Úvodem zdůrazňuji, že nejsem proti pronájmu části sportovního areálu na restauraci. Fungující restaurace na úrovni by kvalitě života v naší městské části prospěla. Ani nezpochybňuji předložený podnikatelský záměr. Mohlo by to takto dobře fungovat. Potíž je v nezákonné cestě, jakou se k nájmu restaurace dostáváme.

V písemném sdělení, které zaslal pan starosta Dr. Drahoš panu zastupiteli Holíkovi dne 11.6.2024, pan starosta uvádí, že: „Poprvé za dvacet let jsme utratili 10 tisíc Kč za právní posouzení a doporučení k návrhu nájemní smlouvy k provozování občerstvení na hřišti“. K tomuto konstatuji, že sportovní areál je pro společenský život v městské části zásadní a navíc v minulosti bylo toto téma zatíženo vleklými právními spory. Není tedy od věci této záležitosti věnovat náležitou právní pozornost. Pokud pan starosta po dvaceti letech výkonu funkce starosty a ve spolupráci s paní místostarostkou, vystudovanou právničkou a advokátní koncipientkou, není schopen připravit dostatečně kvalitní návrh nájemní smlouvy, je třeba užít služeb externího advokáta. To se nedá nic dělat, musíme jednat s péčí řádného hospodáře. Pak je mi ovšem záhadou, když se musel využít externí advokát, proč z metadat zastupitelům zaslaného souboru s návrhem smlouvy vyplývá, že autorem smlouvy je Mgr. Stanislav Dráb, ÚMČ Brno – Jehnice. Útěchovským zastupitelům předložený návrh nájemní smlouvy je až na detaily dané předmětem nájmu, placením nájmu a dobou nájemního vztahu identický s nájemní smlouvou, kterou MČ Brno-Jehnice uzavřela s panem Máriem Gottschallem dne 3.3.2023.

Škoda, že se vedení naší MČ neinspirovalo postupem Jehnic i ve věci výběru nájemce. Na výběr nájemce bylo v Jehnicích vypsáno výběrové řízení s jasně danými parametry. Pro informaci záměr pronájmu vyvěšený v Jehnicích přikládám. Občané jej budou mít k dispozici na webových stránkách www.utechovjinak.cz.

V útěchovském záměru pronajmout hmotnou nemovitou věc, který byl uveřejněn na úřední desce, bylo uvedeno: „…denní místnost o ploše 78,1 m2 včetně souvisejícího skladu, sociálního zařízení, šatny, chodby k sociálním zařízením, zádveří a vstupní chodby…“ Nyní je v nájemní smlouvě uvedeno, že se má pronajímat:

* vstupní prostor (č. 002 – 4,15 m2), část vstupní chodby (č. 003 – 10 m2),
* denní místnost (č. 004 – 78,10 m2),
* sklad (č. 005 – 6,80 m2),
* sociální zázemí ( č. 006 – 4,64 m2, 007- 4,54 m2, 008 – 3,43m2, 009 – 4, 60 m2, 011 – 5,55 m2).“

pronajímané prostory tak nekorespondují s uveřejněným záměrem, nehledě na skutečnost, že v objektu sportovního areálu je několik místností, které lze považovat za šatnu, takže ze záměru pronájmu nebylo zřejmé, co se má pronajímat. S ohledem na neurčitost uveřejněného záměru pronájmu, který nekoresponduje s prostorami vymezenými nájemní smlouvou, se domnívám, že nelze nájemní smlouvu platně uzavřít.

Jako zastupitelé máme dbát o to, aby majetek městské části být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy. Vím, že v dnešní době restaurace na malých obcích zanikají a samosprávy hledají cestu k jejich podpoře. Nicméně nám nebylo nijak doloženo, že navrhovaná částka nájemného 5 tis. Kč/měs. je v daném místě a čase obvyklá. Kdyby byla vypsána soutěž, jak jsem minule navrhoval, mohli jsme mít argument z trhu, že více nikdo nenabídnul. Takto nemáme ani test trhem ani nám nebyl předložen znalecký či odborný posudek, který by prokazoval obvyklost výše nájemného. Provozovatelka původní restaurace ještě ve starém objektu sport. areálu, který byl zbourán a který byl v podstatně horším stavebně-technickém stavu, dle nájemní smlouvy z roku 2007 hradila nájemné ve výši 3.400 Kč/měs. Energie a další služby si hradila v plné výši sama. Když zadáme tuto částku do kalkulačky inflace, tak tehdejší částka 3.400 odpovídá dnešním 5.889 Kč.

Samostatným problémem je paušální částka 1.000 Kč na energie + 400 Kč za vodu. Při dnešních cenách energií toto není ani spotřeba v garsonce. Již jsem na to upozorňoval na minulém zasedání zastupitelstva. Chápu, že by to vyžadovalo nějaké zásahy do rozvodů elektřiny, ale považoval bych za nanejvýš vhodné, aby prostory restaurace byly osazeny podružnými měřáky. Nechci předkladatelce podnikatelského návrhu provozování restaurace předsouvat zlé úmysly, nicméně sama uvádí, že provozuje ještě dva food trucky. Úplně se nabízí, aby Útěchov sloužil jako základna pro přípravu polotovarů a uskladnění potravin v mrazácích i pro její další provozy. Nemáme ve smlouvě žádný kontrolní mechanismus, jak zabránit tomu, abychom na energiích a vodě neprodělávali. Můj osobní názor je, že raději dejme nižší nájemné, ale energie ať si nájemce hradí v plné výši a je motivován k úsporám.

Jak již bylo řečeno paušální částka za energie je v kontextu dnešních cen mimořádně nízká. Tím, že nebyla uspořádána žádná transparentní soutěž na vyhledání nájemce, nemůžeme ani doložit, zda dochází nebo nedochází k tzv. selhání trhu. Nedoložením tržní výše nájemného a účtováním nižší paušální částky za energie, než jsou náklady např. v garsonce, se dopouštíme zvýhodnění konkrétního podnikatele a budeme mu poskytovat veřejnou podporu. Tím, že nemáme doloženo selhání trhu ani nemáme uzavřenu dohodu o poskytnutí veřejné podpory v režimu de minimis, se městská část vystavuje riziku postihu za poskytnutí nepovolené veřejné podpory.

Z hlediska dalších připomínek k předloženého návrhu nájemní smlouvy:

* Před pododstavci 2.1. až 2.4. zjevně část textu chybí.
* U nájemného není zřejmé, zda se jedná o cenu bez nebo s DPH. U pronájmu nemovitostí je při tom obojí možné.
* Smlouva nyní oproti minulé verzi již obsahuje mechanismus, jak bude dlouhodobě prodlužována, nicméně pak ale chybí mechanismus případného navyšování nájemného o inflaci.
* Kvituji, že do nájemní smlouvy byla na mé doporučení zařazena povinnost uzavření pojistné smlouvy na škody způsobené nájemcem. Doporučoval bych tuto povinnost rozšířit o povinnost vinkulace pojistného plnění.
* Ustanovení čl. XI. odst. 5 nedává smysl. Žádné předchozí smlouvy mezi nájemce a pronajímatelem nebyly uzavřeny.
* Již na minulém zastupitelstvu jsem upozorňoval, že smlouva neřeší užívání venkovních prostor areálu (případné zahrádky) a neřeší, kdo bude zajišťovat venkovní úklid a likvidaci odpadu z provozu.
* Smlouva dále předpokládá uzavření další smlouvy na pronájem věcí movitých. Není nám však tato smlouva předložena a není zřejmé, jaké věci movité a za kolik se mají pronajímat.

S ohledem na shora uvedené závažné právní nedostatky předloženého návrhu, já pro něj hlasovat nebudu. Je na zvážení a osobní odpovědnosti každého zastupitele, zda hlasováním pro tento návrh bude jednat s péčí řádného hospodáře.

Doporučuji toto kolo výběru nájemce zrušit, dořešit kolaudaci prostor na restauraci a osazení podružnými měřiči, vypsat řádnou soutěž a celou záležitost dořešit pořádně dle shora uvedených připomínek.