

Plánovanou rekonstrukci Důstojnického pavilonu za 400 milionů ve Znojmě provází pochybnosti o transparentnosti

12.3.2026 - | Transparency International ČR

Znojemská radnice plánuje obnovu národní kulturní památky za stovky milionů korun. Projekt rekonstrukce Důstojnického pavilonu v areálu Louckého kláštera však provází řada pochybností. Nevládní protikorupční organizace Transparency International ČR (TI) varuje před netransparentním způsobem výběru investora, možným obcházením zákona o veřejných zakázkách i personálními vazbami na představitele města. Klíčovou otázkou nadále zůstává, kdo má z této investice skutečný prospěch.

Plán na rekonstrukci Důstojnického pavilonu v areálu Louckého kláštera ve Znojmě se v posledním roce stal jedním z nejvýznamnějších investičních projektů města. Dle informací města má soukromý investor vložit do obnovy památkově chráněného objektu více než 400 milionů korun a následně jej po dobu minimálně devadesáti let provozovat jako hotelové zařízení.

Klíčovým krokem v přípravě projektu bylo uzavření memoranda o spolupráci mezi městem Znojmem a společností Důstojnický palác s.r.o., k němuž došlo v červnu roku 2025. Memorandum vymezuje základní rámec budoucí spolupráce na rekonstrukci i následného užívání investorem.

Právě okolnosti uzavření tohoto memoranda však vyvolávají zásadní otázky. Jeho uzavření totiž nepředcházelo otevřené výběrové řízení a není přitom zřejmé, jakým způsobem a na základě jakých kritérií byl právě tento soukromý investor osloven či vybrán.

„Rekonstrukce dlouhodobě zanedbané kulturní památky je bezpochyby legitimním a pro další rozvoj města přínosným krokem. Problematickou se však stává situace, kdy se proces výběru investora odehrává za zavřenými dveřmi znojemské radnice,“ komentuje právnička TI Anna Jakůbková.

Význam a rozsah plánované rekonstrukce

Důstojnický pavilon postavený v roce 1787 se nachází v areálu Louckého kláštera, který je národní kulturní památkou. Objekt je dlouhodobě ve špatném technickém stavu a vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci.

Město Znojmo uvádí, že nemá dostatek prostředků na jeho obnovu. Z toho důvodu město zvolilo model spolupráce se soukromým investorem, označovaný jako partnerství veřejného a soukromého sektoru (tzv. PPP).

Součástí zvažovaného modelu je zároveň dlouhodobé užívání objektu investorem, které má podle dosavadních informací trvat nejméně devadesát let. Takovýto postup by tak pro město znamenal, že by po několik budoucích generací se svým majetkem nemohlo disponovat.

Může se jednat o koncesi podle zákona

Pokud má soukromý investor na vlastní náklady zrekonstruovat veřejný majetek města Znojma a následně jej po dlouhou dobu provozovat a ekonomicky využívat, může se jednat o koncesi ve smyslu

zákona o zadávání veřejných zakázek.

Znakem koncese je, že investor nedostává od veřejného zadavatele přímou finanční odměnu, ale právo objekt provozovat a čerpat z něj ekonomické výnosy. Současně investor nese podstatnou část podnikatelského rizika spojeného s provozem objektu.

V případě koncese zákon předpokládá, že veřejný zadavatel vybere investora v transparentním koncesním řízení. Jde o postup, v jehož rámci mohou své nabídky předložit různí potenciální investoři a veřejný zadavatel z nich následně dle transparentních kritérií vybere toho nejvhodnějšího.

Smyslem tohoto postupu je zajistit, aby veřejný zadavatel vybral pro užívání svého majetku toho investora, který nabízí ty nejlepší podmínky, a zároveň aby celý proces výběru investora probíhal transparentně.

Město zatím soutěž nepřipravuje

Z dosud dostupných informací nevyplývá, že by město Znojmo vypsání koncesního řízení připravovalo či alespoň zvažovalo.

Na náš dotaz, jakým způsobem byl investor pro tento projekt vybrán, město konkrétní odpověď neposkytl. Dostupné podklady naopak naznačují, že město přímo jedná pouze s jedním konkrétním investorem, se kterým již uzavřelo memorandum o spolupráci.

Z vyjádření samotného investora navíc vyplývá, že právní zástupci města a společnosti již pracují na podobě budoucí smluvní spolupráce upravující rekonstrukci objektu. Takový postup může vyvolávat pochybnosti, zda bude investor skutečně vybrán v otevřené soutěži.

Pokud by byl dlouhodobý vztah k městskému majetku sjednán přímo s jediným investorem bez předchozí soutěže, vyvstává otázka, zda by takový postup odpovídal požadavkům zákona o zadávání veřejných zakázek, jakož i obecným principům transparentního a hospodárného nakládání s veřejným majetkem.

„S ohledem na rozsah projektu a jeho význam pro region je překvapivé, že město neplánuje vypsání transparentního koncesního řízení. Veřejná soutěž by přitom mohla být zárukou jak ekonomické výhodnosti, tak i výsledné kvality rekonstrukce,” vysvětluje Daniel Mašek z právního týmu TI.

Kdo stojí za vybraným investorem?

Vedle procesních pochybností vzbuzuje pozornost též personální pozadí vybraného investora. Společnost **Důstojnický palác s.r.o.**, která je partnerem města v uzavřeném memorandu, je podle údajů z veřejných rejstříků navázána na osoby, které mají blízko místní politické scéně.

Jednatelé společnosti jsou podnikatelé **Theodor Dvořák, František Molík a Karel Smejkal**. František Molík je přitom ve Znojmě dlouhodobě spojován s mnoha kontroverzními projekty, na které upozorňuje například Regionální týdeník Znojemsko.

Pochybnosti vzbudil například pro město nevýhodný pronájem pozemků společnosti Františka

Molíka, která též benefituje ze sporné změny územního plánu města Znojma.

Napojení Františka Molíka na politické zastoupení města přitom není ničím novým, úzké vazby udržoval rovněž s bývalým radním Karlem Podzimkem z ODS, na jehož kauzy upozornily Seznam Zprávy.

Přímými vlastníky společnosti jsou pak další společnosti působící ve Znojmě, konkrétně **SE SOLAR III. s.r.o.** a **IMA Commercial s.r.o.** Skutečnými vlastníky společnosti IMA Commercial s.r.o. jsou František Molík a Karel Smejkal. Společníky společnosti SE SOLAR III. s.r.o. jsou **Martin Dvořák** a **David Dvořák**, synové podnikatele Theodora Dvořáka.

Martin Dvořák přitom na městském úřadě ve Znojmě působí jako právník specializující se mimo jiné na přestupkovou agendu. Vzhledem k jeho účasti ve společnosti SE SOLAR III. s.r.o. je tak jedním z konečných beneficiářů celé spolupráce.

Transparentní postup je v zájmu města i veřejnosti

Rekonstrukce Důstojnického pavilonu může být pro Znojmo přínosným projektem, který by mohl přispět k záchraně cenné památky a současně přinést nové využití dlouhodobě nevyužívané části areálu Louckého kláštera.

Právě proto je však důležité, aby příprava projektu probíhala transparentně a v souladu se zákonnými pravidly. Otevřená soutěž umožňuje porovnat různé investiční návrhy, ekonomické modely i způsob budoucího provozu objektu.

Transparentní výběr investora nepředstavuje pouhou formální povinnost vyplývající z právních předpisů. Je rovněž důležitým předpokladem pro zachování důvěry veřejnosti v to, že město se svým majetkem nakládá odpovědně a v zájmu svých obyvatel.

<https://www.transparency.cz/planovanou-rekonstrukci-dustojnickeho-pavilonu-za-400-milionu-ve-znoji-me-provazi-pochybnosti-o-transparentnosti>