

město Blansko

starosta

4. zasedání zastupitelstva města konané dne 25.04.2023

Věc: Zápisy z jednání výborů zastupitelstva města

V příloze předkládáme zápisy z jednání výborů zastupitelstva města:

- Zápis č. 2 z jednání kontrolního výboru ze dne 29.03.2023.
- Zápis č. 3 z jednání výboru pro energetiku ze dne 13.04.2023.
- Zápis č. 3 z jednání finančního výboru ze dne 17.04.2023.

Přílohy:

1. Zápis z kontrolního výboru
2. Zápis z výboru pro energetiku
3. Zápis z finančního výboru
4. FV - zápis kontrola nájmu

Návrh usnesení:

1. Zastupitelstvo **bere na vědomí** zápis č. 2 Kontrolního výboru Zastupitelstva města Blansko, zápis č. 3 z jednání Výboru pro energetiku Zastupitelstva města Blansko a zápis č. 3 jednání Finančního výboru Zastupitelstva města Blansko.

V Blansku dne 20.04.2023

Zpracoval: Simona Bláhová
 Mgr. et Mgr. Petra Skotáková
Předkládá: Ing. Jiří Crha, garant odboru

ZÁPIS

z 2. zasedání kontrolního výboru Zastupitelstva města Blansko,
konaného dne 29.03.2023
v budově Městského úřadu Blansko,
nám. Republiky 1, 678 01 Blansko

Přítomni v době zahájení:

- Ing. František Hasoň – předseda
- Ing. Karel Sochor – člen
- Ing. Josef Hasoň – člen
- Zuzana Pallasová – členka
- Lenka Skotáková – členka
- Mgr. Radovan Bartošek – člen

- Jana Jančíková - zapisovatelka

Omluven z části jednání:

- Mgr. Lukáš Toman – člen

Omluveni:

- Pavel Šich – místopředseda
- Bc. Emil Pernica, DiS. – člen
- Radek Šinkora – člen
- Ing. Luboš Sedlák – člen

Zasedání bylo zahájeno v 16,00 hodin.

Navržený program zasedání kontrolního výboru Zastupitelstva města Blansko (dále „KVZM“)

- 1) Zahájení
- 2) Vyřizování stížností a petic
- 3) Kontrola plnění usnesení rady a zastupitelstva města
- 4) Kontrola dodržování právních předpisů FVZM
- 5) Kontrolní činnost
- 6) Podněty členů výboru

Bod č. 1 programu – Zahájení

Zasedání KVZM zahájil jeho předseda Ing. František Hasoň, který přítomné přivítal a seznámil je s programem. Zápis z 2. zasedání KVZM ověří paní Lenka Skotáková.

Usnesení č. 1/23/KVZM 2

Výbor kontrolní Zastupitelstva města Blansko

- a) **schvaluje** za ověřovatele zápisu z 2. zasedání KVZM paní Lenku Skotákovou,
- b) **schvaluje** program 2. zasedání KVZM.

Hlasování: 6 – 0 - 0

Bod č. 2 programu - Vyřizování stížností a petic

Ke dni zasedání kontrolního výboru byly v r. 2023 podány 2 stížnosti a žádná petice. Stížnosti byly vyřízeny jako neoprávněné.

Usnesení č. 2/23/KVZM 2

Výbor kontrolní Zastupitelstva města Blansko

- a) **bere na vědomí** informaci k evidenci stížností a petic za r. 2023.

Hlasování: 6 – 0 - 0

Bod 3 Kontrola plnění usnesení rady a zastupitelstva města

Předseda KVZM informoval, že v r. 2023 proběhlo 6 jednání rady města, z poslední rady konané dne 28.03. ještě nejsou zveřejněna usnesení. Rada města uložila 3 úkoly, zastupitelstvo města uložilo 2 úkoly. Na příštím zasedání kontrolního výboru bude informace o plnění těchto úkolů.

Usnesení č. 3/23/KVZM 2

Výbor kontrolní Zastupitelstva města Blansko

- a) **bere na vědomí informaci** k úkolům uložených radou a zastupitelstvem,
- b) **ukládá** předsedovi KVZM předložit na příštím zasedání informaci k plnění úkolů uložených radou města a zastupitelstvem města.

Hlasování: 6– 0 - 0

Bod 4 Kontrola dodržování právních předpisů FVZM

Předseda kontrolního výboru podal informace k obsahu kontroly. K této kontrole bude navržena kontrolní skupina na zasedání kontrolního výboru po prázdninách, s výsledkem kontroly seznámí vedoucí kontrolní skupiny členy kontrolního výboru na posledním zasedání v r. 2023.

Na zasedání se dostavil člen KVZM Mgr. Lukáš Toman.

Bod 5 Kontrolní činnost

KVZM obdržel přehled dotací poskytnutých z rozpočtu města v r. 2022 z dotačních programů Podpora kultury a zájmové činnosti ve městě Blansko, Podpora sportu ve městě Blansko, přehled dotací poskytnutých ze sociální oblasti a dále přehled investičních akcí dokončených v r. 2022.

Byla navržena kontrolní skupina ve složení: vedoucí kontrolní skupiny: Ing. Josef Hasoň, členové kontrolní skupiny: Mgr. Radovan Bartošek, Ing. Karel Sochor.

KVZM vybral ke kontrole dotaci z oblasti sportu poskytnutou Kuželkářskému klubu Blansko, a to na činnost ve výši 28 tis. Kč. Informaci o kontrole podá kontrolní skupina na zasedání kontrolního výboru dne 24.5.2023.

Usnesení č. 4/23/KVZM 2

Výbor kontrolní Zastupitelstva města Blansko

- a) **schvaluje** kontrolní skupinu ve složení: vedoucí kontrolní skupiny: Ing. Josef Hasoň, členové kontrolní skupiny: Mgr. Radovan Bartošek, Ing. Karel Sochor,
- b) **schvaluje** kontrolu dotace poskytnuté z rozpočtu města v r. 2022 z oblasti sportu, spolku Kuželkářský klub Blansko, ve výši 28 tis. Kč na činnost.

Hlasování: 7 – 0 - 0

Bod 6 Podněty členů výboru

Mgr. Toman vznesl dotaz k bodu č. 5, proč se kontroluje dotace v malé výši, v přehledu dotací jsou částky vyšší, předseda odpověděl, že je to první kontrola a kontroly budou dále pokračovat. Tato kontrola byla vybrána náhodně.

Předseda KVZM Ing. František Hasoň poděkoval členům KVZM za účast. Další zasedání se uskuteční dne 24.05.2023 v 16,00 hod a bude potvrzeno pozvánkou.

Zasedání KVZM bylo ukončeno v 16,30 hodin.

Zapsala dne: 30.03.2023: Jana Jančíková

Ing. František Hasoň
předseda výboru kontrolního

Lenka Skotáková
ověřovatel zápisu

Výbor pro energetiku - Zastupitelstvo města Blansko

Zápis ze zasedání Výboru pro energetiku ZM č. 3

Datum jednání: 13.04.2023

Přítomni:

Zbyněk Pokorný – předseda

Ing. Josef Vrba – místopředseda

Ing. Vlastimil Vaniček – člen

Ing. Jiří Kunc – člen

Ing. Karel Sochor – člen

Miroslav Labuť - člen

Ing. Pavel Matuška – člen

Ing. Martin Kudera – člen

Ing. Ilona Peterková – zapisovatelka

Ing. František Havíř – host

Nepřítomen:

Ing. Jan Došek – člen - omluven

Ing. Jiří Dudek – člen – omluven

Ing. Martin Strýček – člen

Zasedání bylo zahájeno v 17:00 hodin

Program zasedání:

1) Zahájení

- Schválení ověřovatele zápisu

- Schválení programu 1. zasedání Výboru pro energetiku

2) Představení nového jednatele městské společnosti Teplo Blansko, s.r.o. ing. Vanička / první kroky jednatele

3) Inventarizace majetku / další součinnost s firmou Amper Savings

4) Prezentace ing. Kudery ohledně projektu rekonstrukce řídicích kotelen

5) Aktuální informace týkající se budoucího provozování energetických zařízení na Sportovním ostrově

6) Závěr

ad 1) Zahájení

Pan Pokorný přivítal přítomné na 3. zasedání výboru a jako ověřovatele navrhl Ing. Martina Kuderu.

Dále navrhl změnu v programu – vypustit bod č. 5.

Usnesení č. 1/1

Výbor pro energetiku (dále VpE) schvaluje jako ověřovatele zápisu Ing. Martina Kuderu, schvaluje program 1. zasedání po úpravě (tj. vypuštění bodu 5) a přítomnost hosta.

Hlasování: PRO 8, PROTI 0, ZDRŽEL 0

ad 2) Představení nového jednatele městské společnosti Teplo Blansko, s.r.o. Ing. Vanička / první kroky jednatele

Pan Ing. Vaniček informoval o prvních krocích, o schůzce s paní Nezvalovou a naznal, že zřejmě bude nutná komunikace přes právní kancelář. Informoval o plánu svolat seminář s ostatními odběrateli tepla z CZT a informovat je o změně od 1.1.2024.

Licence bude nová společnost zřizovat 3 (výroba tepla, rozvod tepla a výroba elektřiny), aby mohla zažádat a licence byly uděleny, je třeba, aby ZT licence ukončilo, což asi ZT neučiní, proto proces bude složitější a licence jim budou odejmuty (přes ERÚ). Zatím o licence žádat nebudou, stačí až 09-10/2023.

Byly podány informace k nákupu komodit – zatím nákup nebudou realizovat. Nákupy se budou realizovat souběžně s žádostmi o licence. K tomu byla námitka, že směrem k zimě jsou ceny vyšší než v létě a bylo by lepší nakupovat do léta.

Tendr na nákup schválí rada. Představa je, že nákup nebude denní, ale na celý rok dopředu v několika „balíčcích“.

Záměrem je, že společnost bude samofinancovatelná, nebude generovat zisk.

Z rozpravy vzešel úkol pro pana Vanička – vypracovat do příštího zasedání harmonogram činnosti společnosti Teplo Blansko, s.r.o.

ad 3) Inventarizace majetku / další součinnost s firmou Amper Savings

Bylo definováno slovo inventarizace a že toto slovo není pro účely zjištění stávajícího stavu jako správné a byl dohodnut termín pasportizace majetku.

Amper Savings bude součinný při zjišťování stavu – budou sledovány parametry kotlů, štitky, ventily, čerpadla, elměry, plynoměry, kogenerace,....

V rámci OPS budou zkontrolovány (alespoň u těch přístupných) , zda jsou měřiče tepla cejchované a zaplombované.

Ke KGJ a měření a regulaci zatím město nemá majetkové právo.

Bylo řešeno, že pro licence jsou potřebné revize, které zřejmě ZT nedodá. Pan Vaniček již i toto konzultoval na ERÚ a ERÚ v takovém případě vyjde ze starších doložených dokumentů. Bylo nabídnuto, že jeden ze členů výboru – Ing. Dudek – je revize schopen vypracovat v krátké době, kdyby bylo potřeba.

Dalším krokem po pasportizaci bude ocenění majetku pro vklad majetku města do společnosti. Poznámka – že i na to je třeba myslet v předstihu, protože odhadci se těžko shánějí a jsou drazí.

ad 4) Presentace ing. Kudery ohledně projektu rekonstrukce řídicích kotelen

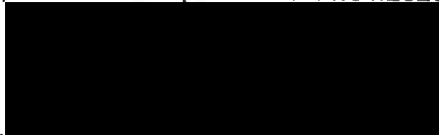
Ing. Kudera seznámil přítomné s přehledem jednotlivých okrsků a kotelny – co je vyprojektováno, co se neprojektovalo a proč.

ad 6) Závěr

Termín příštího zasedání byl navržen na začátek června a bude upřesněn předsedou výboru.

Zasedání ukončeno 19:00 hod.

Zpracovala a zapsala dne 14.04.2023 Ing. Peterková


Zbyněk Pokorný
předseda výboru


Ing. Martin Kudera
ověřovatel zápisu

Finanční výbor - Zastupitelstvo Města Blansko

Zápis ze zasedání Finančního výboru ZM č. 3

Datum jednání: 17.04.2023

Přítomni:

Mgr. Michal Souček – předseda
Ing. Josef Kupčik – místopředseda
Ing. Patrik Ág – člen
Ing. Zdeněk Grünwald – člen
Ing. Jiří Míšenský – člen
Ing. Miloš Polák – člen
Ing. Pavel Nehyba – člen
Ing. Veronika Dobiášková – členka
Mgr. Petra Kupková – členka
Josef Nejezchleb - člen
Ing. Skoupá – stálý host (vedoucí odboru FIN)
Ing. Šustáček – zapisovatel

Omluveni: Pavel Nejezchleb – člen

Neomluveni:

Zasedání bylo zahájeno v 16.00 hodin

1. Zahájení (Mgr. Souček)

Mgr. Souček přivítal přítomné.
Předseda požádal členy o navržení ověřovatele zápisu.

Usnesení č. 3/1

FV schvaluje ověřovatelkou zápisu ze 3. zasedání FV Ing. Dobiáškovou.

Hlasování: PRO 9, PROTI 0, ZDRŽEL 1

Předseda seznámil členy s upraveným programem jednání FV a požádal o jeho případné doplnění.

Program:

1. Zahájení (Mgr. Souček)
2. Kontrola plnění usnesení FV (Ing. Šustáček)
3. Hodnocení čerpání rozpočtu města (Ing. Skoupá)
4. Vyhodnocení příjmů u pronájmů bytových a nebytových prostor města (Mgr. Kupková)
5. Informace o změnách ve zhodnocování volných finančních prostředků města za rok 2022 a předpoklad zhodnocování na rok 2023 (p. Nejezchleb P.)
6. Materiály pro RM a ZM
 - směna pozemků v rámci majetkového vypořádání stavby „III/379 37 Blansko, přemostění" se společností Lidl Česká republika v. o. s. (SRM)
 - prodej Komenského 24, Blansko (SRM)
 - rozpočtová opatření (FIN)
7. Diskuze - připomínky a návrhy členů výboru
8. Závěr (Mgr. Souček)

Usnesení č. 3/2

FV schvaluje program 3. zasedání FV

Hlasování: PRO 10, PROTI 0, ZDRŽEL 0

2. Kontrola plnění usnesení FV (Ing. Šustáček)

Usnesení č. 1/6 – splněno

Usnesení č. 2/1 - splněno

Usnesení č. 2/2 - splněno

Usnesení č. 2/3 – splněno

Usnesení č. 2/4 – splněno

Usnesení č. 2/5 – splněno

Usnesení č. 2/6 – splněno

Usnesení č. 2/7 – trvá

Usnesení č. 2/8 – splněno

Usnesení č. 2/9 - splněno

Usnesení č. 2/10 - splněno

Usnesení č. 2/11 – splněno

Usnesení č. 2/12 – splněno

Usnesení č. 2/13 – splněno

Usnesení č. 3/3

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 období leden až březen 2023.

PŘÍJMY

Město dosáhlo celkových příjmů ve výši **167 777 tis. Kč**, tj. **31 %** upraveného rozpočtu.

Z daní město získalo 88 mil. Kč, což odpovídá **24,6 %** upraveného rozpočtu. Oproti roku 2022 získalo město o 14 mil. Kč více. Celkově byly **daňové příjmy** plněny na **27 %** upraveného rozpočtu.

Kapitálové příjmy byly plněny na **91 %** schváleného rozpočtu, **dotace** byly plněny na **23 %** upraveného rozpočtu. **Nedaňové příjmy** byly plněny na **48 %** upraveného rozpočtu.

VÝDAJE

Celkové výdaje činily **132 888 tis. Kč**, tj. **21 %** upraveného rozpočtu.

Čerpání **běžných výdajů** činilo **25 %**. Byly uhrazeny příspěvky na provoz příspěvkovým organizacím, běžné provozní výdaje.

Čerpání kapitálových výdajů činilo **9 %**. Byly uhrazeny provedené práce na akci Zámek 3, podíl na akci Přemostění, základní vklad do společnosti Teplo, s.r.o., investiční dotace společnosti Služby Blansko, s.r.o., a uhrazeny drobné projekty.

FINANCOVÁNÍ

Výsledkem hospodaření je přebytek ve výši **34 889 tis. Kč**. Tyto dočasně volné finanční prostředky jsou zhodnocovány.

Ing. Skoupá odpověděla na několik drobných dotazů, které se týkaly zejména úspor města a jejich možného využití při stavbě krytých lázní.

Usnesení č. 3/4

FV bere na vědomí informaci o plnění rozpočtu města Blansko za období leden až březen 2023.

Hlasování: PRO 10, PROTI 0, ZDRŽEL 0

4. Vyhodnocení příjmů u pronájmů bytových a nebytových prostor města (Mgr. Kupková)

Mgr. Kupková seznámil a členy FV s vypracovaným materiálem. Upozornila, že při kontrole nebyly zjištěny chyby a nedostatky. Dále upozornila na doporučení kontrolní skupiny uvedené v závěru materiálu. Proběhla krátká diskuze o výši nájmu kavárny „Poduklí“. Ing. Kupčík a Ing. Šustáček vysvětlili, jak probíhalo výběrové řízení na nájemce, že bylo vypisováno několikrát a při posledním výběrovém řízení se přihlásil pouze jeden zájemce. Nižší nájem je vysvětlen v materiálu, který byl při schvalování předložen RM. Ing. Kupčík také sdělil, že výstavba kavárny a její provoz byl zejména veden za účelem oživení prostoru náměstí, kam tyto služby patří. Ing.

Šustáček dále vysvětlil členům FV, že informační systém GINIS, který je používán na MěÚ Blansko pro účtování hlavní činnosti nemá část, která umožňuje účtování o nájmech u kterých jsou účtovány zálohy na služby, které se následně po ukončení období vyúčtávají. Proto je užíván komerční program pro podnikatele a proto je o nájmech účtováno v hospodářské činnosti. Také upozornil, že veškeré nakládání s písemnostmi, na MěÚ (v fyzické i elektronické podobě) je předmětem směrnice 5/2019 „Spisový a skartační řád“ a jednotlivé části směrnic nejsou přepisovány do dalších vydaných směrnic města.

Členové FV oceňují rozsah a kvalitu zpracovaného materiálu.

Usnesení č. 3/5

FV bere na vědomí „Vyhodnocení příjmů u pronájmů bytových a nebytových prostor města“.

Hlasování: PRO 10, PROTI 0, ZDRŽEL 0

5. Informace o změnách ve zhodnocování volných finančních prostředků města za rok 2022 a předpoklad zhodnocování na rok 2023 (Ing. Skoupá, Ing. Šustáček)

Ing. Skoupá a Ing. Šustáček seznámili členy FV s vypracovaným materiálem. Na základě dotazů byli členové FV seznámeni s historií tohoto zhodnocování, jak město tyto peníze získalo, k čemu a jak jsou a budou především využívány. Také proběhla krátká diskuze o výši zhodnocení vzhledem k inflaci. V současné době však není jiná možnost, jak zhodnocovat volné finanční prostředky lepším způsobem. Také byl vysvětlen rozdíl ve způsobu využití finančních prostředků (zapojení do rozpočtu města) mezi krátkodobým a dlouhodobým portfoliem. FV také kladně vyhodnotil práci p. Pavla Nejezchleba, který od počátku zhodnocování je odborným oponentem a poradcem města při této činnosti.

Usnesení č. 3/6

FV doporučuje ZM vzít na vědomí „Informaci o změnách ve zhodnocování volných finančních prostředků města za rok 2022 a předpoklad zhodnocování na rok 2023“.

Hlasování: PRO 10, PROTI 0, ZDRŽEL 0

6. Materiály na jednání ZM (Mgr. Souček)

Na další body byl přizván Ing. Vítek, vedoucí odboru SRM.

Usnesení č. 3/7

FV souhlasí s přítomnosti Ing. Vítky při projednávání materiálů do ZM, které vypracoval odbor SRM.

Hlasování: PRO 10, PROTI 0, ZDRŽEL 0

- směna pozemků v rámci majetkového vypořádání stavby „III/379 37 Blansko, přemostění“ se společností Lidl Česká republika v. o. s. (SRM)

Ing. Vítek seznámil členy FV s materiálem. Odpověděl na drobné dotazy členů FV. Ing. Mišenský poukázal na minulé jednání FV a rozdíl v cenách pozemků Lidl a TOP Autosalon.

Usnesení č. 3/8

FV doporučuje ZM schválit 1. Rada doporučuje zastupitelstvu schválit směnu částí pozemků mezi městem Blansko a společností Lidl Česká republika v. o. s., se sídlem Nárožní 1359/11, 158 00 Praha 5, IČO 26178541, a to částí pozemků ve vlastnictví města Blansko, definovaných geometrickým plánem č. 5353 - 15/2022 odsouhlaseným Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko dne 02.05.2022 pod PGP-298/2022-701 (dle materiálu odboru SRM) za účelem vypořádání majetkových vztahů k pozemkům dotčených stavbou „III/379 37 Blansko, přemostění“ (areál LIDL, při ulici Svitavská).

Hlasování: PRO 10, PROTI 0, ZDRŽEL 0

- prodej Komenského 24, Blansko (SRM)

Ing. Vítek seznámil členy FV s předloženým materiálem.

Usnesení č. 3/9

FV doporučuje zastupitelstvu schválit odprodej pozemku p. č. st. 302, jehož součástí je stavba č. p. 319, Komenského 24, Blansko, a to včetně součástí a příslušenství v následujícím pořadí:

- 1. paní Bullová, Blansko za kupní cenu 3.520.000 Kč**
- 2. pan Prokop, Blansko a paní Musilová, Blansko za kupní cenu 3.400.000 Kč**
- 3. pan Závodník, Blansko za kupní cenu 3.360.000 Kč**

Hlasování: PRO 10, PROTI 0, ZDRŽEL 0

- rozpočtová opatření (FIN)

Ing. Skoupá seznámila členy FV s jednotlivými rozpočtovými opatřeními. Postupně podrobněji vysvětlila jednotlivá rozpočtová opatření.

Proběhla diskuze k rozpočtovému opatření 10a). Ing. Vítek seznámil členy FV s rozsahem prací na atletickém stadionu a zejména jaké práce jsou obsahem navrženého rozpočtového opatření.

Také byl zodpovězen dotaz na fasádu haly ASK na Sportovním ostrově. Ing. Vítek sdělil, že případná obnova fasády bude předmětem dalších jednání s možnou realizací ve II. pololetí 2023.

Byl vznesen požadavek na oddělené hlasování o rozpočtovém opatření č. RO 10a/2023

Usnesení č. 3/10

FV doporučuje ZM schválit rozpočtové opatření RO 10a/2023.

Hlasování: PRO 6, PROTI 1, ZDRŽEL 3

Usnesení č. 3/11

FV doporučuje ZM schválit rozpočtové opatření RO 9/2023 a RO 10b-f/2023

Hlasování: PRO 10, PROTI 0, ZDRŽEL 0

Na základě požadavku FV Ing. Šustáček informoval členy FV, že na poradě vedoucích odborů, byl všem vedoucím odborům dán úkol, aby věnovali větší pozornost přípravám materiálů do ZM s důrazem na komplexnost a uvedení všech známých relevantních informací potřebných pro rozhodování zastupitelů.

7. Diskuze - připomínky a návrhy členů výboru

Ing. Šustáček požádal členy FV, aby pokud mají určitý text, který chtějí přesně zapsat do zápisu z FV, aby ho zaslali v písemné formě přesně tak, jak chtějí, aby byl uveden. Záписy nejsou zpracovávány jako přepis všech připomínek slovo do slova a je stručný.

Ing. Skoupá sdělila, že na základě diskuze na minulých jednání FV, je možno čerpat prvotní informace o investičních zakázkách města v minulém období na webu města – odkaz:

<https://www.blansko.cz/sprava-mesta/rozpocety-a-hospodareni/#obsah>

a dále v levém sloupečku je výběr kalendářního roku.

8. Závěr (Mgr. Souček)

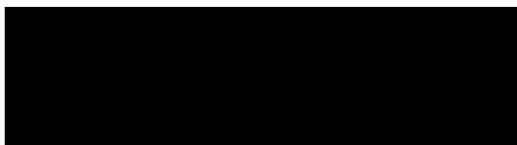
Předseda FV Mgr. Souček poděkoval členům FV za účast a ukončil jednání.

Příští zasedání FV se uskuteční 12.6.2023 v 16,00 hod v zasedací místnosti na radnici.

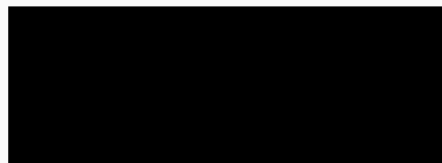
Plánované body: Vyhodnocení spotřeby energií v organizacích zřizovaných městem za rok 2022 (Ing. Ág) a Vyhodnocení hospodaření města za rok 2022 (Ing. Kupčík).

Dalším bodem bude Plán práce FV na 2. pololetí 2023. Předseda FV žádá členy FV o přípravu bodů programu na jednání ve 2. pololetí 2023

Zpracoval a zapsal dne 18.4.2023 Ing. Šustáček



~~Mgr. Michal Souček,~~
předseda finančního výboru



Ing. Veronika Dobiášková
ověřovatel zápisu

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

Zápis z kontroly

I. Základní údaje o kontrole

1. Kontrolovaná osoba, předmět, místo a termín provedení kontroly, složení kontrolní skupiny

Kontrolovaná osoba:	Městský úřad Blansko zastoupený Mgr. et Mgr. Petrou Skotákovou, tajemnicí nám. Svobody 32/3 678 01 Blansko
Předmět kontroly:	Vyhodnocení příjmů u pronájmů bytových a nebytových prostor města Blanska
Kontrola byla vykonána:	03.04.2023 a 05.04.2023
Místo provedení kontroly:	Městský úřad Blansko Odbor správy a rozvoje města - Oddělení bytového a nebytového hospodářství (dále jen „odbor SRM-OBNH“) Finanční odbor (dále jen „odbor FIN“) nám. Svobody 32/3 678 01 Blansko
Kontrolu provedla kontrolní skupina ve složení:	Mgr. Petra Kupková (pověřena vedením kontrolní skupiny) Ing. Veronika Dobiášková (člen) Josef Nejezchleb (člen)
Při kontrole byla přítomna:	Za odbor FIN: - Ing. Alena Skoupá (vedoucí odboru FIN), Magda Zouharová Za odbor SRM-OBNH: - Ing. Ilona Peterková (vedoucí), Helena Francová, Martina Kučerová
Kontrola byla provedena na základě:	Pověření k provedení kontroly ze dne 20.03.2023

2. Pověření k provedení kontroly

- Zastupitelstvo města Blanska schválilo na svém 3. zasedání konaném dne 28.02.2023 *Plán práce Finančního výboru Zastupitelstva města Blanska na 1. pololetí roku 2023* (dále jen „Plán práce FVZM“), jehož obsahem je mj. provedení kontrolního úkolu s názvem: **„Vyhodnocení příjmů u pronájmů bytových a nebytových prostor města“**.
- K zajištění plnění uvedeného kontrolního úkolu schválil Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska (dále jen „FVZM“) na svém 1. zasedání konaném dne 23.01.2023 složení kontrolní skupiny (jmenovitě viz 1. *Základní údaje o kontrole*).

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

- *Pověření k provedení kontroly* pro tuto kontrolní skupinu bylo vyhotoveno předsedou FVZM, Mgr. Bc. Michalem Součkem dne 20.03.2023.

3. Zahájení kontroly

- S obsahem pověření, vč. záměru kontroly a vč. základních informací o předmětu a způsobu jejího provedení, byla dne 21.03.2023 prostřednictvím emailové korespondence seznámena tajemnice MěÚ Blansko, Mgr. et Mgr. Petra Skotáková (dále jen „tajemnice“). Další komunikací s kontrolní skupinou byla tajemnicí pověřena Ing. Ilona Peterková (vedoucí odboru SRM-OBNH), společně s Ing. Alenou Skoupou (vedoucí odboru FIN), jimž pověření bylo předloženo dne 24.03.2023 taktéž prostřednictvím emailové korespondence.
- Kontrola byla provedena v souladu s § 118 odst. 1 a § 119 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, a dále dle vnitřního předpisu města Blanska *Směrnice č. 6/2022 – Výbory zastupitelstva města Blanska* účinné od 01.01.2023, ve dvou dílčích plněních realizovaných ve dnech 03.04.2023 a 05.04.2023, formou nahlížení do písemností a bližším vysvětlením zaměstnanců, jejichž činnost byla kontrolována.

4. Zajištění podkladů ke kontrole

- Část materiálů a informací, z nichž bylo při kontrole čerpáno, byla získána z elektronických zdrojů:
 - a) z webových stránek města Blanska na <https://www.blansko.cz/>, např.:
 - Schválený rozpočet města Blanska na rok 2020
 - Schválený rozpočet města Blanska na rok 2021
 - Schválený rozpočet města Blanska na rok 2022
 - Závěrečný účet města Blanska za rok 2020
 - Závěrečný účet města Blanska za rok 2021
 - Usnesení Rady města Blanska
 - b) z registru smluv na <https://smlouvy.gov.cz/>
 - nájemní smlouvy na pronájem nebytových prostor s plněním v jednotlivých případech nad 50 000 Kč.
 - c) Z katastru nemovitostí na <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>
 - LV č. 10001 pro katastrálním území Blansko (vlastník: město Blansko)
 - d) Z informačního portálu Ministerstva financí ČR *Monitor – kompletní přehled veřejných financí* na <https://monitor.statnipokladna.cz/>
 - Data o hospodaření města Blanska – plnění rozpočtu na položce 2132 (*Příjem z pronájmu nebo pachtu ostatních nemovitých věcí a jejich částí*) za období 2018 - 2022
- Materiály k vybraným nájemním smlouvám na byty a nebytové prostory, vč. vnitřních předpisů obsahujících pravidla města Blanska pro smlouvy uzavírané městem Blanskem, pravidla pro vymáhání pohledávek města Blanska a pravidla pro hospodaření s byty v majetku města Blanska, vč. podkladů z rozpočtu a účetnictví města Blanska a vč. evidence majetku města Blanska a dále vč. evidence pohledávek města Blanska a jejich úhrad, byly poskytnuty odborem SRM-OBNH a odborem FIN.

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

Jednalo se zejména o:

- Směrnice č. 3/2016 – *Smlouvy uzavírané Městem Blanskem*, účinné od 01.07.2016
- Směrnice č. 4/2017 – *Vymáhání pohledávek Města Blanska*, účinné od 01.06.2017
- Směrnice č. 1/2019 – *Hospodaření s byty v majetku Města Blanska*, účinné od 01.04.2019
- Seznam nájemců dle evidence v programu SSB 2000 dle stavu ke dni 31.03.2023 (bytové a nebytové prostory)
- Předpisy a úhrady pohledávek města plynoucí z nájemních smluv za období 2021, 2022 a 2023 (předpis pohledávek a úhrady nájemného, úhrady záloh na služby, oznámení o navýšení nájemného o inflaci apod.)
- Evidence neuhrazených pohledávek z nájemného (dlužné nájemné po splatnosti) a dokumentace k jejich vymáhání (jakým způsobem jsou vymáhány - upomínky k úhradě, platební výměry apod.)
- Inventurní soupisy majetku města Blanska, sestavené ke dni 31.12.2022
 - SU 021.0100 – Bytové domy a bytové jednotky
 - SU 021.0200 – Budovy pro služby obyvatelstvu
 - SU 021.0300 – Jiné nebytové domy a nebytové jednotky
(tj. přísl. analytické účty obsahující evidenci staveb, v nichž se nachází bytové a nebytové prostory ve vlastnictví města Blanska)
 - SU 311.0601 – pohledávky na nájemném za byty
 - SU 311.0701 – pohledávky na nájemném za nebytové prostory
 - výpisy z katastru nemovitostí sestavené k 31.12.2022 obsahující evidenci DHM – stavby, v nichž se nachází bytové a nebytové prostory ve vlastnictví města Blanska (např. LV 10001 pro k.ú. Blansko, LV 8596 pro k.ú. Blansko, LV 8578 pro k.ú. Blansko atd.)
- Analytická evidence nájmu, vč. účtového rozvrhu na rok 2022 (popis analytik)
- Obrátová (analytická) předvaha za rok 2022 (se zaměřením na evidenci nájmu bytů a nebytových prostor)
- Z rozpočtu města:
 - Příjmy v roce 2021, 2022 a 2023 na položce 2132 – *Příjmy z pronájmu nebo pachtu ostatních nemovitých věcí a jejich částí*
- Výkaz pro hodnocení plnění rozpočtu města Blanska za rok 2020 FIN 2-12 M
- Výkaz pro hodnocení plnění rozpočtu města Blanska za rok 2021 FIN 2-12 M
- Výkaz pro hodnocení plnění rozpočtu města Blanska za rok 2022 FIN 2-12 M
- orig. vybrané nájemní smlouvy na byty a nebytové prostory vč. dokumentace k nim
- účetní závěrka města Blanska sestavená ke dni 31.12.2020, ke dni 31.12.2021 a ke dni 31.12.2022 (Výkazy Rozvaha, Výkaz zisků a ztrát a Příloha)

5. Zaměření kontroly

- Cílem kontroly bylo **vyhodnotit příjmy z pronájmu bytových a nebytových prostor města Blanska** (dále také jen „města“).
- V této souvislosti byla kontrola obecně zaměřena rovněž na plnění povinností města stanovených:
 - a) **platnou právní úpravou nájmu hmotných nemovitých věcí ve vlastnictví města**, hospodaření města s veřejnými prostředky coby příjmy rozpočtu města plynoucích z pronájmu bytových a nebytových prostor ve vlastnictví města a dále okrajově evidencí

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

budov, staveb a pozemků coby dlouhodobého hmotného majetku ve vlastnictví města a evidenci pohledávek města v jeho účetnictví, obsaženou zejména v:

- zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákonu č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů
- zákonu č. 128/2000 Sb., o obcích
- zákonu č. 563/1991 Sb., o účetnictví

b) **vnitřními pravidly města Blanska** stanovených ve:

- Směrnici č. 3/2016 – *Smlouvy uzavírané Městem Blanskem*, účinné od 01.07.2016 (schválené Radou města, dne 28.06.2016, usn. 26), upravující pravidla vzniku smluv, v nichž vystupuje město Blansko jako jedna ze smluvních stran, vč. jejich následné evidence a kontroly plnění povinností z těchto smluv vyplývajících (dále jen „Směrnice č. 3/2016“).
- Směrnici č. 4/2017 – *Vymáhání pohledávek Města Blanska*, účinné od 01.06.2017 (schválené Radou města, dne 02.05.2017, usn. 11), upravující pravidla vzniku pohledávek města Blanska mj. z nájemních smluv, způsobu jejich evidence a způsobu jejich vymáhání (dále jen „Směrnice č. 4/2017“).
- Směrnici č. 1/2019 – *Hospodaření s byty v majetku Města Blanska*, účinné od 01.04.2019 (schválené Radou města, dne 29.01.2019, usn. 27), upravující pravidla žádostí o nájem, pořadí žadatelů, nájem bytu nebo podnájem bytu apod. (dále jen „Směrnice č. 1/2019“).

K obsahu jednotlivých právních předpisů a směrnic stručně blíže viz *Příloha č. 1: Právní úprava nájmu hmotných nemovitých věcí ve vlastnictví územních samosprávných celků. Vnitřní pravidla upravující uzavírání nájemních smluv, hospodaření s byty v majetku města Blansko a vymáhání pohledávek města Blansko.*

II. Obsah kontroly

1. Úvod k obsahu kontroly

- K dosažení **příjmů z pronájmů bytových a nebytových prostor** města Blanska dochází na základě uzavřených smluvních vztahů, jejichž předmětem je pronájem bytových a nebytových prostor, v nichž město Blansko vystupuje coby jejich **pronajímatel**. S tím je současně spojena podmínka dispozice města Blanska **vlastnickým právem** k těmto bytovým a nebytovým prostorům.
- Město Blansko je **vlastníkem mnoha stavebních objektů** (staveb), v nichž se **nachází bytové a nebytové prostory**. Kromě bytových domů jsou jimi zejména objekty občanské vybavenosti, objekty určené k bydlení, rodinné domy, stavby pro administrativu apod. Celková hodnota těchto staveb v účetní evidenci majetku města ke dni 31.12.2022 činí **1.496.163.331,25 Kč** (viz *Tabulka 1: G. Doplnující informace k položce „A.II.3- Stavby“ výkazu Rozvaha sestaveného ke dni 31.12.2022*).

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

Tabulka 1: G. Doplnující informace k položce "A.II.3 - Stavby" výkazu Rozvaha, sestaveného ke dni 31.12.2022¹

	Název	Hodnota brutto v Kč
G.1.	Bytové domy a bytové jednotky	299 209 445,00
G.2.	Budovy pro služby obyvatelstvu	1 068 087 611,04
G.3.	Jiné nebytové domy a nebytové jednotky	128 866 275,21
Celkem		1 496 163 331,25

- Vlastnické právo města Blanska k těmto stavbám prokazují veřejné listiny, a to **listy vlastnictví** (dále jen „LV“ = výpisy z Katastru nemovitostí České republiky) obsahující soupis nemovitostí, které v daném katastrálním území (dále jen „k.ú.“) město vlastní (např. LV 10001 pro k.ú. Blansko, LV 8596 pro k.ú. Blansko a LV 8578 pro k.ú. Blansko, kde je město spoluvlastníkem - spoluvlastnictví bytových domů, atd.). Všechny LV jsou součástí dokumentace k inventarizaci majetku města prováděné vždy k 31.12., a to jako povinná příloha inventurního soupisu majetkového účtu 031 – Pozemky. K tomu připomeňme, že s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (která nastala od 01.01.2014) se **stavby staly součástí pozemku** (automaticky tak bylo u těch staveb, kde vlastník pozemku a vlastník stavby je shodný. V ostatních případech bylo mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku, pakliže jsou tito různí, ze zákona založeno vzájemné předkupní právo).

2. Způsob výběru kontrolních vzorků

U kontrolované osoby **odbor SRM-OBNH**:

- byl proveden výběr kontrolních vzorků z **evidence aktivních nájemních smluv**, jejichž předmětem je pronájem bytových a nebytových prostor ve vlastnictví města Blanska. S ohledem na jejich značný rozsah byl uskutečněn **namátkový výběr 2x nájemní smlouvy na nebytové prostory a 2x nájemní smlouvy na bytové prostory**, a to:
 - a) z již kontrolovaných nájemních vztahů uvedených v zápisu o výsledku kontroly, který byl vyhotoven kontrolní skupinou FVZM dne 10.09.2021². Záměrem bylo u kontrolované osoby ověřit, zda a jaká byla z její strany přijata opatření k doporučením FVZM, uvedeným v závěru zápisu z kontroly ze dne 10.09.2021 (VZOREK 1).
 - b) z předloženého *Seznamu nájemců dle evidence v programu SSB 2000 dle stavu ke dni 31.03.2023* - bytové a nebytové prostory (VZOREK 2).

U kontrolované osoby **odbor FIN**:

- byl proveden **namátkový výběr staveb evidovaných na LV č. 10001** obsahující seznam

¹ Účetní závěrka města Blanska - Výkaz Příloha, č. položky G - Doplnující informace k položce „A.II.3 – Stavby“ výkazu Rozvaha sestaveného ke dni 31.12.2022

² Zápis o výsledku kontroly ze dne 10.09.2021 „Analýza nájmu nebytových prostor pronajímaných městem Blansko“ provedené kontrolní skupinou FVZM ve dnech 02.06.2021 a 07.06.2021

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

nemovitostí nacházejících se v katastrálním území Blansko, jejichž vlastníkem je město Blansko (seznam vybraných staveb viz *Příloha č. 2: Výpis vybraných staveb evidovaných v LV č. 10001 pro katastrální území Blansko (vlastník: město Blansko)* (VZOREK 3).

3. Vyhodnocení příjmů z pronájmu bytových a nebytových prostor města Blanska

- Agenda spojená s uzavíráním nájemních smluv k pronájmu či pachtu hmotných nemovitých věcí, které jsou v majetku města a kde na straně pronajímatele vystupuje město Blansko, je zajišťována zejména **Odborem správy a rozvoje města** (dále jen „odbor SRM“). Např. odbor SRM - Oddělení školství, kultury a sportu, uzavírá nájemní smlouvy na pronájem nebytových prostor nacházejících se v budovách základních a mateřských škol, příspěvkových organizací města Blansko. Tato činnost je vedena jako **hlavní činnost** města (dále viz *3.1 Hlavní činnost*).
- **Správa bytového a nebytového hospodářství** spadá pod **odbor SRM – OBNH** a je vedena v **hospodářské činnosti** města (dále viz *3.2 Hospodářská činnost*).

3.1 Hlavní činnost

- Z nájemních smluv na pronájem nemovitého majetku ve vlastnictví města jsou v jeho hlavní činnosti vedeny např. nájemní smlouvy na **pronájem či pacht pozemků ve vlastnictví města**, a to zejména pak pronájem pozemků obchodním společnostem, jako jsou M. S. Blanenská, s.r.o., Terra Service CZ s.r.o. či Bustec production s.r.o. V Hlavní činnosti jsou dále vedeny nájemní smlouvy **na budovy se zřízenými příspěvkovými organizacemi města a městem založenými právníckými osobami**.
- Příjmy rozpočtu města tvoří:
 - o Daňové příjmy
 - o Nedaňové příjmy
 - o Kapitálové příjmy
 - o Dotace (transfery)
- Příjmy z pronájmu nemovitých věcí ve vlastnictví města, vedené v jeho hlavní činnosti, jsou **nedaňovými příjmy** rozpočtu města.
- **Nedaňové příjmy** rozpočtu města se na jeho celkových příjmech v roce 2021 a v roce 2022 **podílely pouhými 10 %** (nejvyšší podíl na příjmech města pravidelně tvoří daňové příjmy, kdy např. v roce 2021 tyto činily 62 % celkových příjmů rozpočtu města a v roce 2022 tyto tvořily až 67 % celkových příjmů rozpočtu města).
- V rozpočtu města, u nedaňových příjmů, v podseskupení **213 - příjmy z pronájmu majetku**, který sestává z položek³:
 - o Položka **2131** - *Příjem z pronájmu nebo pachtu pozemků*

³ podle Vyhlášky č. 412/2021 Sb., o rozpočtové skladbě

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

- Položka **2132** - Příjem z pronájmu nebo pachtu ostatních nemovitých věcí a jejich částí
- Položka **2133** - Příjem z pronájmu nebo pachtu movitých věcí,

jsou zahrnuty již zmiňované příjmy z pronájmu pozemků a dále příjmy z pronájmu nemovitostí, z nichž největší část je tvořena příjmy z pronájmu areálu nemocnice v Blansku (8 728,5 tis. Kč). Dále sem patří příjmy z pronájmu movitých věcí, z nichž nejvýznamnější jsou příjmy z pronájmu technologie centrálního zásobování teplem (7 139 tis. Kč) a příjmy z pronájmu např. parkovacích automatů a plynovodů. **Všechny tyto výše uvedené příjmy jsou vedené v hlavní činnosti města a jsou obsahem příjmů rozpočtu města.**

- S ohledem na tyto skutečnosti se kontrolní skupina zaměřila na **analýzu a porovnání příjmů rozpočtu** na položce **2132 - Příjem z pronájmu nebo pachtu ostatních nemovitých věcí a jejich částí**, tj. kromě příjmů z pronájmu nebo pachtu pozemků či movitých věcí a kromě příjmů z pronájmů bytových a nebytových prostor, které jsou vedeny mimo rozpočet města. Kontrolní skupina vycházela z údajů uvedených ve *Výkazu pro hodnocení plnění rozpočtu města Blansko FIN 2-12 M*, sestaveného ke dni 31.12.2020, ke dni 31.12.2021 a ke dni 31.12.2022, a to v jednotlivých paragrafech rozpočtové skladby⁴.
 - Analýza těchto příjmů byla provedena za období 2020 – 2022.
 - Porovnání těchto příjmů bylo, s ohledem na šíření pandemie Covid-19 v období 2020-2021, pro zachování vyšší objektivity, provedeno za období 2018 – 2022.

Analýza příjmů rozpočtu na položce 2132 za období 2020-2022

Tabulka 2: Příjmy na položce 2132 v roce 2020 (IČ: 00279943 - město Blansko)⁵

Paragraf (kód)	Položka (kód)	Paragraf (název)	Schválený rozpočet (Kč)	Rozpočet po změnách (Kč)	Výsledek od poč. roku (Kč)
3111	2132	Mateřské školy	381 000,00	381 000,00	389 810,00
3113	2132	Základní školy	1 221 000,00	1 221 000,00	1 211 210,00
3315	2132	Činnost muzeí a galerií	0,00	0,00	0,00
3392	2132	Zájmová činnost v kultuře	566 900,00	566 900,00	526 466,00
3429	2132	Ostatní zájmová činnost a rekreace	22 000,00	22 000,00	23 752,17
3522	2132	Ostatní nemocnice	8 728 500,00	8 728 500,00	8 728 500,00
3613	2132	Nebytové hospodářství	0,00	0,00	17 553,00
3631	2132	Veřejné osvětlení	280 000,00	280 000,00	187 421,00
6171	2132	Činnost místní správy	0,00	0,00	51 728,00
Součet			11 199 400,00	11 199 400,00	11 136 440,17

⁴ Vyhláška č. 412/2021 Sb., o rozpočtové skladbě

⁵ export ze systému monitor.statnipokladna.cz, datum 31.03.2023

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

Tabulka 3: Příjmy na položce 2132 v roce 2021 (IČ: 00279943 - město Blansko)⁶

Paragraf (kód)	Položka (kód)	Paragraf (název)	Schválený rozpočet (Kč)	Rozpočet po změnách (Kč)	Výsledek od poč. roku (Kč)
3111	2132	Mateřské školy	390 800,00	390 800,00	390 810,00
3113	2132	Základní školy	1 211 200,00	1 211 200,00	1 211 210,00
3315	2132	Činnost muzeí a galerií	0,00	0,00	171 700,00
3392	2132	Zájmová činnost v kultuře	567 000,00	567 000,00	406 946,00
3429	2132	Ostatní zájmová činnost a rekreace	22 000,00	22 000,00	24 512,24
3522	2132	Ostatní nemocnice	8 728 500,00	8 728 500,00	8 728 500,00
3613	2132	Nebytové hospodářství	0,00	0,00	4 646,00
3631	2132	Veřejné osvětlení	182 000,00	182 000,00	193 418,47
6171	2132	Činnost místní správy	0,00	0,00	3 847,00
Součet			11 101 500,00	11 101 500,00	11 135 589,71

Tabulka 4: Příjmy na položce 2132 v roce 2022 (IČ: 00279943 - město Blansko)⁷

Paragraf (kód)	Položka (kód)	Paragraf (název)	Schválený rozpočet (Kč)	Rozpočet po změnách (Kč)	Výsledek od poč. roku (Kč)
3111	2132	Mateřské školy	390 800,00	390 800,00	395 810,00
3113	2132	Základní školy	1 211 200,00	1 211 200,00	1 211 210,00
3315	2132	Činnost muzeí a galerií	0,00	0,00	0,00
3392	2132	Zájmová činnost v kultuře	567 000,00	567 000,00	563 759,00
3429	2132	Ostatní zájmová činnost a rekreace	22 000,00	22 000,00	25 443,70
3522	2132	Ostatní nemocnice	8 728 500,00	8 728 500,00	8 728 500,00
3613	2132	Nebytové hospodářství	0,00	0,00	0,00
3631	2132	Veřejné osvětlení	182 000,00	182 000,00	200 768,36
6171	2132	Činnost místní správy	0,00	0,00	5 452,00
Součet			11 101 500,00	11 101 500,00	11 130 943,06

Kontrolní zjištění (1): Nebyly zjištěny chyby a nedostatky

- Z výše uvedených údajů (dle jednotlivých tabulek a jednotlivých rozpočtových roků) lze vypočítat informace o tom, v jaké výši byl rozpočet u položky 2132 dle jednotlivých paragrafů rozpočtu na počátku daného rozpočtového roku schválen, jak a zda vůbec byl během roku upravován, a rovněž, jaké byly u této položky v rámci přísl. paragrafu skutečné příjmy za celý daný rok. Údaje v tabulce tedy vypovídají o tom, že rozpočet u položky 2132 nebyl v uvedených paragrafech během sledovaného období 2020 – 2022 měněn (závazným

⁶ export ze systému monitor.statnipokladna.cz, datum 31.03.2023

⁷ export ze systému monitor.statnipokladna.cz, datum 31.03.2023

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

ukazatelem rozpočtu města v rámci příjmů jsou položky rozpočtu, proto je položka 2132 sledována jako celek). Ve většině případů bylo **plnění rozpočtu příjmů u položky 2132** dle jednotlivých paragrafů **vyšší, než bylo ve skutečnosti očekáváno**.

- **Nejvýznamnějším příjmem rozpočtu města na položce 2132**, jak bylo již zmíněno (viz str. 7 tohoto zápisu), je příjem na paragrafu 3522 - *Ostatní nemocnice*. Jedná se o **nájemné za pronájem nemocnice ve výši 8 728 500 Kč/rok**, jehož plátcem je nájemce - Nemocnice Blansko, příspěvková organizace města Blanska (dále jen „Nemocnice Blansko“). Nemovitý majetek, který je ve vlastnictví města (budovy čp. 1596 a pozemky areálu nemocnice, na adrese Sadová č. 33) a který je vymezený Nájemní smlouvou č. 2009/000173/KONO ze dne 02.03.2009, byl tento nemovitý majetek předán příspěvkové organizaci Nemocnice Blansko k hospodaření. Tuto skutečnost rovněž dokládá Zřizovací listina Nemocnice Blansko ze dne 17.09.2013⁸.

Porovnání příjmů rozpočtu na položce 2132 za období 2018-2022

Tabulka 5: Příjmy od poč. roku na položce 2132 v období 2018-2022 (IČ: 00279943 - město Blansko)⁹

Paragraf (kód)	Položka (kód)	Paragraf (název)	2018	2019	2020	2021	2022	(Kč)
3111	2132	Mateřské školy	405 330,00	391 810,00	389 810,00	390 810,00	395 810,00	1 973 570,00
3113	2132	Základní školy	1 284 415,00	1 211 210,00	1 211 210,00	1 211 210,00	1 211 210,00	6 129 255,00
3315	2132	Činnosti muzeí a galerií	0,00	0,00	0,00	171 700,00	0,00	171 700,00
3392	2132	Zájmová činnost v kultuře	409 829,00	387 686,00	526 466,00	406 946,00	563 759,00	2 294 686,00
3429	2132	Ostatní zájmová činnost a rekreace	22 000,00	23 105,23	23 752,17	24 512,24	25 443,70	118 813,34
3522	2132	Ostatní nemocnice	8 728 500,00	8 728 500,00	8 728 500,00	8 728 500,00	8 728 500,00	43 642 500,00
3613	2132	Nebytové hospodářství	0,00	1 580,00	17 553,00	4 646,00	0,00	23 779,00
3631	2132	Veřejné osvětlení	178 566,27	182 316,16	187 421,00	193 418,47	200 768,36	942 490,26
6171	2132	Činnost místní správy	6 726,00	98 347,00	51 728,00	3 847,00	5 452,00	166 100,00
Celkem			11 035 366,27	11 024 554,39	11 136 440,17	11 135 589,71	11 130 943,06	55 462 893,60

Kontrolní zjištění (2): Nebyly zjištěny chyby a nedostatky

- V případě příjmů z pronájmů nemovitých věcí a jejich částí uskutečněných na paragrafu 3111 - *Mateřské školy* a paragrafu 3113 - *Základní školy* se jedná o příjmy z již zmíněných nájemních smluv na pronájem nebytových prostor městem zřízeným nebo založeným

⁸ Pokud je příspěvkové organizaci zřizovací listinou zřizovatelem svěřeno právo uzavírat smlouvy o nájmu nebytových prostor a jsou vymezena její práva a povinnosti s tím související, pak jsou příjmy z pronájmu nebytových prostor příjmem této příspěvkové organizace.

⁹ export ze systému monitor.statnipokladna.cz, datum 31.03.2023

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

organizacím (v budovách mateřských a základních škol). Proto jsou uvedené hodnoty téměř shodné, neboť k **výkyvům příjmů z nájemného v hlavní činnosti převážně nedochází.**

- Na paragrafu 3315 - *Činnost muzeí a galerií* byla v roce 2021 výjimečně uskutečněna platba Kulturního střediska města Blansko (dále jen „KSMB“) za Dělnický dům, kino a galerii. Tyto příjmy za nájemné od KSMB za Dělnický dům, kino a galerii byly jinak účtovány na paragrafu 3392 - *Zájmová činnost v kultuře*. Na paragrafu 3429 - *Ostatní zájmová činnost a rekreace* jsou vedeny příjmy od právnické osoby založené městem Blanskem – společností Služby Blansko, s.r.o., a to za pronájem rekreační oblasti Palava. Na paragrafu 3613 - *Nebytové hospodářství* se shromažďují příjmy za reklamní plochy na autobusových zastávkách od CITY-TOOLS, s.r.o. a na paragrafu 3631 - *Veřejné osvětlení* jsou evidovány příjmy za pronájem veřejného osvětlení od společnosti Služby Blansko, s.r.o.
- **Zásadní výkyvy u výše příjmů** na položce 2132 lze vyzorovat např. u paragrafu 6171 - *Činnost místní správy*. Zde jsou uskutečňovány příjmy za pronájem chaty Lančov zaměstnancům a pronájem budovy kulturního domu v Lažánkách KSMB. V roce 2019 a začátkem roku 2020 byl kulturní dům využíván pro občanskou aktivitu (a proto byly příjmy v tomto období účtovány na paragraf 6171). Město však budovu postupně zrekonstruovalo a tato začala být užívána zejména ke kulturním činnostem (a proto došlo ke změně a příjem z tohoto nájmu je již dále veden na paragrafu 3392).
- Při porovnání údajů ve výše uvedené tabulce nelze pominout významnou skutečnost, že příjem na paragrafu 3522 - *Ostatní nemocnice*, který představuje již zmiňované **nájemné ve výši 8 728 500 Kč/rok** za pronájem nemovitého majetku v areálu nemocnice Blansko (budovy čp. 1596 a pozemky areálu nemocnice Blansko, na adrese Sadová č. 33), vymezený Nájemní smlouvou č. 2009/000173/KONO ze dne 02.03.2009, a který byl předán Nemocnici Blansko k hospodaření (viz Zřizovací listina Nemocnice Blansko ze dne 17.09.2013) vykazuje **za celé sledované období 2018 – 2022 konstantní hodnoty**. Důvodem je ta skutečnost, že podmínkou platnosti této nájemní smlouvy je souhlas vedlejšího účastníka, jímž je Ministerstvo financí ČR, které vyjadřuje souhlas s nájmem (č. smlouvy 2013/002445/KON ze dne 26.6.2013, ve znění dodatku ze dne 2.6.2021; souhlas MF dne 4.6.2021).

3.2 Hospodářská činnost

- Nájemní smlouvy na bytové a nebytové prostory a služby spojené s těmito nájemními smlouvami město Blansko vede v **hospodářské činnosti¹⁰**. **Příjmy z pronájmů bytových a nebytových prostor města Blansko** jsou tak sledovány **odděleně mimo rozpočet** města.
- **Příjmy plynoucí z bytového a nebytového hospodářství v období 2020-2022** jsou

¹⁰ Každá obec vykonává činnost hlavní (nebo také rozpočtovou). Kromě ní však může vykonávat také činnost vedlejší, nazývanou též hospodářská (nebo doplňková) činnost.

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

podrobněji vyčísleny v níže uvedených tabulkách č. 6, 7 a 8 (viz hodnota „Čistý nájem v Kč“):

Tabulka 6: Hospodaření bytového a nebytového hospodářství v roce 2020

Předpis nájemného	Čistý nájem v Kč	Zálohy v Kč	Paušál v Kč	Penále v Kč
Byty a nebytové prostory v BD	9 722 000,00	8 755 000,00	2 500,00	7 000,00
Byty Jasanová 30,32 a 34	269 000,00	1 384 000,00	-	-
Nebytové prostory	4 438 000,00	706 000,00	202 000,00	-
Celkem	14 429 000,00	10 845 000,00	204 500,00	7 000,00

Tabulka 7: Hospodaření bytového a nebytového hospodářství v roce 2021

Předpis nájemného	Čistý nájem v Kč	Zálohy v Kč	Paušál v Kč	Penále v Kč
Byty a nebytové prostory v BD	9 874 900,00	8 270 500,00	2 500,00	4 000,00
Nebytové prostory	4 632 000,00	719 000,00	210 000,00	-
Celkem	14 506 900,00	8 989 500,00	212 500,00	4 000,00

Tabulka 8: Hospodaření bytového a nebytového hospodářství v roce 2022

Předpis nájemného	Čistý nájem v Kč	Zálohy v Kč	Paušál v Kč	Penále v Kč
Byty a nebytové prostory v BD	8 759 000,00	8 777 000,00	2 500,00	-
Nebytové prostory	4 641 000,00	733 000,00	53 000,00	-
Celkem	13 400 000,00	9 510 000,00	55 500,00	-

Kontrolní zjištění (3): Nebyly zjištěny chyby a nedostatky, ostatní sdělení a doporučení viz Závěr.

Ke dni **31.12.2022** bylo město Blansko **vlastníkem**:

- a) **396 bytů**
 - 152 bytů v bytových domech (dále také jen „BD“), kde je založeno společenství vlastníků (počet těchto bytů se v průběhu roku mění podle uskutečněných prodejů)
 - 94 bytů v bytových domech
 - 13 bezbariérových bytů
 - 128 bytů v domech s pečovatelskou službou
 - 1 byt v rodinném domě
 - 6 bytů v ZŠ a MŠ
 - 1 byt v kině
 - 1 byt v bývalé škole
 - 8 nebytových prostor, které jsou pronajímány třetím subjektům, a 5 nebytových prostor, které město užívá pro své potřeby v bytových domech.
- b) **Jungmannova 10** - původně 26 holobytů. Od poloviny roku 2012 je objekt užíván jako ubytování pro osoby bez přístřeší. Ubytování mají 3měsíční ubytovací smlouvy. V průměru bylo v roce 2021 a 2022 ubytováno měsíčně 40 osob.

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

- c) **121 - jiné stavební objekty a nebytové prostory** (např. viz Příloha č. 2: *Výpis vybraných staveb evidovaných v LV č. 10001 pro katastrální území Blansko (vlastník: město Blansko)*)
- **Příjmy z pronájmů bytových a nebytových prostor města Blansko** jsou vedené v **hospodářské činnosti**, jsou tedy sledovány **odděleně mimo rozpočet** města. Tyto příjmy představují **výnosy z pronájmu** evidované na *SU 603 – Výnosy z pronájmu* (dále jen „SU 603“) ve výkazu Zisků a ztrát ve sloupci „Hospodářská činnost“.
 - o Např. výnosy z pronájmu za rok 2021 jsou na SU 603 vyčísleny v hodnotě 14.146.932,19 Kč. Na SU 603 jsou uvedeny čisté výnosy, tj. bez DPH, zatímco údaj „Čistý nájem“ uvedený v *Tabulce č. 7: Hospodaření bytového a nebytového hospodářství v roce 2021*, který je zde uveden v celkové hodnotě 14.506.900 Kč, je příjem z pronájmů bytových a nebytových prostor vč. DPH.
 - Z porovnání údajů u položky „*Byty a nebytové prostory v BD*“ v jednotlivých letech je patrné, že v roce 2020 město Blansko ještě hospodařilo s **byty na ul. Jasanová 30, 32 a 34**, zatímco v následujícím roce 2021 a později tyto byty v příjmech města za nájem již nefigurují. Důvodem této změny je skutečnost, že město uvedené bytové domy již nevlastní, neboť v závěru roku 2020 tyto **převedlo fyzickým osobám do jejich osobního vlastnictví**.
 - U stejné položky „*Byty a nebytové prostory v BD*“ rovněž pozorujeme, že čistý **příjem z nájmu v roce 2022 je oproti čistému příjmu z nájmu v roce 2021 výrazně nižší**. Uvedené vysvětluje skutečnost, že město realizovalo prodej bytových domů na ul. Okružní 3a,b,c a dále prodej 6 garáží v těchto bytových domech.

4. Vyhodnocení plnění povinností města stanovených platnou právní úpravou a vnitřními předpisy města

4.1 Příjmy z pronájmů jako uhrazené pohledávky města

- Příjmy z pronájmů bytových a nebytových prostor města Blansko jsou z pohledu účetnictví uhrazenými **pohledávkami** města Blansko.
- **Pohledávky představují právo města coby věřitele požadovat na dlužníkovi plnění vzniklé z právního jednání, k čemuž dochází uzavřením nájemních smluv na pronájem bytových a nebytových prostor v majetku města.**
- Proto byly u kontrolované osoby **odbor SRM-OBNIH z evidence aktivních nájemních smluv**, jejichž předmětem je pronájem bytových a nebytových prostor ve vlastnictví města Blansko, jako kontrolní vzorky namátkově vybrány:
 - o **2x nájemní smlouva na nebytové prostory**
 - o **2x nájemní smlouva na bytové prostory.**

VZOREK 1

- Tento vzorek představuje již jednou FVZM kontrolovaný nájemní vztah uvedený v zápisu

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

o výsledku kontroly, který byl vyhotoven kontrolní skupinou FVZM dne 10.09.2021.¹¹

1) **Nájemní smlouva ev. č. 2021/000187/SRM/NS ze dne 20. 01.2021**

vč. Dodatku č. 1 (ev. č. 2021/000187/SRM/NS/1) ze dne 30.06.2021 a Dodatku č. 2 (ev. č. 2021/000187/SRM/NS/2) ze dne 03.01.2023.

<u>Předmět nájmu:</u> nebytový prostor – pronájem stavby „kavárna na Poduklí“ o výměře 58 m ² se zpevněnou terasou o výměře 40 m ² (pozn.: stavba občanského vybavení č.p. 1928 na ul. Nám. Republiky 1928/1a, Blansko), na pozemku 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. 10001.
<u>Nájemce:</u> CoCo Coffee Company s.r.o., IČO 05109019, Češkovice 198, Blansko
<u>Doba nájmu:</u> na dobu neurčitou, s účinností od 01.08.2021
<u>Nájemné:</u> 186.600 Kč/rok bez DPH (tj. 15.550 Kč/měs., 1.905 Kč/rok/m ²)

- Nájemní smlouva ze dne 20.01.2021¹² byla smluvními stranami uzavřena na pronájem budoucí stavby kavárny, a to na dobu neurčitou s termínem její účinnosti od 01.07.2021 s tím, že se jedná o termín předpokládaného provozu kavárny, který se odvíjí od ukončení stavebních prací. Jako předmět nájmu byl sjednán pronájem nebytových prostor bez inventáře a baru. Dodatkem nájemní smlouvy ze dne 30.06.2021¹³ byla účinnost nájemní smlouvy odložena ke dni 01.08.2021. Dodatkem č. 2 ze dne 03.01.2023¹⁴ byly sjednány změny upravující dodávky a spotřebu energií a jejich vyúčtování.
- Nájemné bylo sjednáno ve výši **186.600 Kč/rok bez DPH (tj. 15.550 Kč/měs., tj. 1.905 Kč/rok/m²)**. Podle čl. IV. odst. 3 smlouvy bylo od r. 2022 ujednáno každoroční zvyšování nájemného o průměrnou míru inflace. Za opožděné platby byl ujednáán úrok z prodlení.

VZOREK 2

- v tomto vzorku byla vybrána 1x nájemní smlouva na nebytové prostory a 2x smlouva o nájmu bytu z předloženého *Seznamu nájemců dle evidence v programu SSB 2000 dle stavu ke dni 31.03.2023*.

¹¹ Zápis o výsledku kontroly ze dne 10.09.2021 „Analýza nájmu nebytových prostor pronajímaných městem Blansko“ provedené kontrolní skupinou FVZM ve dnech 02.06.2021 a 07.06.2021

¹² Registr smluv - ID smlouvy č. 14257851, zveřejněno dne 26.01.2021

Pronájem předmětu nájmu byl schválen 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).

¹³ Registr smluv - ID smlouvy č. 15864611, zveřejněno dne 30.06.2021

¹⁴ Registr smluv - ID smlouvy č. 21372261, zveřejněno dne 03.01.2023

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

2) Nájemní smlouva ev. č. 2012/038/N-Pe ze dne 26.10.2012

<u>Předmět nájmu:</u> nebytový prostor – I. nadzemní podlaží v objektu bývalého přístřešku na popelnice vedle BD Bezručova 7, Blansko, o výměře 22 m ² na pozemku st. 2395 – zast. plocha a nádvoří, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko pro obec a k.ú. Blansko, na LV č. 4475.
<u>Nájemce:</u> Wilmar s.r.o., IČO 27677575, Smetanova 2359/6, Blansko
<u>Doba nájmu:</u> na dobu neurčitou, od 01.11.2012
<u>Nájemné:</u> Od 01.11.2012: 6.600 Kč/rok (tj. 550 Kč/měs., 300 Kč/rok/m ²) ... atd. Dále pak např. Od 01.01.2021: 7.500 Kč/rok (tj. 625 Kč/měs., 341 Kč/rok/m ²) Od 01.01.2022: 7.788 Kč/rok (tj. 649 Kč/měs., 354 Kč/rok/m ²) Od 01.01.2023: 8.964 Kč/rok (tj. 747 Kč/měs., 408 Kč/rok/m ²)

- Z výše uvedeného je patrné, že původní výše nájemného z roku 2012 (300 Kč/rok/m²) se za 12 roků zvýšila o 108 Kč/rok/m², což činí **navýšení o 36 %**.
- Učiněno tak bylo např. *Oznámením o zvýšení nájemného o průměrnou míru inflace za rok 2020 ze dne 14.01.2021*, kdy bylo nájemné pro rok 2021 zvýšeno na 7.500 Kč/rok (míra inflace za rok 2020 činila 3,2 %), *Oznámením o zvýšení nájemného o průměrnou míru inflace za rok 2021 ze dne 12.01.2022*, kdy bylo nájemné pro rok 2022 zvýšeno na 7.788 Kč/rok (míra inflace za rok 2021 činila 3,8 %) a poslední aktuální změna byla provedena *Oznámením o zvýšení nájemného o průměrnou míru inflace za rok 2022 ze dne 12.01.2023*, kdy nájemné pro rok 2023 bylo navýšeno na 8.964 Kč/rok (míra inflace za rok 2022 činila 15,1 %¹⁵).

3) Smlouva o nájmu bytu ev. č. 2018/000087/KOM/NS ze dne 11.06.2018

<u>Předmět nájmu:</u> byt – byt č. 8 o velikosti 1+1 (plocha 31,76 m ²) v 1. nadzemním podlaží budovy č.p. 1168 – BD (na adrese Údolní 1168/23), který je součástí pozemku st. 1260/3 - zast. plocha a nádvoří, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko pro obec a k.ú. Blansko, na LV č. 10001.
<u>Nájemce:</u> Š.A., FO – občan města Blansko,
<u>Doba nájmu:</u> na dobu určitou, od 01.07.2018 do 30.06.2019, prodlužováno (do 30.06.2021)

¹⁵ Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

Nájemné:

Od 01.07.2018: 56 Kč/m²/měs. (tj. 1.698 Kč/měs.) + zálohy služby 1.840 Kč/měs.

Od 01.09.2020: 57,18 Kč/m²/měs. (tj. 1.747 Kč/měs.) + zálohy služby 1.800 Kč/měs.

- Informace o výši nájemného a výši záloh od 01.09.2020 byla čerpána z *Výpočtového listu platného od 01.09.2020*, který je součástí spisu k této smlouvě.

4) Smlouva o nájmu bytu ev. č. 2020/000167/SRM/NS ze dne 01.09.2020, vč. Dodatku č. 1 ze dne 30.08.2021 a Dodatku č. 2 ze dne 15.08.2022

Předmět nájmu:

byt – byt č. 12 o velikosti 1+1 (plocha 32,10 m²) v 2. nadzemním podlaží budovy č.p. 1167 – BD (na adrese 9. května č.p. 1167/24), který je součástí pozemku st. 1259/3 - zast. plocha a nádvoří, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko pro obec a k.ú. Blansko, na LV č. 10001.

Nájemce: H.K., FO – občan města Blansko

Doba nájmu: na dobu určitou, od 01.09.2020 do 31.08.2021, prodlužováno (akt. do 31.08.2023)

Nájemné:

Od 01.09.2020: 57,18 Kč/m²/měs. (tj. 1.747 Kč/měs.) + zálohy služby 1.840 Kč/měs.

- Informace o výši nájemného a výši záloh od 01.09.2020 byla čerpána z *Výpočtového listu platného od 01.09.2020*, který je součástí spisu k této smlouvě.

Kontrolní zjištění (4): Nebyly zjištěny chyby a nedostatky, ostatní sdělení a doporučení viz Závěr.

- Od 01.01.2022 je u nebytových (a rovněž i bytových) prostor nastaven nový režim vystavování daňových dokladů k úhradám nájemného, a to dle přijatých plateb a nikoli již dle vystavených předpisů, takto:
 - o u nájmu hrazeného s DPH město vystavuje fakturu – daňový doklad a nájem je hrazen na základě této faktury.
 - o v případě nájmu osvobozeného od DPH je nájem hrazen dle nájemní smlouvy se splatností v ní ujednané, popř. dle *Oznámení o zvýšení nájemného o průměrnou výši inflace*.
 - o u plateb záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu je vystaven platební kalendář na celý rok, a to vč. DPH, který slouží jako daňový doklad.
 - o u paušálních plateb je vystavována faktura.
- Dle přehledu „*Roční předpis nájemného na byty a nebytové prostory za rok 2021, 2022 a 2023, vč. úhrad nájemného*“ (výstup z programu GINIS) bylo ověřeno, že nájemné bylo v tomto období hrazeno od všech nájemců (až na jednu výjimku) včas a v plné výši.
 - o např. **předpis nájemného** (vznik pohledávky města v účetnictví města) **za nebytové prostory za rok 2021** činil celkem **2.902.848,33 Kč**, kdy z této částky nebylo ke dni 31.12.2021

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

uhrazeno 340.277,54 Kč (nájemce Služby Blansko, s.r.o.).

- Smluvní ujednání o každoroční zvyšování nájemného o průměrnou míru inflace jsou, v závislosti na její výši, ze strany kontrolované osoby pravidelně každým rokem plněna. Míra inflace je každým rokem stanovena dle údajů v oznámení Českého statistického úřadu¹⁶. U nebytových prostor se nájemné o průměrnou výši inflace navyšuje vždy od 1. ledna a u bytů se nájemné o průměrnou výši inflace navyšuje vždy od 1. července.
 - o Např. dle *Oznámení o zvýšení nájemného o průměrnou míru inflace za rok 2020 ze dne 14.01.2021* bylo **nájemné pro rok 2021 zvýšeno o 3,2 %**, dle *Oznámení o zvýšení nájemného o průměrnou míru inflace za rok 2021 ze dne 12.01.2022* bylo **nájemné pro rok 2022 zvýšeno o 3,8 %** a dle *Oznámení o zvýšení nájemného o průměrnou míru inflace za rok 2022 ze dne 12.01.2023* bylo **nájemné pro rok 2023 zvýšeno o 15,1 %**.
- město vede řádnou **evidenci neuhrazených pohledávek** vyplývajících z pronájmu bytových a nebytových prostor. Opravné položky k pohledávkám město účtuje 1x ročně, vždy ke dni 31.12.
 - o **Pohledávky** na nájemném za bytové a nebytové prostory **ke dni 31.12.2022** činily celkem:
 - *SU 311.0601 – pohledávky na nájemném za byty* - **4 755 564,03 Kč**
(k tomu opravné položky k pohledávkám po splatnosti činí 4 631 918,75 Kč)
 - *SU 311.0701 – pohledávky na nájemném za nebytové prostory* - **1 158 Kč**
(k tomu opravné položky k pohledávkám po splatnosti činí 0 Kč)
- **Celková částka po splatnosti za nájmy bytových a nebytových prostor** byla tedy k uvedenému datu vyčíslena ve výši **4 756 722,03 Kč**, z toho částka cca **3 500 000 Kč je vymáhána soudně** (popř. právní cestou). Dlužné nájemné za byty vzniklo zejména za období, kdy smlouvy o nájmu na byty byly uzavírány ještě na dobu neurčitou. Od cca roku 2006 je nastaven již jiný, výrazně efektivnější, režim na uzavírání smluv o nájmu bytu, kdy se tyto uzavírají **pouze na dobu určitou**, a to na dobu jednoho roku. Toto dlužné nájemné je vymáháno na základě žalob.
- Na účtu *SU 905 – Vyřazené pohledávky* jsou ke dni 31.12.2022 vedeny vyřazené pohledávky města v celkové hodnotě 627.397,69 Kč. Na účtu *947 – Krátkodobé podmíněné pohledávky ze soudních sporů, správních řízení a jiných řízení* jsou ke dni 31.12.2022 vedeny krátkodobé podmíněné pohledávky ze soudních sporů, právních a jiných řízení v hodnotě 1.980.201,27 Kč. **Na těchto účtech nejsou vedeny žádné pohledávky týkající se bytových či nebytových prostor.**
- K otázce navyšování cen energií bylo pověřenou osobou sděleno, že vyúčtování za rok 2022 ještě není uzavřeno a tato otázka se bude teprve řešit.

¹⁶ Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny

U vybraného vzorku nájemních smluv (VZOREK 1 a VZOREK 2) bylo závěrem zjištěno

- **řádné plnění povinností města Blansko vyplývajících z platné právní úpravy nájmu hmotných nemovitých věcí ve vlastnictví města**, upravené zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (oddíl 3, zejména ujednání nájemného v § 2217, § 2246 a násl.), dále dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (zejména § 102) a rovněž zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (v oblasti účetní evidence majetku, pohledávek, opravných položek, inventarizace apod.).
- **řádné plnění povinností města Blansko stanovených vnitřními předpisy města Blanska** obsahujícími pravidla pro smlouvy uzavírané městem Blanskem, pravidla pro vymáhání pohledávek města a pravidla pro hospodaření s byty v majetku města Blanska.
- **řádné účtování o vzniku pohledávek** vyplývajících z nájemních smluv a smluv o nájmu bytu v účetnictví (předpisů nájemného) a jejich řádné hrazení.
- Za opožděné platby je v nájemních smlouvách ujednan úrok z prodlení. Dle sdělení pověřené osoby je nájemné u všech kontrolovaných subjektů **hrazeno v souladu se smlouvou**. Pokud jde o pohledávky vzniklé ze smluv o nájmu po jejich splatnosti, jsou tyto **řádně vymáhány**, a to v souladu s vnitřními pravidly města.
- **řádné plnění inflační doložky** ujednané v nájemních smlouvách.

U vybraného VZORKU 1 (nájemce CoCo Coffee Company s.r.o.) bylo současně **ověřováno, zda a jakým způsobem byla městem Blanskem přijata doporučení daná kontrolní skupinou FVZM**, která byla jako výsledek kontroly uvedena v závěru zápisu z kontroly vyhotoveného dne 10.09.2021.

Ačkoliv byl v případě pronájmu „kavárny na Poduklí“ záměr města Blansko, co se výše nájmu za tyto nebytové prostory týče, původně jiný (mělo se jednat o částku ve výši 20 tisíc Kč bez DPH/měs. - viz článek „Kavárna na Poduklí už příští rok v květnu? Město hledá stavitele a provozovatele“ uveřejněný na webových stránkách města dne 17.02.2020¹⁷), bylo s nájemcem CoCo Coffee Company s.r.o. nájemní smlouvou ze dne 20.01.2021 sjednáno nájemné ve výši 15.550 Kč/měs., a to v souladu s jeho nabídkou coby uchazeče ve výběrovém řízení. Kavárna Na Poduklí je umístěna v centru města, čili v jeho lukrativní části. Proto bylo v závěru zápisu z kontroly vyhotoveného FVZM dne 10.09.2021 konstatováno, že nájemné sjednané s nájemcem CoCo Coffee Company s.r.o. pro rok 2021 je neprůměrně vyšší obvyklého nájemného pro daný typ pronájmu v daném místě a čase. Kontrolní skupina tak městu **doporučila provést přezkum výše tohoto nájemného**.

- Kontrolou bylo zjištěno, že uvedený stav je ke dni 03.04.2023 stále beze změny a nájemné za tyto nebytové prostory nebylo v kontrolovaném období navýšeno (bez ohledu na sjednání inflační doložky). Dle sdělení pověřené osoby je cena nájmu kavárny **stanovena dohodou, prostřednictvím obálkové metody, popř. tuto cenu stanovuje Rada města**.

¹⁷ Dostupné z: <https://www.blansko.cz/clanky/2020/02/kavarna-na-podukli-uz-pristi-rok-v-kvetnu-mesto-hleda-stavitele-a-provozovatele#mj>

4.2 Hospodaření města s nemovitým majetkem a jeho evidence v účetnictví

VZOREK 3

U kontrolované osoby **odboru FIN** byl proveden **namátkový výběr staveb evidovaných na LV č. 10001** obsahující seznam nemovitostí v katastrálním území Blansko, jejichž vlastníkem je město Blansko (seznam vybraných staveb viz *Příloha č. 2: Výpis vybraných staveb evidovaných v LV č. 10001 pro katastrální území Blansko (vlastník: město Blansko)*).

Kontrolní zjištění (5): Nebyly zjištěny chyby a nedostatky.

- U vybraného VZORKU 3 byla ověřena evidence tohoto majetku města v účetnictví města a dotazem k tomuto majetku byly zjištěny doplňující informace o způsobu jeho využití, popř. i osobě, kterými je daný majetek využíván, na základě jakého právního jednání je užíván a který odbor MěÚ je pověřen jeho správou. Odpovědi na tyto dotazy jsou obsahem seznamu vybraných staveb (viz *Příloha č. 2: Výpis vybraných staveb evidovaných v LV č. 10001 pro katastrální území Blansko (vlastník: město Blansko)*).
- U vybraného vzorku bylo závěrem zjištěno **řádné plnění povinností města Blansko vyplývajících z platné právní úpravy** hospodaření města se svým majetkem, a to dle § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (z pohledu účelnosti a hospodárnosti), a rovněž **řádné plnění povinností města Blansko** dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a to zejména v oblasti účetní evidence dlouhodobého hmotného nemovitého majetku ve vlastnictví města a jeho inventarizace.

III. Závěr kontroly:

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 za zajištění nadstandardních podmínek týkajících se místa provedení kontroly (zejména druhé dílčí kontroly konané dne 05.04.2023). Poděkování patří především vedoucí odboru FIN, Ing. Aleně Skoupé, za její mimořádnou ochotu a pohotovou spolupráci.

a) Zjištěné nedostatky

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

b) Sdělení a doporučení k vybraným kontrolním zjištěním:

Ke kontrolnímu zjištění (3):

- **Příjmy z pronájmů bytových a nebytových prostor města Blansko** jsou vedené v **hospodářské činnosti** města. Příjmy v hospodářské činnosti jsou sledovány **odděleně mimo rozpočet** města.

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

Sdělení:

- Hospodářská činnost obcí je často nesprávně zaměňována s podnikáním - neboli, pokud určitá činnost vykazuje znaky podnikání (včetně dosahování zisku), považuje se za činnost hospodářskou, pokud tomu tak není, je vykazována jako činnost hlavní. Může však existovat i takové „podnikání“, které není „podnikáním živnostenským“ (právě například podnikání v oblasti pronájmu). Primárně je však nutné, aby obec uměla definovat činnost, kterou lze chápat jako činnost hlavní. Rozhodující by právě měl být onen cíl (zda jde zejména o dosažení zisku či zda jde o veřejnou službu s cílem uspokojovat potřeby svých občanů). Dle ustanovení **§ 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích**, ve znění pozdějších předpisů, **obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a potřeby svých občanů. Dle § 38 téhož zákona do základních funkcí obce náleží i péče o zachování a rozvoj svého majetku.** Činnosti prováděné nad rámec toho, co je zdůvodnitelné jako plnění funkcí obcí, by měly pak být posuzovány jako hospodářská činnost, a to bez ohledu na to, zda z ní je či není dosahován zisk. Ekonomická efektivita by zde však měla být nadále sledována. V takovém případě dochází k oddělení finančních toků týkajících se hospodářské činnosti, která je činností „nad rámec“ funkcí obce.
- Dle sdělení vedoucí odboru FIN byla problematika hospodářské činnosti měst a obcí v minulosti několikrát předmětem diskuzí. **Odbor FIN uvedenou metodiku MF z roku 2020 zná a konzultoval ji i s auditorskou společností města. Rozsah hospodářské činnosti stanoví Rada města; poslední aktualizace (platná od 1.1.2023) byla schválena usnesením č. 20 ze 2 rady konané dne 22.11.2022.** Hlavní činnost města je vedena v programu IS GINIS, který nedisponuje modulem, jenž by umožňoval sledování nájmu a souběžně i služeb s nájmem spojených. Za tím účelem byl pořízen samostatný program STARLIT, který je přímo určený pro sledování nájmu a služeb s nájmem spojených, tzn. pro sledování záloh za energie a pro jejich následné vyúčtování. Programy nejsou navzájem propojeny, což je jeden z důvodů, proč jsou nájmy vedeny v rámci hospodářské činnosti. Dalším důvodem je zachování kontinuity (návaznosti) účtování a sledování výnosů zpětně mezi jednotlivými roky. Vzhledem k výše uvedenému je vedení pronájmů v rámci hlavní činnosti složitý problém. Převod pronájmu obecních bytů a nebytových prostor do hlavní činnosti města obecně představuje značně komplikované kroky, neboť se řeší otázky práv a povinností ve vztahu k otázkám rozpočtu, k otázce nastavení pravidel zákona o finanční kontrole, popř. i k otázce případných změn zřizovacích listin. Proto není myslitelné takovou změnu provést v průběhu krátkého časového horizontu.

Doporučení:

- S ohledem na výše uvedené kontrolní skupina doporučuje, aby **pronájem obecních bytů a nebytových prostor** ve vlastnictví města Blansko byl **do budoucna veden v činnosti hlavní a nikoli v činnosti hospodářské.** Přitom vychází z aktuální metodické odpovědi Ministerstva financí ČR k této problematice, viz odkaz: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/uzemni-rozpocty/metodicka-podpora/2020/pronajem-obecnich-bytu-a-nebytovych-pros-37920> (k tomuto obsahu blíže viz Příloha č. 3: *Metodické odpovědi Ministerstva financí ČR k problematice pronájmu obecních bytů a nebytových prostor v hospodářské činnosti obcí*). Při rozhodování o této záležitosti by zejména měla být respektována svobodná vůle

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

zastupitelstva města.

Ke kontrolnímu zjištění (4):

- 1) Kontrolou bylo zjištěno, že s nájemcem CoCo Coffee Company s.r.o. bylo nájemní smlouvou ze dne 20. 01.2021 na pronájem nebytových prostor „kavárny na Poduklí“ sjednáno **nájemné ve výši 15.550 Kč/měs.** (pronájem předmětu nájmu byl schválen na 46. schůzi RM dne 3. 11. 2020 - usn. č. 17¹⁸, nájemní smlouva byla schválena na 49. schůzi RM dne 12. 1. 2021 - usn. č. 36), a to v souladu s jeho nabídkou coby uchazeče ve výběrovém řízení. Kavárna je umístěna v centru města, čili v jeho lukrativní části. Kontrolou bylo zjištěno, že **nájemné za nebytové prostory „kavárny na Poduklí“ nebylo v kontrolovaném období navýšeno** (vyjma inflační doložky), **což by pozitivně ovlivnilo příjmy města z pronájmu nebytových prostor**, a to ani na základě závěru z kontroly FVZM (zápis vyhotoven dne 10.09.2021), který doporučil provést přezkum výše tohoto nájemného, zda je pro daný typ pronájmu v úrovních obvyklých v daném místě a čase. Dle sdělení pověřené osoby je cena nájmu kavárny **stanovena dohodou, prostřednictvím obálkové metody, popř. tuto cenu stanovuje Rada města.**

Sdělení ad 1:

- V případě majetkových dispozic města spočívajících rovněž i v pronájmu majetku města by toto mělo **dbát pravidla „nepronajímat za cenu nižší, než je nájemné v místě a čase obvyklé“.** V takovém případě se nejedná o přímou či analogickou aplikaci § 39 odst. 2 zákona o obcích, ale o aplikaci zde již zmiňovaného § 38 odst. 1 téhož zákona, jehož je takové pravidlo součástí. U těchto dispozic sice město není povinno formálně zaznamenávat důvody pro akceptování jiné než ekonomicky nejvýhodnější nabídky, ale v případě „sporu“ (např. sporu o náhradu škody apod.) by je však muselo prokazovat stejně, jako by muselo prokazovat reálné naplnění důvodů pro odchylku podle § 39 odst. 2 zákona o obcích.
- V současné době nelze pochybovat o ovlivnění ceny nájmu nebytových prostor vysoce nepříznivými ekonomickými podmínkami zapříčiněnými zejména navyšováním cen energií a citelným zvýšením míry inflace, neboť to vše bezesporu má zásadní vliv na úroveň zájmu o pronájem tohoto typu prostor, a to nejen ve městě Blansko, a nejen v oblasti hostinské činnosti. Dle sdělení vedoucí odboru SRM-OBNH, pokud je o pronájem nebytových prostor alespoň i minimální zájem a město je tak má komu nabídnout, učiní tak, neboť **před ekonomickou výhodností může město preferovat účelnost a službu veřejnosti** (službu svým občanům) **nad nabídkovou cenu, čímž bude naplňovat svou základní funkci.** V takovém případě i na první pohled „neekonomické pronájmy“ jsou výhodné, neboť nájemce se prostřednictvím úhrad nájemného alespoň částečně podílí na nákladech, které městu

¹⁸ Usnesení č. 17 (RM č. 46 ze dne 03.11.2020) :

„Rada schvaluje pronájem objektu budoucí kavárny včetně plochy zpevněné terasy na pozemku parc. č. st. 2840 v k. ú. Blansko společnosti Coco Coffee Company s .r. o., Českovice 198, 678 01 Blansko, IČO: 05109019 za nájemné ve výši 15.550 Kč/měsíc + platná sazba DPH, přičemž konkrétní podmínky pronájmu budou specifikovány v nájemní smlouvě, která bude předložena Radě města Blansko k projednání“.

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

vznikají v souvislosti s jeho péčí o tyto nebytové prostory coby péčí řádného hospodáře, neboť město má povinnost se o tyto nebytové prostory starat, pečovat o jejich zachování a rozvoj, chránit je před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím.¹⁹

Doporučení ad 1:

- S ohledem na výše uvedené kontrolní skupina **doporučuje, aby u nájemních smluv na pronájem majetku ve vlastnictví města byla cena nájemného, v případě odchylky od ceny v místě a čase obvyklé, odůvodněna** (nejlépe v usnesení Rady města, před schválením přísl. nájemní smlouvy), čímž bude naplňován § 38 odst. 1 zákona o obcích, ve znění:
 - „*Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn*“.
- Odůvodnění odchylky od ceny obvyklé podle § 38 odst. 1 zákona o obcích v sobě zahrnuje dva aspekty - odchylka musí být odůvodnitelná, tj. musí být založena na legitimních, objektivních důvodech, a současně tyto důvody musí být prokazatelným způsobem zaznamenány. Důvod pro odchylku tedy především musí objektivně obstát při posuzování, zda určitá dispozice byla skutečně účelná a rozumná.

2) Nájemné město o průměrnou míru inflace pravidelně navyšuje

- u nebytových prostor od 1. ledna
- u bytů od 1. července

Doporučení ad 2:

- Kontrolní skupina městu **doporučuje** inflační navýšení nájemného **provádět jednotným způsobem ke stejnému termínu a v návaznosti na automatické možnosti systému.**

c) Ostatní sdělení a doporučení:

- Kontrolní skupina městu doporučuje **provést aktualizaci Směrnice č. 3/2016 – Smlouvy uzavírané Městem Blanskem**, účinné od 01.07.2016 (schválené Radou města, dne 28.06.2016, usn. 26), která upravuje pravidla vzniku smluv, v nichž vystupuje město Blansko jako jedna ze smluvních stran, vč. jejich následné evidence a kontroly plnění povinností z těchto smluv vyplývajících, a to **o elektronické schvalování smluv, elektronické verze dokumentů a uvádění povinných údajů datové schránky.**

¹⁹ Povinnost města Blansko pečovat o svůj majetek vyplývá z § 38 odst. 1, 2 a 6 zákona o obcích

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

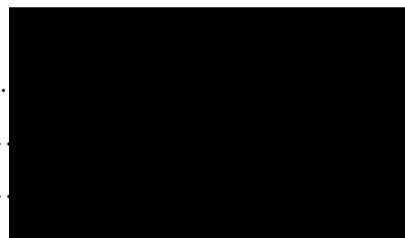
V Blansku dne 14.04.2023

Za kontrolní skupinu:

Mgr. Petra Kupková (pověřena vedením) podpis:

Ing. Veronika Dobiášková (člen) podpis:

Josef Nejezchleb (člen) podpis:



Počet stran zápisu (vč. příloh a schvalovací doložky): 33

Přílohy:

- 1) Právní úprava nájmu hmotných nemovitých věcí ve vlastnictví územních samosprávných celků. Vnitřní pravidla upravující uzavírání nájemních smluv, hospodaření s byty v majetku města Blansko a vymáhání pohledávek města Blansko
- 2) Výpis vybraných staveb evidovaných v LV č. 10001 pro katastrální území Blansko (vlastník: město Blansko)
- 3) Metodické odpovědi Ministerstva financí ČR k problematice pronájmu obecních bytů a nebytových prostor v hospodářské činnosti obcí

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

3) Seznam písemností a zdrojů použitých ke kontrole:

- 1) *Analytická evidence nájmu, vč. účtového rozvrhu na rok 2022 (popis analytik)*
- 2) *Data o hospodaření města Blansko – plnění rozpočtu na položce 2132 (Příjem z pronájmu nebo pachtu ostatních nemovitých věcí a jejich částí) za období 2018 – 2022*
- 3) *Inventurní soupisy majetku města Blansko, sestavené ke dni 31.12.2022 (SU 021.0100 – Bytové domy a bytové jednotky, SU 021.0200 – Budovy pro služby obyvatelstvu, SU 021.0300 – Jiné nebytové domy a nebytové jednotky, SU 311.0601 – pohledávky na nájemném za byty, 311.0701 – pohledávky na nájemném za nebytové prostory)*
- 4) *LV č. 10001 pro katastrálním území Blansko (vlastník: město Blansko)*
- 5) *Nájemní smlouva ev. č. 2012/038/N-Pe ze dne 26.10.2012, vč. Oznámení o zvýšení nájemného o průměrnou míru inflace za rok 2020 ze dne 14.01.2021, vč. Oznámení o zvýšení nájemného o průměrnou míru inflace za rok 2021 ze dne 12.01.2022 a vč. Oznámení o zvýšení nájemného o průměrnou míru inflace za rok 2022 ze dne 12.01.2023*
- 6) *Roční předpis nájemného na byty a nebytové prostory za rok 2021, 2022 a 2023, vč. úhrad nájemného (výstup z programu GINIS)*
- 7) *Smlouva o nájmu bytu ev.č. 2018/000087/KOM/NS ze dne 11.06.2018, vč. Výpočtového listu platného od 01.09.2020*
- 8) *Smlouva o nájmu bytu ev. č. 2020/000167/SRM/NS ze dne 01.09.2020 vč. Dodatku č. 1 ze dne 30.08.2021 a Dodatku č. 2 ze dne 15.08.2022, vč. Výpočtového listu platného od 01.09.2020*
- 9) *Nájemní smlouva č. 2021/000187/SRM/NS ze dne 20. 1. 2021, vč. Dodatku č. 1 (ev. č. 2021/000187/SRM/NS/1) ze dne 30. 6. 2021 a Dodatku č. 2 (ev. č. 2021/000187/SRM/NS/2) ze dne 03.01.2023*
- 10) *Obratová (analytická) předvaha za rok 2022 (se zaměřením na nájmy bytů a nebytových prostor)*
- 11) *Předpisy a úhrady pohledávek města plynoucí z nájemních smluv za období 2021, 2022 a 2023 (předpis pohledávek a úhrady nájemného, úhrady záloh na služby, oznámení o navýšení nájemného o inflaci apod.)*
- 12) *Evidenze neuhrazených pohledávek z nájemného (dlužné nájemné po splatnosti)*
- 13) *Seznamu nájemců dle evidence v programu SSB 2000 dle stavu ke dni 31.03.2023 (bytové a nebytové prostory)*
- 14) *Schválený rozpočet města Blansko na rok 2022*
- 15) *Schválený rozpočet města Blansko na rok 2021*
- 16) *Schválený rozpočet města Blansko na rok 2020*
- 17) *Směrnice č. 3/2016 – Smlouvy uzavírané Městem Blanskem (účinnost od 01.07.2016)*
- 18) *Směrnice č. 4/2017 – Vymáhání pohledávek Města Blanska (účinnost od 01.06.2017)*
- 19) *Směrnice č. 1/2019 – Hospodaření s byty v majetku Města Blanska (účinnost od 01.04.2019)*
- 20) *Usnesení Rady města Blansko č. 26 z 38. schůze konané dne 28.06.2016*
- 21) *Usnesení Rady města Blansko č. 11 z 57. schůze konané dne 02.05.2017*
- 22) *Usnesení Rady města Blansko č. 27 z 6. schůze konané dne 29.01.2019*
- 23) *Usnesení Rady města Blansko č. 17 z 46. schůze konané dne 03.11.2020*
- 24) *Usnesení Rady města Blansko č. 36 z 49. schůze konané dne 12.01.2021*
- 25) *Účetní závěrka města Blansko (Výkazy Rozvaha, Výkaz zisků a ztrát a Příloha) sestavená ke dni 31.12.2020, ke dni 31.12.2021 a ke dni 31.12.2022*
- 26) *Účtový rozvrh na rok 2022*
- 27) *Výkaz pro hodnocení plnění rozpočtu města Blansko za rok 2020 FIN 2-12 M*
- 28) *Výkaz pro hodnocení plnění rozpočtu města Blansko za rok 2021 FIN 2-12 M*
- 29) *Výkaz pro hodnocení plnění rozpočtu města Blansko za rok 2022 FIN 2-12 M*
- 30) *Závěrečný účet města Blansko za rok 2020*

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

31) Závěrečný účet města Blansko za rok 2021

32) Elektronické zdroje:

- webové stránky města Blansko na <https://www.blansko.cz/>
- registr smluv na <https://smlouvy.gov.cz/>
- katastr nemovitostí na <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- informační portál Ministerstva financí ČR na <https://monitor.statnipokladna.cz/>
- Průměrná roční míra inflace https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

1. Přílohy

Příloha č. 1: Právní úprava nájmu hmotných nemovitých věcí ve vlastnictví územních samosprávných celků. Vnitřní pravidla upravující uzavírání nájemních smluv, hospodaření s byty v majetku města Blansko a vymáhání pohledávek města Blansko

Právní úprava nájmu hmotných nemovitých věcí ve vlastnictví územních samosprávných celků.

- a) **zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník** (oddíl 3, zejména ujednání nájemného v § 2217, § 2246 a násl.)
- *Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.*
 - *Strany ujednávají nájemné pevnou částkou. Má se za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc.*
 - *Strany si ujednávají, která plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby zajistí pronajímatel; schází-li takové ujednání, použije se ustanovení odstavce 2.*
 - ***Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby.** Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.*
 - *Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného.*
 - *Neujednávají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek podle tohoto ustanovení, se nepřihlíží.*
 - *Nájemce platí nájemné **předem na každý měsíc** nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednan den pozdější. **Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel;***
 - *Ujednávají-li strany, že nájemce dá pronajímateli **peněžitou jistotu**, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nebo ujednávají-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu, nesmí jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.*
 - *Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.*
- b) **Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů** (zejména v § 2, § 6, § 7, § 14, § 15) tj.:
- *Finanční hospodaření územních samosprávných celků a svazků obcí se řídí mj. jejich ročním - **rozpočtem.***
 - ***Obsahem rozpočtu jsou příjmy a výdaje a ostatní peněžní operace, včetně tvorby a použití peněžních***

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

fondů, pokud není dále uvedeno, že probíhají mimo rozpočet.

- *Mimo rozpočet se uskutečňují peněžní operace týkající se*
 - *cizích prostředků,*
 - *sdířených prostředků.*
- *Podnikatelská činnost územního samosprávného celku a svazku obcí se sleduje mimo rozpočtové příjmy a výdaje. Její výsledek se promítne do rozpočtu a je součástí závěrečného účtu územního samosprávného celku a svazku obcí.*
- ***Příjmy rozpočtu obce tvoří mj. rovněž příjmy z vlastního majetku a majetkových práv.***
- *Při rozpisu rozpočtu se rozpočet člení podle podrobné rozpočtové skladby.*
- *Územní samosprávný celek a svazek obcí uskutečňuje své finanční hospodaření v souladu se schváleným rozpočtem a vykonává kontrolu svého hospodaření podle zvláštního právního předpisu upravujícího finanční kontrolu ve veřejné správě po celý rozpočtový rok.*

c) **zákon č. 128/2000 Sb., o obcích** (zejména v § 38 odst. 1 a odst. 7):

- ***Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je rálně odůvodněn. Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví.***
- ***Obec je povinna trvale sledovat, zda dlužníci včas a rálně plní své závazky, a zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku z nich vyplývajících práv.***

d) **zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví**

- ***Účetní jednotky, které vedou účetnictví v plném rozsahu, nebo ve zjednodušeném rozsahu, účtují podvojnými zápisy o stavu a pohybu majetku a jiných aktiv, závazků včetně dluhů a jiných pasiv, dále o nákladech a výnosech a o výsledku hospodaření.***

Směrnice č. 3/2016 - Smlouvy uzavírané Městem Blanskem, účinné od 01.07.2016

- **Nájemní smlouvy na byty se uzavírají na základě Pořadí žadatelů o pronájem bytu schváleného Radou města Blansko. Pakliže se jedná o nájem bytu mimo Pořadí žadatelů o pronájem bytu, je tato skutečnost rovněž schvalována Radou města.**
- **Veškeré nájemní smlouvy jsou rálně evidovány a číslovány (smlouvy nájemní v hospodářské činnosti s označením „NS“), a to i v případě, je-li text smlouvy navrhován druhou smluvní stranou. Smlouvy jsou označeny nezaměnitelným PIDem (čárovým kódem).**
- **Smlouvy jsou mezi smluvními stranami vzájemně odsouhlasovány, po tomto odsouhlasení předává odbor SRM-OBNH smlouvy externímu právníkovi, který je posuzuje z hlediska podstatných náležitostí. MěÚ veškeré smlouvy eviduje pro vnitřní potřeby jako elektronický obraz v modulu SML.**
- **Všechny soukromoprávní smlouvy s hodnotou předmětu těchto smluv vyšší než 50 000 Kč**

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

bez daně z přidané hodnoty, vč. jejich dodatků, jsou městem Blanskem coby povinným subjektem podle § 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) uveřejňovány v registru smluv. Pokud je uzavřen dodatek ke smlouvě uzavřené do 30.06.2016, pak se společně s tímto dodatkem uveřejňuje i tato původní smlouva.

Směrnice č. 4/2017 - Vymáhání pohledávek Města Blanska, účinné od 01.06.2017

- Pohledávky města se evidují v příslušných agendách na příslušných odborech v účetním systému GINIS, popř. v jiných systémech a programech určených pro správu jednotlivých agend, výjimečně ručně či v papírové podobě.
- Při jejich vymáhání je uplatňována obecná zásada, že pokud není pohledávka uhrazena dobrovolně ani na základě upomínky, její další vymáhání si následně spravuje příslušný odbor, který je zodpovědný za uzavření dané smlouvy.
- Odbor SRM při prodloužení delším než 3 měsíce zašle dlužníkovi výzvu k úhradě v náhradní 15 denní lhůtě.
 - o U nájemní smlouvy na dobu neurčitou
 - po uplynutí této lhůty zasílá odbor SRM druhou výzvu „*Oznámení o neplnění povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy*“ (dále jako 2. výzva)
 - u nebytových prostor zašle odbor SRM do 21 dnů od doručení 2. výzvy výpověď z nájemní smlouvy (tato povinnost odboru SRM vychází z usnesení Rady města č. 6 z 18. schůze konané dne 19.10.1999).
 - u bytových prostor předloží návrh na výpověď z nájemní smlouvy o nájmu bytu na nejbližší zasedání Rady města a teprve až na základě jejího usnesení zašle nájemci výpověď z nájemní smlouvy.
 - o U nájemní smlouvy na dobu určitou
 - Před ukončením smlouvy zašle odbor SRM na základě „*Oznámení o neplnění povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy*“ nájemci dopis s uvedením výše pohledávky (2. výzva) a pokud nájemce dluh ve stanovené lhůtě neuhradí, není mu smlouva prodloužena.
- Pokud nejsou pohledávky dlužníkem uhrazeny ani po 2. výzvě, jsou tyto pohledávky k termínu výpovědní doby předány k vymáhání externí právní kanceláři.
- Město Blansko současně pomocí systému GINIS v modulu UCR sleduje insolvenční řízení a vymáhá pohledávky i v dědickém řízení.

Směrnice č. 1/2019 – Hospodaření s byty v majetku Města Blanska, účinné od 01.04.2019

- Kompletní hospodaření s bytovým fondem obhospodařuje Odbor správy a rozvoje města (dříve Odbor komunální údržby, zrk. KOM), kromě bytů zvláštního určení (byty v domech s pečovatelskou službou či bezbariérové byty) a sociální bydlení pro osamělé rodiče

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

a nezaopatřené děti.

- Byty zvláštního určení (byty v domech s pečovatelskou službou či bezbariérové byty) a sociální bydlení pro osamělé rodiče a nezaopatřené děti: Žádosti o pronájem bytů v uvedených bytech shromažďuje Odbor sociálních věcí, který na přidělení bytů sestavuje pořadník. Odborem sociálních věcí navržené nájemníky projednává komise sociální a zdravotní, následně schvaluje Rada města. Výběr nájemného a správu budov zajišťuje odbor SRM v hospodářské činnosti. Jedná se např. o:
 - budova 9. května 1172/1 v Blansku (sociální byty)
 - budova Pod Javory 2243/32 v Blansku (Domov s pečovatelskou službou – DPS)
- Nájem bytu se uzavírá na dobu určitou, a to na 1 rok od uzavření smlouvy. V případě řádného plnění podmínek nájemní smlouvy odbor SRM dodatkem nájemní smlouvu prodlouží o další rok. V případě porušení podmínek nájemní smlouvy, pokud nájemce požádá o prodloužení nájemní smlouvy, předkládá odbor SRM tuto žádost k projednání Radě města, přičemž smlouva může být prodloužena i o dobu kratší než 1 rok. Uzavřením nájemní smlouvy o nájem bytu je žadatel vyřazen z pořadí žadatelů.
- U bytů o velikosti 2+kk a větších se provádí výběrové řízení (uveřejňuje se záměr vč. uvedení podmínek nájmu a vč. minimální výše nájemného, a to po dobu minim. 30 dní).
- Umožňuje se i nájem bytu mimo pořadí (dle podmínek uvedených v čl. 8 směrnice).
- Umožňuje se i podnájem bytu (dle podmínek uvedených v čl. 9 směrnice).
- Zvláštní pravidla se uplatňují u hospodaření s byty při základních a mateřských školách (dle podmínek uvedených v čl. 10 směrnice).
- Směrnice upravuje pravidla pro obsah, podání a vyřazení žádosti o nájem bytu, pravidla upravující pořadí žadatelů o nájem bytu a jeho vedení.
- Přílohou je „Bodové hodnocení bytové situace žadatele o byt o velikosti 0+1, 1+1 v Blansku“.

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

Příloha č. 2: Výpis vybraných staveb evidovaných v LV č. 10001 pro katastrální území Blansko (vlastník: město Blansko)

- 1) Pozemek st. 35/1, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – objekt k bydlení“, ul. Zámek č.p. 3 (**Podzámčí**)
 - spravuje odbor SRM
 - je vedeno v hlavní činnosti města
 - stavební objekt se rekonstruuje

- 2) Pozemek st. 35/2, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – objekt k bydlení“, ul. Zámek č.p. 5 (**Podzámčí – bývalá hasička**)
 - spravuje odbor SRM
 - je vedeno v hlavní činnosti města
 - není rozhodnuto, co bude v objektu umístěno

- 3) Pozemek st. 35/3, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – objekt k bydlení“, ul. Zámek č.p. 4 (**Podzámčí**)
 - spravuje odbor SRM
 - je vedeno v hospodářské činnosti města
 - užívá Základní umělecká škola Blansko – příspěvková organizace Jihomoravského kraje
 - na základě smlouvy o nájmu

- 4) Pozemek st. 35/5, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – objekt k bydlení“, ul. Zámek č.p. 1, (**budova zámku**)
 - spravuje odbor SRM
 - je vedeno v hlavní činnosti města
 - užívá příspěvková organizace Jihomoravského kraje „Muzeum Blanenska“
 - na základě smlouvy o výpůjčce

- 5) Pozemek st. 55/1, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – rodinný dům“, ul. Růžová č.p. 20 (**RD pod zámeckým parkem**)
 - spravuje odbor SRM
 - je vedeno v hospodářské činnosti města
 - užívá Junák z.s.
 - na základě smlouvy o výpůjčce

- 6) Pozemek st. 229/1, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – objekt občanské vybavenosti“, Hybešova č.p. 240 (Dělnický dům v Blansku).
 - spravuje odbor SRM
 - je vedeno v hlavní činnosti města
 - užívá Kulturní středisko města Blanska, příspěvková organizace
 - na základě smlouvy o nájmu

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

- 7) Pozemek st. 673, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – objekt občanské vybavenosti“, ul. Hybešova č.p. 6 (**Kino Blansko**)
 - spravuje odbor SRM
 - je vedeno v hlavní činnosti města
 - užívá Kulturní středisko města Blanska, příspěvková organizace
 - na základě smlouvy o nájmu
- 8) Pozemek st. 1304/1, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – stavba občanského vybavení“, ul. 9. května č.p. 1172/1 (**BD, 58 bytů**)
 - spravuje odbor SRM
 - je vedeno v hospodářské činnosti města
 - jedná se o dům s pečovatelskou službou
- 9) Pozemek st. 2840, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – stavba občanského vybavení“, nám. Republiky č.p. 1928/1a (**Poduklí**)
 - spravuje pouze odbor SRM – odd. komunální údržby a pozemků
 - kavárna jako taková je vedena v hospodářské činnosti města, veřejné prostranství je vedeno v hlavní činnosti města
 - kavárnu užívá společnost Cococaffe s.r.o. na základě nájmní smlouvy
- 10) Pozemek st. 2325, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – objekt občanské vybavenosti“, ul. Sadová č.p. 1596/33 (**budova polikliniky**)
 - nájmní smlouvu řeší kontrolní oddělení s právním oddělením
 - je vedeno v hlavní činnosti města
 - užívá a spravuje Nemocnice Blansko, příspěvková organizace města Blansko, které byl tento majetek předán k hospodaření
(nemovitý majetek, který je vymezený nájmní smlouvou – budovy čp. 1596 a pozemky areálu Nemocnice Blansko, na adrese Sadová č. 33, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Blansko na LV č. 10001, předán k hospodaření p.o. Nemocnice Blansko). Tuto skutečnost dokládá Zřizovací listina Nemocnice Blansko ze dne 17.09.2013.
- 11) Pozemek st. 871, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – objekt občanské vybavenosti“, ul. Rodkovského č.p. 2 (**ZŠ**)
- 12) Pozemek st. 1259, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – objekt k bydlení“, ul. 9. května č.p. 1167/24 (**BD, 24 bytů**)
- 13) Pozemek st. 1260/3, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – bytový dům“, ul. Údolní 1168/23 č.p. 1168 (**BD, 24 bytů**)
- 14) Pozemek st. 78/1, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – objekt občanské vybavenosti“, nám. Svobody č.p. 32 (**budova MěÚ Blansko**)

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

- 15) Pozemek st. 174, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – objekt k bydlení“, ul. Sadová č.p. 149 (**Městská policie**)
- 16) Pozemek st. 372, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – objekt k bydlení“, ul. Jungmannova č.p. 370/10 (**BD Staré Blansko, za kolejemi – 8 bytů**)
- 17) Pozemek st. 1421, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – stavba pro administrativu“, nám. Republiky č.p. 1316/1 (**budova MěÚ Blansko**)
- 18) Pozemek st. 3116/1, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – objekt občanské vybavenosti“, ul. Údolní č.p. 1961/8a (**budova kuželny**)
- 19) Pozemek st. 3234, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – objekt občanské vybavenosti“, ul. Mlýnská č.p. 1297/19 (**budova ASK - tělocvična**)
- 20) Pozemek st. 3235, součástí pozemku je stavba „Stavební objekt – objekt občanské vybavenosti“, ul. Mlýnská č.p. 1488/18 (**budova ASK - nové kanceláře**)

atd.

Příloha č. 3: Metodické odpovědi Ministerstva financí ČR k problematice pronájmu obecních bytů a nebytových prostor v hospodářské činnosti obcí

Dotaz:

Lze pronájem obecních bytů a nebytových prostor vést mimo rozpočet jako podnikatelskou činnost?

Odpověď MF ČR:

„Pronájem obecních bytů a nebytových prostor nelze vést mimo rozpočet jako podnikatelskou činnost. Mimo rozpočet (na účtu cizích prostředků) lze vést pouze příjmy, které nejsou z pronájmu nemovitostí, např. zálohy na služby.

Podle § 6 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů:

- 1. Obsahem rozpočtu jsou jeho příjmy a výdaje a ostatní peněžní operace, včetně tvorby a použití peněžních fondů, pokud není dále uvedeno, že probíhají mimo rozpočet.*
- 2. Mimo rozpočet se uskutečňují peněžní operace týkající se*
 - a. cizích prostředků,*
 - b. sdružených prostředků.*
- 3. Podnikatelská činnost územního samosprávného celku nebo svazku obcí se sleduje mimo rozpočtové příjmy a výdaje. Její výsledek se promítne do rozpočtu a je součástí závěrečného účtu územního samosprávného celku nebo svazku obcí.*

Podle § 420 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, „kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele“.

*V § 2 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (dále jen „živnostenský zákon“) je stanoveno, že živností je soustavná činnost provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených tímto zákonem. K tomu odkazujeme např. na ustanovení § 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona podle kterého **není živností pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.***

*Demonstrativní výčet příjmů rozpočtu obce je uveden v § 7 zákona č. 250/2000 Sb., v platném znění. **Jedním z příjmů rozpočtu obce je podle § 7 odst. 1 písm. a) příjem z vlastního majetku a majetkových práv.***

*Demonstrativní výčet výdajů rozpočtu obce je uveden v § 9 zákona č. 250/2000 Sb., v platném znění. Podle § 9 odst. 1 písm. b) se z rozpočtu obce hradí zejména výdaje na vlastní činnost obce v její samostatné působnosti, zejména **výdaje spojené s péčí o vlastní majetek a jeho rozvoj.***

O podnikatelskou činnost by se jednalo pouze v případě, pokud by obec vykonávala nějakou podnikatelskou činnost na základě vlastního živnostenského oprávnění (např. hostinskou činnost). Tato podnikatelská činnost by pak byla sledována mimo rozpočtové příjmy a výdaje, její výsledek by se promítl do rozpočtu města po uplynutí rozpočtového roku a byl by součástí závěrečného účtu obce.

V této souvislosti upozorňujeme, že z pohledu definice podnikatelské činnosti obce je irelevantní, zda má obec pro účely správy vlastního majetku uzavřenu mandátní nebo jinou smlouvu s realitní kanceláří, která za město provádí veškerou činnost spojenou se správou nemovitostí. Obec pak ze svého rozpočtu uskutečňuje výdaje na základě smluvního vztahu, tedy hradí realitní kanceláři náklady činnosti, kterou pro obec vykonala. Realitní kancelář by pak měla mít stanovenou povinnost odvádět veškeré příjmy z pronájmu (mimo např. záloh na služby spojené s užíváním nemovitosti) do rozpočtu obce“.

Finanční výbor Zastupitelstva města Blanska

(funkční období 2022-2026)

Doložka (podle čl. 5 odst. 5.4 *Směrnice č. 6/2022 – Výbory zastupitelstva města Blanska*):

Zápis o kontrole byl po vzájemném odsouhlasení kontrolní skupinou (uskutečněno dne 14.04.2023) zaslán (formou e-mailové zprávy) k vyjádření vedoucím kontrolovaných útvarů:

- a) vedoucí odboru SRM – OBNH, Ing. Iloně Peterkové, dne 14.04.2023
- b) vedoucí odboru FIN, Ing. Aleně Skoupé, dne 14.04.2023

S tímto zápisem byla seznámena:

- a) vedoucí odboru SRM – OBNH

s vyjádřením:

.....

dne:

podpis:



Ing. Ilona Peterková

- b) vedoucí odboru FIN

s vyjádřením:

.....

dne:

podpis:



Ing. Alena Skoupá

Zápis byl vyhotoven v počtu 3 výtisků a vedoucí odboru SRM – OBNH a vedoucí odboru FIN svým podpisem potvrzují převzetí výtisku č. 1 a č. 2.

Rozdělovník:

výtisk č. 1 – vedoucí odboru SRM-OBNH

výtisk č. 2 – vedoucí odboru FIN

výtisk č. 3 – FVZM