

35/94

Kontrolní závěr z kontroly hospodaření se státním majetkem v rezortu zemědělství ČR, zejména s ohledem na pronájem budovy Výzkumného ústavu zemědělské techniky v Praze-Řepích.

Předmětná kontrola byla zařazena do plánu kontrolní činnosti NKÚ na rok 1994 pod pořadovým číslem 35/94 na 6. zasedání Kolegia Úřadu dne 21. 3. 1994.

Kontrolou byla prověřena platnost, účelnost a hospodárnost uzavřené smlouvy o pronájmu budovy Výzkumného ústavu zemědělské techniky v Praze-Řepích (dále jen „VÚZT“) Kongregaci Milosrdných sester sv. Karla Boromejského se sídlem ve Znojmě, Křižovnická 26, (dále jen „Kongregace“) a soulad postupu kontrolovaných osob s příslušnými právními předpisy.

Kontrolu vykonala skupina kontrolujících z Odboru zemědělství, lesního a vodního hospodářství a Odboru právního NKÚ u kontrolovaných osob - VÚZT a Ministerstva zemědělství ČR (dále jen „MZe ČR“) - v době od 11. dubna do 20. října 1994. Na Pozemkovém fondu ČR jako jedné z plánovaných kontrolovaných osob byla kontrola NKÚ zrušena, protože Ministerstvem zemědělství - Ústředním pozemkovým úřadem (jako příslušným správním orgánem) bylo dne 29. září 1994 vydáno rozhodnutí, že stavební parcela č. kat. 52, trestnice čp. 50 a skladiště benzinu, původně zapsané v knihovní vložce č. 50 pozemkové knihy pro katastrální obec Řepy, nejsou nemovitostmi, na které se vztahuje zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Z tohoto důvodu uvedené nemovitosti nejsou ve správě Pozemkového fondu ČR a jsou majetkem státu ve správě VÚZT.

Kontrolovaná osoba - VÚZT - nepodala proti kontrolnímu protokolu námitky.

O odvolání kontrolované osoby - MZe ČR - proti rozhodnutí o námitkách bylo rozhodnuto usnesením senátu č. 35/94/63 ze dne 24. listopadu 1994.

Senát Úřadu (ve složení: Ing. Vladimír Dušek - předseda, JUDr. Jan Holeček a Ing. Zdeněk Rodr. - členové) na svém zasedání dne 24. listopadu 1994

s c h v á l i l usnesením č. 35/94/64
k o n t r o l n í z á v ě r v tomto znění:

VÚZT se sídlem v Praze 6, Řepy, K šancím čp. 50, byl do doby zániku ČSFR řízen jako příspěvková organizace Federálním ministerstvem hospodářství.

Ústavním zákonem ČNR č. 4/1993 Sb., o opatřeních souvisejících se zánikem ČSFR, který nabyl účinnosti dnem 31. prosince 1992, bylo v čl. 3 odst. 3 stanoveno, že působnost ústředních orgánů státní správy ČSFR přebírají ústřední orgány státní správy České republiky, které jsou podle předpisů o působnosti ústředních orgánů státní správy České republiky podle povahy věci k tomu zřízeny nebo jimž je tato působnost nejbližší.

VÚZT byl delimitačním protokolem ze dne 21. prosince 1992 s účinností od 1. ledna 1993 převeden z působnosti Federálního ministerstva hospodářství do působnosti Ministerstva zemědělství ČR. Tím byla na Ministerstvo zemědělství mj. převedena i funkce zakladatele příspěvkové organizace VÚZT.

Z výpisu z pozemkové knihy katastrální území Praha-Řepy, knihovní vložky 50 vyplývá, že mj. u nemovitostí budovy čp. 50 a stavební parcely č. kat. 52 dnem 12. listopadu 1949 (č. d. 19305) se podle § 10 odst. 2 zákona č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě, a výměru ONV Praha-západ ze dne 4. července 1949 Zn. 611 - 17. VI. 1949/Zem. poznamenává provedení výkupu. Poznámka provedení výkupu v pozemkové knize má podle § 10 odst. 3 zákona č. 46/1948 Sb. účinky přechodu vlastnictví k vykoupené půdě na československý stát.

Rozhodnutím KNV v Praze č. j. 371/4 - 4. 11. 50 - 1/5 ze dne 7. listopadu 1950 byla budova kláštera Kongregace v Řepích, okres Praha-západ, přidělena Ministerstvu spravedlnosti.

Podle pozemkové knihy katastrální území Praha-Řepy, knihovní vložky číslo 50, oddílu A II se na základě přidělové listiny ONV Praha-západ ze dne 3. února 1958 odepisují pozemky č. kat. 45, 52, trestnice č. 50, č. kat. 53, 54, 55, 56, katolická kaple sv. Josefa, 14/1713/4, 355, 356, 482/1, 350/3 do vložky č. 690 (P. 18. března 1958, č. d. 2625). V pozemkové knize, knihovní vložka č. 690, odd. B je proveden zápis 18. března 1958, č. d. 2623 až 2631, podle kterého se podle přidělové listiny ONV Praha-západ ze dne 3. února 1958 vkládá vlastnické právo pro československý stát - Československou akademií zemědělských věd, Výzkumný ústav pro mechanizaci a elektrifikaci zemědělství, Řepy u Prahy, který byl s účinností od 1. července 1958 výnosem ministra zemědělství a lesního hospodářství ze dne 19. června 1958 č. j. 52438/58 - 01 na základě usnesení vlády Československé republiky ze dne 13. června 1958 přeměněn na VÚZT.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že nemovitosti, tj. budova čp. 50 a stavební parcela č. kat. 52 v katastrálním území Praha-Řepy, jsou ve vlastnictví státu ve správě VÚZT. Před převodem na stát byly výše uvedené nemovitosti ve vlastnictví Kongregace.

Kongregace požádala v prosinci 1990 o navrácení církevního majetku ředitele VÚZT, později jeho nadřízené orgány: v roce 1991 požádala Federální ministerstvo hospodářství, které se však do svého zániku záležitostí nezabývalo, a začátkem roku 1993 Ministerstvo zemědělství ČR.

Požadavek Kongregace na navrácení veškerého nemovitého majetku, který tato dříve vlastnila na katast-

rálním území Řepy, byl postupně na základě jednání mezi oběma zúčastněnými stranami a MZe ČR zúžen na pronájem budovy čp. 50 na stavební parcele č. 52 k. ú. Řepy, ve které měl VÚZT své kanceláře, laboratoře, konstrukční dílnu, sklad MTZ, závodní jídelnu, knihovnu a dokumentační středisko.

MZe ČR sdělilo dopisem č. j. 73/93 - 240 ze dne 11. února 1993 řediteli VÚZT, aby na základě rozhodnutí ekonomického náměstka Ing. Václava Slavička vyklidil objekt a zajistil připravenost předání objektu VÚZT do 28. února 1993 Kongregaci. Ředitel VÚZT navrhl Ministerstvu zemědělství ČR, aby převedlo právo hospodaření k budově čp. 50 včetně zastavěné parcely č. kat. 52 o výměře 7 096 m² na sebe a pronajalo předmětné nemovitosti samo. MZe ČR k této záležitosti sdělilo VÚZT dne 20. dubna 1993, že Smlouva o převodu práva hospodaření, kterou VÚZT předložil ke schválení a podpisu, nebude z rozhodnutí MZe ČR realizována. Dále, že je nutné, aby VÚZT uzavřel neprodleně s Kongregací smlouvu o nájmu nebytových prostor za úhradu. MZe ČR stanovilo, že smlouva o nájmu a službách s ním spojených musí být vypracována podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a vyhlášky FMF, MF ČR a MF SR č. 585/90 Sb., o cenové regulaci nájemného z nebytových prostor, tj. že roční úhrada bude činit 190 Kč/m².

MZe ČR ve spolupráci s VÚZT připravilo na základě výše uvedeného pokynu návrh na nájemní smlouvu a předalo ho dne 3. května 1993 Kongregaci.

Kongregace na výši nájemného 190 Kč/m² nebytové plochy nepřistoupila a návrh smlouvy odmítla.

Smlouva o nájmu nebytových prostor v budově čp. 50 a službách s ním spojených byla za jiných podmínek, než jaké byly v původním návrhu, uzavřena mezi VÚZT a Kongregací dne 1. června 1993 na MZe ČR, kam byly obě smluvní strany pozvány. Je podepsána za VÚZT a Kongregaci jejich zástupci a dále ekonomickým náměstkem ministra zemědělství ČR Ing. Václavem Slavičkem a opatřena úředním razítkem Ministerstva zemědělství ČR.

V této smlouvě je mj. uvedeno:

- v části I, že smlouva se uzavírá z příkazu p. náměstka Ing. Václava Slavička ze dne 14. května 1993. Dále, že nájem se uskutečňuje proto, že nájemce bude realizovat rekonstrukci objektu, nutnou pro jeho budoucí užívání jako léčebny dlouhodobě nemocných,
- v části IV, že roční úhrada za užívání nebytových prostor činí 1 Kč za 1 m² nebytového prostoru,
- v části VI, že smlouva se uzavírá do doby vydání a nabytí účinnosti zákona o restituci církevního majetku.

Ke smlouvě z 1. června 1993 byl dne 12. října 1993 uzavřen dodatek č. 2, kterým se změnila část VI smlouvy tak, že doba pronájmu byla sjednána na dobu určitou - 99 let. Dále je v něm uvedeno, že v případě restituce tento nájem zanikne dnem, kterým se obnoví vlastnické právo nájemce k předmětu nájmu.

V dodatku č. 2 k této smlouvě je rovněž výslovně uvedeno, že tento dodatek uzavírá pronajímatel z příkazu p. náměstka Ing. Václava Slavička ze dne 8. října 1993.

Dodatek č. 2 je podepsán kromě zástupců obou smluvních stran také náměstkem ministra zemědělství ČR Ing. Václavem Slavičkem a je opatřen úředním razítkem MZe ČR.

Kontrolou bylo zjištěno, že:

A. VÚZT vyklizením budovy čp. 50 na stavební parcele č. kat. 52 na katastrálním území Praha-Řepy a uzavřením smlouvy o nájmu nebytových prostor v budově čp. 50 a službách s ním spojených s Kongregací dne 1. června 1993 a jejího dodatku č. 2 dne 12. října 1993 (vše provedené na základě příkazů náměstka ministra zemědělství ČR Ing. Václava Slavička) porušil:

1. ustanovení § 9 odst. 1 vyhlášky FMF č. 119/1988 Sb., o hospodaření s národním majetkem, kde je uvedeno:

„Organizace může přenechat smlouvou k dočasnému užívání ... organizacím nebo občanům ... věci, které dočasně nepotřebuje k plnění svých úkolů.“;

O d ů v o d n ě n í:

V souvislosti s vyklizením a pronájmem budovy č. 50 v Praze-Řepích musel VÚZT vynaložit v roce 1993 a v I. čtvrtletí 1994 mimořádné náklady minimálně ve výši 7 057 tis. Kč.

Dodatkem č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor, uzavřeném dne 12. října 1993, se doba pronájmu prodloužila na 99 let. Pronájem nebytových prostor na dobu 99 let nemá charakter jejich dočasné nepotřebnosti.

V daném případě se tedy nejednalo o majetek dočasně nepotřebný ani přebytečný nebo neupotřebitelný ve smyslu § 7, 8 a 9 vyhlášky FMF č. 119/1988 Sb.

2. ustanovení § 3 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, kde je mj. stanoveno:

„Smlouva musí mít písemnou formu a musí obsahovat předmět a účel nájmu, výši a splatnost nájemného a způsob jeho platby, a nejde-li o nájem na dobu neurčitou, dobu na kterou se nájem uzavírá.“;

O d ů v o d n ě n í:

Smlouva o nájmu nebytových prostor a službách s ním spojených z 1. června 1993 ani její dodatky neobsahují ustanovení o splatnosti nájemného a neuvádí způsob jeho platby jako podstatné náležitosti splatnosti smlouvy podle § 3 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb. V důsledku těchto chybějících náležitostí je smlouva z 1. června 1993 podle § 3 odst. 4 zákona č. 116/1990 Sb. neplatná

ve smyslu § 39 Občanského zákoníku a nelze ji napravit dodatečným ujednáním.

3. příkaz ministra zemědělství ČR č. j. 83/92 - 100 ze dne 13. ledna 1992, jehož vydání bylo Ministerstvu zemědělství ČR umožněno ustanovením § 32 vyhlášky FMF č. 119/1988 Sb. V příkazu bylo mimo jiné stanoveno, že smlouvy o nájmu majetku, k němuž mají právo hospodaření rozpočtové nebo příspěvkové organizace zřízené Ministerstvem zemědělství České republiky, nesmějí být uzavírány na dobu delší jednoho roku. K povolování výjimek byl pověřen náměstek ministra zemědělství ČR pro privatizaci. Uvedený příkaz nabyl účinnosti dnem 15. ledna 1992.

O d ů v o d n ě n í:

VÚZT dodatkem č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor pronajal nebytové prostory v budově č. 50 v Praze-Řepích na dobu 99 let. VÚZT nepožádal náměstka ministra zemědělství ČR pro privatizaci o udělení výjimky k uzavření smlouvy o nájmu majetku na dobu 99 let, čímž nedodržel příkaz ministra zemědělství ČR č. j. 83/92 - 100 ze dne 13. ledna 1992, kterým bylo uloženo rozpočtovým a příspěvkovým organizacím, které MZe ČR zřídilo, neuzavírat smlouvy o nájmu majetku na dobu delší než jeden rok. Výjimku byl oprávněn udělit pouze náměstek ministra zemědělství ČR pro privatizaci. Protože MZe ČR převzalo na sebe v rámci převodu působnosti od Ministerstva hospodářství i funkci zřizovatele, je uvedený příkaz ministra platný i pro VÚZT.

B. Ministerstvo zemědělství ČR:

1. porušilo § 6, 7, 8 a 9 vyhlášky FMF č. 119/1988 Sb., tím, že nehospodárně rozhodlo o vyklizení objektu VÚZT a jeho předání Kongregaci, protože se jednalo o objekt, který nebyl pro VÚZT přebytečný nebo nepotřebitelný ani dočasně nepotřebný, a zapříčinilo mimořádné náklady VÚZT minimálně ve výši 7 057 tis. Kč.

O d ů v o d n ě n í:

Rozhodnutí MZe (dopis č. j. 73/93 - 240 ze dne 11. února 1993) o vyklizení objektu VÚZT bylo nehospodárné, protože se jednalo o objekt, který nebyl pro VÚZT dočasně nepotřebný ani přebytečný nebo neupotřebitelný ve smyslu vyhlášky FMF č. 119/1988 Sb., a zapříčinilo mimořádné náklady VÚZT minimálně ve výši 7 057 tis. Kč, které byly zčásti hrazeny z prostředků VÚZT (4 957 tis. Kč) a zčásti účelovou dotací z prostředků MZe ČR (2 100 tis. Kč). Mimořádné náklady byly vynaloženy VÚZT na vybudování náhradních objektů, například knihovny, zasedací místnosti, nových kanceláří, archivu, výdejny jídel, autodílny, a na provedení opravy elektrorozvodů a telefonních rozvodů, na montáž náhradní telefonní ústředny a na další práce.

2. jednalo v rozporu s § 30 odst. 2 vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 205/1991 Sb., o hospodaření s rozpočtovými prostředky státního rozpočtu České republiky a o finančním hospodaření rozpočtových a příspěvkových organizací, kde je mj. stanoveno, že:

„Organizace hospodařící s rozpočtovými prostředky je povinna při plnění rozpočtu dbát, aby dosahovala maximálních příjmů a plnila úkoly hrazené ze státního rozpočtu republiky nejhospodárnějším způsobem a aby efektivně využívala rozpočtových prostředků.“

O d ů v o d n ě n í:

MZe ČR tím, že přikázalo VÚZT uzavřít smlouvu o nájmu nebytových prostor v budově čp. 50 a službách s ním spojených z 1. června 1993 s ročním nájemným ve výši 1 Kč za 1 m² a dodatek č. 2 k této smlouvě ze dne 12. října 1993, kterým se prodloužila doba nájmu na 99 let, jednalo v rozporu s § 30 odst. 2 vyhlášky č. 205/1991 Sb. Celková pronajatá plocha činí 10 364 m² a maximální roční nájemné by mělo být podle vyhlášky FMF, MF ČR a MF SR č. 585/1990 Sb. celkem 1 969 160 Kč. Skutečný příjem VÚZT z nájemného za r. 1994 činil pouze 10 364 Kč, tj. o 1 958 796 Kč méně.

V souladu s plánem kontrolní činnosti NKÚ kontrolní závěr vypracoval člen Úřadu Ing. Vladimír Dušek.