

Zasedání Zastupitelstva Ústeckého kraje

Dne:

26. 2. 2014

Bod programu:

39

Věc:

Zámek Peruc

Důvod předložení:

Vyhláška o zahájení výběrového řízení na kupujícího souboru nemovitostí „Zámek Peruc“

Věcné břemeno Pamětní síň E. Filly v jižním křídle zámku

Povinnosti Ústeckého kraje vyplývající z § 23a zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči; z § 9 zákona č. 122/2000 Sb., o ochraně sbírek muzejní povahy a změně některých dalších zákonů; a z § 11 zákona č. 257/2001 Sb., o knihovnách a podmínkách provozování veřejných knihovnických a informačních služeb (knihovní zákon)

Nárok na rozpočet Ústeckého kraje:

dle přílohy č. 8 předloženého materiálu

Zpracoval:

Mgr. Radek Spála,
vedoucí odboru kultury a památkové péče

Předkládá:

Jitka Sachetová,
členka Rady Ústeckého kraje

Konzultováno:

--

Projednáno v Radě Ústeckého kraje:

usnesení číslo:

dne:

12. 2. 2014

hlasování:

pro

proti

zdržel se

Předáno OOKÚ:

--

Expedováno:

--

Přílohy:

1. Vyhláška o zahájení výběrového řízení na kupujícího souboru nemovitostí „Zámek Peruc“
2. Dodatek č. 1 k vyhlášce o zahájení výběrového řízení na kupujícího souboru nemovitostí „Zámek Peruc“
3. Prováděcí podmínky výběrového řízení „Zámek Peruc“
4. Návrh Dohody o složení kauce
5. Návrhu kupní smlouvy na Předmět prodeje
6. Návrh Smlouvy o vázaném účtu
7. Posudek ke stavu a provozu zámku, včetně jeho využití
8. Návrh kupní ceny – k nahlédnutí

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo Ústeckého kraje po projednání

A) *bere na vědomí*

vyhlášené výběrové řízení na kupujícího souboru nemovitostí „Zámek Peruc“ včetně souvisejících dokumentů dle přílohy č. 1-7 tohoto materiálu,

B) *rozhoduje*

dle § 36 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, o nákupu (nabytí) nemovitostí včetně jejich součástí a příslušenství do vlastnictví Ústeckého kraje od [REDAKCE], a to:

- pozemek parc. č. st. 11, o výměře 2144 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - budova č.p. 1, Peruc, objekt bydlení, nemovitá kulturní památka (budova je zatížena věcným břemenem dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí, pro účely provozování Galerie Emila Filly),
 - pozemek parc. č. 94 o výměře 3870 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň,
 - pozemek parc. č. 95 o výměře 1352 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň,
 - pozemek parc. č. 96 o výměře 370 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň,
 - pozemek parc. č. 97 o výměře 349 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň,
 - pozemek parc. č. 98 o výměře 3784 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: zeleň,
- obec Peruc, k. ú. Peruc, zapsaných na LV č. 866 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny za cenu dle přílohy č. 8 tohoto materiálu.

C) *schvaluje*

účast Ústeckého kraje ve výběrovém řízení na kupujícího souboru nemovitostí „Zámek Peruc“, za podmínek uvedených v bodu 1. a 2 tohoto usnesení.

D) *ukládá*

1. Jitce Sachetové, člence Rady Ústeckého kraje, zabezpečit veškeré potřebné úkony k realizaci části C) tohoto usnesení.

Termín: 11. 3. 2014 do 17:00

2. Jitce Sachetové, člence Rady Ústeckého kraje, zajistit uplatnění připomínek k navrženým smluvním dokumentům v rozsahu dle důvodové zprávy tohoto materiálu a informovat Zastupitelstvo Ústeckého kraje o výsledku výběrového řízení.

Termín: 23. 4. 2014

Důvodová zpráva:

Dne 11. 3. 2014 bude ukončeno 1. kolo výběrové řízení na kupujícího souboru nemovitostí „Zámek Peruc“, které v zastoupení vlastníků vyhlásila firma NAXOS a.s.

Od roku 1997 je v jižním křídle zámku zřízeno věcné břemeno, Pamětní síň Emila Filly, kterou spravuje a provozuje Galerie Benedikta Rejta v Lounech, příspěvková organizace kraje. V této souvislosti galerie hospodaří s významným odkazem E. Filly, rozsáhlým souborem uměleckých děl a předmětů, které jsou v majetku Ústeckého kraje. Vystavování a prezentace této umělecké sbírky bezpodmínečně souvisí s provozem pamětní síně. V současné době je síň uzavřena z důvodů přerušení dodávky vody, neboť již před dvěma lety došlo k havárii přípojky vody do zámku. Ředitelka galerie i odbor kultury a památkové péče Krajského úřadu vyzval vlastníky zámku k sjednání nápravy, avšak bezvýsledně. Na podzim roku 2011 došlo ve výstavní síni ke

krádeži vzácných obrazů a z těchto důvodů probíhá příprava lepšího zabezpečení výstavních prostor. Všechna jednání a práce mají omezující charakter, neboť objekt není ve vlastnictví kraje a majitel zámeckého areálu nereaguje na výzvy ke spolupráci.

Zámecký areál se nachází v centru obce a jeho technický stav je uspokojivý. S ohledem na jeho velikost však lze předpokládat budoucí náklady na jeho obnovu v objemu cca 128 mil Kč. Ta by probíhala etapově, v průběhu několika let a se zapojením vnějších finančních zdrojů (např. Program záchranu architektonického dědictví a program ISO Ministerstva ČR, evropské a strukturální fondy v plánovacím období 2014-2020). V případě získání zámeckého areálu by jeho provoz zajišťovalo Oblastní muzeum v Lounech, příspěvková organizace, nebo Zámek Nový Hrad, příspěvková organizace, jako detašované pracoviště či pobočku. Roční náklady na provoz by činily cca 2,6 mil. Kč. Více viz příloha č. 7 tohoto materiálu.

Využití zámeckého areálu by bylo víceúčelové. Vedle obnovení provozu Pamětní síně E. Filly, by postupně opravované prostory, zvláště ty reprezentativní, sloužily k příležitostným kulturně společenským účelům. Podstatná část místností by pak byla využita jako depozitář Oblastního muzea v Lounech, p.o., včetně deponování archeologických sbírek ostatních muzeí Ústeckého kraje, popř. stálého knižního konzervačního fondu Severočeské vědecké knihovny v Ústí nad Labem, p.o. Jelikož se krajská muzea a knihovna potýkají se značným nedostatkem depozitních prostor a v budoucnosti budou tyto fondy narůstat, je třeba již nyní řešit jejich řádné uložení dle zákona č. 122/2000 Sb., o ochraně sbírek muzejní povahy a zákona č. 257/2001 Sb., o knihovnách a podmínkách provozování veřejných knihovnických a informačních služeb (knihovní zákon).

Získání a obnova zámku nabízí komplexní řešení, včetně dostatečného zabezpečení, výše uvedených problémů. Vedle toho také záchranu a zpřístupnění významné kulturní památky, spjaté s místem významným v dějinách české státnosti a mimořádným historickým místem v Ústeckém kraji.

Dle nabídky se prodej týká pouze nemovitostí, nikoli souboru historických kachlových kamen, který je prohlášen za movitou kulturní památku. Z tohoto důvodu je vlastník povinen dle § 13 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v případě zamýšleného prodeje kulturní památku, ji přednostně nabídnout ministerstvu kultury ke koupi.

Stanovisko odboru majetkového:

Připomínky odboru majetkového byly zapracovány do materiálu a odbor nemá výhrady k předloženému materiálu. Nákup předmětných nemovitostí nebyl uplatňován v rozpočtu pro rok 2014, ani v letech předcházejících.

Stanovisko odboru legislativně-právního:

Podmínky prodeje souboru nemovitostí „Zámek Peruc“ (dále jako „Zámek Peruc“) jsou dány dokumenty jež tvoří součást podmínek výběrového řízení vyhlášeného realitní společností NAXOS a.s. Vyhlášovatel připouští jednání o podmínkách a textech smluvní dokumentace. Nelze uplatňovat připomínky k návrhu kupní smlouvy, které reprodukuje podmínky uvedené ve vyhláše, kterou je zahajováno výběrové řízení. Tyto podmínky obsahují dle našeho názoru základní podmínky, což naznačuje, že smlouvy budou uzavírány spíše adhezním způsobem (základní podmínky byly určeny jednou ze smluvních stran nebo podle jejích pokynů). Odbor LP se tedy zaměřil ne zřejmé nesprávnosti a upozornění na rizika či určité skutečnosti v předložených smlouvách:

- vyhlášovatel má právo jednostranně upravovat podmínky výběrového řízení nebo návrhů smluvní dokumentace,

- je nezbytné, aby osoba právně jednající za Ústecký kraj byla zběhlá v podobných majetkových operacích, protože je třeba pečlivě dodržet veškeré podmínky prodeje,
- Zámek Peruc je prodáván tak, jak stojí a leží, takže je nezbytné si uvědomit, že bude obtížné (až nemožné) uplatnit jakoukoliv vadu,
- je třeba pečlivě dodržet podmínky zaplacení kupní ceny, jinak kauce de facto propadá, jelikož je ve stejné výši sjednaná smluvní pokuta. O její přiměřenosti se dá diskutovat,
- je třeba pečlivého prohlídky Zámku Peruc, jelikož kupující potvrzuje, že je mu stav znám,
- kupující je povinen hradit náklady jistotního účtu, ty však ve smlouvě vyplněny nejsou.

Připomínky k návrhům smluvních dokumentů:

1. Smlouva je připravena spíše pro obchodní společnost a je třeba ve vztahu k Ústeckému kraji vypustit veškeré odkazy v tomto smyslu. Jsou také upraveny prohlášení kupujícího s ohledem na jeho právní povahu.
2. Je třeba sjednotit odkazy na NOZ, popř. doplnit odkazy na NOZ, nikoliv např. na obchodní zákoník.
3. Je třeba jednotlivé smluvní dokumenty doplnit a provázat. Zejména se jedná o doplnění lhůt, které např. v dohodě o jistotním účtu uvedeny jsou, ale v kupní smlouvě již nikoliv.

Připomínky odbor LP zpracoval do textu smluv a předložil zpracovateli. Při zpracování odbor LP vycházel ze skutečnosti, že ani zpracovatel, ani majetkový odbor nemá připomínky k věcnému obsahu a procesu převodu vlastnictví (např. zákazy, vypořádání kupní ceny apod.). Smluvní pokuty jsou sice sjednávány jako vysoké, ale pokud strany budou činit vše, jak mají, není důvod se jich obávat.