

Důvodová zpráva:

Dne 03.12.2023 bylo doručeno na Odbor správy majetku prostřednictvím e-mailu paní Ing. Štochlové, vedoucí Odboru ekonomického, usnesení Finančního výboru Zastupitelstva města Příbram ze dne 29.11.2023.

V něm pod bodem č. 6 Pronájem Kulturního domu bez platné smlouvy, usn. č. 52/2023, finanční výbor doporučuje Zastupitelstvu města Příbram prověřit možnost zastavení nebo omezení dodávek energií a služeb v objektu ul. Legionářů č. p. 400, a to v prostorách, které jsou od 01.04.2023 užívány bezsmluvně (viz příloha č. 1).

Vzhledem ke skutečnosti, že pan J. Starka od města Příbram odebírá jedinou službu, a to elektrickou energii, Odbor správy majetku požádal pana Ing. M. Přílepku, energetického manažera města Příbram, o prověření možnosti zastavení či omezení dodávek elektrické energie do prostor v Příbrami VII, Legionářů č. p. 400 užívaných J. Starkou, bez právního důvodu.

Dále k dané věci byl požádán o právní stanovisko JUDr. T. Samek.

Od energetického manažera města Příbram jsme obdrželi následující vyjádření:

Dle zjištění a místního šetření je možné vypnout jističe pro bezsmluvně užívané prostory v rozvodně vzduchotechniky, kam má ovšem nájemce historický přístup a existuje obava, že by tam přístup mohl mít i nadále. V hlavní rozvodně je pak předřazen samostatný jistič pro bezsmluvně užívané prostory a do této rozvodny nájemce přístup nemá. Tam by se to dalo vypnout. Tento samostatný jistič nemá nic společného s elektroměrem, který je společný pro estrádní sál (prostory užívané Divadlem A. Dvořáka Příbram, které musí zůstat zapnuty) a bezsmluvně užívané prostory.

Je zde samostatné jištění pro celý bezsmluvně užívaný prostor, ale vyzkoušeno to nemáme (nikdo nikdy nezkoušel vypnout jistič pro tuto část objektu). Je možné, že část prostor estrádního sálu je také jištěna tímto jističem. V případě rozhodnutí rady města, že by se mělo postupovat tímto způsobem, je nutností toto nejdříve vyzkoušet za přítomnosti údržby města a údržby Divadla A. Dvořáka Příbram. Vzhledem k možným komplikacím a k závislosti na pitné vodě, kdy přívod studené vody je situován do bezsmluvně užívaných prostor, kam má přístup nájemce a tím i hrozící riziko omezení dodávky vody do prostor estrádního sálu, malé scény a kanceláří, nedoporučuji toto řešení. Celé vyjádření viz příloha č. 2.

Ve svém vyjádření ze dne 07.02.2024 pan JUDr. Samek sděluje následující:

Samozřejmě jde o situaci, kdy, a zde mohou, vycházet i z předběžného stanoviska Okresního soudu v Příbrami, kdy současný uživatel uvedené budovy užívá hotel a související prostory bez právního důvodu, tudíž ani nemá nárok na to, takové budovy jednak užívat, jednak odebírat služby spojené s užíváním dané budovy, respektive předmětných prostor. Pokud bychom technicky přerušili dodávku el. energie, jistě by to nebylo možné považovat za protiprávní jednání, neboť stávající uživatel žádný nárok na odebírání el. energie ani jiných služeb nemá.

Je však otázkou, do jaké míry by takový postup byl efektivní z hlediska péče o daný majetek za situace, kdy v rámci soudního řízení současný uživatel deklaruje ochotu předmětné prostory opustit tím způsobem, že je předá novému nájemci, kterému má v úmyslu převést do vlastnictví i vybavení celého hotelu, jež je majetkem současného uživatele (a bývalého nájemce). Do doby předání, které se předpokládá poté, kdy bude uzavřena nájemní smlouva s novým nájemcem, deklaroval právní zástupce pana Starky, JUDr. Janák, ochotu pana Starky objekt užívat, respektive zabezpečit jeho temperování a další provoz, v režimu užívání bez právního důvodu.

Je otázkou, zda odpojení energií, které jsou, jestli mám správné informace, primárně odebírány za účelem vytápění objektu, městu cokoliv ušetříme, protože nechat daný objekt nevytápěný v zimních měsících by mohlo nepochybně vést k jeho další degradaci (kdy i jeho současný stav není dobrý) a škodám nejen na vybavení, ale i stavebních konstrukcích. Jinak řečeno, i kdyby pan Starka v současné době objekt opustil, město by jej beztak muselo, alespoň v nezbytné míře, vytápět a zabezpečit, což by znamenalo nutnost úhrady odebrané el. energie. Samozřejmě, je otázkou, zda ve stejném množství, v jakém je odebírána nyní.

Jisté však je, že po dobu, kdy daný objekt užívá pan Starka, je povinen uvedenou energii hradit on, nikoliv město. S ohledem na jeho deklarovaný zájem prodat vybavení a následně z utržené ceny sanovat jeho závazky vůči městu se proto jeví jako relativně dosažitelné, aby cena odebrané el. energie byla v budoucnu městu, byť alespoň částečně, uhrazena panem Starkou, což je jistě lepší varianta, než kdyby danou energii muselo město hradit plně ve vlastní režii.

Nicméně, pokud by město v současné době přerušilo dodávky el. energie a bylo srozuměno s tím, že na objektu mohou případně vzniknout v důsledku jeho nevytápění nějaké škody, lze takové kroky provést a nelze je kvalifikovat jako protiprávní. Jediné, co musí město v dané situaci zvažovat, je

skutečně smysluplné hospodaření s jeho majetkem tak, aby vznikaly co nejmenší škody, a to s co nejmenším nákladem.

Stranou pak nechávám otázku toho, co by mohl, byť třeba i protiprávně, učinit v reakci na přerušení dodávky el. energie pan Starka, tedy, přerušení dodávky vody do ostatních prostor KD, případně vyvíjení snahy o opětovné zprovoznění jističů a podobně.

Z technického hlediska mi rovněž není jasné, jak by mělo k odpojení jističů dojít. Pokud by se tak stalo technickou demontáží, pak musím upozornit na nutnost při následovné obnově daného elektrozařízení, provést jeho revizi, která by mohla být, s ohledem na stáří objektu i jeho elektroinstalace, značným problémem (mohla by si vyžádat rekonstrukci elektroinstalace).

Jak jsem již ale řekl, z pohledu práva není věc nijak komplikovaná, problematičtější je otázka, jak definovat péči řádného hospodáře a zda vždy konfliktní a jednoduché „řešení“ skutečně odpovídá rozumné péči o svěřený majetek. Celé vyjádření viz příloha č. 3.

Jen pro doplnění Odbor správy majetku sděluje následující informace:

1) Aktuální dlužné částky za nájemné a zálohy za poskytované služby po započtení připsaných plateb na účet města panem J. Starkou za prostory v Příbrami VII, Legionářů č. p. 400, užívané bez právního důvodu, jsou vyspecifikovány v tabulkách níže.

Aktuální dlužné nájemné

Únor 2023	splatnost k 20.02.2023	116.655,00 Kč vč. DPH, tj. 96.409,00 Kč bez DPH
Březen 2023	splatnost k 20.03.2023	116.655,00 Kč vč. DPH, tj. 96.409,00 Kč bez DPH
Duben 2023	splatnost k 20.04.2023	58.327,00 Kč vč. DPH, tj. 48.204,00 Kč bez DPH
Květen 2023	splatnost k 20.05.2023	58.327,00 Kč vč. DPH, tj. 48.204,00 Kč bez DPH
Červen 2023	splatnost k 20.06.2023	58.327,00 Kč vč. DPH, tj. 48.204,00 Kč bez DPH
Červenec 2023	splatnost k 20.07.2023	58.327,00 Kč vč. DPH, tj. 48.204,00 Kč bez DPH
Srpen 2023	splatnost k 20.08.2023	58.327,00 Kč vč. DPH, tj. 48.204,00 Kč bez DPH
Září 2023	splatnost k 20.09.2023	58.327,00 Kč vč. DPH, tj. 48.204,00 Kč bez DPH
Říjen 2023	splatnost k 20.10.2023	116.655,00 Kč vč. DPH, tj. 96.409,00 Kč bez DPH
Listopad 2023	splatnost k 20.11.2023	116.655,00 Kč vč. DPH, tj. 96.409,00 Kč bez DPH
Prosinec 2023	splatnost k 20.12.2023	116.655,00 Kč vč. DPH, tj. 96.409,00 Kč bez DPH
Leden 2024	splatnost k 20.01.2024	116.655,00 Kč vč. DPH, tj. 96.409,00 Kč bez DPH
CELKEM		1.049.892,00 Kč vč. DPH, tj. 867.678,00 Kč bez DPH

Aktuální dlužné zálohy za poskytované služby

Duben 2023	splatnost k 20.04.2023	40.343,00 Kč
Květen 2023	splatnost k 20.05.2023	100.000,00 Kč
Červen 2023	splatnost k 20.06.2023	100.000,00 Kč
Červenec 2023	splatnost k 20.07.2023	100.000,00 Kč
Srpen 2023	splatnost k 20.08.2023	100.000,00 Kč
Září 2023	splatnost k 20.09.2023	100.000,00 Kč
Říjen 2023	splatnost k 20.10.2023	100.000,00 Kč
Listopad 2023	splatnost k 20.11.2023	100.000,00 Kč
Prosinec 2023	splatnost k 20.12.2023	100.000,00 Kč
Leden 2024	splatnost k 20.01.2024	100.000,00 Kč
CELKEM		940.343,00 Kč

Od 20.12.2023 (mimo zaslání jednostranného zápočtu v lednu 2024), nebyla od pana J. Starky na účet města Příbram připsána žádná platba.

2) Dne 18.01.2024 pan JUDr. Samek zaslal na Odbor správy majetku e-mailovou zprávu, že dne 18.01.2024 proběhlo jednání před Okresním soudem v Příbrami ve věci vyklizení hotelu Belveder pana Jaroslava Starky. Výsledkem jednání bylo odročení jednání na den 21.03.2024, s tím, že do 30 dnů musí advokátní kancelář Holá, Samek, advokátní kancelář s.r.o. sdělit soudu, zda došlo k mimosoudnímu vyřešení věci. Žalovaný však namítal, že probíhá jednání s případným budoucím nájemcem o způsobu vyklizení budovy, respektive o převzetí tam se nacházejícího vybavení, které je jeho majetkem. S ohledem na to, že doposud nebylo městem Příbram rozhodnuto o tom, zda a případně s kým bude na základě zveřejněného záměru uzavřena nájemní smlouva na užívání

hotelu, JUDr. Samek sdělil soudu, že nejvýše do měsíce bude soud informovat o tom, zda a případně s jakým nájemcem k uzavření nájemní smlouvy dojde a zda došlo k dohodě mezi žalovaným, městem a novým nájemcem na způsobu předání hotelu. V případě, že k takové dohodě nedojde do 21.03.2024, bylo soudem avizováno, že bude ve věci rozhodnuto, když v tomto směru soud nepovažoval návrh žalovaného na přerušlení řízení za důvodný. Celá e-mailová zpráva viz příloha č. 4.

3) Dne 29.01.2024 Rada města Příbram svým usnesením č. 0110/2024

1. **schválila** záměr uzavření smlouvy o pronájmu prostor o celkové výměře 3.595 m², v členění restaurace, kavárna, salónky a administrativní prostory o výměře 730 m², méně exponované administrativní prostory o výměře 70 m², samostatně využitelné sklady, dílny, jednoduše vybavené administrativní prostory o výměře 641 m², hostinské pokoje 870 m², venkovní terasa 250 m², schodiště, chodby, výtahy o výměře 1.034 m², to vše umístěné v pěti nadzemních a jednom podzemním podlaží v části „C“ a „D“ budovy č. p. 400, ul. Legionářů, 261 01 Příbram VII (Kulturní dům Příbram), která je součástí pozemku p. č. st. 1306, k. ú. Březové Hory, mezi pronajímatelem městem Příbram a nájemcem LDM Group Development a. s., se sídlem Na Flusárně 168, Příbram III, 261 01 Příbram, IČO 17277833, za účelem provozování ubytovacích a stravovacích služeb, pohostinské činnosti a společenské zábavy.

2. **uložila** Odboru správy majetku zadat vypracování návrhu nájemní smlouvy advokátní kanceláři Holá, Samek, advokátní kancelář s.r.o.

Odbor správy majetku zaslal JUDr. Samkovi toto usnesení k naplnění. Dne 06.02.2024 pan JUDr. Samek telefonicky sdělil, že připraví návrh nájemní smlouvy.

Přílohy:

- 1) Usnesení Finančního výboru Zastupitelstva města Příbram ze dne 29.11.2023
- 2) Vyjádření energetika města Příbram Ing. Přílepka
- 3) Vyjádření JUDr. Samka ze dne 07.02.2024
- 4) E-mailová zpráva od JUDr. Samka – informace o soudním jednání ze dne 18.01.2024

