

## Zápis o kontrole FV ZMM č. 1/2017

### Předmět kontroly:

**Kontrola efektivnosti a využití prostor určených k podnikání (nebytové prostory v majetku města Milevska)** – úkol pro FV ZMM od ZMM jeho usnesením č. 245/2017 ze dne 22. 02. 2017: *Zastupitelstvo města Milevska*

*schvaluje předložený „Plán práce Finančního výboru Zastupitelstva města Milevska na rok 2017“ uvedený v příloze č. 1. včetně kontroly efektivnosti a využití prostor určených k podnikání (nebytové prostory v majetku města Milevska) a tuto kontrolu v roce 2017 provést a podat ZMM o jejím výsledku zprávu.*

**Kontrolní orgán:** Finanční výbor Zastupitelstva města Milevska

**Kontrolovaná osoba:** OISM MěÚ Milevska

### Pověření k provedení kontroly: Usnesení FV ZMM č. 42/17:

**Finanční výbor Zastupitelstva města Milevska schvaluje provedení kontroly** efektivního využití prostor určených k podnikání, tzv. nebytových prostor v majetku města Milevska v roce 2016 do současnosti. Zároveň **pověřuje člena FV ZMM pana Ing. Šiku provést výše uvedenou kontrolu** v požadovaném rozsahu.

OISM bude osloven a vyzván členem FV panem Ing. Šikou k předložení „Přehledu nebytových prostor v majetku města Milevska (především těch, které nejsou užívány organizacemi města) v roce 2016 do současnosti a to v následujícím rozsahu:

1. Identifikace nebytového prostoru,
2. Plocha k nájmu v m<sup>2</sup>,
3. Pronajímatelé/neužívání,
4. Doba trvání nájmu/nevyužívání od – do,
5. Sjednaná výše nájmu za m<sup>2</sup>/rok v Kč,
6. Hodnota měsíčního nájmu,
7. Měsíční náklady na nebytový prostor.

Další členové kontrolní skupiny: Mgr. Barda Petr, Ing. Kafka Marek

**Kontrolované období:** leden 2016 – červen 2017

**Kontrole za kontrolovanou osobu přítomni:** **Bc. David Lukeš**, ved. OISM a **paní Marcela Heroutová**, referent bytového hospodářství OISM

## 1. ZAHÁJENÍ KONTROLY

### 1.1 Vlastní zahájení:

Kontrola byla zahájena po telefonické dohodě osobní návštěvou Ing. Šiky u ved. OISM Bc. David Lukeš dne 26. 6. 2017 v 8.00. Zahájení byla dále přítomna paní Marcela Heroutová, referent bytového hospodářství OISM

### 1.2 Vyžádané podklady:

Elektronicky zpracovaný přehled nebytových prostor v majetku města Milevska (především těch, které nejsou užívány organizacemi města) v roce 2016 do současnosti ve formátu .xls (Excel) a to v následujícím rozsahu dle usnesení FV ZMM č. 42/17.

## 2. KONTROLA EFEKTIVNOSTI A VYUŽITÍ PROSTOR URČENÝCH K PODNIKÁNÍ

### 2.1 kontrolováno bylo:

Využití a efektivnost prostor v majetku Města Milevska určených k podnikání podle Přehledu zpracovaného OISM a předaného k provedení kontroly v elektronické podobě ve formátu Excel



Evidence NP

2016\_01-2017\_06.xlk

– tištěná forma viz příloha č. 1. Z předaného Přehledu byly vyřazeny prostory v užívání MěÚ a organizacemi města a informace o podnájmech pronajatých prostor. U kontrolovaných prostor bylo vyhodnoceno:

- a) celkové posouzení využívání kontrolovaných nebytových prostor
- b) roční výše nájemného na m<sup>2</sup>
- c) délka doby nevyužívání
- d) teoretická výše nájemného a výše nákladů města u nevyužívaných prostorů
- e) aktivity k zajištění využití, resp. důvody nevyužívání prostor

## 2.2 zjištěné skutečnosti:

Výstupní podklady z provedené kontroly Vyhodnocení využití a efektivnost prostor v majetku Města Milevsko určených k podnikání jsou zpracované v elektronické podobě ve formátu Excel



Vyhodnocení NP

2016\_01-2017\_06.xlk

– tištěná forma viz příloha č. 2.

Z vyhodnocení těchto podkladů podle hledisek uvedených v bodě 2.1 této Zprávy byly zjištěny následující skutečnosti:

- ad a) celkové posouzení využívání kontrolovaných nebytových prostor:
- evidence využívání nebytových prostor je dobře vedená a předané podklady jsou přehledné
  - výše nájemného je sjednávána dohodou a je závislá na nabídce a poptávce. Může zohledňovat i určité zájmy a priority města v zajišťování některých služeb
  - u prostor využívaných organizacemi města se v r. 2017 přešlo ze sjednaného nájmu na výpůjčky. Tím se těmito organizacím snížily výdaje a snížily se příjmy do rozpočtu města.
- ad b) roční výše nájemného na m<sup>2</sup>:
- tento údaj byl vybrán proto, že je to objektivně porovnatelný ukazatel. U vyhodnocovaných prostor se pohybuje od hodnoty nula až do 3 193,70 Kč. Schematicky je vyjádřena v připojeném grafu. Průměrná výše nájemného je 339,63 Kč/m<sup>2</sup>
  - pozornost si zaslouží nulové nájemné za umístění antén společnosti Nej.cz a nízký nájem pro Arkádu, z.ú. (nízký nájem u České Spořitelny je z důvodu kompenzace jejich investičních vkladů do objektu města). Nulové nájemné – výpůjčka je sjednána i s Maškarním sdružením, které není organizací města.
- ad c) délka doby nevyužívání
- ve sledovaném období bylo zjištěno dlouhodobější nevyužívání následujících prostorů:
    - kancelář č. 105, **nám. E. Beneše čp. 1**, 27,90 m<sup>2</sup> prostor pro nezájem neobsazen od 01. 10. 2015 dosud, od 01. 09. 2017 záměr výpůjčky pro Městskou knihovnu v Milevsku - **doba nevyužívání 21 měsíců**
    - prostor č. 106, **nám. E. Beneše čp. 6**, 176,69 m<sup>2</sup> prostor jako banka pro nezájem neobsazen od roku 2008 do 31. 01. 2017 - **doba nevyužívání 93 měsíců**
    - kancelář č. 104, **nám. E. Beneše čp. 123**, 89,26 m<sup>2</sup> prostor pro nezájem neobsazen od 01. 01. 2013 dosud - dlouhodobě zveřejněn záměr nájmu - **doba nevyužívání 54 měsíců**
  - nevyužití prostoru č. 104, Libušina čp. 1401 po dobu 3 měsíců lze hodnotit jako nutná provozní doba na sjednání nového nájmu
- ad d) výše nákladů města a teoretická výše nájemného u nevyužívaných prostorů
- vypočtená hodnota je součin nákladů na služby a průměrného nájemného za období nevyužívání prostorů. Činí za:

Prostor	Náklady	Teoretický nájem	Celkem
kancelář č. 105, nám. E. Beneše čp. 1	931,00	594,35	1.525,35
prostor č. 106, nám. E. Beneše čp. 6,	81.925,25	2.632,11	84.557,36
kancelář č. 104, nám. E. Beneše čp. 123,	99.006,30	1.528,32	100.534,62

– celková skutečná výše ztráty pro město činí 181.862,55 Kč, teoretická 186.617,33 Kč.

ad e) aktivity k zajištění využití nevyužívání prostor:

– č. 105 v čp. 1

- zveřejněn záměr pronájmu od 20. 10. 2015 do 18. 11. 2015
- zveřejněn záměr pronájmu od 09. 12. 2015 do 27. 04. 2017 – o výpůjčku od 01. 09. 2017 požádala Městská knihovna v Milevsku – RMM 16. 08. 2017 – výpůjčka pro Městskou knihovnu od 01. 09. 2017

– č. 104 v čp. 123

- zveřejnění záměrů pronájmu:
- RMM ze dne 12. 11. 2012 72.000,- Kč nájemné
- RMM ze dne 23. 9. 2013 nájemné sníženo na 61.200,- Kč
- RMM ze dne 11. 11. 2013 sníženo nájemné na 48.000,- Kč
- RMM ze dne 27. 01. 2014
- RMM ze dne 10. 03. 2014
- RMM ze dne 26. 05. 2014 nájemné sníženo na 36.000,- Kč
- RMM ze dne 29. 9. 2014
- RMM ze dne 19. 11. 2014
- RMM ze dne 15. 4. 2015 (prodlužována doba vyvěšení záměrů)
- zveřejněn záměr pronájmu od 13. 05. 2015 do 01. 07. 2015
- zveřejněn záměr pronájmu od 22. 07. 2015 do 25. 09. 2015
- RMM 18. 11. 2015 – na vědomí studie stavebních úprav z kanceláří na byty
- zveřejněn záměr pronájmu od 25. 11. 2015 na dobu neurčitou – viz soubor ve for-



Záměr pronajmout prostor sloužící podnil  
mátu PDF – tištěná forma viz příloha č. 3.

– č. 106 v čp. 6

- zveřejnění záměrů pronájmu RMM ze dne 29. 9. 2009
- jednání s Úřadem práce
- další záměry pronájmu:
  - RMM ze dne 24. 10. 2011
  - RMM ze dne 19. 12. 2011
  - RMM ze dne 20. 02. 2012
  - RMM ze dne 06. 04. 2012
  - RMM ze dne 09. 07. 2012
  - RMM ze dne 10. 09. 2012
  - RMM ze dne 29. 10. 2012

několikrát po vyhlášení záměrů byl 10 – 15 bankám rozeslán odkaz na záměr, psali jen, že nemají zájem (např. 15. 3. 2012, 21. 11. 2011)

### 2.3 návrhy opatření:

- prověřit potřebu promítnutí změn smluv s organizacemi města do rozpočtu města
- prověřit možnosti sjednat pro město výhodnější nájemné za umístění antén společnosti Nej.cz a za prostory pro Arkádu, z.ú., včetně Milevského maškarního sdružení
- pro zvýšení informovanosti zvážit začlenění soupisu nabízených volných prostor města k pronajmutí na webových stránkách města
- pověřit KV ZMM, aby prověřil, zda nevyužíváním nebytových prostor, které bylo zjištěno kontrolou provedenou FV ZMM, nedošlo k porušení zákona

## **6. POUČENÍ**

Vedoucí OISM byl poučen o:

- a) možnosti podat do 5 dnů ode dne doručení zápisu o kontrole námitky proti kontrolním zjištěním uvedeným v tomto zápise o kontrole,
- b) dalším postupu Kontrolní skupiny FV ZMM.

## **7. UKONČENÍ KONTROLY**

Zápis byl vyhotoven dne 30. srpna 2017.

Kontrola byla ukončena po seznámení a předání zápisu vedoucímu OISM k písemnému vyjádření dne 31. srpna 2017

Ing. František Šika, v.r.  
vedoucí kontrolní skupiny

Mgr. Petr Barda, v.r.  
člen kontrolní skupiny

Ing. Marek Kafka, v.r.  
člen kontrolní skupiny

## **8. PŘÍLOHY:**

příloha č. 1 – Přehled prostor v majetku Města Milevsko určených k podnikání

příloha č. 2 – Vyhodnocení využití a efektivnost prostor v majetku Města Milevsko určených k podnikání

příloha č. 3 – Záměr pronajmout prostor sloužící podnikání č. 104 v čp. 123

příloha č. 4 – Vyjádření vedoucího OISM

## **9. VYJÁDŘENÍ VEDOUcíHO OISM:**

Viz příloha č. 4.

## **10. ROZDĚLOVNÍK:**

Zápis je vyhotoven ve dvou originálech, z nichž obdrží:

1. Finanční výbor Zastupitelstva města Milevsko
2. Vedoucí OISM