



# STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

10. zasedání zastupitelstva města dne: 29. 11. 2007

**Bod pořadu jednání:**

**Věc: Další využití velkého sálu Radničního sklípku, varianty rozhodnutí ve vyhrazené působnosti zastupitelstva města**

**Zpracoval:**

JUDr. Marek Řeháček, tajemník MML

odbor, oddělení:

telefon:

5243161-2

**Schválil:** vedoucí oddělení

vedoucí odboru

**Projednáno:**

19. zasedání RM, dne 20. 11. 2007

**Poznámka:**

**Předkládá:**

Ing. Jiří Kittner, v. r.  
primátor města

## Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

*si vyhrazuje*

v souladu s ust. § 84 odst. 4 zákona o obcích pravomoc schválit způsob dalšího využití velkého sálu bývalé restaurace Radniční sklípek (v 1. podzemním podlaží budovy radnice (Liberec – Staré Město, nám. Dr. E. Beneše 1.);

***schvaluje***

způsob dalšího využití velkého sálu bývalé restaurace Radniční sklípek (v 1. podzemním podlaží budovy radnice (Liberec – Staré Město, nám. Dr. E. Beneše 1 ve variantě:

- a) zřízení víceúčelového sálu pro kulturní a společenské akce,
- b) obnovení restauračních činností pro veřejnost; a

***ukládá***

Markovi Řeháčkovi, tajemníkovi MML připravit realizaci využití těchto prostor dle schválené varianty a za podmínek dle důvodové zprávy.

T: Ihned

## Důvodová zpráva

První podzemní podlaží budovy historické radnice (nám. Dr. E. Beneše č. 1) je tradičně využíváno pro účely pohostinských činností. Ve velkém sále Radničního sklípku byla restaurace otevřena v roce 1893, ještě před zprovozněním samotných úředních prostor v radnici. Přílehlé sklepní prostory (po 2. světové válce známé jako pivnice Parlament) byly po otevření radnice využívány jako vinný a pivní sklípek a částečně jako sklad uhlí pro původní radniční kotelny.

Pohostinské provozy v 1. podzemním podlaží radnice fungovaly prakticky bez přerušení celých sto let. Na začátku 90. let 20. století byly po velké havárii kanalizací v radnici nějakou dobu zničené a opuštěné. Po komplexní rekonstrukci je využíval do roku 2004 Královský pivovar Krušovice, a.s. Ten převzal v roce 1998 závazky vztahující se k rekonstrukci prostor ve výši cca 7,5 milionu Kč s tím, že si je měl postupně započítávat proti nájemnému (měsíčně ve výši cca 83 tisíc Kč). Faktický plnohodnotný provoz restaurace ovšem skončil již v roce 2003, neboť podmínky (vysoké fixní náklady, provozní a technické problémy) neumožňovaly rentabilní provoz.

Dne 5. října 2004 schválila Rada města Liberec Dohodu o ukončení smlouvy (mezi SML a Královským pivovarem Krušovice, a.s.) o nájmu nebytových prostor – Radniční sklípek, uzavřenou dne 16. srpna 2000 (č. 7017/00/16) a Dohody o zápočtu vzájemných pohledávek pronajímatele a podnájemce ze dne 1. září 1998 (č. 7017/00/001) a o dalších právech a povinnostech spojených s ukončením obou smluvních vztahů. Vypořádání mezi SML a Královským pivovarem Krušovice, a.s. bylo připraveno tak, že k 1. 11. 2004 zbývalo cca 1,2 milionu Kč k započtení; finální vypořádání bylo dohodnuto ve výši 500.000,- Kč a ze strany SML bylo navíc vázáno na odprodej kuchyňského zařízení a převodu veškerého dalšího vybavení (nábytek) za cenu ve výši symbolické 1,- Kč. Toto řešení bylo ze strany Královského pivovaru Krušovice, a.s. akceptováno a do konce roku 2004 byly prostory převzaty pracovníky MML a postupně vyklizeny.

Důvodem nerentabilnosti provozu restaurace v Radničním sklípku byly především vysoké fixní náklady na topení, elektřinu, vodu atd. ve výši pohybující se za všechny prostory v rozmezí 500 – 750 tisíc Kč ročně (v době ukončení provozu v roce 2003 za všechny prostory v závislosti na klimatických a provozních podmínkách). V době ukončení provozu restaurace proto nebylo příliš reálné, že se podaří pro provoz tradiční restaurace najít stabilního partnera, který zajistí dlouhodobý provoz na úrovni. Ještě v době nájmu ze strany pivovaru se sice objevila společnost Tavernier, s.r.o., která měla zájem o převzetí pronájmu a další provoz restaurace, k němu ovšem nakonec nedošlo, patrně právě s ohledem na vysoké náklady provozu. Orgány SML byly proto byly v roce 2004 konfrontovány s nutností využít prostory alternativním způsobem; Rada města Liberec schválila na svém zasedání 5. října 2004 využití prostor Radničního sklípku pro víceúčelový zasedací sál, výstavní síň, zázemí pro prohlídky radnice, případně veřejné toalety).

Původní představa (odsouhlasená i na 17. jednání rady města dne 19. října 2004) byla taková že velký sál vč. salóneků bude sloužit především pro potřeby zasedání Zastupitelstva města Liberec. Následně bylo dne 22. března 2005 schváleno radou města ještě využití bývalé pivnice Parlament pro výstavní, galerijní a turisticko-informační provozy (především přesun Malé výstavní síně z privatizovaného domu na Šaldově náměstí). Zároveň byly navrženy úpravy všech podzemních prostor radnice pro tyto účely v odhadované výši cca 5,6 milionů Kč. Rekonstrukční práce následně v letech 2005 a 2006 probíhaly v prostoru velkého sálu, který byl

komplexně zrestaurován (nové vytápění, výměny veškerých podlahových krytin, nové výmalby, restaurování vitráží. Prakticky žádné úpravy (vyjma replik obložení stěn) z poslední rekonstrukce nebylo možné dále v prostoru ponechat (zkroucené a památkářsky nevyhovující umělé plovoucí podlahy, nevyhovující systém podlahového vytápění, specifické úpravy pro restauraci). V současné době je rekonstrukce sálu dokončena, zbývá již jen obnovit toalety a dodat repliky původních lustrů dohodnuté s památkáři (celkem cca 2 miliony Kč).

Prostor Velkého sálu byl v roce 2006 znovuotevřen pro veřejné užívání a začaly v něm být organizovány výstavy, společenské akce a setkání. Asi největším úspěchem, který byl z tohoto pohledu v sále zaznamenán a setkal se se stovkami spokojených návštěvníků, byla výstava 110 let libereckých tramvají. Zkušenost jednoletého provozu výstavní síně ukázala, že prostory jsou i přes určité technické komplikace (kvůli ostění není možné vystavovat přímo na zdech, ideální není osvětlení, chybí vybavení jednotným mobiliářem) je sál vhodný pro výstavy, zasedání a společenské akce.

Paralelně v roce 2006 a 2007 pokračovaly i přípravné a rekonstrukční práce v prostoru bývalé pivnice Parlament, které by měly být ukončeny v roce 2008. V rámci těchto prací má být zřízen také bezbariérový přístup do obou prostor formou výtahu přístupného z náměstí Dr. E. Beneše. Toto opatření je přelomové nejen z hlediska zpřístupnění 1. podzemního podlaží radnice pro imobilní osoby, ale také z hlediska estetického (inspirací pro prosklený vstup do výtahu byla podobná stavba před slavným Frauenkirche v Drážďanech). Zejména tento výtah, s ním spojené bourací a výkopové práce a následně i odvlhčení prostor vč. stále přesně neidentifikovaných příčin potíží se zatékáním do prostoru bývalého výčepu ve velkém sále ovšem akci technicky i finančně komplikují. Celkové náklady na rekonstrukci a zprovoznění všech prostor v 1. podzemním podlaží radnice je možné ve finální částce odhadnout na cca 10 milionů Kč.

V souvislosti se znovuotevřením prostor velkého sálu Radničního sklípku pro výstavní a společenské účely se začaly v roce 2006 objevovat názory, že by měl být v tradičních a obnovených prostorách opět obnoven restaurační provoz. Tyto názory nepřicházely od možných provozovatelů či uživatelů pohostinství ve velkém sále (za celou dobu, po kterou byl Radniční sklípek uzavřen - tj. od roku 2003 - , se pouze jednou objevil vážný zájemce o pronájem těchto prostor, ani ten však nakonec nepředložil závaznou nabídku). Tyto názory byly ovšem prezentovány libereckou veřejností zejména v návštěvních knihách jednotlivých výstav. Alternativní kulturní využití velkého sálu bylo částí liberecké veřejnosti (která se právě takto vyjadřovala) pocíťováno jako neschopnost orgánů SML udržet tradiční využití radničního sklípku. Problémem neexistence pohostinství ve velkém sále ovšem byla nejen neexistence seriózního zájemce o dlouhodobý provoz v tak finančně náročných provozních podmínkách, ale také s tím provázaný nejistý zájem veřejnosti o takové služby.

Na podzim 2007 byla proto liberecké veřejnost v místním tisku a na internetových stránkách SML oslovena v anketě, aby se vyjádřila k budoucímu využití Radničního sklípku (ve variantách: restaurační provoz nebo kulturní využití). Na tuto výzvu reagovalo (především e-mailovou cestou) pouze celkem 17 občanů, z nichž 16 doporučovalo obnovení provozu restaurace, 1 názor byl pro alternativní využití výstavní a setkávací síně. S ohledem na to, že anketa byla prezentována hojně v médiích, je možné takové počty reakcí chápat i jako určitý nezájem liberecké veřejnosti o budoucnost této prostory. Lze mít tedy důvodnou obavu, že podobný vývoj by mělo i samotné znovuoobnovení pohostinství v Radničním sklípku.

Magistrát ovšem vnímá potřebu definitivně určit další filosofii využití velkého sálu Radničního sklípku, již proto, že toto využití má řadu organizačních a technických vazeb na provoz celé budovy a současný stav je možné vnímat jen jako provizorní. Na základě pokynu primátora SML Ing. Jiřího Kittnera je proto zpracován návrh k rozhodnutí této koncepční věci přímo Zastupitelstvem města Liberec (ve vyhrazené působnosti podle ust. 84 odst. 4, přestože jinak by se jednalo pouze o vymezenou pravomoc Rady města Liberec schvalovat smlouvu s pronajímatelem prostor). V tomto případě zastupitelstvo nerozhoduje o uzavření konkrétní nájemní smlouvy, ale o ideovém záměru využití prostor, přičemž tento záměr by pak následně (v případě obnovy provozu restaurace byl podkladem pro nalezení nejvhodnějšího nájemce). Využití prostoru bývalé pivnice Parlament není a nebylo předmětem tohoto řešení, zde je schválen radou města záměr přesunu Malé výstavní síně; s ohledem na provedenou privatizaci domu na Šaldově náměstí a na dlouhodobé zachování provozu MVS v městském objektu (s možností větších prostor atd.) je tento proces prakticky neměnný.

Pro budoucí možnosti využití velkého sálu Radničního sklípku jsou navrženy dvě varianty:

#### **A) Zřízení víceúčelového sálu pro kulturní a společenské akce**

Tato varianta víceméně odpovídá původnímu záměru schválenému dne 19. října 2004 radou města; s tím, že pro zasedání zastupitelstva města by bylo možné sál využívat pouze příležitostně (slavnostní či hojně navštěvovaná zasedání).

#### **Výhody:**

- zachování veřejné a společenské funkce prostor. *Radniční sklípek by i nadále sloužil veřejnosti, byť ne jako tradiční restaurace, ale spíše jako sál s výstavami, společenskými akcemi, pro konference a reprezentační akce (jeho kapacita pro cca 150 účastníků je v samém centru města je z tohoto pohledu jedinečná);*
- stabilita provozu. *Náklady provozu (teplo, světlo, ventilace) by byly minimalizovány (není třeba vytápět neustále na komfortní teplotu, osvětlení a ventilace jsou minimalizovány) a víceméně hrazena v rámci provozu budovy radnice, přístupnost prostor pro veřejnost by tak nebyla omezena možnými ekonomickými potížemi nájemce.*
- minimalizace problémů se závadami. *Při pronájmu sál není s ohledem na dobu jeho vzniku možno plně garantovat technickou bezproblémovost (periodickým problémem je zatékání z nádvoří, technicky prakticky neřešitelný bez vynaložení nákladů na zastřešení nádvoří – cca 10 milionů). Technické problémy jsou operativněji eliminovatelné v případě provozu „městského“ zařízení spíše než pronajatého hostinského provozu s náročnými hygienickými podmínkami.*

#### **Nevýhody:**

- prostor jeho majiteli nepřinese žádný příjem; naopak – jeho provoz bude třeba plně hradit z rozpočtu MML (jakkoliv bude omezený);
- definitivní ztráta jedné liberecké pohostinské tradice, spojená s určitým zklamáním části liberecké veřejnosti.
- nutnost dořešit (z prostředků SML) stabilní vybavení mobiliářem (konferenční nábytek, výstavní mobiliář – cca 1 – 2 miliony Kč).

#### **B) Obnovení restauračních činností pro veřejnost**

Tato varianta předpokládá vyhlášení výběrového řízení na pronájem velkého sálu a přilehlých kuchyňských a skladovacích prostor. Podmínkou úspěšného a především dlouhodobě kvalit-

ního provozu pohostinství v Radničním sklípku je nalezení strategického a kapitálově dostatečně silného partnera. Proto je nutné doplnit podmínky pro případný nájemní vztah:

- nájem prostor na dobu určitou 10 let s ročním nájemným minimálně 350.000,- Kč, splatným vždy zálohově na pět let dopředu (poslední nájemce hradil ročně nájemné 1 milion Kč) s tím, že pokud bude provoz ukončen z vůli či viny nájemce dříve, je zbytek zálohy smluvní pokutou za předčasné ukončení vztahu; *(důvodem snížení ceny na třetině nominálu úrovně pronájmu před deseti lety je zejména snaha o stabilizaci a reálnosti udržení provozu v podmínkách zásadních nárůstů cen médií pro vytápění a osvětlení prostor; nájemce při tomto nastavení ceny musí počítat s měsíčním fixem za prostor ve výši cca 100 tisíc Kč. Cena je v zálohové kumulaci dostatečně vysoká na to, aby byli eliminováni zájemci, kteří by nebyli schopni garantovat stabilitu, smluvní pokuta je dalším stabilizačním a zajišťovacím institutem);*

- předložení návrhu na vybavení a úpravy prostor vč. vybavení kuchyně a jejich ceny k odsouhlasení pronajímatelem před podpisem nájemní smlouvy s tím, že veškeré vybavení, které bude jakkoliv spojeno s budovou (kuchyně atd.) bude mít pronajímatel povinnost odprodat nájemci v případě jeho zájmu za účetní zůstatek jeho pořizovacích nákladů; *(důvodem tohoto požadavku je snaha o jasné určení rozsahu a ceny úprav prostor, které by při případném ukončení nájemního vztahu mohly být problematické – prostory musí být například nově vybaveny kompletní kuchyňskou, případně vzduchotechnickou technologií. Jako nevýhodné se ukazuje hradit zařízení – šité na míru provozních potřeb nájemce – z rozpočtu SML, ale stejně tak nevyhovující může být „vybydlení“ odvezením veškerého vybavené prostor v případě ukončení nájemního vztahu; toto řešení umožní dohodu obou stran o vybavení a jeho ceně a převedení veškerého vybavení na pronajímatele v případě ukončení nájemního vztahu;*

- předložení rámcové představy o zaměření služeb nájemce, parametrech provozu atd. zakotvení těchto představ jako rámce pro schválené činnosti nájemce v prostorách; *fixace alespoň rámcového určení využití prostor nájemcem má za cíl eliminovat možné nežádoucí odchylky od původního zaměření v případě snahy nájemce o zlepšení ekonomiky provozu (například přeměnou na hostince s hernou atd.).*

### **Výhody:**

- obnovení jedné liberecké tradice a uspokojení představ části liberecké veřejnosti;
- oživení budovy liberecké radnice, možnosti spolupráce s magistrátem (provozovatel může zajišťovat některé služby např. nabídka stravování zaměstnanců MML atd.);
- příjem z pronájmu do rozpočtu SML v roční výši cca 350 tisíc Kč.

### **Nevýhody:**

- obecná složitost praktických aspektů každého nájemního vztahu zejména s ohledem na obavu o jeho dlouhodobou stabilitu a kvalitu; *je třeba předpokládat, že stejně jako dnes liberecká veřejnost považuje neexistenci pohostinství ve velkém sále Radničního sklípku za neschopnost orgánů SML, bude to takto vidět i v případě nekvalitních služeb nájemce;*
- technická problematičnost prostor; *v tomto případě se jedná o možné střety s nájemcem u vyúčtování médií a služeb; možné zatékání do prostor Radničního sklípku a problematiku neúplně optimálního přístupu zásobování (původní zásobovací přístup je dnes personálním vchodem MML);*
- možné disharmonie s provozem výstavních prostor v bývalé pivnici Parlament; *s ohledem na rozdílnost zaměření provozů může docházet k dnes obtížně specifikovaným disharmoniím; naopak ale může dojít k velmi dobrému doplňování se u obou provozů; každopádně půjde o dva provozovatele v prostorách, které mají společnou infrastrukturu, což je vždy problematické.*

**S ohledem na výše řečené nemá magistrát ve věci budoucího využití velkého sálu Radničního sklípku pro rozhodování volených orgánů města doporučení. Obě varianty jsou provozně, právně i organizačně reálné; při schválení obnovení pohostinství v Radničním sklípku je samozřejmě podmínkou ochota případných privátních partnerů vstoupit do nájemního vztahu za uvedených podmínek.**