

Zápis o provedené kontrole

Předmět kontroly:

splnění usnesení ZMČ č.2/3-4 přijatého na z 2. zasedání Zastupitelstva městské části Praha – Velká Chuchle, konaného dne 30.3.2015 ve znění : „ZMČ pověřuje, na základě doporučení výboru majetku ze dne 23.3.2015, kontrolní a finanční výbor ZMČ, aby posoudily nájemní smlouvu uzavřenou dne 1.4.2014 mezi MČ a SVPV Lahovice z.s., K Sádkám 158, 159 00 Praha 5 – Lahovice a příp. doporučily zadání právní analýzy, zda lze tuto smlouvu vypovědět“

Kontrolu provedli:

členové Kontrolního výboru Jan Zágler a Vladimír Kozák
zahájení kontroly: 7.4.2015

Předložená dokumentace:

- ***nájemní smlouva č. P 985/2014 (čj. MCVCH 00694/2014) z 1.4.2014***
- dopis ředitele SVPV LAHOVICE z.s. JUDr. Kavalírka ze dne 10.9.2014 (čj. MCVCH 01840/2014)
- dopis bývalého starosty Mgr. Martina Melichara ze dne 30.9.2014 čj. 1840/2014/Kr
- písemné Upozornění na nauhrazené nájemné za rok 2015 adresované SVPV Lahovice z.s., vypracované tajemníkem ÚMČ Ing. Schulzem dne 9.2.2015 pod čj.252/2015/Ke
- vyjádření JUDr. Kavalírka za SVPV Lahovice z.s., ze dne 26.2.2015 (čj. MCVCH 00413/2015)
- žádost o odklad úhrady nájemného ze dne 11.3.2015 podaná JUDr. Kavalírkem jménem SVPV Lahovice z.s. (čj. MCVCH 00483/2015)
- text z Úřední desky MČ Praha- Velká Chuchle o oznámení záměru dlouhodobého pronájmu z 12.9.2013- vyvěšeno 12.9. až 29.9.2013 (čj. MCVCH 02041/2013)

Výsledky kontrolní činnosti

1) uzavření a platnost *Nájemní smlouvy P 985/2014*

-žádost o dlouhodobý pronájem pozemků (ve specifikaci předmětu nájmu v Nájemní smlouvě) podanou společností SVPV Lahovice projednal Výbor majetku obce dne 4.9.2013 na svém jednání č.5/2013 v bodě 9) a doporučil ZMČ schválit vyvěšení záměru k pronájmu. Toto následně na svém zasedání č.7/2013 dne 9.9.2013 v bodě 6.9. schválilo záměr vyvěsit.
-po skončení lhůty pro vyvěšení záměru Výbor majetku na svém jednání č.7/2013 dne 11.12.2013v bodě 6) doporučil ZMČ uzavřít Nájemní smlouvu a to na dobu určitou 20ti let do 31.12.2033. Následně na zasedání ZMČ č.2/2014 dne 31.3.2014 zastupitelstvo v bodě 2/4-6 souhlasilo s uzavřením Nájemní smlouvy na dobu určitou od 1.4.2014 do 31.12.2033 dle předloženého textu při zapracování připomínek, které byly současně odsouhlaseny.
-dne 1.4.2014 došlo oběma smluvními stranami k podpisu vlastní Nájemní smlouvy a tato tím dnem nabyla platnosti, která trvá doposud. Za MČ Praha-Velká Chuchle ji podepsal starosta Mgr. Martin Melichar.

Závěr: provedenou kontrolou bylo zjištěno, že při uzavírání Nájemní smlouvy nedošlo k porušení zákona, především pak zák.č. 131/2000 Sb, o hlavním městě Praze a zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník. Nájemní smlouva je platná.

2) plnění Nájemní smlouvy smluvními stranami
-v období od 1.4.2014 (nabytí platnosti smlouvy) do 31.1.2015 (termín splatnosti prvního nájemného) nebylo prováděnou kontrolou zjištěno, že by kteroukoli ze smluvních stran došlo k porušení jakéhokoli ustanovení předmětné Nájemní smlouvy.

V uvedeném období došlo ke kontaktu smluvních stran na základě dopisu SVPVLahovice z.s. ze dne 10.9.2014, podepsaného jeho ředitelem JUDr.Kavalírkem. Jeho obsahem je žádost o souhlas MČ se sanací pronajatých pozemků spolkem v souvislosti s dotační činností Magistrátu hl.m.Prahy, o kterou žádá. Bohužel vak v dopisu JUDr. Kavalírek argumentuje zásadním nepravdivým údajem, kdy tvrdí, citace: „v čl. I. smlouvy se v odstavci f) a g) ukládá našemu spolku předem získat souhlas s prováděním jakékoli stavební činnosti od pronajímatele a povodí Vltavy a.s., samozřejmě pak rovněž místně příslušného stavebního úřadu“. Ve skutečnosti se v uvedených odstavcích Nájemní smlouvy hovoří pouze o Povodí Vltavy,a.s. a místně příslušném stavebním úřadu.

Přes tento zjevný zásadní nepravdivý údaj v žádosti SPVP z.s. se touto zabýval dne 10.9.2014 na svém jednání č.6/2014 Výbor majetku ZMČ a dne 11.9.2014 na svém jednání č.6/2014 Výbor finanční ZMČ. **Ani jeden z těchto výborů se nepozastavil nad výše uvedenou zásadní nepravdou v žádosti.** Kromě toho však Finanční výbor projednáním této žádosti překročil své kompetence, kdy k projednávání nebyl ani oprávněn, neboť obsah žádosti se v žádném případě netýkal finančních záležitostí a tudíž nebyl důvod k jejímu projednávání v tomto výboru ZMČ. Výbor majetku byl sice kompetentní žádost projednávat, ale jeho jednání se zúčastnili pouze 2 jeho členové a proto je přijetí jakéhokoli usnesení, vyjádření či doporučení neplatné.

Přes tato svá zásadní pochybení oba výbory ZMČ vydaly doporučující stanoviska a na zasedání zastupitelstva ZMČ č.7/2014 dne 15.9.2014 je bývalý zastupitel a předseda finančního výboru pan Čahoj předložil k projednání. Zastupitelé se však na žádném usnesení neshodli a pro jejich velké rozpory byl projednáváný bod předkladatelem z programu raději stažen. Od té doby již nebyl opětovně zařazen až do současnosti na program jakéhokoli z následných zasedání ZMČ.

Bývalý starosta Mgr. Martin Melichar zaslal dne 30.9.2014 JUDr. Kavalírkovi pod čj. 1840/2014/Kr písemnou odpověď na žádost z 10.9.2014. V něm ho informoval o stažení projednávání jeho žádosti z programu zasedání ZMČ č.7/2014. Přestože k tomu nebyl Zastupitelstvem pověřen, v dopisu o své újmě požaduje opětovné předložení žádosti a sděluje, že tato bude projednána na *příštím zasedání zastupitelstva!* Tím jednoznačně překročil přijaté rozhodnutí Zastupitelstva MČ. JUDr. Kavalírek však na toto jeho iniciativu nijak nereagoval, žádost znova nepředložil.

SPVP,z.s. prostřednictvím předsedy JUDr. Kavalírka kontaktovala MČ Praha-Velká Chuchle až svými dopisy z 26.2. a 11.3.2015. Tyto jsou reakcí na upozornění pronajímatele, MČ Praha-Velká Chuchle, na neuhrazené nájemné ve výši 129.198,-Kč a žádostí na jeho okamžitou úhradu. Kromě toho se v nich dopouští JUDr. Kavalírek opětovně dezinformačních tvrzení ohledně obsahu platné Nájemní smlouvy či textu dopisu Mgr. Melichara. O jeho obsahu např. tvrdí, že Mgr. Melichar v něm konstatuje, že se záležitost se žádostí bude řešit následně v roce 2015. Toto ale v dopise není vůbec zmíněno a jedná se o smyšlenku. Naopak nově žádá o změnu Nájemní smlouvy a vypuštění platných (stěžejních) ujednání.

Závěr: do 31.1.2015, kdy mělo být nájemcem splaceno nájemné za rok 2015, žádná ze smluvních stran neporušila ujednání Nájemní smlouvy. Ze strany nájemce, SPVP z.s., však byla zřejmá snaha jednostranně rozšířit rozsah platných ujednání a požadovat po pronajímateli MČ Praha-Velká Chuchle plnění nad ujednané smluvní podmínky. Nově pak nájemce požaduje i zásadní změnu v platné Nájemní smlouvě.

3) platba nájemného

je řešena v čl. III. Nájemní smlouvy. V odst.a) je stanoveno roční nájemné ve výši 129.198,- Kč, v odst. b) je stanoveno, že první nájemné se začne platit počínaje rokem 2015. V odst.d) je stanoveno, že nájemné za kalendářní rok je splatné vždy do 31.1.příslušného kalendářního roku.

Kontrolou bylo zjištěno, že do doby prováděné kontroly nebylo nájemné za rok 2015 uhrazeno a nájemce tak dluží MČ Praha-Velká Chuchle částku 129.198,- Kč + příslušenství v podobě smluvní pokuty, která k dubnu 2015 činí 388,- Kč (smluvně stanovena v odst.d, ve výši 0,1% za každý započatý měsíc prodlení platby), celkem tedy 129.586,-Kč.

MČ Praha-Velká Chuchle jako řádný hospodář neprodleně po uplynutí termínu splatnosti nájemného zaslala dne 9.2.2015 spolku SVPV Lahovice z.s. pod čj. 252/2015/Ke **písemné Upozornění na nezaplacené nájemné s žádostí o jeho okamžité uhrazení** (podepsán tajemník ÚMČ Ing.Schulz).

Na žádost o okamžité uhrazení dlužného nájemného spolek SVPV Lahovice v zastoupení jeho předsedy JUDr. Kavalírka zaslal dne 26.2.2015 Městské části své písemné vyjádření (evidováno pod čj. MCVCH 00413/2015), v němž se za neuhrazení nájemného omlouvá, jeho neuhrazení jsou si vědomi. Přesto v dopisu není projevna vůle dlužné nájemné uhradit. Naopak je snaha toto spojit s „okolnostmi souvisejícími s nedořešenými otázkami možnosti využití plochy“.

Kontrolní orgán však v textu Nájemní smlouvy nenalezl žádné ustanovení, které by řešilo a spojovalo placení nájmu s „nedořešenými otázkami“. Naopak problematika využívání předmětu nájmu (tj. pozemků) v návaznosti na možné ekologické zátěže a stavební úpravy je podrobně řešena v čl. I, odst.c,d,e,f,g.

Dne 11.3.2015 zaslal spolek SVPV Lahovice, opět v zastoupení JUDr. Kavalírkem, další dopis (evidováno pod čj. MCVCH 00483/2015) v němž žádá, citace: „o odklad povinnosti platby nájemného do doby, než budou otázky dořešeny, resp. než bude vypsán vhodný titul finanční podpory pro daný projekt“. Tedy opět je zde zřejmá snaha platit nájemné až na základě dodatečně jednostranně vznesených podmínek, které nejsou smluvně ujednány v platné Nájemní smlouvě.

Kromě toho se JUDr. Kavalírek při zdůvodnění odložení povinnosti platby nájemného odvolává na čl.III. bod b) Nájemní smlouvy.Ve skutečnosti tento článek neřeší problém s platbou nájemného obecně, ale pouze v případě, kdy je již fakticky prováděn vlastní průzkum v souvislosti s možnou ekologickou zátěží a její případné odstranování. K takovému stavu doposud jednoznačně nedošlo, vyjádření JUDr. Kavalírka je zcela zavádějící a irelevantní.

Obdobně dezinformující a nepravdivý je text v dopisu JUDr. Kavalírka, kde uvádí, citace: „nebyla a nemohla být splněna podmínka městské části uvedená ve smlouvě, že nejprve dojde k zajištění průzkumu případné ekonomické zátěže“. Kontrolou textu bylo prokázáno, že takovýto text se v Nájemní smlouvě vůbec nevyskytuje!

Ve svém dopise JUDr. Kavalírek dále navrhuje uzavřít dodatek k platné Nájemní smlouvě, spočívající ve vypuštění čl. I. bod e), jehož obsahem je právě provedení zpracování analýzy

rizik na pronajatém území a sanačního projektu. Kontrolní výbor není oprávněn stanovit závěr, zda lze v případě vypuštění tohoto článku smlouvy vůbec následně na předmětu nájmu (pozemcích) provádět činnost, ke které byly pronajaty. Jeho nezávazný názor je, že nikoli.

V žádosti o odklad úhrady nájemného však opětovně chybí jakékoli prohlášení o uznání dlužného nájemného, případně jeho uhrazení či návrh způsobu jeho úhrady.

Dopisem JUDr. Kavalírka a vlastní Nájemní smlouvou se na svém jednání č. 2/2015 dne 23.3.2015 zabýval Výbor majetku obce a rozhodl problém předložit Zastupitelstvu MČ Praha-Velká Chuchle. Toto na svém zasedání č. 2/2015 dne 30.3.2015 přijalo usnesení bod 3.4. ve znění, citace: „ZMČ, na základě doporučení výboru majetku ze dne 23.3.2015, pověřuje kontrolní a finanční výbor ZMČ, aby posoudily nájemní smlouvu uzavřenou dne 1.4.2014 mezi MČ a SVPV Lahovice z.s., K Sádkám 158, 159 00 Praha 5 – Lahovice a příp. doporučily zadání právní analýzy, zda lze tuto smlouvu vypovědět.

Závěr: nájemce SVPV Lahovice,z.s. neplní ustanovení čl.III.odst.d) Nájemní smlouvy č. P 985/2004 z 1.4.2014 (evidováno pod čj. MCVCH 00694/2014) a do 31.1.2015 nezaplatil nájemné za rok 2015 ve výši 129.198,-Kč. Neučinil tak ani přes následné písemné upozornění se žádostí o okamžitou úhradu tohoto dlužného nájemného pronajímatelem MČ Praha-Velká Chuchle ze dne 9.2.2015 (čj. MCVCH 252/2015/Ke). Místo uznání závazku a jeho úhradu se snaží předkládat nové požadavky na pronajímatele a jejich naplněním nepřímo podminuje jakoukoli platbu nájemného. Jak již splatného, tak reálně i pro další následná období.

V termínu konce dubna 2015 se dlužná částka zvýšila podle ustanovení čl.III. odst.d) o smluvní pokutu, která nyní činí 388,- Kč s tím, že každý další započatý měsíc narůstá.

Návrhy opatření k odstranění zjištěných nedostatků (§ 78,odst.7 zák.č.131/2000 Sb. o hlavním městě Praze).

1)

Kontrolní výbor navrhuje Zastupitelstvu MČ Praha-Velká Chuchle odstoupit od Nájemní smlouvy č. P 985/2004 z 1.4.2014 podle čl.II. odst.b) této smlouvy, jelikož ze strany nájemce není dodržován OZ, který ve svých ustanoveních upravuje smluvní vztah při pronajímání majetku na základě Nájemních smluv.

Citace čl.II. odst.b: „*V případě, že nájemce hrubým způsobem poruší ustanovené nájemní smlouvy a ani přes písemné upozornění pronajímatele neodstraní do doby 1 měsíce důvod jejího porušení, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit, a to s šestiměsíční výpovědní lhůtou“.*

Je prokazatelné, že nájemné za rok 2015 nebylo splaceno ve smluvené lhůtě do 31.1.2015. Na tuto skutečnost upozornil pronajímatel nájemce písemně dopisem z 9.2.2015, včetně žádosti o okamžité uhrazení dluhu. Dle smluvního ujednání měl být důvod upozornění na hrubý způsob porušení smlouvy nájemcem odstraněn do jednoho měsíce, tj. do 10.3.2015. Nestalo se tak nejenom v tomto termínu, ale ani v následujícím období do doby ukončení této kontroly, tj. do konce dubna 2015.

Hrubý způsob porušení nájemní smlouvy je naplněn skutečností, že nájemce neplatí nájemné dle Nájemní smlouvy, k čemuž se v ní zavázal. Neučinil tak ani přes následné písemné upozornění i se žádostí o okamžité zaplacení. Toto je v přímém rozporu se základním atributem smluvního vztahu, tak jak je specifikován v § 2201 zák.. 89/2012 Sb.,občanský zákoník a podle kterého byla uzavřena i citovaná Nájemní smlouva. Citace § 2201 Základní ustanovení Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Toto základní ustanovení je následně specifikováno v § 2213 OZ, ve kterém je výslovně deklarována základní povinnost

nájemce - platit nájemné. Citace [§ 2213](#) *Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a platit nájemné.*

Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou (na nezvykle dlouhou dobu 20 let). Její předčasné ukončení je tedy možné pouze v rozsahu daném OZ, citace: [§ 2229](#) *Nájem ujednaný na dobu určitou může každá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednaný důvody výpovědi a výpovědní doba.* Toto ustanovení OZ lze proto uplatnit v dané Nájemní smlouvě, kde byly důvody výslovně ujednaný v čl. II. odst.b (jeho citace viz výše).

2) kontrolní výbor navrhuje v případě ukončení Nájemní smlouvy důsledně vyžadovat úhradu smluvní pokuty za neuhrazení nájemného ve sjednaném termínu dle čl.III. odst.d) a to za celou dobu prodlení s platbou. Za tím účelem vystavit samostatnou fakturaci.

3) kontrolní výbor navrhuje provést fakturaci nájemného za období do ukončení nájmu k datu tohoto ukončení, tj. včetně šestiměsíční výpovědní lhůty. V případě uzavření dohody o ukončení nájmu, k datu jeho ukončení.

4) kontrolní výbor navrhuje využít veškeré právní nástroje k vymožení dlužné částky za nájemné a dané příslušenství a chovat se při ochraně svých pohledávek s péčí řádného hospodáře.

Dodatek – Kontrolní výbor na základě usnesení ZMČ Praha-Velká Chuchle byl pověřen posoudit nájemní smlouvu uzavřenou dne 1.4.2014 mezi MČ a SVPV Lahovice z.s., K Sádčám 158, 159 00 Praha 5 – Lahovice. Jeho stanovisko je následující - provedenou kontrolou zjistil, že ze strany nájemce je hrubým způsobem porušována uzavřená platná Nájemní smlouva z důvodu neplacení nájemného. Nájemce nejenom že neuhradil nájemné, ale snaží se svými písemnými vyjádřeními rozšířit okruh jeho problémů a přenést je na nájemce. To jak po stránce administrativní, tak ekonomické. Naplněním těchto podmínek nepřímo podminuje úhradu nejen již dlužného nájemného, ale i úhradu popřípadě nájmu budoucích. Při představě 20tiletého nájmu při jeho nejistém a problematickém placení, by tak mohlo docházet nejen k prohlubování finanční újmy Městské části Praha-Velká Chuchle, ale i k dlouhodobému zablokování nakládání se svým nemovitým majetkem, což by v budoucnu mohlo způsobit značné problémy, jelikož se tento nachází v zátopové oblasti. Možnosti k vypovězení nájmu na dobu určitou jsou přitom ve smyslu OZ značně omezené. Pro řešení budoucích problémů by bylo takřka nemožné vypovědět nájemní smlouvu uzavřenou na dobu určitou. Nyní je jedna z mála možností, kdy toto lze provést zákonným způsobem a tak ochránit možnost nakládání se svým majetkem při případných smysluplnějších budoucích projektech.

Kontrolní výbor se domnívá, že tento jeho Zápis z kontrolní činnosti dává dostačující odpověď na usnesení ZMČ Praha-Velká Chuchle na právní posouzení Nájemní smlouvy a současně dostačujícím způsobem odůvodnil svůj návrh na neprodlené provedení administrativních opatření k neodkladnému ukončení Nájemní smlouvy. Vypracování právní analýzy KV. Ponechává na uvážení zastupitelstvu MČ. V případě, že nájemce nebude ochoten akceptovat výpověď, má možnost řešení občanskoprávní soudní cestou. Samozřejmě s předložením důkazů, což při absenci placení nájemného je dosti iluzorní. S pozemky by mohl od ukončení výpovědní lhůty disponovat pronajímatel. Je to o to jednodušší, že nájemce neprovedl na pronajatých pozemcích na své náklady žádné jejich zhodnocení a ani na ně neumístil svůj majetek. Pozemky se nacházejí ve stejném stavu, jak je před rokem převzal.

Kontrolní výbor konstatuje, že díky paní Kesslerové z odboru daní, smluv a poplatků ÚMČ, tajemníkovi Ing. Schulzovi a starostovi panu Freslovi, byl zachycen problém s plněním ustanovení Nájemní smlouvy ze strany nájemce v počátku, hned po jeho vzniku. Stejně aktivně postupoval následně i Výbor majetku ZMČ pod předsednictvím pana zastupitele Mařika. Lze konstatovat, že tak byla minimalizována škoda, která v současnosti MČ Praha-

Velká Chuchle vznikla a zamezeno jejímu dalšímu prohlubování. Současně byla provedena potřebná administrativní opatření, která umožní v případě potřeby efektivní vymáhání škody soudní cestou. Především se otevřela možnost ukončení této Nájemní smlouvy, která by v budoucnu mohla být pro MČ značně problematická.

Jan Zágler – člen kontrolního výboru

Vladimír Kozák – člen kontrolního výboru

Doložka

Zápis z kontroly byl projednán na Zasedání kontrolního výboru ZMČ Praha-Velká Chuchle č. 5/2015 dne 20. 4.2015 pod bodem 5 a byl schválen. Bude předložen k projednání Zastupitelstvu MČ Praha-Velká Chuchle.

Robert Pořízek
předseda kontrolního výboru