



**ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ
FOND, spol. s r.o.**

Zpráva z externího auditu

za období 2012 - 2015

Obsah

| | |
|---|----|
| 1. Zadání zakázky..... | 5 |
| 2. Manažerské shrnutí | 6 |
| 3. Metodika | 11 |
| 4. Obecné informace o společnosti | 14 |
| 4.1 Vlastnictví a osoby pověřené správou a řízením..... | 14 |
| 4.2 Hlavní zaměření Společnosti | 14 |
| 5. Efektivita jednotlivých činností společnosti | 16 |
| 5.1 Režijní náklady společnosti a jednotlivých středisek vzhledem k výnosům | 16 |
| 5.1.1 Analýza nákladů společnosti ČKRF | 16 |
| 5.1.2 Analýza nákladů střediska Správa | 19 |
| 5.1.3 Analýza nákladů střediska Cestovní ruch..... | 21 |
| 5.1.4 Analýza nákladů střediska Správa nemovitostí | 24 |
| 5.1.5 Analýza nákladů střediska Parking | 26 |
| 5.1.6 Analýza nákladů střediska Fotoateliér Seidel | 28 |
| 5.1.7 Analýza nákladů střediska Synagoga | 30 |
| 5.1.8 Analýza nákladů střediska Schieleho domek..... | 31 |
| 5.2 Výnosnost objektů ve vlastnictví společnosti s ohledem na jejich zůstatkovou hodnotu..... | 32 |
| 5.3 Porovnání výkonnosti společnosti s obdobnými subjekty v ČR | 35 |
| 5.3.1 Středisko Správa nemovitostí | 35 |
| 5.3.2 Středisko Parking | 37 |
| 5.4 Zjištění | 38 |
| 6. Nákládání s majetkem | 39 |
| 6.1 Postup pronájmu bytů..... | 39 |
| 6.2 Pronájem nebytových prostor | 43 |
| 6.3 Prodeje nemovitostí | 45 |
| 6.4 Zjištění | 47 |
| 7. Veřejné zakázky..... | 49 |
| 7.1 Veřejné zakázky v režimu zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách | 51 |
| 7.2 Veřejné zakázky malého rozsahu s předpokládanou hodnotou nad 200.000,- Kč.. | 52 |
| 7.3 Dělení veřejných zakázek s předpokládanou hodnotou nad 200.000,- Kč bez DPH včetně | 54 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 7.3.1 | Náklady | 54 |
| 7.3.2 | Pořízení dlouhodobého majetku..... | 59 |
| 7.3.3 | Shrnutí | 60 |
| 7.4 | Zjištění | 63 |
| 8. | Proces řízení a kontroly..... | 67 |
| 8.1 | Valná hromada | 67 |
| 8.2 | Jednatelé | 70 |
| 8.3 | Dozorčí rada | 71 |
| 8.4 | Zjištění | 73 |
| 9. | Posouzení střetu zájmů členů orgánů..... | 74 |
| 10. | Posouzení organizačního uspořádání společnosti | 76 |
| 10.1 | Zjištění | 79 |

SEZNAM ZKRATEK

| | |
|-------|---|
| ČKRF | ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND, spol. s r. o. |
| DHM | Dlouhodobý hmotný majetek |
| Kč | Koruna česká |
| mil. | Milion |
| p. a. | Per annum |
| tis. | Tisíc |
| VZMR | Veřejná zakázka malého rozsahu |

1. ZADÁNÍ ZAKÁZKY

Na základě smlouvy uzavřené mezi městem Český Krumlov a BDO Audit s.r.o. (dále také „auditor“) dne 13. 3. 2016 bylo předmětem zakázky provedení externího auditu Českokrumlovského rozvojového fondu, spol. s r.o. (dále také „audit“).

Cílem auditu bylo vypracování odborného, objektivního a nestranného posouzení úrovně a efektivnosti hospodaření společnosti, nakládání s jejím majetkem, posouzení zadávání a dělení veřejných zakázek, prověření procesu řízení a kontroly a prověření střetu zájmů členů orgánů společnosti. Všechny tyto oblasti byly posuzovány v kontextu poslání společnosti, a to za období od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2015.

Audit se zaměřil především na následující oblasti:

- ▶ posouzení hospodaření společnosti v letech 2012 - 2015, analýza hospodářského výsledku, vysvětlení případných výkyvů a porovnání stěžejních ukazatelů s obdobnými společnostmi (benchmarking),
- ▶ posouzení nakládání s majetkem:
 - prověření postupu pronájmů bytů a nebytových prostor a stanovení ceny, za niž je společnost pronajímá,
 - prověření a posouzení prodeje nemovitostí a stanovení ceny, za niž je společnost prodává,
- ▶ kontrolu výběrových řízení a systému nákupu,
- ▶ prověření dělení veřejných zakázek s přepokládanou hodnotou nad 200.000,- Kč bez DPH včetně,
- ▶ prověření a posouzení procesu řízení a kontroly všech orgánů společnosti (jednatelé, dozorčí rada, valná hromada),
- ▶ prověření a posouzení střetu zájmů členů orgánů společnosti od roku 2005,
- ▶ posouzení organizačního uspořádání společnosti, rozhodovacích a řídicích procesů, směrnic, kontrolních mechanismů.

2. MANAŽERSKÉ SHRNU TÍ

Auditor byl pověřen městem Český Krumlov, zastoupeným starostou Mgr. Daliborem Cardou, provedením externího auditu Českokrumlovského rozvojového fondu za roky 2012 - 2015.

Cílem auditu bylo vypracování odborného, objektivního a nestranného posouzení úrovně a efektivnosti hospodaření společnosti a nakládání s jejím majetkem, a to v kontextu jejího poslání definovaného v zakladatelských listinách společnosti a v základních koncepčních dokumentech schválených jediným společníkem.

a) Efektivita jednotlivých činností společnosti

Kromě roku 2012, kdy společnost realizovala projekt digitalizace mobiliáře muzea Fotoateliér Seidel, společnost dosahovala výnosů přibližně ve výši 53 mil. Kč. Nejvýznamnější část výnosů představují tržby z prodeje služeb, tržby z prodeje zboží a přijaté dotace. Tržby z prodeje služeb, které tvoří zejména tržby z nájmu bytových i nebytových prostor, z parkovného a z průvodcovských a zprostředkovatelských služeb, se postupně zvýšily ze 42 na 46 mil. Kč. Zatímco tržby středisek Správa nemovitostí a Parking rostly, tržby střediska Cestovní ruch mají naopak klesající trend. ČKRF prodává zboží v Infocentru a v obchodu, který je umístěný v objektu Museum Fotoatelier Seidel. Prodávány jsou zejména pohlednice a známky, knihy a knižní průvodci. Tržby z prodeje zboží v jednotlivých letech byly stabilní a pohybovaly se ve výši 2,6 mil. Kč.

Nejvýznamnějšími položkami nákladů jsou nakupované služby a osobní náklady. Nakupované služby tvořily zejména hrazené nájemné, služby cestovního ruchu a úklidové služby. Ve společnosti ČKRF činí přepočtený stav zaměstnanců včetně dohod dlouhodobě 58 zaměstnanců. Průměrná měsíční hrubá mzda se pohybovala ve výši 15 tis. Kč.

Společnost ČKRF jako celek dlouhodobě dosahuje zisku, který se vlivem úsporných opatření zvýšil z 391 tis. Kč na 5.477 tis. Kč v roce 2014. Přestože auditor obdržel za rok 2015 předběžné výsledky, lze očekávat růst ziskovosti i v roce 2015. Zisk je realizován z pronájmu a správy nemovitostí a také z parkingu. Činnosti v oblasti cestovního ruchu, a dále také provoz Fotoateliéru Seidel, Synagogy a Schieleho domku jsou dlouhodobě ztrátové.

Auditor hodnotí pozitivně rostoucí trend tržeb. Pozitivní dopad mají i realizovaná úsporná opatření, která vedla ve sledovaném období ke snížení nákladů. Kromě nákladů na projekty auditor při kontrole nákladů neidentifikoval neobvyklé či mimořádné položky. Auditor doporučuje společníkovi zvážit omezení provozu ztrátových činností.

b) Nakládání s majetkem

V současné době tvoří portfolio nemovitostí v majetku společnosti 24 domů, které se nachází převážně v historickém centru města, dále provozně technický areál na Chvalšinské 242 s parkovištěm zájezdových autobusů pořízený v roce 2003 a devět samostatných bytových jednotek v panelových domech v ulicích Špičák, Za Nádražím, Urbinská a v městské části Plešivec. Dále má ČKRF v pronájmu kuželnu U Trojice od společnosti Bohemia Properties, a. s., Synagogu od Židovské obce v Praze a panelový bytový dům Za Nádražím č. p. 241 od města Český Krumlov.

ČKRF spravuje celkem 82 bytů. Byty určené k pronájmu jsou rozděleny do čtyř kategorií podle jejich dispozic, lokality a stavu. Nejvíce z pronajímaných bytů spadá do kategorie I., a to celkem 72. Měsíční nájem za 1 m² se v této kategorii bytů pohyboval od 53,24 Kč do 150 Kč. Nejnižší nájemné je výsledek regulovaného nájemného, kdy hodnota 53,24 Kč za 1 m² představuje nejvyšší možnou výši.

Dále výši nájmu ovlivňuje lokalita bytu, dispozice, vybavenost atd. Zhruba polovina bytů měla dobu pronájmu stanovenou jako neurčitou, druhá polovina na dobu určitou.

Pronájem bytů ČKRF se řídí závaznými pravidly „Principy nakládání s byty ve vlastnictví a správě“ ze dne 5. 1. 2005. Pravidla uvádí, že ČKRF si jakožto obchodní společnost sám provádí správu vlastních a pronajatých bytů. Bytový fond slouží primárně jako řešení bytových náhrad stávajících nájemníků k umožnění rekonstrukcí bytových domů v majetku fondu. Také může být fond využit i jako stabilizační nástroj pro zaměstnance firmy. Nájemci z řad zájemců dosud nebydlících v bytě ČKRF může být nabídnut byt pouze za smluvní cenu a zároveň až po uspokojení potřeb nájemců již bydlících a potřeb rezerv pro investiční akce, případně zaměstnaneckého bydlení služebních bytů společnosti a Města Český Krumlova. Zájemce o bydlení může být vybrán buď přímo firmou, nebo na základě výběrového řízení. Podmínkou vedle akceptace navržených podmínek nájmu je také doložení solventnosti a předchozí bezúhonnosti zájemce, včetně bezproblémovosti předchozích nájemních a společenských vztahů.

Pro účely pronajímání nebytových prostor má ČKRF vypracovávánu směrnici „Rámcová pravidla společnosti pro pronajímání nebytových prostor (NP)“, která byla aktualizována v listopadu 2013. V rámci této směrnice jsou stanovena základní kritéria výběru nájemce, a to v tomto pořadí:

- 1) podnikatelská či jiná činnost zájemce o nebytový prostor a jeho kredibilita,
- 2) podnikatelský záměr v nebytovém prostoru,
- 3) nabízená cena za pronájem.

Nový nebytový prostor (po rekonstrukci) se obvykle nabízí prostřednictvím poptávkového řízení, tedy formou písemné výzvy k podání nabídky. Výzva se zveřejňuje na úřední desce městského úřadu a také na webových stránkách ČKRF. Mezi další způsoby nabídky nebytového prostoru patří zaslání výzvy evidovaným zájemcům o nebytový prostor, placená inzerce, nebo vyhledání nájemce za provizi prostřednictvím realitní kanceláře.

V rámci procesu pronajímání nemovitostí a nebytových prostor mají jednatelé Společnosti možnost uplatnit, či neuplatnit valorizační doložku nájemních smluv. Uplatnění či neuplatnění této doložky se řídí směrnici „Zásady uplatňování inflační valorizace nájemného za pronájem nemovitostí a nebytových prostor a poskytování slev z nájemného“. Tato směrnice vyhrazuje u smluv, kde je valorizační doložka zakotvena, právo pronajímatele zvýšit nájemné od počátku nového roku o 75 % Českým statistickým úřadem vykázané inflace za uplynulý rok. Může být uplatněna buď plošná, nebo selektivní valorizace.

Auditoři konstatují, že ČKRF se při pronajímání bytových a nebytových prostor drží svých interních předpisů a ČKRF dosahuje z těchto pronájmů přiměřeného zisku. Výběr nájemníků nebytových prostor by však mohl být lépe zdokumentován. Kvalitnější dokumentace umožní dohledat zdůvodnění výběru konkrétního nájemníka a také kontrolu těchto rozhodnutí ze strany dozorčí rady.

Od roku 2005 do roku 2013 bylo realizováno celkem 54 prodejů v celkové hodnotě 39,9 mil. Kč. Byly prodány zejména bytové jednotky, garážová stání, stavební a pozemkové parcely a budovy. Proces prodeje je u různých typů nemovitostí rozdílný. Pro účely prodeje nemovitostí, které jsou ve vlastnictví ČKRF nejsou vypracovány žádné směrnice či vnitřní předpisy, které by zachycovaly proces prodeje nemovitostí.

Bytové jednotky byly prodávány v rozmezí od 12 700 Kč/m² - do 17 800 Kč/m², cena prodaných bytových jednotek závisela na vybavení daného bytu, dispozice bytu a zda byl dům, kde se bytové jednotky nacházely, rekonstruován. Garážová stání byla v rámci ověřovaného období prodávána za

150 000 Kč. Všechna garážová stání byla prodána za stejnou sumu, která je srovnatelná s prodejem obdobných objektů i v jiných městech v rámci ČR. V rámci ověřovaného období docházelo nejčastěji k prodeji stavebních a pozemkových parcel včetně budov, které se na daných parcelách nacházely. Tyto nemovitosti byly prodávány zejména za účelem revitalizace stávajících ploch. Výběr kupujících byl prováděn pomocí výzev k podání nabídky. V případě grafitového dolu se jednalo o přímé oslovení firmou, kterému předcházel dlouhodobý pronájem dané nemovitosti. Na základě zjištěných informací nebylo identifikováno riziko významné nesprávnosti a to z důvodu, že všechny prodeje nemovitostí musí formálně schválit Rada města, která je rozhodujícím prvkem při prodeji majetku ČKRF.

c) Veřejné zakázky

Společnost ČKRF při výběru dodavatele postupuje dle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách. Pro konkrétní aplikaci tohoto zákona společnost používala interní směrnici „Vnitřní pravidla pro zadávání veřejných zakázek“ schválenou Radou města v působnosti jediného společníka dne 23. 6. 2008 svým usnesením č. 4/4/2008. Následně byla v roce 2013 provedena aktualizace této směrnice, kterou schválila Rada města Český Krumlov v působnosti jediného společníka dne 18. 2. 2013, usnesením č. 4/1/2013. Při kontrole těchto pravidel auditoři zjistili, že stanovené limity pro veřejné zakázky neodpovídají aktuálnímu znění zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách.

Podle evidence předložené společností ČKRF bylo v průběhu sledovaného období realizováno 37 zakázek v hodnotě vyšší než 200 tis. Kč bez DPH, z toho 30 zakázek se týkalo rekonstrukce nebo oprav nemovitého majetku. Předmětem ostatních výběrových řízení byly projekty realizované v objektu Museum Fotoatelier Seidel, zprostředkování ubytování Infocentrem Českého Krumlova a zajištění administrace jedné veřejné zakázky.

Dvanáct zakázek s hodnotou nad 200 tis. Kč bylo realizováno bez výběrového řízení. Kromě administrace veřejné zakázky se ve všech ostatních případech jednalo o rekonstrukce či opravy nemovitého majetku. U čtyř zakázek realizovaných v roce 2012 společnost uvedla, že postupovala v souladu s interními pravidly roku 2012. Vnitřní pravidla platná v roce 2012 pro zakázky do hodnoty 500.000 Kč bez DPH pouze stanovila, že ředitel společnosti schvaluje příslušným zaměstnancem společnosti zpracované zadání a výběr. Požadavek na oslovení minimálního počtu potencionálních uchazečů a další detailní požadavky pravidla neuváděla. U dalších zakázek společnost ČKRF zdůvodnila svůj postup tím, že ve dvou případech byla předpokládána cena zakázky nižší než výsledná fakturovaná částka z důvodu víceprací, jedna zakázka navazovala na předchozí stavební práce a u jedné zakázky byl vybrán dodavatel na základě rozhodnutí jednatelů. U třech zakázek vysvětlení poskytnuto nebylo.

Kromě výše uvedených zakázek byly identifikovány i další platby dodavatelům, které v souhrnu za rok převyšují stanovenou částku 200.000 Kč. Jedná se o dodávky knih, služby správy sítě, servis parkovacího systému a zprostředkování pojištění. Podle názoru auditorů se rovněž jedná o zakázky malého rozsahu, u kterých by měl být určen dodavatel na základě výběrového řízení.

Dodavatel pro rekonstrukci a opravy je vždy pro každý objekt vybírán samostatně. Auditoři upozorňují na skutečnost, že kontrolní orgány mohou v některých případech tento postup hodnotit jako dělení zakázek.

Při kontrole zadávání jednotlivých veřejných zakázek v režimu zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách i veřejných zakázek malého rozsahu nebyly zjištěny významné nedostatky. Auditoři však

při kontrole výběrových řízení narazili na případ nevhodně oslovených dodavatelů, kde pro umožnění čerpat dotaci na výměnu oken orientovaných do dvora u objektu Latrán 20, Český Krumlov musela být zadávací dokumentace zpracována ve velké časové tísní. Tím byla snížena kvalita dokumentace k výběrovému řízení a jeho transparentnost.

d) Proces řízení a kontroly

Zakladatelská listina společnosti Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o. stanoví, že orgány společnosti jsou valná hromada (resp. jediný společník společnosti), jednatelé a dozorčí rada. Pravomoci a způsob jednání jednotlivých orgánů společnosti upravuje Zakladatelská listina v čl. IX.

Rozhodnutí Rady města Český Krumlov při výkonu působnosti jediného společníka Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r. o. jsou dokumentována ve formě písemných usnesení.

Společnost měla po celou dobu sledovaného období 2012 - 2015 tři jednatele. Jednatel Ing. Miroslav Reitinger je ve funkci ředitele společnosti a je pověřený jejím řízením. Ostatní dva jednatele nejsou zapojeni do každodenního řízení společnosti. Jednání jednatelů probíhalo ve sledovaném období obvykle jednou měsíčně. Auditorům byly předloženy zápisy z porad jednatelů. Z předložených zápisů je zřejmý program jednání i přijatá usnesení jednatelů.

Dozorčí rada plní funkci kontrolního orgánu a má tři členy. Dozorčí rada se v průběhu sledovaného období scházela 4 - 6 × ročně.

Auditor hodnotí činnost valné hromady, jednatelů i dozorčí rady v souladu s platnou legislativou, Zakladatelskou listinou i běžnou praxí.

e) Posouzení střetu zájmů členů orgánů

Na základě analýzy obchodního rejstříku a systému ARES nebylo zjištěno, že by některý z výše uvedených jednatelů po dobu trvání své funkce podnikal, účastnil se jako společník, nebo vykonával činnost statutárního orgánu ve společnosti působící v oboru stejném nebo obdobném oboru podnikání jako společnost ČKRF.

Podle systému ARES měl Ing. Reitinger některá živnostenská oprávnění shodná s činností ČKRF v době výkonu jeho funkce jednatele. Podle vyjádření Ing. Reitingera přestože měl živnostenská oprávnění, žádnou činnost reálně nevykonával. Pouze společně s manželkou vlastní nemovitost v Českém Krumlově, kterou pronajímá. Manželka pana Reitingera, paní Ing. Iva Reitingerová, provozuje Pension Gardena, Kaplická 21, 381 01 Český Krumlov. Dále také vlastní obchody DOMESTIKA. Na podnikání manželky se pan Reitinger nepodílí. Vedoucí úseku cestovního ruchu, paní Ing. Jitka Boháčová, auditorskému týmu potvrdila, že ze strany pana Ing. Reitingera nebyl do Infocentra v Českém Krumlově nikdy vydán pokyn nabízet k ubytování prioritně pension Gardena, který provozuje paní Ing. Iva Reitingerová. Rovněž Ing. Reitinger doložil auditorovi faktury za stavební úpravy provedené na jeho domě v posledních letech a prostřednictvím výpisů z účtu doložil také jejich řádné uhrazení.

Bc. Jitka Zikmundová vykonávala v letech 2006 - 2011 funkci jednatelky ČKRF. Zároveň měla dle systému ARES živnostenské oprávnění na vykonávání průvodcovských služeb. Paní Zikmundová sdělila, že v daném období nevykonávala podnikatelskou činnost, jelikož měla živnostenské oprávnění v průběhu této doby pozastavené.

Dále Ing. Kubal disponuje živnostenským oprávněním na hostinskou činnost. Provozuje však hotel na Šumavě, tedy mimo Český Krumlov.

f) Posouzení organizačního uspořádání společnosti

Organizační struktura společnosti je dána Vnitřním organizačním řádem ČKRF. Organizační struktura společnosti tvoří přílohu č. 1 tohoto dokumentu. Osobou pověřenou běžným řízením společnosti je jeden z jednatelů. Jednatel - ředitel společnosti přímo řídí kromě své asistentky vedoucí jednotlivých úseků. Vedoucí úseků řídí přímo vedoucí středisek a zaměstnance pracovišť. Každý zaměstnanec je bezprostředně podřízen jen jednomu vedoucímu, od kterého přijímá úkoly a jemu odpovídá za jejich plnění. Podle názoru auditorů je organizační struktura určena, odpovídá činnostem, které zajišťuje ČKRF, a principy nadřízenosti a podřízenosti jsou rovněž jasně určeny.

Vzhledem k tomu, že cílem společnosti ČKRF není pouze maximalizace zisku, ale i „městotvorná“ role sledující i jiné než ekonomické cíle, auditori považují z hlediska nástroje řízení a kontroly společnosti za klíčové sestavovat podnikatelský plán společnosti. Podnikatelský plán hospodářského výsledku je vždy sestavován pro daný rok. Plán obsahuje detailní strukturu výnosů a nákladů. Plán je dále členěn na úsek Cestovního ruchu, Středisko parking, středisko Muzeum fotoateliér Seidel. Předložený plán obsahuje výčet aktivit, které má společnost ČKRF povinnost zajistit.

Společnost má formálně popsány procesy a kontroly ve vnitřních směrnících. Na základě provedeného auditu auditor doporučuje zejména zlepšit procesy v oblasti zadávání veřejných zakázek. Rovněž vnitřní pravidla pro zadávání veřejných zakázek by měla být důsledně dodržována.

V Praze 25. července 2016



Ing. Ondřej Šnejdar, partner
BDO Audit s.r.o.

3. METODIKA

Při přípravě této zprávy byly naším hlavním zdrojem informace získané od Společnosti.

Naše práce byla zaměřena především na studium a analýzu zpřístupněných materiálů a dokumentů. Neprováděli jsme žádné auditorské testy účetních dokladů, informací pro řízení a dalších oblastí s výjimkou těch, které jsou přímo uvedeny ve zprávě. V souladu s tím nevyjadřujeme žádný výrok auditora.

V naší zprávě jsme uvedli zdroje získaných informací. S výjimkou případů, kde bychom se ke spolehlivosti výslovně vyjadřovali, jsme neověřili spolehlivost informací v porovnání s nezávislými zdroji. Rovněž jsme se ujistili v rozsahu, v jakém to bylo možné, že prezentované informace jsou konzistentní s dalšími informacemi získanými v průběhu prací vedoucích ke zpracování této zprávy.

a) Efektivita jednotlivých činností společnosti

Auditorskému týmu byly ze strany ČKRF poskytnuty souhrnné výsledovky za jednotlivé roky sledovaného období, které byly řazeny dle jednotlivých středisek. Auditóři nejprve sestavili přehledné samostatné výsledovky za jednotlivá střediska, která měla být analyzována, poté sestavili přehled výnosů a nákladů po rocích za všechna střediska a také vývoj jednotlivých účtů v letech za každé středisko zvlášť. Data byla využita při analýze nákladů a výnosů jednotlivých středisek, sledování výsledku hospodaření středisek, zdůraznění významných skutečností a zhodnocení jejich efektivity, a to vše za následující střediska:

- ▶ Správa
- ▶ Cestovní ruch
- ▶ Správa nemovitostí
- ▶ Parking
- ▶ Fotoateliér Seidel
- ▶ Synagoga
- ▶ Schieleho domek

Byla identifikována ztrátová a zisková střediska a každé středisko doplněno přehledem výnosů, nákladů a příslušným komentářem k nim.

b) Nakládání s majetkem

Pro zpracování této části si auditóři vyžádali interní směrnice pro nakládání s majetkem a seznamy jednotlivých pronajímaných bytů, nebytových prostor a prodaných pozemků. V případě pronájmu bytových prostor auditóři zkontrolovali zápisy z jednání jednatelů fondu, nájemní smlouvy a zhodnotili výši nájmu jednotlivých bytových prostor. V případě nebytových prostor byly vyžádány interní předpisy pro pronajímání nebytových prostor, dále dostupné podklady k výběru nájemníka a také jednotlivé obdržené nabídky. U jednotlivých výběrových řízení byl zkontrolován postup výběru nájemníka, posouzeny jednotlivé nabídky a rozhodnutí o přidělení prostoru uchazeči bylo ověřeno na soulad s rozhodnutím z jednání jednatelů. V případě prodeje pozemků byly vyžádány veškeré dostupné podklady a tyto byly analyzovány na kvalitu zpracování podkladů, transparentnost a přiměřenost prodejní ceny v závislosti na průměrných cenách v daném regionu pro příslušný objekt.

c) Veřejné zakázky

Od společnosti ČKRF jsme obdrželi seznam realizovaných zakázek s hodnotou nad 200.000,- Kč bez DPH a podkladovou dokumentaci vztahující se k jednotlivým zakázkám. Auditóři provedli kontrolu všech veřejných zakázek prostřednictvím kontrolních dotazníků. U zakázek byl posuzován soulad se zákonem 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách a interními pravidly společnosti.

Riziko dělení veřejných zakázek s předpokládanou hodnotou nad 200.000,- Kč bez DPH včetně bylo posouzeno ve třech krocích:

- 1) identifikace obdobných nákupů s předpokládanou hodnotou nad 200.000,- Kč,
- 2) vyloučení nákupů, u kterých došlo k výběru dodavatele prostřednictvím výběrového řízení,
- 3) analýza nákupů, u kterých nedošlo k výběru dodavatele prostřednictvím výběrového řízení.

d) Proces řízení a kontroly

V rámci této oblasti byla analyzována zakladatelská listina, platná legislativa týkající se této oblasti a dále také všechny zápisy z jednání rady města. Byly zhodnoceny kompetence, činnosti a fungování valné hromady, jednatelů a dozorčí rady společnosti.

e) Posouzení střetu zájmů členů orgánů společnosti




Dle úplného výpisu z obchodního rejstříku společnosti byli zjištěni všichni členové orgánů společnosti od roku 2005. Tyto osoby byly dále vyhledány v živnostenském rejstříku a tak zjištěna živnostenská oprávnění, která drží. Následně byly vzneseny dotazy, zda dotyčné osoby v době svého působení v některém z orgánů fondu provozovali tuto živnost. Střet zájmů členů orgánů společnosti byl dále posouzen na soulad s platnou legislativou, a to do konce roku 2013 na zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník a následně na zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích.

f) Posouzení organizačního uspořádání společnosti

V rámci poslední části této zprávy byla vyžádána organizační struktura společnosti a tato byla podrobena analýze a zhodnocena. Dále byly obdrženy podnikatelské plány společnosti za některá střediska. V neposlední řadě byly analýze podrobeny veškeré předložené směrnice, jejichž výčet je obsažen v příslušné kapitole.

Úrovně rizika

Pro účely externího auditu byly kategorizovány zjištění dle níže uvedené úrovně rizika:

| Významnost zjištění | | Popis zjištění |
|---------------------|---|---|
| Vysoká významnost |  | Velmi závažné zjištění (doporučení řešit okamžitě - nastavit nápravná a preventivní opatření). Vysoká významnost - zjištění, které představuje značné riziko. Odpovídající opatření musí být přijato vedením bez zbytečného odkladu. Management může využít doporučení auditního týmu nebo zvolit své vlastní řešení. |
| Střední významnost |  | Střední významnost - zjištění, které představuje střední riziko. Auditovaný subjekt, vedení může využít doporučení auditního týmu nebo zvolit své vlastní řešení. |
| Nízká významnost |  | Nízká významnost - zjištění, které představuje malé riziko, nicméně auditní tým ho považuje za nutné uvést. Auditovaný subjekt/vedení může využít doporučení auditního týmu nebo zvolit své vlastní řešení. V případě, že se vedení rozhodne zjištění nevyřešit = přijme riziko z nepřijetí opatření. |

4. OBECNÉ INFORMACE O SPOLEČNOSTI

| | |
|----------------------|--|
| Název společnosti: | ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND, spol. s r.o. |
| Právní forma: | Společnost s ručením omezeným |
| Identifikační číslo: | 423 96 182 |
| Sídlo: | Masná 131, Vnitřní Město, 381 01 Český Krumlov |
| Datum vzniku: | 16. 12. 1991 |

4.1 Vlastnictví a osoby pověřené správou a řízením

Základní kapitál Společnosti činí 250 mil. Kč. Jediným společníkem je Město Český Krumlov.

Statutární orgán se od 12. 1. 2015 skládá z jednatelů společnosti:

| | |
|-------------------------|--------------|
| Ing. Miroslav Reitinger | ředitel ČKRF |
| Ing. David Šindelář | |
| Ing. Petr Kubal | |

Dozorčí radu tvoří:

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Ing. Jiří Čtvrtník | předseda dozorčí rady |
| Ing. Michal Sirový | |
| Ing. Jan Kysela | |

4.2 Hlavní zaměření Společnosti

Společnost Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o. byla založena Městem Český Krumlov v roce 1991, aby Město Český Krumlov mohlo prostřednictvím samostatného podnikatelského subjektu realizovat tyto úkoly a cíle:

- ▶ zajistit kvalitní opravu historicky cenných objektů při zachování jejich kulturně-historické hodnoty,
- ▶ nalézt a zajistit jejich optimální funkční a ekonomické využití v souladu s cíli rozvoje města,
- ▶ podílet se na podpoře, organizaci a koordinaci rozvoje cestovního ruchu ve městě a jeho okolí,
- ▶ přivést do města a regionu kvalitní domácí a zahraniční investory.

Společnost nabyla základní jmění ve výši 250 mil. Kč nepeněžitým vkladem jediného společníka a zakladatele. Předmětem nepeněžitého vkladu byly nemovitosti uvedené v dohodě o převzetí nemovitého majetku ze dne 30. 12. 1991. Vklad byl splacen v plné výši.

Výše uvedené cíle společnost naplňuje pomocí středisek Správa, Cestovní ruch, Správa nemovitostí, Parking, Fotoateliér Seidel, Synagoga a Schieleho domek.

Středisko správa má za úkol zabezpečovat chod a řízení Českokrumlovského rozvojového fondu.

Cílem střediska cestovního ruchu je zajištění profesionálního managementu a marketingu cestovního ruchu a kompletního turistického servisu. Tento úsek tvoří pracoviště Infocentra, Destinačního managementu a Oficiálního informačního systému.

Středisko Správa nemovitostí zahrnuje velmi široký okruh činností od zajišťování běžných provozních záležitostí vlastníka nemovitosti, přes přípravu a realizaci oprav a rekonstrukcí jednotlivých objektů, bytových a nebytových prostor, až po vlastní podnikání s nemovitostmi převážně formou pronájmu. Do této oblasti patřila dříve i velmi specifická činnost blízká realitní činnosti spočívající v přípravě vybraného nemovitého majetku - objektů a pozemků - k prodeji a vyhledávání vhodných investorů.

Od roku 2002, kdy společnost převzala provoz městských odstavných parkovišť a zahájila společně s městem práce na vytvoření zcela nového systému parkování ve městě, je součástí podnikatelské činnosti firmy také středisko Parking, jehož úkolem je provozování městského parkovacího systému. Pro účely provozování střediska Parking má ČKRF k dispozici tři parkoviště s celoročním nepřetržitým provozem, a to parkoviště v Jelení zahradě, parkoviště Pod poštou a parkoviště Městský park. Dále disponuje dvěma parkovišti se sezónním provozem

Středisko Fotoateliér Seidel zastřešuje provoz muzejního a badatelského pracoviště Muzeum Fotoateliér Seidel. Prostřednictvím něj provozuje výstavní činnost, fotografické služby a prohlídky muzea. ČKRF je od dubna 2005 vlastníkem tohoto objektu včetně mobiliáře.

Středisko Synagoga provozuje objekt synagogy, který má ČKRF v dlouhodobém pronájmu na 30 let od Židovské obce v Praze. V letech 2012 - 2013 byla synagoga v rámci projektu Revitalizace objektů Synagogy a Ateliéru E. Schieleho v Českém Krumlově zrekonstruována. V bývalém rabínském bytě v prostorách synagogy je také provozována kavárna.

V rámci střediska Schieleho domek ČKRF spravuje a provozuje zahradní domek u Vltavy, kde v roce 1911 několik měsíců žil a pracoval rakouský malíř a kreslíř Egon Schiele. Dům je zpřístupňován vybraným umělcům vždy na jeden měsíc v období od listopadu do dubna. Po zbytek roku jsou prostory zpřístupněny veřejnosti.

5. EFEKTIVITA JEDNOTLIVÝCH ČINNOSTÍ SPOLEČNOSTI

5.1 Režijní náklady společnosti a jednotlivých středisek vzhledem k výnosům

V období 2012 - 2015 společnost rozlišovala v účetnictví tato střediska:

- ▶ Správa
- ▶ Cestovní ruch
- ▶ Správa nemovitostí
- ▶ Parking
- ▶ Fotoateliér Seidel
- ▶ Synagoga
- ▶ Schieleho domek

Převážná většina nákladů a výnosů souvisí s jedním střediskem. Pracovnice účetního oddělení Společnosti přijaté faktury vždy rozdělí v závislosti na jejich charakteru a předloží příslušnému vedoucímu střediska ke schválení. Přijaté faktury, které se týkají více středisek, jsou položkově rozděleny na jednotlivá střediska.

5.1.1 Analýza nákladů společnosti ČKRF

Tato kapitola souhrnně zobrazuje výnosy a náklady všech analyzovaných středisek ČKRF. Slouží ke zhodnocení, zda společnost jako celek dosahuje zisku či nikoliv, a k popisu významných výnosů a nákladů. Dále ve zprávě je poté obdobná kapitola věnována každému jednotlivému středisku. V případě roku 2015 se zde i u všech ostatních středisek jedná o předběžné údaje. Proto chybí například údaj o výši daně.

Přehled výnosů a nákladů společnosti ČKRF v tis. Kč:

| Č. účtu | Název účtu | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| 602 | Tržby z prodeje služeb | 41 943 | 44 670 | 44 998 | 46 055 |
| 604 | Tržby z prodeje zboží | 2 555 | 2 499 | 2 618 | 2 606 |
| 611 | Změna stavu nedokončené výroby | -54 | 0 | 0 | 0 |
| 641 | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku | 0 | 1 023 | 2 | 30 |
| 642 | Tržby z prodeje materiálu | 40 | 132 | 59 | 52 |
| 644 | Smluvní pokuty | 670 | 669 | 512 | 91 |
| 646 | Výnos z odepsaných pohledávek | 5 | 5 | 0 | 0 |
| 648 | Ostatní provozní výnosy | 16 481 | 3 525 | 3 419 | 2 936 |
| 662 | Přijaté úroky | 2 | 1 | 1 | 110 |
| 663 | Kurzové rozdíly | 1 060 | 1 240 | 696 | 697 |
| 688 | Ostatní mimořádné výnosy | 0 | 85 | 0 | 0 |

| | VÝNOSY CELKEM | 62 703 | 53 850 | 52 304 | 52 578 |
|-----|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 501 | Spotřeba materiálu | 1 686 | 1 549 | 1 345 | 1 421 |
| 502 | Spotřeba energií | 1 267 | 1 190 | 927 | 121 |
| 503 | Vodné | 89 | 147 | 147 | 25 |
| 504 | Prodané zboží | 1 809 | 1 751 | 1 826 | 1 811 |
| 511 | Opravy a udržování | 3 258 | 4 465 | 3 388 | 2 650 |
| 512 | Cestovné | 176 | 219 | 200 | 172 |
| 513 | Náklady na reprezentaci | 74 | 90 | 77 | 54 |
| 518 | Ostatní služby | 28 937 | 16 332 | 15 367 | 14 283 |
| 521 | Mzdové náklady | 11 239 | 10 843 | 10 440 | 10 089 |
| 523 | Odměny členům orgánu společnosti | 78 | 78 | 696 | 1 000 |
| 524 | Sociální a zdravotní pojištění | 3 588 | 3 483 | 3 536 | 3 551 |
| 527 | Ostatní sociální náklady | 579 | 539 | 520 | 558 |
| 528 | Ostatní sociální náklady | 177 | 162 | 176 | 607 |
| 531 | Daň silniční | 14 | 14 | 14 | 15 |
| 532 | Daň z nemovitosti | 407 | 421 | 424 | 432 |
| 538 | Daně a poplatky | 22 | 55 | 21 | 58 |
| 541 | ZC prodaného dlouhodobého majetku | 0 | 432 | 0 | 0 |
| 542 | Prodaný materiál | 0 | 90 | 9 | 0 |
| 543 | Dary | 33 | 83 | 45 | 188 |
| 544 | Smluvní pokuty | 7 | 0 | 0 | 61 |
| 545 | Ostatní pokuty a penále | 1 | 6 | 1 | 25 |
| 546 | Odpis pohledávky | 128 | 12 | 87 | 0 |
| 548 | Ostatní provozní náklady | 1 077 | 666 | 528 | 460 |
| 549 | Manka a škody | 135 | 10 | 93 | 51 |
| 551 | Odpisy dlouhodobého majetku | 5 070 | 5 077 | 4 812 | 4 608 |
| 558 | Tvorba a zúčtování zákonných opravných položek | -19 | -24 | -3 | 0 |
| 559 | Tvorba a zúčtování opravných položek | 93 | -371 | 178 | 0 |
| 562 | Úroky | 294 | 315 | 60 | 0 |
| 563 | Kurzové rozdíly | 568 | 291 | 143 | 300 |
| 568 | Ostatní finanční náklady | 316 | 269 | 250 | 249 |
| 582 | Škody | 0 | 105 | 0 | 0 |
| 588 | Ostatní mimořádné náklady | 0 | 0 | 94 | 0 |
| 592 | Daň z příjmů z běžné činnosti - odložená | 1 212 | 1 361 | 1 424 | 0 |
| | NÁKLADY CELKEM | 62 312 | 49 661 | 46 827 | 42 788 |
| | ZISK / ZTRÁTA | 391 | 4 188 | 5 477 | 9 791 |

Výnosy

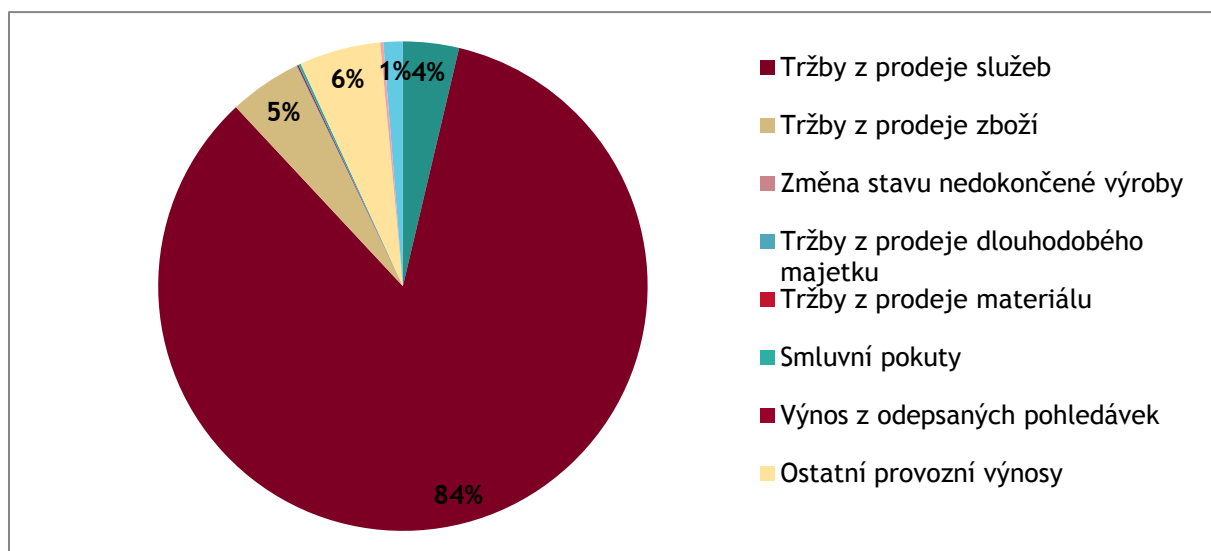
V prvním sledovaném roce výnosy společnosti ČKRF dosáhly mimořádně vysoké hodnoty 62,7 mil. Kč, zatímco v ostatních letech se stabilně drží kolem hodnoty 53 mil. Kč. Nejvýznamnější část výnosů společnosti plyne z prodeje služeb. Významnou položkou jsou také ostatní provozní výnosy a tržby z prodeje zboží a v menší míře potom výnosy z kurzových rozdílů. Vyšší výnosy v prvním roce jsou způsobeny zejména výnosy plynoucími z dotace na databanku objektu Muzeum Fotoateliér Seidel.

Roční tržby z prodeje služeb se pohybovaly v rozmezí 42 - 46 mil. Kč. Nejvýznamnější jsou tržby z nájmu bytových i nebytových prostor, parkovného, prodeje parkovacích karet a z průvodcovských a zprostředkovatelských služeb. Tržby z prodeje služeb meziročně mírně rostou průměrně o 3,2 %.

V jednotlivých letech byly tržby za prodej zboží stabilní a činily přibližně 2,6 mil. Kč. Marže z prodeje zboží pak představovala průměrně 770 tis. Kč, což odpovídá 30 %.

Ostatní provozní výnosy pak tvoří hlavně dotace od města a odměna za provoz parkovacích automatů. Dále potom v menší míře dotace pro Muzeum Fotoateliér Seidel, a také pojistné plnění.

Struktura výnosů ČKRF je v každém sledovaném roce velmi podobná. Tu za rok 2015 znázorňuje následující graf:



Náklady

Náklady společnosti ČKRF tvoří zejména náklady na ostatní služby, mzdové náklady a sociální a zdravotní pojištění, odpisy a náklady na opravy a udržování.

Ostatní služby se skládají hlavně z nájemného (přes 40 %), služeb cestovního ruchu, služeb spojených s managementem cestovního ruchu a úklidových služeb. Ve společnosti ČKRF činí přepočtený stav zaměstnanců včetně dohod dlouhodobě 58 zaměstnanců. Průměrná měsíční hrubá mzda se pohybovala ve výši 15 tis. Kč.

Při kontrole nákladů střediska nebyly identifikovány neobvyklé či mimořádné položky.

Hospodářský výsledek

Společnost ČKRF je dlouhodobě zisková a tento zisk se dařilo v průběhu sledovaného období konstantně zvyšovat. Jelikož za rok 2015 byla v době auditu dostupná pouze předběžná data, jeví se jako vhodnější porovnávat meziroční výši výsledku hospodaření před daní. Výše výsledku hospodaření před daní se z hodnoty 1,6 mil. Kč v roce 2012 dostala až na hodnotu 9,8 mil. Kč v roce 2015. Společnost však navzdory těmto skutečnostem provozuje i dlouhodobě ztrátová střediska. Jmenovitě jde o střediska Cestovní ruch, Fotoateliér Seidel, Synagoga a Schieleho domek. Naopak do ziskových středisek spadají Správa nemovitostí a Parking. Tato dvě zisková střediska tedy kryjí ztrátu ostatních čtyř ztrátových.

Následující tabulka zobrazuje přehled ziskovosti jednotlivých středisek v tis. Kč.

| Středisko | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|
| Správa | -6 275 | -5 635 | -7 203 | -5 187 |
| Cestovní ruch | -2 195 | -1 797 | -2 039 | -1 705 |
| Správa nemovitostí | 8 273 | 10 357 | 11 312 | 12 677 |
| Parking | 3 996 | 3 486 | 5 002 | 6 037 |
| Fotoateliér Seidel | -3 341 | -1 461 | -1 365 | -1 429 |
| Synagoga | -67 | -104 | -136 | -133 |
| Schieleho domek | -86 | -88 | 51 | -39 |

Auditoři upozorňují, že v důsledku dlouhodobého provozování ztrátových středisek může docházet ze strany jednatelů k porušování povinnosti péče řádného hospodáře dle § 159 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník.

5.1.2 Analýza nákladů střediska Správa

Středisko správa má za úkol zabezpečovat chod a řízení Českokrumlovského rozvojového fondu.

Přehled výnosů a nákladů střediska Správa v tis. Kč:

| Č. účtu | Název účtu | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------|--------------------------------------|------------|--------------|------------|-----------|
| 602 | Tržby z prodeje služeb | 327 | 0 | 0 | -2 |
| 641 | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku | 0 | 952 | 0 | 0 |
| 642 | Tržby z prodeje materiálu | 0 | 6 | 9 | 0 |
| 644 | Smluvní pokuty | 503 | 552 | 432 | 0 |
| 648 | Ostatní provozní výnosy | 5 | 3 | 79 | 1 |
| 662 | Přijaté úroky | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 663 | Kurzové rozdíly | 0 | 123 | 13 | 0 |
| | VÝNOSY CELKEM | 835 | 1 637 | 534 | -1 |
| 501 | Spotřeba materiálu | 228 | 249 | 139 | 238 |
| 502 | Spotřeba energií | 114 | 98 | 83 | 6 |
| 503 | Vodné | 4 | 0 | 5 | 0 |
| 511 | Opravy a udržování | 29 | 45 | 66 | 52 |

| Č. účtu | Název účtu | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 512 | Cestovné | 2 | 0 | 8 | 12 |
| 513 | Náklady na reprezentaci | 50 | 85 | 57 | 49 |
| 518 | Ostatní služby | 841 | 1 030 | 931 | 813 |
| 521 | Mzdové náklady | 2 612 | 2 755 | 2 225 | 1 451 |
| 523 | Odměny členům orgánu společnosti | 78 | 78 | 696 | 1 000 |
| 524 | Sociální a zdravotní pojištění | 863 | 947 | 980 | 820 |
| 527 | Ostatní sociální náklady | 107 | 111 | 113 | 115 |
| 528 | Ostatní sociální náklady | 161 | 157 | 173 | 175 |
| 531 | Daň silniční | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 538 | Daně a poplatky | 8 | 48 | 11 | 50 |
| 541 | ZC prodaného dlouhodobého majetku | 0 | -85 | 0 | 0 |
| 542 | Prodaný materiál | 0 | 6 | 9 | 0 |
| 543 | Dary | 25 | 64 | 36 | 157 |
| 544 | Smluvní pokuty | 7 | 0 | 0 | 0 |
| 545 | Ostatní pokuty a penále | 1 | 0 | 1 | 9 |
| 546 | Odpis pohledávky | 128 | 12 | 87 | 0 |
| 548 | Ostatní provozní náklady | 344 | 305 | 188 | 142 |
| 549 | Manka a škody | 0 | 0 | 87 | 0 |
| 551 | Odpisy dlouhodobého majetku | 222 | 280 | 115 | 10 |
| 558 | Tvorba a zúčtování zákonných opravných položek | -19 | -24 | -3 | 0 |
| 559 | Tvorba a zúčtování opravných položek | -83 | -371 | 178 | 0 |
| 562 | Úroky | 35 | 26 | 37 | 0 |
| 563 | Kurzové rozdíly | 43 | 0 | 0 | 0 |
| 568 | Ostatní finanční náklady | 97 | 92 | 87 | 86 |
| 592 | Daň z příjmů z běžné činnosti - odložená | 1 212 | 1 361 | 1 424 | 0 |
| | NÁKLADY CELKEM | 7 110 | 7 272 | 7 737 | 5 186 |
| | ZISK / ZTRÁTA | -6 275 | -5 635 | -7 203 | -5 187 |
| | | | | | |

Výnosy

Vzhledem k úloze tohoto střediska, jehož cílem není dosahovat zisk, středisko nemá moc možností jak generovat výnosy. Jejimi hlavními výnosy jsou tedy smluvní pokuty, tržby z prodeje dlouhodobého majetku a kurzové rozdíly.

V případě smluvních pokut jde výhradně o smluvní pokuty a úroky z prodlení nejrůznějších smluv sjednaných mezi ČKRF a protistranou. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku jsou generovány pouze v roce 2013, kdy činily 950 tis. Kč. V roce 2012 fond generoval také tržby z prodeje služeb, jmenovitě z poskytování stavebního inženýrství v hodnotě 327 tis. Kč. Dále také fond realizoval

kurzové výnosy, a to hlavně v roce 2013.

Náklady

Náklady střediska Správa tvoří zejména mzdové náklady a náklady na sociální a zdravotní pojištění, dále náklady na ostatní služby, ostatní provozní náklady a odpisy.

Ve středisku Správa činí přepočtený stav zaměstnanců včetně dohod dlouhodobě 10 zaměstnanců. Průměrná měsíční hrubá mzda se pohybovala ve výši 18 tis. Kč.

V rámci nákladů na ostatní služby jsou největšími položkami náklady na služby výpočetní techniky, které tvoří v průměru 44 % celé položky a dále náklady na úklidové služby, telefon, školné, kurzovné a poradenské služby a nájemné. Co se týče ostatních provozních nákladů, v rámci nich jsou nejobemnější odpočty DPH, pojištění majetku a pojištění zaměstnanců.

Při kontrole nákladů střediska nebyly identifikovány neobvyklé či mimořádné položky.

Hospodářský výsledek

Středisko Správa je dlouhodobě ztrátové. Ztráta se pohybovala v rozmezí 5,2 - 7,2 mil. Kč. Vzhledem k tomu, že středisko ze své podstaty není určeno k dosahování zisku, ale k řízení a zabezpečování chodu společnosti, nepovažují auditoři tento fakt za znepokojující.

5.1.3 Analýza nákladů střediska Cestovní ruch

Cílem střediska Cestovní ruch je zajištění profesionálního managementu a marketingu cestovního ruchu a kompletního turistického servisu. Tento úsek tvoří pracoviště Infocentra, Destinačního managementu a Oficiálního informačního systému.

INFOCENTRUM ČESKÝ KRUMLOV (IC) zahájilo svoji činnost v roce 1993. Do nabídky služeb patří bezplatné poskytování turistických informací, zprostředkování ubytování a ostatních turistických služeb, zajištění průvodcovských služeb, zajištění pobytových programů, firemních a konferenčních akcí, vstupenkové centrum, prodej jízdenek, směnárna, veřejný internet, úschovna zavazadel a prostřednictvím „souvenir shopu“ rovněž prodej turistických tiskovin a suvenýrů. Nabídka služeb je koncipována tak, aby odpovídala úrovni evropského standardu a potřebám a požadavkům klientů. Informační centrum je členem Asociace turistických informačních center České republiky A.T.I.C. ČR, je certifikováno v rámci jednotné klasifikace turistických informačních center. Otevírací doba: 364 dní v roce 9.00 - 17.00 (18.00,19.00). Infocentrum je držitelem titulu „Nejlepší turistické informační centrum v České republice za rok 2002“. V roce 2006 získalo Infocentrum v téže soutěži druhou příčku. V roce 2013 bylo Infocentrum oceněno ve výzkumu Město pro byznys za rozsah služeb. V témže roce se dostalo Infocentru významného ocenění od uznávaného autora cestopisů a knižních průvodců Lonely Planet a Frommer's, Marka Bakera, který uvádí mezi 17 ČESKÝCH NEJ Infocentrum Český Krumlov jako nejlepší turistické informační centrum.

DESTINAČNÍ MANAGEMENT ČESKÝ KRUMLOV (DM), od roku 2001 spoluvytváří a garantuje oficiální marketingovou a komunikační strategii destinace Český Krumlov, vytváří platformy spolupráce s domácími i zahraničními partnery, je spolutvůrcem public relations a image města. Podílí se na strategickém plánování města v oblasti cestovního ruchu, sleduje výkonnost destinace pomocí statistických šetření a marketingových analýz. Věnuje se intenzivní propagaci a podpoře prodeje destinace, zastupuje město na vybraných veletrzích a workshopech cestovního ruchu. Ve spolupráci se státní agenturou CzechTourism a dalšími partnery organizuje pro zástupce cestovních kanceláří, agentur a touroperatorů speciální poznávací pobyty. Zabývá se vlastní ediční činností - vydávání

propagačních materiálů města. Komunikuje se zástupci tuzemských i zahraničních médií. Spolupracuje i se zahraničními partnery a organizacemi. Aktivně získává finanční prostředky z grantových programů. Je nositelem titulu Czech Tourism Prize 2003 v kategorii Destinační management. V roce 2012 bylo uděleno Českému Krumlovu prestižní ocenění Zlaté jablko FIJET, jakýsi Oscar pro turistickou destinaci, uznání za vynikající úsilí při podpoře a zvyšování úrovně cestovního ruchu.

OFICIÁLNÍ INFORMAČNÍ SYSTÉM ČESKÝ KRUMLOV (OIS) www.ckrumlov.cz existuje od roku 1997, v majetku města Český Krumlov a spravován Českokrumlovským rozvojovým fondem je od roku 2004. Pracoviště OIS spravuje kompletní databázi systému včetně technického servisu a v úzké spolupráci s Infocentrem a Destinačním managementem vytváří nové moderní aplikace virtuálního marketingu formou katalogů produktů a služeb, objednávkových systémů a fulltextového vyhledávání, vše ve třech jazykových verzích ČJ, DE, EN. Vybrané stránky rovněž v HU, RU, IT, ES, FR. Aktuální a přehledné informace o dění v Českém Krumlově umožňuje služba Aktuality a Mailforum.

OIS je nositel Zlatého erbu za nejlepší internetovou prezentaci municipality a regionu za rok 2001, ve stejné soutěži uspěl Český Krumlov i v roce 2010, město Český Krumlov bylo oceněno zvláštní cenou ministra pro místní rozvoj ČR za nejlepší turistickou prezentaci na webových stránkách. V roce 2009 získala internetová prezentace města Český Krumlov první místo v kategorii Multimedia v rámci 16. ročníku Tour Region Film festivalu. V roce 2013 získalo město Český Krumlov Velkou cenu cestovního ruchu, prestižní ocenění za turistický portál www.ckrumlov.cz, odborníky bylo uděleno 3. místo v kategorii Nejlepší turistický portál.

Přehled výnosů a nákladů střediska Cestovní ruch v tis. Kč:

| Č. účtu | Název účtu | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 602 | Tržby z prodeje služeb | 6 653 | 8 051 | 6 399 | 6 453 |
| 604 | Tržby z prodeje zboží | 2 340 | 2 203 | 2 230 | 2 143 |
| 642 | Tržby z prodeje materiálů | 40 | 42 | 46 | 50 |
| 644 | Smluvní pokuty | 36 | 0 | 0 | 1 |
| 648 | Ostatní provozní výnosy | 1 615 | 1 419 | 1 343 | 1 502 |
| 662 | Přijaté úroky | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 663 | Kurzové rozdíly | 677 | 677 | 594 | 694 |
| | VÝNOSY CELKEM | 11 362 | 12 393 | 10 612 | 10 844 |
| 501 | Spotřeba materiálu | 206 | 201 | 308 | 247 |
| 502 | Spotřeba energií | 149 | 164 | 139 | 1 |
| 503 | Vodné | 3 | 2 | 0 | 0 |
| 504 | Náklady na prodané zboží | 1 673 | 1 568 | 1 586 | 1 514 |
| 511 | Opravy a udržování | 11 | 134 | 46 | 20 |
| 512 | Cestovné | 131 | 151 | 158 | 105 |
| 513 | Náklady na reprezentaci | 3 | 4 | 8 | 5 |
| 518 | Ostatní služby | 5 371 | 6 273 | 5 173 | 5 182 |
| 521 | Mzdové náklady | 3 654 | 3 551 | 3 440 | 3 452 |
| 524 | Sociální a zdravotní pojištění | 1 183 | 1 143 | 1 071 | 1 108 |
| 527 | Ostatní sociální náklady | 229 | 220 | 193 | 211 |

| Č. účtu | Název účtu | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 538 | Daně a poplatky | 8 | 4 | 5 | 8 |
| 543 | Dary | 4 | 15 | 6 | 23 |
| 544 | Smluvní pokuty | 0 | 0 | 0 | 61 |
| 548 | Ostatní provozní náklady | 46 | 95 | 56 | 60 |
| 549 | Manka a škody | 0 | 4 | 0 | 1 |
| 551 | Odpisy dlouhodobého majetku | 334 | 323 | 268 | 241 |
| 563 | Kurzové rozdíly | 510 | 290 | 142 | 259 |
| 568 | Ostatní finanční náklady | 42 | 46 | 52 | 54 |
| | NÁKLADY CELKEM | 13 557 | 14 190 | 12 651 | 12 549 |
| | ZISK / ZTRÁTA | -2 195 | -1 797 | -2 039 | -1 705 |

Výnosy

Ve sledovaném období se výnosy střediska Cestovní ruch pohybovaly kolem 11 mil. Kč. Pouze v roce 2013 přesáhly částku 12 mil. Kč. Výnosy tvoří především tržby z prodeje vlastních služeb, tržby z prodeje zboží a dotace.

Roční tržby z prodeje služeb se pohybovaly v rozmezí 6 - 8 mil. Kč. Nejvýznamnější tržby jsou z prodeje průvodcovských služeb a dále ze zprostředkování služeb v oblasti cestovního ruchu. Méně významným zdrojem příjmů jsou pak příjmy ze směnářenské činnosti a poskytování reklamních služeb.

ČKRF prodává zboží v infocentru a v obchodu, který je umístěný v objektu Museum Fotoateliér Seidel. Prodávány jsou zejména pohlednice a známky, knihy a knižní průvodci. V jednotlivých letech tržby za zboží byly stabilní a činily přibližně 2,2 mil. Kč. Marže z prodeje zboží pak představovala 0,65 mil. Kč (29 %).

Dalším významným zdrojem financování jsou poskytnuté dotace zejména Městem Český Krumlov. Postupně došlo ke zvýšení této dotace ze 1,3 na 1,5 mil. Kč.

Náklady

Náklady střediska Cestovní ruch tvoří zejména náklady na prodané zboží, nakupované služby v souvislosti s cestovním ruchem a osobní náklady.

Nakupované služby tvoří zejména náklady na vstupenky do zámku pro klienty cestovních kanceláří, kterým jsou vstupenky fakturovány spolu s průvodcovskými službami, a dále například ubytovací a stravovací služby a také datové služby pro účastníky konferencí zajišťované ČKRF. Druhou významnou skupinou nakupovaných služeb je skupina nákladů vynakládaných v souvislosti s propagací Českého Krumlova a pořádaných akcí, které jsou financovány z dotace Města. Náklady tvoří tvorba a výlep letáků, propagace v médiích a další.

V úseku Cestovního ruchu činí přepočtený stav zaměstnanců včetně dohod dlouhodobě 24 zaměstnanců. Průměrná měsíční hrubá mzda se pohybovala ve výši 12 tis. Kč.

Při kontrole nákladů střediska nebyly identifikovány neobvyklé či mimořádné položky. Na vybraných zakázkách (Burkhardt 2015 a Dalhousie university 2014 a 2015) bylo ověřeno, že společnost ze zprostředkování služeb cestovního ruchu dosahuje přiměřený zisk.

Hospodářský výsledek

Středisko Cestovní ruch je dlouhodobě ztrátové. V období 2012 - 2015 se ztráta pohybovala v rozmezí 1,7 - 2,2 mil. Kč. Ztráta z činnosti cestovního ruchu je kryta ostatními činnostmi společnosti. Podle § 159 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, je člen voleného orgánu (tedy i každý jednatel) povinen svou funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Jedná se o tzv. povinnost péče řádného hospodáře. Auditóři upozorňují, že v důsledku dlouhodobého provozování ztrátové činnosti může docházet k porušování povinnosti péče řádného hospodáře.

5.1.4 Analýza nákladů střediska Správa nemovitostí

Středisko Správa nemovitého majetku zahrnuje velmi široký okruh činností od zajišťování běžných provozních záležitostí vlastníka nemovitosti, přes přípravu a realizaci oprav a rekonstrukcí jednotlivých objektů, bytových a nebytových prostor, až po vlastní podnikání s nemovitostmi převážně formou pronájmu. Do této oblasti patřila dříve i velmi specifická činnost blízká realitní činnosti spočívající v přípravě vybraného nemovitého majetku - objektů a pozemků k prodeji a vyhledávání vhodných investorů.

V současné době tvoří portfolio nemovitostí v majetku společnosti 24 domů (č. p.), které se nachází převážně v historickém centru města, dále provozně technický areál na Chvalšinské 242 s parkovištěm zájezdových autobusů pořízený v roce 2003 a devět samostatných bytových jednotek v panelových domech v ulicích Špičák, Za Nádražím, Urbinská a v městské části Plešivec. Dále má ČKRF v pronájmu kuželnu U Trojice od společnosti Bohemia Properties, a. s., Synagogu od Židovské obce v Praze a panelový bytový dům Za Nádražím č. p. 241 od města Český Krumlov.

Přehled výnosů a nákladů střediska Správa nemovitostí v tis. Kč:

| Č. účtu | Název účtu | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 602 | Tržby z prodeje služeb | 19 340 | 19 731 | 20 023 | 20 319 |
| 641 | Tržby z prodeje dl. majetku | 0 | 0 | 2 | 0 |
| 644 | Smluvní pokuty | 131 | 113 | 80 | 89 |
| 646 | Výnosy z odepsaných pohledávek | 5 | 5 | 655 | 0 |
| 648 | Ostatní provozní výnosy | 427 | 772 | 0 | 78 |
| 662 | Přijaté úroky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 663 | Kurzové rozdíly | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | VÝNOSY CELKEM | 19 903 | 20 622 | 20 760 | 20 486 |
| 501 | Spotřeba materiálu | 59 | 62 | 85 | 125 |
| 502 | Spotřeba energií | 324 | 150 | 347 | 44 |
| 503 | Vodné | 61 | 51 | 89 | 9 |
| 511 | Opravy a udržování | 3 016 | 3 067 | 2 810 | 1 210 |
| 512 | Cestovné | 3 | 0 | 0 | 0 |
| 518 | Ostatní služby | 2 235 | 1 512 | 1 399 | 1 275 |
| 521 | Mzdové náklady | 1 353 | 818 | 785 | 1 062 |
| 524 | Sociální a zdravotní pojištění | 451 | 272 | 256 | 356 |

| Č. účtu | Název účtu | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 527 | Ostatní sociální náklady | 44 | 36 | 34 | 43 |
| 528 | Ostatní sociální náklady | 16 | 6 | 4 | 0 |
| 532 | Daň z nemovitostí | 407 | 421 | 424 | 432 |
| 538 | Daně a poplatky | 4 | 1 | 4 | 2 |
| 541 | ZC prodaného dlouhodobého majetku | 0 | 509 | 0 | 0 |
| 548 | Ostatní provozní náklady | 252 | 228 | 208 | 238 |
| 549 | Manka a škody | 77 | 5 | 0 | 0 |
| 551 | Odpisy dlouhodobého majetku | 3 136 | 3 091 | 2 990 | 3 012 |
| 558 | Tvorba a zúčtování zákonných opravných položek | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 559 | Tvorba a zúčtování opravných položek | 177 | 0 | 0 | 0 |
| 562 | Úroky | 15 | 35 | 8 | 0 |
| 563 | Kurzové rozdíly | 2 | 0 | 1 | 0 |
| 568 | Ostatní finanční náklady | 1 | 3 | 3 | 3 |
| | NÁKLADY CELKEM | 11 631 | 10 265 | 9 448 | 7 810 |
| | ZISK / ZTRÁTA | 8 273 | 10 357 | 11 312 | 12 677 |

Výnosy

Ve sledovaném období se výnosy střediska Správa nemovitostí pohybovaly ve výši kolem 20,5 mil. Kč. Pouze v prvním sledovaném roce této výše nedosáhly a hodnota jejich hodnota činily 19,9 mil. Kč. Výnosy jsou tvořeny zejména tržbami z prodeje vlastních služeb, smluvními pokutami a ostatními provozními výnosy.

Roční tržby z prodeje služeb se pohybovaly v rozmezí 19,3 - 20,3 mil. Kč a v průběhu sledovaného období vykazují rostoucí trend meziročně zhruba o 300 tis. Kč. V rámci těchto tržeb tvoří největší část tržby z nájmu nebytových prostor a z pronájmu bytů. Dalšími příjmy jsou pak dotace od města na opravy, dále smluvní pokuty a úroky z prodlení a v prvních dvou sledovaných letech také ostatní provozní výnosy. Výnosnosti objektů ve vlastnictví společnosti s ohledem na jejich zůstatkovou hodnotu je dále v této zprávě věnována samostatná kapitola.

Náklady

Náklady střediska Správa nemovitostí tvoří zejména odpisy dlouhodobého majetku, náklady na opravy a udržování, náklady na ostatní služby, mzdové náklady a daň z nemovitostí.

Hlavní položkou nákladů na opravy a udržování jsou opravy a udržování nemovitostí. Co se týče nákladů na ostatní služby, zde tvoří hlavní položku nájemné objektů, které ČKRF nevlastní, ale využívá. Jde o již zmiňované objekty kuželna, synagoga a panelový bytový dům. Mzdové náklady jsou tvořeny jak mzdovými náklady na stálé zaměstnance, tak i dohodami. Daň z nemovitostí se v průběhu sledovaného období stabilně drží kolem 420 - 430 tis. Kč.

V úseku Správa nemovitostí činí přepočtený stav zaměstnanců včetně dohod dlouhodobě 4 zaměstnance. Průměrná měsíční hrubá mzda se pohybovala ve výši 18,7 tis. Kč.

Při kontrole nákladů střediska nebyly identifikovány neobvyklé či mimořádné položky. Přiměřenost

zisku z pronájmu bytových a nebytových prostor je posuzována v samostatné kapitole.

Hospodářský výsledek

Středisko Správa nemovitosti dosahuje nejvyššího zisku ze všech středisek. Tyto zisky v průběhu sledovaného období konstantně rostou. V prvním sledovaném roce se činily 8,3 mil. Kč. V posledním sledovaném roce se jedná již o hodnotu 12,7 mil. Kč. Zisk tohoto střediska kryje ztráty ztrátových středisek.

5.1.5 Analýza nákladů střediska Parking

Od roku 2002, kdy společnost převzala provoz městských odstavných parkovišť a zahájila společně s městem práce na vytvoření zcela nového systému parkování ve městě, je součástí podnikatelské činnosti firmy také středisko Parking, jehož úkolem je provozování městského parkovacího systému.

Pro účely provozování střediska Parking má ČKRF k dispozici tři parkoviště s celoročním nepřetržitým provozem, a to parkoviště v Jelení zahradě, parkoviště Pod poštou a parkoviště Městský park. Dále disponuje dvěma parkovišti se sezónním provozem, jmenovitě parkoviště Zámecká zahrada a parkoviště v Jelení zahradě II. V bývalém areálu ČSAD ve Chvalšinské ulici navíc k odstavení autobusů slouží centrální parkoviště autobusů s kapacitou 34 parkovacích míst, které je celoročně otevřeno 24 hodin denně a nabízí dopravcům a jejich řidičům celou řadu doprovodných služeb. ČKRF navíc společně s městem pořídil a provozuje šest parkovacích automatů v zónách placeného stání, umožňujících krátkodobé placené stání ve veřejnosti extrémně navštěvovaných lokalitách. V roce 2009 k těmto parkovacím automatům přibýly další dva, a to v Kaplické ulici před městským úřadem a na Plešivci.

Přehled výnosů a nákladů střediska Parking v tis. Kč:

| Č. účtu | Název účtu | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 602 | Tržby z prodeje služeb | 14 902 | 15 867 | 17 563 | 18 103 |
| 641 | Tržby z prodeje dl. majetku | 0 | 70 | 0 | 30 |
| 642 | Tržby z prodeje materiálu | 0 | 84 | 0 | 0 |
| 644 | Smluvní pokuty | 0 | 4 | 0 | 1 |
| 648 | Ostatní provozní výnosy | 1 086 | 1 121 | 1 154 | 1 221 |
| 662 | Přijaté úroky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 663 | Kurzové rozdíly | 251 | 435 | 83 | 110 |
| 688 | Ostatní mimořádné výnosy | 0 | 85 | 0 | 0 |
| | VÝNOSY CELKEM | 16 239 | 17 666 | 18 800 | 19 465 |
| 501 | Spotřeba materiálu | 457 | 519 | 508 | 439 |
| 502 | Spotřeba energií | 594 | 635 | 256 | 34 |
| 503 | Vodné | 20 | 57 | 47 | 12 |
| 511 | Opravy a udržování | 184 | 1 169 | 458 | 1 300 |
| 512 | Cestovné | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 513 | Náklady na reprezentaci | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 518 | Ostatní služby | 6 229 | 6 701 | 7 313 | 6 471 |
| 521 | Mzdové náklady | 2 541 | 2 715 | 2 843 | 2 915 |

| Č. účtu | Název účtu | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 524 | Sociální a zdravotní pojištění | 778 | 850 | 906 | 926 |
| 527 | Ostatní sociální náklady | 137 | 130 | 130 | 134 |
| 531 | Daň silniční | 10 | 11 | 11 | 11 |
| 538 | Daně a poplatky | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 541 | ZC prodaného dlouhodobého majetku | 0 | 9 | 0 | 0 |
| 542 | Prodaný materiál | 0 | 84 | 0 | 0 |
| 543 | Dary | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 545 | Ostatní pokuty a penále | 0 | 6 | 0 | 16 |
| 548 | Ostatní provozní náklady | 61 | 30 | 70 | 14 |
| 549 | Manka a škody | 58 | 1 | 6 | 50 |
| 551 | Odpisy dlouhodobého majetku | 1 074 | 1 041 | 1 051 | 958 |
| 563 | Kurzové rozdíly | 0 | 1 | 0 | 39 |
| 568 | Ostatní finanční náklady | 99 | 117 | 106 | 106 |
| 582 | Škody | 0 | 105 | 0 | 0 |
| 588 | Ostatní mimořádné náklady | 0 | 0 | 94 | 0 |
| | NÁKLADY CELKEM | 12 243 | 14 180 | 13 797 | 13 428 |
| | ZISK / ZTRÁTA | 3 996 | 3 486 | 5 002 | 6 037 |

Výnosy

Ve sledovaném období se výnosy střediska Parking pohybovaly v průměru kolem hodnoty 18 mil. Kč a podobně jako u střediska Správa nemovitostí v průběhu sledovaného období konstantně rostou. V roce 2015 tedy dosahují hodnoty 19,5 mil. Kč. Výnosy střediska Parking jsou tvořeny téměř výhradně tržbami z prodeje služeb, určitou měrou se podílí také ostatní provozní výnosy.

Roční tržby z prodeje služeb se pohybovaly v rozmezí 15 - 18 mil. Kč. Největší procento (v průměru 70 %) tvoří tržby z titulu parkovného, dále pak tržby za pronájem nebytových prostor, tržby za prodané parkovací karty, odměna od města za provoz parkovacích automatů a tržby z provozu WC. Menšinovým výnosem jsou také kurzové zisky, jelikož v parkovacích automatech lze platit eury.

Náklady

Náklady střediska Parking jsou tvořeny zejména položkami ostatní služby, mzdové náklady a odpisy dlouhodobého majetku.

V rámci položky ostatní služby se vedle nájemného, jelikož parkoviště stojí na parcelách patřících městu Český Krumlov, podílí na této položce také úklidové služby, které každoročně mírně převyšují 500 tis. Kč. Poslední větší položkou v rámci ostatních služeb je pak servis parkovacího systému Designa, jehož cena se pohybuje kolem 250 tis. Kč.

V úseku Parking činí přepočtený stav zaměstnanců včetně dohod dlouhodobě 13 zaměstnanců. Průměrná měsíční hrubá mzda se na tomto úseku pohybuje kolem 17 tis. Kč.

Při kontrole nákladů střediska nebyly identifikovány neobvyklé či mimořádné položky.

Hospodářský výsledek

Středisko Parking patří dlouhodobě, podobně jako středisko Správa nemovitostí, k ziskovým střediskům. Zisk střediska se mezi prvními dvěma sledovanými roky snížil o 13 % v důsledku nákladů na opravy a udržování, které se meziročně zvýšily o téměř 1 mil. Kč. V následujících letech však opět zavládl rostoucí trend a v posledním sledovaném roce dosahuje zisk 6 mil. Kč, což oproti roku 2012 znamená růst o 34 %. Zisk tohoto střediska kryje ztráty ostatních ztrátových středisek.

5.1.6 Analýza nákladů střediska Fotoateliér Seidel

Středisko Fotoateliér Seidel zastřešuje provoz muzejního a badatelského pracoviště Muzeum Fotoateliér Seidel. Prostřednictvím něj provozuje výstavní činnost, fotografické služby a prohlídky muzea. ČKRF je od dubna 2005 vlastníkem tohoto objektu včetně mobiliáře.

V průběhu let 2011 a 2012 byl mobiliář fotoateliéru v rámci projektu Databanka společné historie Šumavy a Bavorského lesa digitalizován. To významně ovlivnilo jak výnosy, tak i náklady střediska.

Přehled výnosů a nákladů střediska Fotoateliér Seidel v tis. Kč:

| Č. účtu | Název účtu | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------|--|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 602 | Tržby z prodeje služeb | 721 | 877 | 899 | 1 039 |
| 604 | Tržby z prodeje zboží | 215 | 296 | 388 | 463 |
| 611 | Změna stavu nedokončené výroby-kniha FAS | -54 | 0 | 0 | 0 |
| 642 | Tržby z prodeje materiálu | 0 | 0 | 4 | 2 |
| 648 | Ostatní provozní výnosy | 13 319 | 160 | 159 | 134 |
| 663 | Kurzové rozdíly | 132 | 5 | 6 | 3 |
| | VÝNOSY CELKEM | 14 334 | 1 339 | 1 456 | 1 640 |
| 501 | Spotřeba materiálu | 736 | 289 | 261 | 371 |
| 502 | Spotřeba energií | 86 | 123 | 103 | 33 |
| 503 | Vodné | 1 | 3 | 5 | 3 |
| 504 | Náklady na prodané zboží | 136 | 183 | 240 | 297 |
| 511 | Opravy a udržování | 17 | 49 | 4 | 50 |
| 512 | Cestovné | 40 | 67 | 34 | 55 |
| 513 | Náklady na reprezentaci | 21 | 1 | 11 | 1 |
| 518 | Ostatní služby | 14 259 | 505 | 395 | 430 |
| 521 | Mzdové náklady | 1 079 | 958 | 1 146 | 1 209 |
| 524 | Sociální a zdravotní pojištění | 313 | 256 | 324 | 341 |
| 527 | Ostatní sociální náklady | 63 | 42 | 49 | 55 |
| 531 | Daň silniční | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 538 | Daně a poplatky | 0 | 2 | 0 | 0 |
| 543 | Dary | 4 | 4 | 3 | 8 |
| 548 | Ostatní provozní náklady | 374 | 6 | 6 | 7 |
| 551 | Odpisy dlouhodobého majetku | 304 | 309 | 237 | 206 |

| Č. účtu | Název účtu | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 562 | Úroky | 202 | 0 | 0 | 0 |
| 563 | Kurzové rozdíly | 12 | 0 | 0 | 2 |
| 568 | Ostatní finanční náklady | 25 | 2 | 0 | 1 |
| | NÁKLADY CELKEM | 17 675 | 2 800 | 2 821 | 3 069 |
| | ZISK / ZTRÁTA | -3 341 | -1 461 | -1 365 | -1 429 |

Výnosy

Výnosy střediska Fotoateliér Seidel byly v prvním roce významně ovlivněny probíhající digitalizací mobiliáře, na kterou fond obdržel dotaci 13,3 mil. Kč. V ostatních třech sledovaných rocích se výnosy drží ve standardní výši a meziročně rostou. Výnosy v těchto letech tvoří zejména tržby z prodeje služeb, tržby z prodeje zboží a ostatní provozní výnosy.

Roční tržby z prodeje služeb se pohybovaly v rozmezí 0,7 - 1 mil. Kč s postupným rostoucím trendem a jedná se hlavně o tržby ze vstupného.

Tržby z prodeje zboží taktéž vykazují rostoucí trend s průměrným růstem 29 % v rámci sledovaného období. Na konci sledovaného období tyto tržby dosahují téměř 460 tis. Kč. Marže z prodeje zboží představuje 126 tis. Kč (37 %).

Z ostatních provozních výnosů jsou nejvýznamnějším zdrojem financování poskytnuté dotace zejména Městem Český Krumlov. V roce 2012 šlo o částku 29 tis. Kč a v ostatních letech průměrně zhruba o 88 tis. Kč.

Náklady

V prvním sledovaném roce jsou náklady střediska Fotoateliér Seidel opět významně ovlivněny prováděnou digitalizací. Náklady na digitalizaci v hodnotě 13,4 mil. Kč jsou vykázány v ostatních službách. V ostatních sledovaných letech platí za nejvýznamnější náklady mzdové náklady, dále ostatní služby, odpisy dlouhodobého majetku a spotřeba materiálu.

Ve středisku Fotoateliér Seidel činí přepočtený stav zaměstnanců včetně dohod dlouhodobě 6 zaměstnanců. Průměrná měsíční hrubá mzda se pohybovala ve výši 14,3 tis. Kč.

V rámci nákladové položky ostatní služby jsou největšími položkami náklady na služby - výpočetní technika, úklidové služby a ostatní služby. Nižšími částkou se podílí i položky práce stavební povahy a nájemné.

Spotřeba materiálu v sobě obsahuje hlavně spotřebu materiálu související s knihou Seidel, dále spotřebu drobného dlouhodobého hmotného majetku od 3 001,- Kč do 40 000,- Kč, spotřebu ostatního materiálu, nebo také spotřebu pohonných hmot.

Při kontrole nákladů střediska nebyly identifikovány neobvyklé či mimořádné položky.

Hospodářský výsledek

Středisko Fotoateliér Seidel je dlouhodobě ztrátové. V období 2012 - 2015 se ztráta pohybovala v rozmezí 3,3 - 1,4 mil. Kč. Ztráta je kryta ostatními činnostmi společnosti, zejména činnostmi středisek Správa nemovitostí a Parking.

5.1.7 Analýza nákladů střediska Synagoga

Objekt synagogy má ČKRF v dlouhodobém pronájmu na 30 let od Židovské obce v Praze. V roce 2012 - 2013 byla synagoga v rámci projektu Revitalizace objektů Synagogy a Ateliéru E. Schieleho v Českém Krumlově zrekonstruována. Výdaje dosáhly zhruba 16,9 mil. Kč a 92,5 % bylo uhrazeno z dotačního programu Regionální operační program Jihozápad. Dobové fotografie Josefa Seidela navíc umožnily prostor věrně rekonstruovat a nechat vyhotovit repliku původního áronu. Prostor byl také vybaven novými židlemi, což umožnilo výstavní a koncertní využití synagogy.

Přehled výnosů a nákladů střediska Synagoga v tis. Kč:

| Č. účtu | Název účtu | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------|--------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 602 | Tržby z prodeje služeb | 0 | 143 | 95 | 120 |
| 648 | Ostatní provozní výnosy | 30 | 50 | 29 | 0 |
| | VÝNOSY CELKEM | 30 | 193 | 124 | 120 |
| 501 | Spotřeba materiálu | 0 | 230 | 43 | 1 |
| 503 | Vodné | 0 | 1 | 2 | 0 |
| 511 | Opravy a udržování | 0 | 1 | 4 | 18 |
| 518 | Ostatní služby | 1 | 275 | 90 | 99 |
| 521 | Mzdové náklady | 0 | 45 | 0 | 0 |
| 524 | Sociální a zdravotní pojištění | 0 | 15 | 0 | 0 |
| 527 | Ostatní sociální náklady | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 538 | Daně a poplatky | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 548 | Ostatní provozní náklady | 0 | 2 | 0 | 0 |
| 551 | Odpisy dlouhodobého majetku | 0 | 33 | 104 | 136 |
| 562 | Úroky | 43 | 254 | 15 | 0 |
| 568 | Ostatní finanční náklady | 52 | 10 | 2 | 0 |
| | NÁKLADY CELKEM | 97 | 865 | 260 | 253 |
| | ZISK / ZTRÁTA | -67 | -672 | -136 | -133 |

Výnosy

V prvním sledovaném roce výnosy střediska Synagoga dosahovaly pouze 30 tis. Kč. Nejvyšší příjmy dosáhlo středisko následující rok, a to ve výši 193 tis. Kč. To je způsobeno hlavně tím, že v bývalém rabínském bytě synagogy se v květnu otevřela kavárna a 82 tis. Kč plynulo právě z nájmu nebytového prostoru pro účely kavárny. V roce 2014 se výnosy realizované z pronájmu nebytového prostoru zvýšily na 95 tis. Kč. Synagoga také obdržela od města dotaci od města na provoz. Vedle těchto dvou druhů výnosů byly realizovány výnosy za tržby z organizování kulturní produkce a z prodeje ostatních služeb. Poslední sledovaný rok již dotace od města nebyla poskytnuta vůbec a veškeré výnosy plynou z pronájmu nebytových prostor.

Náklady

Co se týče nákladů střediska Synagoga, ty tvoří zejména položky spotřeba materiálu, ostatní služby, odpisy dlouhodobého majetku a úroky.

Spotřeba materiálu se týká hlavně let 2013 a 2014. Skládá se zejména z položek spotřeba dlouhodobého hmotného majetku od 3 001,- Kč do 40 000,- Kč, která v roce 2013 tvoří 198 tis. Kč z celkové spotřeby materiálu, a také z položky spotřeba ostatního materiálu. Náklady na ostatní služby v sobě zahrnují hlavně náklady na práce stavební povahy, nájemné a náklady na ostatní služby. Úroky plynou z úvěrů u Oberbank AG, Československé obchodní banky a Komerční banky.

Při kontrole nákladů středisky nebyly identifikovány neobvyklé či mimořádné položky.

Hospodářský výsledek

Středisko synagoga je dlouhodobě ztrátové. Ztráta se pohybovala mezi 672 až 67 tis. Kč. V roce 2012 byla způsobena úroky a stavebními pracemi. Ztráta synagogy je kryta ostatními činnostmi společnosti.

5.1.8 Analýza nákladů střediska Schieleho domek

V rámci tohoto střediska ČKRF spravuje a provozuje zahradní domek u Vltavy, kde v roce 1911 několik měsíců žil a pracoval rakouský malíř a kreslíř Egon Schiele. Dům je zpřístupňován vybraným umělcům vždy na jeden měsíc v období od listopadu do dubna. Po zbytek roku jsou prostory zpřístupněny veřejnosti. Vedle možnost posedět v garsonce se nabízí také možnost navštívit mansardový ateliér, kde jsou celou letní sezónu k vidění práce vzniklé během zimních pobytů umělců. Domek byl v letech 2013 a 2014 opraven za využití prostředků z Regionálního operačního programu Jihozápad.

Přehled výnosů a nákladů střediska Schieleho domek v tis. Kč:

| Č. účtu | Název účtu | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---------|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|
| 602 | Tržby z prodeje služeb | 0 | 0 | 0 | 24 |
| 648 | Ostatní provozní výnosy | 27 | 0 | 0 | 0 |
| | VÝNOSY CELKEM | 27 | 0 | 0 | 24 |
| 501 | Spotřeba materiálu | 3 | 0 | 0 | 0 |
| 502 | Spotřeba elektrické energie | 59 | 20 | 0 | 4 |
| 503 | Vodné | 0 | 33 | -31 | 0 |
| 511 | Opravy a udržování | 3 | 0 | 0 | 0 |
| 518 | Ostatní služby | 16 | 36 | -20 | 13 |
| 548 | Ostatní provozní náklady | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 549 | Manka a škody | 32 | 0 | 0 | 0 |
| 551 | Odpisy dlouhodobého majetku | 0 | 0 | 0 | 46 |
| 563 | Kurzové ztráty | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | NÁKLADY CELKEM | 112 | 88 | -51 | 63 |
| | ZISK / ZTRÁTA | -86 | -88 | 51 | -39 |

Výnosy

Středisko Schieleho domek eviduje pouze výnosy z pojistného plnění v roce 2012 ve výši 26,5 tis. Kč a výnosy z pronájmu nebytových prostor z roku 2015 ve výši 24 tis. Kč.

Náklady

Náklady tohoto střediska velmi kolísají. Mezi ty významnější patří spotřeba elektrické energie a ostatní služby. V rámci ostatních služeb je největší položkou stočné.

Hospodářský výsledek

Středisko Schieleho domek je kromě roku 2014 ztrátové. Ztráta se pohybuje mezi 88 - 39 tis. Kč. V roce 2014 dosahuje středisko zisku díky vratce vodného a stočného.

Při kontrole nákladů střediska nebyly identifikovány neobvyklé či mimořádné položky.

5.2 Výnosnost objektů ve vlastnictví společnosti s ohledem na jejich zůstatkovou hodnotu

Českokrumlovský rozvojový fond vlastní celou řadu objektů. Tyto objekty disponují bytovými a nebytovými prostory. Většinu objektů ČKRF pronajímá nájemcům, některé objekty však využívá pro vlastní potřebu k zajištění činnosti informačního a turistického centra, muzea Fotoateliér Seidel, uměleckého ateliéru Egon Schiele Art Centrum, nebo jako sídlo celé společnosti Českokrumlovský rozvojový fond.

K 31. 12. 2015 tvořilo portfolio nemovitostí v majetku společnosti 24 domů (č. p.), které se nachází převážně v historickém centru města, dále provozně technický areál Na Chvalšinské s parkovištěm zájezdových autobusů pořízený v roce 2003 a devět samostatných bytových jednotek v panelových domech v ulicích Špičák, Za Nádražím, Urbinská a v městské části Plešivec.

Celkově fond prostřednictvím střediska Správa nemovitostí pronajímal ve zmíněných 24 domech čtyři desítky bytů. Navíc dalších 11 procházelo v roce 2015 rekonstrukcí. Rekonstruovaly se veškeré byty v objektech Latrán 20 a 21 a dva byty v objektu Latrán 16. Byty přinášejí výnosy ve formě smluvně zakotvené výše nájemného. Zúčtovatelné zálohy např. na elektřinu ve společných prostorách, za užití společné televizní antény a na služby kominíka jsou připočteny k měsíčnímu nájemnému.

Fond celkově disponuje 66 nebytovými prostory. Z nich čtyři sám využívá pro zajištění provozu informačního a turistického centra, muzea Fotoateliér Seidel, uměleckého ateliéru Egon Schiele Art Centrum a jako sídlo ČKRF. Jeden nebytový prostor byl k 31. 12. 2015 volný a dva byly připravovány na rekonstrukci. Z celkových 66 nebytových prostor tedy fond nájemníkům pronajímal 59 z nich. Nebytové prostory generují taktéž výnosy v podobě smluvně zakotvené výše nájmu. U plátců DPH je poté k výši nájemného připočítáváno DPH a dále u některých bytů také zálohy.

Následující tabulka zobrazuje přehled výnosů v poměru k některým ukazatelům v tis. Kč.

| Objekt | Položka | Hodnota | Položka | Hodnota |
|--------------|-----------|---------|---------------|---------|
| Latrán 6 | Výnosy | 1 252 | Vstupní cena | 3 608 |
| | Odpisy | 45 | Výnosy/VC | 35% |
| | ZC budovy | 2 597 | Odpisy/výnosy | 4% |
| Latrán 7, 12 | Výnosy | 665 | Vstupní cena | 797 |
| | Odpisy | 10 | Výnosy/VC | 84% |
| | ZC budovy | 573 | Odpisy/výnosy | 1% |

| Objekt | Položka | Hodnota | Položka | Hodnota |
|------------------|-----------|---------|---------------|---------|
| Latrán 13 | Výnosy | 1 479 | Vstupní cena | 1 909 |
| | Odpisy | 24 | Výnosy/VC | 77% |
| | ZC budovy | 1 374 | Odpisy/výnosy | 2% |
| Latrán 15 | Výnosy | 708 | Vstupní cena | 2 473 |
| | Odpisy | 31 | Výnosy/VC | 29% |
| | ZC budovy | 1 915 | Odpisy/výnosy | 4% |
| Latrán 16 | Výnosy | 532 | Vstupní cena | 1 359 |
| | Odpisy | 17 | Výnosy/VC | 39% |
| | ZC budovy | 978 | Odpisy/výnosy | 3% |
| Latrán 20 | Výnosy | 681 | Vstupní cena | 980 |
| | Odpisy | 12 | Výnosy/VC | 70% |
| | ZC budovy | 705 | Odpisy/výnosy | 2% |
| Latrán 21 | Výnosy | 800 | Vstupní cena | 2 402 |
| | Odpisy | 30 | Výnosy/VC | 33% |
| | ZC budovy | 1 729 | Odpisy/výnosy | 4% |
| Latrán 37 | Výnosy | 670 | Vstupní cena | 743 |
| | Odpisy | 9 | Výnosy/VC | 90% |
| | ZC budovy | 535 | Odpisy/výnosy | 1% |
| Latrán 54 | Výnosy | 504 | Vstupní cena | 1 807 |
| | Odpisy | 22 | Výnosy/VC | 28% |
| | ZC budovy | 1 301 | Odpisy/výnosy | 4% |
| Latrán 55 | Výnosy | 1 043 | Vstupní cena | 1 276 |
| | Odpisy | 16 | Výnosy/VC | 82% |
| | ZC budovy | 918 | Odpisy/výnosy | 2% |
| Latrán 76 | Výnosy | 475 | Vstupní cena | 1 669 |
| | Odpisy | 21 | Výnosy/VC | 28% |
| | ZC budovy | 1 201 | Odpisy/výnosy | 4% |
| Vnitřní město 2 | Výnosy | 894 | Vstupní cena | 10 460 |
| | Odpisy | 130 | Výnosy/VC | 9% |
| | ZC budovy | 7 531 | Odpisy/výnosy | 15% |
| Vnitřní město 28 | Výnosy | 454 | Vstupní cena | 1 305 |
| | Odpisy | 16 | Výnosy/VC | 35% |
| | ZC budovy | 939 | Odpisy/výnosy | 4% |
| Vnitřní město 29 | Výnosy | 815 | Vstupní cena | 2 857 |
| | Odpisy | 35 | Výnosy/VC | 29% |
| | ZC budovy | 2 056 | Odpisy/výnosy | 4% |

| Objekt | Položka | Hodnota | Položka | Hodnota |
|---------------------|-----------|------------|---------------|---------|
| Vnitřní město 60 | Výnosy | 668 | Vstupní cena | 2 090 |
| | Odpisy | 26 | Výnosy/VC | 32% |
| | ZC budovy | 1 506 | Odpisy/výnosy | 4% |
| Vnitřní město 61 | Výnosy | 149 | Vstupní cena | 180 |
| | Odpisy | 2 | Výnosy/VC | 83% |
| | ZC budovy | 129 | Odpisy/výnosy | 1% |
| Vnitřní město 78-79 | Výnosy | 663 | Vstupní cena | 6 915 |
| | Odpisy | 86 | Výnosy/VC | 10% |
| | ZC budovy | 5 936 | Odpisy/výnosy | 13% |
| Vnitřní město 129 | Výnosy | 966 | Vstupní cena | 3 666 |
| | Odpisy | 45 | Výnosy/VC | 26% |
| | ZC budovy | 2 828 | Odpisy/výnosy | 5% |
| Vnitřní město 131 | Výnosy | 162 | Vstupní cena | 4 705 |
| | Odpisy | 58 | Výnosy/VC | 3% |
| | ZC budovy | 3 437 | Odpisy/výnosy | 36% |
| Vnitřní město 157 | Výnosy | 755 | Vstupní cena | 1 910 |
| | Odpisy | 24 | Výnosy/VC | 40% |
| | ZC budovy | 1 374 | Odpisy/výnosy | 3% |
| Vnitřní město 158 | Výnosy | 651 | Vstupní cena | 985 |
| | Odpisy | 12 | Výnosy/VC | 66% |
| | ZC budovy | 709 | Odpisy/výnosy | 2% |
| Vnitřní město 161 | Výnosy | 250 | Vstupní cena | 1 925 |
| | Odpisy | 24 | Výnosy/VC | 13% |
| | ZC budovy | 1 386 | Odpisy/výnosy | 10% |
| Plešivec 260 a 272 | Výnosy | 0 (muzeum) | Vstupní cena | 6 101 |
| | Odpisy | 76 | Výnosy/VC | - |
| | ZC budov | 5 347 | Odpisy/výnosy | - |
| Vnitřní město 343 | Výnosy | 24 | Vstupní cena | 1 908 |
| | Odpisy | 24 | Výnosy/VC | 1% |
| | ZC budovy | 1 694 | Odpisy/výnosy | 99% |

Pro zhodnocení efektivity jednotlivých činností společnosti a posouzení úrovně výnosnosti objektů ve vlastnictví společnosti s ohledem na jejich zůstatkovou hodnotu se auditoři rozhodli využít poměrových ukazatelů. Ukazatele vychází z hodnot výnosů, odpisů, zůstatkových a vstupních cen.

V průměru se výnosy u zmíněných bytů podílejí na vstupní ceně 40 %. Nejvyšší hodnoty dosahuje objekt Latrán 37 s 90 %, dále pak objekty Vnitřní město 61 s 83 % a Latrán 55 s 82 %. Naopak nejnižších hodnot dosahují objekty Vnitřní město 343, kde zbytková cena činila 1 694 tis. Kč, avšak

výnosy činily pouze 24 tis. Kč, což v poměru činilo pouhé 1 %. Dále pak objekt Vnitřní město 131 (3 %) a Vnitřní město 2 (9 %). Z pohledu tohoto ukazatele tedy objekty ve vlastnictví ČKRF dosahují přiměřené výnosnosti vzhledem ke vstupní ceně.

Druhý z použitých poměrových ukazatelů staví do poměru odpisy jednotlivých objektů a výnosy, které tento objekt generuje. Průměrnou hodnotou pro tento ukazatel je 10 %. To znamená, že odpisy v průměru dosahují 10 % hodnoty výnosů. Nejlépe z tohoto hlediska vychází objekt Latrán 37, kde výnosy dosahují hodnoty 670 tis. Kč, zatímco náklady pouze 9 tis. Kč. Náklady ve formě odpisů tedy v tomto případě tvoří pouze 1,38 % výnosů. Podobně dobře vycházejí objekty Vnitřní město 61 (1,50 %), Latrán 55 (1,52 %), nebo Vnitřní město 158 (1,88 %). Na druhou stranu v případě objektu Vnitřní město 343 se výnosy téměř rovnají odpisům a poměr poté vychází 98,60 %.

5.3 Porovnání výkonnosti společnosti s obdobnými subjekty v ČR

Tam, kde to bylo možné, auditoři pro účely porovnání výkonnosti společnosti ČKRF s obdobnými subjekty v ČR identifikovali a podrobili analýze hospodaření obdobných subjektů zabývajících se stejnou činností jako jednotlivá střediska ČKRF. Společnost ČKRF eviduje zvláště středisko Správa, na kterém jsou sdružovány režijní náklady. U obdobných subjektů jsou však již tyto režijní náklady vykazovány souhrnně v položce náklady. Režijní náklady společnosti ČKRF byly proto pro přesnější srovnání alokovány dle poměru k výnosům daného střediska v jednotlivých letech a o tuto částku zvýšeny náklady.

5.3.1 Středisko Správa nemovitostí

V rámci střediska Správa nemovitostí se podařilo identifikovat dva srovnatelné subjekty zabývajících se správou nemovitostí. Jmenovitě jde o společnosti BYTES Tábor, s.r.o. a SPRÁVA DOMŮ, s.r.o. Porovnání hospodaření těchto společností s hospodařením ČKRF následuje níže.

ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND

| Položka | 2012 | 2013 | 2014 |
|----------------------|--------|--------|--------|
| Výnosy | 19 903 | 20 622 | 20 760 |
| Náklady | 13 888 | 13 050 | 12 518 |
| Výsledek hospodaření | 6 015 | 7 572 | 8 242 |
| Rentabilita | 30 % | 37 % | 40 % |

BYTES Tábor, s.r.o.

Společnost BYTES Tábor, s.r.o. byla založena v roce 1995. Jediným společníkem je Město Tábor. Původně společnost vznikla z důvodu zajištění odborné správy a údržby včetně přípravy a realizace oprav nemovitostí v majetku města sloužícího k nájemnímu bydlení. V roce 2007 společnost rozšířila svou činnost o správu společenství vlastníků jednotek.

| Položka | 2012 | 2013 | 2014 |
|---------|---------|---------|---------|
| Výnosy | 164 332 | 167 036 | 143 948 |
| Náklady | 162 663 | 163 630 | 142 235 |

| Položka | 2012 | 2013 | 2014 |
|----------------------|-------|-------|-------|
| Výsledek hospodaření | 1 670 | 3 406 | 1 713 |
| Rentabilita | 1% | 2% | 1% |

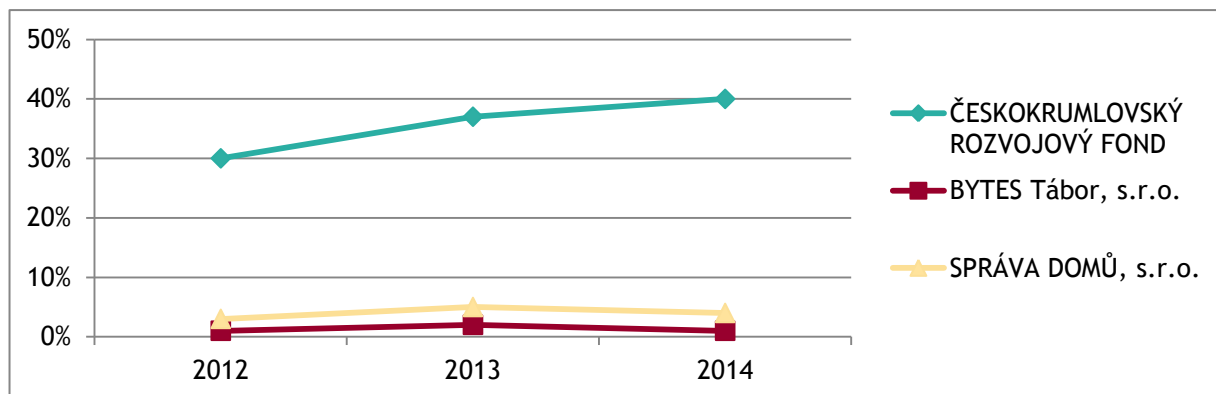
SPRÁVA DOMŮ, s.r.o.

Společnost SPRÁVA DOMŮ, s.r.o. byla založena v roce 1997. Jediným společníkem je statutární město České Budějovice. Společnost zabezpečuje správu domovního a bytového fondu ve vlastnictví města. Pro město České Budějovice spravuje domy s bytovými jednotkami, nebytové prostory i pozemky v okolí objektů ve vlastnictví města. V současnosti společnost zajišťuje také správu nemovitostí soukromých osob a podnikatelských subjektů, např. společenství vlastníků jednotek, bytových družstev nebo firem.

| Položka | 2012 | 2013 | 2014 |
|----------------------|--------|--------|--------|
| Výnosy | 26 938 | 27 521 | 31 599 |
| Náklady | 26 010 | 26 200 | 30 441 |
| Výsledek hospodaření | 928 | 1 321 | 1 158 |
| Rentabilita | 3% | 5% | 4% |

Srovnání ziskovosti

Porovnání ziskovosti střediska Správa nemovitostí společnosti ČKRF a obdobných subjektů zobrazuje následující graf:



Z uvedeného grafu je patrné, že hospodaření střediska Správa nemovitostí společnosti ČKRF dosahuje výrazně vyšších hodnot rentability, než obdobné subjekty zabývající se stejnou činností. Průměrná rentabilita střediska Správa nemovitostí společnosti ČKRF se rovná hodnotě 36 %, zatímco ostatní subjekty dosahují hodnot několikanásobně nižších.

5.3.2 Středisko Parking

V rámci střediska Parking se podařilo identifikovat rovněž dva srovnatelné subjekty zabývající se provozováním parkovacího systému. Jmenovitě jde o Parking Plzeň, s.r.o. a ISP Hradec Králové, a.s. Porovnání hospodaření těchto společností s hospodařením ČKRF následuje níže.

ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND

| Položka | 2012 | 2013 | 2014 |
|----------------------|--------|--------|--------|
| Výnosy | 16 239 | 17 666 | 18 800 |
| Náklady | 14 084 | 16 566 | 16 579 |
| Výsledek hospodaření | 2 155 | 1 100 | 2 221 |
| Rentabilita | 13 % | 6 % | 12 % |

Parking Plzeň, s.r.o.

Společnost Parking Plzeň s.r.o. vznikla v červnu 2009. Jediným společníkem firmy je statutární město Plzeň. Společnost zajišťuje provozuschopnost parkovacích automatů v placených zónách i dlouhodobé parkovací doklady pro obyvatele s trvalým bydlištěm v parkovacích zónách. V současnosti poskytuje pro veřejnost čtyři služby: prodej parkovacích lístků, prodej parkovacích karet, stání v hromadných garážích a placené parkování.

| Položka | 2012 | 2013 | 2014 |
|----------------------|--------|--------|--------|
| Výnosy | 14 732 | 14 402 | 15 600 |
| Náklady | 14 167 | 14 099 | 15 582 |
| Výsledek hospodaření | 565 | 303 | 18 |
| Rentabilita | 4% | 2% | 0% |

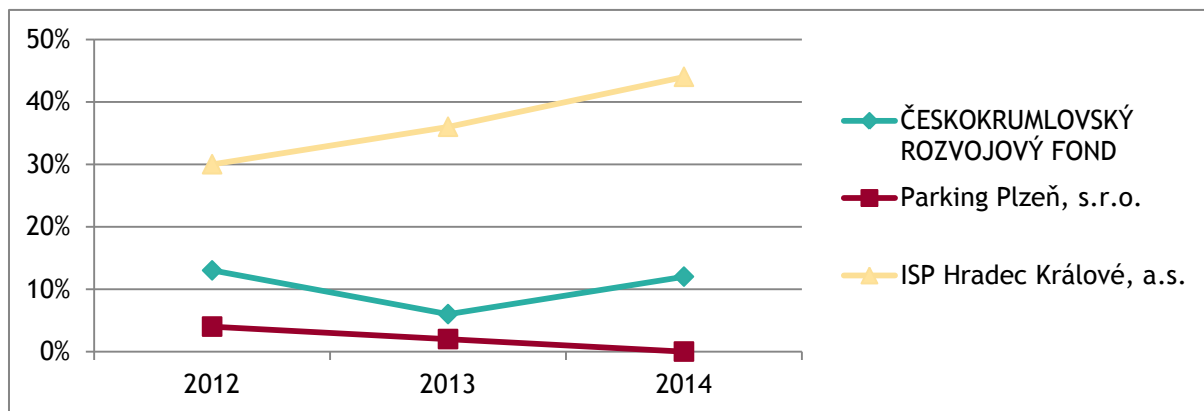
ISP Hradec Králové, a.s.

ISP Hradec Králové je integrovaný systém parkování Hradec Králové. Statutární město Hradec Králové na základě Koncesní smlouvy s ISP Hradec Králové, a.s. vložilo do systému cca 7 000 parkovacích míst a zavázalo se předat tato parkovací místa do správy ISP Hradec Králové, a.s. na období 30 let. Společnost poskytuje pro veřejnost mimo jiné prodej parkovacích karet, provoz parkovacích domů, provoz parkovacích automatů v placených zónách nebo zřízení vyhrazeného stání.

| Položka | 2012 | 2013 | 2014 |
|----------------------|--------|--------|--------|
| Výnosy | 48 028 | 49 647 | 49 091 |
| Náklady | 33 492 | 31 627 | 27 456 |
| Výsledek hospodaření | 14 536 | 18 020 | 21 635 |
| Rentabilita | 30% | 36% | 44% |


Srovnání ziskovosti

Porovnání ziskovosti střediska Správa Parking společnosti ČKRF a obdobných subjektů zobrazuje následující graf:



Z uvedeného grafu vyplývá, že hospodaření společnosti ISP Hradec Králové, a.s. dosahuje výrazně vyšších hodnot rentability, než ostatní dva porovnávané subjekty zabývající se stejnou činností. Průměrná rentabilita společnosti ISP Hradec Králové, a.s. se rovná hodnotě 37 %. ČKRF dosahuje v průměru hodnoty 10 %. Touto výši rentability překonává průměrnou hodnotu rentability společnosti Parking Plzeň, s.r.o. v průměru o 8 %.

5.4 Zjištění

| 1 |  | Dlouhodobá ztráta některých středisek |
|-------------|---|--|
| Zjištění: | | <p>Některá střediska jsou dlouhodobě ztrátová. Středisko Cestovní ruch vykázalo ve sledovaném období ztrátu v rozmezí 1,7 - 2,2 mil. Kč, Fotoateliér Seidel v rozmezí 1,4 - 3,3 mil. Kč, Synagoga v rozmezí 67 - 672 tis. Kč a Schieleho domek v rozmezí 39 - 88 tis. Kč. Ztráty z činností těchto středisek jsou kryty ostatní činností společnosti.</p> <p>Podle § 159 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník je člen voleného orgánu (tedy i každý jednatel) povinen svou funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Jedná se o tzv. povinnost péče řádného hospodáře. Auditóři upozorňují, že v důsledku dlouhodobého provozování ztrátové činnosti může docházet k porušování povinnosti péče řádného hospodáře.</p> |
| Doporučení: | | Zvážit omezení dlouhodobě ztrátových činností. Dohodnout s vlastníkem ČKRF navýšení dotací, které by kompenzovaly ztrátové činnosti. |

6. NÁKLÁDÁNÍ S MAJETKEM

V rámci procesu pronajímání bytových a nebytových prostor mají jednatelé Společnosti možnost uplatnit, či neuplatnit valorizační doložku nájemních smluv. Ta je zakotvena v převážné většině nájemních smluv, kterých je více než sedm desítek. Uplatnění či neuplatnění této doložky se řídí směrnicí „Zásady uplatňování inflační valorizace nájemného za pronájem nemovitostí a nebytových prostor a poskytování slev z nájemného“, jež byla schválena jednatelem dne 28. 1. 2013.

Tato směrnice vyhrazuje u smluv, kde je valorizační doložka zakotvena právo pronajímatele zvýšit nájemné od počátku nového roku o 75 % Českým statistickým úřadem vykázané inflace za uplynulý rok. Možnost využít tohoto práva byla do roku 2013 uplatňována plošně. V letech 2010 - 2012 plošně nebylo uplatňováno tohoto práva z důvodu recese evropské ekonomiky.

Od roku 2013 je reálně využíváno dvou základních typů valorizace:

- A. plošná valorizace,
- B. selektivní valorizace.

Při uplatňování selektivní valorizace se vychází ze zájmu města nebrat při pronajímání NP v potaz pouze výši nájemného, ale také konkrétní podnikatelský zájem pro obohacení města. Dalším kritériem je nižší atraktivita některých NP například z důvodu horší dostupnosti, půdních či sklepních prostor, komplikované dispozice, atp. V důsledku toho je každý NP ohodnocen bodovou stupnicí od 1 (nejlepší) do 5 (nejhorší). Dalšími důvody pro neuplatnění valorizační doložky může být dlouhodobý a bezproblémový vztah s nájemcem s kvalitním podnikatelským záměrem, nebo například vyšší úroveň aktuálního nájemného u historických nájemních smluv oproti obdobnému objektu s novou nájemní smlouvou.

6.1 Postup pronájmu bytů

Pronájem bytů ČKRF se řídí závaznými pravidly „Principy nakládání s byty ve vlastnictví a správě“ z 5. 1. 2005. Pravidla uvádí, že ČKRF si jakožto obchodní společnost sám provádí správu vlastních a pronajatých bytů. Primárně bytový fond slouží jako řešení bytových náhrad stávajících nájemníků k umožnění rekonstrukcí bytových domů v majetku firmy. Dále může být fond využit i jako stabilizační nástroj pro zaměstnance firmy. V současné době tuto stabilizační funkci využívají tři zaměstnanci ČKRF. Bytový fond ČKRF naopak není určen k řešení sociálního bydlení obyvatel města.

Způsob výběru nájemce

Nájemci z řad zájemců dosud nebydlících v bytě ČKRF může být nabídnut byt pouze za smluvní cenu a zároveň až po uspokojení potřeb nájemců již bydlících a potřeb rezerv pro investiční akce, případně zaměstnaneckého bydlení služebních bytů společnosti a Města Český Krumlova.

Zájemce o bydlení může být vybrán buď přímo firmou, nebo na základě výběrového řízení. Podmínkou vedle akceptace navržených podmínek nájmu je také doložení solventnosti a předchozí bezúhonnosti zájemce, včetně bezproblémovosti předchozích nájemních a společenských vztahů.

Vedle výše uvedených způsobů může být u bytů, kde se nájemce nedaří sehnat těmito cestami nájemce za provizi doporučen prověřenou realitní společností na základě smlouvy o zprostředkování.

Rozdělení bytů

Byty určené k pronájmu jsou v rámci Společnosti rozděleny do čtyř kategorií podle jejich dispozic, lokality a stavu.

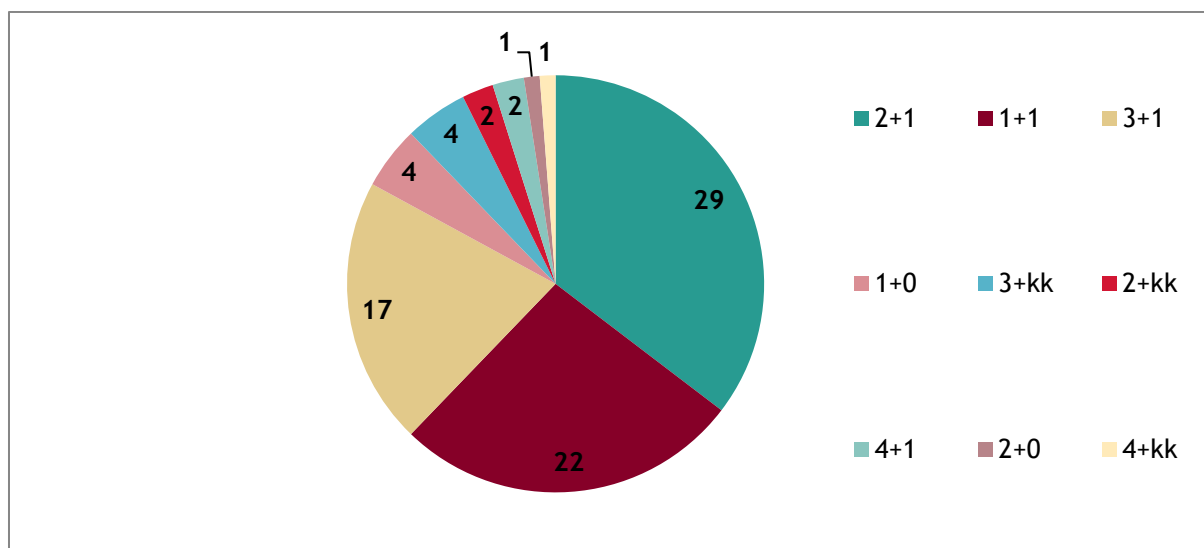
Nejvíce z pronajímaných bytů spadá do kategorie I., a to celkem 72. Z tohoto počtu byly v roce 2015 dvě bytové jednotky v rekonstrukci a čtyři volné. Měsíční nájem za 1 m² se v této kategorii bytů pohyboval od 53,24 Kč do 150 Kč. Tento velký rozdíl zohledňuje lokalitu bytu, jeho dispozici, vybavenost atd. Nejnižší hranice je pak pozůstatek regulovaného nájemného, kdy hodnota 53,24 Kč za 1 m² představuje nejvyšší možnou sazbu. Zhruba polovina bytů měla dobu pronájmu stanovenou na dobu neurčitou, druhá polovina na dobu určitou.

Do druhé kategorie bytů spadá šest bytových jednotek v objektech Latrán 20 a Latrán 21. Tyto byty jsou nyní rekonstruovány a jsou tedy prázdné. V objektech jsou pronajímány pouze nebytové prostory, které jsou popsány v následující kapitole.

Třetí kategorie bytů obsahuje pouze jediný byt, a to byt 1+1 v objektu Latrán 16 s výměrou 41,24 m² a měsíčním nájemným za m² ve výši 48,13 Kč. Tento pronájem byl uzavřen s nájemníkem panem Králem na dobu neurčitou.

Poslední, čtvrtá, kategorie bytů zahrnuje další tři byty z objektu Latrán 20, které taktéž prochází rekonstrukcí. Jedná se o malé byty s dispozicí 1+0 a 1+1.

Celkový počet bytů ve vlastnictví ČKRF dle jejich dispozic v roce 2015:



Nejvíce bytů, konkrétně 29, je s dispozicí 2+1, dále následuje dispozice 1+1 a 3+1. Dohromady tyto tři jmenované druhy bytů dosahují podílu 83 % z celkového počtu.

Ověření pronájmů bytů

Pronájem bytů je upraven ve směrnici „Pravidla pro nakládání s byty ve vlastnictví a správě“. Tato směrnice stanoví, k čemu bytový fond slouží a co naopak není jeho posláním a také způsob výběru nájemníka. Auditor provedl kontrolu, zda jsou tyto postupy při pronajímání bytů dodržovány.

Výběr nájemníka a schválení pronájmu uvolněných bytů je v kompetenci rady jednatelů, která o těchto pronájmech hlasuje na svých jednáních. Řeší také nejruznější žádosti nájemníků, např.

žádost o přestěhování do menšího bytu, prodloužení doby nájmu, či výpověď nájmní smlouvy.

Po výběru nájemníka je spočítána výše nájmného na základě výměry jednotlivých pokojů a podle toho, do jaké kategorie byt spadá, je určena sazba v Kč za m². Vedle samotné výše nájmu je také vypočítána výše záloh za poskytované služby, kam se většinou započítává záloha na vodu, elektřinu společných prostor, čištění komínu a společnou televizní anténu. Některé nájmní smlouvy uzavřené v roce 2012 podléhají regulovanému nájmnému. U těchto smluv byla stanovena zákonná maximální výše nárůstu ceny.

Cena za 1 m² bytového prostoru se v letech 2012 - 2015 průměrně pohybovala mezi 65-70 Kč/m². Nejčastěji se vyskytuje cena 53,49 Kč/m², která odpovídá vyhlášovací ceně pro standardní byty za jeden metr čtvereční podlahové plochy. Některé rekonstruované byty, jmenovitě v objektu Široká 78-79, mají v ceně nájmného započítanou také určitou částku za vybavení bytu novou kuchyňskou linkou, která byla zhotovena na přání nájemců a její pořizovací cena bude promítnuta do 15 let měsíčních nájmu s postupným snižováním po 5 letech.

V roce 2012 bylo uzavřeno celkem 67 pronájmů, v následujících třech letech pak shodně 71. Postupem času dochází také ke změně preferované doby nájmu při pronajímání bytů. V roce 2012 bylo z celkových 67 pronájmů uzavřeno 17 na dobu určitou a 50 na dobu neurčitou. V průběhu let však ze strany ČKRF dochází k preferenci uzavírání nájmních smluv spíše na dobu určitou, jelikož v roce 2015 již je polovina nájmu uzavřena na dobu určitou a druhá polovina na dobu neurčitou. Je tedy patrná transformace z nájmních smluv na dobu neurčitou na nájmní smlouvy na dobu určitou.

Auditoři měli možnost nahlédnout do nájmních smluv uzavřených mezi ČKRF a jednotlivými nájemci. Pro účely této zprávy bude z každého roku uvedena analýza jedné nájmní smlouvy.

Rok 2012

V roce 2012 byla mimo jiné uzavřena smlouva o nájmu bytové jednotky č. 7 o velikosti 4+kk s příslušenstvím ve 3. nadzemním podlaží domu Široká 78. V době uzavírání nájmní smlouvy byl ČKRF výlučným vlastníkem této bytové jednotky. Jednalo se o byt 1. kategorie s celkovou výměrou 87,1 m², ke kterému náleží také sklepní kóje (2 m²) a půda (16m²). Jelikož nájemcem byla matka s chlapcem v předškolním věku, byla smlouva uzavřena na dobu určitou, a to 10 let, tedy od 1. 5. 2012 do 30. 4. 2022. Výše nájmu byla stanovena dohodou na 117,003 Kč/m². Po přepočtení na výměru bytu byla celková výše nájmu stanovena na 10 191 Kč měsíčně. Vedle této částky byl také stanoven měsíční poplatek za vybavení bytu kuchyňskou linkou ve výši 761 Kč. Celková splatná částka se tedy rovná 10 952 Kč měsíčně + měsíční zálohy na služby, což v součtu dává smluvní nájem ve výši 11 491 Kč. Měsíční poplatek za kuchyňskou linku však v průběhu času klesá, kdy prvních pět let činí zmíněných 761 Kč měsíčně, dalších pět let pak 507 Kč měsíčně a posledních pět let 423 Kč měsíčně. Celkově tedy za 15 let poplatků za kuchyňskou linku tvoří 101 460 Kč.

Ke smlouvě je k dispozici také evidenční list, kde jsou rozepsány jednotlivé výměry místností, stanoveny zálohy na služby, sepsáno vybavení bytu, poskytnut seznam nájemníků a další informace.

Smluvní pokuta za prodlení je ve smlouvě zakotvena na základě §2 nařízení vlády č. 142/1994 Sb. a činí 0,25 % dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc.

Počínaje dnem 1. 1. 2016 si navíc pronajímatel vyhrazuje právo nájmné každoročně zvýšit (valorizovat) o částku odpovídající inflaci dle údajů ČSÚ, což odpovídá skutečnostem popsáným v

úvodu této kapitoly.

Pronájem tohoto bytového prostoru byl projednán na jednání jednatelů dne 26. 3. 2012. Smlouvu poté za pronajimatele podepsali Mgr. Dalibor Carda a Ing. Miroslav Reitinger.

Nebyly shledány žádné nedostatky plynoucí z této smlouvy.

Rok 2013

V roce 2013 byla mimo jiné uzavřena smlouva o nájmu bytové jednotky č. 3 o velikosti 2+1 s příslušenstvím v 1. poschodí domu Latrán 13. V době uzavírání nájemní smlouvy byl ČKRF výlučným vlastníkem této bytové jednotky. Jednalo se taktéž o byt 1. kategorie s celkovou výměrou 76,8 m². Smlouva byla uzavřena na dobu určitou od 1. 2. 2013 do 31. 12. 2013. Výše nájmu byla stanovena dohodou ve výši 90,00 Kč/m². Po přepočtu na výměru bytu byla celková výše nájmu stanovena na 6 912 Kč měsíčně. Vedle této částky byl také stanoven měsíční poplatek za vybavení bytu (vodoměr, kuchyňská linka, varná deska, elektrická trouba a elektrokotel) celkem 583 Kč. Splatná výše nájmu tedy činí 7 495 Kč měsíčně + měsíční zálohy na služby, což v součtu dává smluvní nájem ve výši 7 775 Kč.

Ke smlouvě je opět k dispozici také evidenční list, kde jsou rozepsány jednotlivé výměry místností, stanoveny zálohy na služby, sepsáno vybavení bytu, poskytnut seznam nájemníků a další informace.

Smluvní pokuta za prodlení je ve smlouvě zakotvena na základě §2 nařízení vlády č. 142/1994 Sb. a činí 0,25 % dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc.

Pronajimatel si opět vyhrazuje právo nájemné každoročně zvýšit (valorizovat) o částku odpovídající inflaci dle údajů ČSÚ.

Pronájem tohoto bytového prostoru nebyl projednán na jednání jednatelů. U menších bytových prostor má pan Ing. Reitinger pravomoc rozhodnout sám. Smlouva byla za pronajimatele podepsána právě Ing. Reitingerem, jakožto ředitelem-jednatel.

Rok 2014

Jako zástupce smluv uzavřených v roce 2014 byla vybrána smlouva o nájmu bytové jednotky č. 3 o velikosti 3+kk s příslušenstvím v 2. nadzemním podlaží domu Široká 78. V době uzavírání nájemní smlouvy byl ČKRF výlučným vlastníkem této bytové jednotky. Jednalo se o byt s celkovou výměrou 116,0 m², ke kterému náleží také sklepní kóje (3 m²). Smlouva byla uzavřena na dobu určitou od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014. Smluvní strany se dohodly na nájmem ve výši 79,70 Kč/m², tj. 9 240 Kč měsíčně + měsíční zálohy na služby, což v součtu dává výši smluvního nájmu 12 280 Kč. U této smlouvy byl navíc opět použit měsíční poplatek za kuchyňskou linku ve výši 760 Kč, 507 Kč a 422 Kč měsíčně, snižující se vždy po pěti letech. Celkově tedy poplatek za kuchyňskou linku činí 101 340 Kč.

Ke smlouvě je opět k dispozici také evidenční list, kde jsou rozepsány jednotlivé výměry místností, stanoveny zálohy na služby, sepsáno vybavení bytu, poskytnut seznam nájemníků a další informace.

Nezaplatí-li nájemce nájemné či zálohu na služby do splatnosti, vzniká pronajimateli nárok na úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 315/213 Sb., nebo poplatek z prodlení dle zákona č. 67/2013 Sb.

Pronajimatel si navíc počínaje dnem 31. 12. 2014 vyhrazuje právo každoročně zvýšit (valorizovat) nájemné o částku odpovídající inflaci dle údajů ČSÚ.

Pronájem tohoto bytového prostoru byl projednán na jednání jednatelů dne 17. 12. 2013. Smlouvu

poté za pronajímatele podepsali Mgr. Dalibor Carda a Ing. Miroslav Reitinger.

Nebyly shledány žádné nedostatky plynoucí z této smlouvy.

Rok 2015

Smlouva o nájmu bytu č. 5 o velikosti 3+1 s příslušenstvím v 1. poschodí domu Za Nádražím č. p. 241 představuje zástupce ze smluv analyzovaných za rok 2015. Výlučným vlastníkem bytové jednotky v době pronájmu byl opět samozřejmě ČKRF. Jednalo se o byt s celkovou výměrou 88,73 m², ke kterému náleží sklepní kóje (0,94 m²). Jelikož se jedná o rodinu se dvěma dětmi, smlouva byla uzavřena na dobu určitou, od 1. 9. 2015 do 31. 12. 2016. Výše nájmu byla stanovena ve výši 53,49 Kč/m², jelikož u tohoto bytu byla použita sazba za m² dle podlahové plochy bytu. Po vynásobení výměrou bytu vychází nájemné bytu na 4 746 Kč + měsíční poplatek za vybavení bytu 198 Kč (kuchyňská linka, 2x vodoměr, el. sporák, 5x digitální měřič tepla a vestavěné skříně). Celkem tedy 4 944 Kč měsíčně + měsíční zálohy na služby, což dává výši celkového nájmu 8 434 Kč.

Nezaplatí-li nájemce nájemné či zálohu na služby do splatnosti, vzniká pronajímateli nárok na úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 315/213 Sb., nebo poplatek z prodlení dle zákona č. 67/2013 Sb.

Pronajímatel si navíc počínaje dnem 31. 12. 2016 vyhrazuje právo každoročně zvýšit (valorizovat) nájemné o částku odpovídající inflaci dle údajů ČSÚ.

Pronájem tohoto bytového prostoru nebyl projednán na jednání jednatelů. Smlouva byla za pronajímatele podepsána panem Ing. Reitingerem.

6.2 Pronájem nebytových prostor

Při hledání a výběru cílového nájemce převládá preference podnikatelské (obchodní) činnosti s „městotvorným“ efektem, tedy snaha o rozšíření nabídky služeb. Současně se však hledí na zajištění plánovaného úkolu v oblasti tržeb z pronájmu nebytových prostor schváleného na příslušný rok a vycházejícího z propočtu doporučeného dozorcí radou (předpokládané výnosy z NP v běžném roce + inflační cíl + obchodní cíl v roce následujícím).

Pro účely pronajímání nebytových prostor má ČKRF vypracovanu směrnici „Rámcová pravidla společnosti pro pronajímání nebytových prostor (NP)“, která byla aktualizována 11/2013. V rámci této směrnice jsou stanovena základní kritéria výběru nájemce, a to v tomto pořadí:

- 4) Podnikatelská či jiná činnost zájemce o nebytový prostor a jeho kredibilita,
- 5) Podnikatelský záměr v nebytovém prostoru,
- 6) Nabízená cena za pronájem.

V případě uzavírání nájemní smlouvy je cílem uzavřít ji:

- 1) s nájemcem s „dobrou pověstí“ (reference, solventnost, atp.),
- 2) s nájemcem s kvalitním podnikatelským záměrem vhodným pro daný nebytový prostor, kterým dojde ke zpestření a zkvalitnění nabídky služeb pro obyvatele a návštěvníky města,
- 3) za co nejvýhodnějších ekonomických podmínek (výše nájmu, složení jistoty, atp.).

Nový nebytový prostor (po rekonstrukci) se nabízí prostřednictvím poptávkového řízení, tedy formou

písemné výzvy k podání nabídky. Výzva se zveřejňuje na úřední desce městského úřadu také na webových stránkách ČKRF. Mezi další způsoby nabídky nebytového prostoru patří zaslání výzvy evidovaným zájemcům o nebytový prostor, placená inzerce, nebo vyhledání nájemce za provizi prostřednictvím realitní kanceláře.

V případě uvolněného nebytového prostoru se u méně atraktivních nebytových prostor individuálně oslovují vytipovaní zájemci o nebytový prostor, nebo se jedná se zájemcem s konkrétním podnikatelským záměrem (v případě podnikatelského záměru s mimořádným přínosem pro město). U atraktivních nebytových prostor se opět postupuje stejným způsobem jako u nových nebytových prostor.

Stejně jako v případě pronájmu bytů, i u nebytových prostor lze uplatnit či neuplatnit valorizační doložku, pokud je zakotvena ve smlouvě.

Ověření pronájmů nebytových prostor

Po prostudování interní směrnice „Rámcová pravidla společnosti pro pronajímání nebytových prostor (NP)“, která stanovují pravidla při pronájmu nebytových prostor, se auditorský tým zaměřil na to, zda jsou tato pravidla při projímání nebytových prostor opravdu dodržována.

Výběr nájemníka a schválení pronájmu uvolněných nebytových prostor je opět v kompetenci rady jednatelů, která o těchto pronájmech hlasuje na svých jednáních. U významnějších a nestandardních pronájmů jednatelé doporučí uzavřít smlouvu s některým nájemníkem a toto doporučení je předáno k dalšímu projednání na zasedání zastupitelstva města. Jednatelé fondu dále řeší pohledávky po lhůtě splatnosti za nájemníky nebytových prostor, žádosti o odpuštění těchto úroků, o prodloužení doby nájmu, o změnu sjednané doby nájmu a další.

Po výběru nájemníka nebytového prostoru je s ním sepsána smlouva o předem akceptovaných podmínkách. Tyto podmínky, jako například minimální výše nájmu, preferovaná doba nájmu a další jsou ze strany ČKRF publikovány při zveřejnění výzvy k podání nabídek na pronájem nebytového prostoru. Zveřejnění může být buď prostřednictvím úřední desky, nebo prostřednictvím internetu.

V roce 2012 bylo uzavřeno celkem 68 pronájmů, v následujících dvou letech se číslo zvýšilo na hodnotu 71, což představuje stejné číslo, jako počet pronajatých bytů za tyto dva roky. I v roce 2015 bylo uzavřeno celkem 71 pronájmů nebytových prostor, což je naopak o 9 méně než počet pronajatých bytů v tomto roce. Větší procento nájmu je uzavřeno na dobu neurčitou.

Nebytové prostory jsou rozděleny dle atraktivnosti jednotlivých prostor do kategorií 1 (nejlepší) - 5 (nejhorší). Pro zařazení do některé z kategorií se zohledňuje například komplikovaná dispozice, horší dostupnost, atd. Obecně se dá říci, že platí pravidlo - čím lepší prostor, tím vyšší nájem.

V roce 2012 bylo vedle již trvajících nájmu uzavřeno také 10 nových nájemních smluv. Nové nájemníky nebytových prostor našly objekty Latrán 13, Latrán 54, Kájovská 61, Masná 129 a Široká 78. Pět nájemců bylo vybráno prostřednictvím výběrového řízení, další čtyři díky veřejné nabídce nebo přes realitní kancelář a jeden nájemce byl osloven přímo, jelikož byl registrovaný v katalogu zájemců za podmínek předchozího nájemce, který vzešel z výběrového řízení.

V následujícím roce 2013 bylo uzavřeno dalších osm nových nájemních smluv. Nájemci pro tři z nich byli vybráni veřejnou nabídkou nebo prostřednictvím realitní kanceláře, dále bylo vyhlášeno jedno výběrové řízení, dvakrát převzal provoz zaměstnanec a též dvakrát figurovalo přímé oslovení.

Těmito způsoby byli vybráni nájemci do kuželny, pro Latrán 13, Latrán 15, Latrán 54, Latrán 55, Náměstí Svornosti 2 a Schieleho domek. Přímé oslovení zájemce bylo praktikováno právě pro objekt Náměstí Svornosti 2 za účelem zprovoznění pobočky firmy Blažek Praha a pak také pro Schieleho domek, o který se stará společnost ESAC o. p. s. (Egon Schiele Art Centrum).

Předposlední sledovaný rok byl, co se týče počtu nových nájemců nebytových prostor, nejpočetnějším. Bylo uzavřeno 11 nových nájemních smluv na nebytové prostory. V tomto roce bylo vyhlášeno pouze jediné výběrové řízení na výběr nájemníka. Nejvíce nájemníků bylo vybráno na základě přímého oslovení, a to celkem čtyři. Výběr dvou dalších zajistila veřejná nabídka nebo realitní kancelář, jeden prostor byl přechodně pronajat dlouholetému partnerovi pro zajištění činnosti na dobu určitou, a to společnosti ICOS o. s. (Informační centrum občanského sektoru Český Krumlov), další jeden prostor byl pronajat na základě poptávky dlouholetého osvědčeného partnera a poslední, desátý nájemce, byl vybrán na základě poptávky firmy, která pro město zajišťovala dodávky prací na rekonstrukci areálu Klášterů.

Posledním sledovaným rokem je rok 2015. V tomto roce byli nájemci nebytových prostor vybíráni v jednom případě ve vyhlášeném výběrovém řízení a v ostatních sedmi případech prostřednictvím veřejné nabídky nebo realitní kanceláře. Výběrové řízení bylo vyhlášeno za účelem výběru nájemníka pro nebytový prostor druhé kategorie v objektu Široká 78. Celkem se do řízení přihlásili tři uchazeči. Datum oslovení uchazečů bylo 4. 5. 2015 a datum otevírání obálek proběhlo 18. 5. 2015. Uchazeči nabízeli výši ročního nájmu bez DPH v rozpětí 218 tis. - 262 tis. Kč. Zadavatel navíc poskytl možnost zvolit si dobu nájmu buď na dobu určitou 10 let, nebo na dobu neurčitou. Nutno konstatovat, že vybraný uchazeč nebyl ten, který nabídl nejvyšší roční nájem bez DPH. Tímto ČKRF splňuje svůj cíl snažit se vybírat uchazeče se zmiňovaným „městotvorným“ efektem spíše než vždy preferovat uchazeče, kteří nabídnou nejvyšší nájem.

Obecně lze říci, že ČKRF se při pronajímání nebytových prostor drží svých interních předpisů a platných předpisů a vezmeme-li v potaz snahu vybírat uchazeče s „městotvorným“ efektem, dosahuje fond z těchto pronájmů nebytových prostor přiměřeného zisku.

Auditoři doporučují u výběru těchto „městotvorných“ uchazečů, kteří zpravidla nenabízí nejvyšší nájem ze všech uchazečů, nechat konečné rozhodnutí o výběru nájemce na Radě města podobně jako v některých případech u pronájmu bytů.

6.3 Prodeje nemovitostí

Pro účely prodeje nemovitostí, které jsou ve vlastnictví ČKFR nejsou vypracovány žádné směrnice či vnitřní předpisy, které by zachycovaly proces prodeje nemovitostí. Celkem 54 prodejů nemovitostí od roku 2005 do roku 2013 bylo ověřeno za účelem posouzení transparentnosti prodávaných nemovitostí ze strany ČKFR. ČKFR prodal za sledované období nemovitosti v celkové hodnotě 39,9 mil. Kč. Mezi ověřované nemovitosti patřily zejména:

- ▶ bytové jednotky,
- ▶ garážová stání,
- ▶ stavební parcely,
- ▶ pozemkové parcely,
- ▶ budovy.

Proces prodeje je u různých typů nemovitostí rozdílný. Společnost ČKFR sestaví plán prodeje bytových jednotek a garážových stání, který následně poskytne ke schválení Radě města Český Krumlov. Po schválení plánu společnost ČKFR přistupuje k samotnému prodeji bytových jednotek a garážových stání. Případní zájemci o prodáváný objekt jsou nejprve obeznámeni pomocí Úřední desky města Český Krumlov a webových stránek města Český Krumlov, kde se nachází informace o prodeji těchto nemovitostí. V případě, že se žádný zájemce o odkup těchto typů nemovitostí nepřihlásí, tak je prodej řešen pomocí realitních kanceláří. Podle vyjádření pana jednatele Ing. Miroslava Reitingera jsou využívány zejména lokální realitní kanceláře jako CK Reality s.r.o., HECI a.s. či případně RE/MAX ČR, které následně zařadí prodávané objekty do svého portfolia dostupných nemovitostí. Lokální realitní kanceláře jsou využívány zejména v případech, kdy se jedná o prodej garážových stání, a to z důvodu lepší znalosti místních potřeb. Veškeré návrhy na prodej bytových jednotek a garážových stání jsou zpracovány ze strany ČKFR, který následně poskytne podklady zastupitelstvu města Český Krumlov. Zastupitelstvo poskytne formální vyjádření k návrhům ze strany ČKFR, ale nemá žádný rozhodující vliv. Finální schválení prodeje je v kompetenci Rady města Český Krumlov.

Prodeje stavebních parcel, pozemkových parcel a budov jsou v některých případech úzce svázány s výběrovými řízeními. V případě že se společnost ČKFR rozhodne prodat tyto typy pozemků za účelem revitalizace stávajících ploch, jsou tyto prodeje koncipovány pomocí výzvy k podání nabídky. Obsahem výzvy jsou tyto základní body:

- ▶ specifikace předmětu koupě,
- ▶ základní smluvní podmínky prodávajícího,
- ▶ povinné náležitosti nabídky,
- ▶ organizace podání a vyhodnocení nabídek, výběr investora.

Zpracování podkladů z obdržených výzev je v kompetenci ČKRF, který obdobně jako u prodeje bytových jednotek a garážových stání připraví dokumentaci, kterou dále poskytne zastupitelstvu města Český Krumlov. Zastupitelstvo města může vznést k návrhu formální připomínky. Konečné schválení vybraného kupujícího je však v kompetenci Rady města Český Krumlov. Kupující se podpisem kupní smlouvy zavazuje dodržet termíny stanovené smlouvou, přičemž může dojít k posunu dokončení termínu v případě, že kupující nemůže dodržet termíny z důvodu existujících překážek, jež nejsou na straně kupujícího či je není možné odstranit ani s vynaložením veškeré možné odborné péče. Jedná se především o povinnost kupujícího zpracovat pro projekt studii vlivu na životní prostředí, ochranu památkových děl aj. Prodloužení stanovených termínů je zajišťováno prostřednictvím dodatků ke kupní smlouvě. Dodatky ke kupním smlouvám schvaluje vždy rada města Český Krumlov.


Specifickým nemovitým majetkem v držení ČKFR byl grafitový důl. Grafitový důl byl majetkem ČKFR od roku 2006. Dle vyjádření jednatele pana Ing. Miroslava Reitingera byl ČKRF osloven s nabídkou pronájmu grafitového dolu firmou pana Weise, která splňovala veškeré požadavky podle zákona o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, za účelem provozování turistické atrakce. Po třech letech úspěšné spolupráce v roce 2010 firma pana Weise nabídla ČKFR, že grafitový důl odkoupí do vlastnictví. Na základě souhlasu Rady města Český Krumlov byl následně prodej schválen bez výběrového řízení z důvodu dobrých zkušeností s firmou pana Weise.


Celkem bylo ověřeno 54 nemovitých objektů prodaných ČKFR od roku 2005 do roku 2013. Byly prodány zejména bytové jednotky, garážová stání, stavební a pozemkové parcely a budovy. Pro


ověření prodejních cen byly využity statistické údaje Českého statistického úřadu.

Bytové jednotky byly prodávány v rozmezí od 12 700 Kč/m² - po 17 800 Kč/m², cena prodaných bytových jednotek závisela od vybavení daného bytu, dispozice bytu a zda byl dům, kde se bytové jednotky nacházely rekonstruován. Garážová stání byla v rámci ověřovaného období prodávána za 150 000 Kč, všechna garážová stání byla prodána za stejnou sumu, která je srovnatelná s prodejem obdobných subjektů i v jiných městech v rámci ČR. V rámci ověřovaného období docházelo nejčastěji k prodeji stavebních a pozemkových parcel včetně budov, které se na daných parcelách nacházely. Tyto nemovitosti byly prodávány zejména za účelem revitalizace stávajících ploch, když výběr kupujících byl prováděn pomocí výzev k podání nabídky či v případě grafitového dolu se jednalo o přímé oslovení firmou, kterému předcházela dlouhodobý pronájem dané nemovitosti. Na základě zjištěných informací nebylo identifikováno riziko významné nesprávnosti a to z důvodu, že všechny prodeje nemovitostí musí formálně schválit Rada města, která je rozhodujícím prvkem při prodeji majetku ČKRF. Procesy prodeje jednotlivých druhů nemovitostí jsou popsány výše.

6.4 Zjištění

| | | |
|-------------|---|---|
| 1 |  | Projednání pronájmů bytových prostor jednatelem ČKRF |
| Zjištění: | Při posouzení pronájmů bytů bylo zjištěno, že ne o všech pronájmech bylo rozhodnuto na jednání jednatele. Principy pro nakládání s byty ve vlastnictví a správě ČKRF sice umožňují po akceptaci navržených podmínek nájmu vybrat zájemce o bydlení přímo firmou, ale měla by o tomto být zmínka v zápise o jednání jednatele fondu. | |
| Doporučení: | Projednávat veškeré pronájmy bytových prostor na jednání jednatele a zmínit toto projednání v zápise z jednání. | |

| | | |
|-------------|--|--------------------------|
| 2 |  | Kolize cílů fondu |
| Zjištění: | Vzhledem k tomu, že cílem společnosti ČKRF není pouze maximalizace zisku, ale i „městotvorná“ role sledující i jiné než ekonomické cíle, auditori doporučují jednatelem fondu v těchto případech nájemníka pouze doporučit a konečný výběr přenechat Radě města Český Krumlov, čímž se fond vyhne kolizi sledovaných cílů. | |
| Doporučení: | Nechat konečné rozhodnutí o výběru nájemníka pro nebytový prostor v případě snahy sledovat „městotvorný“ efekt namísto maximalizace zisku na Radě města Český Krumlov. | |

| | | |
|-------------|---|---|
| 3 |  | Chybí směrnice na prodej nemovitostí |
| Zjištění: | | Pro účely prodeje nemovitostí, které jsou ve vlastnictví ČKFR nejsou vypracovány žádné směrnice či vnitřní předpisy, které by zachycovaly proces prodeje nemovitostí. |
| Doporučení: | | Vypracovat směrnici, která by upravovala postup při prodeji nemovitostí. |

7. VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

Společnost při výběru dodavatele ve sledovaném období postupovala nejprve dle směrnice Vnitřní pravidla pro zadávání veřejných zakázek schválené Radou města v působnosti jediného společníka dne 23. 6. 2008 svým usnesením č.4/4/2008. Následně byla v roce 2013 provedena aktualizace této směrnice, kterou schválila Rada města Český Krumlov v působnosti jediného společníka dne 18. 2. 2013, usnesením č. 4/1/2013.

Vnitřní pravidla pro zadávání veřejných zakázek z roku 2008

Uvedená pravidla byla zpracována za účelem upřesnění a konkretizace postupů při zadávání veřejných a výběru nevhodnější nabídky podle zákona o veřejných zakázkách č. 137/2006 Sb. Směrnice stanovila, že:

- ▶ veřejnou zakázku, jejíž předpokládaná hodnota přesáhne 2.000.000,- Kč bez DPH v případě veřejné zakázky na dodávky nebo služby nebo 6.000.000,- Kč bez DPH v případě veřejné zakázky na stavební práce, je zadavatel povinen vždy zadávat podle zákona o veřejných zakázkách.
- ▶ veřejnou zakázku, jejíž předpokládaná hodnota nepřesáhne 2.000.000,- Kč bez DPH v případě veřejné zakázky na dodávky nebo služby nebo 6.000.000,- Kč bez DPH v případě veřejné zakázky na stavební práce ("veřejná zakázka malého rozsahu"), není zadavatel povinen zadávat podle zákona o veřejných zakázkách, je však povinen dodržet zásady transparentnosti, rovného zacházení a zákaz diskriminace.

Přestože od 1. 4. 2012 byly podle zákona č. 137/2006 Sb. za zakázky malého rozsahu považovány veřejné zakázky na služby a dodávky, jejichž předpokládaná hodnota nedosáhla 1 mil. Kč, a veřejné zakázky na stavební práce, jejichž předpokládaná hodnota nedosáhla 3 mil. Kč, Vnitřní pravidla pro zadávání veřejných zakázek byla aktualizována až v průběhu roku 2013.

Vnitřní pravidla pro zadávání veřejných zakázek stanovila kompetence následujícím způsobem:

- 1) Rada města ve funkci jediného společníka „zadavatele“ schvaluje ředitelem společnosti předložené zadání a výběr „zakázky velkého rozsahu“, popř. i jakékoliv jiné zakázky, pokud si toto rozhodnutí vyhradí.
Počet zájemců, kteří budou vyzváni k podání nabídky pro účast v užším řízení (§ 28) nebo k jednání v jednacím řízení s uveřejněním (§ 29), je stanoven podle finančního limitu bez DPH:
 - ▶ 5 zájemců u zakázek nad 2 mil. Kč do 10 mil. Kč,
 - ▶ 7 zájemců u zakázek nad 10 mil.
- 2) Jednatelé společnosti schvalují ředitelem společnosti předložené zadání a výběr tzv. „zakázky malého rozsahu“, jejíž předpokládaná hodnota přesáhne 500.000,- Kč bez DPH.
- 3) Ředitel společnosti schvaluje příslušným zaměstnancem společnosti zpracované zadání a výběr ostatních „zakázek malého rozsahu“, tj. zakázek, jejichž předpokládaná hodnota nepřesáhne 500.000,- Kč bez DPH, přičemž zakázky do hodnoty 200.000,-Kč bez DPH nemusí být učiněny písemně.

Vnitřní pravidla pro zadávání veřejných zakázek z roku 2013

Tato pravidla jsou zpracována za účelem upřesnění a konkretizace postupů „zadavatele“ při zadávání veřejných zakázek malého rozsahu dle § 12 odst. 3 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách. Tato pravidla se nevztahují na zadávání veřejných zakázek, jejichž zadávání se řídí zákonem, tj. na veřejné zakázky podlimitní a nadlimitní ve smyslu § 12 odst. 1 a 2 zákona.

Pravidla definují veřejnou zakázku malého rozsahu jako zakázku realizovanou mimo režim zákona, a to buď přímým nákupem (hodnota plnění do 50.000,- Kč bez DPH včetně) nebo na základě objednávky či smlouvy, pokud předpokládaná hodnota nedosáhne výše stanovené v § 12 odst. 3 zákona s tím, že:

- a) veřejná zakázka na dodávky a služby nedosáhne hodnoty 1.000.000,- Kč bez DPH,
- b) veřejná zakázka na stavební práce nedosáhne hodnoty 3.000.000,- Kč bez DPH.

Veřejné zakázky jsou na základě pravidel dále členěny podle předpokládané hodnoty zakázky takto:

I. kategorie - VZMR na dodávky, služby a stavební práce od 50.001,- Kč do 150.000,- Kč bez DPH včetně,

II. kategorie - VZMR na dodávky, služby a stavební práce od 150.001 Kč do 500.000,- Kč bez DPH včetně,

III. kategorie - VZMR na dodávky, služby a stavební práce od 500.001 Kč do 999.999,99 Kč bez DPH včetně,

IV. kategorie - VZMR na stavební práce od 1.000.000 Kč do 2 999 999,99 Kč bez DPH včetně.

Veřejné zakázky malého rozsahu mohou zadávat:

- a) Vedoucí příslušného úseku nebo jeho zástupce o předpokládané hodnotě zakázky od 50.001,- Kč do 150.000,- Kč bez DPH včetně (rozhodnutí po odsouhlasení ředitelem společnosti či jeho zástupcem).
- b) Jednatel společnosti ve funkci ředitele o předpokládané hodnotě zakázky od 150.001 500.000,- Kč bez DPH včetně.
- c) Jednatelé společnosti o předpokládané hodnotě zakázky od 500.001 do 999 999,99 Kč bez DPH včetně.
- d) Rada města ve funkci valné hromady, resp. jediného společníka při předpokládané hodnotě zakázky na stavební práce od 1.000.000,- Kč bez DPH do 2 999 999,99 Kč bez DPH.

Při zadávání VZMR II. kategorie do 500.000,- Kč bez DPH včetně lze realizovat tzv. zkrácené výběrové řízení, ale to jen v odůvodněných případech na základě schválení alespoň dvou jednatelů.

Podle zákona č. 137/2006 od 1. ledna 2014 platí nové limity pro veřejné zakázky malého rozsahu, které se nezadávají podle zákona. Limit pro dodávky a služby od roku 2014 činí 2.000.000 Kč a 6.000.000 Kč pro stavební práce. Na základě této změny zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, Vnitřní pravidla pro zadávání veřejných zakázek nebyla aktualizována.

Počty výběrových řízení

Podle evidence předložené společností ČKRF bylo v průběhu sledovaného období realizováno 37 zakázek v hodnotě vyšší než 200 tis. Kč bez DPH, z toho 30 zakázek se týkalo rekonstrukce nebo oprav nemovitého majetku. Předmětem ostatních výběrových řízení byly projekty realizované v

Museum Fotoateliér Seidel, zprostředkování ubytování Infocentrem Českého Krumlova a zajištění administrace jedné veřejné zakázky.

Dvanáct zakázek s hodnotou nad 200 tis. Kč bylo realizováno bez výběrového řízení. Kromě administrace veřejné zakázky se ve všech ostatních případech jednalo o rekonstrukce či opravy nemovitého majetku. U čtyř zakázek realizovaných v roce 2012 společnost uvedla, že postupovala v souladu s interními pravidly roku 2012. Vnitřní pravidla platná v roce 2012 pro zakázky do hodnoty 500.000 Kč bez DPH pouze stanovila, že ředitel společnosti schvaluje příslušným zaměstnancem společnosti zpracované zadání a výběr. Požadavek na oslovení minimálního počtu potencionálních uchazečů a další detailní požadavky pravidla neuváděla. U dalších zakázek společnost ČKRF zdůvodnila svůj postup tím, že ve dvou případech byla předpokládaná cena zakázky nižší než výsledná fakturovaná částka z důvodu víceprací, jedna zakázka navazovala na předchozí stavební práce a u jedné zakázky byl vybrán dodavatel na základě rozhodnutí jednatelů. U třech zakázek vysvětlení poskytnuto nebylo.

Přehled počtu výběrových řízení realizovaných v období 2012 - 2015:

| Druh VZ | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|--------------------------------|-----------|----------|----------|----------|
| Otevřené podlimitní řízení | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Zjednodušené podlimitní řízení | 3 | 2 | 0 | 0 |
| VZMR - IV. kategorie | 6 | 0 | 0 | 0 |
| VZMR - III. kategorie | | 1 | 1 | 1 |
| VZMR - II. kategorie | | 5 | 1 | 3 |
| VZMR - I. kategorie | | 0 | 0 | 0 |
| Celkem | 11 | 8 | 2 | 4 |

V průběhu roku 2012 bylo vyhlášeno celkem 11 veřejných zakázek. Následující rok bylo vyhlášeno 8 veřejných zakázek, většina z nich spadala do II. kategorie s výší zakázky od 150 001 Kč do 500.000 Kč. Po poměrně vysokém počtu veřejných zakázek vyhlášených v prvních dvou letech sledovaného období, dochází v roce 2014 k razantnímu poklesu, jelikož byly vyhlášeny pouze dvě veřejné zakázky, jedna II. a jedna III. kategorie. V posledním sledovaném roce se jejich počet opět navýšil na čtyři. Tři vyhlášené veřejné zakázky spadají do II. a jedna do III. kategorie.

7.1 Veřejné zakázky v režimu zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách

V režimu zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách byla za sledované období 2012-2015 realizována pouze jedna příslušná veřejná zakázka a to na stavební rekonstrukci synagogy v Českém Krumlově. Současně jde v rámci sledovaného období o nejobjemnější veřejnou zakázku vyhlášenou ČKRF. Synagogu vlastní Židovská obec v Praze, avšak ČKRF, ji má pronajatu.

Do otevřeného podlimitního výběrového řízení vypsáno pro tuto veřejnou zakázku se přihlásili tito tři zájemci:

- 1) GEMA ART GROUP a.s.,
- 2) Sdružení synagogy a ateliéru společností CGM CZECH a.s. a METROSTAV a.s.,

3) PORR a.s.

Předpokládaná hodnota zakázky byla stanovena na 17.330 mil. Kč bez DPH. Nejlepší cenovou nabídku podalo Sdružení synagogy a ateliéru společností CGM CZECH a.s. a METROSTAV a.s. s cenou 13.480 mil. Kč bez DPH, která činí zhruba 78 % předpokládané hodnoty. Výběrové řízení bylo zahájeno 13. 7. 2012 a k podpisu smlouvy došlo dne 10. 9. 2012. Tato veřejná zakázka byla realizována v rámci dotace Regionálního operačního programu Jihozápad. Dotace byla proplacena.

7.2 Veřejné zakázky malého rozsahu s předpokládanou hodnotou nad 200.000,- Kč

Kromě jedné výše zmíněné veřejné zakázky na rekonstrukci synagogy spadají všechny ostatní veřejné zakázky vyhlášené ČKRF do kategorie veřejných zakázek malého rozsahu s hodnotou nad 200.000,- Kč. Celkově jich za sledované roky bylo vyhlášeno 25.

Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách stanovuje, že zadavatel musí dodavatele vybrat na základě veřejného výběrového řízení, pokud jejich předpokládaná hodnota dosáhne:

- ▶ 2 000 000 Kč (bez DPH) na pořízení zboží a služeb nebo
- ▶ 6 000 000 Kč (bez DPH) na stavební práce.

V seznamu veřejných zakázek z let 2012-2015, který byl auditorům poskytnut ze strany ČKRF, však kromě zmíněné rekonstrukce synagogy se objevují ještě další dvě veřejné zakázky, které jsou sice označeny jako veřejné zakázky malého rozsahu s cenou nad 200.000,- Kč, ale výši předpokládané hodnoty převyšují uvedené limity pro povinnost vyhlášení veřejného výběrového řízení. Jmenovitě jde o zakázku „Databanka společné historie Šumavy a Bavorského lesa - Museum Fotoateliér Seidel“, která má předpokládanou hodnotu ve výši 12.438.720,- Kč bez DPH, kde měla být vyhlášena nadlimitní veřejná zakázka, a pak také o zakázku s názvem „Stavební práce při změně vytápění objektu areálu Chvalšinská 242 Č. Krumlov“ s předpokládanou hodnotou 4.000.000,- Kč bez DPH, kde měla být vyhlášena veřejná zakázka malého rozsahu. U těchto dvou zakázek bylo tedy namísto zákona č. 137/2006 Sb. postupováno podle interní směrnice „Vnitřní pravidla pro zadávání veřejných zakázek.“

Následující seznam zobrazuje veřejné zakázky malého rozsahu s předpokládanou hodnotou nad 200.000,- Kč uskutečněné ve sledovaném období.

| Č. | Název zakázky | Typ výběrového řízení | Celková výše zakázky bez DPH | Předpokládaná cena bez DPH |
|----|--|----------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 1 | Stavební rekonstrukce synagogy | Otevřené řízení podlimitní | 13 480 000,00 Kč | 13 548 000,00 Kč |
| 2 | digitalizace MFAS | Otevřené zadávací řízení | 12 490 000,00 Kč | 13 410 000,00 Kč |
| 3 | Změna vytápění objektů Chvalšinská 242 | Zjednodušené podlimitní ř. | 3 220 727,00 Kč | 3 220 000,00 Kč |
| 4 | Chvalšinská 242 rekonstrukce čerpací stanice PHM | Výzva více zájemcům | 994 926,00 Kč | 990 000,00 Kč |

| Č. | Název zakázky | Typ výběrového řízení | Celková výše zakázky bez DPH | Předpokládaná cena bez DPH |
|----|---|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 5 | audioprůvodce +databanka MFAS | Zjednodušené podlimitní ř. | 974 000,00 Kč | 974 000,00 Kč |
| 6 | Latrán 20 - Obnova průčelí orient. do dvora | Zkrácené zadávací řízení | 785 650,00 Kč | 785 000,00 Kč |
| 7 | Latrán 13 Rekonstrukce kavárny "Kolektiv" | Výzva více zájemcům | - | 719 000,00 Kč |
| 8 | výměna oken BD Za nádražím 241 | Výzva více zájemcům | - | 716 000,00 Kč |
| 9 | Široká 78 | Zjednodušené podlimitní ř. | 643 000,00 Kč | 643 000,00 Kč |
| 10 | Areálové rozvody plynu Chvalšinská 242 | Zjednodušené podlimitní ř. | 616 713,00 Kč | 616 000,00 Kč |
| 11 | Latrán 16 - Rekonstrukce uliční fasády | Zkrácené zadávací řízení | 572 221,00 Kč | 572 000,00 Kč |
| 12 | Synagoga - vybavení objektu židlemi | Veřejná zakázka malého rozsahu | 493 513,80 Kč | 493 000,00 Kč |
| 13 | Tisk knihy MFAS | Zjednodušené podlimitní ř. | 484 763,00 Kč | 484 000,00 Kč |
| 14 | Synagoga Aron | Veřejná zakázka malého rozsahu | 465 230,00 Kč | 456 000,00 Kč |
| 15 | Chvalš. 242 Výměna výdejevých stojanů čerpací stanice | Výzva více zájemcům | 164 578,00 Kč | 430 000,00 Kč |
| 16 | Ubytování (Dalhousie univ.) | Požadavek klienta-zprostředkování | 566 456,00 Kč | 414 000,00 Kč |
| 17 | Latrán 20 Obnova oken orient. do dvora | Zkrácené zadávací řízení | 407 230,00 Kč | 377 000,00 Kč |
| 18 | Chvalšinská 242 - výměna oken pravé adm. Budovy | Zkrácené zadávací řízení | 337 117,00 Kč | 337 000,00 Kč |

| Č. | Název zakázky | Typ výběrového řízení | Celková výše zakázky bez DPH | Předpokládaná cena bez DPH |
|----|--|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| 19 | Latrán 20 fasáda fortna | Výzva více zájemcům | 324 956,09 Kč | 325 000,00 Kč |
| 20 | Seminární zahrada | VZMR | 355 226,00 Kč | 320 000,00 Kč |
| 21 | Služby zakázka Burkhard | Požadavek klienta-zprostředkování | 399 716,00 Kč | 308 000,00 Kč |
| 22 | Latrán 16 - okna | Výzva více zájemcům | 273 717,00 Kč | 283 000,00 Kč |
| 23 | Latrán 54 fasáda zadní trakt | Výzva více zájemcům | 268 292,00 Kč | 268 000,00 Kč |
| 24 | Ubytování (Dalhousie univ.) | požadavek klienta-zprostředkování | 458 645,00 Kč | 265 000,00 Kč |
| 25 | Zámecké schody 7 - obnova krytiny a klemp. Prvků | Zkrácené zadávací řízení | 206 960,00 Kč | 207 000,00 Kč |

7.3 Dělení veřejných zakázek s předpokládanou hodnotou nad 200.000,- Kč bez DPH včetně

7.3.1 Náklady

Následující tabulka ukazuje náklady společnosti v Kč spojené s nákupem podle obrátové předvahy, jejichž hodnota převýšila alespoň v jednom z analyzovaných roků stanovený limit 200.000 Kč.

| Účet | Popis | Náklad v Kč | | | |
|---------|------------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| | | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| 501 211 | Drobný DHM od 3001 | 240 710 | 451 780 | 265 793 | 268 821 |
| 501 325 | Knihy | 331 283 | 79 320 | 75 021 | 69 132 |
| 501 490 | Ostatní materiál | 602 709 | 504 904 | 542 358 | 578 372 |
| 502 110 | Elektrická energie | 721 231 | 688 684 | 598 472 | 60 448 |
| 502 120 | Plyn | 266 221 | 449 096 | 300 739 | 41 176 |
| 502 130 | Teplo | 249 699 | 23 724 | 22 287 | |
| 504 100 | Prodané zboží | 1 803 777 | 1 747 564 | 1 822 889 | 1 805 606 |
| 511 210 | Opravy a udržování budov | 888 326 | 1 133 962 | 901 072 | 1 092 936 |
| 511 220 | Opravy a udržování nad 100 tis. Kč | 1 976 541 | 2 832 135 | 2 122 906 | 1 217 056 |
| 511 240 | Opravy a udržování ostatní | 245 374 | 357 062 | 248 230 | 241 121 |
| 518 100 | Grant - Přeshraniční spolupráce | 383 219 | 18 500 | 0 | |
| 518 110 | Telefonní poplatky | 262 395 | 203 762 | 174 858 | 166 586 |
| 518 410 | Školné, kurzy | 209 579 | 92 373 | 83 404 | 181 492 |

| Účet | Popis | Náklad v Kč | | | |
|---------|------------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| | | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| 518 510 | Nájemné | 6 857 131 | 6 851 470 | 7 279 289 | 6 655 940 |
| 518 550 | Stočné | 203 064 | 251 405 | 156 304 | 68 208 |
| 518 600 | Historické průzkumy | 220 574 | 43 780 | 120 657 | 72 560 |
| 518 610 | Stavební práce | 196 681 | 238 912 | 195 257 | 142 258 |
| 518 810 | Služby výpočetní techniky | 468 207 | 527 035 | 545 008 | 484 038 |
| 518 820 | Zprostředkovatelské služby | 2 305 098 | 1 224 299 | 416 863 | 211 198 |
| 518 821 | Služby cestovní ruchu | | 2 023 808 | 1 599 321 | 1 688 827 |
| 518 830 | Oficiální informační systém | 545 030 | 495 390 | 395 364 | 435 926 |
| 518 840 | Průvodci | 682 523 | 828 878 | 599 199 | 479 450 |
| 518 850 | Servis parkovacího systému | 262 103 | 268 507 | 287 233 | 238 344 |
| 518 890 | Ostatní nakupované služby | 545 049 | 500 730 | 791 365 | 739 215 |
| 518 891 | Náklady spojené s cestovním ruchem | 1 037 856 | 1 333 444 | 1 291 733 | 1 403 782 |
| 518 895 | Úklidové služby | 864 171 | 828 595 | 851 008 | 808 135 |
| 518 910 | Digitalizace | 13 415 195 | | | |
| 548 500 | Pojištění | 314 805 | 322 066 | 320 995 | 311 769 |
| 562 000 | Úroky z úvěrů | 285 283 | 288 997 | 23 266 | |
| 568 210 | Bankovní poplatky | 315 241 | 269 476 | 250 460 | 248 823 |

501.211 - Drobný dlouhodobý hmotný majetek

Na účtu 501.211 jsou evidovány nákupy výpočetní techniky (počítače, sluchátka) nebo vybavení na údržbu parkingu (sekačka, motorová pila). Výkyv v roce 2013 je způsoben pořízením invalidní plošiny, stolu a dalších předmětů při rekonstrukci synagogy. Jedná se o různorodé předměty s cenou nižší než 200.000 Kč.

501.325 - Knihy

V roce 2012 byly vytištěny dvě knihy Poodhalená tajemství a Fotografická paměť generací pro propagační účely. Zjednodušené podlimitní řízení bylo realizováno v roce 2012 s názvem Tisk knihy MFAS. Vítězným uchazečem byla firma J. Karmášek a výsledná cena činila 484 tis. Kč. Knihy jsou evidovány na skladě a jednou ročně jsou rozdané knihy odúčtovány do nákladů.

501.490 - Ostatní materiál

Na účet 501.490 Spotřeba ostatního materiálu byly zaúčtovány nákupy např. tonerů, termopapírů a kotoučů do mincovních automatů, obálky a krabice, trhací mapy apod.

502 - Spotřeba energií

Na účtech 502 Spotřeba energií je evidována spotřeba elektřiny, plynu a tepla pouze v prostorách využívaných ČKRF. Pokles spotřeby tepla v roce 2013 je způsoben plynofikací budovy Chvalšinská 242. Elektřina a plyn jsou soutěženy společně s městem Český Krumlov.

504 - Prodané zboží

ČKRF prodává zboží v infocentru a v obchodu, který je umístěný v objektu Museum Fotoatelier Seidel. Prodávány jsou zejména pohlednice a známky, knihy a knižní průvodci. Ve sledovaném období mezi nejvýznamnější dodavatele prodávaného zboží s objemem nad 200.000 Kč patřily vždy Česká pošta, Velkoobchod MCU a dále v roce 2012 firma Karmášek. Výběr dodavatele knih a průvodců není uveden v seznamu realizovaných výběrových řízení.

511 - Opravy a údržba

Na účtu 511 Opravy a údržba jsou evidovány náklady na opravu a údržbu budov a jejich vnitřního vybavení. Jedná se zejména o malířské, instalatérské, elektrikářské, stavební či klempířské práce a dále o opravy a výměny kotlů.

Přestože většina položek nákladů zachycených na účtu 511 Opravy a udržování se pohybuje hodnotově do 10 tis. Kč, při kontrole byly zjištěny položky nákladů s cenou nad 200.000 Kč. Tyto položky jsou rovněž uvedeny v předloženém seznamu zakázek nad 200 tis. Kč s tím, že u těchto položek je uvedeno „bez VŘ“.

518.100 - Grant - Přeshraniční spolupráce

Účet obsahuje náklady spojené s realizací projektu Přeshraniční spolupráce. Jedná se o náklady na přepravu osob, výrobu letáků, výdaje na účinkující a prezentaci projektu a akcí v časopisech apod.

518.110 - Telefonní poplatky

Náklady na telefony v letech 2012 a 2013 převýšily částku 200.000 Kč. Od roku 2014 jsou již náklady na telefony pod úrovní 200 tis. Kč.

518.410 - Školné, kurzy

Náklady na školné a kurzy překročily částku 200 tis. Kč pouze v roce 2012. Jedná se o různé kurzy např. pro účetní a ekonomické pracovníky, pro pracovníky směnárny apod.

518.510 - Nájemné

ČKRF má pronajato od města Český Krumlov parkoviště a sklepy. Dále má ČKRF pronajatou kuželnu U Trojice.

518.550 - Stočné

Na účtu 518.550 jsou zachyceny náklady na vodné a stočné hrazené společnosti ČEVAK. a.s.

518.600 - Historické průzkumy

Částka 200.000 Kč byla překročena pouze v roce 2012. Nejvýznamnější položkou jsou projektové práce v souvislosti s obnovou průčelí objektu Latrán č. p. 20 ve výši 182 tis. Kč. Dodavatelem projektových prací byla společnost MURUS - PROJEKCE, spol. s r. o. V roce 2012 tato společnost fakturovala i další služby v souvislosti s opravou objektu Latrán č. p. 20.

518.610 - Stavební práce

Částka 200.000 Kč byla překročena pouze v roce 2013. Na tomto účtu jsou zachyceny např. náklady na roční údržbu zeleně, vyklízení objektů, zazimování apod.

518.810 - Služby výpočetní techniky

Náklady na služby výpočetní techniky obsahují náklady na správu sítě, správu bytové agendy nebo údržbu dat. Nejvyšší náklady byly v roce 2014, kdy byl vytvořen nový web. Při kontrole nákladů bylo zjištěno, že částku 200 tis. Kč převýšila fakturace pana Jílka za správu sítě. Na správu sítě nebylo vypsáno výběrové řízení.

518.820 - Zprostředkovatelské služby

Zprostředkovatelské služby zahrnují zejména náklady na vstupenky do zámku pro klienty cestovních kanceláří, kterým jsou vstupenky fakturovány spolu s průvodcovskými službami.

518.821 - Služby cestovního ruchu

Služby cestovního ruchu zahrnují ubytovací a stravovací služby a datové služby pro účastníky konferencí zajišťované ČKRF. Do roku 2012 zprostředkovatelské služby byly sledovány společně na účtu 518.821, od roku 2013 jsou sledovány odděleně.

518.830 - Oficiální informační systém

V nákladech jsou obsaženy náklady na správu serveru poskytované Jaroslavem Beritem, službu serverhousing poskytovanou TRANSOFT, a.s. a dále např. hostingové služby.

518.840 - Průvodci

Jedná se o průvodcovské služby fakturované fyzickými osobami.

518.850 - Servis parkovacího systému

Jedná se o podporu parkovacího systému. Podporu zajišťuje firma DESIGNA Parking & Access s.r.o., která systém dodávala.

518.890 - Ostatní nakupované služby

Jedná se o různé nakupované služby např. přípravy letáků, korektury textů, odměny za umělecký výkon, zpracování hotovosti na parkovištích a další.

518.891 - Náklady spojené s cestovním ruchem

Jedná se o náklady spojené s cestovním ruchem financované z dotace od Města Český Krumlov. Náklady tvoří tvorba a výlep letáků, propagace v médiích a další.

518.895 - Úklidové služby

Jedná se o úklidové služby poskytované zejména společností ISS Facility Services s.r.o., která byla vybrána ve výběrovém řízení organizovaném Městem Český Krumlov.

518.910 - Digitalizace

Jedná se o digitalizaci archivu Museum Fotoateliér Seidel provedenou v roce 2012 v rámci projektu digitalizace archivu Musea Fotoateliér Seidel s podporou z programu Cíl 3, přeshraniční spolupráce Česká republika - Svobodný stát Bavorsko. Projekt byl realizován společností WAY UP s.r.o. Společnost WAY UP s.r.o. byla vybrána v otevřeném zadávacím řízení.

548.500 - Pojištění

Pojištění je fakturováno prostřednictvím pojišťovacího makléře společností INPOL, a. s. kromě pojištění cestovní kanceláře (odpovědnosti a proti úpadku), které je fakturováno přímo společností Generali Pojišťovna a. s. Roční fakturace společnosti INPOL, a. s. přesahuje částku 200.000 Kč.

562.000 - Úroky z úvěrů

Nákladové úroky tvoří zaplacené úroky z úvěru ČSOB.

568.210 - Bankovní poplatky

Na tomto účtu jsou zachyceny náklady za poplatky za vedení účtu, správu úvěrových účtů a poplatky za bankovní operace. Společnost má zřízeny účty u Oberbank AG, ČSOB a Komerční banky.

7.3.2 Pořízení dlouhodobého majetku

Následující tabulka ukazuje přírůstky dlouhodobého majetku v Kč podle obrátové předvahy, jejichž hodnota převýšila alespoň v jednom z analyzovaných roků stanovený limit 200.000 Kč.

| Účet | Popis | Přírůstek dlouhodobého majetku v Kč | | | |
|---------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------|---------|---------|
| | | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| 021 000 | Budovy, haly | 1 210 722 | 4 038 311 | 89 887 | 0 |
| 021 100 | Kulturní památky | 12 882 780 | 2 043 285 | 686 550 | 48 705 |
| 021 200 | Inženýrské sítě | 0 | 803 201 | 0 | 0 |
| 022 100 | Stroje, přístroje, zařízení | 219 042 | 455 158 | 284 045 | 114 692 |
| 022 300 | Inventář | 100 399 | 258 006 | 658 745 | 93 443 |

021.000 - Budovy, haly

V roce 2012 byla pořízena garáž v hodnotě 274 tis. Kč a dále byla provedena výměna oken v objektu Za nádražím 241 ve výši 936 tis. Kč. Výměnu oken provedla firma UNIWIN - okna a dveře na základě výběrového řízení.

Nejvýznamnějším přírůstkem v roce 2013 pak byly výdaje na rekonstrukci objektu Chvalšinská 242. Celkové výdaje na rekonstrukci činily 4.018 tis. Kč. Na jednotlivé části rekonstrukce byla vypisována výběrová řízení. Část výdajů je zachycena také na účtu 021.200 Inženýrské sítě.

021.100 - Kulturní památky

V roce 2012 jsou přírůstky dlouhodobého majetku tvořeny zejména rekonstrukcí Schieleho domku č. p. 343, objektu Široká 78 a objektu Latrán 13. Tyto rekonstrukce byly provedeny na základě výběrových řízení realizovaných v roce 2011, tedy mimo sledované období.

V následujícím roce přírůstek majetku tvoří výdaje na rekonstrukci Synagogy po snížení o přijatou dotaci ve výši 1.993 tis. Kč. Stavební práce provedlo Sdružení pro revitalizaci objektu Synagogy vybrané na základě otevřeného podlimitního řízení. V roce 2014 pak byla provedena rekonstrukce objektů Latrán 13 ve výši 303 tis. Kč a Latrán 20 ve výši 257 tis. Kč. ČKRF uvádí, že na výběr dodavatele těchto dvou rekonstrukcí nebylo provedeno výběrové řízení. Rekonstrukci objektu Latrán 13 provedla společnost Grifstav s.r.o. a objektu Latrán 20 společnost VIDOX s. r. o.

021.200 - Inženýrské sítě

V roce 2013 byla realizována plynofikace objektu Chvalšinská 242 ve výši 803 tis. Kč. Pro účely plynofikace bylo realizováno zjednodušené podlimitní výběrové řízení s názvem Změna vytápění objektů Chvalšinská 242.

022.100 - Stroje, přístroje, vybavení

V prvním roce sledovaného období byl nejvýznamnějším přírůstkem pořízení audioprůvodce. Tuto zakázku provedla společnost Promotion and Education, s.r.o. na základě zjednodušeného podlimitního řízení. V dalších letech pořizovací cena žádného z přírůstků dlouhodobého majetku nepřevýšila částku 200 tis. Kč.

022.300 - Inventář

V roce 2013 a 2014 byly do dlouhodobého majetku zařazeny výdaje na vybavení synagogy židlemi a áron. Pořízení obou položek proběhlo na základě výběrového řízení.

7.3.3 Shrnutí

Při kontrole nákladů a pořízení dlouhodobého majetku byly identifikovány nákupy s hodnotou nad 200 tis. Kč, u kterých nebylo provedeno výběrové řízení. Jedná se zejména o dodavatele prací při rekonstrukcích a opravách historických budov. Tyto případy jsou uvedeny i na seznamu zakázek nad 200 tis. Kč, které realizoval ČKRF v období 2012 - 2015. Tyto zakázky jsou uvedeny na následující straně. Kromě těchto případů byly identifikovány i další platby dodavatelům, které v souhrnu za rok převyšují stanovenou částku 200.000 Kč. Jedná se o:

- Karmášek - dodávka knih v roce 2012,
- Velkoobchod MCU - dodávka knih,
- Pan Jílek - služby správy sítě,
- DESIGNA Parking & Access s.r.o. - servis parkovacího systému,
- INPOL, a. s. - zprostředkování pojištění.

Zakázky s hodnotou nad 200.000 Kč, u kterých nebylo provedeno výběrové řízení:

| Č. | Rok | Název zakázky | Výše zakázky v Kč | Dodavatel | Zdůvodnění postupu ČKRF |
|----|------|---|-------------------|---------------|--|
| 14 | 2014 | Latrán 20 sanace a základy 1.NP dvorního křídla | 487 000 | Vidox | Rozhodnutí jednatele |
| 19 | 2014 | Projekt rekonstrukce autobusového nádraží | 385 000 | A 8000 | Návaznost na předchozí práce zajišťované Městem ČK. |
| 21 | 2012 | Latrán 54 Rekonstrukce obchodu - Perníky | 345 000 | Povltavská | V souladu s interními pravidly r. 2012 |
| 27 | 2012 | Rekonstrukce bytu Urbinská 150 | 271 000 | Povltavská | V souladu s interními pravidly r. 2012 |
| 28 | 2012 | Administrace výběrového řízení | 271 000 | EB Consulting | |
| 31 | 2013 | Herní prvky Jelení zahrada | 248 000 | Moštěková | Rozhodnutí jednatele |
| 32 | 2013 | Urbinská 150 | 248 000 | Povltavská | V souladu s interními pravidly r. 2012 |
| 33 | 2014 | Latrán 13 - Rekonstrukce obchodu | 242 000 | Grifstav | Při zahájení předpokládané práce do 150 tis. Kč |
| 34 | 2013 | Chvalšinská 242, - oprava střech dílen | 222 000 | Stepok | Havárie, při zahájení předpokládané práce do 150 tis. Kč |
| 35 | 2014 | Latrán 37 - Rekonstrukce toalet | 222 000 | Vidox | Při zahájení předpokládané práce do 150 tis. Kč |
| 37 | 2012 | Latrán 20 | 205 000 | MURUS | V souladu s interními pravidly r. 2012 |
| 40 | 2012 | Kuchyně pro Širokou 78-9. | celkem 720 000 | | Každá kuchyně má jednotlivou smlouvu |

Zdroj: Seznam_zakazek_nad_200_000_Kc_2012_2015.xls

Dvanáct zakázek s hodnotou nad 200 tis. Kč bylo realizováno bez výběrového řízení. Kromě administrace veřejné zakázky se ve všech ostatních případech jednalo o rekonstrukce či opravy nemovitého majetku. U čtyř zakázek realizovaných v roce 2012 společnost uvedla, že postupovala v souladu s interními pravidly roku 2012. Vnitřní pravidla platná v roce 2012 pro zakázky do hodnoty 500.000 Kč bez DPH pouze stanovila, že ředitel společnosti schvaluje příslušným zaměstnancem společnosti zpracované zadání a výběr. Požadavek na oslovení minimálního počtu potencionálních uchazečů a další detailní požadavky pravidla neuváděla. U dalších zakázek společnost ČKRF zdůvodnila svůj postup tím, že ve dvou případech byla předpokládaná cena zakázky nižší než výsledná fakturovaná částka z důvodu víceprací, jedna zakázka navazovala na předchozí stavební práce a u jedné zakázky byl vybrán dodavatel na základě rozhodnutí jednatelů. U třech zakázek vysvětlení poskytnuto nebylo.

Směrnice Vnitřní pravidla pro zadávání veřejných zakázek, účinná od 18. 2. 2013, již jednoznačně stanoví pro veřejné zakázky malého rozsahu II. kategorie (předpokládaná hodnota zakázky od 150.001,- Kč do 500.000,- Kč bez DPH) povinnost provést průzkum trhu a oslovit minimálně tři potencionální uchazeče.

Pravidla stanoví povinnost archivovat tyto doklady prokazující postup výběru dodavatele:

- a) doklady prokazující oslovení min. 3 dodavatelů,
- b) cenové nabídky uchazečů,
- c) řádně vyplněný a podepsaný protokol o zkráceném zadávacím řízení pro VZMR II. kategorie,
- d) smlouva, případně uchazečem písemně akceptovaná objednávka,
- e) případně jiné doklady související s VZMR.

Podle názoru auditorů došlo v případě zakázek na opravy s hodnotou nad 200.000 Kč vyhlášených od 18. 2. 2013, u kterých nebylo provedeno výběrové řízení, k porušení Vnitřní pravidel pro zadávání veřejných zakázek.

Dodavatel pro rekonstrukci a opravy je vždy pro každý objekt vybírán samostatně. Auditori upozorňují na skutečnost, že kontrolní orgány mohou v některých případech tento postup hodnotit jako dělení zakázek. Z hlediska opatrnosti auditori doporučují seskupit plánované rekonstrukce a opravy, vypsát výběrové řízení dle pravidel pro zakázky v celkové hodnotě plánovaných rekonstrukcí. Zakázku rozdělit na části dle jednotlivých objektů. Potencionální dodavatelé se budou moci účastnit jedné či více částí výběrového řízení. U neplánovaných oprav auditori doporučují vysoutěžit rámcové smlouvy s dodavateli, kteří by pak prováděli dané rekonstrukce.


Při analýze zápisů z jednání dozorčí rady auditorů tým také prověřil podnět dozorčí rady ze dne 20. 10. 2014, kde dozorčí rada shledala závažné nedostatky u zkráceného zadávacího řízení pro VZMR II. kategorie na akci Výměna oken orientovaných do dvora - Latrán 20, Český Krumlov. Dozorčí rada konstatovala, že: „...výběrové řízení popíralo všechna obecně platná pravidla při zadávání a vyhodnocování obdobných řízení. Výběr jednotlivých uchazečů byl proveden neprofesionálně či účelově, bez zjevného zřetele na předmět činnosti uchazečů. Vyhodnocení jednotlivých nabídek bylo provedeno povrchně, při uplatnění standardní kontroly nabídek není možné zjevné základní chyby přehlédnout.“ Dozorčí rada se dále domnívala, že tímto výběrovým řízením byl upřednostněn předem vybraný uchazeč a nebylo tedy docíleno nejlepší ceny. Dle jejího názoru mělo být řízení při zjištění takto závažných nedostatků zrušeno a mělo být vypsáno znovu s oslovením jiných subjektů.


Z podnětu dozorčí rady bylo toto výběrové řízení podrobena veřejnosprávní kontrole, kterou dne


10. 10. 2015 provedla Mgr. Jana Kitzbergerová, jakožto právnická veřejných zakázek. V rámci této kontroly proběhla schůzka mezi zástupci města, zástupci zadavatele a zmíněnou paní Mgr. Kitzbergerovou. Pan Ing. Reitinger ve zprávě z kontroly vysvětlil, že zpracování podkladů k zadávacímu řízení bylo provedeno ve velké časové tísni, jelikož pro možnost financovat tuto veřejnou zakázku z části z dotačních prostředků bylo k dispozici velmi málo času.


Auditorský tým věc konzultoval přímo s panem Ing. Reitingem a seznámil se také s výsledkem veřejnosprávní kontroly. Po analýze dostupných podkladů auditorský tým konstatuje, že z procesního hlediska bylo výběrové řízení provedeno v pořádku a z tohoto hlediska nebyly shledány žádné nedostatky. Výběr dodavatelů byl nicméně značně ovlivněn potřebou získat hodnotitelné nabídky ve velmi krátkém čase a tím byla snížena kvalita dokumentace k výběrovému řízení a jeho transparentnost.


7.4 Zjištění


| | | |
|-------------|---|--|
| 1 |  | Neaktuálnost vnitřních pravidel pro zadávání veřejných zakázek z roku 2013 |
| Zjištění: | | <p>Vnitřní pravidla pro zadávání veřejných zakázek z roku 2008 stanovila, že:</p> <p>„Veřejnou zakázku, jejíž předpokládaná hodnota nepřesáhne 2 000 000,- Kč bez DPH v případě veřejné zakázky na dodávky nebo služby nebo 6 000 000,- Kč bez DPH v případě veřejné zakázky na stavební práce ("veřejná zakázka malého rozsahu"), není zadavatel povinen zadávat podle zákona o veřejných zakázkách, je však povinen dodržet zásady transparentnosti, rovného zacházení a zákaz diskriminace.“</p> <p>Přestože od 1. 4. 2012 byly podle zákona č. 137/2006 Sb. za zakázky malého rozsahu považovány veřejné zakázky na služby a dodávky, jejichž předpokládaná hodnota nedosáhla 1 mil. Kč a veřejné zakázky na stavební práce, jejichž předpokládaná hodnota nedosáhla 3 mil. Kč, Vnitřní pravidla pro zadávání veřejných zakázek byla aktualizována až v průběhu roku 2013</p> <p>Následně od 1. ledna 2014 platí nové limity pro veřejné zakázky malého rozsahu, které se nezadávají podle zákona. Limit pro dodávky a služby od roku 2014 činí 2 000 000 Kč a 6 000 000 Kč pro stavební práce. Na základě této změny zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, Vnitřní pravidla pro zadávání veřejných zakázek nebyla aktualizována.</p> |
| Doporučení: | | <p>Nastavit systém aktualizace interní dokumentace v závislosti na legislativních změnách. Aktuálnost interní dokumentace by měla být pravidelně posuzována, např. vždy k 1. 1. kalendářního roku. Rovněž směrnice by měly být aktualizovány k datu účinnosti legislativních změn.</p> |


| | | |
|-------------|---|--|
| 2 |  | Porušení směrnice Vnitřní pravidla pro zadávání veřejných zakázek |
| Zjištění: | | <p>Při kontrole nákladů a pořízení dlouhodobého majetku byly identifikovány nákupy s hodnotou nad 200 tis. Kč, u kterých nebylo provedeno výběrové řízení. Jedná se zejména o dodavatele prací při rekonstrukcích a opravách historických budov. Tyto případy jsou uvedeny i na seznamu zakázek nad 200 tis. Kč, které realizoval ČKRF v období 2012 - 2015. Kromě těchto případů byly identifikovány i další platby dodavatelům, které v souhrnu za rok převyšují stanovenou částku 200.000 Kč. Jedná se o:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Velkoobchod MCU - dodávka knih, ▪ Pan Jílek - služby správy sítě, ▪ DESIGNA Parking & Access s.r.o. - servis parkovacího systému, ▪ INPOL, a. s. - zprostředkování pojištění. <p>Podle názoru auditorů došlo v případě zakázek s hodnotou nad 200.000 Kč vyhlášených od 18. 2. 2013, u kterých nebylo provedeno výběrové řízení, k porušení Vnitřní pravidel pro zadávání veřejných zakázek.</p> |
| Doporučení: | | Dodržovat Vnitřní pravidla pro zadávání veřejných zakázek. |

| | | |
|-------------|---|--|
| 3 |  | Reference jako hodnotící kritérium |
| Zjištění: | | <p>V zakázkách malého rozsahu „Stavební práce při obnově uličních průčelí domu Latrán 16“ a „Obnova průčelí orientovaných do dvora domu Latrán 20“ bylo použito jako hodnotící kritérium reference s váhou 20 %.</p> <p>Podle § 56 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, se předložením seznamu významných dodávek realizovaných dodavatelem dokládá splnění technických kvalifikačních předpokladů dodavatele pro plnění veřejné zakázky. Z výše uvedeného lze dovodit, že reference dodavatele nejsou hodnotícím kritériem.</p> |
| Doporučení: | | Auditoři nedoporučují volbu referencí jako dílčího hodnotícího kritéria ani v případě veřejných zakázek malého rozsahu. |

| 4 |  | Komunikace s uchazeči o veřejnou zakázku |
|-------------|---|--|
| Zjištění: | | <p>Ing. Tomáš Palouda v oslovení potencionálních uchazečů o zakázku „Úpravy bývalé jezuitské zahrady v Horní ulici v Českém Krumlově (Seminární zahrada)“ uvádí: „V případě dotazů se na nás obračejte přes zde uvedená spojení.“ Níže je pak uvedena adresa ČKRF, telefon, mobil a email Ing. Paloudy. Mobilní telefon pan Palouda uvádí i u dalších zakázek.</p> <p>V zadávací dokumentaci „Chvalšinská 242 rekonstrukce čerpací stanice PHM“ je stanovena možnost prohlídky interiérů po předchozí domluvě.</p> <p>Auditoři se domnívají, že při komunikaci s jednotlivými uchazeči existuje riziko porušení zásad transparentnosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace v souladu s § 6 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách poskytnutím neoprávněné výhody jednomu uchazeči.</p> |
| Doporučení: | | <p>V zadávací dokumentaci stanovit termín společné prohlídky všech uchazečů o zakázku. S uchazeči o veřejné zakázky komunikovat výhradně písemně. Odpovědi na obdržené dotazy rozesílat na všechny oslovené uchazeče.</p> |

| 5 |  | Zakázky na rekonstrukce a opravy budov |
|-------------|---|---|
| Zjištění: | | <p>Dodavatel pro rekonstrukci a opravy je vždy pro každý objekt vybírán samostatně. Auditoři upozorňují na skutečnost, že kontrolní orgány mohou v některých případech tento postup hodnotit jako dělení zakázek.</p> |
| Doporučení: | | <p>Z hlediska opatrnosti auditoři doporučují seskupit plánované rekonstrukce a opravy, vypsát výběrové řízení dle pravidel pro zakázky v celkové hodnotě plánovaných rekonstrukcí. Zakázku rozdělit na části dle jednotlivých objektů. Potencionální dodavatelé se budou moci účastnit jedné či více částí výběrového řízení. U neplánovaných oprav auditoři doporučují vysoutěžít rámcové smlouvy s dodavateli, kteří by pak prováděli dané práce.</p> |

| 6 |  | Vícepráce u stavebních prací |
|-------------|---|--|
| Zjištění: | | <p>Při kontrole zakázek byly zjištěny realizované vícepráce a navýšení smluvní ceny. Jedná se např. o tyto případy:</p> <p>Dodatkem č. 1 ke smlouvě o dílo č. ČKRF2012 SYNAGOGA ze dne 10. 9. 2012 došlo k navýšení ceny díla v důsledku víceprací z 13.480 tis. Kč na 13.563 tis. Kč.</p> <p>Dodatkem č. 1 ke smlouvě o dílo ze dne 23. 4. 2012 na zhotovení díla „Obnova průčelí orientovaných do ulice Na Fortně“ došlo ke zvýšení ceny díla v důsledku víceprací z 325 tis. Kč na 388 tis. Kč.</p> <p>Dokumentace k veřejným zakázkám neobsahuje zdůvodnění víceprací.</p> |
| Doporučení: | | <p>Zlepšit dokumentaci k veřejným zakázkám tak, aby bylo zřejmé, že potřeba dodatečných prací vznikla v důsledku okolností, které zadavatel jednající s náležitou péčí nemohl předvídat, a tyto dodatečné stavební práce nebo dodatečné služby jsou nezbytné pro provedení původních stavebních prací.</p> |

| 7 |  | Uchovávání podkladů k veřejným zakázkám |
|-------------|---|--|
| Zjištění: | | <p>Auditoři si při posouzení zadávání veřejných zakázek z let 2012 - 2015 vyžádali veškeré podklady k těmto zakázkám. Podklady k výběrovému řízení „Rekonstrukce kavárny Kolektiv - Latrán 13“ však nebyly dodány. Nejprve bylo sděleno, že externí inženýr ČKRF z ateliéru Tomáš Novák má podklady u sebe, jelikož řeší reklamaci spojenou s tímto řízením. Poté se auditoři dozvěděli, že zmíněný externí inženýr nemůže podklady ve svém ateliéru dohledat.</p> |
| Doporučení: | | <p>Pečlivěji schraňovat podklady k veřejným zakázkám a při poskytnutí třetím osobám požadovat jejich navrácení zpět k uchování v prostorách ČKRF.</p> |

8. PROCES ŘÍZENÍ A KONTROLY

Zakladatelská listina společnosti ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND, spol. s r.o. (schváleno usnesením zastupitelstva města Český Krumlov č. 0066/ZM5/2014, ze dne 29. 5. 2014) stanoví, že orgány společnosti jsou:

- A) valná hromada, resp. jediný společník společnosti,
- B) jednatelé,
- C) dozorčí rada.

Zakladatelská listina v čl. IX. Orgány společnosti popisuje pravomoci a způsob jednání jednotlivých orgánů společnosti. Tyto skutečnosti jsou detailněji popsány v další části této kapitoly.

8.1 Valná hromada

Zakladatelská listina uvádí, že působnost valné hromady vykonává v jednočlenné společnosti její společník. Rozhodnutí společníka musí mít písemnou formu a musí být podepsáno společníkem. Písemná rozhodnutí společníka musejí být doručena jednatelům a dozorčí radě.

Dle ustanovení § 102 odst. 2 písm. c) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, vykonává město Český Krumlov působnost jediného společníka prostřednictvím rady města, pokud zákon o obcích nesvěřuje tuto pravomoc do působnosti jiného orgánu města v určitých případech.

Do pravomoci jediného společníka vykonávané prostřednictvím rady města náleží mimo jiné:

- a) schvalování roční účetní závěrky, rozdělení zisku a úhrady ztráty,
- b) rozhodování o použití rezervního fondu,
- c) jmenování, odvolání a odměňování jednatelů a schvalování smluv o výkonu funkce jednatele,
- d) jmenování, odvolání a odměňování členů dozorčí rady,
- e) schvalování prodeje, darování a nákupu nemovitého majetku,
- f) schvalování pronájmu nemovitého majetku a nebytových prostor na dobu delší než deset let,
- g) schvalování zastavení nemovitého majetku a zřízení věcného břemene na nemovitostech v majetku společnosti,
- h) schvalování uzavření smlouvy o převzetí dluhu, o převzetí ručitelského závazku, o přistoupení k závazku,
- i) schvalování koncepce rozvoje společnosti,
- j) schvalování podnikatelského plánu společnosti na příslušný kalendářní rok,
- k) schvalování kapitálové účasti společnosti v jiných obchodních společnostech,
- l) další otázky, které do působnosti valné hromady svěřuje zákon.

Do pravomoci jediného společníka vykonávané prostřednictvím zastupitelstva města náleží mimo jiné:

- a) rozhodování o změně obsahu společenské smlouvy,
- b) rozhodování o zvýšení nebo snížení základního kapitálu,
- c) rozhodování o změně předmětu podnikání společnosti.

Jediný společník si může vyhradit i rozhodování dalších věcí včetně těch, které tato společenská smlouva svěřuje jiným orgánům společnosti.

Jednání jediného společníka se řídí jednacím řádem rady, případně zastupitelstva města Český Krumlov. Podle usnesení orgánů města vydává zástupce jediného společníka (starosta nebo místostarosta města Český Krumlov) rozhodnutí jediného společníka ve formě stanovené pro takové úkony platným právním řádem. Jediný společník si vyhrazuje právo schvalovat i další v této listině přímo nespécifikované otázky, resp. rozhodovat o dalších v této listině přímo nespécifikovaných otázkách.

Auditoři obdrželi všechna usnesení z jednání Rady města Český Krumlov při výkonu působnosti jediného společníka Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r. o. Následující tabulka ukazuje počet jednání v jednotlivých letech:

| Rok | Počet jednání | Projednávané body |
|------|---------------|---|
| 2012 | 5 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Podnikatelský plán společnosti na rok 2012. ▪ Úsporná opatření v oblasti provozních nákladů. ▪ Uzavření smlouvy o poskytnutí krátkodobého a střednědobého revolvingového úvěru. ▪ Prodloužení termínu dokončení rekonstrukce nemovitostí „Široká čp. 77“. ▪ Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti v roce 2011 a hodnocení plnění podnikatelského plánu, obsah výroční zprávy společnosti včetně zprávy auditora o ověření účetní závěrky, stanovisko dozorčí rady, obsah zprávy o vztazích mezi propojenými osobami. ▪ Koupě objektu na st. parcele č. 3031 a st. parcely č. 3031. ▪ Schválení věcného břemene uložení stavby plynovodu na pozemcích ve prospěch společnosti E.ON Distribuce a.s. ▪ Mimořádné odměny jednatelům. ▪ Veřejná zakázka na dodavatele rekonstrukce synagogy. |
| 2013 | 7 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktualizace koncepce rozvoje společnosti. ▪ Podnikatelský plán společnosti na rok 2013. ▪ Vnitřní pravidla pro zadávání veřejných zakázek malého rozsahu. ▪ Prodej bytové jednotky. ▪ Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti v roce 2012, hodnocení plnění podnikatelského plánu na rok 2012, obsah výroční zprávy včetně zprávy auditora, stanovisko dozorčí rady k výsledkům hospodaření, obsah zprávy o vztazích mezi propojenými osobami. ▪ Projekt tržnice na parkovišti P3 Český Krumlov. ▪ Mimořádné odměny jednatelům. ▪ Veřejná zakázka Plynofikace areálu Chvalšinská 242 - rozvody a Plynofikace areálu Chvalšinská 242 - objekty. ▪ Prodloužení termínu dokončení rekonstrukce nemovitostí „Široká čp. 77“. ▪ Odstoupení od kupní smlouvy a dohody o zřízení věcného práva předkupního uzavřené dne 20. 12. 2004 s kupujícím Classic Pub Invest, a.s. ▪ Aktualizace Rámcových pravidel společnosti pro pronajímání nebytových prostor. ▪ Interní pravidla odměňování. |

| Rok | Počet jednání | Projednávané body |
|------|---------------|--|
| 2014 | 4 | <ul style="list-style-type: none">▪ Návrh podnikatelského plánu společnosti na rok 2014.▪ Vyhodnocení podnikatelského plánu na rok 2013, výroční zprávy včetně zprávy auditora o ověření účetní závěrky, stanovisko dozorčí rady k výsledkům hospodaření za rok 2013, zprávu o vztazích mezi propojenými osobami.▪ Mimořádné odměny jednatelům společnosti.▪ Prodloužení termínu dokončení revitalizace bývalé Spirovy papírny společnosti MEXUM s.r.o.▪ Uzavření dohody o narovnání se společností Classic Pub Invest, a.s., smluvní pokuta a akceptaci nového termínu dokončení stavby.▪ Schválení členů dozorčí rady.▪ Interní pravidla odměňování. |
| 2015 | 3 | <ul style="list-style-type: none">▪ Jmenování Ing. Petra Kubaly jednatelem společnosti.▪ Podnikatelský plán na rok 2015.▪ Uzavření dodatku ke kupní smlouvě s kupujícím CK - Hotels, a.s.▪ Vyhodnocení plnění podnikatelského plánu na rok 2014, výroční zpráva za rok 2014 včetně zprávy auditora o ověření účetní závěrky, stanovisko dozorčí rady k výsledkům hospodaření za rok 2014, zprávu o vztazích mezi propojenými osobami.▪ Zpráva o činnosti dozorčí rady za rok 2014.▪ Mimořádné odměny jednatelům. |

Auditoři hodnotí činnost valné hromady v souladu s platnou legislativou, Zakladatelskou listinou i běžnou praxí.

8.2 Jednatelé

Zakladatelská listina společnosti ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND, spol. s r.o. (schváleno usnesením zastupitelstva města Český Krumlov č. 0066/ZM5/2014, ze dne 29. 5. 2014) stanoví:

Statutárním orgánem společnosti jsou jednatelé. Společnost má tři jednatele. Jednatelům náleží obchodní vedení společnosti.

Dva jednatelé podepisují společně v následujících případech:

- a) nákup, prodej a darování nemovitého majetku a pronájem nemovitého majetku včetně nebytových prostor na dobu určitou delší než jeden rok nebo na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou delší než jeden rok,
- b) zřízení zástavního práva nebo věcného břemene k nemovitostem v majetku společnosti, přijetí a poskytnutí úvěru nebo půjčky, převzetí dluhu, převzetí ručitého závazku, přistoupení k závazku,
- c) uzavření dohody o splátkách s lhůtou splatnosti delší než 18 měsíců,
- d) uzavření smlouvy o dílo s cenou plnění nad 500.000,- Kč bez DPH.

Jednatelé jsou povinni zajistit řádné vedení předepsané evidence a účetnictví, vést seznam společníků a informovat společníka o záležitostech společnosti.

Jednatelé rozhodují samostatně o všech otázkách, které nejsou podle zakladatelské listiny, zákona nebo rozhodnutí valné hromady vymezeny valné hromadě (jedinému společníkovi společnosti).

Jednatelé jsou oprávněni a povinni v souladu s právními předpisy mimo jiné:

- a) podávat návrhy na změnu zápisu do obchodního rejstříku tak, aby údaje o společnosti zapsané odpovídaly skutečnosti,
- b) připravovat a svolávat jednání valné hromady (společníka společnosti a zabezpečovat plnění přijatých usnesení (rozhodnutí),
- c) schvalovat pronájem nemovitého majetku a nebytových prostor nejdéle na dobu deseti let a pronájem bytů na dobu určitou i neurčitou,
- d) předkládat valné hromadě, resp. jedinému společníkovi, po projednání v dozorčí radě ke schválení podnikatelský plán společnosti na příslušný kalendářní rok,
- e) předkládat valné hromadě, resp. jedinému společníkovi, po projednání v dozorčí radě ke schválení roční účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty,
- f) v souladu s obecně závaznými předpisy ustanovovat po projednání v dozorčí radě auditora a uzavírat s ním smlouvu,
- g) schvalovat organizační strukturu společnosti, případně další interní organizační předpisy upravující vnitřní pravidla řízení a fungování společnosti,
- h) jmenovat zástupce společnosti v orgánech právnických osob, na jejichž podnikání nebo jiné činnosti se podílí jako společník, podílník nebo člen,
- i) účastnit se na žádost dozorčí rady jejího zasedání.

Společnost měla po celou dobu sledovaného období 2012 - 2015 tři jednatele. Jednatel Ing. Miroslav Reitinger je ve funkci ředitele společnosti a je pověřený jejím řízením. Ostatní dva jednatelé nejsou zapojeni do každodenního řízení společnosti.

Jednání jednatelů probíhalo ve sledovaném období obvykle jednou měsíčně. Až do roku 2014 se jednání účastnil kromě jednatelů i Ing. Josef Hermann, ekonom společnosti. V letech 2012 a 2013 se

vybraných jednání účastnil i zástupce dozorčí rady. Auditorům byly předloženy zápisy z porad jednatelů. Z předložených zápisů je zřejmý program jednání i přijatá usnesení jednatelů. Informaci o splnění úkolu zápis již neobsahuje.

| Rok | Počet jednání | Projednávané body |
|------|---------------|--|
| 2012 | 12 | <ul style="list-style-type: none">▪ Podnikatelské plány za jednotlivé roky.▪ Valorizace nájemného o inflaci, slevy na nájemném, splátky apod.▪ Úspory nákladů.▪ Systém odměňování zaměstnanců.▪ Pronájem bytů a nebytových prostor.▪ Prodeje nemovitého majetku.▪ Neuhrazené pohledávky.▪ Veřejné zakázky.▪ Čerpání úvěru. |
| 2013 | 18 | |
| 2014 | 13 | |
| 2015 | 10 | |
| | | |

Auditoři hodnotí činnost jednatelů v souladu s platnou legislativou, Zakladatelskou listinou i běžnou praxí.

8.3 Dozorčí rada

Dozorčí rada plní funkci kontrolního orgánu. Dozorčí rada má 3 členy. Členové dozorčí rady volí ze svého středu předsedu dozorčí rady.

Dozorčí rada má právo:

- a) dohlížet na činnost jednatelů,
- b) nahlížet do obchodních a účetních knih a jiných dokladů a kontrolovat tam obsažené údaje,
- c) přezkoumávat roční účetní závěrku a vyjadřovat se k návrhu jednatelů na rozdělení zisku a úhrady ztrát a použití rezervního fondu,
- d) vyjadřovat se k návrhu podnikatelského plánu společnosti na příslušný kalendářní rok,
- e) podávat jedinému společníkovi zprávy o své činnosti a o hospodaření společnosti, a to nejméně jednou ročně, nestanoví-li jediný společník kratší termín,
- f) účastnit se zasedání jediného společníka vykonávajícího působnost valné hromady a vyžadovat udělení slova kdykoliv o to její člen požádá,
- g) požádat starostu města o svolání zasedání rady města, vyžadují-li to zájmy společnosti,
- h) požádat o účast jednatele na svém zasedání,
- i) podat žalobu podle § 191 zákona o obchodních korporacích.

Dozorčí rada je usnášení schopná, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K usnesení je zapotřebí souhlasu většiny přítomných členů.


| Rok | Počet jednání | Projednávané body |
|------|---------------|--|
| 2012 | 6 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plán ČKRF na rok 2012. ▪ Vyjádření k analýze mzdových nákladů. ▪ Pohledávky po lhůtě splatnosti. ▪ Návrh úspor provozních nákladů. ▪ Návrh výše a způsobu vyplácení pohyblivé složky mzdy. ▪ Doporučení dozorčí rady pro VH. ▪ Vyhodnocení plnění nákladové kvóty. ▪ Příprava plánu 2013. ▪ Studie využití objektu Hradební. |
| 2013 | 4 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Podnikatelský plán na rok 2013. ▪ Pohledávky po lhůtě splatnosti a účtování úroků z prodlení. ▪ Nájmy z nebytových prostor. ▪ Vypovězení smlouvy na zajištění inženýrské činnosti na revitalizaci klášterů. ▪ Pravidla pro pronajímání nebytových prostor. Zásady pro uplatňování inflační valorizace (slev) nájemného. ▪ Provoz kuželny. ▪ Úspory nákladů. ▪ Aktualizace webových stránek. |
| 2014 | 4 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Výsledek hospodaření, úspory nákladů, navýšení výnosů. ▪ Pohledávky po lhůtě splatnosti. ▪ Podnikatelský plán na rok 2014. ▪ Projekty a záměry ČKRF 2014. ▪ Aktualizace webových stránek. ▪ Účetní závěrka 2013. ▪ Používání osobních automobilů. ▪ Rekonstrukce a opravy majetku. ▪ Veřejné zakázky. |
| 2015 | 6 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pravidla nájmu a mezd. ▪ Definice cílů a strategie. ▪ Kontrola výběrového řízení na okna pro objekt Latrán 20. ▪ Pohledávky po lhůtě splatnosti. ▪ Stanovisko ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami. |


Auditoři hodnotí činnost dozorčí rady v souladu s platnou legislativou, Zakladatelskou listinou i běžnou praxí.

Na základě informací od pana Čtvrtníka hlavní problémy z pohledu dozorčí rady jsou:

- ▶ pohledávky po lhůtě splatnosti,
- ▶ výběrová řízení,
- ▶ komunikace mezi jednatelem a dozorčí radou.

8.4 Zjištění

| | | |
|-------------|---|-----------------------------------|
| 1 |  | Zápisy z jednání jednatelů |
| Zjištění: | Auditorům byly předloženy zápisy z porad jednatelů. Z předložených zápisů je zřejmý program jednání i přijatá usnesení jednatelů. Informaci o splnění úkolu zápis již neobsahuje. | |
| Doporučení: | Uvádět do zápisů z jednání jednatelů, zda předcházející usnesení byla splněna. | |

| | | |
|-------------|---|---|
| 2 |  | Komunikace mezi jednatelem a dozorčí radou |
| Zjištění: | Podle informací od pana Čtvrtníka dozorčí rada nedostává od jednatele požadované informace. | |
| Doporučení: | Nastavit systém komunikace a sdílení informací mezi jednatelem a dozorčí radou. | |

9. POSOUZENÍ STŘETU ZÁJMŮ ČLENŮ ORGÁNŮ

Do 31. 12. 2013 upravoval problematiku střetu zájmů zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, který stanovil v § 196, že pokud ze stanov nebo z usnesení valné hromady nevyplývají další omezení, člen představenstva nesmí:

- a) podnikat v oboru stejném nebo obdobném oboru podnikání společnosti ani vstupovat se společností do obchodních vztahů,
- b) zprostředkovávat nebo obstarávat pro jiné osoby obchody společnosti,
- c) účastnit se na podnikání jiné společnosti jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo podobným předmětem podnikání,
- d) vykonávat činnost jako statutární orgán nebo člen statutárního nebo jiného orgánu jiné právnické osoby se stejným nebo s obdobným předmětem podnikání, ledaže jde o koncern.

Od 1. 1. 2014 platí nový zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Podle § 199 tohoto zákona platí:

(1) Bez svolení všech společníků jednatel nesmí

- a) podnikat v předmětu činnosti nebo podnikání společnosti, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody společnosti pro jiného,
- b) být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby s obdobným předmětem činnosti nebo podnikání nebo osobou v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, nebo
- c) účastnit se na podnikání jiné obchodní korporace jako společník s neomezeným ručením nebo jako ovládající osoba jiné osoby se stejným nebo obdobným předmětem činnosti nebo podnikání.

(2) Pokud všichni společníci při založení společnosti nebo v okamžiku zvolení jednatele byli jednatelem na některou z okolností podle odstavce 1 výslovně upozorněni nebo vznikla-li později a jednatel na ni písemně upozornil všechny společníky, má se za to, že jednatel činnost, které se zákaz týká, zakázanou nemá. To neplatí, pokud kterýkoli ze společníků vyslovil nesouhlas s činností jednatele podle odstavce 1 do jednoho měsíce ode dne, kdy na ni byl jednatelem upozorněn.

Přehled jednatelů společnosti ČKRF od roku 2005:

| Jméno a příjmení | Den vzniku funkce | Den zániku funkce |
|-------------------------|--------------------|-------------------|
| Ing. Miroslav Reitinger | 15. prosince 1995 | |
| Ing. Luboš Jedlička | 27. listopadu 2006 | 20. prosince 2010 |
| Bc. Jitka Zikmundová | 27. listopadu 2006 | 3. května 2011 |
| Mgr. Dalibor Carda | 20. prosince 2010 | 12. ledna 2015 |
| Ing. David Šindelář | 3. května 2011 | |
| Ing. Petr Kubal | 12. ledna 2015 | |

Na základě analýzy Obchodního rejstříku a systému ARES nebyly zjištěny skutečnosti, že některý z výše uvedených jednatelů podnikal, účastnil se jako společník nebo vykonával činnost statutárního orgánu ve společnosti působící v oboru stejném nebo obdobném oboru podnikání společnosti ČKRF po dobu trvání funkce.

Podle systému ARES měl Ing. Reitinger tato živnostenská oprávnění v době výkonu jeho funkce:

- Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej kromě obchodních činností uvedených v příloze č. 1 až 3 zákona č. 455/1991 Sb.
- Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce
- Zprostředkování obchodu a služeb
- Velkoobchod a maloobchod
- Ubytovací služby
- Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
- Pronájem a půjčování věcí movitých
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce
- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
- Překladatelská a tlumočnická činnost
- Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu
- Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí
- Provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti

Od 25. 3. 2011 jsou živnostenská oprávnění pozastavena. Podle vyjádření Ing. Reitingera, přestože měl živnostenská oprávnění, žádnou činnost reálně nevykonával. Pouze společně s manželkou vlastní nemovitost v Českém Krumlově, kterou pronajímá. Manželka pana Reitingera, paní Ing. Iva Reitingerová, provozuje Pension Gardena, Kaplická 21, 381 01 Český Krumlov. Dále také vlastní obchody DOMESTIKA. Na podnikání manželky se pan Reitinger nepodílí.

Pan Ing. Reitinger auditorskému týmu sdělil, že byl v minulosti osočován, že při realizování soukromých stavebních úprav u svého domu využívá služeb dodavatelů, se kterými spolupracuje ČKRF. Na toto téma Ing. Reitinger sdělil, že v Českém Krumlově a jeho okolí je jen několik stavebních firem a není schopen záměrně vybírat ty, se kterými ČKRF nespolečně spolupracuje. Pro rozptýlení pochybností auditorskému týmu předložil faktury za stavební úpravy provedené na jeho domě v posledních letech a prostřednictvím výpisů z účtu doložil také jejich řádné uhrazení.

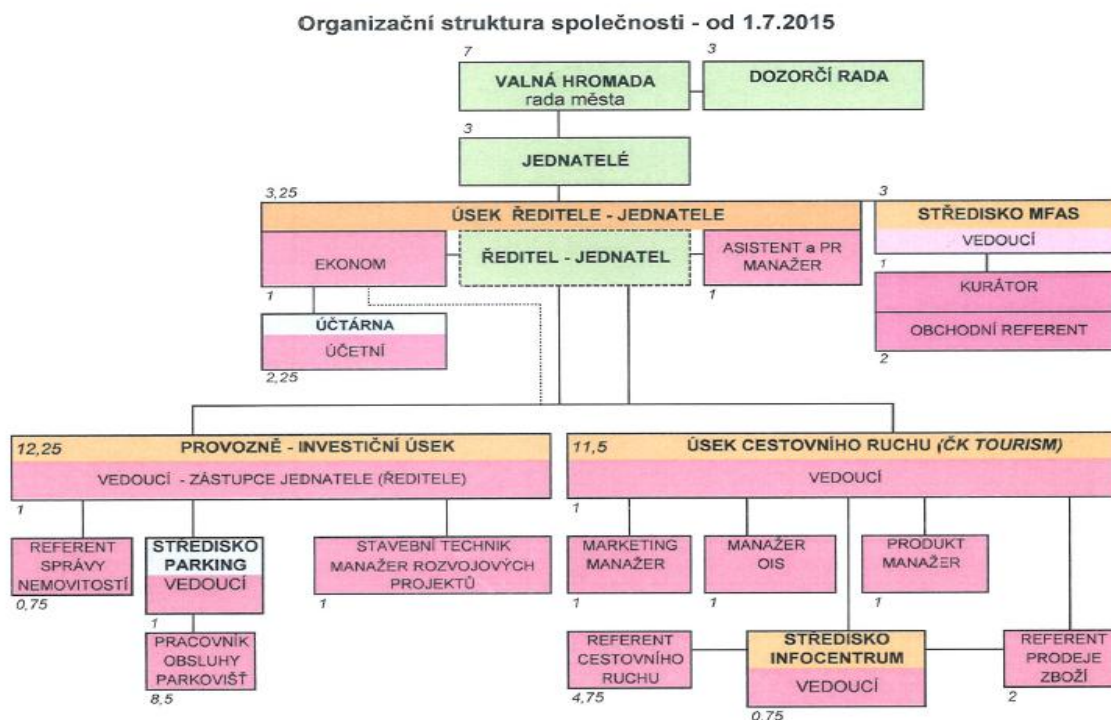
Vedoucí úseku cestovního ruchu, paní Ing. Jitka Boháčová, auditorskému týmu potvrdila, že ze strany pana Ing. Reitingera nebyl do infocentra v Českém Krumlově nikdy vydán pokyn nabízet k ubytování prioritně pension Gardena, který provozuje paní Ing. Iva Reitingerová. Sjednávání ubytování se řeší na přímou žádost klienta, který vznesl své požadavky a infocentrum na základě nich nabídne několik alternativ ubytování, z nichž si klient následně vybírá.

Bc. Jitka Zikmundová vykonávala v letech 2006 - 2011 funkci jednatelky ČKRF. Zároveň měla dle systému ARES živnostenské oprávnění na vykonávání průvodcovských služeb. Auditóři si vyžádali vyjádření k této věci. Paní Zikmundová sdělila, že v daném období nevykonávala podnikatelskou činnost, jelikož měla živnostenské oprávnění v průběhu této doby pozastavené.

Dále Ing. Kubal má živnostenské oprávnění na hostinskou činnost, provozuje hotel na Šumavě, tedy mimo Český Krumlov.

10. POSOUZENÍ ORGANIZAČNÍHO USPOŘÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI

Organizační struktura společnosti je dána Vnitřním organizačním řádem ČKRF. Organizační struktura společnosti tvoří přílohu č. 1 tohoto dokumentu.



Stav zaměstnanců k 1.7.2015:
celkem 31 pracovních úvazků (přzn.: jednatel-ředitel již není v zaměstnaneckém vztahu)

Použ.zkratky:

| | |
|-------|-----------------------------|
| OIS | oficiální informační systém |
| MFAS | muzeum fotoatelier Seidel |
| — | přímé řízení |
| ----- | metodické řízení |

Osobou pověřenou běžným řízením společnosti je jeden z jednatelů. Jednatel - ředitel společnosti přímo řídí kromě své asistentky vedoucí jednotlivých úseků. V době nepřítomnosti zastupuje ředitele v plném rozsahu pravomocí vyjma pravomocí svěřených řediteli, co by statutárního orgánu společnosti, vedoucí provozně investičního úseku. Vedoucí úseků řídí přímo vedoucí středisek a zaměstnance pracovišť. Každý zaměstnanec je bezprostředně podřízen jen jednomu vedoucímu, od kterého přijímá úkoly a jemu odpovídá za jejich plnění.

Podle názoru auditorů je organizační struktura určena, odpovídá činnostem, které zajišťuje ČKRF, a principy nadřízenosti a podřízenosti jsou rovněž jasně určeny.

Podnikatelský plán společnosti

Vzhledem k tomu, že cílem společnosti ČKRF není pouze maximalizace zisku, ale i „městotvorná“ role sledující i jiné než ekonomické cíle, auditoři považují z hlediska nástroje řízení a kontroly společnosti za vhodné vyžadovat ze strany vlastníka podnikatelský plán společnosti.

Podnikatelský plán hospodářského výsledku je vždy sestavován pro daný rok. Plán obsahuje detailní strukturu výnosů a nákladů. Plán je dále členěn na Úsek cestovního ruchu, Středisko parking, Středisko Muzeum fotoateliér Seidel.

Předložený plán však obsahuje výčet aktivit, které má společnost ČKRF povinnost zajistit.


Vnitřní předpisy


Společnost auditorům předložila tyto směrnice:

- Interní pravidla odměňování 2014:
 - odměňování jednatelů, dozorčí rady a ostatních zaměstnanců,
 - vyplácení 30% pohyblivé složky mzdy, 13. a 14. platu, mimořádné odměny,
 - novelizace původních pravidel odměňování z 11/2013 v reakci na zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích.
- Interní pravidla pro zajišťování a vymáhání pohledávek po lhůtě splatnosti 2012:
 - postup při vzniku pohledávky po lhůtě splatnosti, náležitosti jednotlivých upomínek,
 - postup u nejrizikovějších pohledávek po lhůtě splatnosti,
 - uplatňování úroků/poplatků z prodlení.
- Opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu 2011:
 - platné pro směnárnu/infocentrum,
 - výčet znaků podezřelého obchodu, způsob identifikace klienta, kontrola klienta, uchování údajů, oznámení podezřelého obchodu, školení zaměstnanců.
- Opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu 2014, 2015:
 - platné pro směnárnu/infocentrum,
 - obsah obdobný s opatřením z roku 2011,
 - v roce 2015 aktualizace z důvodu změny odpovědné osoby.
- Vnitřní předpis - Práce na PC 2010:
 - pravidla pro užívání PC, internetu a e-mailu,
 - platné od 22. 6. 2010.
- Pracovní řád 2005:
 - popis pracovního poměru, pracovní kázně, výčet práv a povinností zaměstnanců, stanovení pracovní doby, dovolené, práce přesčas.
- Pravidla zadávání zakázek 2008:

-
- stanovení pravidel pro zadávání veřejných zakázek mimo zákon o veřejných zakázkách, stanovení kompetencí a postupů zadávání.
 - Pravidla zadávání zakázek 2013:
 - upřesnění a konkretizace postupů „zadavatele“ při zadávání veřejných zakázek malého rozsahu, jejich rozdělení do čtyř kategorií dle předpokládané hodnoty, stanovení kompetencí pro jednotlivé kategorie veřejných zakázek malého rozsahu.
 - Rámcová pravidla společnosti pro pronajímání nebytových prostor 2013:
 - stanovení kritérií pro výběr nájemce pro nebytový prostor, způsobů nabídky tohoto prostoru a způsobu projednání a schválení pronájmu nebytového prostoru.
 - Rozhodnutí ředitele nakládání s valutami v Infocentru 2004:
 - reaguje na kontrolu ČNB na pracovišti směnárny infocentra, ukládá povinnost zdůvodňovat provedená storna nakoupených valut, stanovuje povinnost kontrolovat valutovou knihu vedoucím ekonomického úseku.
 - Vnitroorganizační směrnice 2012:
 - popisuje oběh účetních dokladů, stanovuje limity pro jednotlivé druhy dlouhodobého majetku a popisuje jeho evidenci, určuje způsob evidence a oceňování materiálu a zboží, představuje zásady časového rozlišení a vytváření rezerv, popisuje proces inventarizace, stanovuje pokladní limity a termíny archivace.
 - Vnitřní mzdový předpis 2005:
 - upravuje mzdové podmínky mezi zaměstnavatelem a zaměstnanci, podmínky pro obdržení příplatků ke mzdě.
 - Vnitřní předpis pracovně právní nároky zaměstnanců zaměstnanecké výhody 2008:
 - zmiňuje dovolenou na zotavenou, 13. a 14. plat, příspěvek na závodní stravování a cestovní náhrady.
 - Oběh účetních dokladů:
 - směrnice popisuje oběh dodavatelských faktur, faktur vydaných, příjmových a výdajových pokladních dokladů a vnitřních dokladů.

10.1 Zjištění

| 1 |  | Podnikatelský plán společnosti |
|-------------|---|---|
| Zjištění: | | <p>Vzhledem k tomu, že cílem společnosti ČKRF není pouze maximalizace zisku, ale i „městotvorná“ role sledující i jiné než ekonomické cíle, auditoři považují z hlediska nástroje řízení a kontroly společnosti za vhodné vyžadovat ze strany vlastníka podnikatelský plán společnosti.</p> <p>Podnikatelský plán hospodářského výsledku je vždy sestavován pro daný rok. Plán obsahuje detailní strukturu výnosů a nákladů. Plán je dále členěn na Úsek cestovního ruchu, Středisko parking, Středisko Muzeum fotoateliér Seidel.</p> <p>Předložený plán však neobsahuje výčet aktivit, které má společnost ČKRF povinnost zajistit.</p> |
| Doporučení: | | <p>V rámci podnikatelského plánu uvést konkrétní aktivity a činnosti, které má společnost ČKRF zajistit.</p> |

| 2 |  | Schválení vnitřních směrnic |
|-------------|---|---|
| Zjištění: | | <p>Město Český Krumlov schválilo pouze tyto vnitřní směrnice:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ pravidla zadávání zakázek 2013,▪ interní pravidla odměňování 2014. |
| Doporučení: | | <p>Schválit všechny směrnice valnou hromadou.</p> |