

Podkladový materiál pro jednání Rady sdružení Vodohospodářského sdružení Turnov

dne 14.05.2020

Název materiálu: Zpětvzetí výpovědi Smlouvy o nájmu nemovitých věcí – vodohospodářský majetek v Semilech

Předkládá: Bc. Lena Mlejnková
Ing. Tomáš Sábí 

Schválil: Rada města Semily, usn. č. 200427/RM/198

Návrh usnesení:

Rada sdružení Vodohospodářského sdružení Turnov

schvaluje

zpětvzetí výpovědi ze dne 12.12.2019, již byla vypovězena Smlouva o nájmu nemovitých věcí, uzavřená s městem Semily, se sídlem Husova 82, 513 01 Semily, IČO 00276111, dne 07.01.2016, jejímž předmětem je nájem vodohospodářského majetku v Semilech

ukládá

Ing. Milanu Hejdukovi, řediteli svazku, požádat město Semily o uzavření dohody o zpětvzetí výpovědi Smlouvy o nájmu nemovitých věcí

pověřuje

Ing. Milana Hejduka, ředitele svazku, podpisem dohody o zpětvzetí výpovědi Smlouvy o nájmu nemovitých věcí

Odůvodnění:

Při vstupu města Semily do Vodohospodářského sdružení Turnov („VHS“) byl vodohospodářský majetek, který se nacházel na území města Semily, poskytnut VHS několika formami. Majetek vlastněný Svazkem města a obcí Semily (především vodovody) byl bezúplatně převeden VHS. Část vodohospodářské infrastruktury vlastněná městem Semily (především kanalizace) byla bezúplatně převedena do vlastnictví VHS.

Část vodohospodářské infrastruktury vlastněná městem Semily (čistírna odpadních vod v Bítouchově – pozemky + stavby + technologie; kanalizační stoky vč. příslušenství – v ul. 3. května, Sokolská, Lhotecká, Nádražní, Bořkovská; čerpací stanice Cimbál – pozemek + stavba + technologie), jejíž výstavba byla podpořena dotačními prostředky, byla pronajata VHS (podmínky dotace neumožňovaly darování majetku). Po uplynutí doby udržitelnosti dotace (2015) byla zvažována možnost převedení vlastnického práva (dar, prodej) k tomuto vodohospodářskému majetku ve prospěch VHS, ale převod nebyl zejména z daňového pohledu pro VHS výhodný (na což upozornilo město Semily) a znamenal by

neúměrné finanční náklady, proto bylo od myšlenky převodu vlastnického práva upuštěno a byla uzavřena nová nájemní smlouva. Pro stanovení výše nájemného byl zpracován znalecký posudek.

V loňském roce přišlo vedení VHS s novou analýzou daňových dopadů (zákon byl novelizován) a navrhlo, resp. přišlo s požadavkem, převod zbývajících majetku řešit formou bezúplatného převodu – tedy daru (stejně jako bylo převedeno vlastnické právo k majetku při vstupu města Semily a Svazku města a obcí Semily do VHS).

Požadavek vedení VHS projednala dne 19. srpna 2019 Rada města Semily a vzala informace, předložené Ing. Hejdukem, který byl na jednání osobně přítomen, na vědomí. Ing. Hejduk a vedení VHS bylo informováno o stanovisku radních: s bezúplatným převodem majetku posečkat do schválení nových stanov VHS, v nichž bude zcela jasně stanoveno, jakým způsobem se majetek převedený do vlastnictví VHS vypořádá při vystoupení člena z VHS/při rozpadu VHS, nebo řešit užívání majetku vkladem majetku, což je forma užívání majetku, již pro užívání majetku obcí ze strany DSO určuje zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů („zákon o obcích“) a zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů. Zároveň bylo jednoznačně deklarováno, že preferovanou cestou je pokračování v nájemním vztahu, který je dlouhodobě prověřenou variantou, nepřináší pro VHS negativní ekonomické dopady a je cestou, která je ve VHS využívána.

Reakce VHS byla pro město Semily překvapující. Rada sdružení („RS“) uložila dne 27.09.2019 Ing. Hejdukovi usnesením č. 108/2019 vypovědět nájemní smlouvu na zbytkový majetek ve vlastnictví města Semily. Dne 13.12.2019 byla výpověď nájemní smlouvy doručena městu Semily.

Zastupitelstvo města Semily projednalo výpověď na zasedání 03.02.2020.

Překvapující byl v neposlední řadě také nepřátelský postoj vedení VHS, který byl opakovaně formulován v podkladových materiálech pro jednání RS a jednoznačně musel město Semily v očích členů RS značně poškodit. Argumentace vedení VHS v podkladových materiálech je jednostranná – důvody, pro něž orgány města Semily podmiňují darování majetku úpravou stanov, jsou marginalizovány, přičemž obdobnými argumenty jsou vedením VHS odůvodňovány hrozby městu Semily soudními spory a zastavení investic VHS do vodohospodářské infrastruktury v Semilech. Ekonomické nástroje a zbraně, které jsou nyní vedením VHS využívány k donucení města Semily darovat vodohospodářský majetek VHS, boří pevné vazby, které byly mezi oběma stranami vybudovány. Na mysl by mohla v této souvislosti vytanout otázka, zda skutečně je VHS ještě servisní organizací členských obcí, či jsou tito členové jejími vazaly.

Důvěra mezi vedením města Semily a vedením VHS byla bohužel zásadně narušena.

A proč město Semily a jeho orgány nejsou při stávajícím rozpoložení ve VHS připraveny majetek darovat? Jaké jsou ty jediné pravé důvody, které při svých rozhodováních zmiňuje Rada města Semily a Zastupitelstvo města Semily?

- povinnosti stanovené v § 38 a 39 zákona o obcích týkající se řádného hospodaření s majetkem obce (§ 38 odst. 1: „Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn. Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví.“)

- vnitřní situace VHS není v současné době stabilizovaná – existují stále požadavky města Turnov (největšího člena svazku) na zvýšení podílu města Turnov na rozhodování v orgánech VHS a na zvýšení podílu investic na území města Turnov – pro případ, že by požadavky Turnova nebyly uspokojeny, uvažuje Turnov o možnosti vystoupení z VHS; vedení VHS a zejména také naprostá většina zbývajících členských obcí VHS však nehodlá zatím požadavky města Turnov reflektovat či vyslyšet – žádný možný scénář na existenci VHS a fungování bez Turnova, největšího člena svazku, není připraven (zásadním způsobem se sníží příjmy/výnosy, pravděpodobně nelineárně oproti snížení výdajů/nákladů); je otázkou, zda by případný odchod Turnova nerozkolísal VHS natolik, že by došlo k rozpadu VHS
- o nestabilitě situace uvnitř VHS svědčí i skutečnost, že zástupcem města Turnov v Radě sdružení VHS od loňského roku není Ing. Milan Hejduk (do té doby dlouholetý předseda Rady sdružení VHS) – aby Ing. Hejduk mohl zůstat v čele VHS, byla zřízena nová funkce ředitele svazku, do níž byl Ing. Hejduk jmenován, a Ing. Hejduk byl Radou sdružení i předsedou Rady sdružení pověřen výkonem jejich pravomocí – stávající řídicí struktura VHS tedy neodpovídá struktuře, kterou předpokládají stanovy VHS – stávající model řízení VHS je nefunkční
- stanovy VHS (nejdůležitější dokument svazku, který stanovuje pravidla vnitřního uspořádání a fungování VHS) jsou značně zastaralé, nereflektují změny právních norem v uplynulých letech a neodpovídají požadavkům a potřebám tak velkého a složitého komplexu, kterým je VHS – zároveň jsou naprosto nedostatečná ustanovení stanov týkající se zániku svazku nebo vystoupení člena, včetně navazujícího majetkového vypořádání – není zřejmé, jakým způsobem by došlo k rozdělení majetku, jaké závazky by byly s takovým majetkem spojeny, je otázkou, zda je jednostranné vystoupení členské obce vůbec technicky realizovatelné (pro případ, že by se všechny členské obce nedohodly – nutné schválení v zastupitelstvech všech členských obcí) – vedení VHS nechalo vypracovat návrh nových stanov, ale v těch zásadních bodech nebyly připomínky města Semily reflektovány, navržené znění stanov přináší jen další řadu nejasností a otázek při vypořádávání majetku při vystoupení člena z VHS/při rozpadu VHS

Co znamená výpověď nájmu?

Ing. Hejduk 08.04.2020: „*Pokud Semily půjdou cestou provozování vrácené ČOV tak budeme řešit všichni velmi složitý úkol. Město bude muset během 8 měsíců zvládnout velké množství komplikovaných kroků. VHS bude muset s velkou pravděpodobností žádat město o peníze za zhodnocení předmětu nájmu a po očekávaném odmítnutí požadované úhrady ze strany městem dojde k vzájemnému soudnímu sporu. Město bude muset vydat v příštích letech investice do ČOV a do kanalizace ze svého rozpočtu. Všechno bude špatně na dlouhé roky a hlavně zcela zbytečně.*“

Semily, byť situaci s výpovědí nezavinily, ani zavinit nemohly (pronajímatel jednostranně a bezdůvodně nájemní smlouvu vypovědět nemohl) si s danou situací poradí; věříme, že ji zvládneme. Rozhodně však, zejména s ohledem na přístup vedení VHS k novým investicím na území města Semily, které byly v roce 2020 zastaveny, musí členové orgánů města Semily dbát, aby nedošlo k porušení povinností stanovených v § 38 a 39 zákona o obcích a § 159 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Finanční náklady, které s sebou vlastní provozování majetku ponese a které by jinak nevznikly, vzniknou oběma stranám. Lze předpokládat, že podstatné ekonomické ztráty dopadnou i na samotnou VHS. Jak velké budou? Dnes nikdo neví, ani vedení VHS. Data, která provozovatel o nákladech na provoz kanalizací a čistíren odpadních vod vykazuje, jsou obecná a vztahují se k veškerému provozovanému

majetku. Městu Turnov provozovatel tato konkrétní data odmítl poskytnout, vedení VHS odmítlo konkrétní data o provozu od provozovatele vyžadovat. Musíme tedy doufat, že budeme úspěšnější a že provozovatel data o nákladech na provoz kanalizace a čistírny odpadních vod v Semilech má a poskytne. Jeví se v tomto světle požadavek zástupců města Turnov vznesený na prosincovém jednání Rady sdružení jako neoprávněný? Nikoliv. Jedná se o legitimní požadavek vyslovený v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ze znění pozdějších předpisů. Pokud VHS, potažmo provozovatel vodohospodářské infrastruktury, neposkytne městu Semily odpovídající údaje, budeme se muset obrátit na příslušné orgány veřejné moci s žádostí o zjednání nápravy. Máme obavy, že může být zpochybněn celý systém vedené vodohospodářské evidence, čehož důsledky pak mohou dopadnout na všechny členské obce.

Domníváme se, že tato varianta vyvolává na všech stranách negativní externalitu. V konečné fázi tato situace může znamenat, že město Semily bude nuceno budovat a provozovat další vodohospodářskou infrastrukturu na území města bez VHS, bez organizace, do které právě za tímto účelem s dalšími obcemi vstoupilo, a následně může vyvolat i odchod druhého největšího člena z VHS – stanovisko vedení VHS, že opustit VHS, ač je dobrovolným svazkem obcí, nelze, nevnímáme jako relevantní.

Práce na samostatném provozování byly ze strany města Semily se vší odpovědností zahájeny.

Co jsme navrhovali?

Město Semily od počátku preferuje řešení, které bude ku prospěchu všech, nikoli jen jedné ze zúčastněných stran – rizika, zejm. právní, bezpečnostní a ekonomická, jsou vždy pečlivě zvažována. Nehledáme řešení, která povedou ke ztrátě a poškození oprávněných zájmů VHS – vždyť město Semily je druhým největším členem VHS, příjmy VHS z provozu majetku na území města Semily jsou druhé nejvyšší – není právním, bezpečnostním ani ekonomickým zájmem, aby VHS byla oslabená, aby VHS ekonomicky trápila. Město Semily má, jako členská obec, eminentní zájem na tom, aby VHS byla jednotným a silným ekonomickým subjektem, který naplňuje zájmy obcí, pro které se obce rozhodly dobrovolně sdružit a spolupracovat. Hlavní myšlenkou obcí při vzniku VHS byla spolupráce, spolupráce racionální - v oblasti, kde se všem zúčastněným vyplatí. Vedle toho však platí, že město Semily je samostatným a suverénním subjektem, který se nemůže pod pohrůžkami zastavení investic, být fakticky dochází k jejich naplnění a nejsou již jen pohrůžkami, podvolit a přijmout rozhodnutí, které by jinak svobodně nepřijalo.

- 1) Urychlené přijetí nových stanov, dle pravidel a připomínek, které při projednávání stanov město Semily opakovaně vyjádřilo – Zastupitelstvo města Semily usnesením č. 200203/ZM/3 **deklarovalo po ukončení procesu schvalování změny stanov Vodohospodářského sdružení Turnov znovu projednat řešení majetkoprávního vztahu Vodohospodářského sdružení Turnov k vodohospodářskému majetku ve vlastnictví města Semily (zejm. kanalizační stoky, čistírna odpadních vod, čerpací stanice na Cimbále) – vč. možnosti darování majetku**
 - s ohledem na dosavadní stanoviska zúčastněných stran a vedení VHS, které nebylo připraveno pozitivně prosazovat změny v klíčových ustanoveních stanov, které jsou v zájmu všech členských obcí VHS (zejména transparentní a jednoznačná úprava majetkových práv a vypořádání majetku), se tato cesta jeví jako neprůchodná
- 2) Umožnění vkladu vodohospodářského majetku do VHS ve smyslu ust. § 50 odst. 2 písm. d) zákona o obcích. Vklad majetku je běžná majetkoprávní operace, která je zcela obvykle užívána ve vztahu obcí a dobrovolných svazků obcí, a to i u DSO vykonávajících činnost

v oblasti vodovodů a kanalizací (př. Vodohospodářské sdružení obcí západních Čech <http://www.vsozc.cz/cs/>, Vodovody a kanalizace <https://www.vaktr.cz/>, Jilemnicko - svazek obcí <http://www.jilemnicko-so.cz/#/>).

- s ohledem na dosavadní stanoviska vedení VHS, které není připraveno pozitivně hledat konsensus i v případě tohoto běžného institutu, který je opět transparentní formou užívání majetku, se tato cesta jeví jako neprůchodná

Co navrhujeme?

Jelikož máme za to, že je třeba se chovat racionálně a že je možné se i přes stávající vzájemnou ztrátu důvěry mezi městem Semily a vedením VHS překlenout, hledáme stále řešení, které je pozitivní pro všechny zúčastněné strany – a to po stránce právní, bezpečnostní i ekonomické.

Máme za to, že takovým řešením je pokračování stávajícího užívacího vztahu, tzn. nájmu. Víme, že to není řešení ideální, že jde o kompromis.

Avšak jde o léty prověřené řešení – které „umíme a víme, jak na něj“. Vodohospodářský majetek, který má VHS pronajatý v Semilech, není jediný, který VHS užívá z titulu nájmu. Dle aktuálních údajů, které jsme si od vedení VHS vyžádali, má VHS v nájmu majetek o celkové pořizovací hodnotě 144.923.419,50 Kč (z toho semilský majetek – 94.648.021,00 Kč), za nějž v roce 2020 zaplatí nájemné v celkové výši 7.081.725,00 Kč bez DPH (z toho nájemné za semilský majetek – 2.491.725,00 Kč).

Město Semily nikdy v minulosti neprojevilo záměr nájem vypovědět, a tak ohrožovat stabilní fungování VHS. Ve stávající nájemní smlouvě se město Semily dokonce zavázalo k tomu, že není oprávněno do 31.12.2021 nájem vypovědět. Každoročně město Semily poskytuje VHS dotaci (investiční či neinvestiční) ve výši uhrazeného nájemného.

Veškeré příjmy z provozu ČOV Semily jdou plně za VHS (součást majetku provozovaného provozovatelem – hrazeno nájemné dle koncesní smlouvy).

Vodohospodářské sdružení Turnov je pro město Semily stále varianta č. 1, a to i přes stávající neshody s vedením VHS. Město Semily nemá a nemělo důvod stávající nájemní vztah vypovědět a násilně ukončit, jak k tomu přistoupila VHS. Město Semily nemá a nemělo v úmyslu jakkoli zpochybňovat právo daňově odepisovat technické zhodnocení, které na jeho majetku VHS uskuteční, což jasně deklarovalo v samotné nájemní smlouvě udělením souhlasu s odepisováním. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou; jsme připraveni prodloužit dobu, po níž město Semily není oprávněno smlouvu bezdůvodně vypovědět – tak aby bylo možné ze strany VHS bez obav i nadále odepisovat provedené technické zhodnocení.

V neposlední řadě pak musíme jednoznačně deklarovat, že plně podporujeme a obhajujeme princip solidarity, na němž je VHS od základu vystavěna. Zastáváme myšlenku, že všichni členové musí být ve svazku spokojeni, musí z něho profitovat, musí najít ve VHS pomoc ve chvílích, kdy ji opravdu potřebují.

Jsme přesvědčeni, že pokud se všechny strany rozhodnou jednat racionálně a v souladu se svými povinnostmi řádného hospodáře a pokud se nepodaří dospět k variantám shora uvedeným pod body č. 1 a č. 2, tak že varianta pokračování nájmu je třetí nejvýhodnější variantou ze všech možných (uvážíme-li kritéria právní, ekonomická, bezpečnostní).

Proto navrhujeme, aby Rada sdružení rozhodla o zpětvzetí výpovědi nájemní smlouvy a uložila předsedovi svazku uzavřít s městem Semily dohodu o zpětvzetí výpovědi – nájem by tak pokračoval za stávajících smluvních podmínek.

Máme za to, že je třeba vrátit se k základnímu principu, na němž VHS, i spolupráce obcí v DSO obecně, stojí:

Vodohospodářské sdružení Turnov je tu pro všechny členské obce a jejich občany, nikoli členské obce a jejich občané pro Vodohospodářské sdružení Turnov!

NEBO TO VNÍMÁTE JINAK???

PS: Pro Vaši představu přikládáme i kopii podkladového materiálu pro zasedání Zastupitelstva města Semily, abyste věděli, že nelžeme. 😊