



# STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

1. zasedání zastupitelstva města dne: 30. 1. 2014

**Bod pořadu jednání:**

**Zrušení usnesení zastupitelstva - Radniční sklípek**

**Zpracoval:** Odbor majetkové správy  
odbor, oddělení: oddělení majetkové evidence a dispozic  
telefon: 48 524 3312

**Schválil:** vedoucí oddělení Ivana Roncová  
vedoucí odboru Ivana Roncová, pověř.zast.ved.odboru

**Projednáno:** RM dne 17.12.2013

**Poznámka:**

**Předkládá:** *Mgr. Martina Rosenbergová, v.r.*  
*primátorka Statutárního města Liberec*  
*Mgr. Jiří Šolc, v.r. náměstek primátorky*

## Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

***z r u š u j e***

usnesení č.193/07 zastupitelstva města ze dne 29.11.2007

***a u k l á d á :***

Ivaně Roncové, pověř.zast.vedoucí odboru majetkové správy,  
vypsát výběrové řízení se zpracováním všech podkladů z odborného posudku a podle nového občanského zákoníku

T: únor 2014

## DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Radniční sklípek byl zprovozněn již v roce 1893, a to ještě před zprovozněním úřednických prostor nově postavené liberecké neorenesanční radnice. Přilehlé prostory byly tehdy využívány jako vinný a pivní sklípek, a částečně i jako sklad uhlí. Po 2. světové válce zde sídlila pivnice Parlament. Sklípek fungoval bez přerušení úctyhodných 100 let. Na začátku 90. let minulého století jej poničila velká havárie kanalizace, po níž byl sklípek několik let uzavřený. Po komplexní rekonstrukci převzal restauraci v roce 1998 do nájmu Krušovický pivovar s tím, že část nákladů na rekonstrukci (7,5 milionů korun) splácel podnik jako součást nájmu. Prostory ovšem pivovar opustil už v roce 2003, neboť splácení rekonstrukce v souvislosti s vysokými náklady za energie, zejména za teplo a elektřinu, byly pro podnik příliš vysoké. Město Liberec převzalo vyklizené prostory v roce 2004. O té doby není radniční sklípek využíván jako restaurace a město hledalo jeho smysluplnou náplň.

V roce 2007 si ZM usn.č.193/07 v souladu s ust. § 84 odst. 4 zákona o obcích vyhradilo pravomoc, která normálně náleží Radě města a odsouhlasilo využití sklípku jako reprezentativních prostor města s tím, že do jedné části sklepních prostor byla po nezbytných úpravách přestěhována z Domu klavíru na Šaldově náměstí legendární Malá výstavní síň a druhá (větší) část slouží jako příležitostný výstavní prostor.

Město hradí ze svého rozpočtu nezbytné náklady na temperování sálů a spotřebu elektrické energie. Roční náklady se pohybují okolo 400tis Kč.

Současné vedení města hledalo partnera pro původní využití prostor. Vedení města motivuje nejen všeobecný úsporný trend, ale také snaha navrátit sklípku původní tvář. Rada města vypsal VŘ na potenciálního provozovatele restaurace.

Soutěžila se výše nájemného. Jediným přihlášeným účastníkem, který si objekt prohlédl a byl schopen garantovat zadané podmínky, byla společnost TERRA FELIX s.r.o., která provozuje znovuobnovený pivovar ve Frýdlantu.

Smlouva s tímto výhercem VŘ nemohla být podepsána z důvodů nezrušení Usnesení č.193/07 před vyhlášením referenda. V době, kdy je vyhlášeno referendum nemůže samospráva činit cokoli, co by mařilo předmět referenda, které rozhodovalo mimo jiné i o zákazu dlouhodobých nájemních vztahů u tzv. neprivatizovatelného majetku. Budova historické radnice se svým sklípem k tomuto majetku náleží. V současné době je již tento problém vyřešen, referendum nebylo platné, resp. se jej nezúčastnilo dost hlasujících. Mezičas byl využit ke zpracování odborného znaleckého posudku ohledně nákladů na zprovoznění restaurace (viz příloha č.1)

Po proběhlém referendu se přiblížil nástup nového občanského zákoníku, platného od 1.1.2014, který mění smlouvu a některé podstatné aspekty nájemního vztahu. Radou města bylo zrušeno původní výběrové řízení a rozhodnuto, že po 1.1.2014 bude vypsáno nové výběrové řízení na tento nebytový prostor, kde již budou upraveny podmínky pro výběrové řízení podle nového zákoníku.

Rada města dne 17.12.2013 usnesením č.1034/2013 zrušila usnesení č.453/2013 rady města ze dne 18.6.2013 o schválení pronájmu tohoto nebytového prostoru.

Přihlášenému účastníkovi výběrového řízení, společnosti TERRA FELIX, s.r.o. byla tato situace oznámena, nesouhlasí s ní, ale podřídí se a do nového výběrového řízení se přihlásí. Jejich zájem i nadále trvá, což potvrdili i v přiloženém dopise.



**DODÁVKY GASTRONOMICKÝCH ZAŘÍZENÍ,  
PORADENSTVÍ, PROJEKCE, SERVIS**

## **Restaurace Radniční sklípek , Liberec – odhad investičních nákladů**

### **Stávající stav :**

V 1. a 2.PP budovy radnice byla v minulosti provozována restaurace . Poslední rozsáhlá stavební rekonstrukce proběhla cca v roce 1998 , po cca 5 letech byl však provoz restaurace z ekonomických důvodů ukončen a od té doby, jsou prostory využívány pouze příležitostně . V zadní části 1.PP byla vybudována galerie .

Zatímco odbytové prostory bývalé pivnice byly následně zrekonstruovány , je zde funkční vzduchotechnika , nová podlaha , zázemí gastroprovozu - sklady, přípravny, kuchyně- bylo kompletně vyklizeno ( technologicky i stavebně ) .

Do interiéru restaurace na několika místech zatéká , což souvisí zřejmě jak s odvodněním vnitřního dvora objektu , tak i se stavem izolací budovy obecně s ohledem na její stáří . Sociální zázemí pro hosty restaurace je sice funkční , ale po 15 letech již nevyhovuje dnešním požadavkům a bude třeba jej rekonstruovat ( zařizovací předměty, povrchy )

Zázemí provozu bývalý nájemce de facto kompletně vyklidil , byly demontovány vzduchotechnické rozvody v kuchyni včetně odsávacích zákrytů , VZT větrací jednotka pro kuchyni s regulací zůstala zachována .

Po ukončení provozu restaurace byla dodatečně instalována nová větrací jednotka , která zajišťuje odvětrání prostor bývalé pivnice . Ta je však napojena na přírodní a odtahové trasy původní kuchyňské jednotky a bude třeba vybudovat nové .

Nákladní výtah , který sloužil pro zásobování není funkční a bude třeba jej vyměnit , Prostory 2.PP jsou až jednu místnost v nevyhovujícím stavu .

### **Navrhované řešení**

Pokud by měl být obnoven provoz restaurace , bude třeba provést celou řadu oprav a úprav , se zásadními změnami dispozice však nepočítáme , bude třeba respektovat provoz galerie a radnice samotné .

Skutečný rozsah stav.úprav a objem finančních prostředků záleží samozřejmě na dohodě vlastníka objektu a provozovatele .

Nový nájemce by měl předložit projektovou dokumentaci, ze které vyplynou veškeré požadavky

na stavební práce a úpravy rozvodů a následně může být stanoven přesnější rozpočet .

*Firma je zaregistrována u krajského soudu v Ústí nad Labem oddíl C, vložka 78*

ARDA spol. s r. o.  
Londýnská 123/17  
460 01 Liberec 11  
[www.arda.cz](http://www.arda.cz)

IČO: 41329180  
DIČ: CZ41329180  
KB a.s. Liberec  
CZK: 19-8959320297/0100

tel : +420 485 105 515  
fax : +420 485 113 537  
e-mail : [info@arda.cz](mailto:info@arda.cz)



DODÁVKY GASTRONOMICKÝCH ZAŘÍZENÍ,  
PORADENSTVÍ, PROJEKCE, SERVIS

**Práce zahrnou :**

**Vzduchotechnika**

Kompletní VZT rozvody v zázemí kuchyně – přívodní a odtahové vzduchovody včetně napojení na stávající větrací jednotku a včetně nového odtahové potrubí nad střechu radnice, VZT zákryty, revizi větrací jednotky a regulace, revizi dimenzování přívodu tepla pro ohřev vzduchu revizi vzájemné funkce jednotek větrání obytných prostor a zázemí

**Elektro**

revizi rozvaděče a silových rozvodů, kontrola funkčnosti, dílčí úpravy dle nových požadavků osvětlení zázemí kuchyně. Kontrola EZS a EPS, pokud jsou instalovány.

**Výtah**

Stávající nákladní výtah bude demontován a instalován nový

**ZTI, plyn, topení**

Převážně uvažováno stávající, bude provedena výměna zařizovacích předmětů v soc.zázemí pro hosty, kontrola funkčnosti rozvodů, drobné dílčí opravy a úpravy dle nových požadavků. Pro správnou funkci větrání je třeba zrevidovat množství tepla dodávaného pro předehřev vzduchu pro větrání restaurace a kuchyně

**Stavební část**

Minerální podhled v kuchyni, opravu stávajících povrchů (dlažba, obklady) v kuchyni a soc.zázemí, výmalbu a úklid všech prostor, stavební přípomoc pro profese. Sanace vlhkosti v prostorách restaurace je systémový problém sklepních prostor radnice a jeho řešení nelze spojit se zprovozněním restaurace.

**Závěr**

Obnovení provozu restaurace si vyžádá dle našeho odhadu investici v řádu cca 8 mil Kč z toho cca 3 mil představují stav.práce a 5 mil jsou náklady na technologii a interiér

V Liberci 10.10.2013

Ing.Přemysl Břenek

*Firma je zaregistrována u krajského soudu v Ústí nad Labem oddíl C, vložka 78*

ARDA spol. s r. o.  
Londýnská 123/17  
460 01 Liberec 11  
[www.arda.cz](http://www.arda.cz)

IČO: 41329180  
DIČ: CZ41329180  
KB a.s. Liberec  
CZK: 19-8959320297/0100

tel : +420 485 105 515  
fax : +420 485 113 537  
e-mail : [info@arda.cz](mailto:info@arda.cz)

**ARDA, spol. s r.o.**

Londýnská 123/11, 460 01 Liberec 11

IČO: 41329180, DIČ: CZ41329180

Telefon/fax: 48 511 35 37

E-mail: [INFO@ARDA.CZ](mailto:INFO@ARDA.CZ)**REKAPITULACE**

Název akce: **Radniční sklípek Liberec**  
Číslo nabídky: **20130187**  
Objednatel: **INVESTOR**

Datum zpracování: **10. říjen 2013**

1	Skladové zázemí , pivní hospodářství	478 200 Kč
2	Sociální zázemí a úklid	45 000 Kč
3	kancelář	30 000 Kč
4	Hrubá příprava zeleniny	22 700 Kč
5	Čisté přípravné těst,masa a zeleniny	462 850 Kč
6	Kuchyně vč.výdeje	1 427 500 Kč
7	Umývárny stolního a provozního nádobí	272 400 Kč
8	Výčep, restaurace	304 000 Kč
9	Kasovní systém	150 000 Kč
10	Interiér	250 000 Kč
11	Inventář - stolní a kuchyňský	400 000 Kč
12	Vedlejší náklady	75 000 Kč

**CELKEM BEZ DPH****3 917 650 Kč**

**ARDA, spol. s r.o.**

Londýnská 123/11, 460 01 Liberec 11

IČO: 41329180, DIČ: CZ41329180

Telefon/fax: 48 511 35 37

E-mail: [INFO@ARDA.CZ](mailto:INFO@ARDA.CZ)**REKAPITULACE**

Název akce: **Radniční sklípek - stav.část**  
Číslo nabídky: **20130188**  
Objednatel: **Magistrát Města Liberce**

Datum zpracování: **10. říjen 2013**

1	Vzduchotechnika	750 000 Kč
2	Výtah nákladní	250 000 Kč
3	Stav.úpravy	1 300 000 Kč
4	Projektová příprava , kordinace	200 000 Kč
<b>CELKEM BEZ DPH</b>		<b>2 500 000 Kč</b>



Bc. JIŘÍ ŠOLC

NÁMĚSTEK PRIMÁTORKY MĚSTA LIBERCE PRO EKONOMIKU A SYSTÉMOVOU INTEGRACI ÚŘADU

V Liberci 5. listopadu 2013

Vážení obchodní partneři,

děkuji vám za vaši účast ve výběrovém řízení na pronájem radničního sklípku. Za normálních okolností by po vyhodnocení výběrového řízení radou města bylo přistoupeno k podpisu smlouvy a dále k realizaci projektu. Nicméně jak víte, pro možný podpis smlouvy jsou nutné ještě dva úkony, které zatím úspěšně završeny nejsou.

Prvním je usnesení Zastupitelstva Statutárního města Liberce z roku 2007, kde si zastupitelstvo (v souladu s ust. § 84 odst. 4 zákona o obcích) vyhradilo pravomoc, která normálně náleží radě města a odsouhlasilo využití sklípku jako reprezentativních prostor města, mimo jiné z důvodů ukončení provozu restaurace předcházejícím nájemcem a žádnou další podobnou nabídkou spolupráce. Já jsem předložil toto usnesení ke zrušení a potvrzení výsledku výběrového řízení a toto zatím nebylo přijato. K bodu byla minimální diskuse a důvod nepřijetí materiálu vidím spíše v omezení dlouhodobých nájemních vztahů probíhajícím referendem, které je současně druhým omezujícím faktorem.

Referendum o městském majetku vyvolané jednou volební stranou zastupitelstva, rozhodovalo mimo jiné o zákazu dlouhodobých nájemních vztahů tzv. neprivatizovatelného majetku. Budova historické radnice se svým sklípkem k tomuto majetku samozřejmě a logicky patří a pokud by bylo referendum platné, nikdy bychom záměr pronájmu nemohli realizovat a smlouva by byla neplatná. Referendum ovšem platné není, nezúčastnilo se jej zákonem předepsané množství obyvatel a tudíž toto riziko by mělo být eliminováno. Nespokojení autoři referenda ovšem výsledek nechtějí akceptovat a na průběh podali správní žalobu. Soud by mohl referendum (s nejistotou víceletého pronájmu) vrátit k novému hlasování a je zde tedy zpátky ona nejistota ohledně nájemního vztahu o kterém má zastupitelstvo hlasovat. Věřím, že soud rozhodne v předepsané lhůtě a zastupitelé budou vědět na čem jsou.

V mezičase jsme nechali zpracovat odborný posudek, který konkretizuje náklady na vybavení prostoru radničního sklípku tak, aby mohl být provozován jako restaurace. Tento posudek byl zpracován odbornou společností ARDA s.r.o., která se dlouhodobě věnuje dodávkám investičních celků vybavení gastroprovozů. Posudek vám posílám v příloze a prosím o jeho okomentování a odpověď na zásadní otázku.

Při vědomí prodlení od Vaší nabídky na pronájem radničního sklípku na provoz restaurace, při vědomí přibližné výše potřebné investice do vybavení a provozu restaurace, zpřesněné posudkem od ARDA s.r.o., ve vztahu k předpokládanému hlasování zastupitelstva dne 28.11.2013 – **mohu Vaši nabídku považovat nadále za platnou?**

**Odpověď mi prosím zašlete písemně do 18.11.2013.**

Děkuji a jsem s pozdravem

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. J. J.' or similar, written in a cursive style.

Přílohy :

- 1/ Arda, spol. s r.o. – Restaurace Radniční sklípek, Liberec - odhad investičních nákladů
- 2/ Arda, spol. s r.o. – Restaurace Radniční sklípek, Liberec - rekapitulace investičních nákladů

**Terra Felix, s.r.o.**  
Hejnická 4073  
464 01 Frýdlant v Čechách



**Terra Felix, s.r.o. se sídlem Hejnická 4073, 464 01 Frýdlant v Čechách**

Školící středisko Zámecký pivovar Frýdlant

IČO 27304043

jednatel

Vážený pan

Bc. Jiří Šolc

náměstek primátorky

Magistrát města Liberec

nám. Dr. E. Beneše 1

460 59 Liberec

Frýdlant v Č. 15. 11. 2013

STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC MAGISTRÁT MĚSTA LIBEREC Kancelář tajemníka - podatelna	18	11	2013
Došlo:			
č. j.			

*Vážený pane náměstku,*

*Odpovídám Vám na dopis ze dne 5. 11. 2013 ve věci pronájmu radničního sklípku.*

*Náš zájem o využití tohoto prostoru nadále trvá. Rádi bychom jej využili dle naší žádosti o pronájem z dubna 2013 k provozování restaurační činnosti.*

*S pozdravem*

  
Marek Vávra  
Zámecký pivovar Frýdlant  
TERRA FELIX s.r.o.  
Hejnická 4073, Frýdlant  
IČO: 27304043 | info@terra-felix.com

