Důvodová zpráva

Město Chrudim obdrželo dne 29.08.2017 žádost společnosti HOMA holding s.r.o. o projednání jejího návrhu v Zastupitelstvu města Chrudim konaném dne 18.09.2017 s tím, že společnost deklaruje záměr dokončení rekonstrukce hotelu a zachování jeho funkce v případě, kdy bude schválena změna smluvního vztahu ve smyslu umožnění výstavby povrchového parkoviště.

Zastupitelstvo města Chrudim se na svém zasedání konaném dne 18.09.2017 návrhem společnosti zabývalo s tím, že usnesením č. Z/77/2017 vzalo na vědomí žádost společnosti a uložilo starostovi města ve spolupráci s právním oddělením OKT a OSM připravit na jednání ZM konané dne 11.12.2017 návrh podmínek nového smluvního vztahu se společností HOMA holding s.r.o.

Na základě úkolu zadaného Zastupitelstvem města Chrudim starosta jednal se zástupcem společnosti HOMA holding s.r.o., a to osobně dne 01.11.2017. Na tomto jednání byla probírána různá řešení podoby parkoviště před hotelem Bohemia (samozřejmě i ve snaze dohodnout nové podmínky umožňující realizaci stavby v podobě, která je odsouhlasena stavebním úřadem) s tím, že varianta oddělení dostavby hotelu od výstavby parkoviště, kterou by zajistilo město, by umožnila snížit investiční zátěž pro HOMA holding s.r.o.. Parkoviště by fungovalo v režimu veřejně přístupné a tím by mohla bezproblémově proběhnout kolaudace dobudovaného hotelu.

Jednatel společnosti byl dále kontaktován starostou města písemně (dopisy z 06.11.2017 a 12.02.2018). Z odpovědí společnosti jednoznačně vyplynulo, že tato výstavbu dvoupodlažního parkoviště s jedním podzemním podlažím realizovat nechce, byť tak vyplývá z platné nájemní smlouvy N 25/2011 ze dne 23.03.2012, a ani na variantu nabízenou městem Chrudim nehodlá přistoupit.

Nadále trvá situace, kdy na základě usnesení Zastupitelstva města Chrudim Z/55/2011 ze dne 27.6.2011, jímž byl schválen pronájem pozemků parc.č. 197, 190/1, 190/2, 190/3, 196/2, 196/4 a 2769/1, vše v obci a k.ú. Chrudim, na dobu 50ti let za účelem výstavby dvoupodlažního parkoviště s jedním podzemním podlažím před hotelem Bohemia, byla uzavřena dne 23.3.2012 nájemní smlouva N 25/2011, do níž byl tento účel zakotven. Tato nájemní smlouva je stále platná.

Společnost HOMA holding s.r.o. opakovaně veřejně konstatuje, že není schopna z ekonomických důvodů s přihlédnutím k existenci archeologického nálezu pokračovat ve stavbě podzemních garáží a povrchového parkoviště v rozsahu stavebního povolení č.j. CR 029153/2013 STO/No ze dne 10.05.2013 a stavebním úřadem schválené projektové dokumentace, tedy zjednodušeně řečeno dodržet podmínky nájemní smlouvy N 25/2011 a využít pronajaté pozemky výhradně k výstavbě a provozování dvoupodlažního parkoviště s jedním podzemním podlažím.

Nejen že po dobu platnosti nájemní smlouvy je již od roku 2013 stavba parkovacího domu zakonzervována, ale představitelé společnosti HOMA holding s.r.o. jednající s městem Chrudim v dané záležitosti také opakovaně sdělují, že výstavba parkovacího domu je za aktuální situace nerealizovatelná. Odkazují přitom na obecné konstatování týkající se ekonomické návratnosti vložené investice s přihlédnutím k tomu, že společnost pozbyla možnost čerpat dotaci z EU a na stav, kdy na pozemku dotčeném stavbou byl zjištěn archeologický nález, o jehož významu nyní rozhoduje Ministerstvo kultury.

Dle žádosti společnosti o změnu stavby před jejím dokončením ze dne 02.11.2015, konkrétně o prodloužení termínu pro dokončení stavby z 31.12.2015 do 31.12.2017 zní odůvodnění následovně:
„Projekt podzemní parking – podzemní garáže u hotelu Bohemia č.p. 900 je ve zpoždění s dokončením stavby z důvodu zastavení dotačního titulu, který je v současnosti předmětem policejního vyšetřování. V současné době se intenzivně jedná o variantním financování. Po nalezení nejoptimálnějšího řešení bude stavba bezodkladně dokončena.“

Z tohoto vyjádření, zejména s ohledem na skutečnost, že bylo oficiálně učiněno v rámci správního řízení vedeného před zdejším stavebním úřadem, město Chrudim oprávněně dovozovalo, že i bez ohledu na problematickou otázku financování projektu nájemce usiluje o dokončení stavby tak, jak bylo vzájemně odsouhlaseno a nájemní smlouvou sjednáno.

Město Chrudim v přípise pro společnost Homa holding s.r.o. ze dne 09.11.2016 zdůraznilo, že již posun dokončení stavby parkovacího domu z původního termínu v roce 2013, který sám investor Zastupitelstvu města Chrudim oficiálně písemně sdělil, byl na hranici akceptovatelnosti, a že město Chrudim k uzavření nájemní smlouvy a k vlastnímu projektu přistupovalo s požadavkem a ujištěním, že stavba bude realizována a dokončena do 31.12.2013.

Je zcela nepochybné, že společnost HOMA holding s.r.o. stavební činnosti na vybudování parkovacího domu neobnovila, termín pro dokončení stavby daný prodlouženou platností stavebního povolení do 31.12.2017 nedodržela a usiluje o projednání svého návrhu na změnu charakteru parkoviště Zastupitelstvem města Chrudim. Jak v přípise ze dne 29.08.2017 uvádí, realizace výstavby podzemních garáží je stižena nemožností vynaložení soukromých finančních prostředků i existencí archeologického nálezu, kdy je požadavkem archeologů tento objekt zachovat a zakomponovat do objektu, což neúnosně zvyšuje investiční náklady a významnou měrou snižuje počet parkovacích míst.

K otázce finančních prostředků a nemožnosti jejich vynaložení je třeba uvést, že společnost HOMA holding s.r.o. přistoupila k rozhodnutí daný projekt realizovat, bez jakéhokoli ovlivňování městem Chrudim s tím, že město pouze jako vlastník stavbou dotčených pozemků mělo oprávněný zájem využít možnosti výstavbu v dané lokalitě ovlivnit a klást si tak odůvodněné podmínky týkající se vybudování podzemního parkoviště. Společnost HOMA holding s.r.o. tyto podmínky před uzavřením nájemní smlouvy znala a podpisem smlouvy stvrdila, že je dodrží. Společnost HOMA holding s.r.o. sama (téměř ihned po změně jediného společníka) vypověděla smlouvu o poskytnutí dotace z EU, aniž by vyčkala rozhodnutí orgánů činných v trestním řízení, navíc lze uvést, že i v případě pravomocného odsouzení jde o situaci zaviněnou jednáním zástupců této společnosti, nikoli objektivními důvody.

Mgr. Jiří Mařas na semináři pro členy Zastupitelstva města Chrudim konaném dne 15.06.2017 uvedl, že pokud ZM návrh na vybudování povrchového parkoviště neschválí, lze uvažovat i o jiné variantě využití hotelu, která by nekladla nároky na parkovací místa.
Pouze pro doplnění lze i zmínit vyjádření Mgr. Jiřího Mařase ve sdělovacích prostředcích (10.09.2017, iDnes.cz) : *„Už dva roky vysvětlujeme politikům, proč společnost není schopna vybudovat dvoupodlažní parkoviště. Jestli to není vnímáno jako dostatečný racionální argument, tak tu status quo bude pokračovat. Za parkoviště budeme platit nájem a bude tam padesát let díra. Zařízení si půjde svou cestou a už to nebude hotel…“*

K otázce existence archeologického nálezu na pronajatých pozemcích je třeba odkázat na vyjádření Mgr. Jiřího Mařase během semináře pro členy Zastupitelstva města Chrudim konaného dne 15.06.2017 tak, že navýšení nákladů na stavbu podzemního parkingu v souvislosti s řešením nálezu odhaduje na 1-2 mil. Kč s dopadem na počet parkovacích míst (snížení o 3). V celkovém objemu finančních prostředků nutných k výstavbě parkovacího domu, které činí dle společnosti HOMA holding s.r.o. 41,2 mil Kč bez DPH (příprava území 3,45 mil Kč a stavba parkoviště 37,77 mil Kč) je však toto navýšení dle našeho názoru zanedbatelné. Navíc je třeba uvést, že možnosti řešení archeologického nálezu byly i jiné (např. přemístění na jiné místo či zmenšení stavby parkovacího domu), avšak sám investor na jednání dne 06.11.2013 konaného i za přítomnosti zástupců státní památkové péče uvedl, že se zachováním objektu počítá.

Nyní však společnost HOMA holding s.r.o. toto své svobodné a městem Chrudim neovlivňované rozhodnutí používá jako zdůvodnění, proč nelze podmínky nájemní smlouvy dodržet.

S ohledem na výše uvedené je jasné, že neplnění podmínek nájemní smlouvy a důvody, které nájemce používá v rámci své argumentace, jsou vyvolány spíše vědomým přístupem a přijatými rozhodnutími společnosti HOMA holding s.r.o. než objektivními skutečnostmi.

Je zřejmé, že realizace původního projektu je přerušena, společnost HOMA holding vědomě nevyužívá pronajaté pozemky k účelu uvedenému v nájemní smlouvě a ani nemá zájem tak v budoucnu učinit.

Za této situace je navrhováno ukončit smluvní vztah založený nájemní smlouvou N 25/2011 ze dne 23.03.2011, a to výpovědí smlouvy dle čl. V. odst. 6 pro porušení povinnosti nájemce stanovené v čl. IV odst. 1 smlouvy, dle níž mají být pronajaté pozemky využity výhradně k výstavbě a provozování parkovacího domu. Tento postup rovněž odpovídá povinnosti města využívat svůj majetek účelně a hospodárně a pečovat o zachování a rozvoj svého majetku dle ustanovení § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a byl konzultován s advokáty Mgr. Janou Malou (Chrudim) a Mgr. Janou Zwyrtek Hamplovou (Mohelnice).

Ukončením smluvního vztahu s dosavadním nájemcem město Chrudim získá možnost řešit dané území co nejefektivnějším způsobem, ať již samo nebo prostřednictvím třetího subjektu, který bude schopen původně zamýšlený záměr parkovacího domu realizovat. Změnou smluvního vztahu se společností HOMA holding s.r.o. ve smyslu umožnění výstavby povrchového parkoviště dosavadnímu nájemci se město Chrudim o tuto možnost definitivně připraví.

Jen pro doplnění starosta města uvádí, že snaha dohodnout se společností HOMA holding, s.r.o. model, kdy by prostor pro parkování před hotelem Bohemia řešilo město samostatně, byla neúspěšná.

Zároveň je třeba upozornit, že schválením výstavby povrchového parkoviště by došlo k zásadní změně podmínek smluvního vztahu a byla by tak porušena zásada transparentnosti ve vztahu ke zveřejňovaným záměrům dle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

I přes výše uvedené však i nadále trvá zájem města na tom, aby byla rekonstrukce hotelu Bohemia dokončena, hotel byl zprovozněn a otevřen pro veřejnost, čemuž by realizace původního záměru v režii města Chrudim neměla bránit, neboť se s využitím parkovacího domu i pro potřeby hotelu počítá.