

Návrh na otevření diskuse o možné koupi restaurace Dallas a souvisejících nemovitostí v Litoli městem Lysá nad Labem

Předkládá zastupitelka Martina Tužinská Synková k projednání na zastupitelstvu města Lysá nad Labem dne 25. září 2019

Již několik let je nabízena k prodeji restaurace Dallas. Předmětem koupě je zejména samotná restaurace Dallas s velkým sálem, kuchyní, pivnicí. U restaurace je poměrně velká zahrádka. Součástí prodeje je i pizza pec. V přední části objektu je menší místnost se samostatným vchodem z ulice a ubytovacím prostorem v patře. Dále je součástí prodeje větší zahrada a také menší rodinný dům za restaurací. Bližší popis nemovitosti viz přílohy.

Podle dostupných informací o možnosti koupě jednal ze strany našeho města s vlastníkem Dallasu v březnu tohoto roku i starosta Karel Otava, místostarostka Romana Fišerová a uvolněná radní Karolína Chudobová. Dne 9. dubna se možností koupě Dallasu ze strany města zabývala i Rada města, která uložila uvolněné radní Karolíně Chudobové za úkol vypracovat záměr možnosti využití předmětu odkupu. Rovněž je známo, že starosta Karel Otava, uvolněná radní Karolína Chudobová a zastupitel Martin Pípal se na téma koupě a následné využití Dallasu sešli v dubnu se zástupci občanů, kteří následně poslali svou představu o možnostech využití Dallasu i dalším zástupcům Rady města.

Při rozhodování o nákupu Dallasu městem je nutné si odpovědět na několik zásadních základních otázek.

1. Smysl investice/Potřeba obyvatel
2. Reálné využití
3. Finanční nákladnost

1. Smysl investice/Potřeba obyvatel

Z debat se spoluobčany je patrné, že je tu zájem ze strany aktivních obyvatel Litole, mít k dispozici prostor pro pořádání různých spolkových, kulturních, společenských událostí. V současné době žádný odpovídající prostor umožňující takovéto aktivity v Litoli není. Rovněž je zájem ze strany seniorů využívat prostory Dallasu pro setkávání a pořádání různých akcí pro lidi v této věkové skupině. I z vyjádření lidí z oblasti školství vyplývá, že by uvítali možnost využívat prostory Dallasu pro různé aktivity pro děti a mládež. Z těchto debat tedy vyplývá, že mají v případě nákupu Dallasu městem, zájem nejen o zachování provozu restaurace s podáváním jídla a pití včetně alkoholických nápojů, ale zároveň i o vznik pomyslného kulturního centra této části města. Na základě vyjádření lidí znalých v oboru je tato vize reálná a funkční znovuoživení restaurační činnosti v Dallasu ve spojení s využitím pro aktivity výše uvedené možné a životaschopné.

Litol je částí Lysé nad Labem s poněkud jiným rázem, než jaký má zbylá část města. Jedná se stále o spíše venkovský charakter sídla s rodinnými domy. Na druhou stranu zde přibývá nových domů, mladých lidí, rodin s dětmi. Tomu však neodpovídá rozvoj potřebné infrastruktury a možností vyžití pro tyto lidi. Restaurace s možností provozování různých činností stmelujících obyvatele je pro Litol jednou z priorit. Nezanedbatelný je také fakt, že Dallas je jedinou (bohužel dnes nefungující) restaurací/hospodou v Litoli. Tzv. cukrárnu u Pixů v ulici Palackého za hospodu nelze pokládat.

Neméně významný fakt je také to, že Dallas byl dříve vyhledávanou a dobře fungující restaurací s poměrně zajímavým umístěním nedaleko fotbalového hřiště, cyklostezky v dojezdové vzdálenosti od Labe. Mezi Ostrou a osadou Řehačka, na pravé straně řeky, žádná jiná restaurace není. Zejména v létě byla restaurace vyhledávaným místem pro cyklisty, návštěvníky fotbalových utkání nebo jiných událostí na fotbalovém hřišti, nebo lidí jezdících se koupat do Labe na Mršník. Dallas je v blízké vzdálenosti od rozvíjející se volnočasové zóny pod mostem a polabské cyklostezky, kde je plánované její zvelebení.

2. Reálné využití

Konkrétní představa využití Dallasu se opírá o již dříve vypracovanou bodovou koncepci občany Litole, kterou má Rada města k dispozici.

Základem je zachování provozu restaurace, ve které se bude vařit, točit pivo a podávat další alkoholické a nealkoholické nápoje. To dělá hospodu hospodou a je potřebná pro každé město nebo vesnici. Jak již bylo uvedeno, v Litoli žádná jiná restaurace není a zájem o ní ze strany obyvatel existuje. Fungování restaurace představuje hodnotu samo o sobě, ale také znamená existenci potřebného zázemí pro konání různých kulturních a společenských akcí, koncertů, plesů, večírků, oslav. Zajišťovat pro takovéto akce občerstvení zvenčí je nesmírně náročné jak finančně, tak organizačně. Vaření jídel je důležité i pro sociálně slabší skupiny obyvatel, jako jsou osaměle žijící senioři, kteří si mohou pro jídlo chodit nebo si ho nechat vozit. Zde je možné zavést i zajištění takovýchto služeb ze strany města. Z debaty s aktivními občany Litole vyplývá, že fungování samotného spolkového domu bez zázemí restaurace by bylo problematické, a já s tím souhlasím.

Zřejmě stěžejní je možnost využití poměrně velkého sálu s povolením k hudební produkci do 24:00, tedy je tu možno pořádat koncerty, menší bály, oslavy, setkání občanů, přednášky, divadelní i filmová představení, lze využít i pro určitý typ pohybových aktivit, taneční kurzy, pilates, zumba, jóga...

V místnosti, do níž je vstup z ulice, by mohla být kavárna, která může ve vyhrazené hodiny fungovat jako malý klub pro seniory, ale jinak by mohla být otevřená pro běžné návštěvníky. Pro seniory a jejich větší akce by samozřejmě fungoval i velký sál.

Podkrovní prostor nad celou hospodou by po potřebné rekonstrukci mohl sloužit jako herna pro malé děti i s případnou službou dočasného hlídání malých dětí - propojení po schodech s kavárnou tady dává smysl. Část tohoto prostoru by mohla být využita pro odrostlejší děti a mládež, např. umožnit jim tam zřízení zájmového klubu pro různé akce.

Zahradu lze využít také pro různé akce typu grilování, venkovní oslavy, ale také menší herní místo pro větší děti a mládež, která nemá v Lysé příliš možností (dětských hřišť pro malé děti je poměrně dost, ale např. lezecká stěna, lanové centrum, apod. tu chybí). Rodinný dům lze využít jako menší dům s pečovatelskou službou, byt pro provozovatele, případně pro různé spolkové aktivity. Pizza pec lze mimo pečení pizzy využít i pro pečení keramiky, tedy spojit např. s kurzy keramiky.

3. Finanční nákladnost

V současné době neobsahuje inzerát na prodej Dallasu žádnou částku, podle mých znalostí byla cena ještě na jaře tohoto roku 6.400.000,-- Kč. Podle mých informací požadoval však vlastník další finanční prostředky za vybavení Dallasu, přičemž se hovořilo o vícenákladech až jeden milion Kč. Odbor správy

majetku města Lysá nad Labem si nechal zpracovat znalecký posudek, který odhadl cenu ještě výše. Město si rovněž nechalo vypracovat zprávu z inspekce nemovitosti, která popisuje technický stav Dallasu včetně nutných oprav a rekonstrukcí.

Podle mého názoru by kupní cena Dallasu neměla přesáhnout 7.000.000,-- celkově, zejména z toho důvodu, že její prodej probíhá již několik let, není v provozu a neprobíhají tam podle mých informací žádné investice, je tedy předpoklad, že stav nemovitosti se rozhodně nezlepšuje. Pokud město Dallas nekoupí, nejedná se o katastrofu, na druhou stranu žádný jiný odpovídající objekt v Litoli není, a stavba spolkového domu na zelené louce by byla se vši pravděpodobností výrazně dražší. Rovněž je vhodné zabránit uskutečnění záměru vlastníka vybudovat v Dallasu ubytovací prostor. Jednalo by se pravděpodobně o další ubytovnu, která obyvatelům Litole zcela jistě hodnotu života nezvýší.

Nejsou mi známy současné provozní náklady Dallasu. Při úvaze o provozních možnostech a případných investičních i provozních nákladech se opírám o zkušenosti oslovených podnikatelů v oboru, kteří jsou se stavem Dallasu obeznámeni. Z diskuse vyplývá následující. V případě udržovacích provozních nákladů, tedy temperování a dalších nezbytných nákladů by se jednalo pravděpodobně o výši 5 až 7 tisíc Kč měsíčně. V případě plného provozu restaurace se odhadované náklady pohybují ve výši 25 až 30 tisíc měsíčně. Tyto náklady by hradil nájemce Dallasu, tedy provozovatel restaurace. Tento provozovatel by byl vybrán transparentní formou a na základě podmínek určených městem. Nezávazně jsem byla již kontaktována s konkrétní nabídkou. Zmíněný restauratér je přesvědčený, že obnovení provozu Dallasu je reálné během krátké doby při počáteční investici ve výši cca 300.000,-- Kč. Tuto částku je ochoten investovat ze svého za předpokladu, že bude odpočtena od nájmu. Znamenalo by to, že po určitou dobu by cena nájmu Dallasu byla reálně nula do doby splacení dohodnutých investic do nemovitosti. Tuto informaci předkládám jako faktické ověření zájmu potenciálních nájemců objektu. V případě zřízení pouze spolkového domu by investice do domu muselo dávat pouze město, provozní náklady by také hradilo město, navíc by muselo platit osobu, která se bude o objekt starat a spravovat jej.

Závěr: *Koupě Dallasu je pro město Lysá nad Labem a zejména Litol zajímavou investiční možností, která se v budoucnu pravděpodobně nebude opakovat. Existuje tu potřeba a zájem obyvatel na využití restaurace společně s možností využití prostor nemovitosti pro veřejně prospěšné účely. Je tu reálná šance pronajmout restauraci a provozovat ji po relativně krátkém čase a nevysokých investičních nákladech soukromého provozovatele, které se odečtou od nájmu. Provozování restaurace bude sloužit jako zázemí pro různé kulturní a společenské akce. Nemovitost skýtá možnosti dalšího využití pro různé typy spolkových i sociálních nebo vzdělávacích aktivit. Oproti nákupu Callypssa je tu tedy připravena konkrétní představa využití kupované nemovitosti včetně výše počátečních investičních i následných provozních nákladů. Dallas jako celek by byl ve výlučném vlastnictví města, což mu na rozdíl od Callypssa umožňuje svobodné rozhodování o investicích a využití nemovitosti.*

Na základě shora uvedeného navrhuji pověřit konkrétního zastupitele/radního k přípravě podkladů pro realizaci koupě výše uvedené nemovitosti a následnému projednání v rámci rady města Lysá nad Labem a zastupitelstva města Lysá nad Labem.

Příloha: usnesení č. 208 RM ze dne 9. dubna 2019

Usnesení č. 208 Rada města Lysá nad Labem I. bere na vědomí se zahájení jednání odkupu rodinného domu čp. 80 na pozemku p.č. st.43/2 s pozemkem p.č. st.43/2, pozemek p.č. 122/2, nemovitost stavba občanského vybavení čp.6 na pozemku p.č. st.43/1 s pozemkem p.č. st.43/1, budovu bez čp./ev.č. (pizzerie) na pozemku p.č. st.43/3 s pozemkem p.č. 43/3, všechny v k.ú. Litol, jedná se o komplex místně nazývaný restaurace DALLAS

II. ukládá a) Odboru správy majetku zajistit znalecký posudek na cenu obvyklou předmětu odkupu dle bodu I a zajistit prohlídku a posouzení předmětu odkupu inspektorem nemovitostí bez finančního ocenění b) Ing. Karolíně Chudobové, uvolněné radní, vypracovat záměr možnosti využití předmětu odkupu

Příloha: kopie inzerátu na prodej restaurace Dallas z webové stránky mmreality.cz

Podrobný popis

Nabízíme na prodej zavedenou restauraci se zázemím, vybavením a možností ubytování pro personál. Součástí restaurace je velká herna s barem 16 x 7 m, kde je připravována rekonstrukce na výstavbu 5 pokojů pro krátkodobé i dlouhodobé ubytování. Vzhledem k dostatečně velkému prostoru by bylo možné udělat zde i kasino. Jádrem restaurace je pivnice 11,7 x 4,35 m s tankovnou pivovaru Staropramen, vybavená kuchyně 5,8 x 6 m, a to včetně chladících boxů, mazák je o velikosti 2,8 x 7,3 m. V současné době restaurace neprovozuje teplou kuchyni, ale před časem i rozvázeli obědy do fabrik v blízkém okolí, a během sezóny vydávali až 200 obědů. Klidné posezení nabízí příjemná zahrádka, kde je i pec na pizzu. V přední části pozemku se nachází obchodní prostor cca 30 m², možný využít pro cukrárnu, zmrzlinu, či krámk, nad ním ubytovací prostor, za budovou restaurace a její zahrádky je malý rodinný dům 2+kk s terasou a garáž nebo sklad v přízemí. Doporučujeme prohlídku, potenciál je veliký.

Parametry nemovitosti

Číslo nabídky:

597802

Vlastnictví:

Osobní

Konstrukce:

Cihla

Stav nemovitosti:

Dobry

Umístění objektu:

Klidná část obce

Počet podlaží:

2

Plocha užitná:

420 m²

Plocha podlahová:

420 m²

Plocha zastavěná:

601 m²

Dopravní spojení:

Autobusy, ČSAD

Parkování:

Garáž - 2 a více aut

Příjezd:

Obecní

Elektrický proud:

230 (220) V, 400 (380) V

Zdroj vody:

Veřejný vodovod

Zdroj teplé vody:

Bojler

Kvalita vody:

Pitná upravená

Rozvod plynu:

Zemní plyn

Vytápění:

Plynový kotel

Využívané palivo:

Elektřina

Kanalizace:

Veřejná kanalizace

Typ konstrukce:

Zděná cihlová

Koupelna:

Sedací vana, Sprcha, Sprchový kout, Umyvadlo, Vana, WC

Vedlejší prostory a stavby:

Prádelna, Dílna, Garáž

Okolní prostranství:

Louka, Městská zástavba, Pole, Rybník, jezero, Řeka, Venkovská zástavba

Služby:

Banka, Lékař, Mateřská škola, Obchody, Pošta, Sportoviště, Základní škola

Využití volného času:

Cykloturistika, Pobyt v přírodě, Turistika, Vodní sporty