Kč** pohledávka společnosti NAMIRO s.r.o. vůči statutárnímu městu Olomouc nadále trvá, bude statutárním městem Olomouc uhrazena takto: a to částka ve výši 4.455.211,50 Kč bude uhrazena do 31. 1. 2014 a částka ve výši 4.455.211,50 Kč bude uhrazena do 31. 1. 2015.

C) Budoucí závazky vyplývající ze souboru uzavřených smluv:

Uzavřením a reálným naplněním výše uvedených smluv dojde k naplnění původního záměru, řešícího otázku kvality služeb poskytovaných SMOI občanům Olomouce a 43 obcí správního obvodu Olomouce. t.j. centralizace sídla magistrátu tak, aby bylo umožněno plné využití tzv. obslužného modelu, který nyní v daném rozsahu funguje v budově Hynaisova 10, a to pro co největší množství odborů magistrátu.

Realizace tohoto řešení je spojena s budoucími závazky, které popisuje níže uvedená rekapitulace:

Jednorázové výdaje, které jsou spojeny s převzetím majetku, u kterých bude nezbytné v rozpočtu roků 2014 a 2015 vyčlenit následující prostředky viz výše:

- Smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu (parkovací místa)
4.995.000,- Kč v roce 2014 a 4.995.000,- Kč v roce 2015
- Kupní smlouva – prodej vzduchotechniky a chlazení a zařízení demontovatelných pro další použití 4.455.211,50 Kč v roce 2014 a 4.455.211,50 Kč v roce 2015

Opakované výdaje, které jsou spojeny s pronájmem 6.371 m² nebytových prostor za celkovou částku 19 048 tis.Kč/rok po dobu nejméně 11 let od data účinnosti nájemní smlouvy.

S ohledem na skutečnost, že výše těchto budoucích závazků přesahuje kompetenční limity schválené ZMO do výlučné kompetence RMO, je třeba, aby ZMO vyslovilo souhlas s přijetím těchto závazků.

ZMO souhlasí s přijetím závazků a vyčleněním prostředků v rozpočtech následujících let podle části C důvodové zprávy.

Přílohy důvodové zprávy:

- 1) kupní smlouva č. MAJ-PR-KS/25/2013/S
- 2) smlouva o převodu spoluvlastnického podílu k jednotce č. MAJ-PR-KS/20/2013/S
- 3) smlouva o zřízení předkupního práva jako věcného práva č. MAJ-PR-J/9/2013/S
- 4) kupní smlouva na prodej infrastrukturních staveb č. MAJ-IN-S/7/2013/Hoa
- 5) dohoda o zrušení budoucí smlouvy o zřízení předkupního práva jako věcného práva č. MAJ-PR-J/19/2009/S ze dne 14. 9. 2009 ve znění dodatku č. 1 ze dne 12.1.2012 a smlouvy o budoucí nájemní smlouvě č. MAJ-PR- NS/32/2009/S ze dne 14. 9. 2009 ve znění dodatku č. 1 ze dne 20. 1. 2010 a dodatku č. 2 ze dne 10. 11. 2011
- 6) nájemní smlouva na nebytové jednotky
- 7) smlouva o zřízení věcných břemen č. MAJ-PR-VB/67/2013/S
- 8) dohoda o užívání parkovacích míst č. MAJ-PR-J/10/2013/S
- 9) kupní smlouva prodej vzduchotechniky č. MAJ-PR-KS/29/2013/S
- 10) dohoda o započtení pohledávek č. MAJ-PR-J/13/2013/S