

V Žatci dne 11.11.2020

MATERIÁL NA JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA ŽATCE dne 19.11.2020

NÁZEV: Chrám Chmele a Piva CZ, příspěvková organizace

PŘEDKLÁDÁ: Rada města Žatce – AK Těmín, s.r.o.

OBSAH:

1. Návrh usnesení
2. Zdůvodnění
3. Příloha

1. Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Žatce projednalo materiály týkající se další existence, provozu a transformace doplňkové činnosti Chrámu Chmele a Piva CZ, příspěvkové organizace a schvaluje variantu:

- a) prodej všech movitých a nemovitých věcí užívaných v doplňkové činnosti,
- b) pronájem části restaurace s kuchyní s tím, že pivovar zůstane ve správě příspěvkové organizace města Žatec nebo bude vložen do základního kapitálu společnosti s ručením omezeným založenou městem,
- c) založení společnosti s ručením omezeným, která by provozovala stávající doplňkovou činnost,
- d) pronájem doplňkové činnosti jako celku třetímu subjektu.

Zastupitelstvo města Žatce ukládá Radě města Žatce učinit příslušná organizační opatření za účelem zajištění všech činností, procesů a úkonů nutných k realizaci(dle zvolené varianty) Chrámu Chmele a Piva CZ, příspěvková organizace s tím, že nejpozději na jednání zastupitelstva dne 17.12.2020 předloží informaci o učiněných opatřeních.

2. Zdůvodnění:

Hlavní činnost CHCHP – je vybudování, provozování a rozvíjení turistického a informačního systému pro celé území Žatecké chmelařské oblasti, prosazování a propagace Města Žatec a Žatecké chmelařské oblasti jako turistické destinace se specifickými produkty evropského významu pro domácí i zahraniční turisty, zachování chmelařské tradice Města Žatce a Žatecké chmelařské oblasti, renesance kulturně historického dědictví města Žatec a využití významných chráněných kulturních památek na území Města Žatec pro potřeby rozvoje cestovního ruchu včetně oživení historického jádra Města Žatec, inovace produktů kvality služeb v oblasti cestovního ruchu.

Doplňková činnost CHCHP – pivovarnictví a sladovnictví, hostinská činnost a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona – velkoobchod a maloobchod – jednoduše řečeno – minipivovar, restaurace, kuchyň a herna.

Ad a) Prodej – při prodeji nelze technicky oddělit některé objekty například WC, šatny atd. Nutno zajistit odhad movitých a nemovitých věcí užívaných v doplňkové činnosti. Prvním krokem je změna zřizovací listiny, a to ve směru, že je nutné z majetku svěřeného PO vyjmout dotčený movitý a nemovitý majetek. Při prodeji nemovitého majetku je potřebné zveřejnit záměr města tento majetek prodat, případně v záměru stanovit další závazky budoucího nabyvatele (např. po vyhrazenou dobu zachovat chod minipivovaru, či restaurace a herny pod smluvní pokutou). O prodeji nemovitého majetku rozhoduje opět zastupitelstvo města, cena za prodej by měla v místě a

čase obvyklá, odchylka směrem dolů musí být zdůvodněna. O prodeji movitého majetku rozhoduje ze zákona rada města, ale zastupitelstvo města si může vyhradit rozhodování v této věci. V případě prodeje je nutno si uvědomit, že vliv města na další provoz restaurace a minipivovaru bude minimální možná žádný.

Ad b) Pronájem části - Je nutné změnit zřizovací listinu (vynětí dotčené části majetku ze správy příspěvkové organizace). Pro pronájem části restaurace s kuchyní platí přiměřeně ustanovení varianty d). Pro zajištění provozu pivovaru je nutné posoudit, zda lze z technického hlediska oddělit provoz pivovaru od provozu restaurace, protože samotný pivovar a varna piva je součástí restaurace. Také se jeví problematické užívání společných prostor restaurace a pivovaru dvěma různými, samostatnými subjekty (CHCHP a případný nájemce).

V případě, že město bude chtít provozovat pivovar prostřednictvím obchodní společnosti, kterou zřídí, je nutno aby o založení společnosti rozhodlo zastupitelstvo města (dle § 84 odst. 2 písm. e) zákona o obcích schvaluje zakladatelské listiny a stanovy společnosti). Zastupitelstvo je pak oprávněno rozhodnout o peněžitém i nepeněžitém vkladu do této společnosti (§85 písm. e) zákona o obcích). V tomto případě lze zařízení pivovaru vložit do společnosti jako nepeněžitý vklad, případně si město toto zařízení může ponechat a nově založené společnosti ho pronajmout za cenu v místě a v čase obvyklou. Bude však potřeba dořešit otázku užívání nebytových prostor, ve kterých je minipivovar umístěn vzhledem k tomu, že minimálně část těchto prostor je součástí restaurace, která je předmětem pronájmu jinému subjektu. Vystává i zásadní otázka, jak zajistit odběr piva z minipivovaru, zda do nájemní smlouvy s pronajímatelem restaurace nestanovit podmínku odběru určitého množství piva, případně spolupráci s turistickou částí příspěvkové organizace po dobu nájmu. Tyto podmínky by měly být upřesněny a stanoveny již v době zveřejňování záměru pronajmout restauraci s kuchyní.

Ad c) Založení s.r.o. - V případě, že Zastupitelstvo města Žatce schválí založení obchodní společnosti je nutné zahájení:

- a) přípravu založení společnosti s ručením omezeným, která na místo Chrámu Chmele a Piva CZ, příspěvkové organizace, zajistí pokračování doplňkových činností,
- b) přípravu inventarizace jmění Chrámu Chmele a Piva CZ, příspěvková organizace za účelem sumarizace jejího závodu,
- c) přípravu dokumentace a právních jednání, která povedou k transformaci části Chrámu Chmele a Piva CZ, příspěvková organizace, na společnost s ručením omezeným (mimo jiné změna zřizovací listinu - vynětí majetku ze správy příspěvkové organizace).

Ad d) Pronájem celku - V případě, že by příspěvková organizace sama svěřený movitý a nemovitý majetek vztahující se k doplňkové činnosti pronajímala, může tak v současnosti učinit pouze výjimečně a v případě pronájmu na dobu delší než jeden rok s předchozím souhlasem zřizovatele. Proto bude potřeba upravit zřizovací listinu a to v okruhu doplňkové činnosti, kde se v současnosti s pronájmem movitého a nemovitého majetku nepočítá. Nájemné by bylo příjmem příspěvkové organizace, zřizovatel může určit, jakým způsobem příjem příspěvková organizace použije (např. na splátku již poskytnuté návratné finanční výpomoci nebo na krytí nákladů hlavní činnosti). Správu nemovitosti by zajišťovala příspěvková organizace v souladu se zřizovací listinou.

V případě, že by movitý a nemovitý majetek chtělo napřímo pronajmout město, je potřeba upravit zřizovací listinu tak, že ze svěřeného majetku předanému příspěvkové organizaci nutno vyjmout movitý i nemovitý majetek, který by byl předmětem pronájmu. Poté je nutné zveřejnit záměr pronajmout nemovitý majetek, a to v souladu s § 39 odst. 1) zákona o obcích. O pronájmu pak rozhodne rada města. Cena pronájmu v tomto případě musí být v místě a v čase obvyklá, odchylka směrem dolů musí být náležitě zdůvodněna. Dále bude potřeba zajistit správu nemovitostí některou z realitních kanceláří. Nájemné by bylo příjmem města. Nájemní smlouva by měla stanovit závazek nájemce zajistit spolupráci s turistickou částí příspěvkové organizace.

Na téma transformace Chrámu Chmele a Piva CZ, příspěvková organizace proběhlo pracovní jednání Zastupitelstva města Žatce dne 8.10.2020 za přítomnosti JUDr. Těmína.

3. Příloha:

Stanovisko AK Těmín s.r.o. – Transformace Chrámu Chmele a Piva CZ

TRANSFORMACE CHRÁMU CHMELE A PIVA

Praha, 05. 11. 2020

1. ÚVOD

Společnost Advokátní kancelář Těmín, s.r.o. byla požádána o zpracování stanoviska k zamýšleným změnám koncepce Chrám Chmele a Piva, příspěvková organizace (dále jen „CHCHP“, a jeho dalšího fungování. Toto stanovisko navazuje na materiál na jednání rady města Žatec ze dne 21. 10. 2020 zpracovaný Jaroslavem Špičkou, Ing. Renatou Sedlákovou, JUDr. Alenou Hornátovou a Bc. Hedvikou Hánovou (dále jen „Materiál“) a mělo by pojmenovat okolnosti týkající se případné transformace CHCHP, jakož i navrhnout způsoby řešení, jakými by bylo lze požadované transformace dosáhnout.

2. CHRÁM CHMELE A PIVA, PŘÍSPĚVKOVÁ ORGANIZACE

CHCHP je příspěvkovou organizací zřízenou městem Žatec dne 01. 10. 2010. Jejím hlavním účelem je zejména vybudování, provozování a rozvíjení turistického a informačního systému pro celé území Žatecké chmelařské oblasti, jakož i prosazování a propagace města Žatec. Jako doplňková činnost CHCHP je zřizovací listinou ve znění pozdějších dodatků připuštěna hostinská činnost, pivovarnictví a sladovnictví, jakož i výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona – velkoobchod a maloobchod.

Materiál uvádí celkem 3 varianty, jak dále nakládat s doplňkovou činností CHCHP, a konkrétně se jedná o.

- a) pronájem doplňkové činnosti jako celku
- b) pronájem restaurace s kuchyní a hernou s tím, že pivovar by zůstal v majetku města Žatec
- c) prodej všech movitých a nemovitých věcí užívaných k doplňkové činnosti

Jako další variantu, která sice není uvedena v Materiálu, ale která by mohla přicházet v úvahu, je:

- d) založení společnosti s ručením omezeným, která by provozovala stávající doplňkovou činnost

Materiál se vyjadřuje velmi přiléhavým způsobem ke všem okolnostem, které se týkají variant řešení uvedených pod bodem a), b) a c), však podrobně se nezabývá okolností vzniku kapitálové společnosti a přesunutí majetku, jakož i činností na tuto kapitálovou společnost. Toto stanovisko se tak bude zabývat především otázkami transformace CHCHP či jeho části na kapitálovou společnost.

3. TRANSFORMACE

3.1 Obecně

Pokud je v tomto stanovisku používán pojem „transformace“, tak se nejedná o transformaci v právním slova smyslu. Jedním z projevů skutečné transformace je skutečnost, že i po provedení transformace se stále jedná o totožný subjekt, ale již například s jinou právní

formou, názvem apod. V případě příspěvkové organizace je však situace odlišná, protože právní předpisy transformaci příspěvkové organizace na obchodní společnost výslovně neupravují. Hovoříme-li o transformaci v případě příspěvkové organizace, jedná se spíše o sled na sebe navazujících právních jednání, na jejichž základě přejde majetek, zaměstnanci, závazky a celá činnost na nově založený subjekt, který není skutečným právním nástupcem příspěvkové organizace.

Možnost obce založit kapitálovou společnost vyplývá z ustanovení § 35a odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., dle kterého obce mohou pro výkon samostatné působnosti zakládat a zřizovat právnické osoby a organizační složky obce, pokud zákon nestanoví jinak. Obdobně ustanovení § 23 odst. 1 písm. c) zákona č. 250/2000 Sb. stanoví, že územní samosprávný celek může ve své pravomoci k plnění svých úkolů, zejména k hospodářskému využívání svého majetku a k zabezpečení veřejně prospěšných činností, zakládat obchodní společnosti, a to akciové společnosti a společnosti s ručením omezeným.

Pravomoc rozhodovat o založení právnické osoby, schvalovat její zakladatelské právní jednání je dle ustanovení § 84 odst. 2 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb. svěřena do působnosti zastupitelstva obce. Podle ustanovení § 11 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb. může kapitálovou společnost založit jediný zakladatel. Jediný společník či akcionář vykonává v souladu s ustanovením § 12 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb. působnost valné hromady společnosti. Je-li tímto jediným akcionářem či společníkem obec, vykonává její práva a povinnosti v působnosti valné hromady podle § 102 odst. 2 písm. c) zákona č. 128/2000 Sb. rada obce.

3.2 Společnost s ručením omezeným

Společnost s ručením omezeným je kapitálovou společností, za svoje závazky odpovídá celým svým majetkem a společníci za ně ručí společně a nerozdílně do výše, v jaké nesplnili vkladové povinnosti podle stavu zapsaného v obchodním rejstříku v době, kdy byli věřitelem vyzváni k plnění.

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada, popřípadě jediný společník. Společnost je v právních vztazích zastupována jednatelem, který je statutárním orgánem společnosti. Společnost může zřídit dozorčí radu, ale pouze fakultativně, tj. zákon dozorčí radu nevyžaduje.

Základní kapitál společnosti s ručením omezeným má pouze formální význam, neboť zákon připouští vyšší základního kapitálu i 1 Kč.

Společník má mimo jiné právo na zisk, pakliže společnost tedy zisk vytvoří. Rozhodnutí o užití zisku náleží do působnosti valné hromady. Společník má právo podílet se na řízení společnosti, a to jednak výběrem členů statutárního orgánu, ale za určitých okolností i možností udělit pokyn statutárnímu orgánu. Společník má rovněž právo domáhat se náhrady újmy vůči členu statutárního orgánu.

+	-
Dlouholetá právní praxí prověřená forma organizace	Obavy veřejnosti z upřednostňování dosahování zisku na úkor poskytovaných služeb
Jasně definované orgány společnosti s jasnými pravomocemi	Obavy veřejnosti z privatizace a netransparentního hospodaření (lze však zásadně omezit)

<p>Zakladatel neodpovídá a neručí celým svým majetkem za závazky společnosti</p> <p>Jednatelé odpovídají celým svým majetkem v případě dovození odpovědnosti za újmu způsobenou společností</p> <p>Orgány společnosti volí a odvolává společník, čímž může kontrolovat a ovládat společnost</p> <p>Účetní, daňová a právní průhlednost společnosti</p> <p>Účetnictví společnosti poskytuje věrný obraz majetku a závazcích</p> <p>Jednodušší přístup k dotacím a úvěrům</p> <p>Nízká výše základního kapitálu</p>	<p>Nízký vliv dozorčí rady (je-li zřízena)</p>
---	--

3.3 Způsob převodu práv a závazků na společnost s ručením omezeným

Jedním z neefektivnějších a nejrychlejších způsobů, jak transformovat příspěvkovou organizaci na společnost s ručením omezeným je převod závodu, popřípadě jeho vložení do základního kapitálu společnosti s ručením omezeným. Podle ustanovení § 502 zákona č. 89/2012 Sb. je závod organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu. Vzhledem k tomu, že jměním se podle ustanovení § 495 zákona č. 89/2012 Sb. rozumí souhrn majetku osoby a jejích dluhů, jsou součástí závodu též dluhy a závazky.

Závod je považován za jeden předmět a tvoří hromadnou věc, což má zásadní vliv na samotné nakládání s ním, protože se nenakládá s jednotlivými věcmi či právy, které závod tvoří, ale se závodem jako celkem. Tato skutečnost může být velkou výhodou, protože v případě závodu, kde je více zaměstnanců, mnoho pohledávek, mnoho dluhů, mnoho majetku, je velice praktické převést celý závod jako celek, čímž se vyloučí případné pochybení při jednotlivém převodu věcí a závazků, stejně jako se celý proces značně urychlí a zjednoduší.

Vzhledem k tomu, že dle ustanovení § 27 odst. 2 písm. g) zákona č. 250/2000 Sb. může příspěvková organizace obce vykonávat též doplňkovou činnost, která má za cíl lépe využít jejich hospodářské možnosti, jakož i vzhledem k tomu, že příspěvkové organizace jsou zapisovány do obchodního rejstříku, což v souladu s ustanovením § 421 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. zakládá domněnku, že jsou podnikateli, jsme toho názoru, že i příspěvková organizace je schopna vytvořit a provozovat závod.

Ve zřizovací listině byl uveden nemovitý a movitý majetek ve vlastnictví města Žatec, který je předáván do správy CHCHP s tím, že další majetek nabývaný CHCHP pro město Žatec se

považuje ode dne nabytí za majetek svěřený CHCHP k hospodaření. Zřizovací listina rovněž připouští, aby CHCHP nabyl majetek i do svého vlastnictví čili je možné, že existuje i majetek, který není ve vlastnictví města Žatec, ale ve vlastnictví CHCHP, a který se řadí do závodu jako věci hromadné. Tyto movité věci by tak měly být z důvodu vyšší opatrnosti bezúplatně převedeny do majetku města Žatec a město Žatec by následně po změně zřizovací listiny a zrušení správy závodu CHCHP vložilo tento závod do základního kapitálu společnosti s ručením omezeným.

Dále je potřeba počítat s časovým aspektem vložení závodu CHCHP do základního kapitálu společnosti s ručením omezeným. Dle ustanovení § 27 odst. 7 zákona č. 250/2000 Sb. dochází ke zrušení příspěvkové organizace dnem určeným zřizovatelem v rozhodnutí, který je rovněž určeno, v jakém rozsahu přechází její majetek, práva a závazky na nové nebo přejímající organizace. Rozhodne-li zřizovatel o zrušení organizace, přechází uplynutím dne uvedeného v jeho rozhodnutí o zrušení její majetek, práva a závazky na zřizovatele. Závod může existovat jenom pokud je někým provozován. Zanikne-li provozovatel, zanikne též závod. Se závodem proto lze nakládat jenom v situaci, kdy existuje jeho provozovatel. V případě transformace CHCHP proto k vložení závodu do základního kapitálu společnosti s ručením omezeným musí dojít za trvání existence CHCHP.

Závod jako takový bude muset být do společnosti s ručením omezeným vnesen. Podle ustanovení § 21 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb. je závod jako nepeněžitý vklad vnesen účinností smlouvy o vkladu. Na smlouvu o vkladu závodu se přiměřeně použijí ustanovení o kupní smlouvě, zejména pak ustanovení § 2175 až § 2183 zákona č. 89/2012 Sb. upravující zvláštní ustanovení v případě koupě závodu. Dle ustanovení § 2180 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. platí, že kupující závodu, který je zapsán ve veřejném rejstříku, nabývá vlastnické právo k závodu jako celku zveřejněním údaje, že uložil doklad o koupi závodu do sbírky listin podle jiného právního předpisu. Zveřejněním se rozumí zveřejnění v Obchodním věstníku nebo ve sbírce listin obchodního rejstříku. Vlastnické právo k závodu CHCHP proto přejde na společnost s ručením omezeným teprve dnem, kdy bude v Obchodním věstníku nebo v elektronické sbírce listin obchodního rejstříku zveřejněno uložení dokladu o vkladu závodu do základního kapitálu společnosti s ručením omezeným.

3.4 Harmonogram

- a) město Žatec založí společnost s ručením omezeným, ve které bude jediným společníkem; základní kapitál může být bez problému 1, - Kč
- b) město Žatec stanoví pevné datum, ke kterému dojde k provedení transformace (dále jen „Rozhodný den“)
- c) město Žatec rozhodne o změně zřizovací listiny CHCHP a o zrušení svěření závodu CHCHP k hospodaření, a to s účinností k Rozhodnému dni
- d) město Žatec uzavře s CHCHP dohodu o bezúplatném převodu věcí, které nabyl do vlastnictví CHCHP, a to rovněž s účinností k Rozhodnému dni
- e) město Žatec se stane vlastníkem všech částí závodu CHCHP včetně nemovitostí, ve kterých je závod provozován
- f) na základě smlouvy o vkladu závodu do společnosti s ručením omezeným vloží město Žatec do nově založené společnosti s ručením omezeným závod CHCHP jako nepeněžitý vklad, jehož hodnota bude oceněna znaleckým posudkem; zveřejněním údaje o vkladu závodu v Obchodním věstníku přejdou veškerá práva a povinnosti týkající se závodu CHCHP na společnost s ručením omezeným

- g) V Rozhodný den se společnost s ručením omezeným stane vlastníkem závodu a den poté bude zapsáno zvýšení základního kapitálu o hodnotu vloženého závodu do obchodního rejstříku
- h) CHCHP jako příspěvková organizace bude existovat dále ve zbývajícím rozsahu

4. OSTATNÍ

V souvislosti s prvotními rozhovory nad problematikou transformace CHCHP jsme ze strany města Žatec zachytili dotaz, jak se bude chovat problematika oprav v situaci, kdy doplňková činnost (movité a nemovité věci) bude pronajata a kdy zůstane v majetku města Žatec.

Pokud jde o opravy věci v nájmu, tak lze vyjít z obecného ustanovení § 2205 písm. b) zákona č. 89/2012 Sb., dle kterého platí, že nájemní smlouva zavazuje pronajímatele udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata. Jinými slovy to znamená, že na pronajímateli vždy leží břemeno zásadních oprav pronajaté věci. Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář a zajišťovat na vlastní náklady jen drobné opravy, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.

Pokud movité a nemovité věci týkající se doplňkové činnosti CHCHP zůstanou v majetku města Žatec, pak veškeré náklady na opravy hradí samozřejmě město Žatec v plné výši.

Pokud bude vložen závod do společnosti s ručením omezeným, bude tato společnost hradit veškeré náklady na údržbu a opravy z vlastních prostředků.

5. NÁVRH USNESENÍ RADY MĚSTA

Rada města Žatec by mohla přijmout následující usnesení:

Rada města Žatec:

1. *Projednála materiály týkající se další existence, provozu a transformace tzv. doplňkové činnosti Chrámů Chmele a Piva, příspěvková organizace, tj. zejména (i) pronájem doplňkové činnosti jako celku třetímu subjektu, (ii) pronájem části restaurace s kuchyní a hernou s tím, že pivovar by zůstal v majetku města Žatec nebo byl vložen do základního kapitálu společnosti s ručením omezeným, (iii) prodej všech movitých a nemovitých věcí užívaných k doplňkové činnosti, nebo (iv) založení společnosti s ručením omezeným, která by provozovala stávající doplňkovou činnost.*
2. *Navrhuje zahájení:*
 - a) *příprav založení společnosti s ručením omezeným, která na místo Chrámů Chmele a Piva, příspěvková organizace, zajistí pokračování doplňkových činností*
 - b) *příprav inventarizace jmění Chrámů Chmele a Piva, příspěvková organizace za účelem sumarizace jejího závodu*

- c) *příprav dokumentace a právních jednání, které povedou k transformaci části Chrámu Chmele a Piva, příspěvková organizace, na společnost s ručením omezeným*
3. *Doporučuje za účelem zajištění všech činností a procesů v rámci transformace Chrámu Chmele a Piva, příspěvková organizace, ustanovit pracovní tým odborníků ve složení:*
za Chrám Chmele a Piva, příspěvková organizace – ředitel Ing. Karel Havelka, MSc.
za Město Žatec –
který ve lhůtě do 31. 01. 2021 předloží radě města Žatec návrh zakladatelské listiny společnosti s ručením omezeným a následně bude jednou za měsíc předkládat radě města Žatec zprávu o průběhu činností vedoucích k transformaci Chrámu Chmele a Piva, příspěvková organizace.
4. *Ukládá starostce města Žatec, aby do 01. 12. 2020 předložila radě města návrhy advokátů nebo advokátních kanceláří, kteří zajistí právní poradenství v souvislosti s celým procesem transformace Chrámu Chmele a Piva, příspěvková organizace.*

JUDr. Tomáš Těmín, Ph.D.
Advokátní kancelář Těmín, s.r.o.