

Praha 3. prosince 2009

Č.j.: MV-40461-62/IAS-2009

Příloha: 1/11

Vážený pane poslanče,

k Vaší písemné interpelaci ze dne 6. listopadu 2009, evidenční číslo 500, ve věci pronájmu lázeňských zařízení LLÚ MV ČR, kterou jsem obdržel prostřednictvím předsedy Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky podle § 112 odst. 1 zákona č. 90/1995 Sb., o jednacím řádu Poslanecké sněmovny, jsem nechal vypracovat stanovisko příslušných odborných útvarů Ministerstva vnitra.

Jsem přesvědčen, že pokud jste v minulých třech letech zodpovědně řídil Ministerstvo vnitra, odpovědi na většinu otázek, které jste mi položil, znáte. Jestliže tomu tak není, dovolím si položit jednu otázku já Vám. Jak jste mohl při neznalosti všech těchto skutečností objektivně a kvalifikovaně rozhodnout o schválení pronájmu lázeňských domů na dvacet let za daných podmínek, které se Vám nyní jeví pro vybraného nájemce tak nevýhodné?

Vaše otázky zjevně směřují k závěru, že uzavřením nájemní smlouvy vznikají nájemci, tj. a.s. Temparano pouze náklady (na mzdy a pojištění zaměstnanců, na opravy a údržbu majetku atd.). Nikde se nezmiňujete o tržbách a výnosech i kalkulovaném hrubém zisku více než 16 mil. Kč ročně, které byly součástí propočtů, na jejichž základě bylo vypočteno nájemné, ani o rozsáhlém podnikatelském plánu nájemce, který všechny tyto skutečnosti nepochybně zohledňoval. Vaše otázky navozují dojem, že nájemce ve skutečnosti trpí tím, že si lázeňské domy za daných podmínek pronajal, což může na nezasvěcené působit tak, že byl k uzavření nájemní smlouvy přinucen proti své vůli.

Všichni dobře víme, že tomu tak není. Akciová společnost Temparano, která v rozporu s Vaším tvrzením nikdy lázeňskou činnost v České republice ani na Slovensku neprovozovala, byla dobře obeznámena s podmínkami pronájmu, které byly součástí dokumentace k výběrovému řízení, i návrhu nájemní smlouvy, vše zpracované konsorciem Deloitte Advisory & advokátní kancelář Havel a Holásek. Jestliže by podmínky pronájmu byly

pro budoucího nájemce nepřijatelné, nemohl společnost Temparano nikdo donutit, aby se do výběrového řízení přihlásila a poté nevýhodnou nájemní smlouvu podepsala.

Pokud skutečně neznáte odpovědi na Vámi kladené otázky, potom Vám je připomenu. V první řadě bych ale rád zdůraznil, že majetek, o který se zde jedná, je majetkem státu a nakládání s ním se řídí zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích. Z toho vyplývá řada podmínek a omezení, které se budoucím smluvním partnerům nemusí líbit, ze kterých však nelze povolit výjimku, ani je obejít, pokud chceme hovořit o právním prostředí a nevyvolávat podezření na korupční jednání.

Především je to otázka stanovení výše nájemného „nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá“, jak ukládá § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb.. Jak sdělil ve svém dopise ze dne 14. srpna 2008, adresovaném Vám osobně, bývalý ministr financí Miloslav Kalousek, zákon výjimku z tohoto ustanovení nepřipouští. V té souvislosti Vás v tomto dopise upozornil i na to, že pokud se jedná o zamýšlený pronájem, jde o nestandardní postup a z hlediska principů platné právní úpravy na úseku hospodaření s majetkem státu by byl namísto především prodej lázeňských domů (dále „LD“), přičemž by pak měly být posouzeny i podmínky a nutnost další existence státní příspěvkové organizace. Přes tato upozornění a doporučení rozhodlo vedení ministerstva o dlouhodobém pronájmu jednomu nájemci a schválilo postup ředitele LLÚ, který přistoupil na nájemné, nabídnuté budoucím nájemcem, bez toho, aby postupoval v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 219/2000 Sb..

Pokud se jedná o podmínky výběrového řízení na pronájem lázeňských domů, které nazýváte „omezeními, která musel nájemce strpět“, nemohu s Vámi souhlasit. Znovu musím připomenout, že se všemi okolnostmi pronájmu byl budoucí nájemce předem seznámen, tudíž si byl plně vědom budoucích závazků a povinností a přijal je zcela dobrovolně. Jedná se zejména o smluvní ustanovení o převzetí všech zaměstnanců lázeňských domů (kteří byli plně kvalifikovaní, s dlouholetou praxí v oboru lázeňství a umožnili nájemci okamžitě pokračovat v provozu lázní), o užívání předmětu pronájmu k provozování lázeňské činnosti, o provádění veškeré údržby a oprav předmětu nájmu, o převzetí podnájemních smluv s třetími osobami (z nichž nájemci plyne příjem, který neovlivnil výši smluvního nájemného). Nájemce nepochybně zakalkuloval všechny náklady do svého podnikatelského plánu, který v průběhu výběrového řízení upravoval. Pro budoucího nájemce byla výhodná i metodika stanovení výše nájmu, tedy výnosová metoda postavená na finančních tocích potencionálního nájemce při zakalkulovaném čistém zisku 13 034 891,- Kč, kterou zvolilo konsorcium Deloitte Advisory & advokátní kancelář Havel a Holásek.

Jak sám víte, záměr pronajmout lázeňská zařízení byl veřejně inzerován v denním tisku. O předmět pronájmu projevilo zájem 9 zájemců, z toho 4 si vyzvedli zadávací dokumentaci a informační CD. Nabídku podala jediná společnost, která měla v Obchodním rejstříku jako předmět činnosti v té době zapsán pouze pronájem bytů a nebytových prostor. Podnikatelské seskupení JUDr. Ing. Komory převzalo stávající a.s. Temparano a do obchodního rejstříku ČR bylo zapsáno den před zveřejněním výběrového řízení. Lázeňskou činnost pod obchodním jménem Temparano neprovozovalo a nemělo k ní ani oprávnění platné pro Českou republiku. O zadávacích podmínkách výběrového řízení lze ex post pouze spekulovat. Jednou z nich může být diskriminační podmínka prokázání kvalifikace zkušenostmi z provozování lázeňského zařízení o kapacitě minimálně 1 000 lůžek, ačkoli všechny pronajaté LD disponují dohromady pouze 517 lůžky, popřípadě záměr, o kterém rozhodlo vedení ministerstva, pronajmout všechny LD jako celek, tj. jednomu zájemci. Poukazování na nevýhodnost pronájmu pro nájemce není důvodné, neboť smlouvu podepsal dobrovolně, plně si vědom všech budoucích povinností a závazků. Není mi znám důvod, proč nájemce neměl v době zahájení provozu lázní, tj. k 1. 4. 2009 lázeňskou činnost zapsanu v předmětu podnikání Obchodního rejstříku ČR. (Došlo k tomu teprve 13. 7. 2009).

Domnívám se však, že od doby, kdy byla udělena výjimka z doby pronájmu ze strany Ministerstva financí a smlouva nabyla platnosti (29. 1. 2009), měl na její obstarání dost času, zejména když se v nájemní smlouvě zavázal (v čl. 3.5) k obstarání chybějících náležitostí do 30 dnů od podpisu smlouvy, popřípadě od vzniku takové povinnosti.

Ministerstvo financí vydalo souhlas s výjimkou z doby dočasné nepotřebnosti majetku státu na požadovaných 20 let dopisem prvního náměstka ministra ze dne 29. 1. 2009. K souladu smlouvy s dalšími ustanoveními zákona o majetku státu se Ministerstvo financí v tomto dopise nevyjadřovalo.

Co se týče stavebně technického stavu jednotlivých objektů, nájemce s ním byl dostatečně v časovém předstihu seznámen. Nemohu rovněž souhlasit s Vaší domněnkou, že se jedná o „turistické ubytovny v lukrativních lokalitách“. Nevím, do jaké míry jste obeznámen s výsledky stavebně technického auditu, provedeného v září roku 2008. Připomínám proto, že jak tento audit uvádí, LD Mercur, Luna a Hubert nabízejí ubytování v jedno a dvoulůžkových pokojích s kompletním sociálním zařízením, televizí, telefonem, ve většině případů i lednicí. Disponují vlastním balneoprovozem, jediným nedostatkem je v případě LD Mercur a Luna absence vlastního stravovacího provozu, stravování je však zajištěno v sousedních lázeňských domech. V případě LD Tosca konstatuje stavebně technický audit možnost ubytování od nižší kategorie až po luxusní apartmány. LD je vybaven vlastním balneoprovozem i stravovacím zařízením. U většiny objektů došlo v posledních letech k rozsáhlé rekonstrukci, která zvýšila standard pro ubytované i zaměstnance. Z tohoto pohledu zbývá dokončit rekonstrukci tří budov v rámci LD Tosca.

Povinnost odstranit stavebně technické závady, zjištěné auditem, zahrnující i zmíněnou rekonstrukci, byly nájemci zohledněny ve výši nájemného. Přestože organizační, personální a ekonomický audit SPO LLÚ, který zadalo Ministerstvo vnitra v roce 2007, uvažoval o možné výši nájemného ve vztahu k tržní hodnotě pronajímaných nemovitostí včetně movitého majetku (téměř 1 mld. Kč v současném stavu) ve výši 45 – 60 mil. Kč ročně, a přestože finanční, právní a ekonomická analýza pronájmu provedená stejnou poradenskou firmou Deloitte Advisory v roce 2008 na základě zvolené metodiky finančních toků z hlediska budoucího nájemce vyčíslila nájemné ve výši 37 - 45 mil. Kč se závěrem, že nájemné by nemělo klesnout pod 30 mil. Kč ani v případě, že nájemce bude do LD investovat 150 mil. Kč v nejbližších třech letech, přistoupilo vedení LLÚ, pro mne zcela nepochopitelně, na podstatně nižší nabídku 23,7 mil. Kč včetně DPH jediného uchazeče.

Ptáte se mne na finanční dopady pronájmu LD a zajišťování lázeňských pobytů pro příslušníky Policie ČR a HZS ČR do kapitoly 314. Předpokládám, že ode mne neočekáváte spekulace o nákladech, které musí resort vynaložit na zajištění těchto pobytů tržním způsobem. Rok 2009 bude z tohoto pohledu naprosto atypický, neboť po původním způsobu realizace pobytů byly od 1. 4. 2009 lázeňské pobyty zajišťovány v menší míře a rozdílně jednotlivými organizačními složkami z důvodu nevyjasněnosti dalšího postupu. Veřejná zakázka na dodavatele lázeňských pobytů byla vyhlášena ředitelem LLÚ MV v červnu a je realizována od 1. 10. 2009. Tyto údaje a dopady bude možné seriózně vyhodnotit až po roce standardního režimu, přičemž případná budoucí úspora, která byla v současné době teoreticky vyčíslena pro rok 2010 na přibližně 18 – 28 mil. Kč v závislosti na skutečném budoucím počtu ozdravných pobytů realizovaných formou lázeňské péče, nic nemění na faktu, že výnos z pronájmu mohl být pro resort vyšší, že při uzavření nájemní smlouvy došlo k závažnému porušení zákona o majetku státu a okolnosti výběru nájemce vyvolávají pochybnosti o postupu ředitele LLÚ i vedení ministerstva a médií publikované domněnky o možné korupci.

Kontrolní pracovníci Ministerstva vnitra postupovali při prováděné supervizi standardním způsobem v souladu s interními akty řízení, naprosto shodně jako v době, kdy podléhali Vašemu řízení. Prověřovaná osoba (LLÚ) byla od června 2009, kdy byla supervize

zahájena, průběžně dotazována k jednotlivým skutečnostem, ke kterým předkládala písemné vysvětlivky a stanoviska včetně příslušných dokladů. Výsledným materiálem ze supervize byl protokol, který byl řediteli LLÚ předán dne 2. 9. 2009. Na základě jeho námitek ze dne 11. 9. 2009 byl zpracován dodatek k protokolu, který zohlednil dodatečně předložené doklady. Následně byla zpracována zpráva o výsledku supervize a předložena dne 23. 9. 2009. Nařízení Ministerstva vnitra č. 55 ze dne 6. října 2003 o obecné kontrole a supervizní činnosti, ve znění nařízení Ministerstva vnitra č. 1/2006 upravuje vztah kontrolních pracovníků a kontrolované osoby, jejich práva a povinnosti v průběhu kontroly. Pojmy vnitroresortní a meziresortní připomínkové řízení nezná.

Vzhledem k tomu, že příprava i realizace pronájmu probíhala v době, kdy jsem funkci ministra vnitra nezastával, považoval jsem za vhodné a potřebné, aby v zájmu objektivního a nezávislého prověření všech okolností pronájmu tuto kontrolu provedl nezávislý kontrolní orgán, v tomto případě Nejvyšší kontrolní úřad. Jelikož podněty pro plán NKÚ mohou dle § 17 odst. 2 zákona č. 166/1993 Sb., o NKÚ, vycházet i z vlády, hodlal jsem předložit tento návrh na jednání vlády dne 24. 8. 2009. Protože z časových a dalších důvodů k projednání nedošlo, opakovaně byl tento materiál, doplněný o další průběžná zjištění, předložen k projednání dne 24. 9. 2009. Jelikož se opět projednání neuskutečnilo, byl materiál stažen a v důsledku toho jsem následně o provedení kontroly nakládání s majetkem státu u SPO LLÚ MV požádal Ministerstvo financí dne 15. 10. 2009.

Prověřit okolnosti odprodeje a pronájmu nemovitého majetku jsem uložil pouze odboru interního auditu a supervize Ministerstva vnitra. O prošetření celého případu mne již v červnu písemně požádala nevládní nezisková organizace Oživení, občanské sdružení, které se zabývá především bojem proti korupci. Prověřením konkrétního obsahu jeho podání jsem pověřil sekci provozní a ekonomickou Ministerstva vnitra. Žádné další pokyny v souvislosti s prováděnou supervizí jsem nevydal. Útvar pro odhalování korupce a finanční kriminality SKPV zahájil v dané věci šetření z vlastní iniciativy, na základě informací publikovaných v médiích.

Závěrem bych Vás chtěl informovat o tom, že Vaše interpelace, včetně mé odpovědi, a zpráva z provedené supervize odprodeje a pronájmu nemovitého majetku bude uveřejněna na webových stránkách Ministerstva vnitra. Zprávu ze supervize Vám zároveň zasílám v příloze.

S pozdravem

Vážený pan
MUDr. Mgr. Ivan Langer
poslanec
Poslanecká sněmovna
Parlamentu České republiky
Praha