

Z á p i s **o provedené kontrole pronájmu městských pozemků**

Kontrola byla provedena na základě plánu kontrolní činnosti FV schváleného usnesením zastupitelstva města Heřmanův Městec.

Kontrola byla provedena ve dnech: 23.7.2020 a 27.8.2020 v budově Městského úřadu.

Zaměření kontroly: Cílem kontroly byla efektivita pronájmu pozemků v majetku města – konkrétně lokalita zahrádkářské kolonie „Ježkovka“. Kontrolována byla jak evidence smluv, tak správnost smluvního ošetření jednotlivých nájemních vztahů.

Kontrolu provedli členové finančního výboru: Ing. Zbyněk Čermák a Tomáš Morávek za přítomnosti referentky správy majetku, paní Bc. Kateřiny Vohralíkové.

Zjištění:

- 1. Město Heřmanův Městec vlastní v lokalitě „Ježkovka“ 51 parcel na kterých je uzavřeno 32 nájemních smluv. Zběžně byla zkontrolována zhruba polovina těchto nájemních vztahů. 2 nájemní smlouvy pak byly kontrolovány detailně. První smlouva datovaná 1.1.1993 + 3 následné dodatky, je vázána na pozemek parc. číslo 1104/9 o výměře 200 m². Druhá smlouva datovaná 24.7.2019 je pak vázána k pozemku parc. číslo 856/15 o výměře 377 m² a parc. číslo st. 1652 o výměře 16 m². Výše nájemného u obou těchto smluv je v současné době stanovena nesystematicky a je značně podhodnocena. U první smlouvy je cena nájemného stanovena na 4 Kč/m²/rok, kdy v průběhu let 1993 až 2009 docházelo k navyšování ceny nájmu z původních 1,50 Kč/m²/rok na výše zmiňované 4 Kč/m²/rok. U druhé smlouvy je cena za nájem pozemkové parcely také pouze 4 Kč/m²/rok a u stavební parcely pak činí 7 Kč/m²/rok. Obě smlouvy také postrádají grafická znázornění předmětných pozemků v podobě přílohy, což bývá u nájemních smluv více než obvyklé.*
- 2. V mnoha případech nebylo roky přistoupeno k úpravě výše nájmu /navýšení/. Nájemní smlouvy na pozemky neobsahují inflační doložku, což bychom považovali za standardní ujednání. U většiny pronajímaných pozemkových parcel je smluvní nájemné někde kolem částky 4 Kč/m²/rok a je tak z našeho pohledu výrazně podhodnoceno oproti tržnímu nájemnému. Průměrná cena nájemného u podobných zahrad je v současné době spíše na hranici 40 Kč/m²/rok, tedy desetinásobná.*
- 3. Nájemní smlouvy byly a jsou uzavírány v souladu s platnou legislativou, nicméně evidence vlastních smluv je vedena dle našeho názoru nepřehledně a postrádá systém.*

Doporučení a závěry:

- 1. FV doporučuje vypracování dodatků k nájemním smlouvám s jednostranným právním úkonem pronajímatele, který by ošetřil skokové navýšení ceny nájmu u předmětných pozemků v lokalitě „Ježkovka“ alespoň o 100 %, tedy na hranici 8 Kč/m²/rok za pozemkovou parcelu.*
- 2. Doporučujeme u všech nově uzavíraných smluv pracovat s inflační doložkou a smluvní dokumenty pro přehlednost vybavit přílohou v podobě grafického znázornění pronajímaných pozemků.*
- 3. Zavést evidenci vlastněných pozemků ve struktuře, která umožní jednoduše vyčíslit plánovaný výnos do rozpočtu města.*

Zápis provedl: Ing. Zbyněk Čermák a Tomáš Morávek

V Heřmanově Městci dne 31.8.2020