

# Projekt přestavby a návrh na dlouhodobý pronájem bufetu a jídelny – na hlavní budově Filozofické fakulty UK

- Bufet a navazující prostor jídelny je situován v přízemí hlavní budovy Filozofické fakulty UK (nám. Jana Palacha 2). Celková plocha bufetu a jídelny je  $183 \text{ m}^2$ . Přes prostor jídelny je jediný přístup do šatny, jejíž provoz je sice omezen jen na zimní období, ovšem prostor, který šatna zabírá, podstatně snižuje kapacitu jídelny.
- Bufet i prostor jídelny jsou v nevyhovujícím technickém stavu. Poškozena je především podlaha, zásadní obnovu vyžaduje rozvod vody a elektřiny a zcela nevyhovující je klimatizace apod..
- Poslední zásadní rekonstrukce bufetu proběhla – pokud jsou naše záznamy správné – v druhé polovině sedmdesátých let minulého století. Z této doby je rovněž inventář jídelny a dokonce část technického vybavení bufetu (prodejní pult na vystavené zboží, ohřívače vody, jedna lednice apod.).
- Bufet je od roku 1999 v pronájmu soukromé podnikatelce. Jde však o drobnou živnostnici, která provozuje jen toto zařízení, v němž též sama pracuje, a nemá zájem (možná ani finanční prostředky) investovat do přestavby těchto prostor. Její nájemní smlouva končí dnem 30. 6. 2001.
- Je zřejmé, že bufet i prostor jídelny vyžadují zásadní rekonstrukci a pořízení nového vybavení. Vytvoří se tak technické předpoklady pro podstatné rozšíření nabízeného sortimentu zboží a služeb. Zároveň je třeba zajistit zvětšení kapacity stávající jídelny a rozšíření provozní dobu bufetu.

- Problémem rekonstrukce bufetu a navazujícími problémy se zabývalo vedení fakulty již na jaře 2000, kdy byl vypracován a schválen věcný záměr. Z analýzy celého problému vyplynulo několik závěrů:
  - a. zásadní rekonstrukce bufetu a jídelny je v krátkém časovém horizontu nezbytná a patří k prioritním záměrům fakulty
  - b. fakulta nemá v rozpočtu investiční prostředky, které by mohla na tento účel uvolnit
  - c. případná žádost o investiční dotaci z prostředků MŠMT na tento účel je dlouhodobou a nejistou záležitostí
  - d. přesto, že rekonstrukce bufetu a jídelny je jedním z prioritních záměrů fakulty, je třeba v žádostech o investiční dotace, které fakulta prostřednictvím Univerzity Karlovy podává MŠMT upřednostňovat návrhy na investiční prostředky, které podpoří především pedagogickou a vědeckou práci fakulty
- 1. Proto bylo rozhodnuto vypsát výběrové řízení, jehož cílem bude vybrat firmu, která na vlastní náklad zajistí rekonstrukci bufetu a jídelny, a poté bude toto zařízení po určitou dobu provozovat. Náklady na rekonstrukci budou umořovány ve výši nájmu za pronajaté prostory bufetu a jídelny.
- 2. Poté byl vypracován kvalifikovaný odhad nákladů na rekonstrukci, který vycházel ze starší studie, připravené fakultou v roce 1997. Při zvážení reálných nákladů v současné cenové hladině byla stanovena orientační částka na tuto akci ve výši 2.200.000,- Kč, kterou by měl budoucí investor a poté provozovatel umořovat po dobu 10 let., t.j. po tuto dobu neplatit nájemné, stanovené na 220.000,- Kč ročně. Pokud by investovaná částka byla nižší (při splnění technických podmínek

rekonstrukce obsažených ve stavebním záměru, který musí schválit fakulta), bude patřičně upravena doba, po kterou nebude fakulta nájem účtovat. Veškeré náklady na energie, vodné a stočné, odvoz odpadu a telefony bude budoucí nájemce platit na základě skutečné spotřeby (instalované měřiče), resp. podle dohody (podíl na nákladech vypočítaný podle standardních postupů).

3. Vzhledem k tomu, že bylo v červnu 2000 vypsáno výběrové řízení na obsazení funkce tajemníka fakulty a bylo nutné řešit přednostně jiné problémy, vedení fakulty se vrátilo k problému tohoto výběrového řízení až v zimě 2000.
4. Na začátku roku 2001 jmenoval děkan fakulty komisi pro toto výběrové řízení, v níž byli proděkan pro ekonomiku a rozvoj, tajemník fakulty, dva zástupci nominovaní kurií akademických pracovníků AS FF UK, dva zástupci nominovaní kurií studentů AS FF UK, jeden zástupce odborové organizace a jeden zástupce Studentské rady FF UK, další dva členové komise byli navrženi kvestorem Univerzity Karlovy.
5. Zároveň děkan fakulty rozhodl, že provedením výběrového řízení bude pověřena odborná firma, která bude garantovat dodržení všech podmínek, stanovených zákonem. Na základě kvalifikovaného odhadu vybral tajemník fakulty firmu Tender Group plus, s. r. o., která např. organizovala výběrové řízení na rekonstrukci části areálu Karolina, kde se buduje kongresové centrum Univerzity Karlovy.
6. Podrobnosti o průběhu výběrového řízení jsou v příloze č. 1 k tomuto materiálu, dokumentace, včetně originálů všech vyžadovaných priorit je uložena u tajemníka fakulty, kde lze do ní – v oprávněných důvodech – nahlédnout. Doporučení komise výběrového řízení – přijaté jednomyslně – děkan fakulty akceptoval.
7. Z tohoto rozhodnutí děkana Filozofické fakulty

vyplývá, že bude podán Akademickému senátu FF UK a poté Akademickému senátu Univerzity Karlovy návrh , aby investorem přestavby bufetu a jídelny a budoucím provozovatelem byla firma RADEK s.r.o. Zároveň je podáván návrh na uzavření příslušné smlouvy, který vypracovala advokátní kancelář Jehne a spol., která je konzultantem Filozofické fakulty UK v právnických záležitostech (= příloha č. 2 tohoto materiálu).

8. Výsledek výběrového řízení a další navazující opatření Filozofické fakulty UK je možné stručně shrnout takto:
  - a. Stávající šatna bude přemístěna do jiných prostor, takže se rozšíří celková plocha bufetu na 183 m<sup>2</sup>. Náklady v dosud nespecifikované výši ponese Filozofická fakulta UK.
  - b. Rekonstrukce a nové technické vybavení bude v dohodnuté výši uhrazena budoucím provozovatelem bufetu a nezatíží rozpočet fakulty
  - c. Veškeré stavební a další práce provede nájemce za dva měsíce. Navíc rekonstrukce proběhne – pokud bude smlouva schválena do konce května 2001 – v době prázdnin, což minimalizuje negativní dopad této akce na běžný provoz fakulty
  - d. Projekt počítá s 80 místy u stolů v jídelně a dalšími místy k stání, takže se rozšiřuje stávající kapacita jídelny prakticky na dvojnásobek současného stavu. Projekt počítá s obsluhou denně cca 1.000 zákazníků, což z hlediska provozu na hlavní budově plně dostačuje. Navíc se otevírá možnost, že budou před prostorem jídelny na náklad provozovatele instalovány automaty se základním sortimentem potravinářského zboží (bagety, nápoje apod.), které obslouží zákazníky i po uzavírací době bufetu.
  - e. Pokud jde o provozní dobu bufetu a jídelny, počítá

se s tím, že zařízení bude otevřeno v pracovních dnech od 8.30 – 17 hod. s tím, že nejsou žádné překážky rozšířit prodejní dobu podle reálného provozu na hlavní budově fakulty. Logickou podmínkou je, aby byl tento provoz z hlediska vytíženosti bufetu pro nájemce ekonomicky únosný. Provozuje-li vybraný nájemce více stravovacích a bufetových provozoven, není nijak problematické zásobovat bufet v jakoukoliv denní dobu.

- f. Počítá se také s nabídkou určitého sortimentu teplých jídel (obědů), který bude ovšem limitován technickým zázemím, které bude po rekonstrukci k dispozici – pronajímané prostory totiž neumožňují zřízení kuchyně pro přípravu teplých jídel – ani by to nebylo zhygienického hlediska možné (zbývá tedy jen možnost dovozu těchto jídel z výroby nájemce, který tuto možnost již dnes reálně má).
1. Nelze zastírat, že projekt má nutně určitá podnikatelská rizika, která vyplývají zčásti z platné legislativy a zčásti z toho, že se na něm podílí právnická osoba, o níž máme a můžeme mít pouze informace, které jsou veřejně dostupné.
  2. V případě, že by došlo ke konkurzu firmy budoucího nájemce znamená to, že se musíme dohodnout se správcem konkursní podstaty na vyrovnání a tedy reálně uhradit výši investic nájemce, která ještě nebyla – v době případného konkursu – umořena splátkou nájemného. To je teoretická úvaha, která v konečném důsledku není žádným podstatným problémem. Pokud by tato situace nastala, uhradíme sice adekvátní část nákladů nájemce na rekonstrukci, ovšem zůstává nám rekonstruovaný a technicky moderně vybavený bufet s jídelnou, kterou buď můžeme provozovat ve vlastní režii nebo pronajmout jinému subjektu za nájem, který bude konstruován podle jiných principů (pronájem bez

nutnosti investic nájemce – stručně řečeno: plně ekonomické nájemné).

3. Toto riziko minimalizuje skutečnost, že v každém případě budeme mít přestavený a modernizovaný bufet a jídelnu, kde nebude problém okamžitě obnovit provoz. Opakujeme však, že jde o úvahu spíše teoretickou.

Praha, dne 29. března 2001

Doc. PhDr. Petr Vavroušek, CSc.

proděkan FF UK

Přílohy: 1. Informace o průběhu výběrového řízení

2. Návrh smlouvy s firmou Radek, s. r. o. – bude s ohledem na zachování obchodního tajemství dodána před jednáním pléna AS FF UK.

Příloha č. 1

Informace o průběhu výběrového řízení

V průběhu listopadu 2000 byla k zajištění průběhu výběrového řízení kontaktována firma CERTOS, s.r.o., která v minulosti na fakultě výběrová řízení organizovala. Po předložení návrhu smlouvy však firma tento návrh vzápětí stáhla a sdělila nám, že zakázku na výběrové řízení na rekonstrukci a provozování bufetu nemůže přijmout, neboť není v rámci požadovaném termínu schopna toto výběrové řízení zorganizovat. Byla proto operativně kontaktována firma TGP, s.r.o., která zajišťovala v minulosti již některá výběrová řízení na RUK. S touto firmou proběhla rychlá jednání jejíž výsledkem bylo uzavření smlouvy na organizování výběrového řízení na rekonstrukci a pronájem bufetu a jídelny FF UK v Praze. Následně na to, dnem 15. 1. 2001, bylo vyhlášeno výběrové řízení formou výzvy více

zájemcům ( vprvní fázi osloveno 8 firem ). Do termínu 19. 2.2001 se však nikdo zoslovených nepřihlásil a lhůta byla proto vsouladu se zákonem prodloužena o 2 týdny stím, že byly osloveny ještě další firmy ( celkem bylo osloveno cca 20 firem ), z nichž většina reagovala dopisem, vněmž se omluvila, že se nemůže vsoučasné době výběrového řízení zúčastnit. Sosobního jednání zněkterými ztěchto firem vplynulo, že by se řízení zúčastnily, pokud by nemusely vložit peníze do rekonstrukce a byla snimi uzavřena pouze klasická nájemní smlouva. Toto by však bylo vrozporu se soutěžními podmínkami a proto se oslovené firmy účasti ve výběrovém řízení raději vzdaly. Kdatu uzávěrky prodlouženého termínu

5. 3.2001 do 10.00 hod byla přijata pouze jedna nabídka firmy RADEK s.r.o. Následně proběhla vlastní jednání komise pro výběrové řízení dne 20. 3.2001 a výsledkem tohoto jednání bylo doporučení akceptovat tuto nabídku a připravit návrh nájemní smlouvy. Tento návrh byl zpracován advokátní kanceláří JUDr. Jehneho, která fakultě zajišťuje právní služby.

Veškery průběh výběrového řízení byl zajišťován firmou TGP, s.r.o. vpřesném souladu sdikcí zákona č. 199/1994 Sb. o zadávání veřejných zakázek vplatném znění a o průběhu je zpracována složka příslušných materiálů, která je uložena vsekretariátu tajemníka fakulty.

Ing. Jiří Pelc

tajemník fakulty

VPraze, dne 29. 3.2001