

MĚSTO TRUTNOV - MĚSTSKÝ ÚŘAD				
NÁVRH NA USNESENÍ				
Datum projednání v PV	15.02.2016	odbor majetku města	Zpracoval	Ing. Blanka Machová
Datum projednání v RM	22.02.2016			Mgr. Michaela Lamačová
Datum projednání v ZM	29.02.2016		Předkládá	Mgr. Tomáš Hendrych
Název materiálu	Pronájem prostor kuželny od společnosti [REDAKCE]			
Vyjádření komise				
Předchozí usnesení	RM 2015-1074/19, RM 2015-1213/21, RM 2016-149/4			
Návrh na usnesení PV	Porada vedení d o p o r u č u j e 01.01 radě města přijmout níže uvedené usnesení.			
Návrh na usnesení RM	Rada města Trutnova d o p o r u č u j e 01.01 zastupitelstvu města schválit pronájem prostor sloužících podnikání - kuželny, umístěné ve 2. NP budovy čp. 532 v ul. Náchodská na pozemku st.p. 45/8 v k.ú. Poříčí u Trutnova, v obci Trutnov, v části obce Poříčí, za nájemné ve výši 66 800 Kč bez DPH za měsíc od společnosti [REDAKCE], 541 03 Trutnov. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 10 let, s opčním právem na prodloužení nájmu na další dvě období po 10 letech, tj. celkem na 30 let. Pronajímatel provede před započítáním nájemního vztahu na vlastní náklady potřebné stavební úpravy. Město Trutnov vybaví pronajatý prostor vlastními technologiemi a nábytkem.			
Návrh na usnesení ZM	Zastupitelstvo města Trutnova schvaluje 01.01 pronájem prostor sloužících podnikání - kuželny, umístěné ve 2. NP budovy čp. 532 v ul. Náchodská na pozemku st.p. 45/8 v k.ú. Poříčí u Trutnova, v obci Trutnov, v části obce Poříčí, za nájemné ve výši 66 800 Kč bez DPH za měsíc od společnosti [REDAKCE] 541 03 Trutnov. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou 10 let, s opčním právem na prodloužení nájmu na další dvě období po 10 letech, tj. celkem na 30 let. Pronajímatel provede před započítáním nájemního vztahu na vlastní náklady potřebné stavební úpravy. Město Trutnov vybaví pronajatý prostor vlastními technologiemi a nábytkem.			
Důvodová zpráva: Viz níže.				
Přílohy: <ul style="list-style-type: none"> - Záměr realizace kuželny se zpracováním jednotlivých variant - Předpokládané náklady na kuželnu zpracované pro jednotlivé varianty - Nabídka z veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku na uzavření nájemní smlouvy na provozovnu kuželny ze dne 19.1.2016 				
<i>Výdaje jsou kryty schváleným rozpočtem - ORJ 39, položka 6121</i>				
Kontrola materiálu právníkem před PV:			Mgr. Michal Smek	
Datum: 23. 02. 2016		Podpis vedoucího odboru		Ing. Radek Hojný

Důvodová zpráva:

Město Trutnov se z důvodu zajištění lepších podmínek pro provozování kuželkářského sportu rozhodlo zajistit kvalitní provozovnu kuželny, která by sloužila jak pro širokou veřejnost, tak pro profesionální sportovní týmy pro hru v ligových soutěžích.

Vzhledem k tomu, že se doposud nepodařilo zajistit dotaci na původně zamýšlenou výstavbu nové kuželny, město se rozhodlo uvažovat o dalších alternativách, z nichž jednou bylo zřízení kuželny v jiných, již existujících prostorech.

Došlo ke zpracování záměru se čtyřmi možnými variantami řešení:

1. vybudování nové zděné kuželny
2. vybudování kuželny jako montované stavby
3. využití stávajících prostor v budově bývalého Odeonu
4. pronájem jiných existujících prostor od třetí osoby

Následně byly zanalyzovány investiční a provozní náklady a celková vhodnost možných variant.

Současně Město Trutnov vyhlásilo v souladu s ust. § 1772 - 1779 Obč. zák. veřejnou soutěž o nejvhodnější nabídku na uzavření nájemní smlouvy tak, aby mohli případní vlastníci vhodných prostor v Trutnově podat své nabídky. Záměr vyhlásit veřejnou soutěž byl dne 3. 11. 2015 projednán Komisí pro sport a využití sportovních zařízení a schválen dne 18. 11. 2015 Radou města Trutnova usnesením č. 2015-1213/21. Podmínky soutěže byly nastaveny tak, že město bude pronajímateli platit nájemné za již stavebně připravený prostor, avšak technologie (kuželkářské dráhy, elektroniku, apod.) by si do prostoru dodalo samo (předpokládané náklady budou činit cca 2 mil Kč). Soutěž byla vyhlášena s tím, že v případě nalezení jiného vhodnějšího řešení, může být kdykoliv zrušena.

Vyhlášení veřejné soutěže bylo vyvěšeno na webu města Trutnov od 19. 11. 2015 do 20. 1. 2016 a dále byla veřejná soutěž zveřejněna na čtyřech celostátních realitních serverech, a to v termínu od 20. 11. 2015 do 20. 1. 2016, tak aby bylo vyhověno požadavkům Evropské komise a nabízené nájemné odpovídalo ceně obvyklé, určené trhem, tedy nedošlo k rozporu s předpisy o veřejné podpoře.

V rámci této veřejné soutěže byla v daném termínu na MěÚ doručena jediná nabídka, a to ze strany společnosti [REDAKCE], předsedou představenstva, a to na prostory [REDAKCE]. Nabízené nájemné by činilo 66 800 Kč/měsíc bez DPH. Nabízený prostor umožňuje vybudovat hlediště pro 60 diváků a potřebné sociální zázemí (šatny, ošetrovnu, klubovnu).

Varianta pronájmu prostor kuželny od třetí osoby se v porovnání s ostatními třemi jeví jako nejekonomičtější, nejrychleji zrealizovatelná a tedy celkově nejvhodnější - viz analýza jednotlivých variant s vyčíslením výše investic v příloze tohoto materiálu.

Z důvodu dlouhodobého smluvního závazku města Trutnova (min. 10 let) a vysokých nákladů za nájemné po dobu jeho trvání předkládáme tento materiál ke schválení zastupitelstvu města.

Nabídka na uzavření nájemní smlouvy na provozovnu kuželny

Předkladatel nabídky:



Předmět pronájmu:

Prostor je ve 2.NP budovy na pozemku [redacted] v katastrálním území Poříčí u Trutnova o ploše 530m². Samostatný vstup do prostoru z ulice Náchodská a propojení kuželny [redacted]

Prostor umožňuje vybudování hlediště pro 60 diváků a sociální zázemí pro ně. Pro sportovce 4 šatny se sprchami, 2 šatny pro rozhodčí, ošetřovnu a klubovnu. Schématický návrh uspořádání je přiložen na samostatném listu. Součástí není vybavení prostoru technologií kuželny a nábytkem.

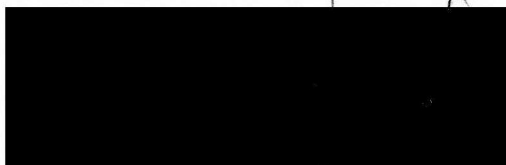
Před budovou je hlavní komunikace, na které jsou parkovací místa. Současně je parkoviště na našich pozemcích [redacted] Ve vzdálenosti 300m je zastávka autobusu.

Počátek nájmu je možný od 1.7.2016.

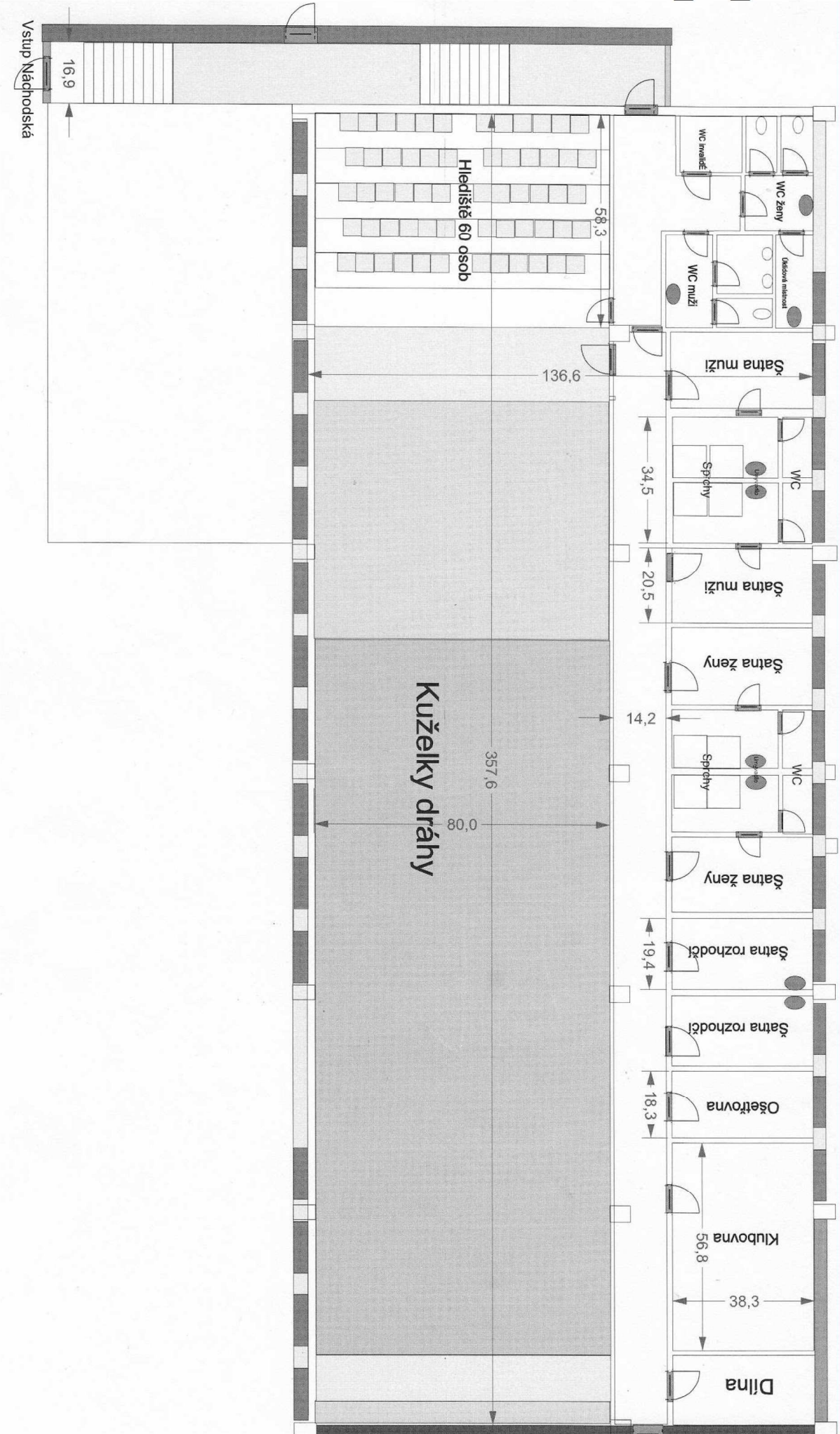
Vlastnictví je doloženo příloženým výpisem z katastru nemovitostí.

Za pronájem prostoru nájemné ve výši 66 800Kč bez DPH měsíčně.

Průkaz energetické náročnosti budovy je přiložen.

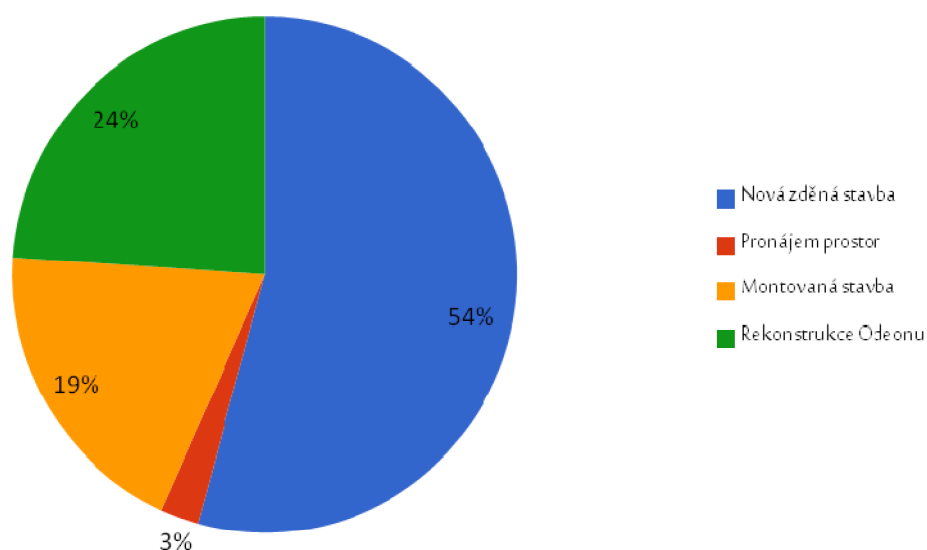


A



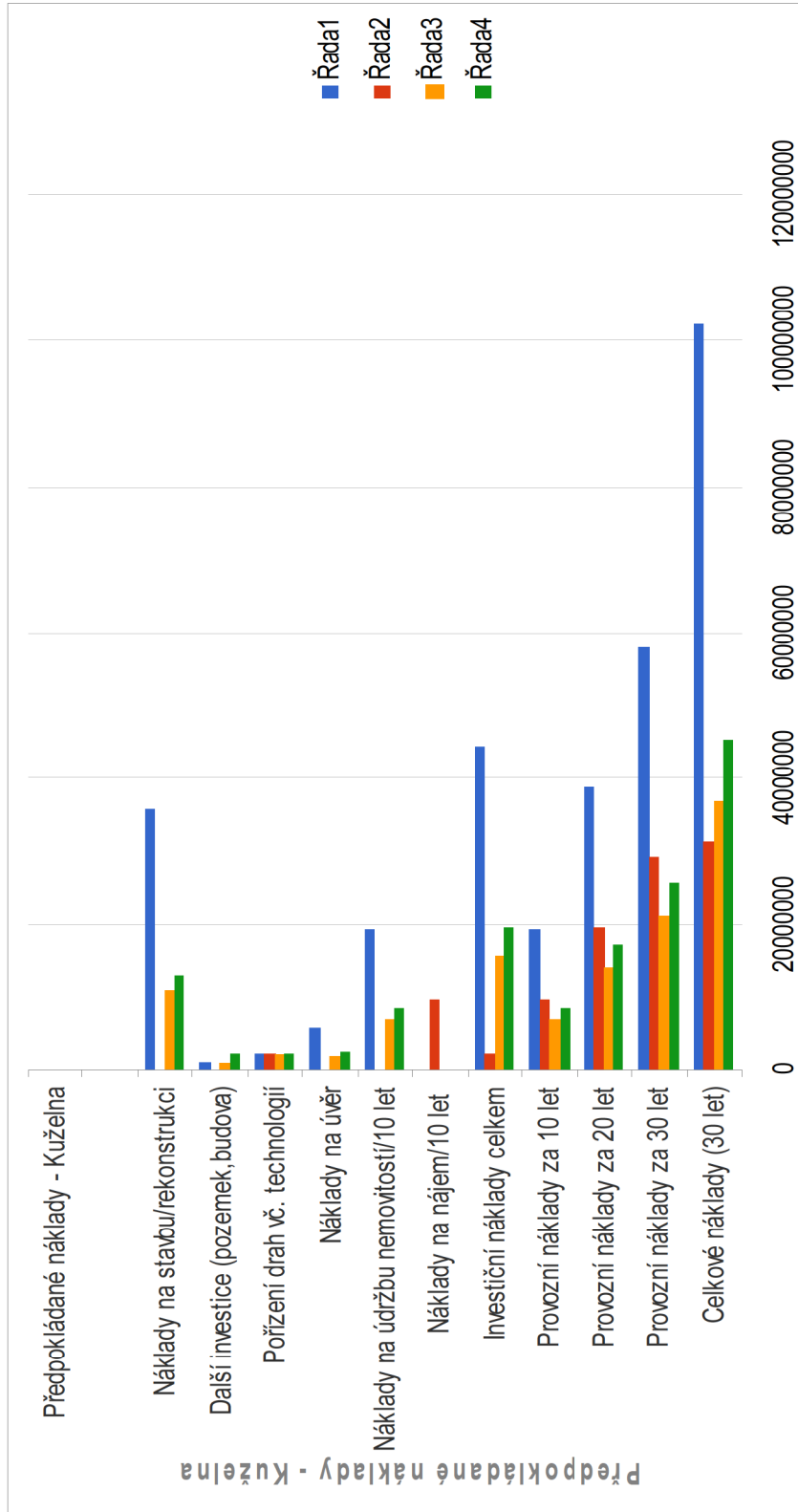
Předpokládané náklady - Kuželna

	Nová zděná stavba	Pronájem prostor	Montovaná stavba	Rekonstrukce Odeonu
Náklady na stavbu/rekonstrukci	35 574 000,00	0,00	11 000 000,00	13 000 000,00
Další investice (pozemek,budova)	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00	2 100 000,00
Pořízení drah vč. technologií	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
Náklady na úvěr	5 734 750,92	0,00	1 773 268,68	2 418 093,66
Náklady na údržbu nemovitostí/10 let	19 300 000,00	96 994,00	7 000 000,00	8 550 000,00
Náklady na nájem/10 let	0,00	9 699 360,00	0,00	0,00
Investiční náklady celkem	44 308 750,92	2 000 000,00	15 773 268,68	19 518 093,66
Provozní náklady za 10 let	19 300 000,00	9 796 354,00	7 000 000,00	8 550 000,00
Provozní náklady za 20 let	38 600 000,00	19 592 708,00	14 000 000,00	17 100 000,00
Provozní náklady za 30 let	57 900 000,00	29 389 062,00	21 000 000,00	25 650 000,00
Celkové náklady (30 let)	102 208 750,92	31 389 062,00	36 773 268,68	45 168 093,66

Investiční náklady celkem

A

ZM_01_M4d3



Záměr

Záměr			
Základní údaje			
Zpracoval:	Ing. Franc, Ing. Hojný, Mgr. Křemenský, Mgr. Lamačová, pí Vídeňská	Datum:	26.1.2016
Název záměru:	Realizace nové kuželny v Trutnově		
Přínosy:	<ol style="list-style-type: none"> 1) Provedením nové kuželny, která by splňovala příslušné parametry, by oddíl kuželkářů mohl realizovat domácí zápasy přímo v Trutnově za účasti diváků. 2) Rozšířením počtu drah by kuželky mohl hrát větší počet osob z řad široké veřejnosti, kteří jsou v současnosti odmítáni. 3) Dojde ke zlepšení podmínek kuželkářského sportu. 		
Cíl:	Poskytnout vhodné zázemí pro kuželkářský sport.		
Výchozí stav:	<p>Stávající oddíl kuželkářů TJ Lokomotivy Trutnov trénuje v prostorách, které jsou v havarijním stavu (Dolní Předměstí čp. 96). Další kuželna (Poříčí čp. 310) o dvou drahách, kde trénuje oddíl TJ Poříčí, je také v nevyhovujícím stavu.</p> <p>Uvedené prostory nesplňují normy pro pořádání domácích zápasů a oddíl kuželkářů TJ Lokomotivy Trutnov tak tyto zápasy koná v jiných městech (Vrchlabí, Náchod, Hořice). Z kapacitních důvodů jsou odmítáni zájemci z řad široké veřejnosti.</p>		
Zdroje financování:	Vlastní zdroje, v případě potřeby úvěr.		
Hrozby, když záměr neproběhne:	<p>Vzhledem k havarijnímu stavu stávající kuželny tato kuželna musí být v budoucnu uzavřena nebo rekonstruována. Po rekonstrukci by s ohledem na počet drah bylo možné v ní hrát soutěže, ale nebylo by možné hrát ligové soutěže, které se hrají na čtyřech drahách.</p> <p>Pokud by nová kuželna nebyla realizována, stávající by do dvou let byla uzavřena a došlo by k ohrožení kuželkářského sportu v Trutnově. Neregistrovaní hráči by dále nemohli hrát.</p>		
Nejasnosti:	Kuželkářský oddíl TJ Poříčí se v současnosti nechce přesunout svoji působnost do vzniklých prostor. S ohledem na nevyhovující prostory, je možné, že se tak stane v budoucnu. Toto by pak mělo vliv na možnosti využití těchto prostor ze		

	<p>strany veřejnosti.</p> <p>Pokud oddíl kuželkářů TJ Lokomotivy Trutnov přestane využívat prostory v okolních městech a bude využívat nově vytvořenou kuželnu v Trutnově, je otázkou nakolik se rozšíří možnosti pro širokou veřejnost.</p> <p>Nutno dořešit, kdo bude pro město zajišťovat provoz kuželny.</p>
--	--

Kontext záměru	
Komu je záměr určen?	<p>Záměr je zaměřen na stávající hráče (registrované i neregistrované). Realizací záměru by mohlo dojít k rozšíření těchto hráčů z řad široké veřejnosti.</p> <p>Registrovaní hráči budou moci hrát vyšší ligovou soutěž a neregistrovaní hráči budou moci hrát více soutěží, tím se zvýší i počet hráčů, kteří přijedou na tyto soutěže z jiných měst. Tím se zvýší i příjem z těchto soutěží.</p>
Kdo by se měl realizace záměru účastnit?	
Souvztažnost s jinými záměry:	Záměr má souvztažnost se Strategickým plánem rozvoje sportu v Trutnově a <i>Strategickým plánem města</i>

Stručný popis řešení záměru - provedení nové zděné stavby Kuželny	
Výstupy (co?):	Výstupem by měla být nová stavba, v níž by bylo možné provozovat kuželkářský sport.
Předpokládaný termín zahájení provozu:	Konec 2018
Způsob realizace (jak?):	Provedením nové stavby.
Hlavní rizika tohoto řešení:	<p>Je nutné zajistit pozemek, na kterém by bylo možné provést tuto stavbu (dosud se hovořilo o prostoru Na Nivách, ten je ovšem nyní zamýšlen pro realizaci jiného projektu - nové středisko volného času).</p> <p>Takovým využitím pozemku nebude možné na něm realizovat jiný záměr.</p> <p>Jednorázově bude učiněn velký výdaj peněz, který znemožní či ztíží současnou realizaci jiných záměrů. Na financování této stavby nelze získat dotaci.</p>

Předpokládaná doba trvání:	Životnost stavby je odhadována přes 30 let.
Předpokládané interní náklady dané varianty:	<p>Jen náklady na realizaci samotné stavby Kuželny bez vybavení se odhadují na částku 29,4 mil. Kč bez DPH, 35,574 mil. včetně DPH.</p> <p>Náklady na kuželkářské dráhy včetně technologií - cca 2 mil. Kč.</p> <p>Vhodný pozemek pro výstavbu - cca 1 mil. Kč</p> <p>Odhadované náklady na úvěr ve výši 35,574 mil. při době splácení 10 let a úrokové sazbě 3% činí 5.734.750,92 Kč.</p> <p>Předpokládané celkové investiční náklady činí 44.308.750,- Kč s DPH.</p>
Předpokládané externí náklady dané varianty:	Nejsou předpokládány.
Náklady po ukončení projektu a náklady na údržbu:	Náklady na provoz kuželny a dále náklady na údržbu nemovitosti (5% z hodnoty majetku/rok) 19,3 mil./10 let.

Stručný popis řešení záměru - pronajmutí prostor pro Kuželnu	
Výstupy (co?):	Výstupem by měly být prostory, ve kterých by bylo možné provozovat kuželkářský sport.
Předpokládaný termín zahájení provozu:	1. 7. 2016
Způsob realizace (jak?):	Pronájem příslušných prostor.
Hlavní rizika tohoto řešení:	Jedná se o dlouhodobý vztah a ve smlouvě nelze postihnout všechna možná rizika a případné změny právní úpravy.
Předpokládaná doba trvání:	3 x 10 let
Předpokládané interní náklady dané varianty:	<p>Náklady na kuželkářské dráhy cca 2 mil. Kč</p> <p>Nájem: 9.699.360,- za 10 let vč. DPH</p> <p>Celkové investiční náklady činí 2 mil. Kč</p> <p>Výše nájemného za 10 let bez DPH 8.016.000,- Kč, vč. DPH 9.699.360,- Kč</p>
Předpokládané externí náklady dané varianty:	Náklady vlastníka na úpravy prostor a náklady na údržbu prostor.

Náklady po ukončení projektu a náklady na údržbu:	Náklady na provoz kuželny a dále náklady na údržbu nemovitosti (1% z hodnoty majetku/10 let) 97tis./10 let . Lze předpokládat vyšší náklady na vytápění, jedná se o budovu s vysokou energetickou náročností.
---	--

Stručný popis řešení záměru - provedení nové montované stavby Kuželny	
Výstupy (co?):	Výstupem by měla být nová stavba, v níž by bylo možné provozovat kuželkářský sport.
Předpokládaný termín zahájení provozu:	Konec 2017
Způsob realizace (jak?):	Provedením nové stavby.
Hlavní rizika tohoto řešení:	<p>Je nutné zajistit pozemek, na kterém by bylo možné provést tuto stavbu (dosud se hovořilo o prostoru Na Nivách, ten je ovšem nyní zamýšlen pro realizaci jiného projektu - nové středisko volného času).</p> <p>Takovým využitím pozemku nebude možné na něm realizovat jiný záměr.</p> <p>Bude jednorázově učiněn větší výdaj peněz, který znemožní či ztíží současnou realizaci jiných záměrů. Na financování této stavby nelze získat dotaci, stavba bude muset být financována formou úvěru.</p>
Předpokládaná doba trvání:	Životnost stavby odhadována přes 30 let.
Předpokládané interní náklady dané varianty:	<p>Náklady na realizaci stavby se odhadují na částku 11 mil. Kč s DPH, (9,1 mil. bez DPH), cena včetně projektu.</p> <p>Náklady na kuželkářské dráhy včetně technologií - cca 2 mil. Kč.</p> <p>Vhodný pozemek pro výstavbu - cca 1 mil. Kč</p> <p>Odhadované náklady na úvěr ve výši 11 mil. Kč při době splácení 10 let a úrokové sazbě 3% činí 1.773.268,68 Kč.</p> <p>Celkově investiční náklady činí 15.773.268,- Kč s DPH.</p>
Předpokládané externí náklady dané varianty:	Nejsou předpokládány.
Náklady po ukončení projektu a náklady na údržbu:	Náklady na provoz kuželny, náklady na údržbu nemovitosti (5% z hodnoty majetku/rok) činí 7 mil. za 10 let.

Stručný popis řešení záměru – rekonstrukce stávající stavby Odeonu na Kuželnu	
Výstupy (co?):	Výstupem by měly být vhodné prostory k provozování kuželkářského sportu.
Předpokládaný termín zahájení provozu:	Konec 2018
Způsob realizace (jak?):	Stavebními úpravami stávajících prostor budovy.
Hlavní rizika tohoto řešení:	Město bude muset do záměru budovu investovat a nebude ji moci prodat. V současné době ji Město Trutnov nabízí k prodeji za částku 2.100.000,- Kč. Bude jednorázově učiněn větší výdaj peněz, který znemožní či ztíží současnou realizaci jiných záměrů. Na financování této rekonstrukce nelze získat dotaci, bude muset být financována formou úvěru.
Předpokládaná doba trvání:	Přes 30 let.
Předpokládané interní náklady dané varianty:	Náklady na realizaci přestavby, které se dle odhadu pohybují v částce do 13 mil. Kč včetně DPH (10,7 mil bez DPH). Tato cena zahrnuje rekonstrukci, zateplení, vícepráce. Hodnota budovy, kterou město do záměru investuje činí 2.100.000,- Kč . Odhadované náklady na úvěr ve výši 13 mil. při době splácení 10 let a úrokové sazbě 3% by činily 2.418.093,66 Kč . Celkové investiční náklady činí 19.518.093,66 Kč.
Předpokládané externí náklady dané varianty:	Nejsou předpokládány.
Náklady po ukončení projektu a náklady na údržbu:	Náklady na provoz kuželny, náklady na údržbu nemovitosti (5% z hodnoty majetku/rok), tj. 8.550.000 Kč/10 let.