Příloha č. 1 k zápisu KV č. 2/2016

Kontrolní výbor Zastupitelstva
Městské části Praha – Velká Chuchle
U Skály 262/2, 159 00 Praha 5-Velká Chuchle

Zápis o provedené kontrole

Předmět kontroly:

dodržování právních norem a naplnění obsahu nájemní smlouvy uzavřené dne 9.5.2002 včetně dodatku z 28.7.2003, mezi MČ Praha-Velká Chuchle a SK Čechoslovan Chuchle, IČO 00231185, Strakonická 418, 159 00 Praha 5 – Velká Chuchle

Kontrolu provedli:
členové Kontrolního výboru Jan Zágler a Vladimír Kozák

zahájení kontroly: 29.4.2016

Předložená dokumentace:

1) nájemní smlouva na pozemky
- ***nájemní smlouva z 9.5.2002 včetně dodatku z 28.7.2003***
- potvrzení Ministerstva vnitra o registraci SK Čechoslovan Chuchle dne 16.5.1990 (VSp/1-310/90-R)
- Zpráva předsedy SK Čechoslovan Chuchle o činnosti klubu za rok 2002 z 28.2.2003 (evidováno ÚMČ 6.3.2003 pod čj.496-512)
- Zpráva předsedy SK Čechoslovan Chuchle o činnosti klubu za rok 2010 z 21.1.2011
- Zpráva předsedy SK Čechoslovan Chuchle o činnosti klubu za rok 2012 z 31.1.2013
- Zpráva předsedy SK Čechoslovan Chuchle o činnosti klubu za rok 2015 z 18.1.2016 (všechny obdrženy a zaevidovány na ÚMČ 22.1.2016)

- Zápis z výborové schůze SK Čechoslovan Chuchle z 24.2.2014 (obdrženo a evidováno na ÚMČ 22.1.2016)
- výzva starosty MČ Praha – Velká Chuchle SK Čechoslovanu Chuchle k dodání vyúčtování dotace za rok 2015 (z 3.2.2016 čj. 1894/2015/Sv.)
- výzva starosty MČ Praha – Velká Chuchle SK Čechoslovanu Chuchle k doplnění vyúčtování dotace za rok 2015 v náhradní lhůtě (z 22.4.2016 čj.502/2016/Sv.)

2) objekt na pronajatém pozemku
- Rozhodnutí o dodatečném povolení provizorní stavby ONV Praha 5 z 15.9.1989 čj. Výs.V.Ch.p. 869-5749/89-Ku
- vyjádření MNV Velká Chuchle o provozování provizorních šaten TJ Čechoslovan Chuchle z 26.9.1989 čj.861/89
- Stavební povolení ONV Praha 5 z 22.2.1990 čj. Výs.ob.10-6506/89-KU (šatny z unimobuněk)
- Kolaudační rozhodnutí OÚ Praha 5 z 14.10.1991 čj. Výs.ob.10-4619/91 Bí. (posunutí hřiště)
- Hospodářská smlouva č.740/14938/91/2 z 2.2.1992 o předání objektu šaten
- Hospodářská smlouva č.740/14938/91 a 740/14939/91/2 z 18.4.1993 o upřesnění ceny

- Katastrálním úřadem nepotvrzený Geometrický plán pro zaměření stavby č. 406-19/94 z 27.6.1994
- MÚ Praha-Velká Chuchle čj.700/95 z 28.9.1995 přidělení čísla popisného SK Čechoslovanu Chuchle
- dokumentace Katastrálního úřadu Praha z května 2016 k aktuální evidenci a informacím o pozemcích v nájmu SK Čechoslovanu Chuchle (dle nájemní smlouvy) a na něm stojícího objektu

Výsledky kontrolní činnosti

ad 1) nájemní smlouva

Kontrolnímu orgánu byl předložen originál Smlouvy včetně dodatku č.1, jak jsou založeny na ÚMČ Praha-Velká Chuchle. Smlouva obsahuje veškeré náležitosti na ní formálně kladené. Jelikož byla uzavřena před rokem 2004, není označena doložkou z evidence smluv ÚMČ.

Smluvní strany však doposud nijak nereagovaly na Nový občanský zákoník č.89/2012 Sb., účinný od 1.1.2014.

Nebyly předloženy Stanovy SK Čechoslovanu Chuchle ani Předávací protokol pronajímaných pozemků s tím, že na ÚMČ je nelze dohledat. Místo Stanov bylo předloženo pouze potvrzení Ministerstva vnitra o registraci SK Čechoslovan Chuchle dne 16.5.1990 (VSp/1-310/90-R) včetně předaných Stanov.

Odbor účetnictví a správy majetku – pozemky ÚMČ Praha-Velká Chuchle prostřednictvím Ing. Lenky Svobodové potvrdil, že smluvně stanovený nájem ve výši 1,- Kč ročně nevykazuje nedoplatky.

Kontrolnímu orgánu nejsou známy žádné případy, kdy by nájemce SK Čechoslovan Chuchle jednal v rozporu s čl. III odst.1 Smlouvy, tj. že by pronajaté pozemky využíval v rozporu se smluvními podmínkami, tj. mimo sportovních účelů.

Až na výjimku není ze strany nájemce plněno ustanovení čl.VIII Smlouvy, podle kterého je tento povinen jednou za kalendářní rok předložit místní samosprávě výroční zprávu SK Čechoslovanu Chuchle. Toto bylo učiněno pouze za rok 2002 krátce po uzavření Smlouvy (evidováno ÚMČ 6.3.2003 pod čj.496-512). Poté po urgencích starosty až dne 22.1.2016 hromadně za roky 2010,2012 a 2015. Vždy však byl předán pouze bilanční výčet aktivit, nikdy však již nedílná součást výročních zpráv, tj. zpráva KRK a zpráva o hospodaření.

Absence zpráv o hospodaření tak znemožňuje ÚMČ a ZMČ mít přehled o svém pronajatém majetku a účelnosti vynaložených pravidelně poskytovaných finančních darů. Markantně se to v praxi projevilo v současnosti, kdy je od r.2015 na poskytnuté dary potřeba nahlížet jako na dotace s povinností sepsání veřejnoprávních smluv. SK Čechoslovanu Chuchle takováto dotace byla ZMČ Praha-Velká Chuchle poskytnuta po sepsání veřejnoprávní smlouvy č. O 1144/2015 dne 21.12.2015 ve výši 5000,- Kč. V rozporu se smlouvou však doposud nebyla SK Čechoslovanem Chuchle vyúčtována, přestože k tomu byl již starostou 2x písemně vyzván (3.2.2016 čj. 1894/2015/Sv. a 22.4.2016 čj. 502/2016/Sv.). SK Čechoslovan Chuchle byl proto písemně upozorněn, že v případě nepředložení vyúčtování do 31.5.2016 bude proti němu postupováno ve smyslu § 22 zák.250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech, tj. bude uložen odvod za porušení rozpočtové kázně.

Obezřetnost při poskytování finančních dotací SK Čechoslovanu Chuchle je naléhavá i s ohledem na možnost probíhající exekuce u tohoto subjektu, jak je potvrzena v písemnosti SK Čechoslovanu

Chuchle „Výborová schůze 24.2.2014“, kterou její předseda zaslal v příloze svého dopisu z 18.1.2016 (evidovanému na ÚMČ dne 22.1.2016). V písemnosti se mj. píše, citace „Předmětem schůze bylo řešení situace v klubu – exekuce – mužstvo A - odvolání předsedy“ a následně „Na vlastní žádost odstoupil z funkce předseda p. Benkraut J.“

ad2) objekt na pronajatém pozemku

na pronajatém pozemku parc.č.870/1, kat. Velká Chuchle se nachází Katastrálním úřadem neregistrovaný, pravděpodobně stavebním úřadem nezkolaudovaný, objekt užívaný jako šatny. Z doložené dokumentace vyplývá, že byl postaven stavebníkem a investorem VHMP VIS Praha v roce 1992 jako vyvolaná investice při stavbě kanalizačního sběrače v pořizovací ceně 5.008.168,95 Kč. Jeho právní existenci a vlastníka se nepodařilo v rámci prováděné kontroly prokázat. Prokazatelné je, že jej užívá jako zázemí pro svoji činnost nájemce pozemků, SK Čechoslovan Chuchle.

Této problematice je věnována následující část Kontrolního zápisu.

Problematika objektů pro sportovní účely na pronajatých pozemcích je ve Smlouvě řešena v čl. III,odst. 5 a 6, dále v čl. V. Smlouva z 9.5.2002. Je uzavřena na pronájem pozemku par.č.871/1 kat.území Velká Chuchle a Dodatkem č.1 z 28.7.2003 byla rozšířena o pozemky par.č. 1180/2, 870/1 a 869/1, vše k.úz. Velká Chuchle. Katastrálním úřadem Praha neevidovaný objekt, postavený na pronajímaných pozemcích, není nájemní smlouvou řešen.

1)dne 15.9.1989 vydal ONV Praha 5 pod čj. Výs.V.Ch. p.869-5749/89-Ku Rozhodnutí o dodatečném povolení provizorní stavby šaten TJ Čechoslovan Chuchle na pozemku č.par. 869, k.ú.Velká Chuchle a současně vydal souhlas s jejich užíváním do 30.11.1991 s tím, že poté bude provizorium likvidováno. S tímto vyslovil MNV Praha 5-Velká Chuchle jako vlastník pozemku písemný souhlas dopisem stavebnímu úřadu pod čj.861/89 ze dne 26.9.1989.

Dne 4.5.2016 byla provedena kontrolním orgánem osobní fyzická vizualizace daného pozemku a zjištěno, že v současnosti se na pozemku č.par. 869 žádný takovýto objekt nenachází.

2)od roku 1989 probíhala výstavba „Stavba 631-kanalizační sběrač CL,1.stavba Modřany-Lahovičky“, která se přímo dotýkala i pozemků MNV Praha-Velká Chuchle, které užívala již tehdy pro svoji činnost TJ Čechoslovan Chuchle (Hospodářská smlouva či jiné smlouvy mezi vlastníkem a TJ o využívání pozemků nebyly fyzicky dohledány). Investorem a stavebníkem byl VHMP VIS Praha (Výstavba hlavního města Prahy- Výstavba inženýrských staveb). Při provádění vlastní stavby kanalizačního sběrače došlo k zabrání části pozemku, kde se nacházelo fotbalové hřiště a k odstranění stávajících šaten. Proto nedílnou součástí „výstavby 631 kanalizačního sběrače“ jako vyvolané investice byly stavby:

- „objektu 0724 – náhradní výstavba objektu šaten a sociálního zařízení pro TJ Čechoslovan Chuchle na pozemcích č.kat. 870/1 a 1180/2,4, kat.ú. Velká Chuchle“ (stavební povolení vydal ONV Praha 5 dne 22.2.1990 pod čj. Výs.ob.10-6506/89-KU).

- „objektu 0725 – posunutí hřiště TJ Čechoslovan Chuchle“ (stavební povolení nedohledáno)

3)dne 14.10.1991 bylo OÚ Praha 5 pod čj. Výs.ob.10-4619/91 Bí. vydáno Kolaudační rozhodnutí pro stavbu „kanalizační sběrač CL objekt 0725 – posunuto hřiště TJ Čechoslovan v Praze 5-Velké

Chuchli“. Zde v závazných podmínkách je uvedeno, že pro bezpečný provoz hřiště musí být oplocení a to *do konce výstavby objektu 0724* (objekt šaten).

4)Hospodářskou smlouvou číslo 740/14938/91/2 o převodu vlastnictví národního majetku došlo k 31.12.1991 k převodu tohoto objektu šaten *převodu dokončené investice investorem kanalizace na provozovatele za původně zrušené objekty – obj.0724 Náhradní výstavba pro TJ Čechoslovan objekt šaten a soc. zařízení* (za SK Čechoslovan Chuchle podepsáno 2.2.1992, podpis nečitelný,bez registrace čj.). 18.4.2003 pak byla dodatečně upřesněna konečná výše pořizovací ceny objektu na 5.008.168,95 Kč.

5) provedení kolaudace a následné vydání „Kolaudačního rozhodnutí pro stavbu „kanalizační sběrač CL objekt 0724 – šatny a soc. zařízení“ se nepodařilo dohledat. Přesto současná existence objektu a jeho užívání je skutečností. Prokazatelně ještě 14.10.1991 probíhala a nebyla ukončena výstavba tohoto objektu a neproběhla jeho kolaudace (viz doklad Kolaudace posunutí hřiště objekt č.0725). Přesto se již k 31.12.1991 „dokončená investice“ objektu Hospodářskou smlouvou předávala přejímací organizaci. Jak z čl.5této HS vyplývá, objekt byl předán provozovateli hřiště, nikoli vlastníkovi pozemku, na kterém byl postaven. Další prokazatelnou skutečností jsou údaje z Katastru nemovitostí Katastrálního úřadu Praha. Do května 2016 (tj. po dobu 24 let) nebyl na pozemky, tak jak jsou specifikovány v Dodatku nájemní smlouvy, proveden doposud žádný zápis vkladu nemovitosti včetně označení jeho vlastníka. Není zde zaznamenán ani žádný jiný objekt. Problematika vztahů s Finančním úřadem nebyla v rámci prováděné kontroly řešena.

V roce 1994 byl geodetickou kanceláří Geomap s.r.o. pod č. 406-19/94 vypracován „Geometrický plán pro zaměření stavby“ (objektu 0724 šaten). Zadavatel zakázky není znám, vypracovaný geometrický plán je uložen na ÚMČ Praha-Velká Chuchle. Není však potvrzen Katastrálním úřadem a proto následně ani jím registrován a údaje nebyly dosud zpracovány. V tomto směru nebyla dohledána ani jakákoli korespondence.

Přes absenci předložení Kolaudačního rozhodnutí bylo dne 28.9.1995 MÚ MČ Praha-Velká Chuchle pod čj. 700/95 přiděleno SK Čechoslovanu Chuchle číslo popisné 418. Písemnost nespecifikuje objekt, kterému bylo vydáno. Pouze žádá SK Čechoslovan Chuchle, aby požádal stavební odbor MÚ v Radotíně o zahájení dodatečného kolaudačního řízení. K tomu však zřejmě nikdy nedošlo, přesto SK Čechoslovan Chuchle až do současnosti číslo popisné 418 běžně užívá. Má je uvedeno i v používané adrese – Strakonická 418. Není pouze takto označeno sídlo spolku v zápisu ve Spolkovém rejstříku – zde jakékoli čp. chybí.

Závěr:

Nájemní smlouva plní svůj účel. Na pronajatých pozemcích je umožněno zájmovému sportovnímu spolku provozovat jeho činnost – kopanou. Spolek užívá tyto pozemky v souladu s nájemní smlouvou a platí sjednané nájemné. V důsledku platné legislativy však v současnosti nájemní smlouva již není po formální stránce s touto legislativou v souladu a je potřeba upravit stávající nebo vypracovat novou a tak reagovat na Nový občanský zákoník (účinný od 1.1.2014), transformaci občanských sdružení na spolky, změnu názvu nájemce nebo stavební zákon.

V rozporu s nájemní smlouvou dlouhodobě nájemce neplní smluvní ujednání o každoročním předkládání svých výročních zpráv, především úplnou absenci zpráv KRK a zpráv o hospodaření. MČ Praha-Velká Chuchle tak nemá přehled o nakládání se svým majetkem, především v současnosti probíhající možné exekuci na SK Čechoslovan Chuchle.

To může být i důvodem, proč v současnosti neplní SK Čechoslovan Chuchle přes písemná upozornění, plynoucí z uzavřených veřejnoprávních smluv o poskytnutí finančních dotací, své zákonné povinnosti. Nepředkládáním vyúčtování dotací mu hrozí ve smyslu § 22 zák.250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech, že mu bude uložen odvod za porušení rozpočtové kázně. Samozřejmě i neposkytnutí dalších dotací.

Jako zásadní pochybení ve smluvních vztazích byla zjištěna skutečnost neevidované a vlastnicky neujasněné stavby na pronajatých pozemcích. Je postavena na pozemcích ve vlastnictví pronajímatele, tj. MČ Praha-Velká Chuchle. Je však výlučně užívána nájemcem pozemků, SK Čechoslovanem Chuchle. Jejím investorem a stavebníkem byl počátkem 90.tých let minulého století VHMP VIS Praha (Výstavba hlavního města Prahy- Výstavba inženýrských staveb), pořizovací cena stavby objektu byla 5.008.168,95 Kč. Jednalo se o vyvolanou investici při stavbě kanalizační stoky přes pronajaté pozemky. Dle dostupných podkladů stavba nebyla nikdy zkolaudována. Není evidována Katastrálním úřadem, zanesena v katastrálních plánech, ani její vlastník není vyznačen na LV. Současný stav je jednoznačně v rozporu jak se Stavebním zákonem, tak s Novým občanským zákoníkem.

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

Kontrolní výbor navrhuje Zastupitelstvu MČ Praha-Velká Chuchle

1) *uvést stávající nájemní smlouvu z 9.5.2002 včetně dodatku z 28.7.2003 do souladu s platnou legislativou při zapracování nových skutečností a údajů. Případně uzavřít novou podle Nového OZ*
2) *důsledně vyžadovat plnění všech ustanovení nájemní smlouvy*
3) *neposkytovat nové finanční dotace, dokud nebude ze strany příjemce postupováno podle platné legislativy, nebudou dořešeny již poskytnuté dotace a vysvětlena případně probíhající exekuce*
4) *ujasnit a legalizovat vlastnické vztahy k existujícímu, ale neregistrovanému objektu stojícímu na pronajatém pozemku. Následně uvést tyto skutečnosti do souladu se zápisem údajů Katastrálního úřadu Praha. MČ Praha-Velká Chuchle ba měla v dané věci postupovat důsledně s povinností péče řádného hospodáře svého či svěřeného majetku.*
   Jelikož se může jednat o složitější právní případ a je nutno maximálně dodržovat příslušné právní normy, zvláště Nový OZ, stavební zákon a zákon o účetnictví, pověřit realizací právní či realitní kancelář.

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. 2/2016 dne 16. 5.2016 pod bodem 1 a byl schválen. Bude předložen k projednání Zastupitelstvu MČ Praha-Velká Chuchle.

Robert Pořízek
předseda kontrolního výboru