



MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 20. 12. 2018

Bod programu: 6

Předkládá: Daniel Vitonský

Okruh zpracovatelů: Odbor správy majetku

Zpracoval: Ing. Radomír Bradáč
Marie Hanzlíková

Název bodu: Výkup budovy čp. 750 Sady Čs. legií Hranice včetně pozemků

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. neschvaluje/schvaluje

- výkup pozemku parc.č.st. 2765 zastavěná plocha nádvoří o výměře 262 m² jehož nedílnou součástí je budova čp. 750 Sady Čs. legií, Hranice, ochranné pásmo nemovité kulturní památky k.ú. Hranice LV 5997 z vlastnictví a
- výkup pozemku parc.č. 2070/3 ostatní plocha, hřiště o výměře 3115 m² ochranné pásmo nemovité kulturní památky k.ú. Hranice LV 5997 z vlastnictví

za cenu 7 053 780,- Kč

T: 07. 02. 2019

O: Ing. Radomír Bradáč

Předcházející usnesení ve věci:

č. 104/2018 - RM 3 ze dne 11.12.2018

Důvodová zpráva:

Nemovitosti – **budova čp. 750 Sady Čs. legií, Hranice situovaná na pozemku parc.č.st. 2765, pozemek parc.č.st. 2765 zastavěná plocha nádvoří o výměře 262 m² k.ú. Hranice a pozemek parc.č. 2070/3 ostatní plocha, hřiště o výměře 3115 m² k.ú. Hranice jsou v majetku, zapsány na LV č. 5997, na základě kupní smlouvy ze dne 1.6.2010 – viz příloha č. 1 – katastrální mapa..**

Nacházejí se v areálu parku Sady Čs. legií a jsou užívány jako tenisové kurty včetně jejich zázemí. Jde o součást nemovité kulturní památky, zapsané v ústředním seznamu kulturních památek ČR.

Dne 1.6.2010 koupila předmětné nemovitosti od společnosti TONDACH, tenisový klub Hranice, s.r.o. za cenu 2.000.000,- Kč.

Dne 8.11.2018 požádala o výkup předmětných nemovitostí za cenu dle znaleckého posudku ev.č. 5365/052/2018, zpracovaného Ing. Miroslavem Tolášem dne 30.8.2018 tj. 7.053.780,- Kč (znalecký posudek k nahlédnutí na oboru správy majetku a bude předložen RM při jednání).

Žádost tvoří přílohu č. 2 tohoto materiálu včetně provozních nákladů areálu.

Rada města Hranic usnesením č. 104/2018 – RM 3 ze dne 11.12.2018 nedoporučila zastupitelstvu města schválit výkup předmětných nemovitostí.

Historie:

Město Hranice získalo pozemek parc.č.st. 2765 jehož nedílnou součástí je budova čp. 750 Sady Čs. legií, k.ú. Hranice do majetku zápisem do katastru nemovitostí dle § 1 zákona č. 172/91 Sb. dne 28.8.1997.

Pozemek parc.č. 2765 k.ú. Hranice získalo Město Hranice taktéž dle § 1 zákona č. 172/91 Sb. dne 4.7.1996.

V roce 1997 byla budova při povodni zatopena a těleso kurtů zcela zničeno. Na základě této situace požádala společnost TONDACH, tenisový klub, Hranice, s.r.o. o pronájem předmětných nemovitostí za symbolickou 1,- Kč s tím, že do oprav nemovitostí hodlá investovat náklady ve výši 2.031.614,- Kč.

V návaznosti na výše uvedenou situaci schválila městská rada usnesením č. 261/1999 – MR 13 ze dne 23.6.1999 nájem budovy čp. 750 Sady Čs. legií Hranice včetně pozemku parc.č.st. 2765 společnosti TONDACH, tenisový klub, Hranice, s.r.o. za cenu 2.031.614,- Kč na dobu 15 let s tím, že tato částka bude vzájemným zápočtem odepsána na rekonstrukci a opravy budovy čp. 750 dle skutečně proinvestovaných nákladů.

Společnost TONDACH, tenisový klub, Hranice, s.r.o. investovala po povodni do oprav budovy 1.358.965,62 Kč. Tato částka byla usnesením městské rady č. 433/1999 – MR 22 ze dne 4.11.1999 započtena. Současně uvedeným usnesením schválila městská rada, že v případě plnění smluvních povinností ze strany nájemce, prodlužuje se tato smlouva automaticky o dalších 15 let za symbolický nájem 1,- Kč ročně. Dále bylo schváleno nájemné za pozemek parc.č. 2070/3 ve výši 5.000,- Kč/rok, které se bude každoročně navyšovat o příslušnou míru inflace.

Na základě usnesení č. 433/1999 – MR 22 ze dne 4.11.1999 byla dne 9.12.1999 uzavřena

smlouva o nájmu s tím, že nájemné za budovu čp. 750 a pozemek parc.č.st. 2765 zůstává na prvních 15 let ve výši 672.648,38 Kč a za pozemek parc.č. 2070/3 činí 5.000,- Kč/rok a každoročně se navyšuje o příslušnou míru inflace.

Společnost TONDACH, tenisový klub, Hranice, s.r.o. podala žádost o koupi předmětných nemovitostí s následným doplněním dne 8.11.2004 a to za symbolickou cenu.

Zastupitelstvo města Hranic usnesením č. 433/2005 – ZM 19 ze dne 24.2.2005 schválilo prodej předmětných nemovitostí společnosti TONDACH, tenisový klub, Hranice, s.r.o. za tyto ceny:

- budovy čp. 750 Sady Čs. legií Hranice za 100.000,- Kč;
 - pozemku parc.č.st. 2765 zastavěná plocha nádvoří k.ú. Hranice za 78.600,- Kč;
 - pozemku parc.č. 2070/3 ostatní plocha, hřiště k.ú. Hranice za 623.000,- Kč
- především za podmínky, uvedené v čl. VII. kupní smlouvy, že se zřizuje předkupní právo jako právo věčné, a to bezúplatně.

Zastupitelstvo města Hranic usnesením č. 992/2010 – ZM 35 ze dne 13.5.2010 schválilo dohodu o zrušení předkupního práva jako práva věčného.

Poznámka:

Ceny obvyklé v roce 2005:

- budova čp. 750 Sady Čs. legií Hranice 1.784.680,- Kč;
- pozemek parc.č.st. 2765 zast.pl. k.ú. Hranice – 300,- Kč/m² – výsledná cena 262 m² x 300,- Kč/m² = 78.600,- Kč;
- pozemek parc.č. 2070/3 ostatní plocha, hřiště k.ú. Hranice – 200,- Kč/m² - výsledná cena 3115 m² x 200,- Kč/m² = 623.000,- Kč.

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
JUDr. Dana Hlavinková	27. 11. 2018	Připomínky zapracovány v návrhu usnesení a v důvodové zprávě
Odbor školství, kultury a tělovýchovy	28. 11. 2018	Viz příloha
Odbor rozvoje města	30. 11. 2018	Viz příloha

Přílohy:

Příloha č. 1 - katastrální mapa.doc

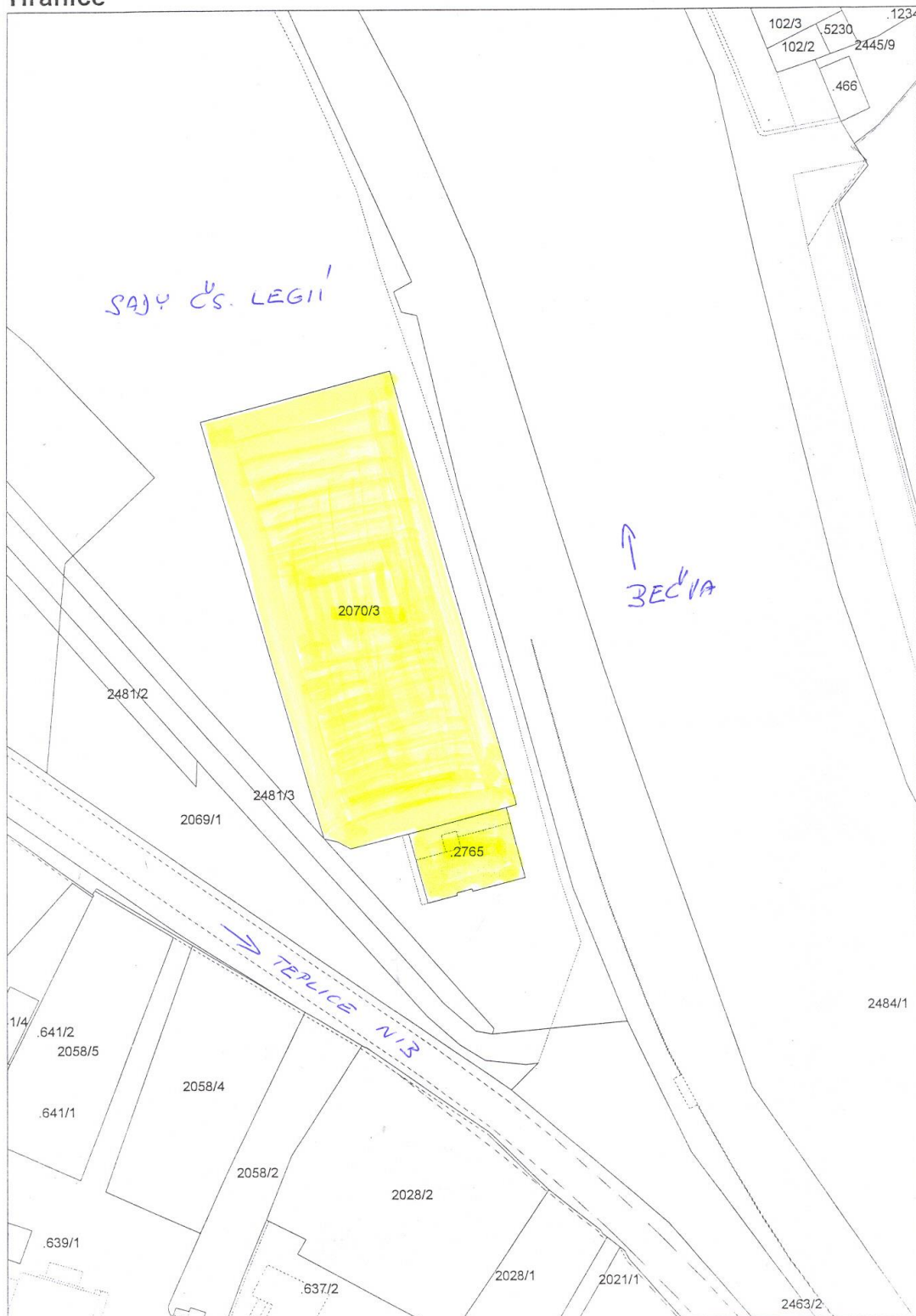
Příloha č. 2 - žádost. včetně provozních nákladů.docx

Příloha č. 3 - vyjádření Odboru rozvoje města.docx

Příloha č. 4 - vyjádření Odboru školství, kultury a tělovýchovy.docx

PRO INFORMACI

Hranice



Mapa v měřítku 1:1000

Žádost o odkup tenisového areálu v městském parku Sady Čs. legií 750, Hranice.

Vážený radní a zastupitelé města,
obracím se na Vás s žádostí o odkoupení tenisového areálu, který je v mém vlastnictví. K žádosti přikládám znalecký posudek, který vymezuje předmět prodeje.

K tomuto rozhodnutí mne vedou pracovní, finanční a také zdravotní důvody. Sportovní činnost realizovaná v tenisovém areálu nemůže být v místních podmínkách činností ziskovou. Zároveň vyžaduje z mé strany enormní pracovní zatížení, z něhož neplynou příjmy k zajištění mé existence. Z tohoto důvodu se jako hlavní činnosti věnuji svému povolání a pracuji jako zástupkyně ředitele střední školy v Přerově. Areál z důvodu neziskovosti navíc nelze pronajmout dalšímu subjektu. Výše uvedené důvody mne vedly k rozhodnutí nabídnout areál k prodeji, aby mohl nadále plnohodnotně sloužit ke sportovnímu vyžití dětí i dospělých. Vlastníkem areálu jsem od roku 2010, kdy těsně po povodních přešel od jiného soukromého vlastníka do mých rukou. Vzhledem k tomu, že areál byl při převzetí v roce 2010 ve velmi špatném technickém stavu (povodně, poškozená střecha, vadná okna, dlažby, sociální zařízení, omítky, šatny, klubovna, zanedbané tenisové dvorce), byl po celou dobu mého vlastnictví opravován a následně udržován, byly do něho investovány nemalé prostředky, včetně dotace ze SZIF v roce 2013 (výměna oken, nová střecha, omítky, kompletní rekonstrukce toalet a koupelen, rekonstrukce klubovny, vytvoření nových drenážních systémů na tenisových dvorcích, kompletní výměna škvárového podkladu a pokládka nové antuky, nátěr plotů, pokládka nové zámkové dlažby). V současné době je objekt včetně tenisových kurtů ve výborném stavu, s výhledem 10 až 15 let nebude areál vyžadovat vysoké finanční prostředky na náročné rekonstrukce, pouze prostředky na běžné údržby a opravy.

Po celou dobu areál maximálně využívají členové klubu Tenis Tondach Hranice, z.s., kdy se jedná každoročně o cca 150 členů, z nichž jde vždy o cca 60 dětí. Klub každoročně žádá o všechny dostupné dotace a příspěvky (město Hranice, Olomoucký kraj, MŠMT). V letošním roce obdržel klub od města Hranice příspěvek na činnost 150 tis. Kč, od Olomouckého kraje 10 tis. Kč a od MŠMT 91,5 tis. Kč.

V případě odkoupení areálu městem Hranice je klub Tenis Tondach Hranice, z.s. připraven dále provozovat tenisový areál se zachováním veškeré sportovní činnosti, která je provozována v současné době (běžná údržba areálu, zajištění sportovní činnosti pro děti a dospělé, čerpání dotací a příspěvků na činnost a provoz, zajištění sponzorských darů a pronájmů reklamních ploch). Dlouholetí členové klubu jsou připraveni podílet se na všech činnostech, které jsem doposud, z důvodu vlastnictví areálu, vykonávala sama. Dále jsou připraveni zvolit si nové vedení klubu.

V rámci čerpání dotací, např. z MŠMT (dotace MÚJ KLUB), je nutnou podmínkou pro využití dotace na provoz, opravy a údržbu areálu, aby areál vlastnil samotný spolek nebo si jej pronajímal či vypůjčil od státního subjektu, obce nebo jiného sportovního spolku. Chci tímto příkladem zdůraznit, že soukromé vlastnictví neumožňuje využití dotací v takovém měřítku jako je tomu u výše uvedených forem vlastnictví. Zároveň chci zmínit skutečnost, že soukromé vlastnictví areálu tohoto typu není v rámci České republiky obvyklé.

Dříve než došlo k této nabídce, objekt byl nabízen k prodeji cestou realitní kanceláře, kde se nenašel kupující. Realitními makléři mi navíc bylo sděleno, že se jedná o velmi specifický typ nemovitosti, který historicky nebyl z jejich strany nikdy obchodován.

V uplynulých dvou letech areál spolu s tenisty využíval rovněž Klub rychlostní kanoistiky Slovan Hranice, který zde měl uskladněny lodě a využíval sociální zázemí tenisového areálu. Po celá léta je rovněž sociální zázemí využíváno lidmi, kteří parkem procházejí nebo zde tráví svůj volný čas, neboť veřejné toalety v parku buď nefungují nebo lidé nemají mince pro vstup, případně mají blíž k budově u tenisových kurtů. Do budoucna by tedy budova mohla

sloužit jako zázemí pro více sportovních aktivit, v zimním období by mohla nabízet své toalety a klubovnu pro mobilní ledovou plochu, kdy by bylo možné zajistit dozor a obsluhu zařízení prostřednictvím správce tenisového areálu, který by tak měl zajištěnu činnost i v zimním období.

V případě, že město Hranice neprojeví zájem o vlastnictví tenisového areálu, připravím areál na sezónu 2019 tak jako dosud každoročně, klub bude také vykonávat svou činnost v dosavadním rozsahu, ale pro všechna další období zmenším využívanou plochu pouze na dva tenisové dvorce, kdy plochu zbylých dvorců ponechám nevyužito, případně nabídnu městu k odkupu pro využití jako parkovou plochu a budovu využiji jako zázemí pro zbylé dva dvorce a další drobné podnikání v souladu s územním plánem města (prodejna, půjčovna, workshopy apod.) Pro mne takové řešení představuje snížení pracovní i finanční náročnosti. Kurty by tak využilo pro sportování menší množství dětí i dospělých a fungovaly by víceméně samoobslužně.

V souvislosti s žádostí o odkoupení tenisového areálu jsem nechala vypracovat znalecký posudek, ev. č. 5365/025/2018 o ceně nemovitých věcí (viz příloha). **Výsledná cena v částce 7 053 780,- Kč** je cenou, kterou požaduji za odkup tenisového areálu městem Hranice.

V případě jakýchkoliv dotazů jsem Vám plně k dispozici.

S úctou

V Hranicích dne 7. 11. 2018

Příloha č. 3

Vyjádření Odboru rozvoje města

Vyjádření k nabídce, která nabízí městu Hranice k odkoupení pozemky v k. ú. Hranice parc. č. 2070/3 a st. 2765 a budovu č. p. 750 v Sadech Čs. legií:

Odbor rozvoje města nákup doporučuje.

Z hlediska územního plánu se pozemky nacházejí v ploše občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS). K tomuto účelu jsou dnes také využívány. Kromě sportovišť zde mohou být také doprovodné funkce ke sportovištím (stravování, ubytování, sociální zařízení, dílny, sklady, byt správce apod.) Důležité je také to, že nemovitosti jsou ze všech stran obklopeny veřejnou zelení (v územním plánu označena "ZV"), která navíc slouží jako lokální biocentrum (Sady Čs. legií), respektive nadregionální biokoridor (Bečva a její břehy). Pozemky jsou součástí jednoho z nejdůležitějších veřejných prostranství v Hranicích s unikátním potenciálem pro každodenní rekreaci obyvatel města. Sady Čs. legií jsou navíc nemovitou kulturní památkou. Z uvedených důvodů je pro město Hranice výhodné, aby mělo možnost ovlivnit využití předmětných nemovitostí.

Toto vyjádření nezohledňuje cenu nemovitostí, ani způsob a charakter provozování sportoviště.

S pozdravem

Ing. arch. Marek Kuchta

Městský úřad Hranice
Pernštejnské nám. 1
753 01 Hranice

tel.: +420 581 828 210
gsm: +420 778 403 739
marek.kuchta@mesto-hranice.cz
www.mesto-hranice.cz

VÁŠ DOPIS ZN.:
ZE DNE:
NAŠE ZN.:

Odbor správy majetku
Marie Hanzlíková

VYŘIZUJE: BARBORA KAŠTOVSKÁ
TEL.: 581 828 113
FAX: 581 828 650
E-MAIL: barbora.kastovska@mesto-hranice.cz

DATUM: 2018-11-28

Věc: Vyjádření odboru školství, kultury a tělovýchovy o odkupu tenisového areálu v městském parku Sady Čs. legií

Městský park Sady Československých legií (dále jen park) je tvořen z pozemků parc. č. 2069/1, 2069/2, 2069/3, 2070/1, 2070/2, **2070/3**, 2285/2 (část), 2286/1, 2286/2, 2287/1, 2287/5, 2463/1 (část), 2463/2, 2463/5, 2463/6, 2463/7, 2480/2, 2480/4, 2480/5, 2481/2, 2481/3, 2481/4, 2481/5, **st. 2765**, st. 2785, st. 5616, st. 6007, v katastrálním území Hranice. Celý park (všechny výše uvedené pozemky) je prohlášen nemovitou kulturní památkou od roku 26. 1. 1995, zároveň je zapsán v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod. rej. Č. 11842/9-38.

Park byl založen v přírodně krajinářském slohu s ústředním pravidelným parterem po roce 1905 dle projektu předního českého zahradního architekta Františka Thomayera. Park se rozkládá po obou stranách Císařského stromořadí, vysazeného před rokem 1930. V roce 1923 byla do parku umístěna socha Mistra Jana Husa vytvořena známým olomouckým umělcem Juliem Pelikánem (žák J. V. Myslbeka). V letech 1926 - 1927 byl v parku postaven zděný altán a zároveň v těchto letech byl park doplněn ještě o meteorologický sloup (altán). Původní navrhovaná koncepce architekta Thomayera obsahovala i tenisové kurty (parc. č. 2070/3), ke kterým byla v 70. letech 20. století postavena i budova (parc. č. 2765) se zázemím tenisových kurtů. V letech 2011-2012 proběhla celková rekonstrukce parku, která se týkala zeleně, mobiliáře, zavlažování, obnovy kašny a altánu, zpevnění chodníků, vyhlídek na řeku atd.

Je nutné zmínit, že park je autorsky i kompozičně jedním z nejcennějších městských parků na území spravovaným Národním památkovým ústavem, územním odborným pracovištěm v Olomouci.

Na celý park a všechny výše zmíněné parcely se vztahuje ochrana státní památkové péče dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Dle výše uvedeného zákona má vlastník nemovité kulturní památky následující povinnosti:

- Oznámit odborné organizaci státní památkové péče každou změnu vlastnictví (správy, užívání) kulturní památky nebo její přemístění, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy k změně došlo. (§7 odst. 4)
- **Na vlastní náklady** pečovat o zachování kulturní památky, **udržovat ji v dobrém stavu** a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením, nebo odcizením. Kulturní památku je povinen **užívat pouze způsobem**, který odpovídá jejímu **kulturně politickému významu**, památkové hodnotě a technickému stavu. (§9 odst. 1)
- Převádí-li vlastník kulturní památku na jiného, někomu přenechá k dočasnému užívání nebo předá k provedení její obnovy (§ 14), nebo k jinému účelu, je povinen toho, na koho ji převádí nebo komu ji přenechává nebo předá, uvědomit, že je kulturní památkou. (§9 odst. 4)
- Bez zbytečného odkladu každé ohrožení nebo poškození kulturní památky oznámit obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností. Jde-li o nemovitou kulturní památku, která je stavbou, vyzoomí též stavební úřad. (§ 12 odst. 1)

- **Každou zamýšlenou změnu jejího užívání**, a jde-li o nemovitou kulturní památku, i její **zamýšlené vyklizení**, předem **ohlásit** obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, jde-li o národní kulturní památku krajskému úřadu. (§ 12 odst. 2)
- **Zamýšlené provádění údržby, opravy, rekonstrukce, restaurování nebo jiné úpravy kulturní památky nebo jejího prostředí** (dále jen "obnova"), je povinen si předem **vyžádat** závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností. (§ 14 odst. 1)
- Odevzdat odborné organizaci státní památkové péče na její žádost 1 vyhotovení dokumentace zamýšlené obnovy. (§ 14 odst. 9)

Mgr. Vojtěch Bušina v. r.
vedoucí odboru školství, kultury a tělovýchovy
za správnost vyhotovení: Barbora Kaštovská