

Ministerstvo vnitra
odbor interního auditu a supervize

Č.j.: MV-40461-48/IAS-2009

Praha 21. září 2009

Počet listů: 9

Výtisk č.:

Z p r á v a

o výsledku supervize odprodeje a pronájmu nemovitého majetku

Na základě pokynu ministra vnitra a plánu supervize na rok 2009 byla pracovníky odboru interního auditu a supervize provedena v termínu od 12. června do 18. září 2009 s přerušením supervize pronájmu nemovitého majetku u státní příspěvkové organizace Lázeňské léčebné ústavy Ministerstva vnitra (dále jen „LLÚ MV“). Předmětem supervize byl postup při výběrovém řízení na pronájem lázeňských domů, způsob výběru dlouhodobého nájemce z hlediska souladu s ustanoveními zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, postup při uzavírání smlouvy na pronájem lázeňských domů Ministerstva vnitra a účelnost a efektivnost zvoleného řešení. Cílem bylo prověřit soulad postupu při výběrovém řízení a uzavírání smlouvy s právními předpisy, zejména zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Výsledky supervize byly zpracovány do protokolu, který byl předán dne 2. 9. 2009 řediteli LLÚ MV. Na základě jím podaných námitek bylo provedeno došetření a byl zpracován dodatek k protokolu.

Informace o supervizi odprodeje nemovitého majetku u Zařízení služeb pro MV byla předložena již dříve samostatně.

Supervizní bylo zjištěno:

1. Organizační, ekonomický a právní audit SPO LLÚ MV

V roce 2007 byl na základě rozhodnutí vedení resortu proveden organizační, ekonomický a právní audit tří státních příspěvkových organizací, m.j. SPO LLÚ MV, jehož důvodem a cílem bylo především zkvalitnění řízení organizací, úspora provozních a investičních nákladů, snížení počtu pracovníků, návrh zlepšení informačních toků a zvýšení efektivnosti vykonávaných služeb. Provedení auditu LLÚ MV zadal bývalý vrchní ředitel sekce majetku a investic na základě výběrového řízení, společnosti Deloitte Advisory s.r.o. Smluvní cena byla 780 tis. Kč bez DPH. Postup ministerstva při zadání veřejné zakázky a realizaci auditu včetně jeho výsledků prověřil v letošním roce Nejvyšší kontrolní úřad v rámci kontrolní akce č. 08/37 „Finanční prostředky vynakládané na poradenské služby ústředními orgány státní správy“, ukončené dne 26. června 2009. Jak konstatuje NKÚ ve svém protokolu, MV nedoložilo doklady o rozhodnutí vedení resortu, proto nebylo možno posoudit relevantnost zdůvodnění potřeby provedení auditu.

Společnost Deloitte Advisory s.r.o. předložila dne 31. července 2007 finální verzi zpracovaného auditu, v níž navrhla **čtyři varianty řešení provozování lázeňských domů** (dále jen „LD“) v působnosti LLÚ MV, konkrétně LD Tosca Karlovy Vary, Mercur Mariánské Lázně, Hubert Luhačovice, Luna Františkovy Lázně a RRC Darre Souš:

1) „LLÚ budou prodány jako celek, příp. po jednotlivých lázeňských ústavech (dále „LÚ“), a ozdravné pobyty pro potřeby MV budou zajišťovány nákupem na volném trhu.“ (očekávaná úspora 14,4 mil. Kč ročně)

1a) „Prodej LLÚ jako celek, příp. po jednotlivých LÚ, resp. LLÚ budou dlouhodobě pronajaty s věčným břemenem. Břemeno by mělo podobu povinnosti majitele, resp. provozovatele poskytovat část kapacity pro potřeby MV za symbolickou cenu.“ (úspora nevyčíslena)

2) „LLÚ budou ponechány jako celek a budou v nich provedena navržená racionalizační opatření v personální oblasti a v oblasti nákupu.“ (očekávaná úspora 16,7 mil. Kč ročně)

3) „Budou prodány tři LÚ (pozn.: Tosca, Mercur a Darre) a LÚ Luna a LÚ Hubert budou zefektivněny a začleněny pod Zařízení služeb pro MV.“ (očekávaná úspora 4,3 mil. Kč ročně)

Po zvážení výhod, nevýhod a rizik jednotlivých variant společnost Deloitte Advisory doporučila přijmout variantu č. 1.

Dne 26. října 2007 na základě úkolu z porady vedení ministerstva ze dne 8. října 2007 uložila bývalá náměstkyně ministra pro ekonomiku a provoz bývalému řediteli LLÚ MV do 31. října 2007 **přípravit dlouhodobý pronájem všech uvedených LD.**

Bývalý ředitel LLÚ MV navrhl oslovit tři subjekty k podání nabídky na zpracování analýzy situace a návrhu všech možných variant řešení pronájmu LD jako celku a po rozhodnutí zřizovatele o výběru nejvhodnější varianty tuto rozpracovat k realizaci.

Tento úkol byl písemně zpracován až po nástupu nového ředitele (od 1. prosince 2007) referátníkem ze dne 14. prosince 2007 pod č.j.: LLÚ-184-1/01-2007 „Racionalizace lázeňských zařízení – dlouhodobý pronájem lázeňských domů v působnosti LLÚ“. Navržený postup zpracování výběrového řízení pro přípravu dlouhodobého pronájmu LD externím subjektem byl ministrem schválen dne 19. února 2008 pod č.j.: LLÚ-28-5/01-2008.

2. Finanční, ekonomická a právní analýza dlouhodobého pronájmu LD, příprava výběrového řízení na budoucího nájemce

Dne 7. března 2008, pod č.j.: LLU-28-6/01-2008, podaly LLÚ MV pěti společnostem „Výzvu na veřejnou zakázku malého rozsahu podle § 18, odst. 3 Zákona č. 137/2006 Sb., o VZ, na dlouhodobý pronájem LD v působnosti SPO LLÚ MV včetně vlastní realizace výběrového řízení a výběru dlouhodobého nájemce“. Nabídku ve stanoveném termínu předložili pouze tři zájemci:

- FINESPA CZ s.r.o., za 1 894 500 Kč bez DPH,
- EUNICE CONSULTING a.s., za 1 792 000 Kč bez DPH,
- konsorcium Deloitte Advisory s.r.o. a advokátní kanceláře Havel&Holásek s.r.o., (dále „Deloitte/H&H“), za 1 295 000 Kč bez DPH.

Hodnotící komise vybrala dle předem stanoveného kritéria „*nejnižší nabídková cena*“ nabídku Deloitte/H&H v hodnotě 1 295 000 Kč bez DPH, s DPH 1 541 050 Kč.

Ze Záznamu o výběru uchazeče ze dne 9. dubna 2008 vyplývá, že hodnotící komise nezohlednila zvýhodnění konsorcia Deloitte/H&H spočívající v tom, že na rozdíl od dalších uchazečů disponovalo základními daty a informacemi (z organizačního, ekonomického a právního auditu LLÚ MV zpracovaného v roce 2007 za 780 000 Kč bez DPH), které mohly ovlivnit mimořádně nízkou nabídkovou cenu (o 38,38 – 46,29% nižší než ostatní uchazeči).

LLÚ MV nedoložily kompletní dokumentaci veřejné zakázky, kterou jsou jako zadavatel povinny uchovávat po dobu pěti let. Nabídka společnosti FINESPA s.r.o., byla doložena jen částečně a nabídka akciové společnosti EUNICE CONSULTING nebyla pracovníky LLÚ MV do ukončení supervize doložena (dohledána).

Dne 26. května 2008 byla uzavřena **trojstranná Smlouva o dílo** (dále jen „SoD“) mezi Deloitte Advisory s.r.o., advokátní kanceláří Havel&Holásek a LLÚ MV. Předmětem smlouvy

bylo zpracování analýzy **“Dlouhodobý pronájem lázeňských domů v působnosti SPO LLÚ MV, včetně vlastní realizace výběrového řízení a výběru dlouhodobého nájemce”**.

V první verzi finanční, ekonomické a právní analýzy dlouhodobého pronájmu LD, zpracované dne 30. června 2008 k připomínkování, odhadoval zpracovatel tržní cenu všech uvedených LD v současném stavu na téměř 1 mld. Kč. s tím, že roční nájem by mohl dosáhnout výše 47 až 60 mil. Kč. (V té době se jednalo již pouze o čtyři LD, neboť RRC Darre Souš bylo v březnu 2008 odprodáno.) Dále m.j. doporučil, aby minimální výše nájemného byla stanovena soudním znalcem a aby v případě uzavření nájemní smlouvy bylo ve smlouvě přesně vymezeno, jaké investice bude provádět nájemce a jaké pronajímatel.

Dne 8. července 2008 předložilo konsorcium Deloitte/H&H konečnou verzi analýzy, která obsahovala tři varianty dalšího postupu:

Varianta 1: LD budou pronajaty zájemcům (zájemci), poskytování ozdravných pobytů bude probíhat na tržním principu.

Varianta 2: LD budou pronajaty obdobně jako ve variantě 1, nájemce bude povinen rezervovat za tržních podmínek stanovenou ubytovací kapacitu pro stanovený počet příslušníků resortu Ministerstva vnitra.

Varianta 3: Pronájem LD Tosca, ponechání zbývajících ústavů v dosavadním režimu pro potřebu resortu.

Vzhledem k tomu, že nákup ozdravných pobytů pro příslušníky PČR a HZS ČR musí nadále probíhat v režimu zákona o veřejných zakázkách, nepřicházela varianta 2. v úvahu.

Porada vedení MV dne 8. července 2008 schválila realizaci varianty 1 (uvedeno v zápisu č. 17/08 z porady vedení č.j. MV-2135-17/KM-2008) – pronájem jednomu nájemci.

Dne 14. července 2008 vydal ředitel LLÚ MV pod č.j.: LLÚ-154/01-2008 “Rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti nemovitého a movitého majetku LLÚ MV, s.p.o.” na 20 let.

Zákon č. 219/2000 Sb., v § 27, v odst. 1, 2 a 4, mj. uvádí:

(1) „Věc nebo její část, kterou organizační složka dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, lze přenechat do užívání právnické nebo fyzické osoby. Obdobně lze postupovat i v případě, že tak bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ...“.

(2) „Užívání podle odstavce 1 lze sjednat pouze na dobu určitou i nadále, lze užívat nejdéle 8 let pro jednoho uživatele. Pokud jsou podmínky podle odstavce 1 splněny i nadále, lze užívání témuž uživateli prodloužit anebo sjednat znovu, avšak opět pouze na dobu v trvání nejdéle 8 let. ...“.

(4) „Výjimku z důvodů pro přenechání věci nebo její části do užívání, stanovených v odstavci 1, z podmínek doby užívání stanovených v odstavci 2 ... může ze závažných důvodů povolit ministerstvo financí.“.

Dne 10. července 2008 se uskutečnilo jednání s ředitelkou majetkoprávního odboru Ministerstva financí, při němž bylo Ministerstvu vnitra doporučeno provést nabídkové řízení jiným organizačním složkám státu s ohledem na charakter poskytovaných služeb v LD.

Následně bylo provedeno nabídkové řízení těm organizačním složkám státu, které mají povinnost zajišťovat lázeňskou péči o příslušníky ve služebním poměru. Byla oslovena Ministerstva financí, spravedlnosti a obrany a BIS. Všechny tyto organizační složky nabídku odmítly.

V souvislosti s uvedenou nabídkou se vyjádřil bývalý ministr financí k této záležitosti v dopise ze dne 14. srpna 2008 č.j. 22/65021/2008-221, adresovaném bývalému ministru vnitra MUDr. Mgr. Ivanu Langerovi v tom smyslu, že se jedná o nestandardní postup a z hlediska principů platné právní úpravy na úseku hospodaření s majetkem státu by byl namísto především prodej LD a měly by být posouzeny i podmínky a nutnost další existence státní příspěvkové organizace. Dále ve svém stanovisku m.j. uvedl, že výjimka z doby užívání je obecně možná, upozornil zároveň na povinnost sjednat nájemné za podmínek § 27 odst. (3)

zákona č. 219/2000 Sb., („V případě užívání podle odstavce 1 nesmí být nájemné sjednáno v nižší částce, než kterou jako nejvyšší možné nájemné stanoví zvláštní právní předpis; není-li nájemné upraveno zvláštním právním předpisem, **sjedná se nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá. ... „.**“), **neboť zákon výjimku z tohoto ustanovení nepřipouští.**

Ze závěrů auditu konsorcia Deloitte/H&H vyplývá, že v ekonomické analýze byla výše nájemného uvažována jako výsledek výpočtů z pohledu budoucího nájemce, se započítáním nákladů, budoucích výnosů a požadované ziskové marže. Byla uvažována jako konzervativní a optimistická varianta s ohledem na uvažovaný poměr mezi objemem lázeňské a rehabilitační péče. Nebylo již přihlédnuto k tržní hodnotě nemovitosti ani k ceně nájmu v místě a čase obvyklé. **Pro variantu č. 1, kterou zvolilo vedení MV, byl výpočet odhadu nájemného stanoven na 37,3 mil. Kč u konzervativní varianty, resp. 46 mil. Kč u optimistické varianty. Podle závěrů analýzy by výše nájmu neměla klesnout pod 30 mil. Kč ročně i v případě, že nájemce bude investovat do LD 150 mil. Kč.**

3. Výběrové řízení na pronájem LD

SoD uzavřená mezi LLÚ MV a Deloitte/H&H, upravující výběrové řízení a výběr nájemce, stanovila předmět díla Deloitte/ H&H následovně:

- „2.2.3.1 vyhlášení výběrového řízení a specifikace lhůt ve výběrovém řízení,
- 2.2.3.2 zodpovídání dotazů k zadávací dokumentaci,
- 2.2.3.3 otevírání obálek s nabídkami,
- 2.2.3.4 posuzování splnění kvalifikace a stanovených zadávacích podmínek předloženými nabídkami,
- 2.2.3.5 příprava podkladů pro rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky,
- 2.2.3.6 předložení smlouvy podepsané vítězným uchazečem.“

Tím byl jednoznačně vymezen rozsah činnosti konsorcia, které mělo vést celé výběrové řízení až do předání smlouvy podepsané vítězným uchazečem.

LLÚ MV v Hospodářských novinách dne 1. října 2008 však samy oznámily, že ke dni 30. září 2008 vyhlašují výběrové řízení na nalezení nejvhodnějšího subjektu, se kterým bude uzavřena nájemní smlouva na vybraný majetek ve správě LLÚ MV. Tento postup odůvodnil ředitel LLÚ MV tím, že smluvní ujednání bylo doplněno (změněno) zadávací dokumentací k výběrovému řízení pod body 8.1 a 8.4 tak, aby finální dokončení výběrového řízení a uzavření smlouvy na pronájem LD bylo v dispozici zadavatele a nikoliv v dispozici smluvního subjektu, který zajišťuje vlastní proces výběrového řízení. Tato skutečnost se promítla i do složení hodnotící komise, kde většinu tvořili zástupci zřizovatele (odbor právní a odbor správy majetku). Vzhledem k tomu, že citované skutečnosti podstatným způsobem měnily rozsah a podmínky uzavřené SoD, měly být upraveny dodatkem ke SoD, nikoli pouhou změnou zadávací dokumentace. Současně mělo dojít k poměrnému snížení ceny příslušné části díla, jak je zakotvena v bodu 3.1.3 uzavřené SoD (220 tis. Kč bez DPH).

Termín pro podání nabídek byl stanoven na 3. listopad 2008. Toho dne se otevírání obálek za vyhlášovatele zúčastnil ředitel LLÚ MV.

V rámci termínu pro přípravu nabídky si zadávací dokumentaci vyzvedlo 9 zájemců, z toho si 4 zájemci proti podpisu Dohody o zpřístupnění informací vyzvedli informační CD. **Nabídku podala pouze 1 společnost, TEMPARANO a.s., se sídlem Ovocný trh 572/11 Praha 1, a to ve výši 19 920 000 Kč bez DPH.**

OVĚŘENÍM NA ZÁKLADĚ VÝPISU Z OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU BYLO ZJIŠTĚNO, ŽE SPOLEČNOST TEMPARANO A. S. BYLA ZAPSÁNA DNE 26. ÚNORA 2008 S PŘEDMĚTEM ČINNOSTI „PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ, BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR BEZ POSKYTOVÁNÍ JINÝCH NEŽ ZÁKLADNÍCH SLUŽEB ZAJIŠŤUJÍCÍCH ŘÁDNÝ PROVOZ NEMOVITOSTÍ, BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR“. JEDINÝM AKCIONÁŘEM BYLA BRAXTON INVEST, S.R.O., PRAHA 10. TENTO STAV TRVAL AŽ DO 29. ZÁŘÍ 2008 (JEDEN DEN PŘED VYHLÁŠENÍM VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ NA PRONÁJEM LD), KDY DOŠLO K VÝMĚNĚ JEDINÉHO ČLENA PŘEDSTAVENSTVA ŽANETY BILOVÉ, PRAHA 9 ZA JUDr. Ing. Jaroslava Komoru, Bardejov, SR. ROVNĚŽ DOŠLO K VÝMĚNĚ ČLENŮ DOZORČÍ RADY A JEDINÉHO AKCIONÁŘE BRAXTON INVEST, S.R.O. – ZA PARTNER INVEST, S.R.O., BARDEJOV. (JEDNATELEM PARTNER INVEST S.R.O. JE JUDr. Ing. Jaroslav Komora. SPOLEČNÍKY JSOU OLTA S.R.O. BARDEJOV A LIPTOVSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE A.S.. JEDINÝM SPOLEČNÍKEM OLTA S.R.O. JE JUDr. Ing. Jaroslav Komora, PŘEDSEDOU PŘEDSTAVENSTVA A.S. LIPTOVSKÉ LIEČEBNÉ KÚPELE JE JUDr. Ing. Jaroslav Komora) ZÁKLADNÍ KAPITÁL SPOLEČNOSTI TEMPARANO A.S. ČINÍ 2 MIL. KČ. DNE 17. BŘEZNA 2009 BYL ZMĚNĚN PŘEDMĚT ČINNOSTI NA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ, BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR. PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ VÝROBA, OBCHOD A SLUŽBY NEUVEDENÉ V PŘÍLOHÁCH 1 AŽ 3 ŽIVNOSTENSKÉHO ZÁKONA BYLY ZAPSÁNY DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU DNE 9. ŘÍJNA 2008 A HOSTINSKÁ ČINNOST, MASÉRSKÉ, REKONDIČNÍ A REGENERAČNÍ SLUŽBY, REHABILITAČNÍ A FYZIKÁLNÍ MEDICÍNA, ČINNOSTI PŘI KTERÝCH JE PORUŠOVÁNA INTEGRITA KŮŽE BYLY ZAPSÁNY 27. DUBNA 2009, TJ. DO 30 DNŮ PO NABYTÍ ÚČINNOSTI NÁJEMNÍ SMLOUVY K 1. DUBNU 2009. (K TOMUTO DATU VŠAK NEBYLA ZAPSÁNA LÁZEŇSKÁ ČINNOST, K ZÁPISU DOŠLO TEPRVE DNE 13. ČERVENCE 2009).

Konsorcium Deloitte/H&H zpracovalo v listopadu 2008 materiál „Výběrové řízení s názvem „Dlouhodobý nájem lázeňských domů“, v němž provedlo posouzení předložené nabídky:

1. kvalifikace – zájemce prokázal základní a profesní kvalifikační předpoklady. Ekonomické, finanční a technické kvalifikační předpoklady bylo možné prokázat prostřednictvím osob, které náleží do skupiny propojených osob se zájemcem dle § 66a zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník v platném znění, což zájemce učinil. Jediným nedostatkem, který posuzovatel konstatoval, byla skutečnost, že živnostenská oprávnění k provozu lázeňského zařízení byla předložena pouze pro Slovenskou republiku. Přesto doporučil akceptovat tento kvalifikační požadavek jako splněný, neboť ustanovení čl. 3.5 návrhu nájemní smlouvy předpokládalo, že některá povolení a licence si budoucí nájemce zajistí do 20 dnů od podpisu smlouvy. (ve finálním znění smlouvy upraveno na 30 dnů).

2. vyhodnocení dílčích kritérií (výše nájemného v prvním roce, kvalita podnikatelského plánu, zkušenosti s realizací ozdravných pobytů rehabilitačního typu a kapacita zařízení provozovaných zájemcem) – posuzovatel zpochybnil pouze podnikatelský plán, ve kterém společnost Temparano a.s. předpokládala, že bude nadále pro Policii ČR a HZS ČR realizovat ozdravné pobyty formou lázeňské péče v rozsahu cca 5 500 pobytů ročně. Poté, kdy tento požadavek nemohl být ze strany resortu akceptován, neboť zajišťování ozdravných pobytů musí být napříště realizováno na volném trhu v režimu zákona o veřejných zakázkách, přepracovala společnost Temparano a.s. svůj podnikatelský záměr s tím, že úbytek klientely ze strany resortu Ministerstva vnitra nahradí klienty ze zahraničí, zejména z německy a ruský hovořících oblastí a dále oslovením dalších firem, které zajišťují pro své zaměstnance ozdravné pobyty.

V celkovém hodnocení konsorcium konstatovalo splnění základní, profesní, ekonomické a finanční kvalifikace i dílčích hodnotících kritérií.

LLÚ MV jako vyhlašovatel zahájily dne 18. listopadu 2008 řízení hodnotící komise. Jednání komise se zúčastnili též zástupci (již jen jako poradci) konsorcia Deloitte/H&H, kteří do protokolu o jednání hodnotící komise pod bodem 8) **s důrazem upozornili na skutečnost, „že nabídka nemůže být sama o sobě hodnocena, protože hodnotící kritéria jsou stanovena jako poměrová kritéria jednotlivých nabídek vůči sobě.“** Jednání komise pokračovalo informací poradenského konsorcia uvedenou pod bodem 9) „Dále byly prezentovány možnosti dalšího postupu ve výběrovém řízení, zejména s ohledem na přepokládané možné závěry hodnotící komise a možnost vyhlašovatele zrušit výběrové řízení.“.

Další jednání se zájemcem probíhala ve dnech 26. listopadu a poté 4. prosince 2008, kdy hodnotící komise **vyhodnotila nabídku společnosti Temparano a.s. jako nejlepší** a doporučila uzavřít s ní smlouvu. **Učinila tak i přes to, že nabídka společnosti Temparano byla jediná, tudíž s ničím neporovnatelná a proti závěrům analýzy firmy Deloitte/H&H nevýhodná.** Dále i přes to, že v dokumentaci výběrového řízení bylo v bodu 12 písm. c) zakotveno „*právo vyhlášovatele nevybrat žádnou nabídku a právo výběrové řízení kdykoliv zrušit, a to bez udání důvodu a až do doby uzavření smlouvy s vítězným zájemcem.*“ Jelikož v zadávacích podmínkách výběrového řízení nebyla stanovena minimální výše nájemného, ani nájemné v místě a čase obvyklé ve smyslu § 27 odst. (3) zákona č. 219/2000 Sb., bylo pouze na úvaze potencionálního nájemce, jak vysoké nájemné je ochoten nabídnout. Hodnotící komise přistoupila na výši nájemného nabízenou zájemcem. V protokolu o jednání se zájemcem dne 4. prosince 2008 o předložené nabídce ve výběrovém řízení Dlouhodobý nájem LD, v bodu 10), je uvedeno: „Na závěr jednání bylo zájemci sděleno, že v dostatečném předstihu obdrží rozhodnutí vyhlášovatele, zda se rozhodl s ním uzavřít smlouvu.“

Poradou vedení ministerstva dne 8. prosince 2008 (č.j.: MV-2135-34/KM-2008) byla odsouhlasena informace bývalého námětky ministra vnitra pro ekonomiku a provoz o uzavření výběrového řízení na nájemce LÚ s tím, že smlouva může být podepsána se společností Temparano a.s. se sídlem Ovocný trh 572/11, Praha 1, a to ve výši nájemného 19 920 000 Kč bez DPH, s účinností od 1. dubna 2009.

Supervize konstatuje, že **v rozporu s doporučením firmy Deloitte/H&H v původní verzi zpracované finanční, ekonomické a právní analýzy dlouhodobého pronájmu LD nebyla před vyhlášením výběrového řízení stanovena minimální výše nájemného soudním znalcem, nebylo přihlédnuto k tržní hodnotě nemovitostí a nebylo doloženo zjišťování cen pronájmu v místě a čase obvyklých, jak ukládá § 27 odst. (3) zákona č. 219/2000 Sb..**

4. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva se společností Temparano a.s. byla uzavřena dne 11. prosince 2008 s účinností od 1. dubna 2009. Smluvní nájemné činí 19 920 000 Kč bez DPH, včetně DPH cca 23, 7 mil, což je podstatně méně (o cca 13,6 mil. Kč ročně), než byla konzervativní varianta v ekonomické analýze Deloitte/H&H a několikanásobně méně než odhad Deloitte/H&H na základě odhadované tržní hodnoty nemovitostí.

Dle sdělení ředitele LLÚ MV se do výše nájemného promítl výsledek stavebně technického auditu (dále „STA“), který zpracovala dne 11. září 2008 firma ABAS IPS Management se sídlem v Ostravě. Auditor vyčíslil nutné náklady do stavebních oprav, nutných investic pro zajištění provozuschopnosti a na nákup nového, popřípadě opravu stávajícího zařízení. U jednotlivých závad stanovil míru rizika (vysoké, střední, nízké), které ovlivňuje další provozuschopnost zařízení. Celkovou výši finančních prostředků, které bude nutné vynaložit na realizaci doporučených investic a oprav vyčíslil STA na 106 mil. Kč. Dalších 22 mil. Kč vyčíslily LLÚ MV jako nutné investice do vyššího ubytovacího standardu, celkem tedy 128 mil. Kč. Výsledek tohoto auditu nebyl znám v době, kdy konsorcium Deloitte/H&H zpracovalo finanční analýzu pronájmu, a do výše nájemného, které bylo výsledkem započítání budoucích výnosů, nákladů a ziskové marže z pohledu nájemce, tudíž nemohly být tyto náklady promítnuty.

Uvedenou částku 128 mil. Kč bude nutné vzhledem ke stupni závad vynaložit v nejbližších pěti letech, tj. 25,6 mil. Kč ročně. Ze zpracovaného STA však není zřejmé, jaká část bude řešena formou oprav na vrub nákladů a které závady budou řešeny formou investic. Studie vypracovaná konsorciem Deloitte/H&H uvažovala v ekonomické analýze s náklady

na běžnou údržbu majetku a reprodukci 17,12 mil. Kč ročně, z toho náklady na opravy a údržbu 7,5 mil. Kč, zbytek měla tvořit reprodukce majetku financovaná z odpisů, které však budou tvořit a investovat LLÚ MV, tudíž se nejedná o náklad nájemce. Rozdíl v nákladech v prvních pěti letech, které je nutné navýšit oproti částce uvažované v ekonomické analýze, se zohledněním výsledků STA, tudíž činí +8,5 mil. Kč ročně (25,6 – 17,12). Promítnuto do výše nájemného potom snižuje původní odhadovanou výši 37,3 mil. na 28,7 mil. Kč ročně. Od této modelové hodnoty se liší vítězná nabídka, která činila 23,7 mil. Kč včetně DPH o -5 mil. Kč, což činí -100 mil Kč za 20 let.

V modelu výpočtů Deloitte/H&H je promítnuta hodnota odpisů majetku (jedná se o částku cca 10 mil. Kč ročně), které budou LLÚ MV podle nájemní smlouvy každoročně přidělovat do fondu reprodukce majetku a alokovat do jednotlivých LD, čímž bude finančně zabezpečena realizace investic k odstranění blíže neurčené části závad, popsanych ve stavebně technickém auditu a následně další investice. Tato výše odpisů se však jako nákladová položka neobjevuje ve finanční analýze Deloitte/H&H v uvažovaných nákladech ředitelství LLÚ MV, kde je ročně promítnuto pouze cca 3,5 mil. Kč, což představuje náklady na mzdy, zákonné pojištění a běžné výdaje na chod ředitelství LLÚ MV. Roční objem odpisů, který představuje v roce 2009 přibližně 10,7 mil. Kč, tak zvyšuje příspěvek na činnost LLÚ MV (pro rok 2010 na 12,2 mil. Kč) Tento nepřehledný způsob propočtů nebyl ze strany vedení LLÚ MV vysvětlen jinak, než že je výsledkem finanční analýzy zpracované Deloitte/H&H.

Na základě čl. 8.3 uzavřené nájemní smlouvy je nájemce povinen tvořit fond na opravy, do kterého bude ročně přispívat minimálně částkou 10 mil. Kč. Jestliže STA spolu s LLÚ MV předpokládá vynaložení částky 128 mil. Kč v nejbližších pěti letech, tj. 25,6 mil. Kč ročně, lze konstatovat, že vynaložení prostředků ze strany nájemce v odpovídající výši není ve smlouvě zajištěno. Podle písemného sdělení LLU MV, by přiměřenost lhůty stanovené pronajímatelem k odstranění závad zjištěných STA, musela být součástí oboustranné dohody, popř. rozhodnutí soudu. Tento argument nelze akceptovat, neboť odůvodnění výše sjednaného nájmu vychází z tvrzení, že závady zjištěné STA je nutné odstranit během pěti let, a proto je jejich finanční ohodnocení promítnuto do nákladů nájemce, a tudíž snížilo nájemné předpokládané Deloitte/H&H na sjednanou částku 19 920 000 Kč bez DPH.

Z uvedeného vyplývá, že jediná předložená nabídka, která byla přijata a na jejímž základě byla uzavřena nájemní smlouva, je z hlediska resortu Ministerstva vnitra nevýhodná, v rozporu s § 14 odst. (1) a § 27 odst. (3) zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, které stanoví:

*§ 14 (1) „Majetek musí být využíván účelně a hospodárně k plnění funkcí státu a k výkonu stanovených činností; jiným způsobem lze majetek použít nebo s ním naložit pouze za podmínek stanovených zvláštním právním předpisem nebo tímto zákonem. **Organizační složka si počíná tak, aby svým jednáním majetek nepoškozovala a neodůvodněně nesnižovala jeho rozsah a hodnotu anebo výnos z tohoto majetku.**“.*

*§ 27 (3) „V případě užívání podle odstavce 1 nesmí být nájemné sjednáno v nižší částce, než kterou jako nejvyšší možné nájemné stanoví zvláštní právní předpis; není-li nájemné upraveno zvláštním právním předpisem, **sjednává se nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá.** ...“.*

Tím, že ředitel LLÚ MV uzavřel nájemní smlouvu na pronájem LD na 20 let se společností Temparano a.s. a tento postup byl odsouhlasen dne 8. prosince 2008 poradou vedení MV, přestože byla podána pouze jediná nabídka a nabízené nájemné se podstatným způsobem lišilo od modelového výpočtu firmy Deloitte/H&H v neprospěch LLÚ MV, v nájemní smlouvě nebyl výslovně zajištěn závazek nájemce provést veškeré opravy závad zjištěných stavebně technickým auditem ve lhůtě pěti let, byla porušena výše citovaná ustanovení zákona č. 219/2000 Sb.

Žádost o povolení výjimky z doby dočasné nepotřebnosti na 20 let byla podána na Ministerstvo financí ředitelem LLÚ MV dne 7. ledna 2009, č.j.: LLU-13/01-2009. **Ministerstvo financí** si vyžádalo doplňující informace a po jejich obdržení od bývalého náměstka pro ekonomiku a provoz **vydalo pod č.j.: 03/8 508/2009-221 povolující výjimkovou doložku dne 29. ledna 2009**, vztahující se k době nájmu.

Nájemní smlouva obsahuje podle názoru supervize některá sporná ustanovení:

Na základě dokladů, předložených ředitelem LLÚ MV, supervize konstatuje, že společnost Temparano a.s. požádala Krajský úřad Karlovarského kraje jako orgán příslušný k registraci podle ust. § 8 odst. 1 zákona č. 160/1992 Sb., o zdravotní péči v nestátních zdravotnických zařízeních, dne 20. března 2009 o registraci nestátního zdravotnického zařízení. Rozhodnutí o registraci vydané Krajským úřadem nabylo právní moci dne 31. března 2009.

Ověřením na základě výpisu z obchodního rejstříku bylo dále zjištěno, že lázeňská činnost byla do předmětu podnikání společnosti Temparano a.s. zapsána teprve dne 13. července 2009. V čl. 3.5 nájemní smlouvy je uvedeno, že nájemce je povinen udržovat v platnosti veškerá povolení a licence, popř. si na vlastní náklady do 30 dnů od podpisu této smlouvy, popř. od vzniku takové potřeby zajistit další povolení a licence, jež právní předpisy vyžadují k řádnému výkonu provozu lázní po celou dobu nájmu, udržovat je po celou dobu nájmu platná a účinná a plnit podmínky v nich uvedené.

Tím, že nájemce neměl do 13. července 2009 lázeňskou činnost zapsanou v předmětu podnikání, porušil čl. 3.5 nájemní smlouvy.

Čl. 3.5 však obsahuje zároveň další ustanovení: „Nemožnost nájemce zajistit nebo udržet v platnosti a účinnosti povolení nemá vliv na platnost a účinnost této smlouvy a na práva a závazky nájemce z ní vyplývající.“

Supervize konstatuje, že jednotlivá výše uvedená ustanovení čl. 3.5 nájemní smlouvy si navzájem odporují, neboť pokud by nájemce nezajistil nebo neudržel v platnosti po celou dobu nájmu veškerá povolení na činnost nestátního zdravotnického zařízení a neměl oprávnění k výkonu lázeňské činnosti, nemohl by tuto činnost vykonávat a tudíž plnit povinnosti vyplývající z čl. 3.1 nájemní smlouvy, který stanoví: „Nájemce je povinen užívat předmět nájmu k provozu lázní.“

Nájemní smlouva obsahuje v čl. 15.6 **ustanovení o finanční kompenzaci**, kterou by LLÚ MV musely uhradit nájemci v případě vypovězení smlouvy, konkrétně do pěti let ve výši tří ročních nájmů, do deseti let ve výši dvou ročních nájmů a později jednoho ročního nájmu, např. i v případě, že důvodem výpovědi smlouvy bude to, že předmět nájmu přestane být pro pronajímatele nepotřebný. **Toto ustanovení je jednostranně pro resort nevýhodné a v případě vypovězení smlouvy v prvních pěti letech (pokud by nájemce do doby ukončení smluvního vztahu neinvestoval do předmětu nájmu adekvátní objem prostředků), by vyplacením kompenzace mohlo dojít k bezdůvodnému obohacení nájemce na úkor veřejných finančních prostředků.**

5. Zřizovací listina LLÚ MV

Zřizovací listina SPO LLÚ MV ze dne 31. března 1993 byla v průběhu dalších let upravena pěti dodatky, naposledy 26. listopadu 2003. Supervizí bylo zjištěno, že zřizovatel neupravil dodatkem ke zřizovací listině změnu v soupisu majetku, s nímž je příslušná SPO hospodařit, po odprodeji areálu RCC DARRE Souš v roce 2008. Od 1. dubna 2009, kdy nabyla účinnosti nájemní smlouva na pronájem lázeňských domů, přestala SPO LLÚ MV poskytovat

lázeňskou péči a ozdravné pobyty ve prospěch zřizovatele (PČR a HZS ČR) i lázeňskou péči realizovanou v jiné činnosti.

Lze konstatovat, že pronájmem veškerého nemovitého majetku, včetně majetku movitého, a převodem všech zaměstnanců LD na nájemce přestala SPO LLÚ MV splňovat účel, k němuž byla zřízena. Došlo ke změně hlavní činnosti LLÚ MV tím, že od 1. dubna 2009 plní funkci centrálního zadavatele veřejné zakázky na nákup ozdravných pobytů pro příslušníky Policie ČR a HZS ČR, realizují investice do pronajatého majetku a vykonávají kontrolní činnost dodržování standardů ozdravných pobytů ve smyslu NMV č. 22/2009. Zřizovací listina nebyla do ukončení supervize upravena.

Závěr

Na základě rozhodnutí rady vedení ministerstva připravila SPO LLÚ MV dlouhodobý pronájem lázeňských domů. Cílem řešení byla především úspora provozních a investičních prostředků a snížení počtu pracovníků. Finanční, ekonomickou a právní analýzu pronájmu, včetně výběrového řízení na budoucího nájemce zajišťovalo konsorcium Deloitte/H&H. Výsledkem bylo uzavření nájemní smlouvy s jediným zájemcem, a.s. Temparano, která nabídla roční nájemné ve výši 19 920 tis. Kč bez DPH. Smlouva byla uzavřena i přes to, že nabídka společnosti Temparano byla jediná, s ničím neporovnatelná a tudíž sama o sobě nehodnotitelná. Vyhlášovatel výběrového řízení nevyužil svoji možnost v tomto případě výběrové řízení zrušit.

Jak vyplývá z výsledků supervize, výsledný efekt smluvního vztahu se do značné míry liší od výsledků analýzy zpracované Deloitte/H&H v neprospěch LLÚ MV. Zároveň bylo konstatováno nedodržení ustanovení § 27 odst. (3) zákona č. 219/2000 Sb., které hovoří o nutnosti sjednat nájemné nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, neboť zákon výjimku z tohoto ustanovení nepřipouští. Tato podmínka splněna nebyla, zjišťování obvyklého nájmu v čase a místě nebylo doloženo.

Supervize konstatuje, že účelu zvoleného řešení (pronájmu LD) bylo dosaženo. Efektivnost řešení je s ohledem na výše uvedené sporná. Celkový ekonomický efekt pro resort, tj. se zohledněním výdajů na ozdravné pobyty příslušníků Policie ČR a HZS ČR, pořizované tržním způsobem na základě veřejné zakázky, bude možné vyhodnotit nejdříve po skončení ročního účetního období.