

Předběžná zpráva o provedení kontroly využívání nebytových prostor svěřených městské části, jež jsou pronajímány dalším subjektům

Podnětem k provedení kontroly využívání nebytových prostor svěřených městské části, jež jsou pronajímány dalším subjektům byly podněty a interpelace členů Zastupitelstva MČ Brno – Líšeň. Na základě návrhu Mgr. R. Sklenáka, tehdejšího člena KV, počátkem roku 2021 ustanovil KV ZMČ Brno-Líšeň pracovní skupinu ve složení Sklenák (vedoucí), Skotal a Borecký s dlouhodobým úkolem kontroly způsobu vedení (organizování) správy uvedených objektů.

Na základě písemné odpovědi Mgr. B.Štefana, starosty MČ Brno-Líšeň na interpelaci zastupitelky MČ získala pracovní skupina základní informace o těchto objektech, zejména o jejich celkovém počtu, umístění, komu jsou pronajaty, ale i o způsobu organizace hospodaření s nimi (viz příloha č. 1 Stav svěřených budov, revizí a technických prohlídek). V průběhu roku 2020 získala MČ do správy s pronajímatelem objekt prodejny Hruška (ul. Karolíny Světlé 83).

Následným krokem v činnosti pracovní skupiny bylo navázání kontaktu a domluvení přímé součinnosti s Ing. arch. Ivou Kremitovskou, 1. místostarostkou MČ, s gescí v této oblasti činnosti místní samosprávy. Na dalším jednání pracovní skupiny nás 1. místostarostka MČ mimo jiné seznámila s odlišnostmi pronájemních smluv, zejména vzhledem k zabezpečování údržby jednotlivých objektů. Místostarostku jsme pak požádali o písemné předložení stavu dokumentace jednotlivých nebytových objektů ve správě MČ.

Protože v průběhu práce pracovní skupiny v roce 2021 došlo k zjištění havarijního stavu střechy budovy Střední zdravotnické školy Evangelické akademie, Šimáčkova 1, v doprovodu 1. místostarostky MČ a ředitelky SZŠ provedla pracovní skupina fyzickou prohlídku objektu. Na místě se tak seznámila se skutečným stavem celého objektu, rozsahem dosavadních udržovacích a modernizačních prací na této budově, ale i s návrhem místostarostky MČ na okamžitou rekonstrukci střechy a přístavbu objektu školy. Získali jsme tak bezprostřední možnost ověření organizace správy těchto objektů a zejména akceschopnosti vedení MČ v těchto případech. Podotýkáme, že nám předložený návrh je za dodržení všech podmínek pro veřejné investice v současné době realizován a to s využitím třídrojového způsobu financování (účelovým příspěvkem z města, z vlastních rezervních zdrojů MČ, předplacením nájemného). Pokud nelze využít některého ze státních nebo evropských dotačních titulů, což v těchto případech rekonstrukcí starých objektů bývá výjimečné, z pohledu KV lze tento způsob financování potřebných rekonstrukcí považovat za optimální také při správě a údržbě dalších objektů svěřených městské části.

Akceschopnost pracovní skupiny pro kontrolu využívání nebytových prostor svěřených městské části koncem roku 2021 podstatně narušilo odstoupení Mgr. R. Sklenáka z funkce člena KV ZMČ (k 17.9.2021) a tím i vedoucího pracovní skupiny a to z objektivních důvodů (neslučitelnost s funkcí člena kolegia NKÚ). Po odsouhlasení KV byla posléze pracovní skupina doplněna o Ing. M. Jurču, člena KV.

Dalším krokem kontroly ze strany pracovní skupiny byla evidence potřebné

dokumentace ke stavebnímu stavu svěřených objektů. K tomu pracovní skupina vyvolala další schůzku s 1. místostarostkou MČ. V rámci osobního jednání s ní pak byla upřesněn obsah a forma zpracování jednoduchého tabelárního přehledu o tom, jakou stavební dokumentaci vzhledem k povětšinou velkému stáří objektů má vůbec MČ k dispozici. Podrobný přehled o stavu dokumentace u jednotlivých objektů obsahuje příloha č.2. Součástí dodaných materiálů bylo také technické vyhodnocení stavu a přehled akcí u jednotlivých objektů – stav 2020 a 2021 (viz příloha č. 3).

K vyhodnocení informací z podkladů dodaných 1. místostarostkou proběhlo další setkání pracovní skupiny pro kontrolu využívání nebytových prostor ve správě MČ, jež jsou pronajímány dalším subjektům. Po vzájemné diskusi jednotlivých členů dospěla pracovní skupina ke konkrétním zjištěním a doporučením. Na jejich základě může KV konstatovat:

Zjištění KV pro ZMČ

1. Již na první pohled je ve využívání nebytových prostor svěřených městské části, jež jsou pronajímány dalším subjektům, zřejmá rozdílnost. Objektivně je to dáno historickým vývojem jejich využívání, dobou a způsobem vzniku vlastnictví, ale i polohou těchto prostor.

2. KV si je vědom rozdílného (mnohdy značného či nezjištěného) stáří celkem čtrnácti objektů svěřených městské části (a tedy doby vzniku) a tehdy platných požadavků na jejich stavební dokumentaci. Na sjednocení jejich úrovně podrobnosti a rozsahu se ovšem mělo dlouhodobě pracovat a to již od jejich svěření do správy MČ na počátku 90. let. Během tohoto období se ve vedení MČ Brno-Líšeň vystříдалo již několik politických sestav a funkcionářů z různých politických subjektů (do dnešní doby se jednalo o osm místostarostů a místostarostek).

3. Jak vyplývá z předložených materiálů (viz příloha č. 4 Přehled akcí na jednotlivých objektech ve správě MČ), údržba jednotlivých objektů je prováděna v úrovni běžných až havarijních oprav. KV nebyl předložen dlouhodobý plán oprav, patrný je však rozdílný přístup ke správě těchto objektů.

4. U mnohých z uvedených objektů je stávající způsob využívání a údržby i financování jejich rekonstrukce perspektivně stabilizován, resp. již řešen. Jde o objekty Radnice MČ (Jírova 2), Střední zdravotnické školy Evangelické akademie (Šimáčkova 1), Dělnického domu (Klajdovská 28), Polikliniky (Horníkova 34), Prodejny Hruška (Karolíny Světlé 83) a Klokánku (Michalova 4).

5. V samostatném řešení je v současnosti využívání objektu Kotlanova 7 (Kulturní centrum Líšeň a prodejna Enapo) a objektu Holzova 7 (Orlovna- část B), Perspektiva využívání a způsob správy objektů na nám. Karla IV. 19 (lékařské ordinace) a nám. Karla IV 17 (prodejna obuvi) je řešena v rámci projektu nové podoby náměstí.

6. Objekt Holzova 7 (Orlovna – část A) předpokládá využití státních nebo evropských účelových dotací. Jejich získání nelze predikovat (plánovat).

7. Objekty Michalova 6 (skauti), Synkova 1 (Unimo buňka), Ondráčkova 134 (jatká) a Ondráčkova 20 (Divadlo Líšeň, lékárna) jsou pronajaty pronájemcům dle smluv s odlišnými podmínkami. Společné je to, že jejich technický stav není dobrý,

objekty jsou z různých objektivních důvodů v nevyhovujícím stavu.

Doporučení KV pro ZMČ:

Je potřebné, aby ZMČ v nejbližší době pro dlouhodobou stabilizaci a perspektivnost objektů rozhodlo o budoucnosti (existenci), případně zachování ve vlastnictví města u objektů Objekty Michalova 6 (skauti), Synkova 1 (Unimo buňka), Ondráčkova 134 (jataka) a Ondráčkova 20 (Divadlo Líšeň, lékárna). Na tomto základním rozhodnutí pak stanovit dlouhodobý záměr jejich údržby a rekonstrukce. V případě objektivní nutnosti změnit jejich dosavadní využívání (dané např. změnou pronajímatele) lze způsob využívání a podmínky údržby, odpovídající představám MČ, řešit v rámci nové nájemní smlouvy.

Za pracovní skupinu pro kontrolu využívání nebytových prostor svěřených městské části, jež jsou pronajímány dalším subjektům

*RNDr. Daniel Borecký, CSc.,
Ing. Miroslav Jurča
a Jan Skotal*