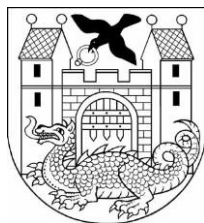


MĚSTO TRUTNOV				
NÁVRH NA USNESENÍ				
Datum projednání v PV	21.06.2021	MEBYS Trutnov s.r.o.	Zpracoval	Ing. Silvie Plšková
Jednání RM – rozhodování ve věcech města jako jediného společníka společnosti MEBYS Trutnov s. r. o.	28.06.2021		Předkládá	Mgr. Tomáš Eichler
Datum projednání v ZM	-			
Název materiálu	Zpráva o kontrole dozorčí rady č. 1/2021 společnosti MEBYS Trutnov s.r.o.			
Vyjádření komise	-			
Předchozí usnesení	-			
Návrh na usnesení PV	Porada vedení doporučuje 01.01 radě města přijmout níže uvedené usnesení.			
Návrh na usnesení RM	Rada města Trutnova bere na vědomí 01.01 - zprávu o kontrole dozorčí rady č. 1/2021 společnosti MEBYS Trutnov s.r.o.			
Návrh na usnesení ZM				
<p>Důvodová zpráva: Předseda dozorčí rady Mgr. Eichler pověřil členku dozorčí rady a přízvanou osobu kontrolou činnosti společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. v oblasti evidence a nakládání s bytovým a nebytovým fondem města Trutnova. Kontrolní nálezy a návrhy na opatření k odstranění zjištěných nedostatků jsou uvedeny v příložené zprávě.</p> <p>Přílohy: 1. zpráva o kontrole dozorčí rady č. 1/2021 společnosti MEBYS Trutnov s. r. o.</p>				
Výdaje jsou kryty schváleným rozpočtem -				
Kontrola materiálu právníkem před PV -			Jméno a příjmení -	
Datum: 23.06.2021			Podpis	



MĚSTO TRUTNOV - dozorčí rada společnosti MEBYS Trutnov s. r. o.

výtisk č.

PROTOKOL O VÝSLEDKU KONTROLY společnosti MEBYS Trutnov s. r. o. č. 1/2021

- Kontrolovaná osoba:** **MEBYS Trutnov s. r. o.**
sídlo: Horská 5, Trutnov 541 01
IČO: 609 15 013
- Předmět kontroly:** Činnost společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. v oblasti evidence a nakládání s bytovým a nebytovým fondem města Trutnova. Dále celkové hospodaření společnosti z pohledu hospodárnosti, efektivnosti a účelnosti.
- Kontrolované období:** 2020
- Termín provedení:** 11.05.2021 – 11.06.2021
- Kontrolní skupina:** Ing. Silvie Pišková (členka dozorčí rady, vedoucí kontrolní skupiny),
Ing. Karolína Antošová (přizvaná osoba – auditorka a kontrolorka MěÚ)
- Kontrolovanou osobu zastupoval:** Ing. Petr Gaisler (jednatel společnosti)
- Kontrolní úkony zahájeny:** 11.05.2021
- Poslední kontrolní úkony:** 14.06.2021
- Počet stran:** 10
- Počet příloh:** 0

Kontrola byla provedena v rozsahu ustanovení § 201 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, s odkazem na ustanovení zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole (dále jen kontrola).

Zahájení kontroly:

Kontrola byla zahájena 11.05.2021 předáním pověření k provedení kontroly jednateli společnosti Ing. Petru Gaislerovi.

1. Vztah města Trutnova a společnosti MEBYS Trutnov s.r.o.

- Založení společnosti:

Společnost MEBYS Trutnov s.r.o., IČO: 60915013 (dále také společnost) vznikla k 01.01.2006 převodem příspěvkové organizace města Městský bytový podnik Trutnov na společnost s ručením omezeným Městský bytový podnik Trutnov, s.r.o., od 01.01.2013 pod současným názvem MEBYS Trutnov s.r.o. Současným jednatelem společnosti je od 01.02.2017 Ing. Petr Gaisler. Zakladatelem a jediným společníkem je město Trutnov, IČO 00278360, které vlastní obchodní podíl ve výši 100 %. Činnost valné hromady vykonává Rada města Trutnova, která volí členy dozorčí rady.

- Zpráva o vztazích:

V návaznosti na zrušení ovládací smlouvy (*ovládací smlouva mezi městem a společností byla zrušena § 780 zákona č. 90/2012 Sb. účinného od 01.01.2014*) je jednatel společnosti povinen vypracovávat zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Dle § 82 až 84 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, musí být zpráva vyhotovena písemně do 3 měsíců od skončení účetního období za uplynulé účetní období a zveřejněna ve sbírce listin.

Kontrolou bylo ověřeno, že jednatel zprávy o vztazích za kontrolované období 2019 - 2020 vyhotovil a zveřejnil v obchodním rejstříku ve sbírce listin.

- Smluvní vztahy město Trutnov – MEBYS Trutnov s.r.o.

Poskytování služeb a finanční vztahy mezi městem Trutnovem a společností MEBYS Trutnov s.r.o. jsou upraveny smluvními vztahy, jejichž přehled je každý rok zveřejňován ve sbírce listin v rámci zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou. Kontrolou byly prověřeny následující smluvní vztahy:

- a) smlouva o správě nemovitých věcí, kterou město Trutnov pověřilo společnost (s účinností od 01.05.2014) zajišťováním správy bytových a nebytových jednotek a domů bez jednotek za sjednanou měsíční úplatu ve výši cca 310.000 Kč. Dohoda o konkrétní výši úplaty vč. kalkulace byla v průběhu let aktualizována formou příloh.
- b) příkazní smlouva o obstarání provozních správních služeb v zařízení Loděnice (Za Řekou 577), kterou město Trutnov uložilo společnosti (s účinností od 19.09.2016) povinnost kontroly stavu a využití Loděnice za sjednanou roční odměnu 12.000 Kč bez DPH.
- c) příkazní smlouva o obstarání provozních správních služeb v zařízení Kuželna (Náchodská 532), kterou město Trutnov uložilo společnosti (s účinností od 01.08.2016) povinnost kontroly stavu a využití Kuželny za sjednanou roční odměnu 12.000 Kč bez DPH.
- d) příkazní smlouva o obstarání správních služeb v MŠ, ZŠ a PŠ, Trutnov, Horská 160 a MŠ, Trutnov, Na Struze 124, kterou město Trutnov uložilo společnosti (s účinností od 01.01.2019) povinnost obstarat správu uvedených nemovitostí za sjednanou měsíční odměnu 5.000 Kč bez DPH.

2. Smlouva o správě nemovitých věcí s účinností od 01.05.2014

Smlouva byla uzavřena dne 17.04.2014 na základě usnesení Rady města Trutnova č. 2014-345/7. Smlouvou o správě nemovitých věcí uložilo město Trutnov společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. povinnost zajišťovat správu bytových a nebytových jednotek a domů bez jednotek, a to jménem města a na jeho účet. Smlouva obsahuje celkem 8 příloh a 3 dodatky. V příloze č. 1 je uveden seznam bytových a nebytových jednotek a školních bytů a v příloze č. 2 seznam domů bez jednotek. V příloze č. 3 byla obsažena dohoda o konkrétní výši měsíční úplaty za poskytnuté služby smlouvy (pro roky 2014 až 2016) a v příloze č. 4 vzor kalkulace měsíční úplaty. Od roku 2017 byla dohoda o výši úplaty každoročně aktualizována formou příloh č. 4 až 8, které obsahují další přílohy (tj. přílohy

příloh), v příloze č. 1 příloh č. 4 až 8 je uvedena kalkulace měsíční odměny a v příloze č. 2 příloh č. 4 až 8 je uveden aktuální přehled majetku ve správě společnosti. Za rok 2020 činila výše úplaty 309.095 Kč měsíčně.

Kontrolou bylo zjištěno zmatečné doplňování smlouvy o správě nemovitých věcí (dvě různé přílohy č. 4, přílohy příloh, provádění aktualizace smlouvy formou příloh, nikoliv formou dodatků). Dále tato smlouva není opatřena doložkou o schválení uzavření smlouvy Radou města Trutnova dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích.

Dle § 8 odst. 3 zákona o registru smluv se ke smlouvám uzavřeným před účinností zákona tj. 01.07.2016 uveřejňuje dodatek smlouvy uzavřený po účinnosti zákona spolu se smlouvou, ke které je uzavírán, a to v jednom záznamu a vč. všech předchozích dodatků.

Kontrolou bylo zjištěno, že dodatky č. 1 až 3 platné smlouvy o správě nemovitých věcí a dále samostatné přílohy č. 4 až 8 (vše uzavřené po 01.07.2016) byly zveřejněny v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Dodatky i přílohy však byly zveřejněny bez původní smlouvy z roku 2014, která byla uzavřena před nabytím účinnosti zákona. Toto neuveřejnění není zákonem sankcionováno jejich neplatností.

Dle smlouvy o správě nemovitostí je společnost MEBYS Trutnov s.r.o. povinna zjišťovat:

a) služby v oblasti nájemních vztahů

Kontrolou bylo namátkově prověřeno: evidence bytů a nebytových prostor, uzavírání nájemních smluv vč. dohod o ukončení nájemních smluv, přebírání nemovitostí zpět od dosavadních nájemců a jejich následné předávání novým nájemcům, informování města o převzatých bytech a nebytových prostorech formou hlášenek.

Kontrolní zjištění: Evidenci bytů a nebytových prostor v majetku města Trutnova a předaných do správy společnosti MEBYS zajišťují pověřeni pracovníci paní Doubicová (evidence smluv, vyúčtování služeb) a pan Maršík (kontrola subdodávek a fakturace, zajištění oprav a údržby). Tato evidence byla do září 2019 vedena v elektronické podobě v programu Domy online a od října 2019 v programu Windomy SQL. Do této evidence mají od 05.03.2020 umožněn dálkový přístup i zástupci MěÚ: pí Illnerová (byty), Bc. Mazalová (nebytové prostory), vedoucí Odboru majetku města (dále také OMM) Ing. Musilová a místostarosta Mgr. Eichler. Evidenci a uchování písemného originálu každé nájemní smlouvy s podpisy zajišťuje společnost MEBYS ve svém sídle. Další originál smlouvy je společností MEBYS postoupen k založení na OMM.

Paní Doubicová uzavírá nájemní smlouvu na byty či nebytové prostory na základě pokynu zaslání pracovníkem OMM. Po podpisu jsou aktuální nájemní smlouvy na byty zakládány do pořadačů dle lokality ve městě, samostatně jsou evidovány smlouvy k bytům v domech s pečovatelskou službou. U každé nájemní smlouvy je založena i další související dokumentace, zejm. hlášenka volného bytu, pokyn OMM k uzavření nájemní smlouvy, případné podněty či stížnosti a v průběhu roku 2020 se začaly vyhotovovat předávací protokoly (které nahradily dosavadní změnové listy uživatele). Dohody o zániku nájmu bytu jsou evidovány chronologicky v samostatném pořadači. Ukončené nájemní smlouvy jsou ukládány do příručního archivu. U nájemních smluv na nebytové prostory je postup obdobný, pouze termín ukončení nájemního vztahu je dán usnesením rady města (nebo uplynutím doby platnosti smlouvy).

Po smluvním ukončení nájemního vztahu následuje fyzické převzetí bytu či nebytového prostoru, vč. provedení odečtu sítí a kontroly stavu nemovitosti. Fotodokumentace je pořizována pouze v případech, kdy nájemce předává nemovitost zjevně poškozenou, tj. že stav neodpovídá běžnému opotřebení. Následně je u bytů provedena běžná údržba v podobě kompletní výmalby a ve většině případů také výměna podlahové krytiny (koberec, lino) a dle potřeby opravy či výměna zařizovacích předmětů ve vlastnictví města. U nebytových prostor dochází (s ohledem na různé možnosti využití) k předání nemovitosti bez provedení údržby a případné opravy či výměna zařizovacích předmětů ve vlastnictví města je řešena individuálně s novým nájemcem nebytového prostoru.

Po uzavření nového smluvního vztahu dochází k fyzickému předání nemovitosti vč. podepsání předávacího protokolu a nového odečtu sítí. Dle sdělení stavebního technika společnosti p. Maršíka je na základě požadavku vedoucí Odboru majetku města (od konce roku 2020) prováděna fotodokumentace interiérů u většiny předávaných bytů i nebytových prostor. Kontrolou bylo namátkově ověřeno, že fotodokumentace je pořizována a následně archivována v elektronické podobě.

Informování města o uvolněných bytech probíhá formou hlášenek, které zasílá společnost (p. Maršík) elektronicky na MěÚ (pí Illnerová, pí Kubíčková – sociální byty, Ing. Musilová, Mgr. Eichler a Mgr. Adamec), a to včetně všech údajů stanovených zásadami (adresa, číslo bytu, podlaží, kvalita bytu, velikost místností, vybavení bytu, poslední nájemce a důvod uvolnění bytu). Hlášenky o ukončení nájmu a uvolnění nebytového prostoru nebyly v kontrolovaném období 2019 – 2020 zasílány (v rozporu s čl. IV odst. 1 a čl. V odst. 2 smlouvy o správě nemovitých věcí). V této věci proběhlo dne 20.01.2021 jednání u místostarosty Mgr. Eichlera, kde Ing. Musilová vnesla na jednatele Ing. Gaislera požadavek na zasílání hlášenek i na nebytové prostory vč. informace o způsobu měření dodávek energií a zda dochází k přepisu na nájemce. Dle sdělení Bc. Mazalové došlo v průběhu roku 2021 k informování města ze strany společnosti o ukončení 2 nájemních vztahů na nebytové prostory.

Kontrolou bylo ověřeno, že do data ukončení kontroly došlo k uvolnění a předání jednoho nebytového prostoru vč. zaslání hlášky ze strany společnosti.

b) služby v oblasti technické správy

Kontrolou bylo namátkově prověřeno vedení stavebně-technické evidence, zejm. projektové dokumentace a revizních zpráv, řešení pojistných událostí krytých pojištěním města, smluvní zajištění deratizace a desinfekce a smluvní zajištění provozních revizí a zkoušek na zařízeních ve společných částech domů.

Kontrolní zjištění: V průběhu platnosti výše uvedené smlouvy nedošlo ze strany města k předání žádné technické dokumentace k jednotlivým bytovým domům. Dle vyjádření vedoucí Odboru majetku města nedisponuje tento odbor projektovou dokumentací u většiny objektů ve vlastnictví města. Dle vyjádření vedoucího Odboru rozvoje města má tento odbor v držení projektovou dokumentaci u většiny objektů ve vlastnictví města realizovaných za posledních cca 20 let. V ostatních případech má město pouze možnost nahlížet a činit kopie z projektové dokumentace v archivu stavebního úřadu, kterou disponuje Odbor výstavby v rámci výkonu státní správy. Společnost MEBYS Trutnov s.r.o. má ve svém archivu založenou technickou dokumentaci pouze k projektům, které společnost realizovala (např. opravy fasád, výměny oken, úpravy nebytových prostor).

Kontrole byly doloženy aktuálně platné revize dle jednotlivých odvětví (v pořadačích řazeno dle čp. nemovitostí): revize hromosvodů, revize komínů a kouřovodů s výměty průduchů, revize plynových zařízení, revize elektrického zařízení ve společných prostorách, dále kontroly, periodické zkoušky a opravy hasicích přístrojů a provozní kontroly požárního vodovodu vnitřních hydrantů. Revize jsou prováděny oprávněnými osobami v pravidelných intervalech dle platné legislativy.

Deratizace (zejména likvidace potkanů) je prováděna průběžně a dezinfekce dle zjištěného výskytu, a to na základě objednávky (Ladislava Šimková IČO 49291246). Dezinfekce ve společných částech bytových domů je prováděna průběžně (v průběhu pandemie Covid-19 ve zvýšené míře) dodavatelem úklidových služeb (ÚKLIDOVKA - Trutnov s.r.o. IČO 03577341).

V kontrolovaném období 2019 – 2020 byly s pojišťovnou řešeny tři pojistné události, které se vztahují k majetku města ve správě společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. (dle výše uvedené smlouvy). Kontrolou bylo ověřeno, že ve všech případech došlo ze strany společnosti k řádnému hlášení vzniklé škody Odboru majetku města.

c) služby v oblasti předpisů nájmu a služeb

Služby v této oblasti (zejm. upomínání a vymáhání nájemného a záloh na služby a provádění vyúčtování záloh za služby, vracení přeplatků a vymáhání nedoplatků) nebyly díky rozsáhlosti agendy předmětem této kontroly.

d) služby v oblasti oprav a údržby nemovitostí

Kontrolou bylo namátkově prověřeno předkládání návrhu rozpočtu oprav a údržby spravovaných bytů a nebytových prostor do 30.11. každého roku, smluvní zajištění oprav a údržby u těchto nemovitostí a zajištění nepřetržité havarijní služby.

Kontrolní zjištění: Jednatel společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. kontrole doložil vyhotovené rozpočty správy a údržby domů pro kontrolované období 2019 – 2020 vč. usnesení Rady města Trutnova o jejich schválení.

Kontrolou bylo doloženo smluvní zajištění nepřetržité havarijní služby v kontrolovaném období, konkr. zajištění instalatérské a topenářské pohotovosti (vč. plynu) pro bytové domy v majetku města Trutnova (Jan Ryšavý IČO 73825387), elektro pohotovosti pro bytové domy v majetku města Trutnova (ELMOS s.r.o. IČO 48170241), pohotovostní služba pro poruchy výtahů (Výtahy VROM s.r.o. IČO 10719831).

Dále byly kontrole doloženy smlouvy na zajištění údržby nemovitostí, konkr. úklid společných prostor městských bytových domů (ÚKLIDOVKA – Trutnov s.r.o. IČO 03577341), provádění domovních prací (Tomáš Halamka IČO 49999516, Jiří Petr IČO 49999222 a Jiří Haas IČO 11114274), zajištění kominických služeb pro bytové domy v majetku města Trutnova (Petr Červeňák IČO 48627992).

Opravy a další údržba nemovitostí ve správě společnosti jsou zajišťovány operativně telefonicky, organizace má k dispozici kontakt na několik místních firem, se kterými opakovaně spolupracuje na základě objednávek bez výběrového řízení.

Zadávací a výběrová řízení

Při zadávacím řízení postupuje město Trutnov i společnost MEBYS Trutnov s.r.o. podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále také ZZVZ). Oba subjekty jsou veřejným zadavatelem dle § 4 ZZVZ. U veřejných zakázek, kdy hodnota zakázky nepřesáhne 2.000.000 Kč bez DPH na dodávky a služby nebo 6.000.000 Kč bez DPH na stavební práce, se jedná o výběrové řízení mimo režim ZZVZ a oba subjekty postupují podle organizačního opatření č. 1/2017 – zadávání veřejných zakázek (schváleno usnesením RM č. 2017-210/4, účinné od 01.03.2017).

Právníky města jsou oprávněny upravit si vlastní vnitřní směrnici (odchylně od vnitřní směrnice města Trutnova) dva body. Společnost MEBYS Trutnov s.r.o. tuto možnost využila a vydala vnitřní Předpis při zadávání veřejných zakázek malého rozsahu MEBYS Trutnov s.r.o. Hranici zanedbatelnosti pro správu nemovitostí dle čl. 2 odst. 3 městské směrnice stanovila společnost na 150.000 Kč bez DPH (město Trutnov 50.000 Kč bez DPH) a dále hranici povinného zveřejňování uzavřených smluv na profilu zadavatele dle čl. 2 odst. 12 městské směrnice stanovila společnost shodně s městem Trutnovem 250.000 Kč bez DPH.

Kontrolní zjištění: Kontrolou byla předložena tři výběrová řízení z roku 2020 na akce s hodnotou plnění v rozmezí 150.000 – 500.000 Kč bez DPH (Dlouhá 573 výměna ZTI, Krakonošovo nám. 16 oprava střechy a Bulharská 141 oprava střechy). Kontrolou předložené dokumentace nebyla u těchto zakázek malého rozsahu zjištěna žádná pochybení.

Kontrolou bylo dále zjištěno několik případů zakázek s hodnotou plnění do 150.000 Kč bez DPH, které však v součtu od jednoho dodavatele za stejný typ plnění v jednom kalendářním roce přesáhly hodnotu 500.000 Kč bez DPH (např. truhlářské práce Milan Dytrich, Roman Vejnar, stavební práce MITRU.cz s.r.o., zednické a obkladačské práce Jaroslav Prouza, podlahářské práce SOLUM - Škop Pavel, s.r.o., malířské a natěračské práce Josef Žďárský).

Tento postup by mohl být vyhodnocen jako dělení zakázek, u kterých mělo být postupováno dle výše uvedených vnitřních směrnic města a společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. o zadávání veřejných zakázek.

Již v průběhu kontroly začal jednatel společnosti činit kroky k napravení stavu, a to konzultací s Mgr. Tomášem a využitím služeb advokátní společnosti VIA legal se sídlem v Pardubicích.

Smlouvy na zajištění oprav a údržby nemovitostí

Kontrolou bylo namátkově prověřeno zveřejňování smluv na profilu zadavatele a v registru smluv a smluvní zajištění záruk a reklamací.

Kontrolní zjištění: Všechny kontrole předložené smlouvy (související s plněním smlouvy o správě nemovitých věcí) spadaly mimo režim zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, a byly zveřejněny v registru smluv. Tím byla splněna podmínka pro zveřejnění na profilu zadavatele. U těchto smluv zastupuje společnost MEBYS Trutnov s.r.o. město Trutnov, tj. jedná jménem města a na účet města. **Kontrolou bylo zjištěno, že smlouvy v tomto režimu jsou uveřejňovány v registru smluv s chybnými metadaty o publikující smluvní straně - údaje o smluvní straně jsou uváděny za společnosti MEBYS Trutnov s.r.o., nikoliv za město Trutnov. Zveřejňování smluv a metadat v zastoupení je možné pouze na základě zmocnění k publikaci, které je třeba ze strany města učinit prostřednictvím formuláře na Portálu veřejné správy.** Již v průběhu kontroly bylo toto zmocnění učiněno a jednatel společnosti přijal nápravná opatření k procesu zveřejňování smluv v registru.

Dle vyjádření právního oddělení MěÚ není nutno na dosud uzavřené smlouvy pohlížet jako na neplatné, neboť z metadat vyplývá, že společnost MEBYS Trutnov s.r.o. byla účastníkem smluv a z obsahu jednotlivých smluv jednoznačně vyplývá, že společnost MEBYS Trutnov s.r.o. jednala jménem města a na účet města.

Kontrolou bylo dále ověřeno, že ve všech předložených dodavatelských smlouvách jsou uvedena podrobná ustanovení o podmínkách záruk na dílo a reklamací. Dle vyjádření p. Maršíka nebylo třeba v kontrolovaném období uplatňovat reklamace.

3. Příkazní smlouva o obstarání provozních správních služeb v zařízení Loděnice (Za Řekou 577) s účinností od 19.09.2016

Příkazní smlouvou uložilo město Trutnov společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. povinnost kontroly stavu a využití Loděnice a kontroly umístění bannerů a úhrad nájemného ve výši 75 Kč/m²/rok. Tato nemovitost je v majetku města Trutnova a na základě smlouvy o výpůjčce nemovitosti ji bezplatně užívá spolek TJ Lokomotiva Trutnov z.s. Odměna společnosti za služby sjednané v příkazní smlouvě činí 12.000 Kč bez DPH za rok.

Kontrolou bylo prověřeno plnění povinností dle výše uvedené příkazní smlouvy:

a) pravidelné fyzické kontroly stavu Loděnice min. 1x měsíčně

Jednatel společnosti Ing. Gaisler uvedl, že každý měsíc (s výjimkou zimního období) provádí osobně fyzickou kontrolu stavu Loděnice. Při obhlídce posuzuje zejména potřebu oprav a údržby nemovitosti a udržování čistoty a pořádku Loděnice a přilehlého pozemku.

Kontrolou bylo zjištěno, že do konce roku 2019 nebyla společností MEBYS Trutnov s.r.o. zjištěna potřeba oprav nemovitosti (jedná se o novostavbu z roku 2016). Od roku 2020 jsou finanční prostředky na opravy a údržbu Loděnice zařazeny do rozpočtu města v části na opravy a údržbu sportovišť u Odboru majetku města. Správa Loděnice ve smyslu povinnosti zajistit opravy nemovitosti nebyla dosud smluvně ukotvena.

b) kontrola umístění reklamních bannerů v Loděnici a úhrad nájemného

Dle čl. I příkazní smlouvy má společnost MEBYS Trutnov s.r.o. povinnost kontrolovat umístění reklamních bannerů a jiných reklamních zařízení v Loděnici a současně kontrolovat úhrady nájemného za tyto plochy (ve výši 75 Kč/m² za rok) ze strany TJ Lokomotiva městu. Jednatel společnosti Ing. Gaisler uvedl, že na Loděnici nebyly v průběhu platnosti příkazní smlouvy umístěny žádné bannery.

- c) smluvní odměna společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. za poskytnuté služby
Dle příkazní smlouvy má fakturace odměny ve výši 12.000 Kč bez DPH (14.520 Kč vč. DPH) za rok probíhat ročně se splatností nejdříve na konci prvního kalendářního měsíce daného roku (tj. 31.01.2020 za rok 2020).

Kontrolou bylo zjištěno, že v letech 2019 - 2020 nebyly služby poskytnuté společností MEBYS Trutnov s.r.o. fakturovány v souladu s čl. II příkazní smlouvy. Fakturováno bylo každý měsíc ve výši 1/12 roční platby. Jednatel společnosti Ing. Gaisler uvedl, že vzhledem k množství smluvních vztahů mezi městem a společností s různou četností fakturace (měsíčně, čtvrtletně, ročně), sjednotila společnost MEBYS Trutnov s.r.o. interval fakturace na měsíční.

4. Příkazní smlouva o obstarání provozních správních služeb v zařízení Kuželna (nebyt. prostor 530 m² v 2. NP Náchodská 532) s účinností od 01.08.2016

Příkazní smlouvou uložilo město Trutnov společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. povinnost kontroly stavu Kuželny, dále kontroly TJ Lokomotiva Trutnov (zda zveřejňují rozvrh využití kuželny) a následné kontroly skutečného využití a kontroly umístění bannerů a úhrad nájemného ve výši 75 Kč/m²/rok. Tuto nemovitost město Trutnov získalo do užívání na základě nájemní smlouvy se společností Pratr a.s. (účinnost od 01.07.2016) a na základě smlouvy podnájemní a o výpůjčce ji přenechalo do užívání spolku TJ Lokomotiva Trutnov z.s. Odměna společnosti za služby sjednané v příkazní smlouvě činí 12.000 Kč bez DPH za rok.

Kontrolou bylo prověřeno plnění povinností dle výše uvedené příkazní smlouvy:

- a) pravidelné fyzické kontroly stavu Kuželny vč. vypůjčených technologií min. 1x měsíčně
Jednatel společnosti Ing. Gaisler uvedl, že každý měsíc provádí osobně fyzickou kontrolu stavu Kuželny. Při obhlídce posuzuje zejména potřebu oprav a údržby pronajatých prostor Kuželny.

- b) kontrola splnění povinností podnájemce (TJ Lokomotiva Trutnov)
Dle čl. I příkazní smlouvy má společnost MEBYS Trutnov s.r.o. kontrolovat, zda TJ Lokomotiva Trutnov zajišťuje zveřejnění rozvrhu využití kuželny (ze strany TJ Loko i veřejnosti) na webu podnájemce. Odkaz na tento rozvrh má být umístěn i na webu společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. Dále má společnost MEBYS Trutnov s.r.o. provádět následnou kontrolu skutečného využití Kuželny na základě podnájemcem předložené zprávy po skončení každého kalendářního měsíce (porovnání rozvrhu a skutečného využití).

Jednatel společnosti Ing. Gaisler uvedl, že následnou kontrolu využití kuželny dle rozvrhu provádí jednou ročně (v členění dle jednotlivých měsíců), a to ve spolupráci a dle podkladů od Bc. Musila (předseda TJ Lokomotiva Trutnov) a p. Slavíka (předseda kuželkářů). Na webu mebys.cz je umístěn odkaz na web Kuželny, kde je zveřejněn plán obsazenosti Kuželny. Dle sdělení předsedy kuželkářů jsou do plánu (kalendáře) zapisovány pouze zápasy, nikoliv tréninky oddílu ani zájem veřejnosti o využití Kuželny. Editační právo zapisovat do plánu má pouze zástupce oddílu kuželkářů. **Ceník a provozní doba Kuželny (dle podnájemní smlouvy má být odsouhlaseno společností MEBYS Trutnov s.r.o. a schváleno Radou města Trutnova) nebyly při kontrole dohledány jednatelem společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. ani předsedou spolku TJ Lokomotiva.**

- c) kontrola umístění reklamních bannerů v Kuželně a úhrad nájemného
Dle čl. I příkazní smlouvy má společnost MEBYS Trutnov s.r.o. povinnost kontrolovat umístění reklamních bannerů a jiných reklamních zařízení v Kuželně a současně kontrolovat úhrady nájemného za tyto plochy (ve výši 75 Kč/m² za rok) ze strany TJ Lokomotiva městu. Jednatel společnosti Ing. Gaisler uvedl, že umístění reklamních

bannerů je kontrolováno 1 měsíčně společně s kontrolou fyzického stavu kužely. Úhrady nájemného jsou kontrolovány 1x ročně společně s kontrolou využití kužely.

- d) smluvní odměna společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. za poskytnuté služby
Dle příkazní smlouvy má fakturace odměny ve výši 12.000 Kč bez DPH (14.520 Kč vč. DPH) za rok probíhat ročně se splatností nejdříve na konci prvního kalendářního měsíce daného roku (tj. 31.01.2020 za rok 2020).

Kontrolou bylo zjištěno, že v letech 2019 - 2020 nebyly služby poskytnuté společností MEBYS Trutnov s.r.o. fakturovány v souladu s čl. II příkazní smlouvy. Fakturováno bylo každý měsíc ve výši 1/12 roční platby. Jednatel společnosti Ing. Gaisler uvedl, že vzhledem k množství smluvních vztahů mezi městem a společností s různou četností fakturace (měsíčně, čtvrtletně, ročně), sjednotila společnost MEBYS Trutnov s.r.o. interval fakturace na měsíční.

5. Příkazní smlouva o obstarání správních služeb v MŠ, ZŠ a PŠ, Trutnov, Horská 160 a MŠ, Trutnov, Na Struze 124 s účinností od 01.01.2019

Příkazní smlouvou uložilo město Trutnov společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. povinnost obstarat správu nemovitostí Trutnov, Horská 160 a Na Struze 124. Tyto nemovitosti jsou v majetku města Trutnova a na základě nájemních smluv v nich sídlí příspěvkové organizace, jejichž zřizovatelem je Královéhradecký kraj. Odměna společnosti za správu nemovitostí sjednaná v příkazní smlouvě činí 5.000 Kč bez DPH za měsíc.

Kontrolou bylo prověřeno plnění povinností dle výše uvedené příkazní smlouvy:

- a) inkasování nájemného a odvody na účet města

Na základě dodatku č. 2 k nájemní smlouvě ze dne 01.01.2003 a dodatku č. 3 k nájemní smlouvě ze dne 15.04.2002 mezi městem a krajskými organizacemi je nájemné zasíláno čtvrtletně na účet společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. Na základě výše uvedené příkazní smlouvy má společnost povinnost odvádět část nájemného připadající na pozemky vždy po jejich inkasování (4x ročně) na účet města (VS 2131018060).

Kontrolou bylo zjištěno, že roční nájemné připadající na pozemky je společností MEBYS Trutnov s.r.o. odváděno na účet města ve správné výši (26.706 Kč + 11.888 Kč), ale v rozporu se čl. I příkazní smlouvy nikoliv čtvrtletně, ale 1x ročně.

Na základě výše uvedené příkazní smlouvy má dále společnost MEBYS Trutnov s.r.o. povinnost převést k 31.12. na účet města (VS 60915013) zbylou část nájemného, která nebyla použita na opravy a údržbu příslušných nemovitostí.

Kontrolou bylo ověřeno, že nevyčerpaná část nájemného za období 2019 - 2020 (ve výši 18.285,33 Kč + 1.184,77 Kč) byla v souladu s příkazní smlouvou převedena na účet města.

- b) tvorba rozpočtu oprav a údržby na příslušný kalendářní rok a jeho schválení Radou města Trutnova

Za kontrované období 2019 a 2020 nebyl kontrole doložen žádný rozpočet oprav a údržby spravovaných nemovitostí, který by schválila rada města. Došlo tak opakovaně k porušení čl. I příkazní smlouvy.

Dle vyjádření jednatele společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. jsou obě budovy ve špatném technickém stavu se zanedbanou údržbou a tak s ohledem na výši nájemného (určeného na opravy budov) nebyl v uplynulých dvou letech tvořen plán oprav. V průběhu obou let byly domlouvány pouze nezbytné opravy, většinou na základě domluvy s řediteli školských zařízení.

- c) realizované opravy a údržba

Kontrolou byl doložen soupis účetních dokladů za rok 2019 i 2020 za opravy spravovaných nemovitostí Horská 160 i Na Struze 124.

Kontrolou bylo prověřeno, zda celkové inkasované nájemné za pronájem budov bylo u obou nemovitostí za oba roky použito dle smluvního ujednání (čl. I příkazní smlouvy) na úhradu oprav a údržby v dané nemovitosti.

Kontrolou bylo zjištěno, že z inkasovaného nájemného za pronájem budovy Na Struze 124 bylo hrazeno i kácení a úprava dřevin ve výši 37.147 Kč, které bylo provedeno v roce 2019 na přilehlé školní zahradě. Tato část pozemku byla předána do užívání nájemci, tj. Mateřská škola, Trutnov, Na Struze 124 na základě nájemní smlouvy ze dne 01.01.2003 v platném znění. V příkazní smlouvě však nebyla společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. svěřena správa přilehlých pozemků, tedy ani školní zahrady. Kontrole se jeví jako správné řešení smluvně zajistit správu přilehlých pozemků a výdaje nad 10.000 Kč hradit v souladu s nájemní smlouvou z části nájemného připadajícího na pozemky, které hradí nájemce na účet společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. a ta ho odvádí v plné výši na účet města.

- d) řešení pojistných událostí krytých pojištěním města
V průběhu platnosti této příkazní smlouvy nastala pouze jedna pojistná událost (vytopení budovy Horská 160 ze dne 21.10.2020). Kontrolou bylo ověřeno, že pojistná událost byla pracovníkem společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. řádně nahlášena na MěÚ - Odbor majetku města, včetně fotodokumentace a předběžného vyčíslení škody na majetku. Pojišťovna následně poskytla městu pojistné plnění ve výši 258.442 Kč, které bylo v průběhu kontroly převedeno na účet společnosti k zajištění plánovaných oprav nemovitosti.
- e) zajištění provozních revizí, odborných prohlídek a zkoušek dle legislativy
Dle čl. I příkazní smlouvy má společnost MEBYS Trutnov s.r.o. povinnost smluvně zajistit provozní revize, odborné prohlídky a zkoušky vyplývající z předpisů a norem a dále vést aktuální stavebně-technickou evidenci (zejm. projektovou dokumentaci a revizní zprávy).
Jednatel společnosti Ing. Gaisler uvedl, že revize a jejich archivaci si ředitelé krajských organizací zajišťovali sami již před účinností příkazní smlouvy a nadále v tom pokračují. Dále uvedl, že projektová dokumentace nebyla ze strany města společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. nikdy předána (tato informace potvrzena pracovníci Odboru majetku města).
Kontrolou bylo ověřeno, že povinné revize zajišťují přímo ředitelé krajských příspěvkových organizací vč. evidence těchto revizních zpráv a dostupná projektová dokumentace je uložena v archivu stavebního úřadu a disponuje jí Odbor výstavby v rámci výkonu státní správy.
- f) smluvní odměna společnosti MEBYS Trutnov s.r.o. za poskytnuté služby
Kontrolou bylo ověřeno, že frekvence a výše fakturace odměny ve výši 5.000 Kč bez DPH (6.050 Kč vč. DPH) za měsíc, dále splatnost i úhrada faktur proběhla dle smluvních podmínek.

Kontrolní úkony byly ukončeny 14.06.2021, a to ukončením kontroly na místě a projednáním kontrolních zjištění s jednatelem Ing. Gaislerem.

Návrh na opatření k odstranění zjištěných nedostatků včetně termínů:

- **Kontrola doporučuje jednatelem společnosti zajistit (ve spolupráci s vedoucí Odboru majetku města), aby ke smlouvě o správě nemovitých věcí byla připojena doložka o schválení Radou města Trutnova (usnesení RM 2014-345/7 ze dne 17.04.2014) v souladu s § 41 zákona 128/2000 Sb., o obcích.**

- Kontrola doporučuje jednateli společnosti zajistit (ve spolupráci s vedoucí Odboru majetku města) zveřejnění smlouvy o správě nemovitých věcí ze dne 17.04.2014.
- Kontrola doporučuje jednateli společnosti vyvolat jednání se zástupci Odboru majetku města a vedení města ve věci archivace projektové dokumentace (s cílem sjednocení smluvních ujednání a dlouholeté praxe).
- Kontrola doporučuje postupovat při zadávání zakázek malého rozsahu v souladu s platnou směrnicí města i společností MEBYS Trutnov s.r.o. a doporučením advokátní společnosti VIA legal z Pardubic.
- Kontrola doporučuje jednateli společnosti bezodkladně uveřejňovat smlouvy v zastoupení města na základě zmocnění k publikaci v registru smluv dle auditního nálezu.
- Kontrola doporučuje jednateli společnosti po dohodě s vedením města zajistit sjednocení četnosti fakturace s jednotlivými příkazními smlouvami (úpravou smluv či přizpůsobením praxe platným smlouvám) tak, aby nedocházelo k fakturaci v rozporu se smluvním ujednáním.
- Kontrola doporučuje jednateli společnosti provést odsouhlasení ceníku a provozní doby Kuželny (materiál musí být schválený Radou města Trutnova) dle podnájemní smlouvy (s odkazem na příkazní smlouvu).
- Kontrola doporučuje jednateli společnosti tvořit rozpočet oprav a údržby nemovitostí Na Struze 124 a Horská 160 spravovaných na základě příkazní smlouvy. Tento rozpočet každoročně v souladu s čl. I příkazní smlouvy předkládat ke schválení Radě města Trutnova.
- Vnitřním sdělením bude doporučeno vedoucí Odboru majetku města smluvně zajistit správu nemovitosti v majetku města Loděnice (zajištění oprav), dále zajistit správu pozemků přilehlých k MŠ Na Struze 124 (zejména z důvodu potřeby údržby a zajištění vzrostlých stromů na těchto pozemcích).

Poučení:

Proti protokolu může kontrolovaná osoba u kontrolního orgánu podat podle § 13 zákona č. 255/2012 Sb., o kontrole, písemné a zdůvodněné námitky ve lhůtě 15 pracovních dnů ode dne doručení protokolu o kontrole.

Za dozorčí radu:

Ing. Silvie Plšková
členka dozorčí rady

Ing. Karolína Antošová
osoba přizvaná ke kontrole

Za MEBYS Trutnov s. r. o.:

S obsahem protokolu o výsledku kontroly byl seznámen a 1 výtisk převzal

Ing. Petr Gaisler
jednatel společnosti

Zpráva o výsledku kontroly byla e-mailem zaslána:

členům dozorčí rady: Mgr. Ivan Adamec, Ing. Josef Gereg, Mgr. Tomáš Eichler, Ing. Zdeněk Jaďuď

jednateli společnosti: Ing. Petr Gaisler