

## KONTROLNÍ VÝBOR

### ZPRÁVA č. 1/2016

#### pro obecní zastupitelstvo obce Tuklaty

**Předmět kontroly: NÁJEMNÍ SMLOUVY NEMOVITÝCH VĚCÍ VE VLASTNICTVÍ OBCE: ověření platnosti a účinnosti smluv.**

#### **I. Právní základ**

##### **A. Podmínka zveřejnění**

Dle § 39 odst. 1) a 3) zákona č. 128/2000 Sb. je nutno zveřejnit po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu obce záměr

- prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek,
- pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku

Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné. Nemovitost se v záměru označí údaji podle katastrálního zákona platného ke dni zveřejnění záměru.

Zveřejnění se neprovádí při pronájmu bytů a hrobových míst anebo pronájem nebo o výpůjčku majetku obce na dobu kratší než 30 dnů nebo jde-li o pronájem nebo výpůjčku právnické osobě zřízené obcí.

##### **B. Podmínka schválení příslušným orgánem obce**

Dle § 41 zákona o obcích, pokud je listina o právním jednání, které vyžaduje předchozí zveřejnění, schválení nebo souhlas, opatřena doložkou o splnění těchto podmínek, má se za to, že povinnost předchozího zveřejnění, schválení nebo souhlasu byla splněna.

Dále dle § 41 odst. 2) zákona o obcích právní jednání, která vyžadují schválení zastupitelstva obce, popřípadě rady obce, jsou bez tohoto schválení neplatná.

Podle § 102 odst. 2 je svěřena pravomoc rozhodovat o uzavírání nájemních smluv a smluv o výpůjčce radě obce. Pokud obec radu nezřizuje, je tato pravomoc svěřena starostovi, pokud si ji nevyhradilo zastupitelstvo obce.

Z hlediska zákona náleží pravomoc rozhodovat o uzavírání tohoto typu smluv v obci Tuklaty zřejmě starostovi. Starosta tyto smlouvy předkládá ke schválení zastupitelstvu obce. Kontrolnímu výboru není známo, že by si zastupitelstvo obce Tuklaty v minulých letech vyhradilo tuto rozhodovací pravomoc. Zřejmě neschválení dalším orgánem obce při neexistenci výslovného rozhodnutí o nutnosti schvalovat nepůsobí neplatnost uzavřené smlouvy. V případě sporů však lze očekávat nejasné soudní rozhodnutí, zda smlouva, která zastupitelstvem schválena nebyla, je či není platná s odkazem na zavedenou praxi schvalování zastupitelstvem

### **C. Pravidla do 31.12.2000**

Výše uvedená pravidla ad A. a B. se vztahují na smluvní vztahy obce od 1.1.2001. Sankce neplatnosti v případě předchozího neuveřejnění či neschválení příslušným orgánem nebyla do této doby uzákoněna (srov. §36a odst. 4 zákona č. 367/1990 Sb., o obcích). Proto je možno na smlouvy z tohoto období nahlížet jako na platně uzavřené, ačkoliv příslušné doložky či doklady o zveřejnění neobsahují.

**Kontrolní výbor vyzývá starostu k potvrzení, že si zastupitelstvo obce Tuklaty v minulých letech ne/vyhradilo rozhodovací pravomoc k uzavírání smluv o nájmu či výpůjčce.**

**Vyjádření starosty:**

**K bodu I – odst. C v obci Tuklaty náležela vždy pravomoc rozhodovat o uzavírání smluv starostovi, protože si zastupitelstvo obce nevyhradilo rozhodovací pravomoc k uzavírání smluv o nájmu či výpůjčce.**

#### **Kontrolní nález, návrh dalšího postupu**

**Vzhledem k odlišné praxi starosty a obecního zastupitelstva kontrolní výbor starostovi a obecnímu zastupitelstvu navrhuje, aby přijali v této otázce jednoznačný postup.**

### **II. Přehled nemovitostí ve vlastnictví obce**

Kontrolní výbor před zahájením kontroly požádal starostu obce o přehled veškerého obecního majetku. Starosta informoval kontrolní výbor, že veškerý majetek obce se nachází pouze v k.ú. Tuklaty a k.ú. Tlustovousy na těchto listech vlastnictví:

- k.ú. Tuklaty: LV 10001

- k.ú. Tlustovousy: LV 10001

Kontrolní výbor dále zjistil, že obec vlastní pozemky v k.ú. Tuklaty na LV 664, v k.ú. Břežany II na LV 174. Starosta následně potvrdil, že další nemovitosti obec nevlastní. Kontrola tedy vycházela z této informace a zaměřila se na nemovité věci ve vlastnictví obce Tuklaty uvedené na výše zmíněných LV.

Kontrolní výbor zahájil svou kontrolu v lednu 2015 s tím, že vyzval starostu obce k předložení všech relevantních dokladů. Starosta zasílal smlouvy postupně, až do ledna 2016. Kontrola zjistila, že obec nemá jednotnou evidenci smluv.

Pozemky v k.ú. Břežany byly vyměněny v průběhu kontroly v roce 2015. Není známý právní důvod této směny.

#### Kontrolní nález

**a) Starosta obce se vyzývá k vysvětlení směny pozemků v k.ú. Břežany II, včetně doložení souvisejících dokumentů a schválení OZ .**

**b) Obec nemá jednotnou evidenci smluv a dalších dokladů vztahujících se k jednotlivým nemovitostem. Starosta se vyzývá k vytvoření a následné udržování řádné jednotné evidence týkající se majetku obce a předložením ji kontrolnímu výboru do tří měsíců od rozhodnutí zastupitelstva obce ve věci. Evidence bude obsahovat jednotlivé smlouvy včetně všech vztahujících se dokumentů řazených podle jednotlivých p.č. smluvních dodatků v originále, atd., v úvodu přehledný a průběžně aktualizovaný přehled evidence obsahující alespoň informaci o smlouvě, smluvních stranách, datu uzavření/změny smlouvy.**

Vyjádření starosty:

K bodu č. II – a) Pozemky byly vyměněny na základě probíhající KPÚ v katastru obce Břežany II. Zastupitelstvo obce schválilo na schůzi ve svém usnesení použití pozemků pro společná zařízení.(polní cesty)

b) evidenci smluv vede pan Růžička

#### Kontrolní nález, návrh dalšího postupu k vyjádření starosty

**a) Starosta obce se vyzývá k vysvětlení směny pozemků v k.ú. Břežany II, včetně doložení souvisejících dokumentů a schválení OZ . Výše uvedené vysvětlení není možno považovat za dostatečné.**

b) Obec nemá jednotnou evidenci smluv a dalších dokladů vztahujících se k jednotlivým nemovitostem. Starosta se vyzývá k vytvoření a následné udržování řádné jednotné evidence týkajících se majetku obce a předložením ji kontrolnímu výboru do tří měsíců od rozhodnutí zastupitelstva obce ve věci. Evidence bude obsahovat jednotlivé smlouvy včetně všech vztahujících se dokumentů řazených podle jednotlivých p.č. smluvních dodatků v originále, atd., v úvodu přehledný a průběžně aktualizovaný přehled evidence obsahující alespoň informaci o smlouvě, smluvních stranách, datu uzavření/změny smlouvy.

### III. Nemovitosti ve vlastnictví obce

#### A. STAVBY

	Zkontrolované doklady	Kontrolní nález
Fara, Na Valech č.p. 19	<p>Nájemní smlouva</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uzavřena dne: 1.8.2010</li> <li>- ukončena dne: 29.9.2014</li> </ul> <p>Nájemce: Michal Formánek Uznání dluhu ve výši 95 tis. Kč z 22.2.2012 Výpověď ze dne 22.9.2014 Výzva k vyklizení a uhrazení dlužného nájemného 10.1.2015 Žaloba a následný Rozsudek na vyklizení pronajatých prostor a zaplacení dlužného nájemného za období od 2012- 14 nabyt právní moci dne 3.6.2015.</p>	<p>Dlužné nájemné ve výši: 118.750,-Kč za roky 2012 - 2014 Užívání pronajatých místností: místnosti jsou naplněny stavebním odpadem a použitými pneumatikami, objekt byl opakovaně vykraden (odcizeny vodovodní baterie, zničeny zámečnické stroje ve vlastnictví obce v dalších místnostech), pachatel nebyl dopaden (vyjádření starosty P. Jenšovského na jednáních zastupitelstva), objekt následně nezabezpečen proti dalšímu vloupání. Obci vznikly tak další škody opakováním vloupání. Stav objektu se dále zhoršuje: plísňe na stěnách za vnesenými předměty nájemcem, které jsou umístěny těsně vedle zdí.</p> <p><u>Vymáhání dluhu a vyklizení pronajatých prostor:</u> Uznání dluhu ve výši 95 tis. Kč z 22.2.2012: z uznání dluhu není zřejmé, k jakému období se vztahuje, zda byl dluh uhrazen. Výzva k vyklizení a uhrazení dlužného nájemného 10.1.2015, žaloba Vymáhání rozsudku: předání rozsudku k vymožení exekutorovi. Není zřejmé, proč nedošlo k výpovědi smlouvy ji v r. 2012 v souladu s právem pronajímatele, jaké kroky k ukončení nájmu byly ze strany obce činěny v průběhu r. 2012 -2014, kdy mohlo dojít k zamezení vzniku dalších škod vloupáními, na technickém stavu stavby, atd.</p> <p><b>Návrh dalšího postupu:</b></p>

		<p>starosta se vyzývá</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zabezpečit při exekuci vyklizení pouze věci vnesených panem Formánkem (např. přímotopy byly instalovány předchozím nájemníkem, věci ve vlastnictví SDH v dalších místnostech přístupných stejným vchodem),</li> <li>- zabezpečit objekt proti neoprávněnému vniknutí a dalšímu zhoršování technického stavu objektu, vyklizení materiálů zhoršující vlhkostní poměry zdiva,</li> <li>- vyčíslení škod vzniklých opakovanými vloupáními a zjištěním viníka,</li> <li>- vysvětlit, zda byla uhrazena částka, která byla předmětem uznání dluhu,</li> <li>- upřesnit, jaké byly provedeny úkony od r. 2012 do vypovězení smlouvy v r. 2014 proti dlužníkovi,</li> <li>- vymáhat dlužné nájemné, exekuční titul nebo předložit zastupitelstvu podklady, podle kterých bude moci být s péčí řádného hospodáře rozhodnuto o dalším postupu.</li> </ul>
<p><b>Nájemní dům</b>  <b>Tlustovousy, ulice Ke</b>  <b>Sklace čp. 29</b></p>	<p>Dohoda o užívání bytu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uzavřena dne: 1.7.1995</li> <li>- uživatel bytu: Bohumil Hanuš</li> </ul> <p>Evidenční list, oznámení OÚ o zvyšování nájemného</p>	<p>Nájem od r.2010 nezvyšován, přičemž do tohoto roku docházelo každoročně k pravidelnému navyšování. Smlouva neobsahuje inflační doložku, obec by však mohla postupovat dle § 2249 NOZ.</p> <p><b>Návrh dalšího postupu:</b>  <b>Starosta ve spolupráci s finančním výborem se vyzývá</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- posoudit vhodnost zvyšování nájemného ve vztahu k technickému stavu nemovitosti a předložit OZ k rozhodnutí návrh zvyšování nájemného .</li> </ul>
	<p>Nájemní smlouva (nebytový prostor)  Uzavřena dne 8. 2. 2015 na dobu určitou do 31. 1. 2016, prodlouženo 1.2.2016 do 30.6.2016 (OZ schváleno 29.2.2016)  Nájemce: Martina Okrouhlíková Svatošová</p>	<p>Otázkou je časová posloupnost podpisu dodatku k prodloužení a uzavřením dodatku, kdy smlouva byla OZ dodatečně schválena až po jejím uzavření.</p>
<p><b>Tuklaty, Akátová čp.</b>  <b>30(Přístavek)</b></p>	<p>Nájemní smlouva</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uzavřena dne: 14.2.1992</li> <li>- ukončena dne: 31.1.2014</li> <li>- nájemce: RACIONAL družstvo</li> </ul>	<p>Na budově je umístěn elektroměr sousedního objektu bez zřízení věcného břemene.</p> <p><b>Návrh dalšího postupu:</b></p>

	Výpověď smlouvy, protokol o předání	<b>Starosta se vyzývá k zabezpečení opětovného napojení na sítě v případě, že bude objekt využíván obcí či nájemníkem, zabezpečení odstranění neoprávněně umístěného elektroměru.</b>
<b>Nájemní dům Tuklaty, Ke Hřišti čp.22</b>	<p>Uzavřeny 4 smlouvy:</p> <p>Dohoda o užívání bytu (§155 OZ) Uživatel: Božena Palusová (osobní užívání)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uzavřená dne 1.7.1992</li> </ul> <p>Dohoda o užívání bytu (§155 OZ) Uživatel: Marcela Dvořáková (osobní užívání)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uzavřená dne 1.7.1995</li> </ul> <p>Dohoda o užívání bytu (§155 OZ) Uživatel: Jan Dvořák (osobní užívání)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uzavřená dne 1.7.1995</li> </ul> <p>Dohoda o užívání bytu (§155 OZ) Uživatel: Michal Simon (osobní užívání)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uzavřená dne 1.5.2008</li> </ul> <p>Evidenční listy, oznámení OÚ o zvyšování nájemného</p> <p>Smlouva o užívání bytu se Státním statkem ČB</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uzavřená den 18.5.1992</li> <li>- záznamem o zvýšení poplatků z 1.7.1992 =?</li> </ul>	<p>Není jasné, zda smlouva s M. Dvořákovou byla nahrazená smlouvou s J. Dvořákem či obě platí současně.</p> <p>Nájem od r.2010 nezvyšován, přičemž do tohoto roku docházelo každoročně k pravidelnému navyšování. Smlouva neobsahuje inflační doložku, obec by však mohla postupovat dle § 2249 NOZ.</p> <p>Stavba s byty je součástí pozemku p.č.41/1, který však není předmětem nájmu, ačkoliv je oplocen a nájemníky užíván. Nemovitost není v technickém stavu tak, aby jej obec využívala k pronájmům za komerčních podmínek a na pronájmu vydělávala. Jedná se spíše o nouzové poskytnutí přístřešku. Nájemní vztahy jsou však dlouhodobé a zvyšování nájemného by mělo odpovídat alespoň inflaci.</p> <p><b><u>Návrh dalšího postupu:</u></b> <b>Starosta se vyzývá</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vysvětlit OZ nájemní vztahy s Dvořákovými za účelem jednoznačného určení nájemce, případně uzavřít nájemní smlouvy dle skutečného stavu</li> <li>- ve spolupráci s finančním výborem předložit OZ k rozhodnutí návrh případného zvyšování nájemného či odůvodnění nezvyšování nájemného,</li> <li>- vypracovat smluvní zabezpečení oprávněnosti užívání celého pozemku.</li> </ul>
<b>Nájemní dům ředitelky ZŠ Plesné, Ke Školce 159</b>	<p>Rozhodnutí o přidělení bytu ze dne 25.11.1986</p> <p>Uživatel bytu: Ludmila Plesná</p>	<p>Nájem od r.2010 nezvyšován, přičemž do tohoto roku docházelo každoročně k pravidelnému navyšování. Smlouva neobsahuje inflační doložku, obec by však mohla postupovat dle § 2249 NOZ.</p> <p>Stavba stojí na pozemku, který není ve vlastnictví obce.</p> <p><b><u>Návrh dalšího postupu:</u></b> <b>Starosta se vyzývá</b></p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ve spolupráci s finančním výborem předložit OZ k rozhodnutí návrh na zvyšování nájemného či odůvodnění nezvyšování nájemného,</li> <li>- předložit OZ k rozhodnutí návrh na koupi pozemku pod stavbou (s ohledem na přechodná ustanovení NOZ).</li> </ul>
<b>Klubovna hasičů, Ke Školce čp. 24</b>	<p>Nájemní smlouva</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- uzavřena dne: 24.6.2002</li> <li>- výše nájmu: 1Kč</li> <li>- na dobu určitou (99let)</li> </ul> <p>Nájemce: SDH Tuklaty Specifické podmínky: cena 1Kč, a pojištění nemovitostí.</p>	<p>Nemovitost (pozemek a stavba) jsou ve spoluvlastnictví obce a tří fyzických osob, kdy obec vlastní ideální 1/2, což doposud nepůsobí problémy ani ve vztahu k nájemníkovi.</p> <p>Placení el. energie - elektroměr ve vlastnictví obce, dle zápisu z jednání OZ projednána žádost SDH a SK Čechie o úhradu el. energie obcí, ale neschválena. Obec přesto tyto náklady hradí.</p> <p><b><u>Návrh dalšího postupu:</u></b> <b>Starosta se vyzývá vysvětlit OZ způsob a právní důvod úhrady energií</b></p>
<b>Sportovní areál, Tuklaty Ke Hřišti čp.23</b> (p.č. 121, oplocená plocha hřiště a p.č. 160 včetně stavby kabin, budova čp. 23),	<p><b>Nájemní smlouva</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>schválena 29.2.2016, na dobu neurčitou, výpovědní lhůta až 15 let</b></li> <li>- <b>ruší původně uzavřenou smlouvu ze dne: 30.7.1992, na dobu neurčitou, 1-roční výpovědní lhůta, předmět byl širší: včetně vodní nádrže, p.č. 112/2, , p.č. 126/3 – cesta ve vlastnictví Hroudů, p.č. 903/3 - neexistuje)</b></li> <li>- nájemce: SK Čechie Tuklaty</li> </ul> <p><b><u>Specif. podmínky:</u></b>1Kč ročně, hrazení el. en. a pojištění nemovitostí. Zisky z užívání nemovitostí zůstanou nájemci, obec přispívá na údržbu – na začátku roku schválí zastupitelstvo, výpovědní lhůta až 15 let – potenciálně neplatné ustanovení</p>	<p>Placení el. energie - elektroměr ve vlastnictví obce, dle zápisu z jednání OZ projednána žádost SDH a SK Čechie o úhradu el. energie obcí, ale neschválena. Obec přesto tyto náklady hradí.</p> <p><b><u>Návrh dalšího postupu:</u></b> <b>Starosta se vyzývá vysvětlit OZ způsob a právní důvod úhrady energií</b></p>
<b>Garáž Tlustovousy, Tuklatská 14</b>		Není pronajato, v užívání obce

Základní škola, Na Rafandě 14		Stavba v užívání ZŠ, zřizovací listina? <b>Návrh dalšího postupu: předložit Kontrolnímu výboru přílohu zřizovací listiny</b>
Mateřská škola, Ke školce čp.158		Stavba v užívání MŠ, zřizovací listina? <b>Návrh dalšího postupu: předložit Kontrolnímu výboru přílohu zřizovací listiny</b>

Vyjádření starosty:

K bodu č. III

**Fara, Na Valech č. p. 19 – Michal Formánek**

Všechny doklady od nájmní smlouvy uzavřené s Michalem Formánkem, včetně korespondence ve spolupráci s Mgr. Zhřivalovou v této věci jsem předložil KV. V současné době je věc předána exekutorce JUDr. Dagmar Kuželové, která dne 27. 1. 2016 zahájila exekuční řízení. Obec Tuklaty obdržela zálohovou fakturu na úhradu exekučních nákladů ve výši 60.000,- Kč, kterou uhradila a v současné době probíhá jednání s exekutorkou o uložení majetku pana Formánka z pronajatých prostor tak, aby obec nemusela hradit skladné. Na základě rozporu o dluhu pana Formánka sděluji, že vymáhaná částka je správná. Pan Formánek do roku 2013 zaplatil obci 80.000,- Kč za nájmné, které byly započteny k dluhu.

Smlouva byla uzavřena 1. 8. 2010 a nájmné stanoveno na 45.000,- Kč ve dvou splátkách od 1. 1. do 30.6. a od 1. 7. do 31. 12. po 22.500,- Kč

První nájmné bylo od 1. 8. do 31. 12. 2010 ve výši .....18.750,- Kč za 5 měsíců.....Platba 0

Nájmné, rok 2011 od 1. 1. do 30. 6. 2011 ve výši .....22.500,- Kč .....Platba 0

Nájmné, rok 2011 od 1. 7. do 31. 12.2011 ve výši .....22.500,- Kč .....Platba 0

Nájmné, rok 2012 od 1. 1. do 30. 6. 2012 ve výši .....22.500,- Kč

Splátka č. 1 - 22. 2. 2012.....Platba 20.000,- Kč

Nájmné, rok 2012 od 1. 7. do 31. 12. 2012 ve výši .....22.500,- Kč

Nájmné, rok 2013 od 1. 1. do 30. 6. 2013 ve výši .....22.500,- Kč





Tot, vše.

Nájemní dům Ke Skalce č. p. 29 v k. ú. Tlustovousy – Nájemní smlouva Hanuš Bohumil. Do roku 2010 bylo na základě kalkulačky Ministerstva pro místní rozvoj pravidelně navyšováno nájemné a rokem 2010 bylo ukončeno. Nyní, by sice bylo možno nájemné opět navyšovat, ale vzhledem ke stavu nemovitostí bych to nedoporučoval.

Nájemní smlouva – nebytový prostor v domě č. p. 29 – nájemce Martina Okrouhlíková – Svatošová. O prodloužení nájemní smlouvy bylo požádáno po 25. 1. 2016, kdy byla schůze ZO a následující byla 29. 2. 2016. Proto ta časová prodleva.

Tuklaty, Akátová 30 – přístavek nebyl nikdy napojen na vodovodní a kanalizační síť v majetku VHS K. Hora. Družstvo Racionál bylo napojeno na síť nemovitosti č. p. 29 včetně rozvodu El. Energie. Rozvodná skříň, která je umístěná v obvodové stěně č. p 30 z důvodu kabelizace a odstranění vrchního vedení. Ve skříni žádný elektroměr není. Pokud bude obec mít zájem o napojení sítí do tohoto přístavku, musí požádat VHS a ČEZ o zřízení přípojek.

Nájemní dům Tuklaty čp. 22 – Nájemní smlouva Jan Dvořák, Marcela Dvořáková. Smlouva byla po smrti Jana Dvořáka uzavřena na jeho manželku, Marcelu Dvořákovou, tak, že je platná pouze jedna smlouva. Proč OU Tuklaty nezrušil smlouvu na Jana Dvořáka po jeho smrti, to nevím. Protože znám situaci v obci, tak jsem to respektoval. Navyšování nájemného, stejně jako výše uvedeno u č. p. 29 Tlustovousy

Nájemní dům Tuklaty Ke Školce 159, zvyšování nájemného ukončeno v roce 2010, v současné době probíhá odkoupení ½ pozemku pod domem od majitelů (Nováků) a následně probíhá jednání s majitelem 2/2 (Jedličkova ústavu).

Klubovna SDH Ke Školce 24 – Platba obce za spotřebovanou el. energii byla schválena na schůzi ZO č. 13 dne 3. 8. 2004 v bodě č. 4.

Sportovní areál Tuklaty Ke Hřišti č. p. 23 - Platba obce za spotřebovanou el. energii byla schválena na schůzi ZO č. 13 dne 3. 8. 2004 v bodě č. 4.

Vodní nádrž byla vybudována jako zásobní nádrž pro SDH Tuklaty a v současné době ji používá TJ Čechie Tuklaty k závlaze fotbalového hřiště. Pozemek p. č. 112/2 je bývalá Třešňovka, na které bylo vybudováno Dětské hřiště a zbytek osazen ovocnými stromy. V žádném případě na tomto pozemku není vodní nádrž. Pozemek s číslem 126/3 je cesta ve vlastnictví Hroudů a o pozemku 903/3 mi není nic známo, nevím, kde jste k němu přišli. Výpovědní lhůta 15 let byla vyvolána podmínkami dotací, protože udržitelnost se pohybuje od 5 let výše.

ZŠ a MŠ – zřizovací listiny uloženy na OU

Předáno KV bez příloh označujících nemovité věci.

## B. POLE

**Nájemce: Agro Tuklaty s.r.o.**

**Předložené doklady:**

- Nájemní smlouva z 17.1.2005, 15.1.2008, včetně dodatek č. 1 ke smlouvě ze dne 19.11.2008, 20.12.2013: stanoví vzájemný zápočet pohledávky nájemce proti uzavření smlouvy na dobu určitou 7 let
- Žádost o poskytnutí informací Oživení o.s. ze dne 4.3.2013, odpověď OÚ Tuklaty ze dne 18.3.2013, Dopis MV, odbor dozoru a kontroly veřejné správy z 13.2.2013 ve věci Dohody o vzájemném započtení pohledávek – odpověď na dotaz, Podnět k provedení kontroly Oživení o.s. ze dne 7.6.2013, Sdělení k podnětu MV z 1.7.2013.

Nájemní smlouva z 19.11.2008, na kterou se jedna z nájemních smluv odkazuje, nebyla kontrolnímu výboru předložena.

<b><u>Kontrolní nálezy:</u></b>
Není zřejmé, jaký je obsah nájemní smlouvy z 19.11.2008, jak byla uzavřena a jaké důsledky může mít její existence na nájemní vztah. Vztahy se společností AGRO s.r.o. byly vzhledem k ustanovení o vzájemném zápočtu pohledávek v nájemní smlouvě prověřeny ještě z tohoto pohledu. Starosta obce předložil vysvětlující stanovisko MV, což kontrolní výbor považuje za dostatečné vysvětlení.
<b><u>Návrh dalšího postupu:</u></b>
<b>a) Starosta předloží nájemní smlouvu z 19.11.2008.</b>
<b>b) Starosta ve spolupráci s finančním výborem provede kontrolu výpočtu nájemného dle této smlouvy, s cílem prověřit, zda uzavřením smlouvy o nájmu se společností Agro Tuklaty s.r.o. ve sjednané výši nájemného nebyl porušen zákon o obcích.</b>

Vyjádření starosty:

Požadovaná nájemní smlouva uzavřená dne 19. 11. 2008 byla KV odeslána dne 26.10.2008 se všemi požadovanými doklady.

## C. POZEMKY VYUŽÍVANÉ BEZ NÁJEMNÍ SMLOUVY:

**Obec vlastní pozemky, které jsou využívány bez řádné nájemní smlouvy, jedná se zejména:**

**V k.ú. Tuklaty: p.č.: 978, 1026, 1246, 1256, 1198, 1000, 330/7**

**V k.ú. Tlustovousy: p.č.: 202/43, 47/1, 47/2, 314, 319, 318, 322, 329, 360, 342, 351, 370, 384, 395, 411, 418, 454, 428, 408, 429, 961, 89/1**

<b><u>Kontrolní nále:</u></b>
Není zřejmé, z jakého důvodu nejsou tyto pozemky zahrnuty v nájemních smlouvách, když jsou využívány k zemědělské činnosti či pod. Kontrolní výbor při své činnosti dále zjistil, že zápis druhu pozemku v řadě případů neodpovídá skutečnosti (bývalá pole jsou dnes obecní komunikace či lesní pozemek, ...).
<b><u>Návrh dalšího postupu:</u></b>
<p><b>Starosta obce se vyzývá:</b></p> <p>a) Vysvětlit, proč nejsou pozemky smluvně pronajaty.</p> <p>b) Provéřit, které pozemky jsou využívány jinými osobami bez řádného smluvního vztahu a zajistit uzavření nájemních smluv s těmito osobami, včetně vznesení nároku na doplacení obvyklého nájemného za 3 roky zpět u osob, které pozemky užívaly (nároky starší 3 let jsou promlčené).</p> <p>c) Provéřit správnost zápisu druhu pozemků ve vlastnictví obce v katastru nemovitostí.</p>

Vyjádření starosty:

C. Pozemky využívané bez nájemních smluv.

Nájemné za tyto pozemky připravoval pan Košťál z AGRA, protože bylo nutno z těchto pozemků vybrat skutečné polní cesty a obdělávané pozemky. Práci, vzhledem k převodu Agra, nedokončil. Na základě upozornění nájemní smlouvu v nejbližší době dodělá.

Posílám vysvětlení k pozemkům ve vlastnictví obce, s odůvodněním, proč nejsou v nájemních smlouvách.

**KÚ Tuklaty**

Pč. – 978 – tzv. Ryšánkův lesík – lokalita bez přístupu porostlá křovinami

- 1026 – svah mezi Ryšánkovým lesíkem a Břežanskou skálou Na Babech
- 1246 – bývalá skládka při silnici na Úvaly – nelze obdělávat
- 1256 – přístupová cesta k pozemkům pánů Chota a Šplíchala není využívána jako cesta ale jako pole {483m<sup>2</sup>}
- 1198 a 1000 – nejsou obecní pozemky

- 330/7 – pěšina ke dráze není využívána jako cesta ale jako pole (335m2)

#### KÚ Tlustovousy

PČ - 202/43 - Zahrada do polí u pozemku pana Maška 616m2 bez nájemní smlouvy

- 47/1 – svah okolo skály ne
- 47/2 - břeh okolo skály ne
- 319 – cesta za mlýnem
- 318 – cesta u Výmoly z poloviny priorována
- 322 – svah u Výmoly
- 329 – cesta ke studánce a svah u Výmoly
- 360 – cesta k polním pozemkům a ke studánce
- 351 – cesta k polním pozemkům- potok od studánky
- 370 – Výmola, potok
- 384 – Výmola záplavové území
- 395 - Výmola záplavové území
- 408 – močál a rákosí u Výmoly
- 411 - Výmola
- 418 – Výmola záplavové území
- 454 – zařízení ČEZ
- 89/1 – Skalka, porostlá stromy a křovinami část obdělávána

14 (ost. zeleň), 342 (336 m2, obděláváno jako pole), 428 (2012 m2, obděláváno jako pole), 429 (316 m2, obděláváno jako pole),

#### D. DALŠÍ POZEMKY

**Rybník Tuklaty (p.č.28/2)**– smlouva o užívání, ze dne 27.3.2012, bez doložky uveřejnění, nepojmenovaný smluvní typ, užívá označení stran jako nájemce a pronajímatel, neurčité označení smluvních stran, předmětem smlouvy je nájem rybníka.

**Rybník Tlustovousy (47/6 a 48/1):** smlouva o užívání, ze dne 31.12.2003, bez doložky uveřejnění, nepojmenovaný smluvní typ, užívá označení stran jako nájemce a pronajímatel, bezplatné užívání, neurčité označení smluvních stran, předmětem smlouvy je nájem rybníka.

Vzhledem k tomu, že se nepřihlíží k pojmenování smlouvy ale k jejímu obsahu, jedná se zřejmě o smlouvu o výpůjčce. Taková smlouva měla být před jejím schválením zveřejněna. Smlouvy neobsahují doložku o zveřejnění a jedná se tudíž o neplatně uzavřené smlouvy.

ČOV umístěna na pozemku obce p.č. 59/6 v k.ú. Tlustovousy, kontrolnímu výboru není znám titul umístění stavby, ačkoliv byl starosta opakovaně vyzván k jeho předložení.

<b><u>Kontrolní nále:</u></b>
<b>Smlouvy o užívání rybníků jsou neplatně uzavřené. Je zbytečné, aby obec uzavírala pro standardní způsoby užívání nepojmenované smluvní typy a vystavovala a zvyšovala tak své právní riziko tím, že nebudou upraveny všechny aspekty smluvního vztahu.</b>
<b><u>Užívání pozemku obce pro umístění ČOV zřejmě nemá právní titul.</u></b>
<b><u>Návrh dalšího postupu:</u></b>
<b>Starosta obce se vyzývá k:</b> a) <b>Zajištění uzavření nových nájemních smluv na pronájem rybníků oběma rybářským spolkům, které se o rybníky a jejich okolí starají. Navrhuje se postupovat vůči oběma rybářským spolkům obdobně jako vůči jiným spolkům v obci, které užívají a pečují o obecní majetek, včetně symbolické výše nájemného.</b> b) <b>Zajištění uzavření řádného smluvního vztahu s provozovatelem kanalizace k umístění čističky na obecním pozemku.</b>

#### IV. ZÁVĚR

Kontrolní výbor na základě kontroly nájemních smluv, jejichž předmětem jsou nemovitosti ve vlastnictví obce Tuklaty, doporučuje zastupitelstvu obce přijetí tohoto usnesení:

##### Zastupitelstvo obce Tuklaty

- a) **projednalo zprávu kontrolního výboru ve věci kontroly nájemních smluv, jejichž předmětem jsou nemovitosti ve vlastnictví obce Tuklaty, a vyjádření starosty ke kontrolní zprávě,**
- b) **ukládá starostovi provést úkony tak, jak je stanoveno v kontrolních nálezech, návrzích dalšího postupu k jednotlivým částem kontrolní zprávy, to vše do tří měsíců od rozhodnutí zastupitelstva obce ve věci a průběžně informovat zastupitelstvo o plnění těchto úkolů a následně podat celkovou písemnou zprávu zastupitelstvu,**

**c) ukládá starostovi ve spolupráci s finančním výborem provést**

- a. kontrolu výpočtu nájemného dle této smlouvy, s cílem prověřit, zda uzavřením smlouvy o nájmu se společností Agro Tuklaty s.r.o. ve sjednané výši nájemného nebyl porušen zákon o obcích,**
- b. posouzení nutnosti aktualizace výše nájemného v obecních bytech.**

V Tuklatech 26.6.2016

Za kontrolní výbor OZ

Jana Ammerlaan