

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

pro jednání Zastupitelstva města Olomouce konaného dne 24. 03. 2009 k bodu programu č. 2 Majetkováprávní záležitosti – Středoevropské forum Olomouc

1.1. Směna pozemků parc. č. 458, ostatní plocha, o výměře 303 m² a parc. č. 254, zahrada, o výměře 92 m², vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, ve vlastnictví Miroslava Barneta za objekt č. p. 367 (Horní nám. 5 – 8. května 36) stojící na pozemku parc. č. st. 326, zastavěná plocha a nádvoří, a pozemek parc. č. st. 326, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 872 m², vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, ve vlastnictví SmOl

Projekt Středoevropské forum Olomouc 2009

Jedná se o projekt, podle kterého transformací Muzea moderního umění má vzniknout v Olomouci Středoevropské forum.

Muzeum umění Olomouc se dnes skládá ze tří celků: Muzeum moderního umění (navazující na činnost Galerie výtvarného umění založené v roce 1952), Arcidiecézní muzeum Olomouc (otevřené v roce 2006) a Arcidiecézní muzeum Kroměříž (otevřené v roce 2007).

19. června 2008 ministři kultury Visegrádské čtyřky na setkání v Olomouci podepsali protokol k Středoevropskému foru Olomouc. Má vzniknout transformací Muzea moderního umění a mělo by být otevřeno v roce 2013.

Základní myšlenkou je začlenění Muzea moderního umění do evropského kontextu podobně, jako je tomu téměř samozřejmě u obou výše uvedených muzeí starého umění, když Olomouc má k tomu řadu předpokladů.

Město patřilo k tradičním mocenským (do roku 1642 hlavní město markrabství Moravského), duchovním i kulturním centrům minimálně středoevropského dosahu. Olomouc má však i v současnosti vysoký, byť ne zcela využitý potenciál: sídlo arcibiskupství (založené 1066) s bohatými sbírkami starého umění, druhá nejstarší univerzita v českých zemích (založená 1573), po Praze největší městská památková rezervace v českých zemích (se souborem několika národních kulturních památek a jednou památkou pod ochranou UNESCO), jedna z největších a nejstarších Vědeckých knihoven v České republice, lokální i zemské archivy a další kulturní instituce, výhodná geografická poloha, jak z hlediska železničního, tak automobilového spojení, sídlo Olomouckého kraje, v neposlední řadě také Muzeum umění Olomouc, které se z hlediska počtu spravovaných sbírkových předmětů (cca 200 000) řadí na druhé místo za Národní galerii v Praze.

Vedení muzea proto přivítalo výzvu Ministerstva kultury České republiky, aby se podílelo na jednom z projektů Národní podpory využití potenciálu kulturního bohatství pro rozvoj regionů, které jsou organizovány a financovány v rámci Integrovaného operačního programu za přispění Evropské unie.

Olomoucký projekt je tedy nazván Středoevropské forum Olomouc / Central European Forum Olomouc (SEFO/CEFO). Jeho základním cílem bude podchycování různorodých projevů výtvarné kultury středoevropského regionu po 2. světové válce, budování jeho stálé expozice formou akviziční činnosti, pořádání krátkodobých výstav včetně větších střednědobých přehlídek (např. jako bienále či trienále). Popis aktivit: výstavní činnost, nový centrální depozitář uměleckých děl, mezinárodní badatelské a školící centrum, edukační (lektorská)

činnost, trienále středoevropského umění, multifunkční sál pro cca 200 diváků, kavárna, restaurace, bookshop.

Přínosy projektu pro:

- odbornou veřejnost – historici umění, historici, studenti dějin výtvarného umění, studenti výtvarných akademíí a příbuzných humanitárních oborů (literatura, hudba, film, divadlo).
- laickou veřejnost – návštěvníci se zájmem o výtvarnou kulturu se budou rekrutovat z města Olomouce (101 000 obyvatel) a Olomouckého kraje (635 126 obyvatel), ale i z České republiky a vzhledem ke středoevropskému rámci projektu i návštěvníci ze sousedních zemí, jejichž kulturu bude SEFO prezentovat,
- studenty Univerzity Palackého v Olomouci, celkem 16 600 studentů, určeno pro studenty humanitních oborů příbuzných náplní, současně jako volnočasové aktivity pro všechny studenty.

Kromě estetické funkce je možné pro SEFO vytyčit ještě několik základních cílů: Půjde o vůbec první pokus systematicky srovnávat a snad i nalézat společné, stejně jako specifické kvality ve výtvarné kultuře středoevropské oblasti po 2. světové válce. Důraz však bude kláden nejen na výtvarné (stylové) otázky, ale v nezanedbatelné míře rovněž na uchování historické paměti; to samozřejmě úzce souvisí s etickou oblastí – výtvarné umění let 1945 – 1989 jako součást protitotalitního středoevropského hnutí, hnutí za svobodu vyjadřování a humanizaci, za návrat do staletých kulturních vztahů a vazeb, tedy představení procesu, jehož intenzita byla ve zbývající části euroatlantického prostoru neznámá. Těchto cílů by mělo být dosaženo nejen úsilím o co nejvyšší kvalitu vystavených exponátů, o co nejvyšší kvalitu didaktické stránky projektu, ale zároveň také o propojenost jednotlivých uměleckých oborů (zejména literatura a hudba, film a komorní divadlo) se snahou po kulturní syntéze.

V roce 2013 by se mělo Forum otevřít velkou expozicí výtvarné kultury střední Evropy let 1945-1989 se základním námětem kultura a svoboda. Obecným cílem tohoto projektu je snaha přispět k vědomí sounáležitosti jak s kořeny evropské civilizace, tak s jejím konkrétním kulturními projevy minulosti i současnosti.

Podpora projektu statutárním městem Olomouc

Tento ambiciózní projekt podporuje od počátku také statutární město Olomouc. Budoucí multikulturní centrum považuje vedení města za jeden z nejvýznamnějších projektů, který může výrazně přispět k dalšímu využití potenciálu města.

Technicky projekt počítá s rekonstrukcí stávající muzejní budovy v Denisově ulici a zároveň s rozsáhlou přístavbou v těsném sousedství. Náklady na realizaci tohoto projektu s předpokládaným termínem dokončení v roce 2013 se předpokládají ve výši 500 až 900 milionů korun.

Potřebné pozemky pro výstavbu v Denisově ulici už Muzeum umění buď získalo nebo v nejbližší době získá. Výjimkou jsou pozemky parc.č. 458, ostatní plocha, o výměře 303 m² a parc. č. 254, zahrada, o výměře 92 m² ve vlastnictví pana Miroslava Barneta. Jednání Muzea umění s předchozími vlastníky těchto pozemků zkrachovalo a v září r. 2008 oba tyto pozemky koupil pan Miroslav Barnet, který rovněž nepřistoupil na finanční vyrovnání a kompenzaci v podobě výměny pozemků za nemovitost ve vlastnictví státu. Velmi složité vyjednávání nakonec vyústilo v předběžnou dohodu směnit tyto pozemky za jeden z objektů v centru města Olomouce ve vlastnictví statutárního města Olomouce a pozemky následně převést do vlastnictví Muzea umění. Po vzájemných jednáních byl vybrán objekt č. p. 367

(Horní nám. 5 – 8. května 36) s pozemkem parc. č. st. 326 o výměře 872 m², vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc.

Vzhledem k tomu, že termín pro podávání projektů do programu Národní podpory využití potenciálu kulturního bohatství pro rozvoj regionů na Ministerstvu kultury ČR skončí 31. března 2009, muselo vedení města operativně reagovat na vzniklou situaci.

Rada města Olomouce na svém jednání konaném dne 24. 02. 2009 schválila záměr:

- směnit pozemky parc. č. 458, ostatní plocha, o výměře 303 m² a parc. č. 254, zahrada, o výměře 92 m², vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc ve vlastnictví Miroslava Barneta za objekt č.p. 367 stojící na pozemku st. 326, zastavěná plocha a nádvoří, a pozemek parc. č. st. 326, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 872 m², vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc ve vlastnictví statutárního města Olomouce,
- záměr pronajmout pozemky parc. č. 458, ostatní plocha, o výměře 303 m² a parc. č. 254, zahrada, o výměře 92 m², vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, a to po nabytí těchto pozemků do vlastnictví statutárního města Olomouce,
- záměr prodat pozemky parc. č. 458, ostatní plocha, o výměře 303 m² a parc. č. 254, zahrada, o výměře 92 m², vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, a to po nabytí těchto pozemků do vlastnictví statutárního města Olomouce.

Záměr města byl zveřejněn na úřední desce statutárního města Olomouce ve dnech 25. 02. 2009 – 13. 03. 2009.

Rada města Olomouce na svém jednání konaném dne 10. 03. 2009 schválila:

- změnu smlouvy o dodávce tepelné energie číslo 445/02T uzavřené mezi společností OLTERM & TD Olomouc, a. s. a společností Správa nemovitostí Olomouc, a. s. tak, že doba dodávky tepelné energie sjednaná touto smlouvou a Přihláškou k odběru tepla a TUV na lokalitách zásobovaných zdrojů akciové společnosti OLTERM & TD Olomouc, a. s., pro odběrné místo v budově č. p. 367 (Horní nám. 5 – 8. května 36) se místo doby neurčité sjednává na dobu určitou do 31. 12. 2019, ostatní podmínky Smlouvy zůstávají zachovány, a ukládá Správě nemovitostí Olomouc, a. s. tuto změnu smlouvy se společností OLTERM & TD Olomouc, a. s. uzavřít.
- bezúplatné zřízení energetického věcného břemene práva přístupu a užívání budovy č. p. 367 (Horní náměstí 5 – 8. května 36) stojící na pozemku parc. č. st. 326, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 872 m², k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc, za účelem zřízení, umístění, vedení, provozu, kontroly, opravy, údržby, montáže (resp. demontáže) a modernizace tepelného zdroje a expanzního zařízení, vnitřních tepelných přívodů a rozvodů včetně koncových topných a regulačních zařízení zdroje, odběru a vedení studené vody, zemního plynu a elektrické energie a připojení na kanalizaci, odkouření (komín) a odběrné tepelné zařízení budovy a umístění zabezpečovacích a komunikačních rozvodů a technologií za účelem výroby a rozvodu tepelné energie ve smyslu z.č. 458/2000 Sb. ve znění pozd. předpisů ve prospěch společnosti OLTERM & TD Olomouc, a.s.
- bezúplatné zřízení věcného břemene umístění, provozování, údržby a opravy lampy veřejného osvětlení, skříně RVO včetně kabelového vedení na fasádě budovy č. p. 367 (Horní náměstí 5 – 8. května 36) stojící na pozemku parc. č. st. 326, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 872 m², k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc (dále jen budovy č. p. 367) v pohledové stěně budovy z ulice 8. května, pěti halogenových lamp na střeše budovy č. p. 367, skříně RVO včetně kabelového vedení v průchodu budovy č. p. 367 a deseti zářivkových svítidel v parapetech oken budovy č. p. 367 v

pohledové stěně budovy z Horního náměstí, a to ve prospěch společnosti Technické služby města Olomouce, a. s.

Návrh majetkového řešení

Na základě mnoha vzájemných jednání mezi zástupci Ministerstva kultury ČR, Muzea umění Olomouc, Ministerstva financí ČR a statutárního města Olomouce, byla nakonec ze strany Ministerstva kultury ČR potvrzena tato varianta majetkových vztahů:

- 1) uzavření **smlouvy o výpůjčce mezi Miroslavem Barnetem**, jako půjčitelem a **Muzeem umění Olomouc**, jako vypůjčitelem, jejímž předmětem jsou pozemky parc.č. 458 ostatní plocha a parc. č. 254 zahrada v k.ú. Olomouc-město, když tato smlouva bude uzavírána na dobu 10 let
- 2) uzavření **směnné smlouvy mezi Miroslavem Barnetem a statutárním městem Olomouc**, když tato smlouva bude mít odloženou účinnost vázanou na vydání rozhodnutí o přidělení dotace a dále zaplacení rozdílu cen směňovaných nemovitostí Miroslavem Barnetem, předmětem smlouvy bude převod objektu č.p. 367 s pozemkem parc. č. st. 326, zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Olomouc-město (Edelmannův palác) ve vlastnictví statutárního města Olomouce a pozemky parc.č. 458 ostatní plocha a parc. č. 254 zahrada v k.ú. Olomouc-město ve vlastnictví Miroslava Barneta ,
- 3) uzavření **budoucí kupní smlouvy mezi statutárním městem Olomouc**, jako budoucím prodávajícím a **Muzeem umění Olomouc**, jako budoucím kupujícím,

když uzavření všech tří smluv by mělo směřovat k jednomu okamžiku.

Uzavřením těchto tří smluv garantuje Muzeum umění Olomouc (jako možný příjemce dotace) Ministerstvu kultury ČR (jako poskytovateli dotace) právní vztah k předmětným pozemkům v proluce Denisovy ulice.

Budova Horní nám. 5 – ul. 8. května 36 - popis nemovitosti

Výstavný renesanční dům z poslední čtvrtiny 16. století vybudovaný na místě rozlehlé stavby, z níž se dochovaly klenuté sklepy. Dům má téměř intaktně dochovanou původní trojtraktovou dispozici s křížovými hřebínkovými klenbami v přízemí i 1. patře, které namnoze vybíhají z kamenicky zdobených patek. Neobyčejně bohatou úpravu má průčelí domu, s kamenným portálem a lodžií v patře, jejíž parapety mají ve výplních figurální reliéfy. Fasády byla historizujícím stylem upravena v letech 1867–1871. Zadní trakt do ulice 8. května č. o. 5, původně samostatný objekt z let 1852–1853 od Josefa Seiferta, má bohatě zdobený renesanční portál z konce 16. století, původně umístěný v domě na Horním náměstí č. o. 2 (do roku 1909). V roce 1892 na průčelí do náměstí osazena deska na paměť působení velitele pevnosti maršála Václava Radeckého. Nemovitá kulturní památka od roku 1958 zapsána pod označením 13607/8-3604.

Budova leží v řadové zástavbě Horního náměstí v exponované poloze uprostřed severní fronty domů, protilehlé hlavnímu průčelí radnice s orlojem. Jedná se o reprezentační měšťanský dům palácového typu. Hlavní vstup do domu je z Horního náměstí přes pasáž, která je průchozí celým objektem až do ulice Úzká směrem k OD Prior. V pasáži je přístup do jednotlivých prodejních prostor. Po levé straně se nachází prodejna knih včetně zázemí (WC, šatny) a služebního průchodu. Na prodejnu knih navazuje prodejna filatelie a prodejna textilu. Obě menší prodejny využívají WC na protější straně pasáže.

Po pravé straně pasáže se nachází prodejna obuvi se zázemím, prodejna knih se zázemím a prodejna vína.

V přední historické části objektu je vstup do podsklepené části. Zde se nachází prostory (klenbové sklepy), které využívá prodejna knih jako sklady. Původně se zde vyskytoval výtah, který byl v roce 2001 zrušen. Vstup do druhého NP nejstarší části domu je po schodišti z pasáže. Ve 2. NP se nachází multikulturní centrum vč. galerie a literárního klubu. Společnou chodbou je přístup do střední části domu, kde se nachází další kancelářské prostory. Ve 3. NP se nachází kancelářské prostory a vstup na půdu. V půdním prostoru se nachází plynová kotelná, která je společná pro obchodní a administrativní prostory v domě.

Přístup do podsklepené zadní části domu je z betonového schodiště po pravé straně pasáže. Sklepy původně sloužily jako sklady paliva, v současné době nevyužity. Přístup do dalších nadzemních pater střední a zadní části domu je po společném betonovém točitém schodišti. Ve 2. NP se nachází samostatná bytová jednotka o velikosti 3+1 s úplným hygienickým zařízením a samostatným vytápěním a dále jeden nebytový prostor (kanceláře) se samostatným vytápěním, WC na chodbě. Ve 3. NP se nachází kancelářské prostory. V dalším podlaží se nachází po pravé straně vstup do půdních prostor zadního traktu domu a po levé straně vstup do samostatné bytové jednotky 2+1, která se nachází ve 4. NP středního traktu domu. Jednotka je s kompletním hygienickým příslušenstvím a vlastním vytápěním.

Základy jsou kamenné, obvodové zdivo zděné cihelné tl. 45 a více cm. Stropy v přední části klenbové, ve střední a zadní části s rovný podhledem. Střecha v přední a zadní části dřevěná sedlová, ve střední části pultová, dvorní část je zastřešena plochou střechou s krytinou z měděného plechu. Ostatní části střech kryty pozinkovaným plechem. Klempířské konstrukce provedené na domě jsou z měděného plechu. Úpravy vnitřních povrchů provedeny omítkou vápennou hladkou. Fasádní omítky vápenné štukové, v přední a zadní části bohatě zdobené kamennými a pískovcovými reliéfy, sokl včetně podokenních říms tvořen pískovcem. Vnitřní obklady v bytových a nebytových jednotkách provedeny z běžných keramických obkladů. Schody v přední části betonové s dřevěnými stupnicemi a podstupnicemi, v zadní části kamenné. Dveře vchodové do prodejen (vchody z pasáže) provedeny z dubového masivu, prosklené, dveře v kancelářských a bytových prostorách dřevěné náplňové. Výkladce prodejních prostor z dubového masivu a izolačního skla, okna ve 2. a 3. NP dvojitá deštěná, dovnitř otvíraná – přírodní dřevo. Povrchy podlah v obchodní prostorách v 1. NP kamenná dlažba, pasáž dlážděná žulovými deskami, podlahy v dalších podlažích původní dřevěné vlýsky, betonová mazanina, kobercovina. Vytápění prodejních a kancelářských prostor ústřední společnou kotelnou umístěnou v půdní části domu, bytové jednotky a jeden nebytový prostor vytápěn vlastními plynovými kotli. Elektroinstalace světelná třífázová, bleskosvod není instalován. Vnitřní vodovod z pozinkovaných nebo plastových trubek, kanalizace z kameninových nebo plastových trub. V domě proveden rozvod zemního plynu. Ohřev teplé vody elektrickými bojlery a kombinovanými kotli (u prostor s vlastním vytápěním), případně průtokovým ohřívačem. Vybavení kuchyní v bytových jednotkách kuchyňské linky a plynové sporáky. Vnitřní hygienické zařízení v bytových jednotkách WC, umývadla a vana, v některých nebytových prostorách WC a umývadlo, pro některé nebytové prostory společné WC na chodbách. Prodejní prostory částečně vybaveny klimatizací a vzduchotechnikou, v některý prostorách je domácí vrátný. Zastavěná plocha přední, střední, zadní a dvorní části činí celkem 2 620,17 m².

Nájemní smlouvy v budově č. p. 367 (Horní nám. 5 – ul. 8. května 36)

Byty:

- 1) **Jana Koutná, Pavel Koutný**, byt č. 1 o velikosti 80 m² (byt 3 + 1) umístěný v 1. patře, nájemní smlouva na dobu neurčitou, roční nájemné 52.020,- Kč,
- 2) **Jana Regalová**, byt č. 2 o velikosti 62,98 m² (byt 2 + 1) umístěný v 3. patře, nájemní smlouva na dobu neurčitou, roční nájemné 38.580,- Kč,

Nebytové prostory:

- 1) **Haná Press, s.r.o.**, nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtu za účelem provozování kanceláří o výměře 57,94 m². Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v 2. NP. Roční nájemné 92.016,- Kč,
- 2) **JUDr. Vlasta Audyová**, nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní lhůtu za účelem provozování kanceláří právnické a notářské praxe o výměře 210,58 m². Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se ve 2. NP a 3. NP. Roční nájemné 278.424,- Kč,
- 3) **Pavel Dobrovský**, nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtu za účelem provozování prodejny knih o výměře 197,25 m². Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v 1. NP. Roční nájemné 495.048,- Kč, nájemce se zároveň zavázal přispívat každoročně na údržbu Edelmannova paláce částku 60.000,- Kč, a to formou zvýšeného nájemného. Pronajímatel se zavazuje, při zachování závazku ze strany nájemce přispívat na opravy a údržbu Edelmannova paláce ročně částku 60.000,- Kč, ponechat po dobu 12-ti let stávající nájem. Pronajímatel dává záruku, že nevypoví nájemní smlouvu pokud nájemce neporuší jiné ustanovení vyplývající z nájemní smlouvy a které by jinak bylo důvodem k jejímu vypovězení po dobu, na kterou bude mít nájemce uhrazen příspěvek na údržbu a opravu Edelmannova paláce,
- 4) **ELOPUR spol. s.r.o.**, nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtu za účelem provozování prodejny textilního zboží o výměře 49,01 m². Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v 1. NP. Roční nájemné 125.640,- Kč,
- 5) **Střední Morava – Sdružení cestovního ruchu**, nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtu za účelem provozování sekretariátu sdružení o výměře 91,16 m². Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v 3. NP. Roční nájemné 45.396,- Kč,
- 6) **Regionální agentura pro rozvoj střední Moravy**, nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtu za účelem provozování kanceláří o výměře 207 m². Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v 3. NP. Roční nájemné 109.080,- Kč,
- 7) **Ing. Petr Čalkovský**, nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtu za účelem provozování značkové prodejny výběrových moravských a českých vín o výměře 34,58 m². Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v 1. NP. Roční nájemné 37.056,- Kč,
- 8) **Občanské sdružení Nezávislá Občanská poradna Olomouc – NOPO**, nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtu za účelem provozování kanceláře občanského sdružení NOPO, OKNO A CpKP StM o výměře 49,44 m². Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v 2. NP. Roční nájemné 468,- Kč,

- 9) **Ing. Jiří Švarc**, nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou za účelem provozování prodejny knih a přípravků v oboru alternativní medicíny o výměře 66,40 m². Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v 1. NP. Roční nájemné 162.372,- Kč,
- 10) **Ing. Jiří Švarc**, nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou za účelem provozování galerie, multikulturního centra a literárního klubu o výměře 259,25 m². Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v 2. NP. Roční nájemné 119.328,- Kč,
- 11) **AARON TRADE, spol. s r. o.**, nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou za účelem provozování prodejny ortopedické, zdravotní a antistresové obuvi o výměře 77,10 m². Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v 1. NP. Roční nájemné 160.968,- Kč,
- 12) **Ing. Josef Dočkal**, nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou za účelem provozování prodejny filatelistického zboží a kopírovacích služeb o výměře 18,93 m². Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v 1. NP. Roční nájemné 31.704,- Kč,

Nebytové prostory – výkladec:

- 13) **Moravské divadlo Olomouc příspěvková organizace**, nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou za účelem inzerce nabídky půjčovny kostýmů Moravského divadla Olomouc o výměře 2 m². Výkladec je umístěn v 1. NP. Roční nájemné 3.240,- Kč.

Nájemce nebytových prostor pan **Pavel Dobrovský (prodejna knih) žádá:**

Citace ze žádosti: „Vážení, obracím se na Vás v souvislosti se schváleným záměrem Rady města Olomouce z 67. schůze, o směně pozemků parc. č. 458, o výměře 303 m² a parc. č. 254 o výměře 92 m² v k.ú. Olomouc město, obec Olomouc, za objekt č.p. 367 (Edelmannův palác) na pozemku st. 326 a pozemku č. 326 o výměře 872 m² vše v k.ú. Olomouc město, ve vlastnictví statutárního města Olomouce. Nevím, zda tato směna je ve vzájemném poměru odpovídající, tím se v současné chvíli nezabývám.

Jde mi o to, že od 1. 9. 2001 mám pronajaty nebytové prostory v Edelmannově paláci o celkové ploše 197 m² kde provozuji prodejnu knih.

Na počátku nájmu jsem se souhlasem pronajímatele vložil nemalé prostředky do stavebních úprav pronajatých nebytových prostor, a to částkou přesahující 1.600.000 Kč. Toto zhodnocení nebytových prostor nájemcem se nepochybňuje projevilo do ceny, která je nyní nepochybně obsažena ve znaleckém odhadu pro shora uvedenou připravovanou směnu. Já tuto investici provedl s důvěrou v nájemní vztah stvrzený v nájemní smlouvě, ve které mi bylo zárukou pronajímatele-Statutárním městem Olomouc přislíbeno, že nájemní smlouva nebude vypovězena, pokud nájemce uhradí příspěvek na údržbu a opravu Edelmannova paláce. Tento poplatek pravidelně platím a rádně platím i nájemné a úhradu za služby.

V souvislosti s připravovanou změnou vlastníka budovy a tedy pronajímatele, mám však obavy o dodržení sjednaného obsahu smlouvy novým pronajímatelem. Proto se na Vás obracím a žádám, aby se nový vlastník zavázal, že v souvislosti s nabytím Edelmannova paláce splní záruky pronajímatele sjednané v nájemní smlouvě, že nájemní smlouvu nevypoví a zachová stav včetně výše nájemného sjednaný v nájemní smlouvě alespoň do konce roku 2013.

Žádám Vás tedy, aby tato moje žádost byla projednána Radou a Zastupitelstvem města Olomouce a zpracována do podmínek smlouvy o připravované směně pozemků za Edelmannův palác s pozemky“.

Vyjádření SNO, a.s.

Objekt je vytápěn z plynové kotelny vyjma bytových jednotek, umístěné v půdním prostoru, kterou provozuje OLTERM & TD Olomouc, a.s. Technologické zařízení kotelny je v majetku statutárního města Olomouce, je připojeno na domovní rozvod zemního plynu, na rozvod el. energie, vody, na vnitřní odběrné teplené zařízení domu a na odkouření (komín). V roce 1996 byl zdroj modernizován nákladem 72.000,- Kč bez DPH. Není nám známo, že by vnitřní odběrné tepelné zařízení zasahovalo do jiné budovy, ze zdroje nevedou jiné rozvody pro jiný dům.

V objektu jsou situovány 2 bytové jednotky o celkové ploše **143 m²** a nebytové prostory o celkové ploše **1262 m²**.

Rok	Náklady	Výnosy
1997-2001	1 303 998 mimo významné opravy	
2002	127 337	1 529 252
2003	100 425	1 508 503
2004	202 380	1 495 596
2005	2 719	1 522 292
2006	87 163	1 522 284
2007	91 590	1 547 688
2008	102 310	1 613 437
2009	0	1 782 528 – byty 90 600,- Kč, NP 1 660.740,- Kč
Celkem	713 924,-Kč	12 521 580,-Kč

Významné opravy realizované vlastníkem nemovitosti:

1997 výměna střešní krytiny ze strany náměstí	147.400,- Kč
2001 obnova fasády ze strany náměstí a Úzké ulice	2.697.038,- Kč
Celkem	2.844.438,- Kč

Investice plánované do budoucna:

- výměna rozvodů ÚT	2.500.000,- Kč
- výměna elektroinstalace	2.000.000,- Kč
- výměna zdravotechnické instalace	3.000.000,- Kč
Celkem	7.500.000,- Kč

Nájemci nebytového prostoru Pavlu Dobrovskému (přízemí - prodejna knih), byl Radou města Olomouce dne 24.4.2001 udělen souhlas se stavebními úpravami vlastním nákladem nájemce v max. výši 1.664.705,- Kč s tím, že po doložení příslušných dokladů bude nájemci vydán souhlas s odepisováním vložených investic v účetnictví nájemce. Dne 15.5.2001 Rada města Olomouce souhlasila s odečtem vložených investic ve výši 1.664.704,70 Kč ve vlastním účetnictví nájemce. Zda nájemce odepisoval či dosud odepisuje investice ve svém účetnictví, nám není známo.

Nájemce má v nájemní smlouvě stanovené zvýšené nájemné (41.254,- Kč měsíčně) s tím, že se takto zavázal přispívat pronajímateli každoročně na údržbu a opravu Edelmannova paláce částkou 60.000,- Kč, a to formou zvýšeného nájemného. V bodě 6.4 nájemní smlouvy je stanoveno, že pronajímatel se zavazuje, při zachování závazku ze strany nájemce přispívat na opravy a údržbu Edelmannova paláce ročně částkou 60.000,- Kč, ponechat po dobu 12ti let stávající nájem, tj. 495.048,- Kč. Nájemné v této výši nájemce platí od r. 2001 dosud.

Nájemkyně nebytového prostoru JUDr. Vlasta Audyová (3. NP - notářská kancelář) provedla se souhlasem pronajímatele ze dne 24. 06. 1993 technické zhodnocení předmětu nájmu s tím, že toto zhodnocení bude odepisovat ve vlastním účetnictví nájemce. Zda nájemkyně odepisovala či dosud odepisuje investice ve svém účetnictví, nám není známo.

V domě se nachází 3 nájemci, kteří mají nižší nájemné, než standardní (tabulkové) – Občanské sdružení Nezávislá občanská poradna Olomouc, Regionální agentura pro rozvoj střední Moravy a Střední Morava – Sdružení cestovního ruchu.

Na fasádě ze strany ulice 8. května je osazena ve výši 1. patra lampa veřejného osvětlení, dále na střeše traktu do Horního náměstí je umístěno osvětlení pro nasvícení památek města Olomouce. V pasáži se nachází „malá vodní plocha“ – fontána.

Vyjádření oddělení evidence majetku odboru majetkového:

Pozemek parc. č. st. 326, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 872 m² v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, je vlastnictvím statutárního města Olomouce. Jedná se o pozemek se stavbou domu čp. 367, Horní nám. č. 5 – ul. 8. května 36, který je rovněž vlastnictvím statutárního města Olomouce. Způsob využití budovy – obč. vybavenost.

Pozemky parc. č. 458, ostatní plocha, o výměře 303 m² a parc. č. 254, zahrada, o výměře 92 m², oba v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, jsou vlastnictvím pana Miroslava Barneta, statutární město Olomouc pozemky neužívá, na oddělení evidence majetku nejsou k výše uvedeným pozemkům vedeny žádné smlouvy. Dle údajů v katastru nemovitostí nejsou pozemky zatíženy věcnými břemeny ani zástavními právy.

Vyjádření odboru ochrany:

Na objektu č. p. 367 stojící na pozemku parc. č. st. 326, zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, není umístěno žádné aktivní zařízení zařazené do jednotného systému varování a vyrozumění.

Vyjádření stavebního odboru:

Po prostudování archivního spisu budovy č. p. 367 (Horní nám. 5 – 8. května 36) stojící na pozemku parc. č. st. 326, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, bylo zjištěno, že se **jedná o samostatnou budovu**, která je umístěna ve stávající řadové zástavbě Horního náměstí.

Budova je napojena na stávající inženýrské sítě – má samostatnou přípojku NN, plynu, vody a kanalizace. Budova je napojena samostatným kabelovým vedením z veřejného rozvodu NN. Kabelová přípojka NN je vedena z ulice Úzká, která rozšířením přechází v ulici 8. května. Zásobování objektu plynem je řešeno samostatnou plynovodní přípojkou napojenou na stávající plynovodní řadu z Horního náměstí. Pitná voda je do objektu přivedena samostatnou vodovodní přípojkou napojenou na stávající vodovodní řadu z Horního náměstí. Odpadní splaškové vody a odpadní dešťové vody jsou odvedeny samostatnou kanalizační přípojkou do kanalizačního řadu v ulici 8. května.

Vyjádření odboru koncepce a rozvoje:

Dům č. o. 5 na Horním náměstí – Edelmannův palác je schválenou územně plánovací dokumentací, regulačním plánem (RP) MPR Olomouc klasifikován následovně:

Funkční regulace: Nebytový objekt, významná kulturní památka, dům zapsaný v Seznamu nemovitých kulturních památek Olomouc jako „výstavný renesanční dům z poslední čtvrtiny 16. století“.

Prostorová regulace: Závazná stávající výška objektu: „objekt s nezbytností zachovat 3 a 3,5 podlaží“.

Závazným prvkem je pasáž spojující Horní náměstí s prostorem před kostelem Sv. Mořice (v RP MPR „trasy veřejně přístupných průchodů“). Případné zrušení veřejné pasáže by bylo v rozporu s platným RP MPR.

ÚPnSÚ ani RP MPR se nezabývá změnami vlastnických vztahů. Případná směna pozemků parc. č. 458 (ostatní plocha – 303 m²) a parc. č. 254 (zahrada – 92 m²) za budovu č. p. 367 na stavební parcele č. 326 není v rozporu splatnou územně plánovací dokumentací (ÚPnSÚ, RP MPR).

Uzavření směnné smlouvy mezi Miroslavem Barnetem a statutárním městem Olomouc

Podstatné náležitosti směnné smlouvy:

1. ceny směňovaných nemovitostí a způsob úhrady cenového rozdílu

Na předmětnou budovu s pozemkem parc. č. st. 326, zastavěná plocha a nádvoří, vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, byl vypracován znalecký posudek:

Horní nám. 5 – 8. května 36	Cena zjištěná podle cenového předpisu	Cena obvyklá
Budova	28.058.141,- Kč	36.000.000,- Kč
Pozemek	8.519.440,- Kč	
Náklady	34.510,- Kč	34.510,- Kč
Celkem	36.612.091,- Kč	36.034.510,- Kč

Na pozemky parc. č. 458, ostatní plocha, a parc. č. 254, zahrada, vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, ve vlastnictví Miroslava Barneta, byl vypracován znalecký posudek:

Pozemky parc. č. 458 a 254	Cena zjištěná podle cenového předpisu	Tržní hodnota pozemků *
Pozemek parc. č. 458, ostatní plocha,	2.960.310,- Kč	
Pozemek parc. č. 254, zahrada,	898.840,- Kč	9.500.000,- Kč
Trvalé porosty	8.316,- Kč	
Celkem	3.873.416,- Kč	9.500.000,- Kč

* Poznámka: soudní znalec místo ceny obvyklé stanovil *tržní hodnotu* nemovitosti se současným vysvětlením, že:

„Hodnota je ekonomický pojem, týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktum, ale odhadem ohodnoceného zboží a služeb v daném čase podle definice hodnoty. Nelze tudíž hovořit o konkrétním čísle, ale pouze o možném optimálním rozpětí, o vzájemných srovnatelných relacích, či o pravděpodobných limitech v závislosti na tom, z jakých hledisek, za jakých podmínek a k jakému účelu je hodnota zkoumána. Soudním znalcem bylo zjištěno, že ceny běžné, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku se v daném místě a čase nevyskytují a s obdobnými pozemky se běžně v daném místě a čase běžně neobchoduji. Z toho vyplývá, že neexistuje ani trh s takovým majetkem a nemůže tam existovat ani cena obvyklá, neboť k ceně obvyklé lze dospět pouze na základě analýzy trhu.“.

Jednáním smluvních stran byla cena objektu Horní nám. 5 – 8. května 36 s pozemkem navýšena na částku 38.000.000,- Kč. Nový vlastník přebírá mimo jiné navíc závazek vyplývající z uděleného souhlasu současným vlastníkem s provedením stavebních úprav nebytového prostoru vlastním nákladem nájemce ve výši 1.664.704,70 Kč.

Cenový rozdíl směňovaných nemovitostí ve výši 28.500.000,- Kč bude panem Barnetem uhrazen do 30 dnů od oznámení o nabytí účinnosti smlouvy (viz. níže) jeho osobě. Po připsání cenového rozdílu na účet statutárního města Olomouce, budou statutárním městem Olomouc předány smlouvy na zavkladování katastrálnímu úřadu.

Jednáním smluvních stran byl rovněž upřesněn rozsah směňovaných nemovitostí, když bylo dohodnuto objekt Horní nám. 5 – 8. května 36 převést včetně kotelny v ní umístěné.

2. platnost a účinnost smlouvy

Smlouva bude platná dnem jejího podpisu. Účinnosti bude smlouva nabývat vydáním kladného Rozhodnutí o poskytnutí dotace Ministerstvem kultury České republiky na Projekt na základě Projektové žádosti v rámci vyhlášené výzvy Integrovaného operačního programu, oblast intervence 5.1, aktivity c2 Ministerstva kultury České republiky pro Muzeum umění Olomouc, státní příspěvkovou organizaci a dále zaplacením rozdílu cen směňovaných nemovitostí Miroslavem Barnetem.

3. vstoupení do práv a závazků vztahujících se k objektu č.p. 367 s pozemkem parc. č. st. 326, zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Olomouc-město

Miroslav Barnet vstoupí do stávajících nájemních smluv uzavřených na jednotlivé byty a nebytové prostory jako pronajímatel

4. vstoupení do práv a závazků vztahujících se k pozemkům parc. č. 458, ostatní plocha a parc. č. 254, zahrada v k.ú. Olomouc-město

Statutární město Olomouc vstoupí do smlouvy o výpůjčce uzavřené mezi Miroslavem Barnetem a Muzeem umění Olomouc.

Rada města dne 24. 3. 2009 revokovala své usnesení ze dne 10. 03. 2009 bod 2, část 16, ve věci zřízení bezúplatného energetického věcného břemene práva přístupu a užívání budovy č. p. 367 (Horní náměstí 5 – 8. května 36) stojící na pozemku parc. č. st. 326, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 872 m², k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc, za účelem zřízení, umístění, vedení, provozu, kontroly, opravy, údržby, montáže (resp. demontáže) a modernizace tepelného zdroje a expanzního zařízení, vnitřních tepelných přívodů a rozvodů včetně koncových topných a regulačních zařízení zdroje, odběru a vedení studené vody, zemního plynu a elektrické energie a připojení na kanalizaci, odkouření (komín) a odběrné tepelné zařízení budovy a umístění zabezpečovacích a komunikačních rozvodů a technologií za účelem výroby a rozvodu tepelné energie ve smyslu z.č. 458/2000 Sb. ve znění pozd. předpisů ve prospěch společnosti OLTERM & TD Olomouc, a.s.

Rada města dne 24. 3. 2009 revokovala své usnesení ze dne 10. 03. 2009 bod 2, část 15, ve věci změny smlouvy o dodávce tepelné energie číslo 445/02T uzavřené mezi společností OLTERM & TD Olomouc, a. s. a společností Správa nemovitostí Olomouc, a. s. tak, že doba dodávky tepelné energie sjednaná touto smlouvou a Přihláškou k odběru tepla a TUV na lokalitách zásobovaných zdrojů akciové společnosti OLTERM & TD Olomouc, a. s., pro odběrné místo v budově č. p. 367 (Horní nám. 5 – 8. května 36) se místo doby neurčité sjednává na dobu určitou do 31. 12. 2019, ostatní podmínky Smlouvy zůstávají zachovány, a

ukládá Správě nemovitostí Olomouc, a. s. tuto změnu smlouvy se společností OLTERM & TD Olomouc, a. s. uzavřít.

Rada města doporučuje zastupitelstvu města schválit uzavření směnné smlouvy s odloženou účinností takto:

- statutární město Olomouc převádí Miroslavu Barnetovi pozemek parc. č. st. 326, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 872 m², a budovu č. p. 367, na pozemku parc. č. st. 326, zastavěná plocha a nádvoří, stojící, vše k. ú. Olomouc - město, obec Olomouc, s veškerými součástmi a příslušenstvím dle znaleckého posudku číslo 1191-48 ze dne 15. 03. 2009, včetně plynové kotelny a technologického zařízení umístěného v půdním prostoru budovy č. p. 367, za cenu celkem ve výši 38.000.000,- Kč, z toho za pozemek částku ve výši 8.519.440,- Kč, za budovu částku ve výši 29.446.050,- Kč a náklady 34.510,- Kč za podmínky zřízení předkupního práva dle § 603 odst. 2 občanského zákoníku k pozemku parc. č. st. 326, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 872 m², a budově č. p. 367, na pozemku parc. č. st. 326, zastavěná plocha a nádvoří, stojící, vše k. ú. Olomouc - město, obec Olomouc, ve prospěch statutárního města Olomouce za kupní cenu v místě a čase obvyklou

- Miroslav Barnet převádí statutárnímu městu Olomouc pozemek parc. č. 458, ostatní plocha, o výměře 303 m², a pozemek parc. č. 254, zahrada, o výměře 92 m², vše k. ú. Olomouc - město, obec Olomouc, s veškerými součástmi a příslušenstvím dle znaleckého posudku číslo 1193-50 ze dne 15. 03. 2009, za cenu celkem ve výši 9.500.000,- Kč, z toho za pozemek parc. č. 458, ostatní plocha, částku ve výši 7.287.341,- Kč, za pozemek parc. č. 254, zahrada, částku ve výši 2.212.659,- Kč,

když smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem vydání kladného Rozhodnutí o poskytnutí dotace Ministerstvem kultury České republiky na Projekt na základě Projektové žádosti v rámci vyhlášené výzvy Integrovaného operačního programu, oblast intervence 5.1, aktivity c2 Ministerstva kultury České republiky pro Muzeum umění Olomouc, státní příspěvkovou organizaci a dále zaplacením rozdílu cen směňovaných nemovitostí Miroslavem Barnetem.

Rada města doporučuje zastupitelstvu města nevyhovět žádosti pana Pavla Dobrovského ve věci zavázání nového vlastníka budovy č.p. 367 (Horní náměstí 5 – ul. 8. května 36, Edelmannův palác) ke splnění záruky pronajímatele sjednané v nájemní smlouvě spočívající v nevypovězení nájemní smlouvy a zachování stavu včetně výše nájemného sjednaného v nájemní smlouvě alespoň do konce roku 2013.

1.2. Uzavření budoucí kupní smlouvy na prodej pozemků parc. č. 458, ostatní plocha, o výměře 303 m², a parc. č. 254, zahrada, o výměře 92 m², vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, mezi statutárním městem Olomouc, jako budoucím prodávajícím a ČR - Muzeem umění Olomouc, státní příspěvkovou organizací jako budoucím kupujícím - PO ZVEŘEJNĚNÍ

Pro naplnění účelu směnné smlouvy dle bodu 1.1., kterým je následný převod předmětných pozemků parc. č. 458, ostatní plocha, o výměře 303 m² a parc. č. 254, zahrada, o výměře 92 m², vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, z majetku statutárního města Olomouce do majetku ČR - Muzea umění Olomouc, státní příspěvkové organizace, je třeba uzavřít budoucí kupní smlouvu. Jejími účastníky bude statutární město Olomouc jako budoucí prodávající a Muzeum umění Olomouc, státní příspěvková organizace jako budoucí kupující. V budoucí

smlouvě budou upraveny podmínky tak, že smluvní strany ujednávají ve lhůtě 1 roku poté, kdy na základě směnné smlouvy bude proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, uzavřít kupní smlouvu, na základě které dojde k převodu vlastnického práva k předmětným pozemkům na ČR – Muzeum umění Olomouc a ta se zavazuje zaplatit za převod kupní cenu ve sjednané výši.

Rada města Olomouce na svém jednání konaném dne 24. 02. 2009 schválila záměr prodat pozemky parc. č. 458, ostatní plocha, o výměře 303 m² a parc. č. 254, zahrada, o výměře 92 m², vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, a to po nabytí těchto pozemků do vlastnictví statutárního města Olomouce.

Záměr města byl zveřejněn na úřední desce statutárního města Olomouce ve dnech 25. 02. 2009 – 13. 03. 2009.

Kupní cena:

Mimo rozhodovací pravomoc Ministerstva financí ČR je stanovení kupní ceny do výše ceny uvedené v cenové mapě pozemků, tj. kupní cena se bude rovnat ceně uvedené v cenové mapě pozemků ke dni schválení prodeje Zastupitelstvem města Olomouce.

Současně s přípravou řádné kupní smlouvy bude probíhat jednání se zástupci státu o možném bezúplatném převodu objektu č. p. 296 s pozemkem parc. č. st. 130 zast. pl. a nádvoří o výměře 87 m², vše v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc (Kačení 4) z vlastnictví ČR – Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových a o možném prominutí příspěvku statutárního města Olomouc na budoucí provoz Divadla hudby umístěného v budově Muzea moderního umění a do budoucna nově provozovaného Muzeem umění Olomouc (výše příspěvku na r. 2009 činí 4.200.000,- Kč).

Rada města doporučuje zastupitelstvu města schválit uzavření budoucí kupní smlouvy na prodej pozemků parc. č. 458, ostatní plocha, o výměře 303 m², a parc. č. 254, zahrada, o výměře 92 m², vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, ČR - Muzeu umění Olomouc, státní příspěvkové organizaci, za kupní cenu rovnající se ceně uvedené ke dni schválení prodeje Zastupitelstvem města Olomouce v cenové mapě pozemků s tím, že smluvní strany se touto budoucí kupní smlouvou zavazují uzavřít řádnou kupní smlouvu na prodej předmětných pozemků ve lhůtě jednoho roku ode dne, kdy bude katastrálním úřadem proveden vklad vlastnického práva k předmětným pozemkům parc. č. 458, ostatní plocha, o výměře 303 m², a parc. č. 254, zahrada, o výměře 92 m², vše v k. ú. Olomouc-město, obec Olomouc, na statutární město Olomouc, když podmínkou platného uzavření řádné kupní smlouvy je dle zákona o obcích její schválení zastupitelstvem města.

