



NAŠE ČJ. MUBR 142305/2021
VYŘIZUJE Ing. Dana Šebestíková
DATUM 29.09.2021

Zápis z 19. zasedání Kontrolního výboru Zastupitelstva města Břeclavi

Datum konání: 29.09.2021

Místo konání: Město Břeclav, nám. T. G. Masaryka 3, Břeclav

Přítomni: Ing. Pavel Dominik, předseda kontrolního výboru
JUDr. Hana Dědová, členka kontrolního výboru
Ing. Magda Lengálová, členka kontrolního výboru
Ing. Martin Marták, člen kontrolního výboru
Ing. Zdeněk Urban, člen kontrolního výboru
Ing. Dana Šebestíková, tajemnice kontrolního výboru

Nepřítomni: Mgr. Martin Trojan, B. Sc., člen kontrolního výboru
Ing. Luboš Krátký, místopředseda kontrolního výboru
Bc. Karel Kříž, LL. M., člen kontrolního výboru
Vít Kouřil, člen kontrolního výboru

1. Zahájení a prezence

Zasedání Kontrolního výboru Zastupitelstva města Břeclavi (dále jen kontrolní výbor) zahájil dne 29.09.2021 v 16:00 hodin předseda Ing. Pavel Dominik s tím, že zasedání bylo řádně svoláno, konstatoval přítomnost nadpoloviční většiny členů výboru a omluvil nepřítomnost Mgr. Trojana, Ing. Krátkého a Bc. Kříže.

Za ověřovatelku zápisu byla členy kontrolního výboru schválena JUDr. Dědová (hlasování: 5 pro, 0 proti, 0 zdržel se), zapisovatelkou jmenoval předseda Ing. Danu Šebestíkovou.

Ing. Dominik konstatoval, že zápis z 18. zasedání kontrolního výboru ze dne 26.05.2021 byl schválen (hlasování: 5 pro, 0 proti, 0 zdržel se).

Předseda výboru navrhl schválit program:

1. Zahájení a prezence
2. Kontrola veřejných zakázek
3. Kontrola výběru dodavatele na zabezpečení MHD
4. Kontrola plnění usnesení RM
5. Bytový dům Kpt. Jaroše 3547/21
6. Různé
7. Závěr

Program byl kontrolním výborem schválen v podobě, jak jej Ing. Dominik navrhl.

(hlasování: 5 pro, 0 proti, 0 zdržel se)

2. Kontrola veřejných zakázek

2.1. Postup při zadávání veřejných zakázek

Na předchozím kontrolním výboru byly vybrány ke kontrole tyto veřejné zakázky:

- a) Tiskové služby formou pronájmu,
- b) Dodávka a montáž ozvučení zimního stadionu v Břeclavi,
- c) Dodávka multifunkčního komunálního stroje
- d) Služby datových okruhů na vrstvách L1, L2 a konektivita do sítě internet
- e) Dodávka a implementace komplexního informačního systému

V minulosti byla zpracována metodika k zadávání veřejných zakázek. Bylo zjištěno, že metodika byla zpracována podle starého znění zákona a již není používána. Proběhla diskuse.

2.2. Veřejná zakázka Zámek Břeclav – oprava koruny jižní věže (Ing. Krátký).

Ing. Krátký vypracoval zápis o provedené kontrole. K zápisu se vyjádřil vedoucí odboru majetkového. Zápis i vyjádření OM obdrželi členové kontrolního výboru mailem a seznámili se s nimi. Zápis z kontroly byl doplněn o vyjádření odboru majetkového a stanovisko k tomuto vyjádření. Byly projednány jednotlivé body v doplněném zápisu z kontroly. Členové kontrolního výboru se podrobně seznámili s doplněným zápisem.

Usnesení č. 1 – KV/19/2021:

Kontrolní výbor schvaluje Zápis z provedené kontroly veřejné zakázky „Zámek Břeclav – oprava koruny jižní věže“ ze dne 26.05.2021, včetně vyjádření odboru majetkového (příloha č. 2 tohoto zápisu). Kontrolní výbor projednal a posoudil provedenou kontrolu, bere na vědomí vyjádření odboru a konstatuje, že

- odbor nepostupoval v souladu s čl. 6.2.2. smlouvy o dílo – nedílnou součástí faktury musí být soupis provedených prací. Faktura bez Soupisu provedených prací měla být vrácena zhotoviteli jako neúplný fakturační doklad.
Doporučujeme zavést organizační opatření, aby k tomuto pochybení nedocházelo.
- Změna proti předpokládaným pracím se měla objevit v zápise z kontrolních dnů nebo v zápise ve stavebním deníku. V projektu nepředpokládaná výměna zdiva v rozsahu 6m³ na těle věže a na tubusu schodiště není nikde zaznamenána a odůvodněna.

(hlasování: 5 pro, 0 proti, 0 zdržel se)

3. Kontrola plnění usnesení Kontrola výběru dodavatele na zabezpečení MHD

Kontrola byla ukončena bez zápisu.

4. Kontrola plnění usnesení RM

Usnesení R/51/16/36: „Rada města schvaluje v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, upravený text Prohlášení vlastníka budovy o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, vyhotoveného na vymezení jednotek v pozemku p. č. st. 779, jehož součástí je stavba-objekt bydlení č. p. 588, to vše v k. ú. Břeclav. Prohlášení je uvedeno v příloze č. 20 zápisu.“

Na minulých zasedáních kontrolního výboru byl v rámci bodu různé projednáván polyfunkční dům na ul. Sady 28. října, č.p. 588. Kontrolní výbor provedl kontrolu usnesení č. R/51/16/36 s tímto domem související. JUDr. Dědová zpracovala zápis z této kontroly. K zápisu z kontroly se vyjádřil odbor majetkový. Členové kontrolního výboru se seznámili s doplněným zápisem.

Usnesení č. 2 – KV/19/2021:

1. Kontrolní výbor schvaluje zápis z kontroly plnění usnesení RM č. R/51/16/36 ze dne 30.11.2016 (příloha č. 3 tohoto zápisu).
2. Kontrolní výbor konstatuje, že usnesení rady města č. R/51/16/36 ze dne 30.11.2016 není plněno, čímž městu Břeclav vznikla škoda ve výši 150.554 Kč.
3. Kontrolní výbor doporučuje Zastupitelstvu města Břeclav uložit majetkovému odboru zjednat nápravu v předmětné věci v termínu do 31.12.2021.

(hlasování: 5 pro, 0 proti, 0 zdržel se)

5. Bytový dům Kpt. Jaroše 3547/21

Kontrolní výbor obdržel 12.04.2021 Žádost o prověření hospodaření s majetkem obce od Společenství vlastníků jednotek pro dům C +D, Kpt. Jaroše 3547/21, 690 02 Břeclav, IČ: 5509131. Žádost byla poslána všem členům kontrolního výboru mailem, aby se s ní mohli podrobně seznámit. Dále byla k smluvnímu vztahu se společností H.R.S. a.s. poskytnuta

informace od odboru majetkového.

Výše uvedená žádost byla poslána i všem zastupitelům města Břeclavi. 28.05.2021 proběhla schůzka s místostarostou Bc. Matuškou a zástupcem společenství vlastníků.

Kontrolní výbor celou věc projednal, daná problematika nespadá do jeho kompetence, šetřením bylo zjištěno, že se danou věcí zabývá místostarosta, odbor majetkový a vymáháním pohledávek odbor kanceláře tajemníka.

6. Různé

- 6.1.** Zásady pro nakládání s nemovitým majetkem města Břeclav – aktuální poslat členům kontrolního výboru. Jak jsou stanoveny podmínky pro prodej formou dražby. (Lengálová)
- 6.2.** Na příští zasedání nachystat podklady pro kontrolu usnesení **RM R68-1/21/9** – uzavření dohody o splátkách se společností H.R.S. a.s., **RM R68 -1/21/11** uzavření dodatku k Mandátní smlouvě se společností AVE CZ odpadové hospodářství s.r.o, **RM R 65/21/28** –zmírnění penále v rámci veřejné zakázky oprava povrchů sportovišť Na Valtické.

7. Závěr

Termín dalšího jednání kontrolního výboru byl stanoven na **10.11.2021** v 16.00 hodin v zasedací místnosti č. 47.

Ing. Dominik ukončil 19. zasedání kontrolního výboru v 17:00 hodin.

.....
Ing. Pavel Dominik
předseda kontrolního výboru

.....
JUDr. Hana Dědová
ověřovatelka zápisu

Příloha:

1. Prezenční listina z 19. zasedání kontrolního výboru.
2. Zápis z kontroly veřejné zakázky „Zámek Břeclav – oprava koruny jižní věže“.
3. Zápis z kontroly usnesení č. R/51/16/36 – Sady 28. října.

Prezenční listina

**z jednání kontrolního výboru č. 19. konaného dne 29.09.2021 v 16:00 hodin,
v zasedací místnosti č. 47 Městského úřadu Břeclav**

Poř. č.	Příjmení a jméno	Funkce v kontrolním výboru	Podpis
1.	Ing. Pavel Dominik	předseda kontrolního výboru	✓
2.	Ing. Luboš Krátký	místopředseda kontrolního výboru	omluven
3.	JUDr. Hana Dědová	členka kontrolního výboru	✓
4.	Vít Kouřil	člen kontrolního výboru	x
5.	Bc. Karel Kříž, LL. M.	člen kontrolního výboru	omluven
6.	Ing. Magda Lengálová	členka kontrolního výboru	✓
7.	Ing. Martin Marták	člen kontrolního výboru	✓
8.	Mgr. Martin Trojan, B. Sc.	člen kontrolního výboru	omluven
9.	Ing. Zdeněk Urban	člen kontrolního výboru	✓
10.	Ing. Dana Šebestíková	tajemnice kontrolního výboru	✓



Zápis o provedené kontrole
veřejné zakázky **Zámek Břeclav – oprava koruny jižní věže**

Člen kontrolní skupiny: **Ing. Luboš Krátký**

Datum kontroly: **prosinec 2020 – květen 2021**

Na základě: Plánu činnosti kontrolního výboru

Kontrolovaný subjekt: **Město Břeclav, odbor majetkový a Monumento s.r.o. IČ 07139446**

Odpovědná osoba: Ing. Čestmír Blažek

Rozsah kontroly: Kontrola rozpočtu, předmětu plnění, obsahu víceprací a méněprací na akci Oprava jižní věže zámku. Byl kontrolován rozsah provedených prací a jejich porovnání s pracemi, které byly obsaženy v položkovém rozpočtu díla. Dále byla kontrolována fakturace.

Vyjádření odboru: Vedoucí odboru majetkového Ing. Blažek se vyjádřil k návrhu zápisu dne 25.05.2021, zápis byl o toto vyjádření doplněn.

Při kontrole bylo zjištěno:

1. v čl. 6.2.2. smlouvy o dílo se uvádí že, po odsouhlasení soupisu provedených prací zhotovitel vystaví fakturu přičemž ... nedílnou součástí faktury musí být soupis provedených prací. Bez tohoto soupisu je faktura neplatná. ...

Bylo zjištěno, že součástí faktury nejsou odsouhlasené soupisy prací. Dle sdělení z ekonomického oddělení jsou tyto faktury odsouhlaseny jen v rámci elektronického kontrolního systému technickým dozorem.

Tento postup je v rozporu se smlouvou a ze samotného účetního dokladu (faktury) nelze zjistit konkrétní předmět fakturace.

Vyjádření odboru :

Zhotovitel dodal dle SOD 6.2.2. Objednateli fakturu s odsouhlaseným soupisem prací. Faktury byly podány osobně na podatelně. Originál faktury, s přílohou krycí list rozpočtu, a soupisem provedených prací jsou založeny na oddělení investic.

Stanovisko k vyjádření odboru:

Odbor nepostupoval v souladu s čl. 6.2.2. smlouvy o dílo – nedílnou součástí faktury musí být soupis provedených prací. Faktura bez Soupisu provedených prací měla být vrácena zhotoviteli jako neúplný fakturační doklad.

Doporučujeme zavést organizační opatření, aby k tomuto pochybení nedocházelo.

2. Obsahem dodatku č.1 bylo provedení víceprací v objemu 1 314 471,29 Kč, to je asi 29 % z ceny díla a méněpráce v objemu 478 610,50 Kč, to je 10,64 % díla.

Smlouva o dílo byla podepsána 2.3.2020	cena bez DPH		
Cena za provedené dílo dle SoD	4 498 409,21 Kč	SC	100,00%
Dodatek č.1 byl podepsán 10.7.2020			
obsah dodatku - méněpráce	478 610,50 Kč	A	10,64%
obsah dodatku - vícepráce	1 314 471,29 Kč	B	29,22%
Cena po uzavření dodatku	5 334 270,00 Kč	SC - A+B	118,58%
MNP+VCP (v absolutní hodnotě)	1 793 081,79 Kč	A+B	39,86%

Vyjádření odboru:

Veřejná zakázka Zámek Břeclav - oprava koruny jižní věže byla vypsána v souladu s ustanovením článku 3 odst. 3 písm. b) směrnice Rady města Břeclavi č. 8/2019, kterou se upřesňuje postup při zadávání veřejných zakázek malého rozsahu a podle § 18 odst. 3, § 27 a § 31 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“). Rada města Břeclavi na své schůzi č. 28 dne 18. 12. 2019 rozhodla o vypsání veřejné zakázky malého rozsahu na stavební práce.

U zakázek malého rozsahu se změna závazku (Vámi uváděná absolutní hodnota) se neuplatňuje.

Změny závazku se týkají jen veřejných zakázek, které se řídí zákonem o veřejných zakázkách. U těchto zakázek je nutné změny akceptovat v souladu s § 222 odst. 4 zákona 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon). Podle zákona se za nepodstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku považuje změna, která nemění celkovou povahu veřejné zakázky a jejíž hodnota je:

- a) nižší než finanční limit pro nadlimitní veřejnou zakázku a
- b) nižší než 15 % původní hodnoty závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku na stavební práce, která není koncesí. Pokud bude provedeno více změn, je rozhodný součet hodnot všech těchto změn. V případě této změny (změna de minimis), není již z hlediska zákona nutné zkoumat důvody pro tuto změnu.

Způsob výpočtu hodnoty změn se počítá tak, že když dochází ke změně části plnění předmětu smlouvy na veřejnou zakázku (například výměna jednoho výrobku za jiný nebo provedení stavebních prací jiným způsobem), je třeba zohlednit jak cenu přidaného (nového) plnění, tak cenu nevyčerpaného (původního) plnění. Půjde tedy o součet absolutních hodnot přidaného (nového) a nevyčerpaného (původního) plnění.

Stanovisko k vyjádření odboru:

Vyjádření odboru bereme na vědomí a souhlasíme s vyjádřením odboru; uvedená tabulka rekapituluje provedené změny.

3. Předmětem víceprací jsou nové práce, protože se v průběhu opravy zjistilo, že některé prvky nelze rekonstruovat a sanovat, a že je třeba jejich konstrukce odstranit a nahradit zcela novými prvky (např. věžice). Původní rozpočet však počítal s jejich opravou a sanací.

Obsahem méněprací jsou 4 položky rozpočtu, které se sanací odstraněných prvků nesouvisí - pol.13 - dřevěné schodiště vřetenové a pol. 29,30,31 - nový krov, protože bylo zjištěno, že stávající krov je v dobrém stavu.

Obsahem méněprací nejsou žádné odečty položek za rekonstrukce a sanace, jejichž provedení původní projekt předpokládal a které jsou součástí původního položkového rozpočtu.

Odůvodnění tohoto rozporu nebylo v dokladech nalezeno.

ZL. Č.1 – méněpráce

pol. 29,30,31 - krov je v dobrém stavu	- 128 610,50 Kč
pol. 13 - dřevěné schodiště vřetenové	- 350 000,00 Kč

ZL. Č.2 - vícepráce

bourací a zdící práce	
2 zdobné koruny	
2 nové osmihranné věže	
statické zajištění	
kamenná deska	
celoplošný nátěr	
tesařské práce	

Vyjádření odboru majetkového:

Původní projektová dokumentace a rozpočet, počítal pouze se sanační omítkou a výměnou zvětralého zdiva s dotací 6,021 m³. Tyto práce byly provedeny na těle věže a tubusu schodiště. Na jednotlivých věžicích pro jejich technický stav, nebylo možné provést výměnu zdiva (byly celé nahrazeny), pouze bylo realizováno původní plánované omítání. Z prací HSV (hlavní stavební výroba) nebylo co odečíst.

Stanovisko k vyjádření odboru:

Změna proti předpokládaným pracem se měla objevit v zápise z kontrolních dnů nebo v zápise ve stavebním deníku. Výměna zdiva v rozsahu 6m³ na těle věže a na tubusu schodiště není nikde zaznamenána. Vysvětlení odboru bereme na vědomí.

Závěr kontroly:

Kontrolní výbor projednal a posoudil provedenou kontrolu, bere na vědomí vyjádření odboru a konstatuje, že

- odbor nepostupoval v souladu s čl. 6.2.2. smlouvy o dílo – nedílnou součástí faktury musí být soupis provedených prací. Faktura bez Soupisu provedených prací měla být vrácena zhotoviteli jako neúplný fakturační doklad.
Doporučujeme zavést organizační opatření, aby k tomuto pochybení nedocházelo.
- Změna proti předpokládaným pracím se měla objevit v zápise z kontrolních dnů nebo v zápise ve stavebním deníku. Nepředpokládaná výměna zdiva v rozsahu 6m³ na těle věže a na tubusu schodiště není nikde zaznamenána a odůvodněna.

Níže podepsané osoby byly se zápisem seznámeny a poučeny o právu podat vyjádření, a to ve lhůtě 10 dnů ode dne seznámení se zápisem.

Zápis byl vyhotoven ve 2 výtiscích.

Datum vyhotovení zápisu: 26.05.2021

podpis členů kontrolní skupiny

podpis odpovědného
zaměstnance

podpis vedoucího odboru



Vyjádření k zápisu Kontrolního výboru Veřejná zakázka Zámek Břeclav – oprava koruny jižní věže

Zápis o provedení kontrole:

v čl. 6.2.2. smlouvy o dílo se uvádí že, po odsouhlasení soupisu provedených prací zhotovitel vystaví fakturu přičemž ... nedílnou součástí faktury musí být soupis provedených prací. Bez tohoto soupisu je faktura neplatná.

Bylo zjištěno, že součástí faktury nejsou odsouhlasené soupisy prací. Dle sdělení z ekonomického oddělení jsou tyto faktury odsouhlaseny jen v rámci elektronického kontrolního systému technickým dozorem.

Tento postup je v rozporu se smlouvou a ze samotného účetního dokladu (faktury) nelze zjistit konkrétní předmět fakturace.

Vyjádření:

Zhotovitel dodal dle SOD 6.2.2. Objednateli fakturu s odsouhlaseným soupisem prací. Faktury byly podány osobně na podatelnu. Originál faktury, s přílohou krycí list rozpočtu, a soupisem provedených prací jsou založeny na oddělení investic.

Zápis o provedení kontrole:

Obsahem dodatku č.1 bylo provedení víceprací v objemu 1 314 471,29 Kč, to je asi 29 % z ceny díla a méněpráce v objemu 478 610,50 Kč, to je 10,64 % díla.

Smlouva o dílo byla podepsána 2.3.2020	cena bez DPH		
Cena za provedené dílo dle SoD	4 498 409,21 Kč	SC	100,00%
Dodatek č.1 byl podepsán 10.7.2020			
obsah dodatku - méněpráce	478 610,50 Kč	A	10,64%
obsah dodatku - vícepráce	1 314 471,29 Kč	B	29,22%
Cena po uzavření dodatku	5 334 270,00 Kč	SC - A+B	118,58%
MNP+VCP (v absolutní hodnotě)	1 793 081,79 Kč	A+B	39,86%

Vyjádření:

Veřejná zakázka Zámek Břeclav - oprava koruny jižní věže byla vypsána v souladu s ustanovením článku 3 odst. 3 písm. b) směrnice Rady města Břeclavi č. 8/2019, kterou se upřesňuje postup při zadávání veřejných zakázek malého rozsahu a podle § 18 odst. 3, § 27 a § 31 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“). Rada města Břeclavi na své schůzi č. 28 dne 18. 12. 2019 rozhodla o vypsání veřejné zakázky malého rozsahu na stavební práce.

U zakázek malého rozsahu se změna závazku (Vámi uváděná absolutní hodnota) se neuplatňuje.

Změny závazku se týkají jen veřejných zakázek, které se řídí zákonem o veřejných zakázkách. U těchto zakázek je nutné změny akceptovat v souladu s § 222 odst. 4 zákona 134/2016 Sb., o

zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon). Podle zákona se za nepodstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku považuje změna, která nemění celkovou povahu veřejné zakázky a jejíž hodnota je:

- a) nižší než finanční limit pro nadlimitní veřejnou zakázku a
b) nižší než 15 % původní hodnoty závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku na stavební práce, která není koncesí. Pokud bude provedeno více změn, je rozhodný součet hodnot všech těchto změn. V případě této změny (změna de minimis), není již z hlediska zákona nutné zkoumat důvody pro tuto změnu.

Způsob výpočtu hodnoty změn se počítá tak, že když dochází ke změně části plnění předmětu smlouvy na veřejnou zakázku (například výměna jednoho výrobku za jiný nebo provedení stavebních prací jiným způsobem), je třeba zohlednit jak cenu přidaného (nového) plnění, tak cenu nevyčerpaného (původního) plnění. Půjde tedy o součet absolutních hodnot přidaného (nového) a nevyčerpaného (původního) plnění.

Zápis o provedení kontrole:

Předmětem víceprací jsou nové práce, protože se v průběhu opravy zjistilo, že některé prvky nelze rekonstruovat a sanovat, a že je třeba jejich konstrukce odstranit a nahradit zcela novými prvky (např. věžice). Původní rozpočet však počítal s jejich opravou a sanací.

Obsahem méněprací jsou 4 položky rozpočtu, které se sanací odstraněných prvků nesouvisí - pol.13 - dřevěné schodiště vřetenové a pol. 29,30,31 - nový krov, protože bylo zjištěno, že stávající krov je v dobrém stavu.

Obsahem méněprací nejsou žádné odečty položek za rekonstrukce a sanace, jejichž provedení původní projekt předpokládal a které jsou součástí původního položkového rozpočtu.

Odůvodnění tohoto rozporu nebylo v dokladech nalezeno.

ZL. Č.1 – méněpráce

pol. 29,30,31 - krov je v dobrém stavu	-	128 610,50 Kč
pol. 13 - dřevěné schodiště vřetenové	-	350 000,00 Kč

ZL. Č.2 – vícepráce

bourací a zdící práce	
2 zdobné koruny	
2 nové osmihranné věže	
statické zajištění	
kamenná deska	
celoplošný nátěr	
tesařské práce	

Vyjádření:

Původní projektová dokumentace a rozpočet, počítal pouze se sanační omítkou a výměnou zvětralého zdiva s dotací 6,021 m³. Tyto práce byly provedeny na tělu věže a tubusu schodiště. Na jednotlivých věžicích pro jejich technický stav, nebylo možné provést výměnu zdiva (byly celé nahrazeny), pouze bylo realizováno původní plánované omítání. Z prací HSV (hlavní stavební výroba) nebylo co odečíst.

Ing. Čestmír Blažek
vedoucí odboru majetkového

ZÁPIS Z KONTROLY PLNĚNÍ USNESENÍ RM č. 51/16/36

Kontrolní výbor provedl kontrolu usnesení Rady města Břeclavi č. 51/16/36 ze dne 30. 11. 2016, kterým RM schválila Prohlášení vlastníka budovy o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (dále jen prohlášení vlastníka), vyhotoveného na vymezení jednotek v pozemku p. č. st 779, jehož součástí je stavba- objekt bydlení č. p. 588, to vše v k. ú. Břeclav.

Kontrolní zjištění:

Prohlášením vlastníka bylo v domě na ul. sady 28. října, č. p. 588, vymezeno celkem 6 bytů a 3 nebytové jednotky.

Dne 12. 12. 2016 schválilo ZM prodej dvou jednotek – půdních vestaveb vybudovaných nákladem nájemců.

Zápis vlastnického práva k těmto jednotkám byl zapsán u jednotky č. 588/9 ke dni 8. 2. 2017 a u jednotky č. 588/8 ke dni 8. 2. 2017.

V prohlášení vlastníka schváleného RM byl správcem společných částí domu pověřen majetkový odbor města Břeclav, a to pouze do doby, než bude společenstvím vlastníků touto správou pověřen jiný subjekt.

Správce je povinen evidovat náklady na tento dům odděleně a samostatně.

Společenství vlastníků nebylo dosud založeno.

V článku V předmětného prohlášení vlastníka byla stanovena Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí.

Podle těchto pravidel:

- jsou **vlastníci jednotek povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku** podle velikosti svých spoluvlastnických podílů
- **správce je povinen sestavovat na každý rok rozpočet domu**, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí s tím, že základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu, plánované v letech budoucích
- **vlastníci jednotek jsou povinni platit měsíčně na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním jednotky (služby)**
- v případě, že s ohledem **na havarijní stav** domu nastane potřeba provést rozsáhlejší opravy a finanční prostředky fondu oprav budou nedostatečné k realizaci těchto oprav, jsou vlastníci jednotek **povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti**, a to podle poměru svého spoluvlastnického podílu na společných částech
- **příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku jsou určeny ve výši 1 Kč/m² podlahové plochy jednotky měsíčně**, s účinností od 1. dne měsíce následujícího poté, co bude zapsán vklad práva dle tohoto prohlášení do katastru nemovitostí

Zjištěné nedostatky:

Provedenou kontrolou bylo zjištěno, že usnesení RM č. 51/16/36 ze dne 30. 11. 2016 není plněno.

Majetkový odbor neinicioval založení společenství vlastníků, nezaložil fond oprav, nesestavuje na každý rok rozpočet domu, nevede náklady na tento dům samostatně a odděleně, vlastníci jednotek č. 588/8 a 588/9 se od 1. března 2017 nepodílí na úhradě nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním jednotky, nepřispívají na náklady spojené se správou domu a pozemku.

Dle informace majetkového odboru činily náklady na opravy bytového domu za roky 2017, 2018, 2019 a 2020 celkem 589 524,20 Kč.

Podle prohlášení vlastníků se na těchto nákladech měli podílet vlastníci podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, město podílem 5379/8613, tedy částkou cca 370.000 Kč, ostatní spoluvlastníci podílem 3234/8613, tedy částkou cca 220.000 Kč.

Neplněním tohoto usnesení došlo k porušení § 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, který stanoví povinnost obce starat se o svůj majetek s péčí řádného hospodáře; městu Břeclav vznikla škoda cca 220.000 Kč.

Zápis kontrolního výboru byl dne 19.05.2021 předložen k vyjádření Ing. Čestmíru Blažkovi, vedoucímu majetkového odboru. Vyjádření vedoucího majetkového odboru obdržel KV dne 25.05.2021 (viz příloha č. 1 zápisu).

V tomto vyjádření vedoucí majetkového odboru uvedl, že v částce vynaložených nákladů na opravy bytového domu Sady 28. října ve výši 589.224,20 Kč jsou zahrnuty i náklady na opravu bytů ve vlastnictví města. Bez těchto nákladů činí náklady na opravy společných prostor domu Sady 28. října částku 400.967,50 Kč.

Podle prohlášení vlastníků se na těchto nákladech měli podílet vlastníci podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, město podílem 5379/8613, tedy částkou cca 250.412, 70 Kč, ostatní spoluvlastníci podílem 3234/8613, tedy částkou 150.554 Kč.

Námítku vedoucího odboru, že by se do podílu ostatních vlastníků na úhradě nákladů neměly započítat náklady na opravu balkónu (který je dosud podle prohlášení vlastníka společným prostorem, i když ve výlučném užívání pouze jednoho vlastníka), **nelze akceptovat.**

Usnesení KV:

1. Kontrolní výbor schvaluje zápis z kontroly plnění usnesení RM č. R/51/16/36 ze dne 30.11.2016.
2. Kontrolní výbor konstatuje, že usnesení RM č. R/51/16/36 ze dne 30. 11. 2016 není plněno, čímž městu Břeclav vznikla škoda ve výši 150.554 Kč.
3. Kontrolní výbor doporučuje Zastupitelstvu města Břeclav uložit majetkovému odboru zjednat nápravu v předmětné věci v termínu do 31.12.2021

Město Břeclav

Odbor majetkový

Oddělení správy nemovitostí

Informace a stanovisko odboru majetkového ve věci postupu při prodeji polyfunkčního domu na ul. Sady 28.října 2

Předem bych chtěl upřesnit čísla, konkrétně celkové náklady vynaložené v letech 2017-2000. Z nákladů, které byly odborem majetkový zaslány v přehledech, jsou neuplatnitelné k úhradě ty částky z fondu oprav, které byly vynaloženy na opravy provedené v bytech. Ty by odbor majetkový musel financovat, tak jako tak, "ze svého". Když tyto výdaje odečteme, tak se dostáváme za uvedené roky na částku výdajů ve výši 400 967,50 Kč (vyčíslení v příložené tabulce). Dle podílů spoluvlastníků, tak dostaneme částku jejich případné spoluúčasti, která by měla činit 150 554,80 Kč. Dále v této celkové částce jsou započítány i největší výdaje související s opravou historického balkonu, jehož výlučným uživatelem jen jeden nájemce, nájemce městského bytu. Zde je s vlastníky dlouhodobě jednáno o dílčích ustanovení v budoucích stanovách, které by mělo spočívat v tom, že ač balkony jsou v prohlášení vlastníka společným prostorem, tak nejsou u všech bytů, jsou užívány výlučně obyvateli bytů, tudíž by náklady s jejich údržbou a opravami byly výhradně na vlastnících bytů. To i z důvodu, že u balkonů u vybudovaných půdních vestaveb byly použity nadstandardní prvky, jako podlahové vytápění dlažby, což v budoucnu bude znamenat další zvýšené náklady na opravy. Tento princip, ale znamená, že by ani město tuto opravu nemohlo uplatnit v nákladech z fondu oprav – částka 183 925 Kč (žlutě podbarveno v tabulce). Po přepočtení na podíly by tak spoluvlastníci měli uhradit za uvedené roky částku 81 484,90 Kč.

Toto je rovina faktická a doložitelná.

Pak je zde rovina myšlenková.

Zde je potřeba říci něco z historie prodeje tohoto domu. Zde dlouhodobě převládal názor, že by měla tato nemovitost i nadále zůstat ve vlastnictví města. Nicméně v roce 2016 majetková komise i vedení města změnilo názor, a to především v souvislosti, že s tím, že bydlení v tomto domě není v souladu s budoucí představou města o poskytování bydlení požadované cílové skupině obyvatel. Bydlení by město mělo v budoucnu poskytovat pouze té skupině obyvatel, která si není schopna vlastními silami zajistit odpovídající bydlení na realitním trhu. Což tento dům, umístěný v jedné z nejlukrativnějších částí města, určitě nesplňuje. O tom vypovídá i to, že nájemníci v tomto domě se za posledních 10 let téměř nezměnili a je předpoklad, že tak nenastane i v další době. Na základě tohoto rozhodnutí byly odprodány půdní vestavby, kde již byly smluvně nastaveny z předchozího období podmínky prodeje, a předpokládal se pokračující prodej domu. Odbor majetkový však doporučil vedení města termín prodeje dočasně odložit o rok, vzhledem k tomu, že příjmy z pronájmů tohoto domu významně převyšovaly náklady a řešit ho až v roce 2018. Součástí této strategie bylo maximálně omezit náklady na opravy (mimo havarijní), což je i princip řádného hospodáře – nevynakládat finanční prostředky do nemovitosti, která je určena k prodeji. Z toho důvodu i OM nechtěl založit sdružení vlastníků v tomto domě, protože by spoluvlastníci vytvářeli tlak na město, aby byly provedeny řady oprav v domě ještě před jeho prodejem, s většinovou finanční spoluúčastí města. Odbor majetkový by tak byl pod tlakem stížností na vedení města, tak jako u jiných nájemců nemovitostí města, určených pro bydlení. Často tak byl odbor nepřímo donucen realizovat opravy, které neměl rozpočtován, a hlavně nebyly havarijního charakteru. Do této situace v následujícím období vstoupila situace na realitním trhu, která znamenala

výrazné zvyšování cen nemovitostí. OM tak navrhl posunout prodej ještě minimálně o jeden rok (nebo do doby, než nastane nezbytná nutnost významněji investovat do oprav této nemovitosti), neboť příjmy z pronájmu byly nadále vysoké a vzrůstala neustále cena nemovitostí na trhu. Toto pokračovalo i v roce 2019, nicméně zde už nastal onen zlom, kdy bylo nezbytné některé významnější opravy realizovat. V souladu s původním záměrem, tak OM zahájil přípravy prodeje zbylých částí domu a měl představu i iniciovat založení sdružení vlastníků, které by reflektovalo už budoucí vlastnické vztahy (co se týče složení orgánů a nastavení podmínek pro budoucí bezproblémové fungování), tak jak to odbor realizoval např. při prodeji bytového domu na ul. Národních Hrdinů 47. V tomto okamžiku se však proces pozastavil, oddálením schválení záměru prodeje nemovitosti na zastupitelstvu.

Ke zprávě kontrolního výboru bych ještě dodal, že občanský zákoník nestanovuje termín (ani sankci) pro založení sdružení vlastníků. Dále bych chtěl uvést, že OM, jak už jsem popsal, operativně přizpůsoboval rok od roku postup v téhle věci, a to v závislosti na aktuální ekonomické výhodnosti pro město. Proto i nynější zpětný pohled se může lišit od hodnocení a rozhodnutí, které bylo na základě aktuální situace v dobré víře ve své době provedeno, protože i dílčí úhel pohledu v té době mohl být jiný než nynější celkový pohled. Každopádně zásadně nesouhlasím s tím, že by počínání odboru v souvislosti s touto nemovitostí mohlo způsobit městu školu, protože je nutné se podívat na situaci právě s širším kontextu. Oddálením prodeje OM získal v uvedeném období do rozpočtu města významné částky z pronájmů této nemovitosti, které by okamžitým prodejem nenastaly, a to souběžně se vzrůstající cenou nemovitosti na realitním trhu. Přesto, že tímto postupem došlo k dílčímu „chátrání“ nemovitosti, odbor i při střízlivém odhadu předpokládá navýšení aktuální hodnoty nemovitosti minimálně o 30%, než kdyby město realizovalo prodej na přelomu let 2016 – 2017. K výnosu z této nemovitosti v rámci jednotlivých let pak došlo i díky tomu, že OM nezaložil sdružení vlastníků a nebyly „vynuceny“ realizovat i ty opravy v domě, které nebyly nezbytně nutné a které se jen minimálně nebo vůbec, odrazí ve znaleckém posudku zpracovávaném před prodejem ... potažmo v prodejní ceně. Město není soukromým vlastníkem a tak i postupy, které realizuje, nemohou zcela odpovídat ekonomickému konání soukromého subjektu, tzn. to je i ten uváděný argument odboru, že při stížnostech občanů na vedení města často dochází k jejich dílčímu uspokojení, ač to není vždy ekonomické. Tomu chtěl OM, i nezaložením sdružení vlastníků ve svém čase, předejít. Z tohoto širšího pohledu možná úhrada, v letech 2017 – 2020, spoluvlastníky nemovitosti, jako jejich podíl z fondu oprav, na realizovaných opravách městem, ve výši 81 484,90 Kč se jeví z pohledu odboru jako marginální, oproti byť nyní jasně nevyčíslitelnému ekonomickému přínosu zvoleného postupu.

Ing. Čestmír Blažek
vedoucí odboru