

Zastupitelstvo obce Oldřichov v Hájích

Kontrolní výbor

Zápis z jednání ze dne 27.4.2020

Místo konání: zpracováno a projednáno online v období 17.-27.4.2020

Účastní:

Jana Šťastná	člen výboru, člen zastupitelstva obce
Jana Hodačová	člen výboru
David Senohrábek	člen výboru
Jiří Svatuška	člen výboru
Radim Šarapatka	předseda výboru, člen zastupitelstva obce

Závěry z jednání:

1. Kontrolní výbor bude kontrolovat plnění usnesení až na dalším jednání v červnu 2020.
2. Kontrolní výbor provedl kontrolu využití kapacit zaměstnanců obecního úřadu na základě podkladů předaných dne 11.3.2020 účetní obce paní Bekešovou.

V roce 2019 měl Obecní úřad celkem **4 plné pracovní úvazky 40 hod./týdně** (1*účetní obce, 2 pracovníci technické čety, 1*obsluha sběrného dvora).

Knihovník byl zaměstnán na **dohodu o pracovní činnosti v rozsahu 5 hod. týdně**.

Dohodu o provedení práce měl obecní úřad uzavřenou s 2 fyzickými osobami – 1* obsluha zametacího stroje, 1* pověřenec GDPR.

Od dubna 2020 nastoupil do pracovního poměru (vytvoření pracovních míst pro veřejně prospěšné práce uzavřené mezi Obcí Oldřichov v Hájích a Úřadem práce v Liberci) pracovník technické čety obce, jako náhrada za dlouhodobě nemocného zaměstnance na plný úvazek.

Starosta obce, místostarosta a zastupitelé nejsou vedeni jako zaměstnanci obecního úřadu. Jejich odměňování se řídí nařízením vlády č. 318/2017.

Mzdy zaměstnanců obce v roce 2020 se řídí vnitřní směrnici č. 1/2019 Mzdový předpis pro zaměstnance Obce Oldřichov v Hájích ze dne 30.12.2019. Tento mzdový předpis obsahuje 2 pracovní třídy dle svěřených činností.

V bodě 1 tohoto předpisu se uvádí, že předpis je určen pro zaměstnance, kteří jsou zaměstnáni na základě dohody o vytvoření pracovních míst pro veřejně prospěšné práce uzavřené mezi Obcí Oldřichov v Hájích a Úřadem práce v Liberci. V roce 2019 i v současné době však Obec žádné takové pracovní místo nevyužíval.

Odměňování účetní obce se řídí zákonem.

Odměňování starosty se řídí nařízením vlády č. 318/2017.

Odměňování zastupitelů, místostarosty, členů výborů a komisí se řídí nařízením vlády č. 318/2017 a usnesením zastupitelstva č. 15/1/2020 ze dne 27.1.2020.

**Obecní úřad nemá žádný vnitřní předpis pro odměny na DPP a DPČ.
Kontrolní výbor doporučuje tento předpis vytvořit.**

3. Kontrolní výbor se dále zabýval hospodařením s pozemky ve vlastnictví obce. Na základě poskytnutých skenů nájemních smluv (email od účetní obce ze dne 21.4.2020) bylo zjištěno, že Obec Oldřichov v Hájích v roce 2019 pronajímala a v současné době pronajímá tyto pozemky :

	Nájemce	pozemková parcela č.	pronajatá část pozemku	Hodnota nájmu	Platnost smlouvy	Na základě usnesení ZO/ rozhodnutí starosty
1	Martin Adámek	989/1	347 m ²	100 Kč/rok	1.4.2019 - neurčito	starosta
2	Jozef Babiar	989/1	833 m ²	208 Kč/rok (0,25 Kč/ m ² /rok)	1.4.2019 - neurčito	40/3/2018 ze dne 25.6.2018
3	Marie Honsejková	854/1	9 007 m ²	2 252 Kč/rok (0,25 Kč/ m ² /rok)	1.4.2019 - neurčito	starosta
4	Monika Knesplová	811/2	12 301 m ²	3 075 Kč/rok (0,25 Kč/ m ² /rok)	1.4.2019 - neurčito	starosta
5	Monika Knesplová	1985/5	3 120 m ²	780 Kč/rok (0,25 Kč/ m ² /rok)	1.4.2019 - neurčito	starosta
6	Jana Pospíšilová	921/1	2 911 m ²	728 Kč/rok (0,25 Kč/ m ² /rok)	1.4.2019 - neurčito	66/5/2018 ze dne 3.12.2018
7	Marie Uhurová	1127/7	1 147 m ²	287 Kč/rok (0,25 Kč/ m ² /rok)	1.4.2019 - neurčito	starosta
8	Jakub Sedlák	733/1, 719/5, 753/2, 2156/4, 754/2, 803/4	31 385 m ²	7 846 Kč/rok	pachtovní smlouva platila do 31.12.2019 Pozemky jsou předmětem nové pachtovní smlouvy.	starosta

Obecní úřad srovnal v dubnu 2019 ceny za pronájem pozemků na 0,25 Kč/ m²/rok dle na základě usnesení č. 40/3/2018 ze dne 25.6.2018, kterým byl schválen pronájem pozemku panu Babiarovi.

K naplnění smlouvy o pronájmu s panem Babiaem nedošlo, protože pan Babiar se začátkem roku 2020 z obce odstěhoval. K vypovězení smlouvy dle článku III. odstavec 2, nebo 3 dosud nedošlo. V nájemní

smlouvě není ustanovení, které umožňuje zneplatnit smlouvu v situaci, kdy nájemce neplní smluvní povinnosti – neplatí smluvený nájem.

III.

Doba trvání nájmu

- 1) Nájem se sjednává od 1.4.2019 na dobu neurčitou.
- 2) Nájem je možné skončit výpovědí podanou jednou ze stran se šestiměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce.

Strana 1 (celkem 3)

-
- 3) Nájem je možné ukončit písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
 - 4) Nájem zanikne zánikem právnické osoby bez právního nástupce.

Nájemní smlouvy 1, 3, 4, 5, 7 uzavřeny na základě rozhodnutí starosty, který v našem případě plní funkci Rady obce dle ust. § 99 odst. 2 a § 102 odst. 3 zákona o obcích. Zastupitelstvo obce rozhoduje o prodeji, směně, či zástavě pozemků dle ust. § 85 písm. a). zákona o obcích.

O pronájmu pozemků jako o pravomoci, která není zákonem o obcích určena zastupitelstvu a ani si jej zastupitelstvo obce nevyhradilo, rozhoduje rada obce dle ust. § 102 odst. 3 zákona o obcích. V obcích, kde není rada obce zřízena, vykonává její pravomoc starosta dle ust. § 99 odst. 2.

Zastupitelstvo obce rozhoduje o převodu práv k nemovitostem (prodej, směna, zastavení) dle ust. § 85 písm. a) zákona o obcích.

Je tedy otázkou, zda si má zastupitelstvo obce vyhradit pravomoc uzavírat nájemní a pachtovní smlouvy, nebo zda tuto pravomoc přenechá starostovi. Každopádně má platit jedno nebo druhé.

Kontrolní výbor doporučuje zastupitelstvu rozhodnout jak bude postupovat dále ve věci nájmu pozemků, nebytových a bytových prostor.

Obec musí využívat svůj majetek hospodárně a účelně (§ 38 odst.1 zákona o obcích).

V každém případě musí Obec (ať již starosta, nebo zastupitelstvo) dle ust. § 39 odst. 1 zákona o obcích:

Záměr obce prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat nebo vypůjčit hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby anebo je přenechat jako výprosu a záměr obce smluvně zřídit právo stavby k pozemku ve vlastnictví obce obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní jednání neplatné. Nemovitá věc se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona platnými ke dni zveřejnění záměru.

Kontrolní výbor nemá doklad o tom, že Obecní úřad postupoval podle § 39 zákona 128/2000 o obcích a tedy, že záměr pronajmout pozemky: 1, 3, 4, 5, 7 zveřejnil a tím umožnil veřejnosti se o pronájem těchto pozemků ucházet.

Pokud záměry nebyly zveřejněny, smlouvy jsou neplatné a je nutné se s touto situací vypořádat.

Nájemci prostor v panelárně

	Nájemce	pozemková parcela č.	pronajatá část pozemku	Hodnota nájmu za měsíc	Platnost smlouvy	Na základě usnesení ZO/ rozhodnutí starosty
A	Václav Knespl	165/1	70,6 m ² Dvojgaráž a prostor před ní	900 Kč	1.7.2013 - neurčito	starosta
B	Michal Medek	165/1 165/3	70 m ²	700 Kč	1.1.2016 - neurčito	starosta
C	Ivan Rajn	432 232/2 2097/1	362 m ² (Budova a prostor okolo ní)	5 550 Kč	1.2.2011 - neurčito	starosta
D	Suchopýr	428 232/2 2100/1	nevyčísleno (prostor před sběrným dvorem vč. budovy, kde je zázemí EKOKEMPu)	bezúplatně	15.3.2013 - neurčito	starosta
E	Martin Špička	232/2 221	312 m ² (garáž a prostor před ní)	10 Kč za m ² 3 120 Kč	1.10.2013 - neurčito	starosta

Jak byly stanoveny ceny pronájmu v panelárně a nenastala již doba na jejich přehodnocení dle ustanovení článku IV.

IV.

Nájemné

Nájemné je mezi stranami sjednáno jako nájemné měsíční a to ve výši 10,-Kč/1m² za měsíc. Nájemné je splatné vždy do 15 dne nájemného měsíce a to na účet pronajímatele – č.ú. 0985217369/0800 Česká spořitelna..

Všechny platby nájemce se považují za splacené dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je oprávněn za trvání nájmu jednostranně zvýšit nájemné vždy, když index růstu cen dosáhne 10% ve srovnání s prvním dnem měsíce, kdy došlo k poslednímu zvýšení nájemného.

Kontrolní výbor požaduje prověření této skutečnosti účetní obce a předložení informace v termínu do 13.6.2020.

V příloze zprávy je mapa pozemků ve vlastnictví obce, v níž jsou zároveň uvedeny pozemky, které neslouží nutně jako veřejné prostranství, nebo komunikace a které nejsou pronajaté. Kontrolní výbor doporučuje zastupitelstvu obce projednat nabídku těchto pozemků k pronájmu.

Kontrolní výbor dále požaduje po účetní obce předložení skenů všech nájemních smluv k využívání bytových a nebytových prostor ve vlastnictví Obce Oldřichov v Hájích a to v termínu do 13.6.2020.

Příloha:

Mapa pozemků ve vlastnictví Obce

Zapsal

Radim Šarapatka

V Oldřichově v Hájích dne 27.4.2020, 16:00