

Otto Chmelík
člen zastupitelstva města Děčína
Čs. legií 206/17
405 02 Děčín 4 - Podmokly
chmelik@soalitomerice.cz

Magistrát města Děčína
Odbor provozní a organizační
Oddělní organizační
Mírové náměstí 1175/5
4050 38 Děčín 4 - Podmokly
posta@mmdecin.cz

V Děčíně 11. března 2019

Věc: Předložení materiálu k zařazení jako samostatného bodu do programu jednání zastupitelstva města Děčína 28. března 2019 s názvem

"Objekt Vila Tereza, Mírové náměstí 242/4, Děčín IV - kontrola nakládání s majetkem města"

Vážený,

na základě § 82 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích předkládám Vaším prostřednictvím zastupitelstvu města Děčína materiál s výše uvedeným názvem k projednání na řádném zasedání 28. března 2019.

Navrhuji, s ohledem na podezření, že nájemní vztahy v městské nemovitosti Mírové náměstí 242/4, Děčín IV, nejsou zcela nastavené ve prospěch majitele - města Děčína, provést kontroly nájemních smluv a stanovení výše nájemného u bytových a nebytových prostor tohoto objektu a uložit provedení těchto kontrol finančnímu a kontrolnímu výboru zastupitelstva.

V příloze zasílám návrh usnesení s důvodovou zprávou a dvěma příloženými dokumenty.

V případě, že by měl předložený materiál nějaké formální nedostatky, které by snad mohly bránit jeho předložení na březnovém zasedání zastupitelstva, prosím o jejich sdělení, abych je mohl odstranit a nedošlo ke zbytečnému prodlení.

S úctou



Otto Chmelík

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 28. 3. 2019

ZM 19

03

Název:

Objekt Vila Tereza, Mírové náměstí 242/4, Děčín IV - kontrola nakládání s majetkem města

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo na základě § 82 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění (dále jen zákon) předložený návrh zastupitele Otto Chmelíka, týkající se kontroly hospodárného a efektivního nakládání s majetkem města Děčína a

souhlasí

s provedením kontroly nájemních smluv a stanovení výše nájemného vybrané nemovitosti Mírové náměstí 242/4, Děčín IV ve vlastnictví Města Děčína na pozemku p.č. 1013, k.ú. Podmokly, zapsané na LV 10001 a

ukládá

Finančnímu výboru v souladu s § 119, odst. 2 a) zákona zahájit kontrolu hospodaření s majetkem města u výše uvedené nemovitosti a Kontrolnímu výboru v souladu s § 119, odst. 3 b a 3 c) prověřit, zda nastavení parametrů nájemních smluv bytových i nebytových prostor u téže nemovitosti, podle kterých se nájem uskutečňují, nejsou pro město nevýhodné, a to s termínem do 31. 5. 2019, aby mohly být zápisy o provedené kontrole obou výborů předloženy do termínu konání řádného zastupitelstva města Děčín v červnu tohoto roku.

Stanovisko RM:

-

Cena:	0,00
Návrh postupu:	

Důvodová zpráva:

Objekt Vila Tereza na Mírovém náměstí chápeme jako příklad nemovitosti vlastněné a pronajímané městem Děčínem s prostory bytovými i nebytovými, navíc s jedním nestandardním nájemním vztahem. Při zběžné kontrole jednotlivých smluv o nájmu bytových a nebytových prostor v tomto objektu vyvstaly otázky, zda město se svým majetkem nakládá jako dobrý hospodář, tj. ekonomicky výhodně a efektivně. Příkladem je Smlouva o nájmu nebytových prostor SNP č. 39/94 ze dne 2. 12. 1994, která je přílohou č. 1 tohoto materiálu, jíž se nájemci odpouští nájemné za vloženou investici až do roku 2062.

Rovněž ostatní nájemní smlouvy, resp. dodatky ke smlouvám, vyvolávají otázky, zda se město stará o svůj majetek s péčí řádného hospodáře. Doporučujeme proto hospodaření města v této nemovitosti prověřit kompetentními orgány města, kterými jsou finanční a kontrolní výbor zastupitelstva. V souvislosti s výše uvedeným je nezbytné prověřit nájemní smlouvy k jednotlivým bytovým jednotkám, a to především jakým klíčem je určován nájem na dobu určitou či neurčitou, proč chybí ve smlouvách výměra, když dle sdělení odboru OMH je nájem stanoven dle započitatelné plochy a sazby za 1 m². Navíc výše sazby by se měla odvíjet od období, ve kterém byla nájemní smlouva uzavírána a pokud smlouva na dobu určitou je prodloužena dodatkem, měl by tento dodatek reflektovat nové aktuální podmínky.

U nebytového prostoru je potřeba zkontrolovat zda investice nájemce plynoucí z nájemní smlouvy byla vynaložena skutečně účelně a dostatečně, když pronajímatel - město - přistoupilo na oplátku k tak velkorysé nabídce, a to prominutí nájemného nájemci za jeho počáteční investici až do roku 2062. Je nutné prověřit lhůtu stanovenou odst. IV smlouvy, po kterou nemá nájemce platit nájemné. Dále je třeba prověřit plnění odst. VII. smlouvy, který se týká zřízení podnájmu ve prospěch nájemce. Z veřejně dostupného webu je k listopadu 2018 doložitelná nabídka nebytových prostor v této nemovitosti využívaných nájemcem za cenu 20 000 Kč/měsíc za polovinu v současnosti užívané plochy nájemcem. Je důležité také zmínit, že stávající výše nájemného ani zdaleka neodpovídá tržnímu nájemnému, ať už za bytový či nebytový prostor, v centru města Děčína. V příloze č. 2 tohoto materiálu je pro ilustraci uveden seznam pronajímaných prostor s předmětem nájmu a aktuální výší nájemného.

V případě, že by finanční a kontrolní výbor dospěl ke zjištění, která budou vyžadovat nápravu, doporučujeme, aby byla obdobná kontrola provedena i u dalších městských nemovitostí.

Vyjádření:

Přílohy:

Komentář:

- 1) Smlouva o nájmu nebytových prostor SNP č. 39/94 ze dne 2.12.1994, 6 str.
- 2) Přehled bytových a nebytových jednotek pronajímaných v objektu Mírové nám. 242/2, Děčín, 2 str.

--

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Mgr. Otto Chmelík	zastupitel	11.2.2019
Předkladatel:	Mgr. Otto Chmelík	zastupitel	11.2.2019

Smlouva o nájmu nebytových prostor

Město Děčín, zastoupené na základě příkazní smlouvy ze dne 16.4.1992 Bytovým podnikem Děčín, státním podnikem, se sídlem Teplická ul. 31/45, 405 22 Děčín IV., zastoupeným ředitelem podniku Ing. Miroslavem Weiserem (dále jen pronajímatel) na straně jedné

a WEISS, spol. s r.o. se sídlem Thunská 25, 405 02 Děčín IV., zastoupená Ing. Janem Weisssem, jednatelem společnosti, IČO: 44564015, DIČO: 178-44564015, č.účtu: 71254-438/0800 vedený u České spořitelny Děčín, (dále jen nájemce) na straně druhé

sjednávají na základě smlouvy o vložení finančních prostředků do modernizace nemovitosti a uzavření budoucí smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 8.2.1993, podle příslušných ustanovení občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších změn a doplňků tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.

Předmětem nájemní smlouvy jsou nebytové prostory, umístěné v domě č.p. Mírové náměstí 242/4, Děčín IV.

Pronajímatel přenechává uvedené nebytové prostory nájemci za účelem kanceláří v rozsahu a za podmínek, uvedených v "zápisu o odevzdání a převzetí nebytového prostoru do užívání" ze dne 2.12.1994, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

Nájemce je povinen neprodleně oznamovat pronajímateli všechny skutečnosti, které mění rozsah a podmínky užívání přenechaných nebytových prostor, uvedené v zápisu o odevzdání a převzetí nebytových prostor, včetně skutečností, ovlivňujících rozsah dodávek a způsob vyúčtování služeb, s užíváním nebytových prostor spojených.

II.

Nájemní poměr vzniká dnem 1.7.1994 a sjednává se na dobu neurčitou. Skončení nájmu se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Účastníci sjednávají výpovědní lhůtu v délce 1 měsíce.

III.

Nájemné za užívání přenechaných nebytových prostor je podle platných cenových předpisů stanoveno příloženým "výpočtovým listem", který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

Celková předepsaná roční úhrada činí 77 280,- Kč a je splatná pravidelnými čtvrtletními splátkami ve výši 19 320,- Kč, splatnými vždy do 5. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí, na účet BP u KB č.ú. 3109-431/0100 VS 311 280 převodním příkazem.

IV.

Do doby, kdy nájemné určené ve výši nejvyšších přípustných cen k 8.2.1993 dosáhne výše prostředků, prokazatelně vložených do nemovitosti podle smlouvy o vložení finančních prostředků do modernizace a uzavření budoucí smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 8. 2. 1993 a smlouvy o podílu na modernizaci nemovitosti a uzavření budoucí smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 11. 3. 1993, t. j. částky 5 302 500,- Kč (viz zápis z projednání podmínek budoucí smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 30. 11. 1994), nebude nájemce nájemné platit.

Podle nejvýše přípustných cen nájemného ke dni 8.2.1993 činí tato doba 68 let 7 měsíců tj. do dne 31.1.2062.

V.

Poskytování služeb, zálohy za služby s užíváním nebytových prostor spojené a jejich platby jsou řešeny samostatnou smlouvou.

VI.

Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním nebytového prostoru. Náklady na opravy a úpravy nebytového prostoru hradí pronajimatel nebo nájemce na základě vzájemné dohody. Veškeré opravy a úpravy mimo obvyklé udržování může nájemce provádět jen po předchozím souhlasu pronajimatele.

VII.

Nájemce se zavazuje, že k předmětnému nebytovému prostoru nezřídí podnájem ani žádným jiným způsobem nepřevéde nájemní právo k předmětnému nebytovému prostoru na třetí osobu bez souhlasu pronajimatele.

VIII.

Pro případ porušení ustanovení článku VI. ze strany nájemce sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč.

Pro případ, že nájemce nevyklidí a neodevzdá nebytový prostor ke dni skončení nájmu, tj. k poslednímu dni výpovědní lhůty nebo ke dni skončení nájmu dohodou, sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši odpovídající dvojnásobku ročního nájmu z předmětného nebytového prostoru.

IX.

Pronajimatel se zavazuje, že v době, po kterou je nájemce oprávněn nebytový prostor užívat bez placení nájemného, smlouvu nevypoví, ledaže by nájemce porušoval povinnosti plynoucí z nájemního poměru.

X.

Veškeré změny této smlouvy o nájmu nebytových prostor lze provádět pouze písemně na základě vzájemné dohody účastníků.

Účastníci jsou povinni přistoupit na změnu smlouvy, vyžaduje-li ji změna příslušného právního předpisu.

XI.

Pokud tato nájemní smlouva nestanoví jinak, platí pro sjednaný nájemní vztah příslušná ustanovení občanského a obchodního zákoníku, zákon č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a další předpisy je provádějící, příp. doplňující, domovní řád a příslušné cenové předpisy s užíváním nebytového prostoru související.

V Děčíně, dne 2.12.1994

Přílohy: 1) Zápis o předání a převzetí
2) Výpočtový list

Ing. Jan Weiss

Ing. Miroslav Weiser

HK DSCIA
1305 03/94
405 22

Indikace nájem.jednotky: 11 10 174 242 1 302 1

SMLOUVA O OBSTARÁVÁNÍ SLUŽEB SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM NP č.216/98/11

uzavřena mezi

Spravou městských domů a bytů, příspěvkovou organizací, se sídlem Teplická ul. 31/45, 405 22 Děčín IV, zastoupenou ředitelem organizace Ing. Miroslavem Weiserem, (dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

W E I S Ě, spol. s r. o. se sídlem Mírové náměstí 242/4, 405 02, Děčín IV, zastoupena Ing. Janem Weisem, jednatelem společnosti, IČO 44564015 (dále jen nájemce) na straně druhé

I.

Předmětem smlouvy jsou služby spojené s nájmem nebytových prostor v objektu na Mírovém náměstí 242/4 v Děčíně IV, užívaných objednatelům jako kanceláře na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 2.12.1994.

II.

S užíváním předmětných nebytových prostor jsou spojeny následující zálohy na služby s účinností od 1.7.2000 podle tohoto rozpisu:

	roční	čtvrtletní
záloha na vodné a stočné	5 796.- Kč	1 449.- Kč
záloha na TE a TUV	79 908.- Kč	19 977.- Kč
osvětl.spol.prostor	300.- Kč	75.- Kč
C e l k e m	86 004.- Kč	21 501.- Kč

III.

Zálohy za poskytované služby v celkové výši 86 004.- Kč ročně, splatné čtvrtletními splátkami ve výši 21 501.- Kč splatnými vždy do 5.dne druhého měsíce příslušného čtvrtletní převodním příkazem na účet obstaratele, č. 3938600297/0100 vedený u KB v Děčíně vs 057116.

od 1.7.1994

Příloha ke smlouvě č.: 39/96

VÝPOČTOVÝ LIST úhrady za užívání nebytového prostoru

PRONAJIMATEL : BYTOVÝ PODNIK , ul.Teplická 31/45, D ě č í n IV.
účet č. 3109-431, var.symbol 2411, Komerční banka Děčín

NÁJEMCE (název, přesná adresa, PSČ) . WEISS spol.s. r.o. Thunská 25 . . .
405 02 Děčín IV. v zast.ing.J.Weissem

PRONAJÍMANÝ NEBYTOVÝ PROSTOR(adresa) - místo Kancelář fi Weiss . .
ulice . Mírové nám, čp/or 242/4 .

A/ Druh a rozměry místností(prostor)	m ²	roční úhrada Kčs
podtrhnout převažující účel využití		
a) obchodní, restaurační, reprezentační. školské, zdravotnické, kancelářské a další prostory podobných užitných vlastností	231	43 890,-
roční sazba 190,- Kčs za 1m ² podla- hové plochy nebyt.prostorů		
b) výrobní, dílenské, skladové a pro úče- ly garáží a další prostory podobných užitných vlastností	2	330,-
165,-Kčs za 1m ² podlahové plochy		
c) společenské, kulturní a další prosto- ry podobných užitných vlastností za 1m ² podlahové plochy 130,-Kčs		
d) ostatní nebytové prostory, především provizoria za 1m ² podlahové plochy 96,-Kčs	76	7 296,-

1) základní úhrada za užívání nebytového prostoru . . . 51 516,-
2) zvýšení pro výhodnost polohy nebyt.prostoru 50 % . 25 758,- . . .

CELKOVÁ ÚHRADA ZA UŽÍVÁNÍ NEBYT.PROSTORU (1+2) . . . 77 280,- zaokr.

B/ Placení úhrady dle dohody měsíčně - čtvrtletně + Kčs

- úhrada za užívání nebytového prostoru
- záloha na dodávku tepla a teplé vody
- záloha na vodné a stočné
- záloha na ostatní služby

úhrada za užívání nebytového prostoru a za služby

V Děčíně . 2.12.1994.

Dne . . . 2. 12. 1994 /

Pronajimatel (podpis

Nájemce (podpis

. Novosadová Jara
ved. divize II

nehodící se škrtnete

Mírové nám. 11
405 02 Děčín

spol. s r. o.
405 02 Děčín VI, Thunská 25

VD 1

Z Á P I S

o předání a převzetí nebytového prostoru do užívání

Adresa nebyt. prostoru:		Indikační údaje:			datum:		
Mírové nám.		PPD	obec	ulice	dám	b	byt
		11	010	364	337	1	302
100 organizace		3 Kanceláře fi Weiss					
44564015		4 Weiss, spol.s.r.o. Thunská 25, 405 02 Děčín IV.					

5	7	20	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Využití místností			pol.	zn	ročně Kčs	poč. míst.	užitk. plocha	koef. snížení/zvýšení v %			
								UT/DT	§ 4/1b	§ 5/1b	§ 7/4
kanceláře			1		190	13	230,78				
chodby			2		96		34,76				
WC			3		96	5	12,02				
sklepy			4		96	2	29,37				
úklid. komora			5		165	1	1,80				
			6								
			7								
			8								
			9								
			10								
			11								
			12								
			13								
			14								
			15								
			16								
celkem	počet	místností NP			21	21	užitkové plochy m²	místností NP		16	308,73
		z toho s UT/DT			22			z toho s UT/DT		121	256,15
		garáže			23			uprav. ot. pl.		122	409,84
		ubytovny			24			pozemky		15	
		v nich počet lůžek			30			vol. skl. ploch		14	

Přijímá: Tisk: K. Hájek d. l.

Předmětem předání a převzetí je i vybavenost a zařízení nebytového prostoru v rozsahu a technickém stavu podle pasportu nebytového prostoru, který je podkladem tohoto zápisu. Nebytový prostor byl uživatelem převzat bez závad — se závadami a sjednanými plněními podle přiloženého zápisu o prohlídce nebytového prostoru.

Uživací poměr bude na podkladě tohoto zápisu založen hospodářskou smlouvou — dohodou podle platných právních a cenových předpisů, která bude následně doručena uživateli spolu s výměrem úhrad.

Pro stanovení úhrady za užívání nebytového prostoru a pro stanovení jiných finančních plnění bude použito údajů výše uvedené soupisky místností a následujících dohodnutých podkladů a údajů.

Obě strany se dohodly, že uživatelský poměr nabývá účinnosti dnem:

1. 7. 94

Datum zápisu:
28.9.94

Za organizaci BH:
Novosaďová Jana
ved.divize 1101

Za uživatele:

A — Dohodnuté zvýšení a snížení úhrady

zvýšení za mimořádnou kvalitu (§ 5/2 vyhl.)	%	56	
zvýšení za užívání bytových místností (§ 5/1b)	%	57	
zvýšení za výhodnost polohy (§ 7/3 vyhl.)	%	58	
zvýšení za užívání obch. místností (§ 7/4 vyhl.)	%	59	
snížení úhrady § 4/2 vyhl. — amortizace vložených nákladů:			měsíců
			61

B — Dohodnuté podklady dodávek služeb spojených s užíváním

Dodávka tepla a ohřevu TUV	115	2412730
	116	2409043
	118	031
Vodné a stočné	40	13
	26	11
	101	1100021 1
	102	
Ostatní údaje dodávek a vyúčt. služeb	8	25
	9	9
	106	260

C — Dohodnuté roční úhrady za užívání a zálohy na služby

Kčs

roční úhrada stanovená dohodou podle § 1/3 vyhlášky	65	
roční úhrada za ateliéry podle § 3/3	66	
roční úhrada vypočtená podle sazeb § 3/1, 2	67	51.516
snížení		
roční	za pořádnou kvalitu § 4/1b	68
úhrady	za amortizaci nákladů § 4/2	69
	za obstarání služeb § 4/1a	70
	za mimořádnou kvalitu § 5/2	71
zvýšení	za vybavenost UI/DT § 5/1a	72
roční	za užívání bytových místností § 5/1b	73
úhrady	za výhodnost polohy § 7/3	74
	za společenských důvodů § 7/4	75
		76
roční úhrada za užívání více popelnic § 2/2	77	77.280
celková roční úhrada za užívání nebytového prostoru		
jiné	za užívání pozemku	78
roční	za užívání volných skladových ploch	79
úhrady	za jiné služby	80
	na dodávky tepla a ohřevu TUV	81
roční	na vodné a stočné	82
zálohy	na jiné dodávky a služby	83
	roční úhrady za užívání a zálohy celkem	84
plátnost úhrady a zálohy		
způsob úhrady	5	3
	1	3

6 7
7 1

Přehled bytových a nebytových jednotek pronajímaných v objektu Mírové nám. 242/4 Děčín IV.

Číslo byt. Jednotky Nájemce Délka smlouvy	Datum uzavření smlouvy	Předmět nájmu	Podlahová plocha v m ²	Výše nájemného aktuální/měsíc v Kč	Výše nájemného za 1 m ² /měsíc v Kč	Výše nájemného původní nájemní smlouva Kč/měsíc
1 [redacted] Nájem na dobu neurčitou	07.06.17	3+1	Není uvedena v nájemní smlouvě	1 616		
2 [redacted] Na dobu určitou do 31.5.2019	05.06.17	1+kk	Není uvedena v nájemní smlouvě	2 195		
3 [redacted] Na dobu neurčitou	16.06.17	1+1	Není uvedena v nájemní smlouvě	1 037		
4 [redacted]	27.03.95	1+1	39,6 m ²	649	16,39	256
5 [redacted] Na dobu určitou do 30.6.2019	08.12.17	3+1	Není uvedena v nájemní smlouvě	5 203		
6 [redacted] Na dobu určitou do 31.12.2018	05.06.17	3+1	Není uvedena v nájemní smlouvě	4 581		
7 [redacted] Na dobu určitou do 31.10.2019	19.06.12	1+kk	Není uvedena v nájemní smlouvě	2 086		
8 [redacted] Na dobu neurčitou	08.06.17	1+1	Není uvedena v nájemní smlouvě	981		
9 [redacted] Na dobu neurčitou	05.06.17	1+1	Není uvedena v nájemní smlouvě	757		
10 [redacted] Na dobu určitou do 31.1.2019	17.12.16	3+1	Není uvedena v nájemní smlouvě	5 192		
Nebytový prostor WEISS, spol. s r.o. Na 68 let a 7 měsíců	02.12.94	/	309 m ²	6 440	20,84	

Dle sdělení Města Děčín ze dne 20.2. 2019 bylo nájemné za **nebytové prostory** stanové schválenými Zásadami rady města o stanovení nájemného stanoveno na částku **665 Kč/m²/rok** x koeficienty vyjadřující úroveň vybavení. Schválené nájemné za pronájem **bytu** je stanoveno na částku 60 Kč/m²/měsíc tedy **720 Kč/m²/rok**. Nájemné uvedené ve shora uvedené tabulce neodpovídá těmto cenám.

Z tabulky jsou dále zjevné velké rozdíly cen u zřejmě podobných bytů např. 3+1 za cenu 1 616 Kč/měsíc, ale také 5 192 Kč/měsíc. Bylo prováděno navýšování nájmu dle zákonem stanovených možností? Vzniká Městu Děčín z nedbalosti ztráta ve výši 3 576 Kč/ měsíc z jedné **jednotky**, tedy 42 912 Kč ročně? Stejně tak i ostatních bytů.

Nebytové prostory společnosti WEISS spol. s r.o. jsou nabízeny na veřejných serverech do podnájmu za cenu 137/Kč/m², tedy 1 644 Kč/m²/rok, vzniká tedy Městu Děčín ztráta ve výši 415 920 Kč ročně? Udělilo město souhlas s podnájemem všem podnájemcům, které prostory nyní užívají? Není tímto hrubě porušována nájemní smlouva?

Tržní cena nájmu za pronájem bytu v centru Děčína je veřejně dostupných zdrojů a realitních kanceláří 1 200 Kč/m²/rok (např. byt 2+1 – 60 m² za 6 000 Kč). Rovněž cena obvyklá za pronájem nebytových prostor – kanceláří je v Děčíně cca 1 200 Kč/m²/rok. Chová se město jako řádný hospodář, když účtuje podnikatelským subjektům mnohem nižší nájemné a umožňuje nájemcům mnohonásobný zisk na podnájmu prostor, které jsou v majetku města?