



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 21
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI



mc21es97fe0721

KONTROLNÍ VÝBOR ZASTUPITELSTVA MČ PRAHA 21

STAROKLÁNOVICKÁ 260, 190 16 PRAHA 9, TEL.: 281 012 911, FAX: 281 971 531, PODATELNA@PRAHA21.CZ

NAŠE ČJ.: UMCP21/12347/2025/KV/Pech
VYŘIZUJE: Kateřina Pecháčková
TEL.: 281012920
E-MAIL: katerina.pechackova@praha21.cz
DATUM: 13.05.2025

Věc: 11. schůze Kontrolního výboru Zastupitelstva MČ Praha 21 ze dne 12.05.2025

Místo konání: budova ÚMČ Praha 21, Staroklánovická 260, Praha 9 - Újezd ⁿ/Lesy 190 16

Přítomni: předseda KV: Ing. Vít Pěkný PhD.
místopředseda KV: Ing. Jiří Lameš
Bc. Marcella Zadražilová
Ing. Vladimír Vlachovský
Zdeněk Růžička
tajemník KV: Bc. Kateřina Pecháčková DiS.

Hosté: pověřený tajemník Jiří Hardt

Program:

1. Zahájení schůze KV č. 11/2025
2. Návrh a schválení programu KV č. 11/2025
3. Projednání bodů z minulé schůze KV
4. Nové úkoly KV
5. Termín příštího zasedání KV

1. Zahájení schůze KV č. 11/2025

Zasedání KV č. 11/2025 bylo zahájeno v 17:01 hodin. Předseda KV konstatoval, že KV je usnášeníschopný.

2. Návrh a schválení programu KV č. 11/2025

Návrh programu KV č. 11/2025 dne 12.05.2025 byl schválen.

Schváleno – Pro: 5, Proti: 0, Zdržel se: 0

3. Projednání bodů z minulé schůze KV

Operativní úkoly vyplývající z jednání RMČ Praha 21:

- a. Bod 71/8 RMČ Praha 21 – Valorizace nájemného komerčních prostor. Pan Růžička zaslal všem členům KV vyjádření k valorizaci, které jako jím vyžádaný obdržel od odboru VHČ. Na jednání doplnil. KV již nemá žádné další dotazy k tomuto bodu a k řešiteli tohoto úkolu.

Usnesení, úkol byl splněn.

Schváleno – Pro: 5, Proti: 0, Zdržel se: 0

- b. Bod 70/6 RMČ Praha 21 – Plán veřejnosprávních a vnitřních kontrol pro rok 2025. Paní tajemnice zaslala veškeré podklady ke kontrole všem členům KV e-mailem a současně je nahrála na SharePoint. KV aktuálně nemá žádné dotazy k tomuto bodu. Jednotliví členové KV si je mohou prostudovat a svoje eventuelní připomínky mohou předložit na příštím jednání KV.

Usnesení, úkol byl splněn.

Schváleno – Pro: 5, Proti: 0, Zdržel se: 0

- c. KV požadoval ke kontrole vyúčtování přidělených dotací pro rok 2025. Paní tajemnice zaslala veškeré podklady ke kontrole všem členům KV e-mailem a současně je nahrála na SharePoint. KV aktuálně nemá žádné dotazy k tomuto bodu. Eventuelní připomínky mohou jednotliví členové KV předložit na příštím jednání KV.

Usnesení, úkol byl splněn.

Schváleno – Pro: 5, Proti: 0, Zdržel se: 0

- d. Bod 67/8 RMČ Praha 21 - Změna pravidel pro pronajímání bytů ve správě MČ Praha 21.

Pan Lameš rozeslal další získané informace od odboru VHČ členům KV e-mailem a na zasedání nastala volná diskuze k tomuto tématu.

1. KV na základě předložených dat (k dispozici na Sharepointu) konstatoval, že aktuální úroveň nájemného v bytech ve správě MČ Praha 21 je hluboko pod obvyklou hodnotou nájemného v místě.
2. Materiál k tomuto bodu Rozbor cen nájemného za užívání bytů ve vlastnictví MČ Praha 21 (20250512_najemne.pdf) byl doplněn o poznatky z dalších získaných podkladů. Zjištěním je mj., že naprostá většina (tzn. dvě třetiny) nájemních smluv jsou s platností na dobu neurčitou. Na dobu neurčitou jich je necelá šestina. A zhruba po desetině to jsou smlouvy s automatickou jednorocní prolongací nebo vázané na pracovní poměr v ÚMČ.
3. Dále bylo zjištěno, že z evidence bytů nelze vyčíst skutečnou užitnou plochu bytu.

4. Opakovaně byl KV utvrzen v jeho zjištění, že odbor VHČ nedisponuje žádnou evidencí bytů dle jakýchkoliv kritérií. Což je ovšem dle názoru KV v rozporu se zcela základními obvyklými kompetencemi správy nemovitostí (viz str. 17 materiálu zmíněného v bodu 2 výše) a potažmo i nesouladné s povinností hospodařit s majetkem s péčí řádného hospodáře a toto hospodaření směřovat k všestrannému rozvoji městské části.

KV doporučuje RMČ zavést následující opatření:

- a. Do nově uzavíraných nájemních smluv zakomponovat inflační doložku a současně také ustanovení o valorizaci výše nájemného. V této souvislosti KV poukazuje na:
 - I. Rozsudek NS 26 Cdo 4677/2009 ze dne 12.10.2011 a z něj odvozenou právní větu: *„Sjednají-li si účastníci smlouvy o nájmu bytu způsob zvyšování nájemného (například tak, že nájemné se každoročně zvýší o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem), pak se na změně nájemného dohodli jinak (§ 3 odst. 2 zákona č. 107/2006 Sb.), a postup o jednostranném zvyšování nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb. se neuplatní.“*
 - II. Inflační doložka tedy je ujednání (čilo dohodou) stran o změně nájemného, podle které je možné nájemné jednostranným jednáním pronajímatele zvyšovat dle míry inflace. Inflační doložka je dohodou bez ohledu na ujednání intervalu zvyšování (změny) nájemného. Inflační doložka tedy je ujednáním podle § 2248 občanského zákoníku.
 - III. Provést aktualizaci pasportizace bytových jednotek a doplnit nebo zcela vytvořit evidenci vedenou odborem VHČ tak, aby byla snadno zjistitelná užitná plocha jednotky a další obvyklé informace, které se používají a s nimiž se naprosto běžně pracuje v odvětví realit, byť jejich evidování třeba žádná legislativní norma přímo výslovně nenařizuje. (Včetně např. údaje o dispozici bytu, tzn. označení 1+kk či 1+1 apod., s nimiž mj. pracuje *Cenová mapa nájemního bydlení*, kterou spravuje Ministerstvo financí a jejíž metodika je v souladu s vymezením pojmů dle stavebního zákona – především s ohledem na obytné místnosti. Dispozice bytu je naprosto základní informace o rozvržení bytu a je to zásadní informace pro eventuální inzerci. Jde o údaje a evidenci parametrů běžných a nezbytných pro řádný výkon správy svěřeného majetku – což ovšem již výslovně vyžaduje zákon o hl. m. Praze, když mezi základní povinnosti řadí při hospodaření s majetkem si počínat s péčí řádného hospodáře a současně hospodaření s majetkem vést směrem k všestrannému rozvoji městské části.
- b. Inzerovat volné byty k pronájmu v inzertních médiích s celoplošným rozsahem, a zveřejněním v místním časopisu Újezdský zpravodaj nebo vyvěšením na úřední desce.

- c. Rozdělit spravované nájemní byty podle jejich určení například na byty sociálního charakteru, služební/stabilizační a obyčejné určené ke komerčnímu nájmu. Zavést příslušné definice a pravidla pro nakládání uvedenými typy bytů a schválit je, což následně umožní rozumět způsobu nakládání se spravovaným bytovým fondem bez zbytečných pochybností a současně důvodně opodstatnit stanovenou výši nájmů v jednotlivých nájemních smlouvách. (Viz zákon o hl. m. Praze, povinnost počínat si s péčí řádného hospodáře při hospodaření s majetkem s cílem sledovat užitek pro občany jako kolektiv, byť s možností podpořit i jednotlivce – nicméně takové jednání musí být vždy s ohledem na povinnosti městské části opodstatněné, např. sociálními důvody, uspokojením jiných potřeb občanů či veřejným zájmem, které v důsledku mohou vést k určité ospravedlnitelné ekonomické ztrátě. K nedůvodnému zvýhodňování jednotlivců však docházet nesmí.)

KV v této souvislosti dále pověřuje pana Lameše, aby zjistil doplňující informace – jak a s jakými podmínkami jsou nastaveny prolongace u nově uzavřených nájemních smluv s platností na 1 rok.

Usnesení, úkol dále trvá.

Schváleno – Pro: 5, Proti: 0, Zdržel se: 0

- d. Ke stále trvajícím bodu ohledně webových stránek naší MČ Praha 21 byl přizván pan tajemník Jiří Hardt, který KV sdělil, že web tvoří jednotlivé stránky dynamicky a označení osob odpovědných za obsah jednotlivých stránek se také doplňuje dynamicky. Dále poukázal na aktuální situaci a záměr modernizovat či změnit web. S tím, že kompletní změna webu pro instituci s charakterem naší MČ včetně činností spojených s přenesenou správou je dost nákladná a je nutno počítat s investicí v řádech jednotek milionů Kč s možnými souvisejícími výdaji za migraci a dále pak příslušně odpovídajícími ročními provozními náklady. V diskusi dále padlo, že například výdaje na weby pro komerční organizace s obratem přes 4 mld Kč mohou dosáhnout, podle jejich složitosti, řádově 5 až -7 mil. Kč zhruba každých pět let. KV zkonstatoval, že neutěšená situace s webem MČ je dlouhotrvající a že jí bude i nadále sledovat. KV přednesené skutečnosti vzal na vědomí a nemá k nim v tomto okamžiku další otázky.

Usnesení, úkol byl splněn.

Schváleno – Pro: 5, Proti: 0, Zdržel se: 0

4. Nové úkoly KV

- a. Úkol na základě bodu 76/3 RMČ Praha 21 - Přehled kontrol 2024. Paní tajemnice zašle veškeré podklady ke kontrole e-mailem a nahraje na SharePoint. Jednotliví členové pak mají možnost do příštího zasedání KV k tomuto materiálu vznést svoje připomínky nebo požadavky.

KV tímto pověřuje paní tajemnici KV.

Schváleno – Pro: 5, Proti: 0, Zdržel se: 0

- b. Úkol na základě bodu 76/19 RMČ Praha 21 - Změna Pravidel pro poskytování odměn ředitelům příspěvkových organizací zřizovaných Městskou částí Praha 21. Paní tajemnice zašle veškeré podklady ke kontrole e-mailem a nahraje na SharePoint. Jednotliví členové pak mají možnost do příštího zasedání KV k tomuto materiálu vznést svoje připomínky nebo požadavky.

KV tímto pověřuje paní tajemnici KV.

Schváleno – Pro: 5, Proti: 0, Zdržel se: 0

- c. Úkol na základě bodu 75/3 RMČ Praha 21 - Roční zpráva o poskytnutých dotacích za rok 2024. Paní tajemnice zašle veškeré podklady ke kontrole e-mailem a nahraje na SharePoint. Jednotliví členové pak mají možnost do příštího zasedání KV k tomuto materiálu vznést svoje připomínky nebo požadavky.

KV tímto pověřuje paní tajemnici KV.

Schváleno – Pro: 5, Proti: 0, Zdržel se: 0

- d. Úkol na základě bodu 13/9 ZMČ Praha 21 – Zastupitelstvo MČ P21 vzalo na vědomí potřebu dlouhodobého plánu urbanisticko-architektonického rozvoje MČ Praha 21 a doporučuje v rámci prací na mít kromě platného územního plánu zpracovaný podrobnější stupeň územně plánovací dokumentace a navrhuje podat na MHMP podnět k pořízení územní studie pro území MČ Praha 2 v termínu do 30.4.2025

KV provede kontrolu, zda byl podnět podán v termínu.

KV tímto pověřuje předsedu KV pana Víta Pěkného k provedení kontroly.

Schváleno – Pro: 5, Proti: 0, Zdržel se: 0

- e. Téma „*Nové jméno pro naši ZŠ*“. KV projednala materiál „*Nové jméno pro naši školu: Doporučení Kontrolního výboru ZMČ*“ (soubor 20250512_Nove-jmeno-skoly.pdf) obsahující zamyšlení nad argumenty pro změnu jména, rozbor počtu sídel škol s nějakou souvislostí s Masarykem (ať již v jejich názvu nebo adrese), nástin aktivit obvykle vyvolaných změnou jména a rovněž příklad několika relevantních obdobných veřejných zakázek včetně jejich hodnoty.
- f. KV zaujala pozici, v níž se staví ke změně názvu vcelku negativně, nicméně změnu nezavrhuje. Považuje však za nejvýše žádoucí, aby iniciátor tohoto záměru prvně zpracoval nějakou studii proveditelnosti (byť velmi jednoduchou), která by umožnila o záměru kvalifikovaně rozhodnout zejména z pohledu jejího ekonomického a technického hlediska. A to ještě před tím, než se danou věcí někdo bude skutečně zabývat, rozhodovat o ní a než ji začne realizovat.
- g. Pokud dochází k případům, že do školy jsou doručovány zásilky, které pro ni nejsou určeny, je vhodné doplnit či upravit spisový řád o příslušné postupy zpracování nevhodných, neúplných či podezřelých zásilek a pracovníky v tomto ohledu poučit.

h. Kontrolní výbor doporučuje:

- I. Využít již nyní oznámenou a rozeběhlou iniciativu „*najít nové jméno pro naši školu*“ jako neformální notifikaci veřejné konzultace, která tímto způsobem byla de facto už zahájena. Tuto však celkově řádně provést, dokončit ji a pak také transparentně vyhodnotit.
- II. Ukáže-li se posléze záměr iniciativy „*najít nové jméno pro naši školu*“ jako přínosný, pak zpracovat studii proveditelnosti, která umožní o realizaci tohoto záměru kvalifikovaně informovaným způsobem rozhodnout.
- III. Celkově však KV apeluje na strany zapojené do této věci, aby ve věci hledání nového jména a přejmenování školy důsledně postupovali v souladu s pravidly 3E, jimiž jsou principy účelnosti, hospodárnosti a efektivnosti, což jsou pravidla, která se musí ze zákona aplikovat při nakládání s veřejnými prostředky.
- IV. Poučit zaměstnance školy, aby přejímali jen zásilky s přesnou adresou školy.

KV tímto pověřuje pana Vladimíra Vlachovského ke sledování tohoto tématu.

Schváleno – Pro: 5, Proti: 0, Zdržel se: 0

5. Termín příštího zasedání

Předběžný termín dalšího zasedání KV bude stanoven na první polovinu srpna 2025 přes srazovnick. Zajistí tajemnice a předseda KV.

Schváleno – Pro: 5, Proti: 0, Zdržel se: 0

Zasedání KV se konalo dne 12.05.2025 od 17.01 do 18.25 hodin v malé zasedací místnosti ÚMČ Praha 21.

Vyhotovila a zapsala:

Bc. Kateřina Pecháčková – tajemnice KV ZMČ P21

Ing. Vít Pěkný, PhD. - předseda KV ZMČ P21

Přílohy:

- 1) 20250512_Nove-jmeno-skoly.pdf
- 2) 20250512_najemne.pdf