

STAROSTA MĚSTA CHRUDIM

Pozastavení výkonu usnesení Rady města Chrudim

č. R/214/2012 ze dne 14.05.2012

Dne 14.05.2012 přijala Rada města Chrudim usnesení č. R/214/2012 k předloženému materiálu R – 1929: Návrh na pronájem budovy č. p. 1044, ul. V Průhonech, Chrudim III, umístěné na zastavěné části stavebního pozemku p. č. 5397 a nezastavěné části stavebního pozemku p. č. 5397, vše v k. ú. Chrudim (viz. příloha tohoto rozhodnutí)

Mám za to, že toto usnesení je nesprávné, a s odkazem na § 105 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o obcích), proto tímto

POZASTAVUJI VÝKON USNESENÍ

Rady města Chrudim R/214/2012 z 14.05.2012.

Věc bude ve smyslu § 105, resp. § 84 odst. 5 zákona o obcích předložena k rozhodnutí nejbližšímu zasedání Zastupitelstva města Chrudim, které se koná v pondělí dne 25. června 2012.

Odůvodnění:

Nesprávnost usnesení Rady města Chrudim č. 214/2012 spatřuji ve více bodech, a to jak po stránce věcné, tak po stránce formální. Konkrétně jde o tyto body:

1) Posouzení daného úkonu z hlediska § 38 odst. 1 zákona o obcích

§ 38 odst. 1 zákona o obcích stanoví, že 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. Obec vede evidenci svého majetku.

Domnívám se, že Rada města Chrudim při svém rozhodování dostatečně neposoudila otázku finanční výhodnosti dané nabídky pro město.

Nájemce by měl na základě uzavřené nájemní smlouvy provést stavební úpravy objektu a jeho přebudování na „městský saunový svět“ s tím, že veškeré prokazatelné investice budou

započítávány vůči nájemnému („*Rada města schvaluje, že nájemné za pronájem nemovitosti nebude nájemcem hrazeno, a to až do doby kompletního umoření prokazatelných investic, které budou nájemcem vynaloženy na rekonstrukci předmětu nájmu.*“)

Z vyjádření finančního odboru jednoznačně vyplynulo, že v případě provádění započtení mezi městem a nájemcem vstupuje finanční částka odpovídající nájemnému do přiznání k DPH a mění tak koeficient, kterým se přepočítávají některé náklady. Nabízí se proto otázka, kdo zhodnotí, že rekonstrukce skutečně odpovídá „fakturám, které budou předkládány k započtení proti nájmu a zda v těchto cenách není zahrnuto i něco, co tam vůbec nepatří. Dalším nevyřešeným problémem je i to, či bude technické zhodnocení nemovitostí – kdo bude odepisovat? V bodě 1.2. usnesení rady města Chrudim je uvedeno, že *vstupní cena pro umořování nájemného bude vzata bez DPH a na základě prokazatelně uhrazených nákladů (faktur), předložených nájemcem pronajímateli (městu Chrudim)*

„Započtenými náklady bez DPH“ jsou myšleny pravděpodobně vstupy (tedy fakturace za rekonstrukci) a tato formulace pak přivádí k myšlence, že technické zhodnocení bude náležet nájemci a zřejmě on si bude uplatňovat DPH na vstupu i odpisy.

Není zřejmé, zda je v rámci stavebních úprav objektu ze strany budoucího nájemce počítáno i s úhradou nákladů na statické zajištění, popř. opravu kanalizace (viz. statický posudek zpracovaného na základě objednávky města Chrudim dne 10.06.2010 panem Ing. Petrem Krejčíkem, dle kterého je nutné provést sanační práce a případně řešit i problém kanalizace).

Není ani jednoznačně určeno, že pro započtení nájmu budou použity pouze investice vynaložené nájemcem do doby vydání kolaudačního souhlasu. Rovněž tak není zřejmé, zda pro započtení nájmu budou použity pouze investice spojené s rekonstrukcí budovy, nebo i investice do vybavení budovy.

Upozorňuji, že zákon 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve svém § 664 stanoví, že pronajímatel je povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání, nebo nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklému, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat.

Výše investic případně vynaložených na rekonstrukci objektu není ani rámcově ze strany zájemce stanovena. Jednoznačně však lze určit výši finančních prostředků, jež město Chrudim z důvodů „umořování investic nájemce“ nebude přijímat. Tyto finanční prostředky odpovídají částce 178.500,-- Kč/ 1 rok za pronájem budovy č.p. 1044 o výměře 255 m², tedy za celou předpokládanou dobu nájmu činí 4.462.500,-- Kč. K tomuto je nutno přičíst i nájemné za pronájem nezastavěné části pozemku st. p .č. 5397 o výměře cca 177 m², které by případně bylo stanoveno znaleckým posudkem.

V této souvislosti lze odkázat i na ustanovení § 667 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, která v rámci smluvně zakotvených úhrad nákladů spojených se změnami na věci provedenými nájemcem stanoví, že nájemce je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. **Vzhledem k zamýšlené době trvání nájemního vztahu (25 let) je třeba se nad otázkou znehodnocení změn v čase důsledně zamyslet.**

Předložená nabídka zájemce neobsahuje studii plánovaných stavebních úprav. Rozhodování Rady města Chrudim bez alespoň přibližné představy o budoucí podobě objektu považuji za nešťastné.

Vzhledem k tomu, že po uplynutí sjednané doby nájmu budou pronajaté nemovitosti vráceny zpět městu Chrudim, je vhodné vyhradit si právo kontrolovat průběh stavebních činností, popř. vyjádřit se i k projektové dokumentaci pro příslušné stavební řízení.

Další otázkou je, zda je informace o zahájení provozu v 10/2012 odpovídající, a to s ohledem nutnost řízení ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že bez příslušného stavebního povolení nelze rekonstrukci zahájit.

2) Posouzení daného úkonu z hlediska veřejné podpory

V daném případě nebyla zohledněna otázka veřejné podpory ve smyslu nařízení komise ES č. 1998/2006 ze dne 15.12.2006 ani zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory, ve znění pozdějších předpisů.

Dle mého názoru zvýhodnění nájemce ať již formou započítáváním nájmu vůči vynaložené investici bez zohlednění znehodnocení změn za dobu nájmu, tak i garance neprovozování saunového provozu po dobu trvání nájmu (k tomuto viz. bod 3), je bezesporu veřejnou podporou ve smyslu výše uvedených předpisů, a proto je třeba určit, jaká je její skutečná výše a zda je možno se pohybovat v režimu de minimis.

3) Rozhodování Rady města Chrudim v otázce garantování skutečnosti, že Sportovní areály Chrudim spol. s.r.o. nebude po celou dobu trvání nájemní smlouvy provozovat v areálu krytého bazénu saunový provoz

Ze schváleného dokumentu vyplývá, že „potencionální nájemce“ vyžaduje zákaz konkurence v provozování sauny (viz. důvodová zpráva daného materiálu, v níž je uvedeno, že *tento požadavek je vznesen žadatelkou zřejmě z důvodu minimalizace konkurenčního prostředí v dané lokalitě města*). Tento postup považuji za nezákonný, protože pravidla hospodářské soutěže stanovená zákonem č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže, ve znění pozdějších předpisů, se vztahují na všechna konkurenčně schopná (i neschopná) zařízení. Nelze zakazovat jakémukoli jinému subjektu vykonávat ekonomickou činnost v určitém oboru.

Sauna provozovaná SAMCH má výnosy cca 500.000,- Kč za rok. Náklady jdou obtížně vyčíslit, neboť se sledují společně s bazénem. Před dvěma lety se rozšířila sauna v rámci rekonstrukce sprch o 1 ohřívací místnost. Dvě hodiny v sauně stojí zákazníka v zařízení města 95,- Kč (ověřeno u ekonoma SAMCH). Zájemce o pronájem nemovitosti garantuje jen dočasně cenu 130,-Kč/2 hod. Sauna v zařízení města je průběžně udržována a plně funkční. Rada města Chrudim v tomto případě rozhodla způsobem, který poškozuje ekonomiku a hospodaření obchodní společnosti města.

Takové rozhodování je jak z hlediska obchodních vztahů, tak z hlediska péče o vlastní majetek, nepochopitelné.

Za formální nedostatek považuji i to, že Rada města Chrudim v otázce přijetí garance rozhodovala jako orgán města Chrudim, nikoli jako valná hromada s.r.o.

4) Transparentní a otevřené výběrové řízení

Z hlediska hospodárnosti nakládání s majetkem města považuji za účelné, aby již v záměru města pronajmout dané nemovitosti byly stanoveny podmínky, které budou pro zájemce závazné a umožní tak širší účast podnikatelské veřejnosti a tím i výběr toho nejvhodnější nabídky.

Zároveň by bylo vhodné již ve vyhlášeném záměru upozornit na špatný stavebně technický stav nemovitostí, resp. budovy, neboť případní zájemci, pokud je záměr obce pronajmout zveřejněn obecnou formou tak, jak bylo v tomto případě, mohou oprávněně spoléhat na dodržení povinnosti stanovené § 664 občanského zákoníku tak, že pronajímatel je povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobitelném smluvenému užívání, nebo nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklému, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat.

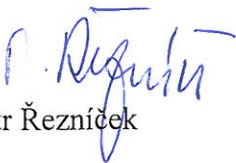
Pouze na okraj lze uvést, že v příloze č. 3 materiálu – oddíl „o nás“ jsou uvedeny následující informace:

Od roku 1993 máme zkušenosti v oboru výroby saun a od roku 1999 navíc v oboru návrhu, projekce a výstavby wellness center

Žádost o pronájem budovy a pozemku ve vlastnictví města Chrudim podala fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona s datem narození 11.5.1977. Z tohoto lze jednoduchým matematickým výpočtem dojít k závěru, že zájemce zahájil svoji činnost v době, kdy mu bylo 15 let.

Protože celý postup projednání věci, vyvěšení, výběru a stanovení neobecných, nekonkrétních podmínek, včetně poškození vlastní obchodní společnosti a nezákonný přístup ke konkurenci ve mně vyvolává pochybnosti o transparentnosti řešení tohoto problému, rozhodl jsem se tak, jak je výše uvedeno.

V Chrudimi dne 17.05.2012


Mgr. Petr Řezníček

Příloha: Usnesení rady města Chrudim č. R/ 214/2012 ze dne 14.05.2012
Materiál č. R – 1929 předkládaný na jednání RM dne 14.05.2012