

město Blansko

Odbor správy a rozvoje města

13. zasedání zastupitelstva města

konané dne 21.09.2021

Věc: Problematika krytých lázní

Odbor správy a rozvoje města předkládá zastupitelstvu k projednání informace o nových závažných zjištěních k technickému stavu budovy krytých lázní, které jsou zásadní v souvislosti s připravovanou výstavbou nové budovy krytých lázní.

Zastupitelstvo města bylo v posledních letech opakovaně informováno o tom, že technický stav budovy lázní není dobrý a některé části budovy se blíží hranici své životnosti.

Na základě rozhodnutí zastupitelstva v prosinci 2019 bylo přistoupeno k zahájení procesu projekčních příprav vedoucích ke zbourání staré a stavbě nové budovy. Pod vlivem upřesňujících požadavků na materiálové a technické parametry a kontinuálního růstu cen bylo zastupitelstvo naposledy v červnu 2021 informováno o tom, že první fáze projekčních příprav se blíží ke konci, ale s tím, že předpokládané náklady budou po zohlednění změn v čase vyšší, než se předpokládalo. Zastupitelstvo informaci projednalo a přijalo usnesení č. 17, kterým ZM **schválilo** koncept a základní parametry nového objektu budovy městských lázní v Blansku dle předložené architektonické studie ze dne 02.06.2021 a s tím související zvýšení limitu max. předpokládaných nákladů na výstavbu.

Na jaře 2021 nechaly Služby Blansko, s.r.o. vyhotovit Zprávu o provedení stavebně technického průzkumu ocelové střešní konstrukce bazénu, aby bylo možné odstranit případné závady před otevřením plaveckého bazénu na novou sezónu. Na základě zjištění odborné firmy Průzkumy staveb s.r.o. byly v letních měsících poptávány firmy a návrhy řešení na odstranění zjištěných závad – střecha byla zajištěna proti zatékání.

Dne 16.9.2021 nechal odbor správy a rozvoje města před realizací finální části oprav z opatrnosti vyhotovit statický posudek na střechu, neboť během probíhajících prací vznikly pochybnosti o bezpečnosti střechy. Průběžně byly práce na střešní konstrukci konzultovány se dvěma na sobě nezávislými statiky, kteří ústně zhodnotili stav konstrukce jako špatný, nicméně s ohledem na závažnost situace byl k posouzení vyzván ještě další statik. Autorizovaný inženýr pro statiku na základě prohlídky hned na místě samém vyhotovil posudek, který odhalil enormní progres v technické degradaci střešní konstrukce. Nová zjištění jednoznačně vedou ke konstatování, že střecha bazénové haly je v havarijním stavu a do místa hlavního bazénu je z důvodu možného kolapsu střešního pláště s perlitbetonem s okamžitou účinností vstup zakázán. Ostatní provozy (posilovna, rehabilitační bazén, sauna, komerční prostory atd.) nejsou závadou dotčeny a mohou pokračovat.

Z výše uvedených důvodů bylo pozastaveno dokončení finálních částí oprav naplánovaných na základě červnového stavebně-technického průzkumu a bylo pozastaveno napouštění a ohřev bazénu.

V měsících červenec - srpen město opakovaně jednalo s projektantem nové budovy, který vyvolal jednání o zvýšení ceny za projekční práce. Protože jednání nevedla k dohodě, byla smlouva s projektantem vypovězena. V současné chvíli probíhá příprava nového výběrového jednání a současně původní projekční kancelář dokončuje rozpracované podklady. Tyto podklady budou následně sloužit jako výchozí pro nového projektanta vzešlého z výběrového řízení.

Protože dosud se předpokládalo, že provoz krytého bazénu bude možné udržet min. do konce roku 2022 a následně bude možno přistoupit k přípravným pracím na bourání budovy, což s ohledem na statický posudek nyní nelze splnit, předkládá odbor zastupitelům k posouzení a rozhodnutí, jak s ohledem na aktuální situaci postupovat dál:

1. Krytý bazén bude uzavřen již od této sezóny, projekční příprava nové budovy bude mít maximální prioritu s cílem začít s demoličními pracemi ještě v průběhu roku 2022 a následnou výstavbou nové budovy hned v roce 2023.
2. Krytý bazén uzavřít na nezbytně dlouhou dobu pro kompletní výměnu nové střechy (odhad 4-5 měsíců, náklad min. 5 mil. Kč) s tím, že provoz stávajících lázní bude prodloužen o 2-3 roky, během kterých bude dokončena projekční příprava, vybrán zhotovitel, případně se bude čekat na vhodný dotační titul. Současně však bude nutné průběžně dále investovat do udržení provozu budovy, min. v jednotkách milionů Kč – nejnnutnější opravy sociálního zázemí, dno, elektroinstalace aj.

Materiál projedná rada města v den konání zastupitelstva - o přijatém usnesení bude informováno přímo na zasedání zastupitelstva.

Stanoviska:

odbor správy a rozvoje města: Mgr. et Mgr. Petra Skotáková

Odbor **doporučuje** variantu č. 1 – tj. provoz krytých lázní ihned zastavit, do stávající budovy již více neinvestovat a zrychlit harmonogram výstavby tak, aby mohlo dojít k zahájení výstavby již v roce 2023. Aby bylo možné provoz lázní udržet nejen po technické, ale také přijatelné užitelské stránce, odhadujeme nutné náklady na udržení provozu další 3 roky ve výši 12 – 20 mil. Kč, což nepovažujeme za efektivní, panuje-li stále shoda na výstavbě nové budovy.

Návrh usnesení:

1. Zastupitelstvo **bere na vědomí** aktuální informace o zjištěných závadách střešní konstrukce krytého bazénu a **souhlasí s uzavřením** krytého bazénu až do doby výstavby a zprovoznění nové budovy.

V Blansku dne 20.09.2021

Zpracoval: Mgr. et Mgr. Petra Skotáková

Zodpovědný: Mgr. et Mgr. Petra Skotáková, vedoucí odboru správy a rozvoje města

Předkládá: Ing. Jiří Crha, garant odboru

Finanční výbor - Zastupitelstvo města Blansko

Zápis ze zasedání Finančního výboru ZM č. 17

Datum jednání: 13.09.2021

Přítomní:

Mgr. Lenka Dražilová, MBA – předsedkyně
Ing. Jiří Charvát, MSc., MBA – místopředseda
Ing. František Havíř – člen
Ing. Kateřina Matušková – členka
Ing. Jiří Míšenský – člen
Ing. Pavel Vaněk – člen
Ing. Antonín Straka – člen
Ing. Zdeněk Grünwald, MBA – člen
Bc. Petra Kupková – členka
Bc. Pavel Jelínek, MSc. – člen
Pavel Nejezchleb – člen
Ing. Skoupá – stálý host (vedoucí odboru FIN)
Ing. Šustáček – zapisovatel

Zasedání bylo zahájeno v 16.00 hodin

1. Zahájení (Mgr. Dražilová)

Mgr. Dražilová přivítala přítomné.
Požádala členy o navržení ověřovatele zápisu.

Usnesení č. 17/1

FV schvaluje jako ověřovatele zápisu z 17. zasedání FV Ing. Františka Havíře.

Hlasování: PRO 10, PROTI 0, ZDRŽEL 0

Program:

1. Zahájení (Mgr. Dražilová)
2. Kontrola plnění usnesení FV (Ing. Šustáček)
3. Hodnocení čerpání rozpočtu města (Ing. Skoupá)
4. Informace o změnách ve zhodnocování volných finančních prostředků města za 1. pololetí 2021 (p. Nejezchleb).
5. Analýza nájmu nebytových prostor pronajímaných městem Blansko (Bc. Kupková).
6. Materiály pro jednání zastupitelstva města
 - informace o hospodaření města Blansko, zřízených a založených organizací za 1. pololetí 2021 (FIN)
 - pomoc obcím postiženým tornádem (FIN)
 - rozpočtová opatření (FIN)
 - výkup pozemků pro rozšíření ČOV Blansko (SRM)
 - průmyslová zóna Blansko – ukončení smlouvy s firmou Pyrotek a rozšíření využití plochy (SRM)
 - podpora rozvoje lokalit k bydlení (SRM)
 - výstavba bytových domů Blansko, Písečná (SRM)
7. Diskuze - připomínky a návrhy členů výboru
8. Závěr (Mgr. Dražilová) Zahájení (Mgr. Dražilová)

Usnesení č. 17/2

FV schvaluje program 17. zasedání FV.

Hlasování: PRO 10, PROTI 0, ZDRŽEL 0,

2. Kontrola plnění usnesení FV (Ing. Šustáček)

Usnesení č. 16/1 - splněno

Usnesení č. 16/2 - splněno

Usnesení č. 16/3 – splněno

Usnesení č. 16/4 – splněno

Usnesení č. 16/5 – splněno

Usnesení č. 16/6 – splněno

Usnesení č. 16/7 - splněno

Usnesení č. 16/8 - splněno

Usnesení č. 16/9 – splněno

Usnesení č. 16/10 – splněno

Usnesení č. 16/11 – splněno

Usnesení č. 16/12 - splněno

Usnesení č. 16/13 - splněno

Usnesení č. 16/14 - splněno

Usnesení č. 16/15 – splněno

Usnesení č. 17/3

FV bere na vědomí kontrolu usnesení z minulých jednání FV.

Hlasování: PRO 10, PROTI 0, ZDRŽEL 0

3. Hodnocení čerpání rozpočtu města (Ing. Skoupá)

Ing. Skoupá seznámila členy FV s plněním rozpočtu města za 1-8/2021.

PŘÍJMY

Město dosáhlo celkových příjmů ve výši **383 755 tis. Kč**, tj. **75 %** upraveného rozpočtu. Z daní město získalo 203 mil. Kč, což odpovídá **72 %** upraveného rozpočtu. Oproti loňskému roku to bylo o 24 mil. Kč více. Celkově byly **daňové příjmy** plněny na **74 %** upraveného rozpočtu. Nižší byly příjmy ze správních poplatků - plněny na 61 %. Naopak téměř naplněn byl příjem z místních poplatků – plněny na 95 % a přeplněna daň z hazardu na 122 %. **Kapitálové příjmy** byly plněny pouze na **11 %** schváleného rozpočtu, **dotace** byly plněny na **96 %** upraveného rozpočtu. **Nedaňové příjmy** byly plněny na **59 %** upraveného rozpočtu – dosud jsme neobdrželi všechny předpokládané dotace a neplní se příjmy z nákupu vstupenek.

VÝDAJE

Celkové výdaje činily **332 285 tis. Kč**, tj. **49 %** upraveného rozpočtu.

Čerpání **běžných výdajů** činilo **58 %**. Byly uhrazeny příspěvky na provoz příspěvkovým organizacím, běžné provozní výdaje.

Nízké bylo čerpání kapitálových výdajů – **28 %**. Nejvýznamnější financované akce od června do srpna byly úhrady pokračujících akcí - Regeneraci sídliště Zborovce, ZŠ TGM přístavba jídelny a kuchyně, rekonstrukci elektroinstalace Dělnický dům I. etapa a dále kavárna na Poduklí, rekonstrukce elektroinstalace na ZŠ Erbenova VI. etapa, výměna povrchu skateparku a další.

FINANCOVÁNÍ

Výsledkem hospodaření je přebytek ve výši **51 470 tis. Kč**, který je zhodnocován.

Usnesení č. 17/4

FV bere na vědomí informaci o plnění rozpočtu města Blansko za 1-8/2021.

Hlasování: PRO 10, PROTI 0, ZDRŽEL 0

4. Informace o změnách ve zhodnocování volných finančních prostředků města za 1. pololetí 2021 (p. Nejezchleb).

p. Nejezchleb seznámil členy FV s vypracovaným materiálem.

Usnesení č. 17/5:

FV bere na vědomí materiál „Informace o změnách ve zhodnocování volných finančních prostředků města za 1. pololetí 2021“

Hlasování: PRO 10, PROTI 0, ZDRŽEL 0

Na jednání se dostavila Bc. Kupková.

5. Analýza nájmu nebytových prostor pronajímaných městem Blansko (Bc. Kupková).

Bc. Kupková seznámila členy FV s vypracovaným materiálem. Proběhla krátká diskuze o výši nájmu v městských budovách a plnění doporučení FV z roku 2019 týkající se revize letitých nájemních smluv.

Usnesení č. 17/6:

FV bere na vědomí materiál „Analýza nájmu nebytových prostor pronajímaných městem Blansko“

Hlasování: PRO 11, PROTI 0, ZDRŽEL 0

6. Materiály pro jednání zastupitelstva města

- informace o hospodaření města Blansko, zřízených a založených organizací za 1. pololetí 2021 (FIN)

Ing. Skoupá seznámila členy FV s materiálem.

Usnesení č. 17/7:

FV bere na vědomí informaci o hospodaření města Blansko, zřízených a založených organizací za 1. pololetí 2021.

Hlasování: PRO 11, PROTI 0, ZDRŽEL 0

- pomoc obcím postiženým tornádem (FIN)

Ing. Skoupá seznámila členy FV s materiálem.

Usnesení č. 17/8:

FV doporučuje zastupitelstvu schválit poskytnutí finančních prostředků do veřejných sbírek obcí postižených tornádem, a to obci Hrušky, U zbrojnice 100, 691 56 Hrušky, IČO: 00283185 ve výši 250.000 Kč, městysu Moravská Nová Ves, nám. Republiky 107, 691 55 Moravská Nová Ves, IČO: 00283363 ve výši 250.000 Kč, obci Mikulčice, Mikulčice 245, PSČ 696 19, IČO: 00285102 ve výši 250.000 Kč a obci Lužice, Česká 592/1, 696 18 Lužice, IČO: 44164343 ve výši 250.000 Kč.

Hlasování: PRO 11, PROTI 0, ZDRŽEL 0

- rozpočtová opatření (FIN)

Ing. Skoupá seznámila členy FV s materiálem.

Proběhla krátká diskuze, která se týkala zejména rozpočtového opatření týkající se Nemocnice Blansko, kterým se převádí příspěvek na provoz na příspěvek na investice. Také byly zodpovězeny drobné další dotazy týkající se jiných rozpočtových opatření.

Usnesení č. 17/9:

FV doporučuje zastupitelstvu schválit rozpočtové opatření RO 17/2021, RO 20a-e/2021 a RO 21/2021.

Hlasování: PRO 11, PROTI 0, ZDRŽEL 0

Usnesení č. 17/10:

FV doporučuje zastupitelstvu schválit rozpočtové opatření RO 20f/2021 (převod příspěvku Nemocnici).

Hlasování: PRO 6, PROTI 1, ZDRŽEL 4

- výkup pozemků pro rozšíření ČOV Blansko (SRM)

Mgr. Dražilová seznámila členy FV s vypracovaným materiálem.

Usnesení č. 17/11:

FV doporučuje zastupitelstvu schválit výkup lesních pozemků parcelní číslo 424/6 o výměře 369 m², 424/7 o výměře 923 m², 424/19 o výměře 88 m², 435/1 o výměře 2.048 m², 435/2 o výměře 605 m², vše v k. ú. Blansko o celkové výměře 4.033m², za cenu 89.000 Kč a za podmínek uvedených v nabídce realitní kanceláře a schvaluje uzavření kupní smlouvy agendové číslo: 2021/001981/SRM/DS

Hlasování: PRO 7, PROTI 0, ZDRŽEL 1

Na další body byla přizvána vedoucí odboru SRM Mgr. Petra Skotáková.

Usnesení č. 17/12:

FV souhlasí s přítomnosti Mgr. Skotákové, při projednávání materiálu do ZM, které vypracoval odbor SRM.

Hlasování: PRO 11, PROTI 0, ZDRŽEL 0

- průmyslová zóna Blansko – ukončení smlouvy s firmou Pyrotek a rozšíření využití plochy (SRM)

Mgr. Skotáková seznámila členy FV s materiálem.

Proběhla diskuze, která se týkala zejména podmínek pro využití daných pozemků včetně souladu s územním plánem města. Dále proběhla diskuze o nutnosti prodeje pozemků v daném čase, dalším využití inkasovaných finančních prostředků, výše ceny pozemků, zájmu případných investorů o dané pozemky. V diskusi shodně zaznělo, že by se měl klást důraz zejména na vytvoření dostatečného počtu nových pracovních míst.

Usnesení č. 17/13:

FV doporučuje zastupitelstvu schválit Dohodu se společností PYROTEK CZ, s. r. o., se sídlem Poříčí 2534/24, 678 01 Blansko, IČO: 25326287, o ukončení smluv týkajících se výstavby v průmyslové zóně Blansko (agendové číslo smlouvy: 2021/001982/SRM/DS).

Hlasování: PRO 10, PROTI 1, ZDRŽEL 0

Usnesení č. 17/14:

FV doporučuje zastupitelstvu schválit změnu využití průmyslové zóny Blansko, a to tak, že průmyslovou zónu je možné využít na všechny přípustné a podmíněně přípustné činnosti definované územním plánem Blansko.

Hlasování: PRO 11, PROTI 0, ZDRŽEL 0

Usnesení č. 17/15:

FV doporučuje při vypsání záměru prodeje pozemků v průmyslové zóně klást důraz na vytvoření nových pracovních míst

Hlasování: PRO 11, PROTI 0, ZDRŽEL 0

- podpora rozvoje lokalit k bydlení (SRM)

Mgr. Skotáková seznámila členy FV s materiálem. Proběhla diskuze a historie podpory výstavby RD ze strany města.

Usnesení č. 17/16:

FV doporučuje Zastupitelstvu schválit podporu rozvoje bydlení v lokalitě Klepačov, Na Příhoně postupnými výkupy DaTi od investorů nebo příspěvků na DaTi ve výši max. 25 % skutečně vynaložených a uznatelných nákladů.

Hlasování: PRO 10, PROTI 0, ZDRŽEL 1

Usnesení č. 17/17:

FV doporučuje Zastupitelstvu schválit pravidla pro podporu rozvoje lokalit k bydlení s potenciálem výstavby min. 4 rodinných domů formou možného následného výkupu DaTi od investorů nebo příspěvků na DaTi ve výši max. 25 % z uznatelných nákladů za splnění podmínek specifikovaných v důvodové zprávě projednávaného materiálu.

Hlasování: PRO 11, PROTI 0, ZDRŽEL 0

- výstavba bytových domů Blansko, Písečná (SRM)

Mgr. Skotáková seznámila členy FV s materiálem. Byl vznesen dotaz na průběh termínů výstavby dané lokality.

Usnesení č. 17/18:

FV doporučuje Zastupitelstvu schválit prodloužení termínu - nejpozději do 31.03.2022, pro uzavření smluv upravujících vztahy k nemovitostem v souladu se zveřejněným záměrem ze dne 29.08.2019, týkající se nové bytové výstavby v lokalitě Blansko, Písečná, a to se společnostmi se společným investičním záměrem: HOPA Group s. r. o., IČO: 29213967, se sídlem Karlovo nám. 292/15, Nové Město, 120 00 Praha 2 a Trikaya Project Management a. s., IČO: 05186234, se sídlem Šumavská 519/35, Veverří, 602 00 Brno.

Hlasování: PRO 11, PROTI 0, ZDRŽEL 0

8. Diskuze

nebyla

9. Závěr (Mgr. Dražilová)

Předsedkyně FV Mgr. Dražilová poděkovala členům FV za účast a ukončila jednání.

Příští zasedání FV se uskuteční **18.10.2021** v zasedací místnosti na radnici.

Projednávaný bod Kontrola VZ veřejné prostranství Dukla – kavárna

Zpracoval a zapsal dne 14.09.2021 Ing. Šustáček



Mgr. Lenka Dražilová, MBA
předsedkyně finančního výboru ZMB



Ing. František Havíř
ověřovatel zápisu

Přílohy: Analýza nájmu nebytových prostor pronajímaných městem Blansko

Finanční výbor Zastupitelstva města Blansko

(funkční období 2018-2022)

Kontrolní úkol č. 5/2021

Zápis o výsledku kontroly

I. Základní údaje o kontrole

Kontrolovaná osoba:	Městský úřad Blansko Odbor správy a rozvoje města - oddělení bytového a nebytového hospodářství zastoupený Ing. Josefem Kupčíkem, tajemníkem nám. Svobody 32/3 678 01 Blansko
Předmět kontroly:	Analýza nájmu nebytových prostor pronajímaných městem Blansko
Kontrola byla vykonána:	2. 6. 2021 a 7. 6. 2021
Místo provedení kontroly:	Městský úřad Blansko Odbor správy a rozvoje města - oddělení bytového a nebytového hospodářství nám. Svobody 32/3 678 01 Blansko
Kontrolu provedla kontrolní skupina ve složení:	Bc. Petra Kupková (pověřena vedením kontrolní skupiny) Mgr. Lenka Dražilová, MBA (člen) Ing. Kateřina Matušková (člen)
Při kontrole byla přítomna:	Ing. Ilona Peterková (dne 2. 6. 2021 a dne 7. 6. 2021) (pověřený pracovník Odboru správy a rozvoje města - oddělení bytového a nebytového hospodářství) Mgr. et Mgr. Petra Skotáková (dne 7. 6. 2021) (vedoucí Odboru správy a rozvoje města - oddělení investic)
Kontrola byla provedena na základě:	Pověření k provedení kontroly ze dne 3. 5. 2021, předané vedoucí Odboru správy a rozvoje města - oddělení investic, Mgr. et Mgr. Petře Skotákové

1. Pověření k provedení kontroly

- Zastupitelstvo města Blanska schválilo na svém 10. zasedání konaném dne 8. 12. 2020 *Plán práce Finančního výboru Zastupitelstva města Blanska na 1. pololetí 2021* (usn. č. 76, dále jen „Plán práce FVZM“), jehož obsahem je mj. provedení kontrolního úkolu č. 5/2021: **Analýza nájmu nebytových prostor pronajímaných městem Blansko**.
- K zajištění plnění uvedeného kontrolního úkolu schválil Finanční výbor Zastupitelstva města Blansko (dále jen „FVZM“) na svém 13. zasedání konaném dne 30. 11. 2020 složení kontrolní skupiny (jmenovitě viz. *I. Základní údaje o kontrole*).
- S ohledem na nepříznivou situaci kolem šíření onemocnění covid-19 (nouzový stav, omezení osobních

Finanční výbor Zastupitelstva města Blansko

(funkční období 2018-2022)

kontaktů, lockdown apod.) bylo *Pověření k provedení kontroly* pro tuto kontrolní skupinu vydáno předsedkyní FVZM, Mgr. Lenkou Dražilovou, MBA, dne 3. 5. 2021 a poté provedena kontrola (viz čl. I. bod. 2 - *Zahájení kontroly*).

2. Zahájení kontroly

- S obsahem pověření, vč. záměru kontroly a vč. základních informací o předmětu a způsobu jejího provedení, byla dne 19. 5. 2021 prostřednictvím emailové korespondence seznámena vedoucí Odboru správy a rozvoje města, Mgr. et Mgr. Petra Skotáková.
- Kontrola byla provedena v souladu s § 118 odst. 1 a § 119 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), a dále dle vnitřního předpisu města Blanska, *Směrnice č. 10/2014 – Výbory zastupitelstva města Blanska* účinné od 17. 12. 2014, ve dvou dílčích plněních realizovaných ve dnech 2. 6. 2021 a 7. 6. 2021, formou nahlížení do písemností a pohovoru se zaměstnanci, jejichž činnost byla kontrolována.

3. Způsob výběru kontrolních vzorků

- Výběr kontrolních vzorků z oblasti nájemních vztahů, jejichž předmětem je pronájem nebytových prostor ve vlastnictví města Blanska, byl, s ohledem na jejich značný rozsah, uskutečněn námtkovým výběrem, a to:
 - a) z již kontrolovaných nájemních vztahů uvedených v zápisu o výsledku kontroly, který byl vyhotoven kontrolní skupinou FVZM dne 19. 3. 2019¹. Záměrem této kontroly je u kontrolované osoby nyní ověřit, zda a jakým způsobem byla z její strany akceptována doporučení daná kontrolní skupinou FVZM, která byla, jako výsledek kontroly, uvedena v závěru zápisu ze dne 19. 3. 2019 (dále viz čl. II. bod 2 - „*Nájemní vztahy uvedené v zápisu o výsledku kontroly vyhotoveného kontrolní skupinou FVZM dne 19. 3. 2019, vč. vybraných přijatých opatření k doporučením podaným kontrolní skupinou, jako výsledkem kontroly*“), dále viz čl. II. bod 2 tohoto zápisu;
 - b) z nově uzavřených nájemních vztahů, popř. jejich změn (schválených a realizovaných na základě písemných dodatků k již uzavřeným smluvním vztahům), vybraných z usnesení přijatých na schůzích Rady města Blanska (dále jen „RM“) v období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2021² (blíže viz čl. IV. – „*Seznam písemností a zdrojů použitých ke kontrole*“), Dále viz čl. II. bod 3 tohoto zápisu.
 - c) z předloženého *Seznamu nájemců dle evidence v programu SSB 2000 a dle stavu ke dni 2. 6. 2021*, dále viz čl. II. bod 3 tohoto zápisu.

4. Zaměření kontroly

- Kontrola u vybraných nájemních smluv byla zaměřena na:
 - a) plnění principů „3E“ (efektivnost, hospodárnost a účelnost uzavřených smluvních vztahů)

¹ Zápis z kontroly vybraných nájemních smluv nebytového fondu města Blansko provedený kontrolní skupinou FVZM dne 19. 3. 2019

² dostupné z: <https://www.blansko.cz/spravamesta/rada/usneseni#obsah>

Finanční výbor Zastupitelstva města Blansko

(funkční období 2018-2022)

- b) řádné plnění povinností smluvních stran, především ze strany nájemce, spočívajících ve včasných úhradách nájemného (zda město Blansko eviduje pohledávky plynoucí z nájemních smluv po jejich splatnosti a jaký je případný postup města Blanska k jejich vymáhání).
- c) plnění povinností pronájemce města Blanska, coby územně samosprávného celku, vyplývajících zejména ze zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoO“; především § 39 odst. 1 ZoO, § 41 ZoO, § 102 odst. 3 ZoO, § 109 odst. 3 ZoO atd.).

II. Obsah zjištění

1. Obecně

- Dle sdělení pověřené osoby nedisponuje město Blansko vnitřním předpisem (např. směrnici) upravujícím činnost kontrolované osoby v oblasti hospodaření s nebytovými prostory ve vlastnictví města Blanska.
- RM schválila v r. 2016 aktualizovaný vzor nájemní smlouvy na pronájem nebytových prostor podnikatelským subjektům³. Smlouvy o nájmu nebytových prostor (dále jen „nájemní smlouvy“) jsou vypracovávány a následně schvalovány na základě uvedeného vzoru (což potvrzují i některá usnesení RM – viz např. *Usnesení č. 46 z 71. schůze RM ze dne 19. 12. 2017*, poslední věta), a to v souladu s aktuálně platnou právní úpravou (zejména pak podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „občanský zákoník“⁴). S ohledem na předmět nájmu, účel nájmu a s tím související okolnosti jsou dále obsahem nájemních smluv individuální podmínky a požadavky vzájemně ujednané smluvními stranami, to vše rovněž v souladu s platnými právními předpisy⁵.
- Dle sdělení pověřené osoby jsou při pronájmu uvolněných stávajících nebytových prostor, popř. pronájmu nově vzniklých nebytových prostor, na budoucí nájemce před uzavřením nájemní smlouvy prováděna výběrová řízení (např. CoCo Coffee Company s.r.o. – nová kavárna na Poduklí – viz čl. II. bod 6 - *Výběrové řízení na nájemce kavárny na Poduklí*)⁶.

³ Usnesení č. 24 z 41. schůze Rady města Blansko ze dne 13. 9. 2016

⁴ § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „občanský zákoník“

⁵ např. zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv); nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, atd.

⁶ Informace o záměru města byly uveřejněny v člancích na webových stránkách města Blanska, např.: <https://www.blansko.cz/clanky/2020/10/hleda-se-najemce-kavarny-na-podukli-zajemci-se-mohou-hlasit-do-pristiho-patku>, <https://www.blansko.cz/clanky/2020/02/kavarna-na-podukli-uz-pristi-rok-v-kvetnu-mesto-hleda-stavitele-a-provozovatele#mj>

Finanční výbor Zastupitelstva města Blansko

(funkční období 2018-2022)

2. Nájemní vztahy uvedené v zápisu o výsledku kontroly vyhotoveného kontrolní skupinou FVZM dne 19. 3. 2019, vč. vybraných doporučení podaných kontrolní skupinou FVZM, jako výsledkem kontroly ze dne 19. 3. 2019 a opatření k nim přijatých

a) Nájemní smlouva č. 2018/000073/KOM/NS ze dne 12. 2. 2018, vč. Dodatku č. 1 ze dne 28. 4. 2020

Podle uvedené doložky⁷, kterou je nájemní smlouva a její dodatek opatřena, byly záměr pronájmu, schválení pronájmu v RM, záměr změny smlouvy (snížení nájemného na dobu uzavření provozovny z důvodů nařízení vlády v nouzovém stavu) a schválení dodatku v RM, uskutečněny v souladu se zákonem o obcích (lhůty a schválení příslušným orgánem obce)⁸. Nájemní smlouva (v hodnotě 65.040,- Kč bez DPH) i její dodatek (v hodnotě snížení o 14.279,- Kč bez DPH) byly taktéž řádně zveřejněny v registru smluv.⁹

Předmět nájmu:

nebytový prostor – nebytová jednotka č. 1817/106 o výměře 66,59 m² v budově č.p. 1607, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, na nám. Svobody, Blansko, na pozemku p.č. st. 76 – zast. plocha a nádvoří, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko pro obec a k.ú. Blansko, na LV č. 4213 (prodejna dámské obuvi a kožené galanterie).

Nájemce: Ing. Drahomír Zouhar., IČO 16338430, Blansko

Doba nájmu: na dobu neurčitou, od 15. 3. 2018

Nájemné při uzavření smlouvy:

225.600,- Kč/rok bez DPH (18.800,- Kč/měs., tj. 3 388,- Kč/rok/m²)

- Podle čl. IV. odst. 4 smlouvy bylo ujednáno každoroční zvyšování nájemného o průměrnou míru inflace, což je ze strany kontrolované osoby pravidelně od roku 2019 uskutečňováno (viz zápis z kontroly ze dne 19. 3. 2019).
- Za opožděné platby byl ve smlouvě ujednáán úrok z prodlení. Dle sdělení pověřené osoby je nájemné hrazeno v souladu se smlouvou a ke dni kontroly město Blansko vůči nájemci neneviduje žádné pohledávky po jejich splatnosti.
- Kontrolou bylo zjištěno, že narozdíl od některých jiných nájemců (např. dle *Nájemní smlouvy č. 2004-KOM-S054 ze dne 1. 6. 2004, vč. Dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2006* - viz čl. II. bod 4a) RM v dubnu roku 2020 (v době výskytu koronaviru) v případě nájemce Ing. Zouhara souhlasila se snížením nájemného z nájmu nebytových prostor na polovinu, a to od nuceného uzavření provozoven (tj. od 14. 3. 2020 od 6:00 hodin) do termínu, kterým byla platnost mimořádného opatření vlády

⁷ v souladu s § 41 odst. 1 zákona o obcích

⁸ Záměr pronájmu zveřejněn na úřední desce města v období od 14. 11. 2017 do 7. 12. 2017, uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno na 71. schůzi RM dne 19. 12. 2017 (usn. č. 46), a uzavření dodatku k nájemní smlouvě bylo schváleno na 35. schůzi RM dne 21. 4. 2020 (usn. č. 8).

⁹ Nájemní smlouva ze dne 12. 2. 2018 byla v registru smluv zveřejněna dne 12. 2. 2018 (ID smlouvy č. 4492692) a Dodatek č. 1 ze dne 28. 4. 2020 byl v registru smluv zveřejněn dne 28. 4. 2020 (ID smlouvy č. 11562284).

Finanční výbor Zastupitelstva města Blansko

(funkční období 2018-2022)

ukončena¹⁰. Kontrolou bylo zjištěno, že toto usnesení RM bylo kontrolovanou osobou řádně plněno, kdy Dodatkem č. 1 ze dne 28. 4. 2020 bylo mj. ujednáno:

- *že nájemné sjednané Nájemní smlouvou ve výši 19.732,50 Kč/měsíc bez DPH (pozn.: nájemné po zvýšení o inflaci na rok 2020, tj. 236.790,- Kč/rok, tj. 3.556,- Kč/m²/rok) se v období od 14.03.2020 do 26.04.2020 snižuje na polovinu. Nájemné po snížení činí pro měsíc březen částku 14.004 + platná sazba DPH (přičemž snížení činí 5.728,50 Kč bez DPH) pro měsíc duben částku 11.182,- Kč bez DPH (přičemž snížení činí 8.550,50 Kč bez DPH).*
 - *Smluvní strany se dále dohodly na odkladu splatnosti nájemného tak, že nájemce je povinen uhradit nájemné za rok 2020 nejpozději do 31.12.2020.*
- Podle sdělení pověřené osoby bylo nájemné hrazeno v dodatku sjednané výši, ale možnost uhradit toto nájemné nejpozději do 31. 12. 2020 nebyla nájemcem využita.

Dílčí závěr k bodu 2a): bez chyb a nedostatků

b) Vybraná doporučení podaná kontrolní skupinou FVZM, jako výsledkem kontroly ze dne 19. 3. 2019 a opatření k nim přijatá

Doporučení I.:

U dlouhodobých pronájmů, tzn. zvláště u smluv trvajících více než 10 let, doporučujeme provést přezkum / kontrolu výše nájemného, zda je pro daný typ pronájmu v úrovních obvyklých v daném místě a čase. Podle zjištění vyplývajících z provedené kontroly tomu tak není; ceny nemovitostí vč. výše nájemného rostly v posledních desetiletích významnou měrou značně převyšující míru inflace. Zejména v případě komerčních provozů (pohřební služba, soukromé společnosti) doporučujeme provést nová výběrová řízení na pronájemce.

Doporučení II.

Smlouvy jsou uzavírány na dobu neurčitou a cena nájmu je zvyšována jen dle míry inflace – toto zvyšování však nedokáže kompenzovat růst tržních cen nemovitostí / nájmu. Pokud by byly nájemní vztahy sjednávány na dobu určitou (např. 5 let) a po jejím uplynutí došlo k opětovnému nabídnutí obálkovou metodou, byly by příjmy města z nájmu vyšší (více by kopírovaly tržní ceny). Doporučujeme nájemní smlouvy uzavírat na dobu určitou (5, max. 10 let) a následně opakovat výběr nájemce.

Přijatá opatření k výše uvedeným doporučením – aktuální stav:

- Podle sdělení pověřené osoby, nebyla, s ohledem na nepříznivou situaci kolem šíření onemocnění covid-19 (nouzový stav, omezení osobních kontaktů, lockdown apod.) opatření zatím přijata. K provádění nových výběrových řízení u komerčních provozů (pohřební služba, soukromé společnosti) se pověřená osoba vyjádřila s tím, že v posledních letech, a především v současné době pandemie Covid-19, zájem o pronájem nebytových prostor výrazně klesá. Pakliže je alespoň

¹⁰ Usnesení z 57. schůze Rady města Blansko ze dne 18. 5. 2021 (usn. č. 19)

Finanční výbor Zastupitelstva města Blansko

(funkční období 2018-2022)

minimální zájem, který není pro město Blansko sice tolik ekonomicky výhodný, město Blansko preferuje před jeho ekonomickou výhodností jeho účelnost, kdy tyto vybrané pronájmy jsou určeny jako služba pro veřejnost a tedy ve veřejném zájmu.

Dílčí závěr k bodu 2b): Doporučení nadále trvají.

3. Nově uzavřené nájemní vztahy, popř. jejich změny za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2021

a) **Nájemní smlouva č. 2015/026/N-Pe ze dne 30. 11. 2015, vč. Dodatku č. 1 ze dne 30. 5. 2020**

Podle uvedené doložky¹¹, kterou je nájemní smlouva a její dodatek opatřena, byly záměr pronájmu, schválení pronájmu v RM, záměr změny smlouvy (prodloužení její účinnosti o 5 let) a schválení dodatku v RM uskutečněny v souladu se zákonem o obcích (lhůty a schválení příslušným orgánem obce)¹². Nájemní smlouva i její dodatek (v hodnotě 65.040,- Kč bez DPH) byly taktéž řádně zveřejněny v registru smluv.¹³

Předmět nájmu:

nebytový prostor – nebytová jednotka č. 1157/101 o výměře 162,15 m² v budově č.p. 1157 na ul. 9. května 14, Blansko, na pozemku p.č. st. 1325 – zast. plocha a nádvoří, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko pro obec a k.ú. Blansko, na LV č. 8573 (prostory bývalé kotelny).

Nájemce: Olympia Blansko, z.s., IČO 45473790, Mlýnská 2457/22, Blansko

Doba nájmu: od 30. 11. 2015 do 30. 11. 2025

Nájemné: 12.000,- Kč/rok (1.000,- Kč/měs., 74,- Kč/rok/m²)

- Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou – 5 let a jejím dodatkem byla účinnost smlouvy prodloužena o dalších 5 let. Nájemné bylo v roce 2015 sjednáno ve výši 12.000,- Kč/rok, s měsíční splatností 1.000,- Kč/měs. k 5. dni přísl. měsíce, na který se nájemné platí.
- Podle čl. IV. odst. 4 smlouvy bylo ujednáno každoroční zvyšování nájemného o průměrnou míru inflace, což je ze strany kontrolované osoby pravidelně uskutečňováno, např.:
 - o *Oznámením o zvýšení nájemného ze dne 17. 1. 2017 - navýšeno na 12.084,- Kč/rok*
 - o *Oznámením o zvýšení nájemného ze dne 16. 1. 2018 - navýšeno na 12.386,- Kč/rok*

¹¹ v souladu s § 41 odst. 1 zákona o obcích

¹² Záměr pronájmu zveřejněn na úřední desce města v období od 12. 8. 2015 do 10. 9. 2015, uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno na 25. schůzi RM dne 24. 11. 2015 (usn. č. 55), záměr změny nájemní smlouvy byl na úřední desce města zveřejněn v období od 2. 3. 2020 do 18. 3. 2020 a uzavření dodatku k nájemní smlouvě bylo schváleno na 37. schůzi RM dne 19. 5. 2020 (usn. č. 24).

¹³ Dodatek č. 1 ze dne 30. 5. 2006 (vč. Nájemní smlouvy ze dne 30. 11. 2015) byl v registru smluv zveřejněn dne 1. 6. 2020 (ID smlouvy č. 11949856, dostupné: <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/12830580?backlink=dha14>)

Finanční výbor Zastupitelstva města Blansko

(funkční období 2018-2022)

- *Oznámením o zvýšení nájemného ze dne 16. 1. 2019 - navýšeno na 12.648,- Kč/rok*
- *Oznámením o zvýšení nájemného ze dne 20. 1. 2020 - navýšeno na 13.008,- Kč/rok*
- Za opožděné platby byl ve smlouvě ujednáán úrok z prodlení. Dle sdělení pověřené osoby je nájemné hrazeno v souladu se smlouvou a ke dni kontroly město Blansko vůči nájemci neevduje žádné pohledávky po jejich splatnosti.

Dílčí závěr k bodu 3a): bez chyb a nedostatků

- b) **Nájemní smlouva č. 2019/000138/KOM/NS ze dne 18. 11. 2019, vč. Dodatku č. 1 ze dne 28. 4. 2020 a vč. Dodatku č. 2 ze dne 18. 3. 2021**

Podle uvedené doložky, kterou je nájemní smlouva a její dodatek č. 1 a č. 2. opatřen, byly záměr pronájmu, schválení pronájmu v RM, schválení dodatku č. 1 a č. 2 v RM uskutečněny v souladu se zákonem o obcích (lhůty a schválení příslušným orgánem obce)¹⁴. Nájemní smlouva (v hodnotě 661.337,- Kč bez DPH) i její dodatky (dodatek č. 1 snižující hodnotu smlouvy o částku 7.113,- Kč bez DPH a dodatek č. 2 snižující hodnotu smlouvy o dalších 16.828,- Kč bez DPH) byly taktéž řádně zveřejněny v registru smluv.¹⁵

Předmět nájmu:

nebytové prostory – na pozemku p.č. st. 174 - zast. plocha a nádvoří o výměře 2814 m², jehož součástí je stavba č.p. 149 na ul. Sadová 2, Blansko, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko pro obec a k.ú. Blansko, na LV č. 10001. Nebytové prostory o výměře 121,37 m² (pivnice a bar).

Nájemce: Tomáš Fiala, IČO 75179768, Blansko

Doba nájmu: na dobu neurčitou, od 1. 1. 2020

Nájemné: 108.000,- Kč/rok bez DPH (9.000,- Kč/měs., tj. 890,- Kč/rok/m²)

- Nájemné bylo zpočátku sjednáno ve výši 9.000,- Kč/měs. bez DPH, se splatností k 5. dni přísl. měsíce, na který se nájemné platí. Stejně jako u obdobných smluvních vztahů bylo i v tomto případě od počátku roku 2021 ujednáno každoroční zvyšování nájemného o průměrnou míru inflace (v čl. IV. odst. 3 smlouvy), což je ze strany kontrolované osoby uskutečňováno (např. pro rok 2021 bylo nájemné navýšeno na 9.288,- Kč/měs. bez DPH).
- Kontrolou bylo zjištěno, že narozdíl od některých jiných nájemců (např. dle *Nájemní smlouva č. 2004-KOM-S054 ze dne 1. 6. 2004, vč. Dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2006* - viz čl. II. bod 4a) RM v dubnu roku 2020 (v době výskytu koronaviru) v případě nájemce p. Fialy (a rovněž i nájemce Ing. Zouhara

¹⁴ Záměr pronájmu zveřejněn na úřední desce města v období od 11. 9. 2019 do 1. 10. 2019, pronájem předmětu nájmu byl schválen na 20. schůzi RM dne 8. 10. 2019 (usn. č. 23), nájemní smlouva byla uzavřena v souladu s usn. č. 24 z 41. schůze RM dne 13. 9. 2016. Dodatek č. 1 o snížení nájemného byl schválen na 35. schůzi RM dne 21. 4. 2020 (usn. č.8) a Dodatek č. 2 o snížení nájemného byl schválen na 52. schůzi RM dne 2. 3. 2021 (usn. č. 16)

¹⁵ Nájemní smlouva ze dne 18. 11. 2019 byla v registru smluv zveřejněna dne 18. 11. 2019 (ID smlouvy č. 10019244) a Dodatek č. 1 ze dne 28. 4. 2020 byl v registru smluv zveřejněn dne 28. 4. 2020 (ID smlouvy č. 11563416) a Dodatek č. 1 ze dne 18. 3. 2021 byl v registru smluv zveřejněn dne 18. 3. 2021 (ID smlouvy č. 14775939)

Finanční výbor Zastupitelstva města Blansko

(funkční období 2018-2022)

- viz čl. II. bod 2a)) souhlasila RM se snížením nájemného z nájmu nebytových prostor na polovinu, a to od nuceného uzavření provozoven (tj. od 14. 3. 2020 od 6:00 hodin) do termínu, kterým bude platnost mimořádného opatření vlády ukončena¹⁶. Kontrolou bylo zjištěno, že toto usnesení RM bylo kontrolovanou osobou řádně plněno – viz Dodatek č. 1 ze dne 28. 4. 2020, kterým bylo ujednáno mj.:
- *snížení nájemného z nájmu nebytových prostor na polovinu (4.500,- Kč bez DPH), a to od 14.03.2020 po dobu trvání povinného uzavření vybraných provozoven, a dále byl sjednán odklad splatnosti nájemného tak, že nájemce je povinen uhradit nájemné za rok 2020 nejpozději do 31.12.2020.*
- V souvislosti se stále trvající nepříznivou epidemiologickou situací nastal obdobný stav i na jaře roku 2021, kdy se smluvní strany Dodatkem č. 2 ze dne 18. 3. 2021 opět dohodly:
- *na snížení nájemného z nájmu nebytových prostor na polovinu, a to na dobu 3 měsíců od 01.04.2021 do 30.06.2021. Tak bylo nájemné sjednané nájemní smlouvou, které činilo částku 9.288,- Kč/měsíc bez DPH (pozn.: po navýšení o inflaci v roce 2021), od 01.04.2021 do 30.06.2021 sníženo na 4.644,- Kč/měsíc bez DPH.*
- Za opožděné platby byl ujednan úrok z prodlení. Dle sdělení pověřené osoby je nájemné hrazeno v souladu se smlouvou a ke dni kontroly město Blansko vůči nájemci neevduje žádné pohledávky po jejich splatnosti.
- Podle sdělení pověřené osoby bylo nájemné hrazeno ve sjednané výši a možnost uhradit toto nájemné nejpozději do 31. 12. 2020 nebyla nájemcem využita.

Dílčí závěr k bodu 3b): bez chyb a nedostatků

c) Nájemní smlouva č. 2021/000187/SRM/NS ze dne 20. 1. 2021, vč. Dodatku č. 1 ze dne 30. 6. 2021

Podle uvedené doložky, kterou je nájemní smlouva a její dodatek opatřena, byly záměr pronájmu, schválení pronájmu v RM, záměr změny smlouvy (odložení její účinnosti o měsíc) a schválení dodatku v RM uskutečněny v souladu se zákonem o obcích (lhůty a schválení příslušným orgánem obce)¹⁷. Nájemní smlouva (v hodnotě 186.600,- Kč bez DPH) i její dodatek byly taktéž řádně zveřejněny v registru smluv.¹⁸

Předmět nájmu:

nebytový prostor – pronájem budoucí stavby - **stavba „kavárny“** o výměře 58 m² se zpevněnou terasou o výměře 40 m² (pozn.: stavba občanského vybavení č.p. 1928 na ul. Nám. Republiky 1928/1a, Blansko), na pozemku p.č. st. 2840 – zast. plocha a nádvoří, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko pro obec a k.ú. Blansko, na LV č.

¹⁶ Usnesení z 57. schůze Rady města Blansko ze dne 18. 5. 2021 (usn. č. 19)

¹⁷ Záměr pronájmu zveřejněn na úřední desce města v období od 7. 10. 2020 do 26. 10. 2020, pronájem předmětu nájmu bylo schváleno na 46. schůzi RM dne 3. 11. 2020 (usn. č. 17), nájemní smlouva byla schválena na 49. schůzi RM dne 12. 1. 2021 (usn. č. 36), uzavření dodatku k nájemní smlouvě bylo schváleno na 60. schůzi RM dne 22. 6. 2021 (usn. č. 29).

¹⁸ Nájemní smlouva ze dne 20. 1. 2021 byla v registru smluv zveřejněna dne 26. 1. 2021 (ID smlouvy č. 14257851) a Dodatek č. 1 ze dne 30. 6. 2021 byl v registru smluv zveřejněn dne 30. 6. 2021 (ID smlouvy č. 15864611)

Finanční výbor Zastupitelstva města Blansko

(funkční období 2018-2022)

10001.
Nájemce: CoCo Coffee Company s.r.o., IČO 05109019, Češkovice 198, Blansko
Doba nájmu: na dobu neurčitou, od 1. 8. 2021
Nájemné: 186.600,- Kč/rok bez DPH (tj. 15.550,- Kč/měs., 1.905,- Kč/rok/m ²)

- Nájemní smlouva byla smluvními stranami uzavřena na pronájem budoucí stavby kavárny, kdy s její podobou se nájemce seznámil dle projektové dokumentace k veřejné zakázce č. 20-285: „Kavárna Blansko“. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou s termínem její účinnosti od 1. 7. 2021 s tím, že se jedná o termín předpokládaného provozu kavárny, který se odvíjí od ukončení stavebních prací. Předmět nájmu je pronajímán bez inventáře a baru. Dodatkem nájemní smlouvy byla její účinnost odložena ke dni 1. 8. 2021. Nájemné bylo sjednáno ve výši 186.600,- Kč/rok bez DPH (tj. 15.550,- Kč/měs.) Podle čl. IV. odst. 3 smlouvy bylo od r. 2022 taktéž ujednáno každoroční zvyšování nájemného o průměrnou míru inflace. Za opožděné platby byl ujednan úrok z prodlení. Ujednání se týkají i otevírací doby kavárny (podmínkou je její otevřený provoz alespoň 6 dní v týdnu, vč. so+ne).

Nájemní smlouva ze dne 20. 1. 2021, která je uveřejněna v registru smluv dne 26. 1. 2021 (ID smlouvy č. 14257851), neobsahuje v jejím záhlaví, u názvu nájemce, informaci o sídle nájemce, jakožto právnické osoby, zapsané v obchodním rejstříku, vedeného u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 93637. Uvedený nedostatek drobného charakteru byl napraven Dodatkem č. 1 ze dne 30. 6. 2021, který byl v registru smluv zveřejněn dne 30. 6. 2021 (ID smlouvy č. 15864611).

Dílicí závěr k bodu 3c): bez chyb a nedostatků

4. Nájemci dle předloženého Seznamu nájemců dle evidence v programu SSB 2000 a dle stavu ke dni 2. 6. 2021

- a) Nájemní smlouva č. 2004-KOM-S054 ze dne 1. 6. 2004, vč. Dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2006

Předmět nájmu: nebytový prostor o výměře cca 521 m ² v 1. patře objektu a prostor o výměře cca 152 m ² v přízemí ¹⁹ v budově č.p. 2206 - objekt občanské vybavenosti na ul. Jasanová, Blansko, stavba je součástí pozemku p.č. st. 4381 – zast. plocha a nádvoří, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko pro obec a k.ú. Blansko, na LV č. 10001 (prodejna nábytku a bytových doplňků)
Nájemce: NEJČI nábytek s.r.o., IČO 25905465, Těšínská 2951/89, Předměstí, 746 01 Opava
Doba nájmu: na dobu neurčitou
Nájemné (rok 2004): 155.436,- Kč/rok bez DPH (12.953,- Kč/měs., tj. 256,- Kč/m ² /rok za

¹⁹ původní usnesení RM - Usnesení z 35. schůze Rady města Blanska ze dne 4. 5. 2004 (usn. č. 39)

Finanční výbor Zastupitelstva města Blansko

(funkční období 2018-2022)

prostory v 1. patře a 267,- Kč/m²/rok za prostory v přízemí, tj. průměrná cena za 673 m² činí 230,- Kč/m²/rok)

- Dodatkem z roku 2006 byly ujednány změny spočívající pouze ve změně záloh el. energie. Rovněž i v tomto nájemním vztahu bylo dle nájemní smlouvy ujednáno každoroční zvyšování nájemného o průměrnou míru inflace, což je ze strany kontrolované osoby pravidelně uskutečňováno, např.:
 - o *Oznámením o zvýšení nájemného ze dne 23. 1. 2007 - navýšeno na 166.608,- Kč/rok*
 - o *Oznámením o zvýšení nájemného ze dne 22. 1. 2008 - navýšeno na 171.216,- Kč/rok*
 - o *Oznámením o zvýšení nájemného ze dne 11. 1. 2019 - navýšeno na 210.228,- Kč/rok*
 - o *Oznámením o zvýšení nájemného ze dne 13. 1. 2020 - navýšeno na 216.108,- Kč/rok*
 - o *Oznámením o zvýšení nájemného ze dne 14. 1. 2021 - navýšeno na 223.032,- Kč/rok*
- Kontrolou bylo zjištěno, že narozdíl od některých jiných nájemců (např. dle *Nájemní smlouvy č. 2019/000138/KOM/NS ze dne 18. 11. 2019* - viz čl. II. bod 3b) RM v dubnu roku 2020 (v době výskytu koronaviru) v případě nájemce NEJČI nábytek s.r.o. (a dalších 4 nájemců) nesouhlasila RM s prominutím nájemného z nájmu nebytových prostor v souvislosti s vyhlášeným nouzovým stavem, souhlasila však s odkladem splatnosti nájemného tak, aby platby byly vyrovnány do 31.12.2020.²⁰ Obdobně RM učinila i v květnu roku 2021, kdy u společnosti NEJČI nábytek s. r.o. nesouhlasila se snížením, či odpuštěním nájemného²¹. Kontrolou bylo zjištěno, že tato usnesení RM byla kontrolovanou osobou řádně plněna.
- Za opožděné platby byl ve smlouvě ujednan úrok z prodlení. Dle sdělení pověřené osoby je nájemné hrazeno v souladu se smlouvou a ke dni kontroly město Blansko vůči nájemci neneviduje žádné pohledávky po jejich splatnosti.

Dílčí závěr k bodu 4a): bez chyb a nedostatků

5. Rekapitulace kontrolovaných nájemních smluv (čl. II. body 2 – 4)

Nájemce	IČO	Smlouva uzavřena	Adresa předmětu nájmu	Výměra v m ²	Nájemné/rok při uzavření smlouvy (bez DPH), popř. po navýšení	nájemné za m ² /rok (bez DPH)
Ing. Drahomír Zouhar	16338430	2018 (2020)	nám. Svobody, Blansko	66,59	225.600,- Kč (236.790,- Kč)	3.388,- Kč (3556,- Kč)
Olympia Blansko, z.s.	45473790	2015 (2020)	9. května 14, Blansko	162,15	12.000,- Kč (13.008,- Kč)	74,- Kč (81,- Kč)
Tomáš Fiala	75179768	2019 (2021)	Sadová 2, Blansko	121,37	108.000,- Kč (111.456,- Kč)	890,- Kč (919,- Kč)

²⁰ Usnesení z 35. schůze Rady města Blansko ze dne 21. 4. 2020 (usn. č. 7)

²¹ Usnesení z 57. schůze Rady města Blansko ze dne 18. 5. 2021 (usn. č. 19)

Finanční výbor Zastupitelstva města Blansko

(funkční období 2018-2022)

CoCo Coffee Company s.r.o.	05109019	2021	nám. Republiky 1928/1a, Blansko	98,00	186.600,- Kč	1.904,- Kč
NEJČI nábytek s.r.o.	25905465	2004 (2021)	Jasanová 2206, Blansko	673,00	155.436,- Kč (223.032,- Kč)	230,- Kč (332,- Kč)

Dílčí závěr k bodu 5):

Z výše uvedené rekapitulace vyplývá, že u smluv trvajících více než 15 let (u nájemce NEJČI nábytek s.r.o.) nebo u smluv na pronájem nebytových prostor na lukrativních místech (např. u nájemce CoCo Coffee Company s.r.o. ve srovnání s nájemcem Ing. Drahomírem Zouharem), doporučujeme provést přezkum/kontrolu výše nájemného, zda je pro daný typ pronájmu v úrovních obvyklých v daném místě a čase.

6. Výběrové řízení na nájemce kavárny na Poduklích

- Počátkem roku 2020 schválila RM návrh na zahájení výběrového koncesního řízení²². Zájemci o koncesi měli zajistit jak vypracování projektu kavárny, tak její vybudování a následný provoz. Vybraný uchazeč se měl zavázat nejen vybudovat kavárnu a zahájit její provoz nejpozději na konci května roku 2021, ale tuto také nejméně 3 roky poté nadále provozovat. Město hledalo jejího provozovatele opakovaně, kdy kvůli koronavirové krizi a nouzovému stavu zájemci na jaře roku 2020 stáhli původně podané nabídky²³. Dle Zápisu o otevírání obálek ze dne 26. 10. 2020 byly podány celkem 4 žádosti se 4 nabídkami (nájemné 20.661,- Kč/měs.; nájemné 16.520,- Kč/měs. a nájemné 15.550,- Kč/měs., u jedné z žádostí nebyla cenová nabídka podána), z nichž RM jako budoucího nájemce kavárny vybrala společnost Coco Coffee Company s .r. o. s nabídkou 15.550,- Kč/měs.²⁴. Kritériem výběru nebyla nejvyšší nabídka nájemného, ale reference a praxe vybraného uchazeče v oboru (hostinská činnost, pekařství a cukrářství). Stavba kavárny se měla otevřít zákazníkům nejpozději do konce května 2021. Termín jejího zprovoznění byl odsunut až na počátek měsíce srpna.

III. Závěr:

Ke kontrole byly předloženy všechny požadované dokumenty, pověřenou osobou bylo podáno dostatečné a úplné vysvětlení. Kontrolní skupina vyslovuje poděkování kontrolovanému subjektu za náležitou součinnost a spolupráci.

a) Při kontrole bylo zjištěno:

- Smluvní ujednání o každoroční zvyšování nájemného o průměrnou míru inflace jsou, v závislosti na její výši (např. v roce 2014 nebyly nájemné z důvodů nízké inflace zvyšovány) ze strany kontrolované

²² Usnesení z 28. schůze Rady města Blansko ze dne 11. 2. 2020 (usn. č. 47)

²³ <https://www.blansko.cz/clanky/2020/12/mesto-vybralo-zhotovitele-i-provozovatele-kavarny-na-podukli#mj>

²⁴ Usnesení z 49. schůze Rady města Blansko z dne 12. 1. 2021 (usn. č. 36), schválení nájemní smlouvy

Finanční výbor Zastupitelstva města Blansko

(funkční období 2018-2022)

osoby pravidelně každým rokem plněna.

- Za opožděné platby je v nájemních smlouvách ujednáán úrok z prodlení. Dle sdělení pověřené osoby je nájemné u všech kontrolovaných subjektů hrazeno v souladu se smlouvou a ke dni kontroly město Blansko vůči těmto subjektům neeviduje žádné pohledávky po jejich splatnosti.
- Všechna kontrolovaná usnesení RM z oblasti pronájmů nebytových prostor jsou kontrolovanou osobou řádně a včas plněna (schválení nových záměrů pronájmů nebytových prostor, schválení nájemních smluv, schválení záměrů změn k již uzavřeným smluvním vztahům vč. schválení dodatků k těmto smluvním vztahům apod.)
- K vybraným doporučením podaným kontrolní skupinou FVZM, jako výsledkem kontroly ze dne 19. 3. 2019, nebyla, podle sdělení pověřené osoby, s ohledem na nepříznivou situaci kolem šíření onemocnění covid-19 (nouzový stav, omezení osobních kontaktů, lockdown apod.) všechna opatření zatím přijata.

K provádění nových výběrových řízení u komerčních provozů (pohřební služba, soukromé společnosti) se pověřená osoba vyjádřila s tím, že v posledních letech, a především v současné době, kdy probíhá pandemie Covid-19, zájem o pronájem nebytových prostor výrazně klesá. Pakliže je alespoň minimální zájem a město pak má komu nebytové prostory nabídnout, i když pro město Blansko není pak pronájem ekonomicky výhodný, město Blansko před jeho ekonomickou výhodností preferuje jeho účelnost, kdy tyto vybrané pronájmy jsou určeny jako služba pro veřejnost a tedy ve veřejném zájmu, čímž město Blansko, jako územně samosprávný celek a veřejnoprávní korporace, naplňuje svou základní funkci. Mnohdy jsou i na první pohled „neekonomické pronájmy“ výhodnější, než-li nebytové prostory nepronajímat vůbec, neboť i tak se o nevyužité nebytové prostory musí město Blansko, jako jejich vlastník a jako řádný hospodář, starat, pečovat o jeho zachování a jeho rozvoj, musí ho chránit před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím, z čehož pak městu Blansku plynou nemalé náklady²⁵. Pakliže je majetek pronajímán, na těchto nákladech se alespoň částečně podílí i nájemce.

- Nájemní smlouva ze dne 20. 1. 2021 (nájemce: CoCo Coffee Company s.r.o., IČO 05109019, viz Dílčí závěr k čl. II. bodu 3c), která je uveřejněna v registru smluv dne 26. 1. 2021 (ID smlouvy č. 14257851), neobsahuje v jejím záhlaví, u názvu nájemce, informaci o sídle nájemce, jakožto právnické osoby, zapsané v obchodním rejstříku, vedeného u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 93637. Uvedený nedostatek drobného charakteru byl kontrolovanou osobou napraven Dodatkem č. 1 ze dne 30. 6. 2021, který byl v registru smluv zveřejněn dne 30. 6. 2021 (ID smlouvy č. 15864611).

b) Ostatní sdělení a doporučení:

- U nájemce CoCo Coffee Company s.r.o. bylo nájemné sjednáno sice v souladu s nabídkou nájemce jako uchazeče ve výběrovém řízení na pronájem nově budované kavárny na Poduklí, a to ve výši 15.550,- Kč/měs., avšak dle článku „*Kavárna na Poduklí už příští rok v květnu? Město hledá stavitele a provozovatele*“ uveřejněného na webových stránkách města dne 17. 2. 2020²⁶ byl záměr města původně zřejmě poněkud jiný, neboť článek uvádí:

²⁵ Povinnost města Blansko pečovat o svůj majetek vyplývá z § 38 odst. 1, 2 a 6 ZoO

²⁶ Dostupné z: <https://www.blansko.cz/clanky/2020/02/kavarna-na-podukli-uz-pristi-rok-v-kvetnu-mesto-hleda-stavitele-a-provozovatele#mj>

Finanční výbor Zastupitelstva města Blansko

(funkční období 2018-2022)

„Město hodlá do stavby kavárny investovat maximálně 6 milionů korun ze svého rozpočtu, objekt totiž zůstane v jeho vlastnictví. Provozovatel, respektive zájemce o koncesi, si ale může určit, jak přesně bude kavárna vypadat i jak bude dispozičně řešená. Využití přitom může původní projekt kavárny, který město zájemcům nabízí zdarma. Jako protiplnění ale požaduje odvádění měsíčního nájmu ve výši minimálně 20 tisíc korun (bez DPH)“.

Jelikož je kavárna Na Poduklí umístěna v centru města, a bezesporu tedy v jeho lukrativní části, stejně jako prodejna dámské obuvi a kožené galanterie (na nám. Svobody), pro kterou bylo s nájemcem Ing. Zouharem sjednáno nájemné pro rok 2018 ve výši 3.388,- Kč/m²/rok a pro rok 2020 (po navýšení o inflaci) ve výši 3.556,- Kč/m²/rok, zdá se nájemné sjednané s nájemcem CoCo Coffee Company s.r.o. pro rok 2021 ve výši 1.904,- Kč/m²/rok neodpovídající obvyklému nájemnému pro daný typ pronájmu v daném místě a čase.

S ohledem na výše uvedené a rovněž s ohledem na dílčí závěr vyplývající z rekapitulace dle čl. II. bod 5, kdy bylo zjištěno, že u smluv trvajících více než 15 let (např. u nájemce NEJČI nábytek s.r.o.,) nebo u smluv na pronájem nebytových prostor na lukrativních místech (např. u nájemce CoCo Coffee Company s.r.o. ve srovnání s nájemcem Ing. Drahomírem Zouharem), **doporučuje kontrolní skupina provést přezkum/kontrolu výše nájemného, zda je pro daný typ pronájmu v úrovních obvyklých v daném místě a čase. Nadále tedy trvá doporučení dané kontrolní skupinou FVZM, jako výsledkem kontroly ze dne 19. 3. 2019, u kterých nebyla opatření zatím přijata, tj.:**

- *U dlouhodobých pronájmů, tzn. zvláště u smluv trvajících více než 10 let, doporučujeme provést přezkum / kontrolu výše nájemného, zda je pro daný typ pronájmu v úrovních obvyklých v daném místě a čase. Podle zjištění vyplývajícího z provedené kontroly tomu tak není; ceny nemovitostí vč. výše nájemného rostly v posledních desetiletích významnou měrou značně převyšující míru inflace. Zejména v případě komerčních provozů (pohřební služba, soukromé společnosti) doporučujeme provést nová výběrová řízení na pronájemce.*
- *Smlouvy jsou uzavírány na dobu neurčitou a cena nájmu je zvyšována jen dle míry inflace – toto zvyšování však nedokáže kompenzovat růst tržních cen nemovitostí / nájmu. Pokud by byly nájemní vztahy sjednávány na dobu určitou (např. 5 let) a po jejím uplynutí došlo k opětovnému nabídnutí obálkovou metodou, byly by příjmy města z nájmu vyšší (více by kopírovaly tržní ceny). Doporučujeme nájemní smlouvy uzavírat na dobu určitou (5, max. 10 let) a následně opakovat výběr nájemce.*

c) Zjištěné nedostatky

Při kontrole **nebyly zjištěny chyby a nedostatky.**

IV. Seznam písemností a zdrojů použitých ke kontrole:

- 1) *Nájemní smlouva č. 2004-KOM-S054 ze dne 1. 6. 2004, vč. Dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2006, vč. Oznámení o zvýšení nájemného o průměrnou míru inflace ze dne 23. 1. 2007, ze dne 22. 1. 2008, ze dne 11. 1. 2019, ze dne 13. 1. 2020 a ze dne 14. 1. 2021*
- 2) *Nájemní smlouva č. 2015/026/N-Pe ze dne 30. 11. 2015, vč. Dodatku č. 1 ze dne 30. 5. 2020, vč. Oznámení o zvýšení nájemného o průměrnou míru inflace ze dne 17. 1. 2017, ze dne 16. 1. 2018, ze dne 16. 1. 2019 a ze dne 20. 1. 2020*
- 3) *Nájemní smlouva č. 2018/000073/KOM/NS ze dne 12. 2. 2018, vč. Dodatku č. 1 ze dne 28. 4. 2020*
- 4) *Nájemní smlouva č. 2019/000138/KOM/NS ze dne 18. 11. 2019, vč. Dodatku č. 1 ze dne 28. 4. 2020*

Finanční výbor Zastupitelstva města Blansko

(funkční období 2018-2022)

- a vč. Dodatku č. 2 ze dne 18. 3. 2021
- 5) *Nájemní smlouva č. 2021/000187/SRM/NS ze dne 20. 1. 2021, vč. Dodatku č. 1 ze dne 30. 6. 2020*
 - 6) *Nájemci – Přehled předpisů a jejich uhrazení (roční přehled), období předpisu 2021/4 dle stavu ke dni 2. 6. 2021*
 - 7) *Seznam nájemců dle evidence v programu SSB 2000 a dle stavu ke dni 2. 6. 2021*
 - 8) *Usnesení z 35. schůze Rady města Blanska ze dne 4. 5. 2004 (usn. č. 39)*
 - 9) *Usnesení z 25. schůze Rady města Blanska ze dne 24. 11. 2015 (usn. č. 55)*
 - 10) *Usnesení z 41. schůze Rady města Blansko ze dne 13. 9. 2016 (usn. č. 24)*
 - 11) *Usnesení z 20. schůze Rady města Blansko ze dne 8. 10. 2019 (usn. č. 23)*
 - 12) *Usnesení z 71. schůze Rady města Blansko ze dne 19. 12. 2017 (usn. č. 46)*
 - 13) *Usnesení z 28. schůze Rady města Blansko ze dne 11. 2. 2020 (usn. č. 47)*
 - 14) *Usnesení z 35. schůze Rady města Blansko ze dne 21. 4. 2020 (usn. č. 7 a 8)*
 - 15) *Usnesení z 37. schůze Rady města Blansko ze dne 19. 5. 2020 (usn. č. 24)*
 - 16) *Usnesení z 46. schůze Rady města Blansko ze dne 3. 11. 2020 (usn. č. 17)*
 - 17) *Usnesení z 49. schůze Rady města Blansko ze dne 12. 1. 2021 (usn. č. 36)*
 - 18) *Usnesení z 52. schůze Rady města Blansko ze dne 2. 3. 2021 (usn. č. 16)*
 - 19) *Usnesení z 57. schůze Rady města Blansko ze dne 18. 5. 2021 (usn. č. 19)*
 - 20) *Usnesení z 60. schůze Rady města Blansko ze dne 22. 6. 2021 (usn. č. 29)*
 - 21) *Zápis z kontroly vybraných nájemních smluv nebytového fondu města Blansko vyhotovený kontrolní skupinou FVZM dne 19. 3. 2019*
 - 22) *Zápis o otevírání obálek ze dne 26. 10. 2020*
 - 23) *Veřejný článek „Kavárna na Poduklí už příští rok v květnu? Město hledá stavitele a provozovatele“ ze dne 17. 2. 2020, dostupné z: <https://www.blansko.cz/clanky/2020/02/kavarna-na-podukli-uz-pristi-rok-v-kvetnu-mesto-hleda-stavitele-a-provozovatele#mj>*
 - 24) *Webové stránky:*
 - <https://e-zakazky.cz/profil-zadavatele/f74cd235-5521-43e6-ba0c-7b577d14a783/zakazka/P20V00000041>
 - <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
 - <https://smlouvy.gov.cz/>
 - <https://www.blansko.cz/sprava-mesta/rada/usneseni#obsah>

Zápis vypracovaly dne 10. 9. 2021:

Bc. Petra Kupková, v.r.

Mgr. Lenka Dražilová, MBA, v.r.

Ing. Kateřina Matušková, v.r.

Počet stran zápisu: 15

Finanční výbor Zastupitelstva města Blansko

(funkční období 2018-2022)

Zápis o kontrole byl po vzájemném odsouhlasení kontrolní skupinou (uskutečněno ve dnech 10.9. – 12. 9. 2021) zaslán (formou e-mailové zprávy) k vyjádření vedoucí Odboru správy a rozvoje města - oddělení investic, MěÚ Blansko, paní Mgr. et Mgr. Petře Skotákové, dne 13. 9. 2021.

S tímto zápisem byla seznámena:

Vedoucí Odboru správy a rozvoje města - oddělení investic, MěÚ Blansko, paní Mgr. et Mgr. Petra Skotáková

dne: podpis:

Zápis byl vyhotoven v počtu 2 výtisků a vedoucí Odboru správy a rozvoje města - oddělení investic, MěÚ Blansko, potvrzuje převzetí výtisku č. 1 svým podpisem.

Přílohy zápisu:

- 1) Zápis z kontroly vybraných nájemních smluv nebytového fondu města Blansko vyhotovený kontrolní skupinou FVZM dne 19. 3. 2019

Ostatní dokumenty jsou dostupné z:

<https://e-zakazky.cz/profil-zadavatele/f74cd235-5521-43e6-ba0c-7b577d14a783/zakazka/P20V00000041>

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

<https://smlouvy.gov.cz/>

<https://www.blansko.cz/sprava-mesta/rada/usneseni#obsah>

Rozdělovník:

výtisk č. 1 – vedoucí odboru Odboru správy a rozvoje města - oddělení investic, MěÚ Blansko

výtisk č. 2 – finanční výbor ZM