

## I. ÚVOD

V období od 5. ledna 2010 do 12. února 2010 provedli pracovníci odboru Kontrola Ministerstva financí veřejnosprávní kontrolu u Ministerstva vnitra se sídlem Nad Štolou 3, Praha 7 (dále jen „MV“).

Program kontroly byl zaměřen zejména na postup MV při plnění role zřizovatele státní příspěvkové organizace Lázeňské léčebné ústavy Ministerstva vnitra a na hospodaření této organizace s lázeňskými domy v majetku státu při jejich pronájmu.

MV je ústředním orgánem státní správy pro vnitřní věci, zejména pro veřejný pořádek, bezpečnost, požární ochranu, krizové řízení, volby a koordinaci v příslušných oblastech výkonu veřejné správy. Je správcem kapitoly 314 státního rozpočtu.

MV zřídilo státní příspěvkovou organizaci s názvem Lázeňské léčebné ústavy Ministerstva vnitra (dále jen „LLÚ“) ke dni 1. 4. 1993 na dobu neurčitou, ve smyslu § 31 zákona ČNR č. 576/1990 Sb., o pravidlech hospodaření s rozpočtovými prostředky České republiky a obcí v České republice (rozpočtová pravidla republiky), ve znění pozdějších předpisů. Zřizovací listinou ze dne 31. 3. 1993 byl vymezen hlavní předmět činnosti LLÚ - poskytovat zákonem nárokové ozdravné pobyty formou lázeňské péče, která není hrazena z veřejného zdravotního pojištění, příslušníkům bezpečnostních sborů MV a příslušníkům Hasičského záchranného sboru. Dalšími činnostmi LLÚ jsou podle Zřizovací listiny: poskytování lázeňské péče jiným osobám za úhradu, drobný prodej, služby veřejného stravování a služby přechodného ubytování. LLÚ je v podřízenosti náměstka ministra vnitra pro ekonomiku a provoz. Statutárním orgánem této organizace je její ředitel.

Činnost LLÚ MV do roku 2008 spočívala především v hospodaření s movitým a nemovitým majetkem lázeňských domů (dále jen „LD“) a v přednostním zajišťování ozdravných pobytů příslušníků MV v následujících LD: TOSCA v Karlových Varech, LUNA ve Františkových Lázních, MERCUR v Mariánských Lázních a HUBERT v Luhačovicích – Pozlovicích.

## II. VÝSLEDKY KONTROLY

### 1. Předchozí kontroly

Již v roce 2008 a následně v roce 2009 byla v resortu MV zaznamenána řada podnětů k revizi přípravy a realizace pronájmu LD LLÚ. Proto bylo vedením MV rozhodnuto přezkoumat postup uzavírání smlouvy na jejich pronájem, útvarem vnitřního kontrolního systému, tj. odborem interního auditu a supervize.

Výsledky supervize, které jsou uvedeny v protokolu č.j. MV – 40461-41/IAS-2009 z 1. 9. 2009, vyvolávají důvodné pochybnosti o správnosti postupu a rozhodování při výběru dlouhodobého nájemce LD.

Společnost Deloitte Advisory s.r.o. Praha provedla v 1. pololetí roku 2007 organizační, ekonomický a právní audit LLÚ.

Hlavní zjištění :

- organizační struktura LLÚ je neadekvátní objemu hlavní činnosti LLÚ realizované pro MV,
- vedoucí pracovníci mají malý počet přímých podřízených,
- počet stupňů řízení je příliš vysoký,
- nízká výkonnost účetních a finančních procesů včetně duplicit v účetnictví,
- porizování ozdravných pobytů přes LLÚ je pro resort ekonomicky nevýhodné.

Tato auditorská společnost doporučila, ve svých návrzích na opatření, LLÚ zeštíhlit a odstranit zbytečně mezistupně řízení, optimalizovat finanční procesy a následně realizovat jednu ze tří variant řešení LD (prodej, pronájem, ponechat v LLÚ a provést racionalizační opatření).

V souvislosti s návrhem nové organizační struktury auditor uvádí i možnosti personálních změn, které by v cílovém stavu (cca za 2 roky) mohly přinést úsporu ve výši 12 mil. Kč ročně.

Následná veřejnosprávní kontrola v LLÚ, provedená odborem finanční kontroly MV v 1. pololetí roku 2008 (protokol č.j. MV – 22417-3/OFK-2008 ze dne 23. 6. 2008) byla zaměřena zejména na správnost a hospodárnost realizace ozdravných pobytů, hospodaření s finančními prostředky a s majetkem státu. Výsledky kontroly prokázaly nedostatky v oblasti výše kalkulovaných nákladů a sjednaných smluvních cen ozdravných pobytů, neoprávněné použití finančních prostředků FKSP a výše sjednaného nájemného za pronájem nebytových prostor.

Podle informace Policie ČR v současné době probíhá šetření ve smyslu § 158 odst. 1 zákona č. 141/1961 Sb., trestní řád. Případ není dosud orgány činnými v trestním řízení uzavřen.

LLÚ byly též kontrolovány osobou při akci č. 08/37 provedené Nejvyšším kontrolním úřadem (dále jen „NKÚ“) v 1. pololetí roku 2009, se zaměřením na finanční prostředky vynakládané na poradenské služby ústředními orgány státní správy s cílem zvýšit výkonnost těchto orgánů.

## **2. Veřejné soutěže a výběrové řízení**

Příprava a realizace dlouhodobého pronájmu lázeňských domů, k nimž právo hospodaření náleží LLÚ, probíhala ve třech etapách:

- **veřejná zakázka (1. etapa)** - výběr externího subjektu, který vypracuje „Organizační, ekonomický a právní audit u státní příspěvkové organizace LLÚ“ (podle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách),
- **veřejná zakázka (2. etapa)** - výběr externího subjektu, který bude pověřen přípravou a realizací výběrového řízení na dlouhodobého nájemce (podle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách),
- **výběrové řízení (3. etapa - veřejná zakázka vyloučená z režimu zákona č. 137/2006 Sb.)** zájemce o dlouhodobý pronájem LD, podle podmínek stanovených v zadávací „Dokumentaci výběrového řízení“.

## 2.1. Veřejná zakázka na zhotovení Organizačního ekonomického a právního auditu (1. etapa)

---

S cílem zkvalitnit řízení a docílit úspory provozních a investičních nákladů a snížení pracovních míst v příspěvkových organizacích resortu MV, rozhodlo vedení MV o provedení vstupního auditu čtyř příspěvkových organizací MV, včetně LLÚ. Tato informace vyplývá ze všech písemností ke kontrole předložených, avšak **Rozhodnutí vedení MV a zdůvodnění potřeby provedení auditu, směřujícího k pronájmu či prodeji LD nebylo v zápisech z vedení MV dohledáno.** Dle stanoviska ředitele odboru interního auditu a supervize ze dne 28. 1. 2010 č.j.: MV-40461-72/IAS-2009 nebyly tyto základní dokumenty dohledány ani kontrolní skupinou NKÚ, v rámci kontroly č. 08/37, která byla provedena ve dnech 20. 11. 2008 až 26. 6. 2009 (*příloha č. 1*).

Ke kontrole byl předložen časově první nalezený dokument - zápis z porady ministra vnitra ze dne 6. 10. 2006, v němž je zmínka o ekonomických, právních a procesně-organizačních auditech v resortu MV. Tato porada již ale projednávala nabídky jednotlivých auditorských a poradenských společností, které projevíly zájem účastnit se veřejné zakázky na zhotovitele auditů. Dle Informace pro náměstka ministra vnitra pro ekonomiku a provoz, zpracované Oddělením veřejných zakázek pod č.j.: SMI – 74/2007, ze dne 12. 4. 2007 byly k účasti na veřejné zakázce provedení „Organizačního, ekonomického a právního auditu u státní příspěvkové organizace LLÚ MV“ vyzvány tři společnosti :

- Deloitte Czech Republic B.V., Týnská 641/4, Praha 1 <sup>1</sup>
- Firma Equica, a.s., Rubaška 251/1 Praha 8 – Vysočany
- Firma KPMG Česká republika, Pobřežní 648/1a, Praha 8.

Na základě „Výzvy k podání nabídky na provedení Organizačního, ekonomického a právního auditu u státní příspěvkové organizace LLÚ MV ze dne 24. 4. 2007, podaly oslovené společnosti nabídky k veřejné zakázce malého rozsahu, do 2 mil. Kč (§ 12 odst. 6 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů). Veřejná zakázka byla vyhlášena jako jednokriteriální a hodnotitelská komise ve dvoukolovém jednání dne 7. 5. a 14. 5. 2007 vyhodnotila dle nejnižší nabídkové ceny firmu Deloitte Advisory, s.r.o., se sídlem Karolinská 654/2, 186 00 Praha 8, a to za nabídkovou cenou 1 940 000,- Kč bez DPH. Při následném jednání mezi zadavatelem a firmou Deloitte Advisory, s.r.o. byla výsledná cena snížena na 928 200,- Kč včetně DPH.

Dne 21. 5. 2007 uzavřelo MV se společností Deloitte Advisory, s.r.o. „Smlouvu o provedení Organizačního, ekonomického a právního auditu u státní příspěvkové organizace LLÚ MV“ s tím, že v čl. 4.1. smlouvy se smluvní strany dohodly. „**že Deloitte je oprávněn ke splnění předmětu činnosti použít zaměstnance či konzultanty z veškerých společností Deloitte a z advokátní kanceláře Havel & Holásek**“.

Finální verzi vstupního auditu předložila společnost Deloitte Advisory s.r.o. dne 31. 7. 2007.

---

<sup>1</sup> Dle výpisu z OR došlo s účinností od 1. 1. 2007 ke vkladu organizační složky Deloitte Czech Republic B.V. se sídlem Týn 641/4, Praha 1, včetně veškerých práv a povinností, do společnosti Deloitte Advisory s.r.o., Karolinská 654/2, Praha 8. Společnost Deloitte Czech Republic B.V. byla z OR vymazána ke dni 14. 5. 2008

## Předpoklady pro realizaci dlouhodobého pronájmu LD

Poradou širšího vedení MV dne 8. 10. 2007 a 22. 10. 2007 (Zápis č. 14/ŠV/07 a 15/ŠV/07) a poradou vedení užšího vedení MV dne 8. 10. 2007 (Zápis č. 14/07) bylo rozhodnuto, „provést výběrové řízení na firmu, která připraví podmínky výběrového řízení na pronájem LLÚ MV“.

Dne 26. 10. 2007, pod č.j.: SPE-19/2007 předložil vrchní ředitel Sekce provozní a ekonomické MV informaci pro náměstkyni ministra vnitra pro ekonomiku a provoz ke „Zprávě o výsledku organizačního, ekonomického a právního auditu 4 státních příspěvkových organizací MV: Lázeňské léčebné ústavy MV, Bytová zpráva MV, Tiskárna MV a Zařízení služeb MV.

Informace obsahovala výsledek auditu LLÚ, zpracovaného společností Deloitte, s návrhem čtyř variant řešení :

- 1) „Lázeňské ústavy (dále jen „LÚ“) budou prodány jako celek, příp. po jednotlivých LD a ozdravné pobyty pro potřeby MV budou zajišťovány nákupem na volném trhu (očekávaná úspora byla vyčíslena na 14,4 mil. Kč ročně).
- 1a) „Prodej LÚ jako celku, příp. po jednotlivých LÚ, resp. LÚ budou dlouhodobě pronajaty s věcným břemenem. Břemeno by mělo podobu povinnosti majitele, resp. provozovatele poskytovat část kapacity pro potřeby MV za symbolickou cenu“.
- 2) „LÚ budou ponechány jako celek a budou v nich provedena navržená racionalizační opatření v personální oblasti a v oblasti nákupu“ (očekávaná úspora byla vyčíslena na 16,8 mil. Kč ročně).
- 3) „Budou prodány tři LÚ (Tosca, Merkur a Dare Souš) a LÚ Luna a Hubert budou zefektivněny a začleněny pod Zařízení služeb MV“ (očekávaná úspora 4,3 mil. Kč ročně).

**Vedením MV byla vybrána varianta 1a) s tím, že bylo upuštěno od navrhovaného věcného břemene, zajišťovat stanovený počet ozdravných pobytů pro příslušníky bezpečnostních sborů MV za symbolickou cenu. Porada vedení MV dne 8. 7. 2008, č.j.: MV- 2135-17/KM-2008 schválila realizaci varianty 1a) v tomto znění: „LÚ budou pronajaty na základě transparentních ekonomických kritérií a nájemce nebude povinen plnit žádné zvláštní povinnosti vyjma obvyklých povinností nájemce“.**

Náměstkyně ministra vnitra pro provoz a ekonomiku dne 26. 10. 2007 pod. č.j.: NP-1123-1/2007 uložila řediteli LLÚ připravit do 31. 10. 2007 pracovní verzi návrhu harmonogramu k výběrovému řízení na externí subjekt z oboru lázeňství a zdravotnictví, který bude pověřen přípravou dlouhodobého pronájmu lázeňských domů.

Ředitel LLÚ předložil „Informaci pro ministra vnitra MUDr. Mgr. Ivana Langerá“, č.j.: LLU-184-1/01-2007) ze dne 14. 12. 2007, prostřednictvím náměstkyně ministra vnitra pro ekonomiku a provoz, v němž byl navržen věcný a časový harmonogram zaměřený na:

- výběr externího subjektu, který bude pověřen přípravou dlouhodobého pronájmu,
- výběr nájemce lázeňských domů .

Uvedená informace byla následně, dne 24. 1. 2008, pod č.j.: LLU- 28-5/01-2008 zpřesněna a doplněna. Dne 19. 2. 2008 svým podpisem bývalý **ministr vnitra** Informaci schválil a **doplnil o požadavek: „nájemce by měl být vybrán na základě více kritérií než je cena“.**

**Podpisem této Informace ministr zároveň schválil jmenovitě složení 5-ti členné komise pro posuzování nabídek na výběr externího subjektu, který bude pověřen výběrovým řízením na dlouhodobého nájemce.**

V souladu s ustanovením § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů vydal ředitel LLÚ MV „Rozhodnutí o dočasné nepotřebnosti nemovitého a movitého majetku Lázeňských léčebných ústavů Ministerstva vnitra, s.p.o.“ č.j.: LLU- 154/01-2008, ze dne 14. 7. 2008. **Nebyl dohledán souhlas vedení MV ani žádný dokument, zdůvodňující vydání rozhodnutí o neupotřebitelnosti majetku.** K požadavku kontrolní skupiny byl předložen pouze zápis z porady vedení ze dne 8. 7. 2008, v němž se již hovoří o dočasně neupotřebitelném majetku, jako o schválené věci. Náměstkovi ministra vnitra pro ekonomiku a provoz bylo vedením MV uloženo, „splnit nabídkovou povinnost MV, související s pronájmem dočasně neupotřebitelného majetku“.

**MV jako zřizovatel LLÚ nevydal souhlas s přenecháním věci nájemce do podnájmu podle § 27 odst. 5 zákona č. 219/2000 Sb.** Odbor správy majetku MV zdůvodnil nevydání souhlasu v písemném prohlášení pro kontrolní skupinu ze dne 18. 1. 2010 tím, že ve zřizovací listině LLÚ si takové schválení zřizovatel nevyhradil. **Uvedené prohlášení je v rozporu s údaji ve zřizovací listině ze dne 31. 3. 1993, ve které si MV souhlas vyhradilo,** a to na základě § 32 písm. a) vyhlášky FMF č. 119/1988 Sb. Tato vyhláška byla od 1. 1. 2001 zrušena a nahrazena zákonem č. 219/2000 Sb., účinným od 1. 1. 2001, který obsahuje stejné ustanovení o schvalování podnájmu zřizovatelem. Ke zřizovací listině nebyl přijat dodatek, který by potřebný souhlas zrušil.

Dne 10. 7. 2008 proběhlo jednání ředitelky odboru právního MV s ředitelkou odboru majetkoprávního MF, kde bylo MV doporučeno nabídnout LD organizačním složkám státu, které mají za povinnost zajišťovat lázeňskou péči pro příslušníky ve služebním poměru. Dne 17. 7. 2008 zaslal ministr vnitra nabídky ministerstvům spravedlnosti, obrany, financí a BIS. Ministr spravedlnosti a ministryně obrany nabídku odmítli, ministr financí sdělil dopisem ze dne 14. 8. 2008 č.j.: 22/65 021/2008 ministrově vnitra, že cit.: „dlouhodobý pronájem není sice standardní způsob nakládání s majetkem státu, avšak zákonnou úpravou není zcela vyloučen. Při nezájmu o převzetí LD v rámci státu by byl na místě především jejich prodej. V souvislosti s tím by měly být posouzeny podmínky a nutnost další existence státní příspěvkové organizace, která doposud veškerý provoz, opravy a údržbu zabezpečuje, jestli-že by nájemce převzal všechny uvedené LD, zajišťoval jejich provoz a vynakládal investice“. Tímto dopisem ministr financí zároveň odmítl nabídku na převzetí LD do dočasného užívání a provozování resortem MF.

## 2.2. Veřejná zakázka na výběr externího subjektu, pro realizaci výběrového řízení na dlouhodobého nájemce – (2. etapa)

Ředitel LLÚ zaslal dne 7. 3. 2008 č.j.: LLU-28- 6/01-2008 pěti společnostem, jejichž výběr byl proveden průzkumem na internetu, „**Výzvu k účasti na veřejné zakázce malého rozsahu podle § 18 odst. 3 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách na dlouhodobý pronájem LD v působnosti příspěvkové organizace LLÚ MV, včetně vlastní realizace výběrového řízení a výběru dlouhodobého nájemce**“ („*zadavatel není povinen zadávat podle tohoto zákona veřejné zakázky malého rozsahu do 2 mil. Kč, je povinen dodržet zásady § 6 –transparentnost, rovné zacházení, zákaz diskriminace*“). Osloveny byly společnosti: FINESPA CZ, s.r.o., Deloitte Czech Republic B.V., EUNICE CONSULTING a.s., Pricewaterhouse Coopers Česká republika s.r.o. a KPMG ČR s.r.o. Poslední dvě společnosti nabídku nepředložily. Ve Zprávě o výsledku supervize Č.j.: MV-40461-48/IAS-2009 je chybně uvedeno, že osloveny byly 3 společnosti.

Veřejná zakázka byla zadána jako jednokriteriální, hodnoceným parametrem byla nejnižší nabídková cena. Nabídku ve stanoveném termínu do 4. 4. 2008 předložili tři zájemci. Dle Záznamu o výběru uchazečů ze dne 9. 4. 2008 byla s nejnižší nabídkovou cenou výběrovou komisí vybrána společnost Deloitte Czech Republic B.V., za nabídnutou cenu 1 295 000,- Kč bez DPH. Oznámení o výběru nejvhodnější nabídky zaslal ředitel LLÚ MV č.j.: LLU-28-8/01-2008 společnosti Deloitte Advisory s.r.o. Vyšší cenu nabídly společnosti FINESPA CZ s.r.o. (1 894 500,- Kč bez DPH) a EUNICE CONSULTING a.s. (1 792 000,- Kč bez DPH).

**K této veřejné zakázce nebyla ke kontrole dodána kompletní dokumentace.** Chybí nabídka společnosti EUNICE CONSULTING a.s. a nabídka společnosti FINESPA, s.r.o. je neúplná. Podle vyjádření ředitele LLÚ ze dne 27. 1. 2010 č.j.: LLU-277-7/01-2010 došlo k rozsáhlým personálním změnám a v rámci přejímek spisových materiálů byla část dokumentace pravděpodobně skartována. Dle interního předpisu MV „Metodika zadávání veřejných zakázek malého rozsahu, zpracovaná ve smyslu ustanovení § 18 odst. 3 zákona č. 137/2006 Sb.“ **je zadavatel povinen uchovávat veškerou dokumentaci k veřejné zakázce pro případné kontroly prováděné podle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole, ve znění pozdějších předpisů, nebo kontroly podle zákona č. 166/1993 Sb., o Nejvyšším kontrolním úřadu, ve znění pozdějších předpisů.**

**Složení 5-ti členné hodnotící komise, která dne 9. 4. 2008 prováděla výběr externího subjektu, nebylo totožné se členy komise, které schválil ministr vnitra dne 19. 2. 2008.** Ředitel LLÚ zaslal jmenovací dekrety dvěma jiným členům, kteří nebyli ministrem vnitra schváleni. Ve jmenovacích dekretěch přitom uvedl: „referátníkem č.j.: LLU-28-5/01-2008 „Racionalizace lázeňských zařízení – dlouhodobý pronájem LD v působnosti LLÚ, schváleným ministrem vnitra dne 19. 2. 2008, jste byl jmenován členem komise pro posouzení nabídek a výběr externího subjektu“, a to i přesto že tímto referátníkem jmenování nebyli.

Ředitel LLÚ zdůvodnil své rozhodnutí ve stanovisku ze dne 19. 1. 2010, Č.j.: LLU-277-5/02-2010 tím, že ředitel LLÚ jako „vyhlašovateli veřejné zakázky a současně osoba, která bude podepisovat s vybraným subjektem smlouvu o dílo by neměl být předsedou (členem) hodnotící komise“. Druhá změna se týkala náhrady členky komise, která ukončila pracovní poměr.

### 2.3. Výběrové řízení na dlouhodobého nájemce LD Tosca, Merkur, Luna a Hubert (3. etapa- veřejná zakázka vyloučená z režimu zákona č. 137/2006 Sb.)

---

Výběrové řízení na nájemce LD nebylo realizováno podle „Pokynu č. 9/2007 náměstka ministra vnitra pro ekonomiku a provoz, ze dne 14. 5. 2007, kterým se vymezuje odpovědnost za jednotlivé úkony v rámci přípravy, průběhu a ukončení zadávání veřejných zakázek“. Dle obecného ustanovení čl. 2 tohoto pokynu je „pracovištěm veřejných zakázek“ Odbor právní MV. Při výběru dlouhodobého nájemce LD byly veškeré činnosti, stanovené výše uvedeným pokynem, smluvně delegovány na externí subjekt – konsorcium Deloitte Advisory s.r.o. / advokátní kancelář Havel & Holásek (dále jen „konsorcium“), který byl vybrán jako vítěz veřejné zakázky.

Dne 26. 5. 2008 byla uzavřena trojstranná Smlouva o dílo mezi LLÚ, Deloitte Advisory s.r.o. a advokátní kancelář Havel & Holásek, s předmětem smlouvy: „zpracovat analýzu Dlouhodobý pronájem lázeňských domů v působnosti státní příspěvkové organizace LLÚ včetně vlastní realizace výběrového řízení a výběru dlouhodobého nájemce a poradenství v souvislosti s tímto projektem“.

Podle bodu 2.2.3.1. této smlouvy vyhlášení výběrového řízení bylo povinností konsorcia. **V rozporu s tímto ustanovením sám ředitel LLÚ dne 4. 9. 2008 podal závaznou objednávku na zveřejnění inzerátu v Hospodářských novinách**, jehož obsahem bylo vyhlášení výběrového řízení „na nalezení nejvhodnějšího subjektu, se kterým bude uzavřena nájemní smlouva na vybraný majetek LLÚ MV“. Termín zveřejnění byl stanoven na 8. 9. 2008. V podrobnějších informacích k výběrovému řízení byla zveřejněna doba nájmu 20 let. **Doba nájmu LD v trvání 20 let byla presentována již před zahájením výběrového řízení a dříve než MV požádalo Ministerstvo financí o souhlas s výjimkou z doby užívání podle § 27, odst. 2, zákona č. 219/2000 Sb.** Náměstek ministra vnitra pro ekonomiku a provoz požádal I. náměstka ministra financí dopisem až dne 8. 1. 2009 č.j.: MV-1776-2/OSM-2009 a doplněným podáním ze dne 26. 1. 2009 č.j.: MV-1176-3/OSM-2009 o výjimku z ustanovení § 27, odst. 2, cit. zákona. **MF udělilo Výjimkovou doložku dne 29. 1. 2009 pod č.j.: 03/ 8 508/2009-221.**

#### Hodnocení podaných nabídek

Po vyhlášení výběrového řízení projevilo zájem o zadávací dokumentaci 9 zájemců, z toho 4 si převzali informační CD. Termín pro podání nabídek byl stanoven na 3. 11. 2008 do 12 hod. V uvedeném termínu, dle Protokolu o otevírání obálek s nabídkami, byla doručena jediná nabídka, a to od společnosti TEMPARANO, a.s. se sídlem Ovocný trh 572/11, Praha 1. Jeden ze zájemců – Léčebné lázně Mariánské lázně, a.s. dopisem ze dne 31. 10. 2008 sdělil, že za podmínek, které jsou obsaženy v zadávací dokumentaci, nemá o pronájem zájem, ostatní zájemci nereagovali. Vyhlášovatel a přítomní poradci z konsorcia svým podpisem stvrdili, že nabídka TEMPARANO, a.s. obsahuje všechny požadované dokumenty, prokazující předpoklady profesní kvalifikační, ekonomické a finanční, technické a ostatní náležitosti, požadované zadavatelem.

Z titulu vyhlašovatele jmenoval ředitel LLÚ svým rozhodnutím ze dne 31. 10. 2008, č.j.: LLU-226/01-2008 členy hodnotící komise a jejich náhradníky z odboru právního MV, odboru správy majetku MV a LLÚ. Zároveň tímto rozhodnutím umožnil přítomnost na jednání odborným poradcům z konsorcia. **Tento postup odpovídá bodu 8. 1. zadávací Dokumentace výběrového řízení, není však v souladu s ustanovení čl. 2 Smlouvy o dílo ze dne 26. 5. 2008, uzavřené mezi LLÚ a konsorciem.** Cit.: „Zhotovitel se zavazuje ke zpracování analýzy „Dlouhodobý pronájem lázeňských domů v působnosti státní příspěvkové organizace LLÚ MV včetně vlastní realizace výběrového řízení a výběru dlouhodobého nájemce“.

Jednání hodnotící komise proběhlo dne 18. listopadu 2008. Ze zápisu z tohoto jednání vyplývá, že zástupci konsorcia upozornili členy hodnotící komise zejména na :

- provázanost dokumentace výběrového řízení a návrhu nájemní smlouvy. Dle podmínek Dokumentace výběrového řízení **zájemce, který nesplní kvalifikační předpoklady v potřebném rozsahu, bude Vyhlašovatelem vyloučen z účasti ve výběrovém řízení. Zároveň ovšem návrh nájemní smlouvy umožňuje opatřit tyto dokumenty dodatečně, do 2 měsíců od podpisu smlouvy, (v podepsané smlouvě doba prodloužena na 3 měsíce).**
- skutečnost, že nabídka nemůže být sama o sobě hodnocena. protože hodnotící kritéria jsou stanovená jako poměrová kritéria jednotlivých nabídek vůči sobě,
- možnosti dalšího postupu ve výběrovém řízení, s ohledem na předpokládané závěry hodnotící komise a možnost vyhlašovatele zrušit výběrové řízení.

**Přes tato upozornění hodnotící komise dospěla jednomyslně k závěru, že zájemce splnil všechny kvalifikační předpoklady,** stanovené v dokumentaci výběrového řízení a doporučila vyhlašovateli zahájit se zájemcem jednání, zaměřené na:

- způsob naplnění podnikatelského plánu v případě, že se vyhlašovatel nezaváže ročně odebírat požadovaný počet 5 500 pobytů pro realizaci léčebných pobytů příslušníků bezpečnostních sborů MV,
- výši nabídnutého ročního nájemného,
- ostatní navržené změny nájemní smlouvy.

Zvoleným postupem **hodnotící komise nesplnila požadavek ministra vnitra ze dne 19. 2. 2008, vybrat vítěze na základě více kritérií, ani ustanovení čl. 8.2. zadávací Dokumentace výběrového řízení, neboť hodnotící kritéria byla stanovena jako poměrová kritéria jednotlivých nabídek vůči sobě,** následovně:

- výše nájemného v prvním roce - 55 %
- kvalita podnikatelského plánu - 25 %
- zkušenosti s realizací ozdravných pobytů rehabilitačního typu - 15 %
- kapacita zařízení provozovaných nájemcem - 5 %

**Nabídka TEMPARANO, a.s. byla jediná a tedy neporovnatelná s jinou nabídkou.**

**Hodnotící komise** v Závěrečném doporučení ze dne 4. 12. 2009, na základě výsledků jednání se zájemcem TEMPARANO, a.s., ve dnech 26. 11. 2008 a 4. 12. 2008 **doporučila zadavateli, aby s uchazečem uzavřel smlouvu na dobu 20 let, za nabídnutou výši nájemného 19 920 000,- Kč ročně bez DPH, celkem za 23 704 800,- Kč ročně s DPH.**



## Plnění podmínek stanovených zadávací dokumentací

V ustanovení čl. 5.1. písm. a) (Kvalifikační předpoklady) Zadávací dokumentace je uvedeno: cit.: „V případě, že níže není stanoveno jinak, je Závěmce povinen všechny uvedené kvalifikační předpoklady prokázat sám jako tentýž subjekt, který podává nabídku. K prokázání nelze použít jiného subjektu, či jiný způsob společného prokázání kvalifikace. Nájemní smlouva bude uzavřena pouze s jedním subjektem, proto je vyloučeno, aby nabídku podalo sdružení více osob. Nabídka bude podána pouze jedním subjektem“.

V ustanovení čl. 5.1. písm. c) je dále uvedeno: cit.: „Pokud není Závěmce z objektivních důvodů schopen prokázat splnění ekonomických a finančních a kvalifikačních předpokladů způsoby stanovenými v jednotlivých bodech, je oprávněn je prokázat i jinými rovnocennými doklady, pokud je Vyhlašovatel z objektivních důvodů neodmítne“.

Společnost TEMPARANO, a.s. byla zřízena jediným akcionářem spol. BRAXTON INVEST s.r.o. a zapsána do obchodního rejstříku (dále jen „OR“) dne 26. 2. 2008. V témže roce došlo ke změně, od 1.10. 2008 je jediným akcionářem společnost Partner invest s.r.o. Dle struktury majetkového a personálního propojení je člen představenstva JUDr. Ing. Jaroslav Komora vlastníkem 50 % akcií Partner invest s.r.o. a to nikoliv přímo, ale prostřednictvím firmy OLTA s.r.o., v níž má 100 % vlastnických práv (příloha č. 2).

**Lázeňská činnost společnosti TEMPARANO, a.s. byla v OR zapsána až ke dni 13. 7. 2009. V termínu stanoveném pro podání nabídky tj. do 3. 11. 2008, neprokázala společnost TEMPARANO, a.s. příslušné oprávnění k provozu lázeňských zařízení jako tentýž subjekt, ale prostřednictvím kapitálového propojení fyzické osoby, tj. člena představenstva spol. TEMPARANO, a.s. se společnostmi Bardejovské kúpele, a.s. a Liptovské liečebné kúpele, a.s. Závěmce tedy v souladu s ustanovením čl. 5.1. písm. c) Dokumentace prokázal kvalifikační předpoklady „jinými rovnocennými doklady, pokud je Vyhlašovatel z objektivních důvodů neodmítne“, tj. prostřednictvím propojených osob (podle § 66a) zákona č.513/1991 Sb., obchodní zákoník). Z uvedeného vyplývá, že podmínky stanovené v zadávací dokumentaci nejsou zcela jednoznačné a umožňují variantní plnění kritérií.**

Nejednotně jsou také formulovány podmínky v zadávací Dokumentaci výběrového řízení a ve smlouvě, která je její nedílnou součástí. Poradci konsorcia upozornili hodnotící komisi na „provázanost dokumentace výběrového řízení a nájemní smlouvy“, která v čl. III. bod 3.5. ukládá „udržovat v platnosti veškerá povolení a licence v rozsahu předmětu činnosti ve výpisu z OR, případně si nejpozději do 20 dnů (resp. 30 dnů) od podpisu Smlouvy, případně od vzniku takové potřeby, na vlastní náklady zajistit další povolení a licence, jež právní předpisy vyžadují k řádnému výkonu Provozu lázní po celou dobu nájmu“. **Na podkladě tohoto vysvětlení hodnotící komise uznala požadavky na prokázání kvalifikačních předpokladů za splněné.**

Vzhledem k tomu že kontrolní skupina nemá doklad o termínu podání návrhu na zapsání lázeňské činnosti společnosti TEMPARANO, a.s. do předmětu podnikání v OR. nelze posoudit, zda byla dodržena lhůta 30 dnů od podpisu nájemní smlouvy.

Podle ustanovení čl. 5.4. písm. a) (Ekonomické a finanční kvalifikační předpoklady). Zadávací dokumentace je Závěmce povinen prokázat, že cit.: „za poslední tři uzavřená účetní období dosahoval roční obrát minimálně 200 mil. Kč. V této souvislosti Vyhlašovatel stanoví, že výše obrátu může být prokázána rovněž součtem obrátů ve skupině propojených osob

dle § 66a) zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Výši obratu prokazuje Zájemce čestným prohlášením“.

Zájemce, společnost TEMPARANO, a.s., předložila čestné prohlášení ze dne 30. 10. 2008, podepsané členem představenstva JUDr. Ing. Jaroslavem Komorou, jímž dokládá dosažení obrátů, převyšujících 200 mil. ročně ve společnosti TEMPARANO, a.s. **V prohlášení není ovšem uvedeno, že se jedná o obraty dosahované ve společnostech Bardejovské kúpele, a.s. a Liptovské liečebné kúpele, a.s.** Tato skutečnost vyplývá jen z připojených účetních dokladů jmenovaných společností. **Společnost TEMPARANO, a.s. vznikla až v roce 2008 a žádané obraty ve 3 účetních obdobích nemohla vykázat, proto předložený formulář Čestné prohlášení neodpovídá skutečnému stavu (příloha č. 3).**

#### Souhrn zjištění v oblasti veřejných soutěží a výběrového řízení:

- Nebylo dohledáno a kontrolní skupině MF předáno písemné rozhodnutí vedení resortu MV, které mělo být prvním impulsem pro přípravu a realizaci změny hospodaření s lázeňskými domy, k nimž mělo právo hospodaření LLÚ.
- Nebylo dohledáno a kontrolní skupině MF předáno rozhodnutí vedení resortu MV, kterým byl vyjádřen souhlas s vydáním rozhodnutí o neupotřebitelnosti majetku LLÚ.
- MV jako zřizovatel LLÚ porušilo ustanovení § 27 odst. 5 zákona č. 219/2000 Sb. tím, že nevydalo souhlas s přenecháním věci nájemci do podnájmu. Ve zřizovací listině ze dne 31. 3. 1993 si MV souhlas s tímto aktem vyhradilo, a to na základě § 32 písm. a) vyhlášky FMF č. 119/1988 Sb., která byla od 1. 1. 2001 zrušena a nahrazena zákonem č. 219/2000 Sb., účinným od 1. 1. 2001, který obsahuje totéž ustanovení o schvalování podnájmu zřizovatelem.
- Ke kontrole byla předložena neúplná dokumentace k veřejné zakázce na výběr externího subjektu, pro přípravu dlouhodobého pronájmu LD. Nebyla dodržena povinnost zadavatele uchovávat veškerou dokumentaci k veřejné zakázce pro případné kontroly prováděné podle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole, ve znění pozdějších předpisů, nebo kontroly podle zákona č. 166/1993 Sb., o Nejvyšším kontrolním úřadu, ve znění pozdějších předpisů, vyplývající z interního předpisu MV - „Metodika zadávání veřejných zakázek malého rozsahu, zpracovaná ve smyslu ustanovení § 18 odst. 3 zákona č. 137/2006 Sb.“. Nedostatkem uvedené Metodiky je, že nespécifikuje dobu pro uchování dokumentace, pouze obecně uvádí že „dokumenty musí být u zadavatele uloženy pro případ kontroly po stejnou dobu, po kterou je archivován písemný záznam o výběru vhodného dodavatele“.
- Ředitel LLÚ změnil svým rozhodnutím složení 5-ti členné hodnotící komise na výběr externího subjektu pro realizaci dlouhodobého pronájmu. Jmenovací dekrety zaslal dvěma novým členům komise, kteří nebyli ministrem vnitra schváleni, avšak ve jmenovacích dekretch nových členů nepravdivě uvedl: „referátníkem č.j. LLÚ-28-5/01-2008 „Racionalizace lázeňských zařízení – dlouhodobý pronájem LD v působnosti LLÚ MV, schváleným ministrem vnitra dne 19. 2. 2008 jste byl jmenován členem komise pro posouzení nabídek a výběr externího subjektu“.

- Zadáním inzerátu s vyhlášením výběrového řízení dne 4. 9. 2008 porušil ředitel LLÚ MV ustanovení bodu 2.2.1. Smlouvy o dílo, neboť vyhlášení výběrového řízení bylo dle uvedeného ustanovení povinností konsorcia Deloitte Advisory s.r.o. / advokátní kancelář Havel & Holásek.
- V rozporu s § 44 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. byl předčasně zveřejněn údaj o 20-leté době pronájmu LD již v inzerátu, jímž bylo vyhlášeno výběrového řízení na dlouhodobý pronájem, neboť podle tohoto ustanovení uděluje MF výjimku z doby nájmu (§ 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb.) až k uzavřené smlouvě.
- Vzhledem k tomu, že ve výběrovém řízení dlouhodobého nájemce byla podána jediná nabídka, nemohlo být dodrženo ustanovení čl. 8.1. zadávací Dokumentace, posoudit nabídky podle poměrových dílčích kritérií. Z téhož důvodu nebyl naplněn požadavek ministra vnitra, aby výběrové řízení bylo vícekritériální. Jediná podaná nabídka nemohla být vyhodnocena jako nejlepší.
- Externí poradenská společnost – konsorcium Deloitte Advisory s.r.o. / advokátní kancelář Havel & Holásek zpracovala, ve smyslu smlouvy uzavřené dne 26. 5. 2008 s LLÚ MV, zadávací Dokumentaci pro výběrové řízení, jejíž součástí je navržený text nájemní smlouvy. Tyto dvě části jsou v některých ustanoveních nejednotné, což vede k různým právním výkladům, zejména v prokazování kvalifikačních, profesních a ekonomických předpokladů zájemce o dlouhodobý nájem LD.
- Čestné prohlášení o obratu, předložené společností TEMPARANO, a.s. je nepravdivě formulováno, neboť obrat v něm uvedený nedosáhla společnost TEMPARANO, a.s., ale společnosti Bardejovské kúpele, a.s. a Liptovské liečebné kúpele, a.s., jako osoby propojené.

### 3. Vyhodnocení a ověření výhodnosti uzavřeného smluvního vztahu pro MV

3. 1. Nájemní smlouva (dále jen „Smlouva“) mezi Lázeňskými léčebnými ústavu MV (dále jen „Pronajímatel“) a společností Temparano a. s. (dále jen „Nájemce“) se sídlem Praha 1. Ovocný trh 572/11, byla uzavřena dne 11. 12. 2008 s účinností od 01. 04. 2009.

Podle této Smlouvy je Pronajímatel příslušný hospodařit s nemovitým majetkem umístěným v lokalitách obcí Karlovy Vary, Mariánské Lázně, Františkovy Lázně a Luhačovice – Pozlovice, a to na základě zřizovací listiny Pronajímatele z 31. 3. 1993 a Smlouvy o bezúplatném převodu práva k hospodaření, č.j. TL-244/33-93 ze dne 29. 12. 1994.

Dle uvážení Pronajímatele není dosavadní provoz lázní dočasně potřebný k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, a protože o provoz lázní ani předmět nájmu nemá zájem jiná organizační složka (jak bylo zjištěno na základě tzv. širší nabídky), rozhodl se provoz lázní přenechat do užívání třetí

osobě vzešlé z výběrového řízení a na základě tohoto výběrového řízení byl vybrán jako nejvhodnější osoba Nájemce.

Pro oblast uzavíraných nájemních smluv obecně platí ustanovení Obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb. (dále jen „Obch.“) a Občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. (dále jen „Obč.“). Z těchto právních norem vyplývá, že **nájem** lze obecně charakterizovat jako právní vztah, na jehož základě přenechává Pronajímatel nájemci užívání (braní užitků) věci. Ustanovení § 663 až 684 „Obč.“ o nájemní smlouvě mají povahu lex generalis (zákon obecně platný) a použijí se tehdy, nestanoví-li zvláštní úprava některých nájemních vztahů jinak (např. § 685 a následující „Obč.“). „Obch.“ neobsahuje úpravu nájemní Smlouvy jako určitého smluvního typu, a proto se nájemní Smlouvy mezi subjekty uvedenými v § 261 odst. 1 a 2 „Obch.“ řídí ve smyslu § 261 odst. 6 „Obch.“ ustanoveními „Obč.“. Z toho je zřejmé, že Smlouva byla správně uzavřena podle „Obč.“.

V § 261 „Obch.“ je uvedeno :

*(1) Tato část zákona upravuje závazkové vztahy mezi podnikateli, jestliže při jejich vzniku je zřejmé s přihlédnutím ke všem okolnostem, že se týkají jejich podnikatelské činnosti.*

*(2) Touto částí zákona se řídí rovněž závazkové vztahy mezi státem nebo samosprávnou územní jednotkou a podnikateli při jejich podnikatelské činnosti, jestliže se týkají zabezpečování veřejných potřeb. K tomuto účelu se za stát považují i státní organizace, jež nejsou podnikateli, při uzavírání smluv, z jejichž obsahu vyplývá, že jejich obsahem je uspokojování veřejných potřeb.*

*(6) Smlouvy mezi osobami uvedenými v odstavcích 1 a 2, které nejsou upraveny v hlavě II této části zákona a jsou upraveny jako smluvní typ v občanském zákoníku, se řídí příslušnými ustanoveními o tomto smluvním typu v občanském zákoníku.*

Obecná ustanovení „Obč.“ o nájemní smlouvě platí zásadně i pro nájem pozemků, nestanoví-li zvláštní předpis jinak. Předmětem nájmu je věc, která je způsobilým předmětem občanskoprávních vztahů (§ 118 Obč.) a současně je svou povahou způsobilá k užívání, resp. k braní užitků. Může jít jak o **věc movitou, tak i o věc nemovitou, o věc jako celek, tak i o její část**. Nájem je pojmově vztahem časově omezeným. Může být především sjednán na dobu určitou (a to buď přímo stanovením doby, nebo jiným způsobem, např. dosažením účelu užívání); dočasnost nájmu však nevylučuje, aby byla nájemní smlouva sjednána na dobu neurčitou.

Nájem vzniká zásadně na základě nájemní Smlouvy (§ 663 „Obč.“). Obecná úprava nájemní Smlouvy (na rozdíl např. od nájmu bytů a nebytových prostor) nestanoví požadavek její písemné formy; byla-li však nájemní smlouva uzavřena písemně, platí pro její změnu či zrušení § 40 odst. 2 Obč. Obecně nejsou také stanoveny zvláštní obsahové náležitosti nájemní Smlouvy. V každém případě je však nutné, aby se strany dohodly na podstatných náležitostech, k nimž patří dohoda o předmětu a o tom, že přenechání věci do užívání je poskytováno nájemci za úplatu. Obsahem nájemní Smlouvy mohou být i další ujednání stran, např. o výši a splatnosti nájemného, o době a způsobu užívání, o povinnosti Nájemce užívat věc či dát ji pojistit, o důvodech odstoupení či výpovědi apod.

V rozporu s tím bylo zjištěno, že podle čl. II Smlouvy se smluvní strany dohodly na tom, že předmět nájmu se pronajímá jako funkční celek sloužící k provozu lázní. Pronajímatel i Nájemce jsou si vědomi, že předmět nájmu tvoří zásadní podstatu provozu

lázní, včetně jejich personálu. Z toho důvodu jsou smluvní strany srozuměny s tím a potvrzují, že na základě této Smlouvy přecházejí současně s užíváním předmětu nájmu dle § 338 a násl. ustanovení Zákoníku práce na Nájemce též práva a povinnosti Pronajímatele jakožto zaměstnavatele personálu lázní vyplývající z pracovněprávních vztahů. **Nájemce prohlašuje, že je způsobilý (338/odst. 2 Zákoníku práce) tato práva a povinnosti personálu převzít.**

Kontrolou byla **zjištěna nepřesnost v originále Smlouvy. Nájemce nepřebírá práva a povinnosti Personálu, ale přebírá povinnosti k Personálu.**

### 3.2. Kontrolou bylo zjištěno:

Při posuzování výše nájemného sjednaného v nájemní smlouvě je žádoucí vyjít z analýzy provedené firmou Deloitte Advisory s.r.o. z doby před realizací výběrového řízení. Z tohoto materiálu vyplývá, že výše nájemného by měla být stanovena minimálně na 37,3 mil. Kč/rok. Ve Smlouvě je však výše nájemného stanovena na 19,92 mil. Kč/rok. Snížení nájemného bylo provedeno na základě stavebně technického auditu (dále jen „STA“). Chybí však podkladový materiál, který by stanovoval minimální výši nájemného. Ke zhodnocení výše nájemného by napomohlo doložení cen pronajatých nemovitostí (např. formou znaleckých posudků), ne však ceny vedené v účetnictví.

V daném případě při absenci výše uvedených podkladových materiálů byly pro potřeby kontroly využity jediné dostupné informace a to informace z účetnictví, z evidence majetku LLÚ a Katastru nemovitostí. Dostupný materiál nevyjádřil v účetní hodnotě celkovou cenu pronajatého majetku (stavby, movitý majetek, pozemky a umělecká díla) včetně vyčíslení v m<sup>2</sup> pronajatých užitných ploch staveb a pozemků. Podle zjištěných m<sup>2</sup> užitných pronajatých ploch staveb byl 1 m<sup>2</sup> pronajat za cca 59,60,- Kč/měsíc. Tento výpočet je však orientační, neboť zde nejsou do výpočtů zahrnuty pronajaté pozemky a movitý majetek. Nikde nebyla vyčíslena celková účetní cena pronajatého movitého majetku. Uvedené údaje (příloha č. 4) byly získány z Katastru nemovitostí a doplněny údaji LLÚ (počet podlaží a m<sup>2</sup> v jednotlivých stavbách) a z účetnictví LLÚ (příloha č. 5).

Vlastní předání majetku dle Smlouvy bylo uskutečněno dle „Protokolu o převzetí lázeňských domů TOSCA, MERCUR, LUNA A HUBERT podle nájemní Smlouvy mezi Lázeňskými léčebnými ústavy Ministerstva vnitra a společností Temparano a.s. uzavřené dne 11. 12. 2008“. V tomto materiálu je uvedeno, že přebírající měl možnost provést kontrolu movitého majetku a že nebyly zjištěny žádné rozdíly mezi inventářem dle „Mimořádné úplné inventarizace v LLÚ MV k 31. 3. 2009“. Nejsou však uvedeny žádné číselné hodnoty (účetní ceny) nemovitého majetku jednotlivých lázeňských domů.

Pronajímatel bude (čl. X Smlouvy) v průběhu doby nájmu přispívat **do fondu na reprodukci majetku** ve výši účetních odpisů pronajatého předmětu nájmu. Prostředky tohoto fondu budou alokovány do předmětu nájmu dle aktuálních potřeb s ohledem na požadavky Nájemce. Konečné rozhodnutí o využití těchto prostředků bude mít vždy Pronajímatel. Prostředky akumulované ve fondu musejí být využity vždy nejpozději do 2 let od konce daného kalendářního roku.

V případě, že přestane být pro Pronajímatele předmět nájmu nepotřebný (čl. XV), ve smyslu zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, tím se dle dohody Smluvních stran rozumí též to,

že předmět činnosti Pronajímatele bude odpovídajícím způsobem změněn. V případě ukončení Smlouvy výpovědí Pronajímatele dle článku 15.2 písm. f) nebo odstoupením od Smlouvy dle 15.5 písm. b) s účinností dne ukončení Smlouvy kdykoliv **před skončením 5. (pátého) roku doby nájmu je Pronajímatel povinen Nájemci uhradit kompenzaci za dřívější ukončení Smlouvy, a to ve výši Nájemného za 3 (tři) roky platného ke dni ukončení Smlouvy.** Článek XV v rozporu se „Obč.“ není. Je zde však v případě nutnosti ukončení Smlouvy ze strany LLÚ riziko vysokých finančních nákladů nejen na plnění dle výše uvedeného článku Smlouvy (cca 70 mil. úhrada ušlého nájemného), ale i dalších následných nákladů, jako mzdových, provozních, udržovacích a dalších.

#### **4. Hospodaření s majetkem státu**

Zákon 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích v platném znění (dále jen zákon o majetku) stanoví v § 8 odst. 1, že majetek státu (dále jen "majetek") využívá stát zejména a) k plnění svých funkcí anebo v souvislosti s plněním těchto funkcí, b) k zajišťování veřejně prospěšných činností anebo pro účely podnikání. Dle § 14 odst. 1) zákona o majetku musí být majetek 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 anebo tímto zákonem. Organizační složka si počíná tak, aby svým jednáním majetek nepoškozovala a neodůvodněně nesnižovala jeho rozsah a hodnotu anebo výnos tohoto majetku.

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 dle ustanovení § 27 odst. 1 zákona o majetku přenechat do užívání právnické nebo fyzické osoby. Obdobně lze postupovat v případě, že tak bude dosaženo účelnějšího nebo hospodárnějšího využití věci při zachování hlavního účelu, ke kterému organizační složce slouží. Dle odst. 2 užívání podle odstavce 1 lze sjednat pouze na dobu určitou v trvání 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. Nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, musí smlouva obsahovat ujednání o možnosti ukončit užívací vztah výpovědí a rovněž odstoupením od smlouvy, pokud uživatel neplní řádně a včas své povinnosti anebo pokud přestanou být plněny podmínky podle odstavce 1.

##### 4. 1. Kontrolou bylo zjištěno, že:

- *MV požádalo MF dopisem ze dne 8. ledna 2009, čj.: MV-1776-2/OSM-2009 o povolení výjimky z ustanovení § 27 odst. 2 zákona o majetku k nájemní smlouvě sjednané na dobu 20 let mezi LLÚ a společností TEMPORANO, a.s.. Na základě požadavku MF čj.: 22/8 508/2009-221 ze dne 20. ledna 2009 zaslalo MV doplňující doklady v podání ze dne 26. ledna 2009, čj.: MV-1776-3/OSM-2009 (dále jen „Podání MV“).*

- *Sjednaná výše ročního nájemného 19,92 mil Kč je odůvodněna výsledkem Stavebně technického auditu stavu lázeňských ústavů (dále jen STA), se kterým původní studie vypracovaná společností Deloitte Advisory s.r.o. nepočítala. Dle MV bylo původně počítáno s náklady na reprodukci a údržbu majetku 17,12 mil Kč ročně (85,6 mil Kč za 5 let)*

Po výsledcích STA bude nutné v nejbližších 5 letech vynaložit náklady ve výši 128 mil Kč, tedy cca 25,7 mil Kč ročně. Dle podání MV rozdíl v nákladech ve výši 42,8 mil Kč bude muset profinancovat Nájemce, proto jsou tyto vícenáklady promítnuty do výše nájemného.

- Podání MV obsahuje na str. 4 saldo resortu MV ročně srovnávací základna 2008:

Saldo resortu MV ČR – bez zapracování výsledků STA (nájemné na úrovni 37,3 mil Kč)

Výnosy z pronájmu 37 309 172,- Kč

Náklady MV ČR na pobyty celkem 73 308 315,-Kč

Záporné saldo resortu MV na pobyty 35 999 143,-Kč

Saldo resortu MV ČR – po zapracování výsledků STA (nájemné na úrovni 29,7 mil Kč)

Výnosy z pronájmu 29 689 241,- Kč

Náklady MV ČR na pobyty celkem 73 308 315,-Kč

záporné saldo resortu MV na pobyty 43 619 074,-Kč

Saldo resortu MV ČR – po zapracování výsledků STA (skutečná výše nájemného 23,7 mil Kč)

Výnosy z pronájmu 23 704 800,- Kč

Náklady MV ČR na pobyty celkem 73 308 315,-Kč

Záporné saldo resortu MV na pobyty 49 603 515,-Kč

#### 4.2. Náklady na opravy a investice hrazené Nájemcem

Podle Smlouvy (čl. VIII) je Nájemce povinen vytvořit za účelem financování veškerých oprav na Předmětu nájmu fond. Do tohoto fondu je povinen každoročně přispívat částkou 10 mil. Kč. Na požádání Pronajímatele je povinen přispívání do fondu dokládat, včetně využití prostředků.

#### Kontrolou bylo zjištěno, že:

- Nájemce zaslal dne 11. 12. 2009 náměstkyni ministra vnitra dopis a „Plán nájemce - Temperano, a.s. na opravy, údržbu a rekonstrukce pronajatých lázeňských domů v období let 2009 – 2010“ (dále jen „plán“) ten byl schválen pronajímatelem.

- Dle plánu měl nájemce v roce 2009 uhradit za Investice a opravy celkovou částku ve výši 4 380 000,- Kč. Z toho byly údajně ke dni 20. 11. 2009 nájemcem zaplacené faktury za opravy a investice v celkové hodnotě 518 200,- Kč. V tom jsou zahrnuty platby z fondu oprav nájemce 403 100,- Kč, další platby hrazené mimo fond oprav ve výši 115 100,- Kč (403 100+115 100 =518 200).

- V plánu je uvedeno, že do konce roku 2009 ještě zbývá nájemci uhradit částka ve výši 3 861 800,- Kč. V tom jsou zahrnuty výdaje, jejichž úhrada byla nájemcem plánovaná z fondu oprav ve výši 1 496 900,- Kč a mimo fond oprav 2 364 900,- Kč (1 496 900 + 2 364 900 =3 861 800).

Dle informace pronajímatele předané kontrolní skupině MF dne 18. 1. 2010 provede LLÚ počátkem roku 2010 kontrolu součtu finančních prostředků, které nájemce vynaložil v roce 2009 na opravy a zjištění fyzického stavu provedených oprav. Zjištěná výše finančních prostředků vynaložená nájemcem na opravy v roce 2009 bude porovnána s částkou, kterou

nájemce ve svém dopisu náměstkyni ministra vnitra pro ekonomiku a provoz ze dne 11. 12. 2009 deklaroval vynaložit na opravy v roce 2009.

**V průběhu kontroly nebylo kontrolní skupině MF doloženo, zda nájemce v roce 2009 skutečně vynaložil na opravy, údržbu a rekonstrukce pronajatých lázeňských domů částku plánovanou ve výši 4 380 000,- Kč.**

Podle § 43 Obč. jsou účastníci smlouvy povinni dbát, aby při úpravě smluvních vztahů bylo odstraněno vše, co by mohlo vést k rozporu. Toto ustanovení nebylo dodrženo, neboť:

- *Smluvní ujednání bodů 8.2. „nájemce zavazuje zajišťovat na své náklady provedení veškerých oprav.“ a 8.3. smlouvy „nájemce povinen vytvořit fond oprav do kterého bude přispívat nejméně 10 mil Kč“, umožňují dvojí výklad*

- a) *Výklad nájemce - naše společnost je povinna vytvářet „fond nájemce na opravy“ ve výši 10 000 000,- Kč ročně“ – tuto informaci uvedl nájemce náměstkyni ministra vnitra v dopise ze dne 11. 12. 2009.*
- b) *Výklad MV (uvedený v Podání MV)– „Nájemce se tak ve smlouvě zavazuje zajišťovat na své náklady provedení veškerých oprav a údržby předmětu nájmu“. „Všechna rizika související s provedením veškerých oprav a údržby předmětu nájmu jsou převedeny na nájemce a tak resort MV nebude nést náklady s tím spojené“.*

Důsledkem nejednoznačného smluvního ujednání je skutečnost, že nájemce neplní smluvní ujednání „Článek VIII“ a v době účinnosti smlouvy,

tj. od II. čtvrtletí roku 2009 nezajistil provedení veškerých oprav a údržby na své náklady.

Dalším důsledkem je nevhodné použití prostředků státního rozpočtu v roce 2009 ve výši 9,4 mil Kč, které pronajímatel LLÚ v rozporu s ujednáním bodu 8.2. použil na úpravy a opravy předmětu nájmu, přestože veškeré opravy a údržby majetku měl od počátku účinnosti smlouvy tj. od 1.4.2009 zabezpečit nájemce.

#### 4.3. Náklady na provoz LLÚ z rozpočtu kapitoly 314

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<i>Personální náklady v tis. Kč</i>	25 200	25 948	26 303	27 077	26 875	12 977
<i>Provozní náklady v tis. Kč</i>	18 512	17 003	17 705	15 256	11 243	9 399
<i>Investiční náklady v tis. Kč</i>	3 604	4 191	3 883	4 004	3 012	9 400
<i>Celkové náklady v tis. Kč</i>	47 316	47 142	47 891	46 267	41 130	31 776



Příspěvek na investice LLÚ z rozpočtové kapitoly 314 byl v roce 2009 o 6 388 tis Kč vyšší než v roce 2008, což představuje navýšení o 212%. Dle informace ze dne 14.1.2010 čj.: LLU-277-3/01-2009 je nárůst investičních nákladů na opravy a údržbu movitého a nemovitého majetku v hlavní činnosti v roce 2009 způsoben změnou poměru hlavní a jiné činnosti organizace, který vznikl v důsledku uzavření smlouvy na pronájem LD.

Sjednáním nízkého nájemného s odkazem na údajné přenesení povinností dostupnosti služby a provádění veškerých oprav a údržby na nájemce byl snížen výnos z majetku státu v roce 2009 nejméně o 9,4 mil Kč, tj o prostředky státního rozpočtu vynaložené v roce 2009 na investice. Dále dojde v roce 2010 k dalšímu odčerpání prostředků státního rozpočtu uvolněných na plánované odpisy ve výši 10,7 mil Kč (viz. příloha č. 1). Původně navrhovaná výše ročního nájemného 37,3 mil Kč by plně pokryla veškeré náklady LLÚ na opravy a investice nejen v roce 2009, ale i v následujících letech, bez čerpání prostředků státního rozpočtu z kapitoly MV.

**Důsledkem výše uvedeného postupu je nevhodné vynaložení prostředků státního rozpočtu v roce 2009 nejméně ve výši 9,4 mil Kč, neboť dle „Podání MV“ všechna rizika související s provedením veškerých oprav a údržby předmětu nájmu byly převedeny na nájemce a tak resort MV neměl nést náklady s tím spojené.**

MV a příspěvkovou organizací LLÚ MV nebyly dodrženy základní povinnosti při hospodaření s majetkem stanovené zákonem o majetku. Při sjednání výše nájemného byl **porušen § 27 odst. 3 zákona o majetku, ve kterém je stanoveno, že 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. Dále nebylo respektováno ustanovení § 14 odst. 3, dle kterého příslušná organizační složka pečuje o zachování majetku a jeho údržbu, a pokud to připouští jeho povaha, i o jeho zlepšení nebo rozmnožení. Chrání jej před poškozením, zničením, ztrátou, odcizením nebo zneužitím.**

Vzhledem k tomu, že od 1. 4. 2009 přestaly LLÚ provozovat LD, přestaly splňovat hlavní úkol, ke kterému byly zřízeny. Přesto v době provádění kontroly pracovalo v aparátu LLÚ ještě 8 zaměstnanců, včetně ředitele a jeho zástupce. Navíc v návrhu rozpočtu na rok 2010 MV počítá pro LLÚ s příspěvkem 12,2 mil. Kč (odpisy, mzdy, běžné výdaje) (příloha 6).

### III. Z Á V Ě R

Efektivnost, hospodárnost a účelnost realizovaného řešení (tj. pronájem všech LD jednomu nájemci, včetně výše nájmu a doby nájmu) je sporná.

LLÚ nerespektovaly původní závěry finanční analýzy, zpracované konsorciem Deloitte Advisory s.r.o. / advokátní kancelář Havel & Holásek a účelově snížily výši nájmného, s odvoláním na výsledky stavebně technického auditu (STA).

LLÚ nerespektovaly v rámci výběrového řízení požadavek ministra vnitra, aby dlouhodobý nájemce byl vybrán na základě vícekritériálního řízení; zároveň nebyla dodržena podmínka zadávací Dokumentace, posoudit nabídky podle poměrových dílčích kritérií. Jediná podaná nabídka nemohla být vyhodnocena jako nejlepší.

LLÚ akceptovaly v uzavřené nájemní smlouvě sankci (min. 70 mil. Kč) v případě její výpovědi ze strany pronajímatele a naopak nezpracovaly do smlouvy žádné sankce vůči nájemci v případě jím podané výpovědi, či sankce za neplnění smluvních podmínek nájemcem.

LLÚ a MV nedodržely základní povinnosti stanovené zákonem o majetku.

MF podle ověřovaných dokumentů nikdy nevysloвило souhlas s výší nájmu, uvedenou v nájemní smlouvě, uzavřené mezi LLÚ a společností TEMPARANO, a.s.. Rovněž tak neposuzovalo a neschvalovalo další podmínky nájemní smlouvy. To nebylo a ani podle zákona být nemohlo předmětem výjimky, která se týkala pouze doby užívání LD. Tyto skutečnosti jsou nesprávně presentovány v písemnostech MV a společnosti Deloitte Advisory s.r.o.

Existence samostatné příspěvkové organizace z hlediska hospodárnosti a s ohledem na potřebu minimalizace výdajů státního rozpočtu se jeví jako nadbytečná.