



Město Luhačovice

nám. 28. října 543, 763 26 Luhačovice

VÁŠ DOPIS ZN.:

ZE DNE:

19.05.2022

NAŠE ZN./Č.J.:

MULU -27024/2022/23/BIM

Transparency International - Česká
republika, o.p.s.
Sokolovská č. p. 260/143
180 00 Praha 8

VYŘIZUJE:

Ing. Magdalena Blahová

TELEFON:

577197444

EMAIL:

blahova@luhacovice.eu

DATUM:

03.06.2022



luhavp22v002i2

Odpověď na žádost o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb.

Vážený pane vedoucí,

na základě Vaší žádosti o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím k informacím, ve znění pozdějších předpisů, která nám byla doručena 19.05.2022, Vám zasíláme následující informace, týkající se pronájmu nebytových prostor v přízemí a I. NP (restaurační část a diskotéka) o výměře 1547 m², v objektu č. 950 MěDK Elektra na st. p. 1377 a venkovní plochu na pozemku p. č. 695/1 o výměře 165 m² za účelem venkovního posezení:

1. Žádáte o zaslání zápisu ze schůze Rady města Luhačovice, na které bylo rozhodnuto o zveřejnění záměru pronájmu výše uvedeného prostoru.

Části zápisů z jednání rady města, kde byl projednáván záměr pronájmu restaurace a diskotéky v budově Elektry, Vám zasíláme v příloze.

2. Žádáte o zaslání veškerých dokumentů, které byly poskytnuty členům Rady města Luhačovice k projednání bodu, na základě, něžž bylo přijato usnesení ke zveřejnění záměru uvedeného v předchozím bodu.

K projednání bodu o zveřejnění záměru pronájmu restaurace a diskotéky v budově Elektry byla připojena důvodová zpráva a mapový podklad, které jsou součástí poskytnutého zápisu z jednání rady města (viz předchozí bod). Záměr pronájmu navazoval na dříve schválené uzavření dohody o ukončení nájemní smlouvy s předešlým nájemcem restaurace a diskotéky. Žádost o ukončení nájemní smlouvy vzešla ze strany nájemce a město na ni reagovalo tím, že zahájilo kroky k výběru nového nájemce.

3. Žádáte o zaslání kopie usnesení, kterým bylo rozhodnuto o zveřejnění záměru pronájmu výše uvedeného prostoru.

Znění usnesení, kterým bylo rozhodnuto o zveřejnění záměru pronájmu výše uvedeného prostoru, je součástí poskytnutého zápisu z jednání rady města (viz bod 1.).

4. Žádáte o zaslání kopie tohoto záměru s vyznačeným datem vyvěšení a svěšení z úřední desky.

Kopii vyvěšeného záměru Vám zasíláme v příloze.

5. Žádáte o zaslání zápisu ze schůze Rady města Luhačovice, na kterém bylo rozhodnuto o výše uvedené nabídce p. XXXXX a XXXXX jako o nabídce vítězné (vybrané) a o uzavření nájemní smlouvy. Bylo-li takových zasedání více, prosím o zaslání všech takových zápisů.

Části zápisů z jednání rady města, kde byl projednáván pronájem restaurace a diskotéky v budově Elektry, Vám zasíláme v příloze.

6. Žádáte o zaslání kopie usnesení, kterým bylo rozhodnuto o výběru vítězné nabídky a uzavření nájemní smlouvy.

Znění usnesení, kterým bylo rozhodnuto o výběru vítězné nabídky a uzavření nájemní smlouvy, je součástí poskytnutého zápisu z jednání rady města.

7. Žádáte o zaslání veškerých dokumentů (např. návrh usnesení, důvodovou zprávu apod.), které byly poskytnuty členům Rady města Luhačovice k projednání bodu, na základě, něž bylo přijato usnesení k výběru nabídky a uzavření nájemní smlouvy ve smyslu bodu 5.

Návrh usnesení a důvodová zpráva jsou součástí poskytnutého zápisu z jednání rady města. V příloze odpovědi Vám zasíláme také skeny podaných nabídek a prezentaci pánů XXXXX a XXXXX.

8. Žádáte o poskytnutí zdůvodnění, na základě, kterého bylo rozhodnuto o výběru výše uvedené nabídky, a nikoliv nabídky nabízející vyšší roční nájemné.

Nabídky zájemců o pronájem vyhodnotila rada města, v jejíž kompetenci je rozhodnutí o pronájmu nemovitosti v majetku města a která v této věci následně rozhodla. O výběru vítězné nabídky rozhodlo jednomyslně hlasování přítomných členů rady města.

Co se týče poskytnutí zdůvodnění, na základě veřejné diskuse týkající se rozhodnutí rady, která proběhla v zastupitelstvu města dne 02.06.2022 z podnětu zástupců společnosti Mooi Meals s.r.o., k vašemu dotazu uvádíme:

- oba zájemci byli pozváni k osobnímu jednání a prezentaci vlastního podnikatelského záměru. Obě prezentace proběhly v přítomnosti týchž osob – na jednání rady města, které bylo ukončeno hlasováním. Zástupci obou společností

dostali stejný prostor, co se týče podání písemných nabídek, a dostali stejný prostor při osobní prezentaci těchto nabídek, tj. k představení a obhájení vlastního podnikatelského záměru;

- na výběr vítězné nabídky se nevztahuje zákon o zadávání veřejných zakázek, jedná se o obvyklé rozhodování rady města ve věci nájmu nebytových prostor, tj. ve věci výběru nájemce a o výši nájemného;
- výběr vítězného zájemce neprobíhal písemnou formou, tedy nebyly hodnoceny pouze písemné nabídky – dokumenty předložené v listinné podobě, ale také údaje a informace, které byly doplněny zájemci při osobní prezentaci. Při prezentaci vlastního záměru nebyl omezen ani jeden ze zájemců. Právě osobní vystupování, způsob představení podnikatelského záměru, popis budoucího fungování v pronajatých prostorech a popis vlastních zkušeností v oboru gastronomie byl ze strany vybraného zájemce na rozdíl od společnosti Mooi Meals s.r.o. konkrétní a přesvědčivý;
- výběr vítězné nabídky proběhl transparentně, v přítomnosti pěti členů rady města a několika dalších osob, všichni zúčastnění tedy mohou průběh obou prezentací i průběh hlasování potvrdit (hlasování nebylo tajné, výsledek byl jednomyslný);
- výběrové řízení neprobíhalo písemnou formou. K výběru zájemce tedy bylo přistoupeno na základě jak písemných nabídek, tak výsledků prezentace podnikatelského záměru. V tomto smyslu jde o „doplňování“ nabídek vždy, jinými slovy zájemce doplní písemnou nabídku o vše, co je řečeno, zobrazeno či zodpovězeno k dotazům členů rady v rámci prezentace. Takové doplnění nabídky tedy proběhlo ze strany obou zájemců;
- jako ekonomicky výhodnější pro město byla jednomyslně vyhodnocena nabídka zájemce – společně XXXXX a XXXXX a jejich podnikatelský záměr, zejména protože součástí bylo:
 - zhodnocení majetku města díky počáteční investici do nebytového prostoru v předpokládané výši 7 mil Kč (technické zhodnocení),
 - zhodnocení majetku města díky kompletní rekonstrukci interiéru restaurace i zahrádky v relativně krátké době, v délce trvání několika měsíců po zahájení nájmu, zhodnocení majetku města při současné platbě nájemného (pokud nebylo uvedeno v záměru, neznamená to automaticky, že zájemce nebyl ochoten platit nájemné po dobu rekonstrukce),
 - zajištění dodávky stavebních prací prostřednictvím rodinné firmy,
 - obnova a rekonstrukce kuchyně, nákup profesionálního kuchyňského vybavení,
 - ochota k přepracování a obnovení interiéru diskotéky (v závislosti na výsledku domluvy se současným provozovatelem).

V souvislosti s výše uvedeným, víceméně čistě ekonomickým přínosem k nájemnému, byly jednomyslně hodnoceny kladně (jako ekonomicky i jinak přínosné pro město a hospodaření jeho příspěvkové organizace) tyto skutečnosti:

- zájemci potvrdili zajištění (předjednáno) spolupráce s většími českými dodavateli piva a umístění celochlazeného výčepního pultu s barem a tankovým pivem;
- zájemci potvrdili a detailně specifikovali nákup moderního kuchyňského zařízení nejen k velkokapacitnímu provozu restaurace, ale také pro podporu cateringu, takže by kuchyně byla schopna pokrýt potřeby kongresů a větších akcí pořádaných MěDK Elektra (současný provozovatel není schopen zajistit vlastními zdroji), konání takových akcí pak generuje další příjmy městu (každoročně narůst příjmů z dalších pronájmů apod.);

- zájemci byli schopni prezentovat a definovat jak částky týkající se investic a stavebních úprav, tak časový harmonogram jejich realizace;
- investice do majetku města nebyla vázána na jiné slevy ani úlevy na nájemném;
- pracovní zkušenosti těchto zájemců (v ČR i v zahraničí, působení ve velkých restauracích, zajišťování cateringů a spolupráce s festivaly, provoz restaurace bez úlevy na nájemném v době pandemie aj.);
- vyjádření ochoty zavázat se k výše uvedenému;
- dosažitelnost zájemců nebo zaměstnanců firmy pro potřeby operativního jednání s městem a MěDK Elektra z důvodu umístění sídla společnosti BAKU gastro group s.r.o. na adrese pronajatého prostoru (umístění sídla podnikání na adrese objektu města není nijak výjimečné – př. zdravotní středisko, mimo to nemáme žádné potvrzené informace o tom, že by zájemci měli jakékoliv finanční problémy).

Přestože dále uvedená skutečnost nebyla zásadní pro rozhodování o výběru ekonomicky a kvalitativně lepší nabídky, nabídka zájemce Mooi Meals s.r.o. podaná po zveřejnění prvního záměru a nabídka podaná po zveřejnění druhého záměru byly odlišné v tom smyslu, že došlo k doplnění druhé nabídky o některé údaje, které dříve chyběly a které naopak byly uvedeny v první nabídce jiného zájemce. To vzbuzovalo pochybnosti o tom, že zájemce Mooi Meals s.r.o. má jasnou představu o tom, jak bude provoz v prostorách vypadat a jakým způsobem jej bude prakticky zajišťovat. Bohužel stejné pochybnosti o připravenosti a spolehlivosti záměru tohoto zájemce vzbudila osobní prezentace vlastního podnikatelského záměru, kdy zástupci společnosti nebyli schopni ke dni rozhodování rady upřesnit časově, věcně ani finančně některé části své nabídky.

Jiné odůvodnění rozhodnutí dosud nebylo zpracováno než výše uvedené, a slouží pouze pro účely odpovědi k Vašemu dotazu.

9. Žádáte o poskytnutí uzavřené nájemní smlouvy.

Nájemní smlouva s vybraným nájemcem zatím nebyla uzavřena.

S pozdravem

Ing. Magdalena Blahová
vedoucí odboru správy majetku

(dokument opatřen elektronickým podpisem)

Přílohy:

Části zápisů z jednání rady města v anonymizované podobě
Kopie vyvěšeného záměru v anonymizované podobě
Podané nabídky a prezentace v anonymizované podobě