

MATERIÁL PRO RADU MĚSTA č. 32

DNE: 13. 1. 2020

JEDNACÍ ČÍSLO: 510/2020/OP

NÁZEV:

Pronájem hotelu a restaurace Tálský mlýn ve Žďáře nad Sázavou

ANOTACE:

Návrh na vyhlášení záměru na pronájem – pacht hotelu a restaurace Tálský mlýn ve Žďáře nad Sázavou

NÁVRH USNESENÍ:

Rada města schvaluje vyhlášení záměru na pronájem – pacht hotelu a restaurace Tálský mlýn ve Žďáře nad Sázavou dle předloženého návrhu.

Starosta města:	Místostarosta města:	Místostarostka města:
Tajemník MěÚ, Úsek tajemníka a správy MěÚ:	Odbor majetkoprávní:	Odbor komunálních služeb:
Odbor finanční:	Odbor dopravy:	Odbor rozvoje a územního plánování:
Odbor stavební:	Odbor školství, kultury, sportu a marketingu:	Odbor sociální:
Odbor občansko-správní a OŽÚ:	Odbor životního prostředí:	Oddělení informatiky:
Odd. fin. kontroly a inter. auditu:	Odd. projektů a marketingu:	Krizové řízení:
Městská policie:	Regionální muzeum:	Technická správa budov města:
Zpracoval: majetkoprávní odbor	Předkládá: majetkoprávní odbor	

Název materiálu: Pronájem hotelu a restaurace Tálský mlýn ve Žďáře nad Sázavou

Počet stran:

Počet příloh:

Popis

Návrh na vyhlášení záměru na pronájem – pacht hotelu a restaurace Tálský mlýn ve Žďáře nad Sázavou

Geneze případu

Město Žďár nad Sázavou je vlastníkem hotelu a restaurace Tálský mlýn ve Žďáře nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 2, tj. konkrétně:

pozemku p.č. 257/1 ve výměře 1028 m² – zastavěná plocha (ubytovací část) a nádvoří, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 18 – hotel Tálský mlýn

pozemku p.č. 258 ve výměře 307 m² – zastavěná plocha (restaurace) a nádvoří, jehož součástí je objekt bez čp/če – restaurace Tálský mlýn

pozemku p.č. 686/12 ve výměře 10 m² – ostatní plocha

pozemku p.č. 686/13 ve výměře 10 m² – ostatní plocha

pozemku p.č. 686/14 ve výměře 48 m² – ostatní plocha

pozemku p.č. 686/16 ve výměře 16 m² – ostatní plocha

vše k.ú. Zámek Žďár, obec Žďár nad Sázavou.

Tyto nemovitosti město v současné době pronajímá příspěvkové organizaci SPORTIS, která sama provozuje hotel a restauraci přenechává do podnájmu jiné osobě.

Návrh řešení

V posledních letech se příspěvková organizace potýká s podnájmem restaurace. Služby, které by měly být ze strany restaurace poskytovány, nejsou na velmi dobré úrovni. Protože město má zájem tento svůj majetek provozovat tak, aby služby, které jsou v hotelu i restauraci poskytovány byly na vysoké úrovni tak, že i město by tyto služby mohlo využívat pro své potřeby pro významné delegace a hosty. Ukazuje se, že rozdělení provozovatele hotelu a restaurace způsobuje problémy a brání zajišťování služeb na vysoké úrovni. Z tohoto důvodu bylo hledáno řešení, jak tuto situaci změnit. Jedním ze způsobů tohoto řešení je spojení provozovatele hotelu a restaurace. Důvody navrhovaného spojení jsou následující:

Kvalita – je v podstatě nemožné, ohlídat stejnou kvalitu služeb. Aktuálně je restaurace provozována tak, že způsobuje problémy hotelovým hostům a negativní recenze napříč internetem negativně ovlivňují i prodeje na hotelu. Klient neví a nepoznává, že jsou dva provozovatelé a vlastně ho to ani nezajímá.

Provozní synergie – možnost nabízet balíčky, polopenze, plné penze, kulturní akce atd. Pokud je provoz rozdělen mezi dva provozovatele, vždy to způsobuje problémy, neboť provozovatel restaurace chce hotelu prodávat služby s co nejvyšším ziskem a nízkými náklady a provozovatel hotelu nemůže dohlédnout na kvalitu.

Provozní problémy – pokud na jednom objektu podniká více subjektů, vždy vznikají třecí plochy s provozem a nákladovými položkami.

Varianty návrhu usnesení

- Vyhlásit záměr dle předloženého návrhu s tím, že bude zveřejněn od 15.1.2020 do 31.3.2020
- Ponechat stávající stav

Doporučení předkladatele

Ze shora uvedených důvodů a dále na základě stanoviska PO SPORTIS předkladatel doporučuje vyhlásit záměr na pacht nemovitostí dle předloženého návrhu

Dopad do rozpočtu města

Příjem ve výši ročního nájemného

Záměr na pacht hotelu a restaurace Tálský mlýn ve Žďáře nad Sázavou

Předmětem záměru je pacht následujících nemovitostí:

pozemku p.č. 257/1 ve výměře 1028 m² – zastavěná plocha (ubytovací část) a nádvoří, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 18 – hotel Tálský mlýn

pozemku p.č. 258 ve výměře 307 m² – zastavěná plocha (restaurace) a nádvoří, jehož součástí je objekt bez čp/če – restaurace Tálský mlýn

pozemku p.č. 686/12 ve výměře 10 m² – ostatní plocha

pozemku p.č. 686/13 ve výměře 10 m² – ostatní plocha

pozemku p.č. 686/14 ve výměře 48 m² – ostatní plocha

pozemku p.č. 686/16 ve výměře 16 m² – ostatní plocha

vše k.ú. Zámek Žďár, obec Žďár nad Sázavou.

Podmínky záměru:

- Minimální výše pachtovného je 80.000 Kč měsíčně bez DPH, tj. 960.000 Kč bez DPH ročně s tím, že nájemné bude zvyšováno každoročně o inflaci
- Zachování charakteru služeb v dané lokalitě (hotel i restaurace), tj. hotel bude provozován jako hotelové zařízení, restaurace se zachováním alespoň stávající úrovně provozu, přístupná jak pro hotelové hosty, tak i pro ostatní návštěvníky, nedojde ke snížení počtu pokojů
- Pacht na dobu neurčitou s tím, že vypovědět pacht v prvních 5 letech lze pouze z důvodu porušení povinností vyplývajících z pachtovní smlouvy
- Každoroční údržba, opravy a obnova nemovitostí a movitých věcí ve vlastnictví města Žďáru nad Sázavou v hodnotě 50.000 Kč pro provoz restaurace a 50.000 Kč pro provoz hotelu
- zajišťování běžné údržby předmětu pachtu, kdy za běžnou údržbu a opravu se považuje taková vada nebo údržba nepřesahující 15.000 Kč jednotlivě bez DPH s tím, že však částka vynaložená na opravu musí odpovídat standardním cenám v místě a čase obvyklých
- Podnajíání předmětu pachtu dalším subjektům je možné pouze po dohodě a schválení vlastníkem
- Majetek bude užíván výlučně za účelem provozu hotelových/ubytovacích, hostinských služeb, a s tím souvisejících činností.

- Veškeré investice do vnitřního vybavení hotelu, tedy například nábytek pokojů, vybavení restaurace atd. si bude hradit přímo provozovatel. Vlastník se nebude podílet na těchto investicích.
- Provozovatel musí zajistit odbornou obsluhu kotle na vytápění objektu a zároveň je povinen zajistit, aby tato obsluha měla řádné osvědčení o způsobilosti topiče k obsluze nízkotlakých kotlů dle § 14 vyhl. ČÚBP č. 91/1993 Sb.
- Provozovatel bude na své náklady zajišťovat příslušné revize všech spotřebičů v předmětu pachtu. Provozovatel se zavazuje pojistit provozování své činnosti a v dostatečném rozsahu pojistit veškeré movité vybavení, které bude mít k užívání od vlastníka, i vlastní věci, které používá k provozu předmětu nájmu, a toto pojištění kdykoli na vyžádání Pronajímateli doložit.
- Provozovatel bude hradit náklady nutné k provozování pachtu, zejména spotřebu elektrické energie, spotřebu vody na vodoměru v předmětu nájmu, spotřebu plynu, likvidaci odpadů v předmětu nájmu, úklid sněhu v zimním období v předmětu nájmu, náklady na internetové připojení v předmětu nájmu, případné další náklady nutné k provozování nájmu
- Provozovatel převezme objednávky na ubytování a pořádání akcí, které byly přijaty do 30.4.2020
- Výhodou převzetí zaměstnanců ubytovací části hotelu
- Přednostní zajištění zázemí při akcích, pořádaných městem Žďár nad Sázavou

Zájemce k záměru doloží:

- podnikatelský záměr, který bude obsahovat zejména cíle podnikání, finanční rozvahu, reference
- Prokazatelnou praxi v oboru minimálně 3 roky – provoz obdobného zařízení, nebo manažerská pozice v obdobném zařízení. (ředitel, provozní apod.)
- nabídku výši pachtovného
- bezdlužnost včetně prohlášení o neexistenci exekucí u fyzické osoby nebo u společnosti ve kterých žadatel působil a které se po dobu jeho působení do likvidace či exekuce dostali
- bezúhonost doložená výpisem z RT ne starším než 30 dnů

Hotel	Nájem Kč/měsíc	Nájem Kč/rok	Počet pokojů	Cena za pokoj v tis.Kč/měsíc	Co obsahuje hotel mimo ubytování	Srovnání s Tálským mlýnem
Hotel Súva Benecko Krkonoše	58	696	13	4.46	Restaurace	Srovnatelný stav
La Fresca Kroměříž	70	840	13	5.38	Restaurace, sauna	Luxusní hotel
Terezin Hotel	85	1020	24	3.54	Restaurace	Srovnatelný stav
Penzion Avionika Krušné hory	70	840	13	5.38	Restaurace, wellness, konferenční místnost	Lepší stav
Hotel Zátíší Františkovy Lázně	70	840	33	2.12	Restaurace, procedury	Horší stav
Hotel Spa pod Javory	35	420	8	4.38	Restaurace, wellness, 2 venkovní chatky, bazén	Po rekonstrukci

HOTEL TÁLSKÝ MLÝN	80	960	18	4.44
-------------------	----	-----	----	------