



## ZÁPIS

z kontroly finančního výboru Zastupitelstva města

**Předmět kontroly:** kontrola pronájmu majetku města – kontrola smluvních vztahů SPOKUL HM, p.o. vs. podnikatelské subjekty (Kontrola byla provedena na základě plánu činnosti FV pro rok 2017, schváleného usnesením ZM).

**Kontrola byla provedena dne:** 1.11.2017

**Kontrolu provedli členové Finančního výboru:** Ing. Zbyněk Čermák a Ludmila Machová

**Zpráva:**

Byly kontrolovány 3 nájemní smlouvy uzavřené na Sportovní halu Heřmanův Městec. Dne 1.11.2017 za přítomnosti zástupce města ing. Kateřiny Floriánové a ředitele Spokul HM,p.o. Dalimila Nevečeřala, byl kontrolován předmět nájmu a současný stavebnětechnický stav pronajímaných nebytových prostor v č.p. 916.

- **Smlouva Luboš Řehák /pronájem 17 m2 v č.p. 916/**
  - chybí rodné číslo, nebo datum narození u nájemce
  - doporučil bych grafické znázornění pronajímaných nebytových prostor
  - ve smlouvě chybí odkaz na základní právní normu, tj. zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
  
- **Smlouva Richtár Petr /pronájem 134 m2 v č.p. 916/**
  - chybí rodné číslo, nebo datum narození u nájemce
  - chybí označení přílohy č. 2
  - v čl. X je zcela chybně uvedena již neplatná stará právní norma, zákon č. 116/1990 Sb. a opět není uveden klíčový zákon č. 89/2012 Sb.
  
- **Smlouva SOSTAF s.r.o. /smlouva o provedení reklamy v č.p. 916/**
  - čl. I nejednoznačně vymezuje umístění a velikost reklamního panelu, opět by pomohlo grafické znázornění
  - u čl. II zcela chybí vymezení období za jaké je smluvní částka fakturována, není jasné, zda je to měsíčně, kvartálně, ročně

**Závěr:**

Smluvní nájemné je u dvou kontrolovaných smluv – L. Řehák a SOSTAF, dle mého názoru, v místě i čase obvyklé. Třetí smlouva na pronájem prostor P. Richtárem, pak vykazuje některé formální nedostatky a nabízí se i otázka, zda nevstoupit s tímto nájemcem v jednání o výši nájemného. Nacházíme se v období ekonomického růstu, tudíž dle mého názoru, je nájemné za kompletně vybavené fitnesscentrum, stanovené v řádu nižších stovek Kč/m2/rok, výrazně pod hranicí tržního nájmu. Zásadním obecným pochybením této nájemní smlouvy, je pak odkaz na



FINANČNÍ VÝBOR

## Město Heřmanův Městec

náměstí Míru 4, 538 03 Heřmanův Městec

[www.hermanuv-mestec.cz](http://www.hermanuv-mestec.cz)

---

již zrušený a nahrazený zákon č. 116/1990 Sb.. Nový občanský zákoník, tj. zákon č. 89/2012 Sb., nabyl účinnosti již 1. 1. 2014 a přinesl celou řadu změn, a to včetně změn v oblasti nájmu prostor, které slouží pro účely podnikání. Pronajímatelé prostor sloužících pro účely podnikání, by proto měli nové právní úpravě věnovat pozornost. Nový občanský zákoník zcela zrušil a nahradil zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, který do 31. 12. 2013 upravoval nájem nebytových prostor sloužících k podnikání. Pro Finanční výbor je to o to větší překvapení, neboť již v loňské zprávě z kontroly nájemních vztahů, bylo vedení města upozorňováno na tuto 3 roky starou legislativní změnu. Uplatňování nového občanského zákoníku vidíme jako zásadní nutnost, neboť to co ve smlouvě neupravíte, bude se řídit občanským zákoníkem. Pro nově zakládané právní vztahy je nutné bezvýhradně používat smlouvy, které jsou v souladu s novým občanským zákoníkem. Doporučuji vedení příspěvkové organizace vstoupit v jednání s Petrem Richtářem a uzavřít novou nájemní smlouvu, případně dodatek smlouvy, který by napravil výše uvedené nedostatky.

Zápis provedl: Ing. Zbyněk Čermák  
V Heřmanově Městci dne 17.11.2017