

KONTROLNÍ VÝBOR ZASTUPITELSTVA STATUTÁRNÍHO MĚSTA ÚSTÍ NAD LABEM

Zpráva z kontroly uzavřených nájemních vztahů týkajících se majetku Statutárního města Ústí nad Labem.

Členové kontrolního výboru pověření, na základě usnesení KV ze dne 29. června 2015, provedením kontroly:

JUDr. Karolína Žáková Ph.D.

Josef Balvín

Ing. Josef Salvét

Datum a čas kontroly:

V době od 15. července do 28. srpna 2015

Kontrola byla provedena na Odboru dopravy a majetku Magistrátu statutárního města Ústí nad Labem (dále jen „ODM“).

Doklady poskytnuté ke kontrole:

- Vybrané smlouvy o pronájmu nemovitého a movitého majetku ve vlastnictví Statutárního města Ústí nad Labem. Přehled těchto smluv je uveden v příloze č. 1 této kontrolní zprávy.
- Jako kritéria pro výběr nájemních smluv ke kontrole zvolila kontrolní skupina smluvní cenu za pronájem nemovitého majetku a účel jeho využívání jednotlivými nájemci.

Kontrolní skupina prověřila:

- 1) Výši smluvní ceny za pronájem nemovitého majetku u vybraných nájemních smluv ve vztahu k účelu jeho využívání nájemcem a příslušné lokalitě.
- 2) Právní aspekty smluvních vztahů a vytipování možných rizik.

Při kontrole bylo zjištěno:

1. **Doporučení Kontrolního výboru ZM Statutárnímu městu Ústí nad Labem na základě kontrolních zjištění uvedených v čl. 2 a čl. 3 této Kontrolní zprávy**
 - A. Doporučujeme městu vstoupit v jednání s nájemcem a budoucím kupujícím (společností Růžový palouček s.r.o.) o ukončení nájemní smlouvy a zrušení smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy. (čl. 2. 1. této Kontrolní zprávy)
 - B. Doporučujeme městu vstoupit v jednání s nájemci společnosti DOBET s.r.o. a společností Komerční banka, a.s. o uzavření dodatku ke smlouvě, který by stanovil:
 - smluvní pokutu v případě zpoždění platby nájemného.
 - možnost jednostranného zvýšení nájemného pronajímatelem v souvislosti s inflací. (čl. 2. 3. a čl. 2. 8. této Kontrolní zprávy)
 - C. Doporučujeme městu po uplynutí nájemných smluv s nájemcem Energetické a dopravní stavby, a.s. sjednání nových nájemních smluv na pronájem pozemků při současném zvýšení nájemného. (čl. 2. 5. a čl. 2. 6. této Kontrolní zprávy)

- D. Doporučujeme městu ověřit, zda nájemce Energetické a dopravní stavby, a.s. přestal v souvislosti se změnou vlastníka pozemku platit nájemné Statutárnímu městu Ústí nad Labem, pokud ne je třeba situaci řešit (převést prostředky nabyté z titulu nájemného od 5. 10. 2012 Severočeskému divadlu s.r.o. a upozornit nájemce, že nájemné je třeba platit novému vlastníkovi). Smluvním stranám (Severočeskému divadlu s.r.o. a společnosti Energetické a dopravní stavby, a.s.) doporučujeme sjednání nové smlouvy, která umístění části stavby nájemce na pozemku pronajímatele vyřeší zřízením věcného práva, ideálně pravděpodobně práva stavby dle § 1240 a následující zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Výše úplaty za zřízení takového věcného práva by měla odpovídat atraktivitě lokality a míře omezení vlastnických práv vlastníka dotčeného pozemku. **(čl. 2. 7. této Kontrolní zprávy)**
- E. Doporučujeme městu provést kontrolu využívání pozemků pronajatých Komerční bance, a.s. **(čl. 2. 8. této Kontrolní zprávy)**
- F. Doporučujeme městu ověřit, zda objekt ve vlastnictví paní Elišky Michalíkové, který je umístěn na pozemku města a nájemce jej využívá na základě nájemní smlouvy, je provozován v souladu s podmínkami této nájemní smlouvy (zejména zda byl dán městem souhlas k podnájmu). Vzhledem ke stáří smlouvy, velmi nízkému nájemnému (380 Kč měsíčně) a nevhodně sjednané možnosti podnájmu (město nemá prakticky možnost ověřit, zda jsou podmínky podnájmu – zejména zákaz sjednat výši úhrady za podnájem vyšší, než je nájemné stanovené nájemní smlouvou – ze strany nájemce plněny), doporučujeme smlouvu ukončit, a to buď odstoupením (v souladu s čl. IV odst. 2, pokud by se prokázalo, že nájemce porušil podmínky smlouvy), nebo výpovědí dle § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Pozemek je následně možné vlastníkovi objektu prodat nebo mu umožnit jeho využití na základě nové smlouvy za pro město výhodnějších podmínek. **(čl. 2. 10. této Kontrolní zprávy)**
- G. Doporučujeme městu zvážit odprodej pronajatých pozemků, na kterých jsou umístěny nemovitosti ve vlastnictví nájemce „Sportovní střelecký klub Ústí nad Labem“. **(čl. 2. 11. této Kontrolní zprávy)**
- H. Doporučujeme městu vstoupit v jednání s nájemcem společností TANKTOWN, s.r.o. o uzavření dodatku ke smlouvě, který by stanovil:
- Novou výši ročního nájemného, která by více odpovídala způsobu využívání pronajatých pozemků
 - Možnost jednostranného zvýšení nájemného pronajímatelem v souvislosti s inflací.
 - Provést termín nabytí právní moci kolaudace průmyslové zóny „Severní Předlice“ a zda nedošlo k požděnému navýšení ročního nájemného společnosti TANKTOWN s.r.o. **(čl. 2. 12. této Kontrolní zprávy)**
- I. Doporučujeme městu prověřit, zda důvody pronajmutí pozemků o výměře 11 495 m² za roční nájemné ve výši 100 Kč Tenisovému klubu Ústí nad Labem jsou v současné době aktuální. V opačném případě zahájit jednání s nájemcem o úpravě nájemní ceny **(čl. 2. 13. této Kontrolní zprávy)**
- J. Doporučujeme městu provést kontrolu skutečností, které vedly ke změně parametrů původní nájemní smlouvy uzavřené mezi Územním pracovištěm Pozemkového fondu ČR v Teplicích a společností Desperados, s.r.o., kterou v roce 2013 převzalo Statutární město Ústí nad Labem. **(čl. 2. 15. této Kontrolní zprávy)**
- K. Doporučujeme městu vstoupit v jednání s nájemcem Petrem Vašákem s cílem uzavřít dodatek ke smlouvě, který by konkretizoval účel využívání pronajatého pozemku

nájemcem. Dále doporučujeme, v závislosti na způsobu využívání pronajatého pozemku přehodnotit výši ročního nájemného. (čl. 2. 17. této Kontrolní zprávy)

- L. Doporučujeme městu prodat pronajatý pozemek nájemci společnosti Retros s. r.o., došlo by tak ke sjednocení vlastnického práva k pozemkům tvořícím plochu parkoviště (město je vlastníkem menší části). Atraktivnost místa (blízkost několika sportovišť – fotbalový a hokejový stadion, beachvolejbalové hřiště) by se v takovém případě měla promítnout v kupní ceně. Další možností je prodloužení nájemní smlouvy při současném zvýšení nájemného. (čl. 2. 19. této Kontrolní zprávy)
- M. Nájemní smlouva s občanským sdružením EUSTARIO je uzavřena na 10 let (do roku 2019) a nelze ji vypovědět. Provozování sportoviště pro plážové sporty je třeba z hlediska veřejnosti hodnotit kladně, ceny za pronájem hřišť jsou přiměřené. Kladně je třeba hodnotit i práci nájemce s dětmi. Vzhledem k velmi nízkému nájemnému (875 Kč měsíčně) však doporučujeme pokusit se s nájemcem vyjednat výraznější uvedení podpory města na jeho webových stránkách (v současné době je na stránkách nájemce v sekci „Kontakt“ uvedena věta: „Beach aréna pro plážové sporty vznikla za přispění města Ústí nad Labem a Ústeckého kraje“, není však zřejmé, zda odkazuje na podporu provozu areálu prostřednictvím nízkého nájemného, či na případnou veřejnou podporu na rekonstrukci areálu). (čl. 2. 20. této Kontrolní zprávy)
- N. Kontrolní skupina je názoru, že výše ročního nájemného (3 500 Kč/m²) bez DPH u nájemce HZ Tabák - Holeyšovský Zdeněk (čl. 3. 1. této Kontrolní zprávy) není srovnatelná s výší nájemného, který hradí nájemce Roman Lácha, tj. 31 500 Kč/m² (čl. 3. 2. této Kontrolní zprávy). Nájemce HZ Tabák - Holeyšovský Zdeněk hradí nájemné čtvrtletně ve výši 42 875 Kč, tj. 14 292 Kč měsíčně, zatímco nájemce Roman Lácha hradí smluvní nájemné měsíčně ve výši 21 000 Kč. Přitom obě pronajaté nemovitosti jsou ve stejné lokalitě u Mírového náměstí v Ústí nad Labem a předmět podnikání je rovněž totožný. Doporučujeme městu provést analýzu obou smluvních vztahů, a pokud nebudou relevantní důvody pro výše uvedený rozdíl ve výši nájemného, vstoupit v jednání s oběma nájemci za účelem uzavření dodatku, který by výši nájemného upravil. Za relevantní důvod kontrolní skupina považuje např. vysoutěženou cenu ve veřejné soutěži.
- O. Společnost Memory in Memory s.r.o. zajišťuje, pro Město Ústí nad Labem, provoz krematoria na základě nájemní smlouvy, která končí dne 31. 12. 2015. Doporučujeme městu přijmout opatření k zajištění provozu krematoria po roce 2015. (čl. 3. 3. této Kontrolní zprávy)

V ý p í s z u s n e s e n í

8. zasedání Majetkové komise

konané dne 5. září 2016

149/2016

Úprava nájemních vztahů - zpráva Kontrolního výboru Zastupitelstva statutárního města Ústí nad Labem

Majetková komise po projednání

A) doporučuje

1. souhlasit se zrušením Nájemní smlouvy a smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy se společností Růžový palouček s. r. o. (dříve ATELIER 107 s. r. o.) ze dne 20. 1. 2004 v souladu s čl. XII smlouvy.
2. schválit dodatek k Nájemní smlouvě ze dne 24. 1. 2000 za podmínky úpravy nájemného na částku ve výši 50,- Kč/m²/rok a úpravy vymezení pronajaté plochy o celkové výměře 226 m², která se nachází pozemcích či jejich částech p. č. 2616/1, 2616/18, 2619/2, 2619/3, 2620/2, 2620/3, 2621/2, a 2621/5, vše v k. ú. Ústí nad Labem, o výměře 226 m².
3. schválit dodatek k Nájemní smlouvě ze dne 10. 10. 2002 za podmínky úpravy nájemného na částku ve výši 50,- Kč/m²/rok a úpravy vymezení pronajaté plochy o celkové výměře 7 844 m², která se nachází na pozemcích p. č. 809/4 o výměře 4625 m², p. č. 809/5 o výměře 779 m², p. č. 809/16 o výměře 1721 m², p. č. 811/5 o výměře 243 m², p. č. 811/6 o výměře 226 m² a části p. č. 811/10 o výměře 250 m², vše v k. ú. Předlice.

Michal Ríser
tajemník MK