

Zápis z jednání kontrolního výboru

Číslo jednání: 13/2018
Datum konání: 27.8.2018
Předsedající: Jaroslav Kočí
Přítomní: Jaroslav Kočí, Blanka Horká, Miloslav Matura, Milan Herian, Jan Škrle
Omluveni: Jiří Suk
Nepřítomni: Drahomíra Holzmannová
Tajemník KV: René Krchňák
:

Jednání Kontrolního výboru zahájil předseda Jaroslav Kočí v 17.00 hod.

Na úvod jednání Kontrolního výboru /dále také KV/ předseda Jaroslav Kočí přivítal všechny přítomné členy a konstatoval, že KV je usnášení schopný.

Návrh programu:

1. Projednání opatření přijatých ÚMČ Praha 20 ve věci podnětu zastupitelky paní Češpivové.
2. Zhodnocení činnosti Kontrolního výboru ZMČ Praha 20 v končícím volebním období.

Program byl KV schválen jednohlasně.

Ad 1. KV po seznámení s materiálem předložený tajemníkem ÚMČ Praha 20 doporučuje, aby se kontrolní výbor ZMČ Praha 20 ve volebním období 2018 - 2022 této věci dále věnoval, protože nepovažuje předložený materiál za dostatečně vysvětlující. Z předloženého materiálu nevyplývá jednoznačný závěr, zda příslušný vedoucí pracovník úřadu postupoval v souladu s platnými předpisy. Vzhledem k prověřované věci doporučuje, aby v následujícím volebním období KVZ MČ Praha 20 provedl kontrolu nakládání s bytovým fondem v posledních letech. Předložený materiál bude přílohou tohoto zápisu.

Ad 2. KV zhodnotil svoji činnost za končící volební období jako dobrou. Objevily se drobné nedostatky vyplývající z jednacího řádu výborů. Proto doporučuje zastupitelstvu MČ Prahy 20 novelizaci jednacího řádu výborů. V novelizovaném jednacím řádu by mělo být řešeno odměňování členů

výborů, nakládání s dokumenty, postavení výborů vůči ÚMČ Praha 20. Na závěr jednání poděkoval předseda kontrolní výboru všem jeho členům za práci v končícím volebním období.

Předseda KV, pan Jaroslav Kočí, jednání ukončil v 18:05 hod.

Zapsal: René Krchňák, tajemník KV

Ověřil: Jan Škrle, člen KV

V Praze dne 27. srpna 2018

Jaroslav Kočí
předseda KV

Důvodová zpráva

BJ/2337/2018

Ověření procesu správy bytového fondu městské části Praha 20

Úvod do problematiky

Městská část Praha 20 má v majetku 289 bytů (stav k 31.12.2017). Na všechny tyto byty jsou uzavřeny nebo jsou uzavírány nájemní smlouvy. Některé nájemní smlouvy byly uzavřeny ještě před platností nového občanského zákoníku, tzn. do 1.1.2014.

Na základě podnětu, kterým se zabýval Kontrolní výbor Zastupitelstva městské části Praha 20 a který byl následně předán k dalšímu prověření Úřadu městské části Praha 20, byla prověřena smlouva č. S/121/17/0139 na byt č. 20 Mezilesí 2056, která byla uzavřena na dobu neurčitou od 1.7.2017. Uzavření této smlouvy předcházelo formální ukončení nájemní smlouvy, který byla uzavřena se stejnou nájemkyní na byt v budově Úřadu městské části Praha 20 na adrese Jívanská 647. Podnět byl dále rozšířen na prověření uzavřených smluv od roku 2014. Prověření bylo zadáno internímu auditu, který provedl na reprezentativním vzorku ověření procesu uzavírání nájemních smluv.

Popis aktuálního/výchozího stavu

Radě městské části Praha 20 je nyní předkládána informace o výsledku prověření procesu uzavírání nájemních smluv k bytovému fondu, ke kterému dospěl interní audit a o názoru ke smlouvě č. S/121/17/0139. Smlouvou se zabýval Tajemník Úřadu městské části Praha 20 a interní právníci Úřadu.

O platnosti předmětné smlouvy existuje pochybnost, neboť byla uzavřena/podepsána vedoucím Odboru hospodářské správy a investic Ing. Zdenkem Vavruškou, který k tomuto konkrétnímu úkonu nebyl Radou městské části Praha 20 explicitně zmocněn. K uzavření této konkrétní smlouvy ani neexistuje usnesení Rady městské části Praha 20. Přesto ovšem nelze tvrdit, že by byl úkon proveden bez vědomí Rady městské části, resp. bez vědomí jednotlivých radních. Změna předmětu nájmu – byt v Jívanské 647 byl nájemní smlouvou nahrazen bytem v Mezilesí 2056, však byla Radě městské části známa a vyplývala i z dalších projednávaných bodů, jako například projednání VZmR na rekonstrukci prostor bytu v Jívanské 647. Vedoucí OHŠI sám uvedl, že tak činil na pokyn Tajemnice řádu městské části Praha 20 a na základě úkolu z porady vedení Úřadu. Celý akt byl považován za změnu předmětu nájmu a nikoli jako ukončení nájemní smlouvy na jeden byt a uzavření nové nájemní smlouvy na byt jiný, a to přesto, že tak byl celý proces fakticky proveden.

Na základě tohoto podnětu se pak interní audit zabýval prověřením nájemních smluv uzavřených městskou částí Praha 20 od roku 2014 do současnosti, resp. do 31.5.2018. Roky 2014 a 2015 byly prověřeny na základě vzorku (14 smluv ze 16 v roce 2015, resp. 18 smluv ze 46 v roce 2014). V roce 2016 bylo uzavřeno 15 nových smluv a ty byly zkontrolovány, v roce 2017 pak bylo uzavřeno 9 smluv a také byly všechny kontrolovány. V období od 1.1.2018 do 31.5.2018 byly uzavřeny 3 nové nájemní smlouvy, které byly také předmětem prověření. Interní audit vydal ujištění, že všechny kontrolované smlouvy byly uzavřeny v souladu s právními i interními předpisy, tj. neexistuje důvod pro zpochybnění jejich platnosti.

Popis navrženého řešení

Bylo přistoupeno k řešení situace ohledně smlouvy č. S/121/17/0139 na byt v Mezilesí 2056. Vedoucí Odboru kanceláře úřadu projednal s nájemkyní návrh nové smlouvy, která by obsahovala ustanovení o narovnání vzájemného vztahu a která by před podpisem byla projednána v Radě městské části Praha 20. Nájemkyně však novou smlouvu podepsat odmítla s tím, že nesouhlasí se zněním textu řešící ono narovnání a přála si úpravu textu. Byla tedy vyzvána k návrhu nového znění, které dosud nepředložila. Také upozorňovala na rozsah smlouvy, který je, dle jejího názoru, značně obsáhlejší než u nájemních smluv jiných. K tomuto lze jen konstatovat, že interní právník Úřadu městské části Praha 20 připravil a s OHSI projednal nové znění nájemních smluv obecně. Tyto smlouvy budou nyní nájemcům a Radě městské části předkládány k projednání. Nová smlouva reaguje na vývoj judikturní praxe a detailněji rozpracovává jednotlivá ustanovení.

Zastáváme právní názor, že nedochází k bezdůvodnému obohacení ani na jedné smluvní straně. Stejně tak je s ohledem na konkrétní judikáty možné připustit, že by případný soud prohlásil uzavřenou smlouvu za platnou. Navrhujeme tedy s nájemkyní realizovat ještě jedno jednání o znění smlouvy, kterému bude předcházet výzva k návrhu vlastního znění ze strany nájemkyně. Následně bude rozhodnuto o finálním řešení situace. Přičemž je možné v krajním případě možné ponechat „status quo“.

Rizika navrženého usnesení

Ve vztahu k navrženému usnesení „bere na vědomí“ nebyla rizika identifikována. Obě ze smluvních stran však mohou v budoucnu podat žalobu na neplatnost smlouvy či podnět k bezdůvodnému obohacení.

Doplňující informace

V rámci obecné aktualizace interním předpisů bude aktualizována i předmětná směrnice, která upravuje nakládání s bytovým fondem a současně bude zpracován nový podpisový řád. Tím přispějeme ke snížení rizika pochybení lidského faktoru.

Doporučení zpracovatele k navrženému usnesení

Přijmout navržené usnesení

Podpis osob, které zprávu připravily či se na zpracování podílely.

Mgr. Vítězslav Kaliba, MPA, Tajemník Úřadu