

**MINISTERSTVO FINANCÍ**sekce Daně a cla  
odbor

## LEGISLATIVA MAJETKOVÝCH DANÍ A POPLATKŮ

Letenská 15, poštovní příhrádka 77  
118 10 Praha 1  
E-mail: podatelna@mfcf.czV Praze dne 10 -02- 2009  
Č.j.: 26/87374/2008-263a  
26/15045/2009-263**Ministerstvo kultury**  
**Mgr. Tomáš Wiesner**  
ředitel odboru OMKDMG  
P r a h a

Věc

Předchozí souhlas MF k sjednání vyšší ceny pozemků p.č.: 456 a 457 na LV č. 576 v k.ú. Olomouc-město pro staveniště Středoevropského fóra Muzea umění Olomouc, navržených ke směně za budovu č.p.389 s pozemkem p.č.st.535 v k.ú. Povel a budovu č.p.108 s pozemkem p.č.st.533 v k.ú. Olomouc-město, s příslušností hospodařit s majetkem státu pro Muzeum umění Olomouc.

K žádosti Ministerstva kultury zn.: 13340/2008, vyřizované JUDr. Miladou Kervitcerovou 9.10.2008, Vám po navazujících pracovních setkáních s představiteli Muzea umění Olomouc a projednání dané věci s majetkoprávním odborem Ministerstva financí, ve shora uvedené věci sdělujeme:

1. Prvním předmětem navržené směnné smlouvy a s ní souvisejícím předchozím souhlasem Ministerstva financí podle § 12 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, jsou dva pozemky [p.č.456 (430 m<sup>2</sup>) a p.č.457 (323 m<sup>2</sup>)] evidované v katastru nemovitostí (dále jen KN) v druhu pozemků *ostatní plocha* se způsobem využití *jiná plocha* v památkově chráněném území katastrálního území (dále jen k.ú.) 710504 Olomouc-město (v historickém centru statutárního města Olomouce) na listu vlastnictví (dále jen LV) č. 576 s vlastnickými právy pro p. Jana Navrátila (RČ: [REDAKCE]; bytem [REDAKCE]).

2. Druhým předmětem směnné smlouvy jsou dvě budovy a dva jimi zastavěné pozemky v městě Olomouci; jednak budova objektu k bydlení č.p.108 (*nemovitá kulturní památka*) s pozemkem p.č.st.533 (203 m<sup>2</sup> *zastavěné plochy v památkově chráněném území*) v k.ú. 710504 Olomouc-město. evidované v KN na LV č. 837, a jednak budova objektu k bydlení č.p.389 (se skutečným účelem využití jako nebytových prostor komerčního charakteru pro obchod a služby) s pozemkem p.č.st.535 (1 384 m<sup>2</sup> *zastavěné plochy*) v k.ú. 710754 Povel. evidované v KN na LV č. 3598, v obou případech s příslušností hospodařit s majetkem státu pro Muzeum umění Olomouc (IČ: 75079950; sídlo Denisova 47, 771 11 Olomouc).
3. Veřejný zájem státu na majetkoprávní přípravě staveniště tzv. Středoevropského fóra Muzea umění Olomouc, vč. výkupu pro ně potřebných pozemků, byl Ministerstvu financí jednoznačně deklarován v dopisu vrchní ředitelky Ministerstva kultury Ing. Jany Vohralíkové (č.j.: 2118/2008 z 5.02.2008).
4. Projektované staveniště tzn. Středoevropského fóra, má zcela mimořádnou polohu jednak v bezprostředním sousedství stávajících objektů Muzea umění Olomouc a jednak v prakticky jediné stavební proluce v historické zástavbě města Olomouce, vzniklé asanací tamních objektů v druhé polovině šedesátých let minulého století. V cenové mapě stavebních pozemků na území města Olomouce, platné do poloviny minulého roku, byla pro pozemky v dané lokalitě (mapový list č. 11) vyznačena tehdy nejvyšší cena 5 010,- Kč/m<sup>2</sup>. Tržní hodnota předmětných pozemků však takřka závratně vzrostla tím, že je od restituentu v předchozích patnácti letech vykoupily osoby podnikající v realitách a zejména v důsledku netaktického zveřejnění tamějšího investičního záměru Ministerstva kultury (bez zabezpečení předchozí majetkoprávní přípravy, resp. vykoupení pozemků v uvažovaném staveništi). Dříve nejmenší, avšak oproti cenové mapě stavebních pozemků téměř dvojnásobný cenový požadavek nejprve uplatnil p. Tran Duc San, od něhož byl pozemek p.č.455 vykoupen do vlastnictví České republiky s příslušností hospodařit s majetkem státu pro Muzeum umění Olomouc na základě předchozího souhlasu MF (č.j.: 26/20553/2008-263 z 22.02.2008) za jednotkovou cenu 9 764,71 Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena byla následně podkladem pro aktuálně platnou cenu v cenové mapě stavebních pozemků na území města Olomouce (9 770,- Kč/m<sup>2</sup>).
5. Zjištěná cena pozemků p.č.: 456 a 457 (753 m<sup>2</sup>) ve vlastnictví p. Navrátila je tudíž 7 356 810,- Kč (slovy sedmmilionůtřístapadesátšesttisícosmsetdeset korun českých). Jeho původní cenový požadavek, uplatněný v nyní již neplatné smlouvě o budoucí smlouvě kupní, uzavřené s Muzeem umění Olomouc 11.12. 2007, byl však více než trojnásobně vyšší (33 tis. Kč/m<sup>2</sup>). Tato skutečnost postavila Ministerstvo financí před závažné dilema, neboť v případě finančního krytí výkupu těchto pozemků by bylo velmi problematické až prakticky nemožné objektivně prokázat veřejný zájem státu na takové transakci. Proto byla hledána možnost pozitivního řešení dané věci, které by vedlo k majetkoprávní přípravě staveniště tzv. Středoevropského fóra, jako základnímu předpokladu

pro čerpání finančních prostředků z regionálních fondů Evropské unie na investici projektovanou Ministerstvem kultury. Reálné řešení postoupeného problému se nabízelo v případné směně pozemků potřebných pro staveniště tzv. Středoevropského fóra (v přímém sousedství stávajících objektů Muzea umění Olomouc) od p. Navrátila, za jiný, cenově přiměřený, majetek České republiky, který je pro činnost státu nepotřebný. Návrh na akceptaci směnné smlouvy přitom vycházel z obecného předpokladu, podle něhož operativní marketingová strategie umožňuje privátnímu subjektu zhodnotit stejný majetek (v daném případě nemovitosti) zpravidla mnohem efektivněji než subjektu s příslušností hospodařit s majetkem státu, jenž je povinen respektovat mnohastupňový (méně operativní) způsob rozhodování organizačních složek státu, zvláště jejich příspěvkových organizací.

6. Z uvedených důvodů následně došlo k převodu příslušnosti hospodařit s majetkem státu k nemovitostem potřebným pro naznačenou směnu z Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (Územního pracoviště Ostrava), na Muzeum umění Olomouc.
7. Ke směně navržené nemovitosti byly oceněny nejprve na objednávku finančního referátu Okresního úřadu Olomouc, později na zakázku Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových:
  - ▶ Budova č.p.109 s pozemkem p.č.st.533 v k.ú. Olomouc-město byly oceněny znaleckým posudkem Ing. Josefa Dvořáka (Kaštanová 12 772 00 Olomouc), vyhotoveným 11.12.2001, cenou zjištěnou 1 938 085,- Kč a cenou obvyklou 2 200 000,- Kč. S ohledem na aktuální stavebně technický stav objektu (památkově chráněná budova vyžaduje rozsáhlé nákladné opravy a modernizaci vnitřního zařízení) a zrušení nájemních smluv k tamním bytovým jednotkám byla aktualizace ocenění po konzultaci se jmenovaným znalcem provedena vyřizujícím referentem s tím, že v důsledku nadměrného opotřebení zjištěná cena budovy a jejího příslušenství poklesla na 865 244,- Kč, zatímco zjištěná cena pozemku zastavěné plochy a nádvoří vzrostla na 1 983 310,- Kč. Nyní zjištěná cena nemovitostí na LV č. 837 v památkově chráněném území k.ú. Olomouc-město po aktualizaci činí 2 848 550,- Kč. Jejich cena obvyklá, s ohledem na výhodnou polohu v centru města, avšak zároveň se zřetelem na závažná omezení vlastnických a především užívacích práv, která vyplývají z památkově chráněného území a zejména ze zápisu budovy mezi nemovité kulturní památky, v současnosti činí 2 700 000,- Kč. Objektivita uvedených cenových údajů byla souběžně ověřena na daňovém serveru, resp. v něm uložené statistice sjednaných a zjištěných cen nemovitostí, které byly v předchozích deseti letech předmětem daňového řízení k dani z převodu nemovitostí.
  - ▶ Budova č.p.389 (v KN zapsaná jako objekt k bydlení, avšak užívaná s nebytovými jednotkami pro obchod a služby) s pozemkem p.č.st.535 v k.ú. Povel byly 18.09.2005 oceněny znaleckým posudkem č. 3798-221/05

Ing. Petra Podsedníka (K.Sedláka 1191, 784 01 Litovel) cenou zjištěnou 15 861 170,- Kč (z toho stavby 14 145 008,- Kč a pozemek 1 716 160,- Kč), výnosovou cenou 4 833 438,- Kč a cenou obvyklou 8 150 000,- Kč. Zmíněný posudek byl 27.07.2007 aktualizován dodatkem č. 1, v němž znalec konstatoval zjištěnou cenu 14 532 970,- Kč (z toho 12 816 810,- Kč stavby a 1 716 160,- Kč pozemek), výnosovou cenu 5 591 990,- Kč a obvyklou cenu 8 600 000,- Kč. Ing. Podsedník svůj výše uvedený znalecký posudek aktualizoval ještě dodatkem č. 2 z 3.11.2007, v němž stanovil zjištěnou cenu průměrných nemovitostí na 14 532 970,- Kč (z toho stavby 12 816 810,- Kč a pozemek 1 716 160,- Kč) a jejich obvyklou cenu, stanovenou porovnávacím způsobem, na 8 960 000,- Kč. Zřetelně velké rozdíly v uvedených cenách lze považovat za praktický důsledek několika relevantních okolností. Poměrně vysoké zjištěné ceny budovy reflektují její stavebně technické provedení a relativně nevelké stáří (35 let). Naopak velmi nízké výnosové ceny jsou podle znalce důsledkem nízkého ročního nájemného (350,- Kč/m<sup>2</sup>), sjednaného v související nájemní smlouvě, uzavřené mezi nájemcem (p. ██████████) a pronajímatelem (Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových), třebaže obvyklé roční nájemné u porovnatelných nebytových prostor v dané lokalitě bylo před pěti lety v rozpětí od 700,- do 800,- Kč/m<sup>2</sup>. V prezentovaných výších obvyklých cen se promítá postupně klesající poptávka po obdobných nebytových prostorách a nadměrná kapacita objektu s ohledem na jeho polohu (periferie města) a tamní nedostatečnou koncentraci obyvatel pro jeho skutečný účel využití, na což ostatně ukazuje i sjednané nízké nájemné.

V souvislosti § 22 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., který mimo jiné stanoví, že při úplatném převodu věci se cena sjednává nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, je třeba připomenout prohlubující se recesi na tuzemském trhu s nemovitostmi, v jejímž důsledku je (omezený) zájem pouze o stavby k trvalému bydlení (rodinné domy a byty), s příznivým poměrem stavebně technické kvality a nabídkové ceny, které nevyžadují okamžité vklady do jejich údržby a oprav a pokud možno nebudou je vyžadovat ani v nejbližších 15-20 letech. Za uvedeného stavu jsou ke směně za pozemky potřebné pro investici státu, která má být financována převážně z regionálních fondů Evropské unie, navrženy budovy (vč. jimi zastavěných pozemků), z nichž první (2 700 000,- Kč) je stavebně a zejména technicky opotřebovaná budova nemovité kulturní památky s velmi omezenými možnostmi její údržby a velmi vysokými náklady na její celkovou opravu, zatímco druhá (8 960 000,- Kč), s nebytovými prostory komerčního charakteru, je při aktuálním převisu nabídky nad poptávkou a s ním spojeném současném nezájmu o tento typ staveb, jeví se součet jejich výše uvedených obvyklých cen (11 660 000,- Kč) momentálně maximem, jehož lze na současném tuzemském trhu s realitami dosáhnout. Za uvedených předpokladů by jednotková cena pozemku směňovaných s p. Navrátilem do majetku České republiky (pro přípravu staveniště tzv. Středoevropského fóra) za výše specifikované nemovitosti, k nimž má sice

Muzeum umění příslušnost hospodařit s majetkem státu, ale které jsou pro jeho činnost nepotřebné, 15 484,73 Kč (11 660 000,-Kč : 753 m<sup>2</sup>).

8. K ceně předmětných pozemků ve výši 11 660 000,- Kč, která má být uhrazena naturálním plněním formou směny navržených nemovitostí, je třeba poskytnou Muzeum umění Olomouc předchozí souhlas MF s jejím sjednáním podle § 12 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
9. Po přezkoumání postupně kompletované dokumentace původní žádosti zn.: 287/08 Muzea umění Olomouc z 6.10.2008 a na základě vlastních cenových šetření Ministerstvo financí podle § 12 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů,

#### dává předchozí souhlas

Muzeu umění Olomouc (IČ: 75079950, sídlo Denisova 47, 771 11 Olomouc). k sjednání vyšší ceny 2 pozemků [p.č.456 (430 m<sup>2</sup>) a p.č.457 (323 m<sup>2</sup>)] evidovaných v katastru nemovitostí v druhu pozemků *ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha v památkově chráněném území katastrálního území 710504 Olomouc-město* (v historickém centru statutárního města Olomouce) na listu vlastnictví č. 576 s vlastnickými právy pro p. Jana Navrátila (RČ: [REDAKCE]; bytem [REDAKCE]), nezbytných pro staveniště a pozdější realizaci jednotlivých objektů tzv. *Středoevropského fóra - Muzea umění Olomouc*, za cenu sjednanou maximálně 11 660 000,- Kč (slovy *jedenáctmilionůšestsetšedesát tisíc korun českých*).

JUDr. Alena **H o l m e s**, v.r.  
ředitelka odboru



Za správnost:

Stejnopisy expedice:

- |  |   |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vážená paní<br/>JUDr. Renata Vilhelmová<br/>ředitelka odboru 22 MF<br/><u>z d e</u></li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Muzeum umění Olomouc<br/>Prof.PhDr. Pavel Zatloukal<br/>ředitel muzea<br/>Denisova 47<br/>771 11 O l o m o u c</li> </ol> |
|--|---|