

Materiál pro schůzi Výkonného výboru ČUS

dne 14. září 2021

Věc: Výběrové řízení na pronájem Chaty Churáňov

Zdůvodnění:

Materiál se předkládá
na základě aktuální potřeby

Návrh usnesení:

Výkonný výbor ČUS

s c h v a l u j e

zadávací dokumentaci k výběrovému řízení
na pronájem Chaty Churáňov

p o v ě ř u j e

dle čl. 4 odst. 1 Pravidel pro pronajímání
nemovitého majetku ředitele LA Zadov
administrací výběrového řízení na pronájem
Chaty Churáňov

u k l á d á

dle čl. 6 odst. 1 Pravidel pro pronajímání
nemovitého majetku generálnímu sekretáři
ČUS jmenovat hodnotící komisi

Odpovídá: J. Boháč, L. Sáska

Termín: ihned

Projednáno:

Poradou předsedy ČUS
dne 23. 8. 2021

Zpracoval:

Luděk Sáska, ředitel LA Zadov
Gabriela Petrusová, LPO

Předkládá:

Pavel Benda
gen.řed.ekon.agend

Datum:

9. 9. 2021

Průvodní zpráva – zadávací dokumentace pro výběrové řízení na pronájem Chaty Churáňov

Ubytovací zařízení Chata Churáňov je součástí Lyžařského areálu Zadov. Tento objekt je již dlouhodobě pronajímán. Od 1.1.2014 je chata pronajata pí Haně Zádkové za účelem provozování ubytovací, hostinské a související činnosti.

Smlouva o nájmu nemovitosti (dále i jen Smlouva) byla uzavřena na dobu určitou do 31.12.2018 s tím, že dle jejího ustanovení čl. IX. odst. 2 měl nájemce právo na prodloužení doby nájmu až o další 3 roky za předpokladu, že o to požádá do 30.9.2018 a dále za předpokladu, že se smluvní strany dohodnou na nové výši nájemného v rozmezí 100 % až 130 % nájemného pro rok 2018. V souladu s tímto ujednáním byl uzavřen dodatek ke Smlouvě, kterým mimo jiné došlo ke sjednání nájemného ve výši 360.000,00Kč za kalendářní rok a prodloužení doby nájmu do 31.12.2021. Následně byl uzavřen další dodatek ke Smlouvě, kterým byla doba nájmu prodloužena ještě do 30.4.2022. Důvodem byla skutečnost, že se jedná o horskou chatu, kde její provoz je sezónní (převážně zimní) záležitostí. Lze předpokládat, že případný nový nájemce by neměl zájem začít se svou činností uprostřed zimní sezóny a ČUS by tak přišla o příjem z nájemného za několik měsíců.

ČUS při pronajímání svého nemovitého majetku postupuje dle svého vnitřního předpisu, schváleného v souladu se stanovami Výkonným výborem ČUS, dne 15.5.2012. Jedná se o Pravidla pro pronajímání nemovitého majetku Českého svazu tělesné výchovy (dále i jen Pravidla).

V případě pronájmu typu nemovitosti, jakou je Chata Churáňov, je dle Pravidel obecně vyhlášováno výběrové řízení tak, aby bylo pro ČUS dosaženo co nejvýhodnějšího (ať již z hlediska výše nájemného či způsobu využití předmětu nájmu) nájemního vztahu. Výběrové řízení však není třeba vyhlášovat mimo jiné v případě, kdy dosavadní nájemce řádně plní své povinnosti, má zájem na dalším trvání nájemního vztahu a předmět nájmu neumožňuje jiné využití než to, ke kterému byl pronajat dosavadnímu nájemci (viz čl.4 odst. 3 Pravidel).

Dosavadní nájemce vždy řádně a včas plnil své povinnosti vyplývající pro něj ze Smlouvy. Chatu Churáňov rovněž nelze s ohledem na její dispozice a stav pronajmout za jiným účelem, než je činnost provozovaná dosavadním nájemcem (živnost hostinská činnost, ubytovací služby). Jsou tak naplněny podmínky čl. 4 odst. 3 Pravidel, kdy je možné prodloužení nájemního vztahu, aniž by bylo třeba vyhlásit výběrové řízení.

Přesto je v současné době namíste výběrového řízení vyhlásit, vzhledem k tomu, že od započetí nájemního vztahu uplynula delší doba a je tak vhodné zjistit aktuální tržní cenu nájemného u nemovitosti typu Chata Churáňov v daném místě.

Na základě uvedeného shora je navrhováno vypsát výběrové řízení na pronájem Chaty Churáňov dle předložené zadávací dokumentace a postupem dle Pravidel s tím, že informace o výběrovém řízení budou zveřejněny po dobu minimálně 2 měsíce.

Česká unie sportu, z.s., Zátopkova 100/2, 169 00, Praha 6, IČO: 00469548
Lyžařský areál Zadov

ZADÁVACÍ DOKUMENTACE pro výběrové řízení na pronájem Chaty Churáňov, Zadov čp. 157

1. Úvod

Česká unie sportu, z.s. v souladu s usnesením Výkonného výboru ČUS [redacted] ze dne [redacted] vyhláší záměr pronajmout níže uvedený funkční celek (soubor movitého a nemovitého majetku):

Chata Churáňov, Zadov čp.157, 38473 Stachy

- chata je umístěna na pozemku parc.č. st. 489, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Stachy, pozemek není předmětem nájmu

2. Popis předmětu nájmu:

Chata Churáňov je samostatný objekt, provozovaný jako penzion k ubytování hostů Lyžařského areálu Zadov. Objekt byl postavený v 80tých letech 20.století a v roce 2002 rekonstruován, a je situován téměř v centru Lyžařského areálu Zadov-Churáňov u sjezdových i běžeckých tratí v nadm. výšce 1090 m.n.m. Lyžařský areál Zadov (890-1118 m.n.m., www.lazadov.cz) se nachází v Chráněné krajinné oblasti Šumava v blízkosti hranice (2km) Národního parku Šumava. Blízká města a obce – Stachy 6km, Vimperk 15 km, Sušice 30 km.

V objektu je 30 lůžek (12 pokojů) standartu penzion – pokoje s vlastním sociálním zařízením a sprchou. Budova má vlastní parkoviště, které není součástí předmětu nájmu, a je v současné době celoročně v provozu. V budově se dále nachází lyžařna, sauna, malá tělocvična, herna, jídelna, kuchyně a zázemí pro obsluhu. Budova je situována na velice klidném místě s krásným výhledem a dobrou celoroční dostupností, 100 m od budovy je autobusová zastávka (přímo Praha, Vimperk). Sportovní centrum Zadov, ve kterém se budova nachází, disponuje 5 km sjezdovek s umělým zasněžováním a nočním provozem, 2 lanovými drahami a 5 lyžařskými vleky, lyžařskými školami, půjčovnami vybavení, lanovým centrem (200m od budovy), bowlingem a 50 km pravidelně udržovaných lyžařských běžeckých tras.

3. Lhůta a adresa pro podávání nabídek:

Česká unie sportu, z.s., Lyžařský areál Zadov, Zadov 162, 384 73 Stachy

Lhůta pro podání nabídek : [redacted], [redacted] hod.

4. Účel využití předmětu nájmu:

Ubytovací služby a hostinská činnost v obvyklém rozsahu pro daný objekt v turistické oblasti.

5. Doba nájmu:

Na dobu určitou 5 let se začátkem 1.5.2022. V případě kvalitní nabídky možnost sjednání přednostního práva na uzavření nájemní smlouvy na další období, a to až 3 let.

6. Minimální základní požadovaná výše nájemného:

Minimální výše nájemného za předmět nájmu činí **390.000,-Kč bez DPH/rok** (slovy: třistadevadesát tisíc korun českých ročně)

Součástí nájemného není úhrada za odběr el. energie, vody, plynu, stočné, poplatky za likvidaci opadu apod. (tzv. provozní náklady), které si nájemce hradí svým jménem a na vlastní náklady. V nájemném nejsou dále zahrnuty náklady na drobné opravy, běžnou údržbu, provádění prohlídek, kontrol a revizí uložených obecně platnými právními předpisy vlastníkovému objektu, kterým je předmětem nájmu, a náklady na úklid a zimní údržbu pozemků souvisejících s předmětem nájmu, které mají nebo mohou mít charakter veřejného prostranství. Tyto náklady jdou k tíži nájemce.

Při podpisu nájemní smlouvy bude vyžadována vratná kauce použitelná k úhradě dlužného nájemného, k úhradě vzniklé škody na předmětu nájmu, případně k úhradě ostatních pohledávek pronajímatele vzniklých v souvislosti s nájemním vztahem.

V případě vážného zájmu je vítána nabídka na částečné dovybavení a modernizaci zařízení objektu.

7. Náležitosti podávaných nabídek:

Nabídka musí být podána v písemné formě v českém jazyce a musí být doručena ve stanoveném termínu, dle bodu 2. této zadávací dokumentace, na adresu Česká unie sportu z.s., Lyžařský areál Zadov, Zadov 162, 38473 Stachy, v řádně uzavřené obálce opatřené přelepky a podpisem uchazeče, s nápisem „**Výběrové řízení – CHATA CHURÁŇOV – NEOTVÍRAT**“. Nabídka musí být podepsána účastníkem výběrového řízení (u právnických osob v souladu se zápisem ve veřejném nebo obdobném rejstříku). Doručení je požadováno v uzavřených obálkách, opatřených jménem a příjmením (u fyzické osoby) nebo názvem (u právnické osoby) účastníka a na uzavření razítkem, případně podpisem uchazeče, je-li fyzickou osobou, či jeho statutárního zástupce, je-li právnickou osobou.

Součástí nabídky musí být minimálně:

- a. identifikační údaje účastníka výběrového řízení, a to alespoň v rozsahu:
 - u fyzické osoby jméno a příjmení, rodné číslo, adresa trvalého bydliště, případně adresa pro doručování
 - u právnické osoby název, IČO, adresa sídla, případně adresa pro doručování
- b. nabízená výše ročního nájemného, včetně způsobu jeho úhrady
- c. prokázání způsobilosti účastníka výběrového řízení využívat předmět nájmu k účelu uvedenému u v bodě 4 této zadávací dokumentace (např. výpis z živnostenského rejstříku)
- d. popis zamýšleného konkrétní způsobu využití předmětu nájmu v rámci účelu uvedeného v bodě 4. této zadávací dokumentace, a to včetně případné nabídky na částečné dovybavení a/nebo modernizace předmětu nájmu
- e. čestné prohlášení účastníka výběrového řízení o tom, že:
 - souhlasí s podmínkami výběrového řízení
 - proti němu nebo členům jeho statutárního orgánu není vedeno trestní stíhání a nejsou dány žádné překážky provozování činnosti (podnikání) v rámci účelu uvedeného v bodě 4. této zadávací dokumentace
 - není v likvidaci
 - není proti němu vedeno insolvenční řízení nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, ve kterém bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut pro nedostatek majetku, nebo nebyla zavedena nucená správa
 - nemá nedoplatky na daních, pojistném či penále na veřejné zdravotní pojištění

8. Doplňující podmínky a informace

Prohlídka objektu Chata Churáňov bude zájemcům umožněna v termínu [] a v termínu [], sraz zájemců bude před vchodem do objektu Chaty Churáňov, Zadov 157, 38473 Stachy v [] hod. Po dohodě je možné umožnit individuální prohlídku, kontakt pro sjednání individuální prohlídky []

K nabídce, která nesplní některou z podmínek uvedených v této zadávací dokumentaci, se bez dalšího nepřihlíží a nebude ani předmětem vyhodnocení nabídek.

9. Způsob vyhodnocení nabídek

Nabídky budou vyhodnoceny hodnotící komisí, kdy hlavním kritériem hodnocení bude nabídnutá cena s tím ovšem, že hodnotící komise může přihlédnout i k jiným skutečnostem, zejména pak k záměru budoucího využití předmětu nájmu, nabídky na modernizaci předmětu nájmu apod. Hodnotící komise stanoví pořadí nabídek v seznamu od nejvýhodnější po nejméně výhodnou nabídku a navrhne Výkonnému výboru ČUS uzavření smlouvy s účastníkem výběrového, který podal nejvýhodnější nabídku.

Pokud dva nebo více účastníků výběrového řízení nabídne stejnou výši nájemného, provede hodnotící komise za účelem konečného výběru nájemce užší výběrové řízení pouze s těmito účastníky. Minimální výše nájemného v tomto užším výběrovém řízení bude stanovena ve výši předchozí nejvyšší nabídky.

10. Závěrečná ustanovení

ČUS jakožto vyhlášovatel si vyhrazuje právo výběrové řízení zrušit bez udání důvodu a dále odmítnout všechny předložené nabídky.

Zrušení výběrového řízení před termínem pro předání nabídek vyhlášovatel oznámí stejným způsobem, jakým byla oznámena tato zadávací dokumentace.

Účastníci výběrového řízení nemají nárok na náhradu nákladů spojených s účastí ve výběrovém řízení.