



# M ě s t s k ý ú ř a d B l a t n á

Odbor majetku, investic a rozvoje  
tř. T. G. Masaryka 322, 388 11 Blatná  
tel.: 383 416 111

Naše značka: ---

Vyřizuje: Ing. Cheníček

Předkládající: Ing. Cheníček

Telefon: 383 416 132

e-mail: chenicek@mesto-blatna.cz

Datum: 8., 11., 12. 6. 2018

## Rada města Blatná

*tento materiál byl projednán dne .....  
s pí starostkou Bc. Kateřinou Malečkovou  
s p. místostarostou Pavlem Ounickým*

### Nabídka spolupráce při péči o nevyužívaný obecní majetek

ZM na svém zasedání dne 25. 4. 2018 projednalo a odsouhlasilo podání rozkladu ve věci rozhodnutí Ministerstva kultury ze dne 9. 4. 2018 č.j. MK 20885/2018 OPP, sp. zn. MK-S 1173/2017 OPP o prohlášení souboru nemovitých věcí v lokalitě Vinice v Blatné za kulturní památku v rámci řízení nazvaného „Řízení o prohlášení souboru „Vila Theodora Fialy“, sestávajícího z: A/ vily čp. 394, B/ hospodářské části bez č.p., obě na pozemku st. parc. č. 447, včetně pozemku st. parc. č. 447, C/ pozemku zahrady na parc. č. 969/2; D/ pozemku zahrady na parc. č. 971/10 a E/ pozemku p.č. 971/5, vše k.ú. a obec Blatná, okres Strakonice, kraj Jihočeský, za kulturní památku“. Podání rozkladu bylo odsouhlaseno usnesením ZM č. 19/18. Dne 27. 4. 2018 byl městem rozklad na ministerstvo kultury (dále jen MK) podán, rozhodnutí tedy není pravomocné.

Dne 7. 5. 2018 obdrželo město nabídku na spolupráci při péči o nevyužívaný obecní majetek (viz příloha) od spolku navíc z.s. Nabídka se týká péče o pozemky st.p.č. 447, p.č. 969/2 a části pozemku p.č. 971/5 v k.ú. a obci Blatná. Nejedná se tudíž o pozemek zahrady p.č. 971/10. Součástí pozemku st.p.č. 447 je přitom objekt č.p. 394 (tzv. „vila Fiala“ či „Krčkovna“). Způsob péče o žádané nemovité věci a jejich využití je obecně nastíněn v žádosti spolku (popis aktivit spolku neobsahuje konkrétní zásahy a činnosti, pouze zobecňuje případné činnosti na „pečování o tuto lokalitu, zejména zeleň, zajistit provizorně budovu proti jejímu dalšímu chátrání a zahradu postupně prezentovat a zpřístupňovat pomocí jednoduchého kulturního programu veřejnosti“).

Soubor nemovitých věcí v lokalitě Vinice není památkou, jak je v médiích chybně prezentováno, neboť rozhodnutí MK o prohlášení za kulturní památku nenabývalo právní moci. V této věci si dolujeme podotknout, že aktivity spolku v této věci nám nepřísluší komentovat, nicméně některá tvrzení či vyjádření na internetu na adresu města či úředníků jsou nepravdivá, zavádějící a účelová, a v některých případech hraničí dokonce s pomluvou. V případě kladného přijetí navrženého usnesení by bylo vhodné určit i osoby k případným jednáním, jelikož dle některých vyjádření na internetové síti nejsou určité osoby z MěÚ Blatná dostatečně kompetentní v této věci.

Spolek ve své žádosti nabízí dobrovolnickou péči o obecní majetek při jeho zvelebování a hodlá realizovat různé akce a tuto péči prostřednictvím dlouhodobého zapůjčení lokality za účelem jejího neziskového využití pro veřejnost atd. s tím, že po městu nežádá žádné finance. V této věci je však nutné zdůraznit, že pojem „zápůjčka“ se vesměs týká peněžitého či nepeněžitého plnění (§ 2390 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník – dále jen OZ). V této věci by bylo možné použít patrně institut výpůjčky dle ustanovení § 2193 a násl. zákona č. 89/2012 OZ.

Smlouvou o výpůjčce totiž půjčitel (město) přenechává vypůjčiteli nezužítkovatelnou věc a zavazuje se mu umožnit její bezplatné dočasné užívání. Ve smlouvě musí být ujednáno účel užívání a věc se přenechává ve stavu způsobilém k užívání (viz § 2195 OZ). V současné době není možné předmětné věci považovat za způsobilé k užívání. Obvyklé náklady spojené s užíváním věci nese vypůjčitel, nicméně upozorňujeme na § 2199, odst. 2) OZ, který hovoří o tom, že pokud vynaloží mimořádné náklady v nezbytném rozsahu sám vypůjčitel, náleží mu náhrada. Záležitost by bylo možné řešit např. i pronájmem, kterým pronajímatel odevzdá nájemci věc se vším, co je třeba k řádnému užívání věci s tím, že po dobu nájmu provádí běžnou údržbu nájemce a ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy provádí na své náklady pronajímatel. Všechna tato ustanovení jsou však dispozitivní povahy a ve smlouvě lze ujednat jinak. V této souvislosti je však nutné zmínit § 2208 OZ: *„Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů.“* Aspekty případného užívání souboru nemovitých věcí však nelze zobecňovat pouze ve vztahu k OZ, ale je nutné vzít v potaz i zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči (dále jen ZOPP), zejména pak ustanovení § 3: *„Vlastník je povinen od doručení vyrozumění podle odstavce 2 až do rozhodnutí ministerstva kultury chránit svoji věc nebo stavbu před poškozením, zničením nebo odcizením a oznámit ministerstvu kultury každou zamýšlenou i uskutečněnou změnu jejího vlastnictví, správy nebo užívání“*. Ve vztahu k případnému užívání je pak nutné citovat i ustanovení § 9, odst. 2: *„Povinnost pečovat o zachování kulturní památky, udržívat kulturní památku v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením má také ten, kdo kulturní památku užívá nebo ji má u sebe; povinnost nést náklady spojené s touto péčí o kulturní památku má však jen tehdy, jestliže to vyplývá z právního vztahu mezi ním a vlastníkem kulturní památky.“*

Z výše uvedeného je nutné zdůraznit skutečnost, že zodpovědnost dle § 3 odst. 3 ZOPP má především vlastník a pokud neochrání nemovitosti před neodbornými zásahy, ponese následky dle § 35 odst.1 téhož zákona. Pokud by členové spolku (spolek má tři členy) společně s případnými dobrovolníky podle jejich návrhu aktivně pečovali o zeleň, pracovali na zlepšování stavebně technického stavu (budova je v současné době provizorně zajištěna proti jejímu dalšímu chátrání) a zahradu postupně prezentovali a zpřístupňovali pomocí nějakého kulturního programu veřejnosti, bylo by zapotřebí, aby tato činnost byla pod stálým dohledem odborníků, kteří budou dbát na to, aby nebyly způsobeny škody, za které by nesl v důsledku odpovědnost vlastník nemovitostí, tj. město Blatná. Kromě toho bude zapotřebí, aby případné práce byly prováděny koncepčně a v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) na základě zpracované a schválené dokumentace a pod dohledem příslušných orgánů, neboť objekt je nyní ve stavebně technickém stavu, který jeho užívání bez stavebních úprav vylučuje a naopak by mohlo hrozit nebezpečí úrazu osobám, které by se v něm zdržovali a případně pracovali. Náhradu případné škody způsobené na majetku města by pak bylo obtížné vymáhat, neboť spolek navíc z.s., se kterým by byla uzavřena smlouva, majetek nemá, a tak by **bylo nutné sjednat ručitelské závazky odpovědnosti za případnou škodu přímo se členy spolku, případně s dalšími osobami, které by za škodu byly odpovědné společně a nerozdílně**. Není však zřejmé, zda by tyto osoby byly ochotny takové závazky přijmout.

V současné době není ukončeno řízení o prohlášení předmětných nemovitých věcí za kulturní památku a již z tohoto důvodu je na zvážení, zda by měl být uzavírán jakýkoliv smluvní vztah se třetí osobou s ohledem na rizika, která s sebou nesou případné neodborné zásahy a nevhodné užívání.

O délce, formě a organizaci spolupráce chce spolek navíc z.s. dle své žádosti jednat s kompetentními zástupci města Blatná na osobních schůzkách. K jednání by však měla být k dispozici specifikace odborných postupů obnovy objektu a konkretizace rozsahu péče o zeleň, které chce spolek činit, harmonogram prací a předběžný návrh smlouvy o užívání (nebo jiného smluvního ujednání ať již bude případný smluvní vztah řešen výpůjčkou nebo pronájmem, či jinou formou užívání), která ošetří možný vztah mezi vlastníkem a uživatelem včetně sjednání osobních ručitelských závazků odpovědnosti za případnou škodu způsobenou neodbornými zásahy či jinými činnostmi (viz výše). Žádný z těchto dokumentů spolek nepředložil. Domníváme se, že všechny tyto materiály by pak následně měly být předloženy ke konzultaci a případnému odsouhlasení MK a dalším složkám památkové péče tak, jak doporučuje JUDr. Zídek, ředitel Památkové inspekce: „...v tomto případě bych z hlediska procesní opatrnosti doporučoval popsat, co konkrétně a jakým způsobem má být prováděno. Reakce ministra kultury, popř. Ministerstva kultury by tak měla být pro město garancí, že ví, čím nepřekročí meze stanovené § 3 odst. 3 zákona o státní památkové péči.“

Z výše popsaných důvodů není navržené usnesení koncipováno jako již samotný záměr, ale tak, aby byla vyslovena vůle města k dalšímu postupu upřesněnému ze strany žadatele. Otázkou zůstává i nadále možnost projednání případného prodeje ZM nebo stanovení dalšího postupu vůbec a to z hlediska nakládání s nemovitými věcmi v této lokalitě, případně zdali vyčkat se všemi aktivitami na výsledek rozkladového řízení.

Jako jednu z příloh tohoto materiálu připojujeme příspěvek k diskuzi ohledně „vily Fiala“ od pana Doc. Ing. Arch. Alexandra Gjuriče, který byl v letech 1989-2001 pedagogem na Fakultě architektury ČVUT a byl členem pracovní skupiny UIA (Mezinárodní unie architektů) pro zachování a ochranu architektonických památek 20. století, která sdružuje profesní organizace architektů cca 120 zemí. S tímto sdělením se lze poměrně dobře ztotožnit v celém jeho rozsahu (viz příloha).

Žádáme RM o posouzení žádosti spolku navíc z.s. a o přijetí usnesení v této záležitosti.

#### Přílohy:

- nabídka na spolupráci ze dne 7. 5. 2018 – navíc z.s.
- příspěvek Doc. Gjuriče ze dne 22. 5. 2018

Jaroslav Blovský  
vedoucí odboru majetku,  
investic a rozvoje

#### **Usnesení č. ...**

k nabídce spolupráce při péči o nevyužívaný obecní majetek

#### **RM po projednání**

souhlasí – nesouhlasí s doplněním dokladové části, zejména o specifikace odborných postupů obnovy objektu a konkretizaci rozsahu péče o zeleň, které spolek zamýšlí činit, o harmonogram prací, návrh ručitelských závazků a o návrh smlouvy o užívání ohledně spolupráce ve věci péče o nevyužívaný obecní majetek - pozemek st.p.č. 447, jehož součástí je objekt č.p. 394, pozemek p.č. 969/2 a část pozemku p.č. 971/5 v k.ú. a obci Blatná na základě nabídky spolku navíc z.s. ze dne 7. 5. 2018 dle předloženého návrhu