

Zápis ze zasedání kontrolního výboru zastupitelstva Obce Trnová

Přítomni: Ladislav Kraus, Josef Kraus, Jiří Dolejš
Čas a místo konání: OÚ Trnová, 23.11.2014, 18:00

Na žádost starosty obce se sešel kontrolní výbor k projednání možného vstupu obce Trnová do zapsaného spolku Rodinné domy, z.s. jehož účelem je vybudování infrastruktury pro 55 rodinných domů v rozvojové zóně obce.

Kontrolnímu výboru byla předložena:

- projektová dokumentace
- stanovy spolku + směrnice č.1 vydaná představenstvem spolku
- předběžný rozpočet stavební akce

Po projednání vydává kontrolní výbor následující stanovisko:

Kontrolní výbor v této fázi doporučuje pozastavit platnost usnesení zastupitelstva obce o vstupu do zapsaného spolku Rodinné domy, z.s. z důvodu (i) přílišných ekonomických rizik spojených s projektem a nejasné návratnosti investice 50 tis. Kč na jednu parcelu a (ii) nevhodnosti aktuální stanov spolku a úpravy fungování spolku.

Před dalším rozhodnutím o případném vstupu do spolku doporučuje kontrolní výbor:

1. Provést anketu mezi všemi majiteli 55 pozemků pro výstavbu rodinných domů s následujícími otázkami:
 - a) jste členem Rodinné domy, z.s. a, pokud ne, plánujete se jím stát?
 - b) jste ochotni se finančně podílet na společné výstavbě infrastruktury v následujícím rozsahu:
 - kompletní infrastruktura včetně komunikací, chodníků apod.
 - pouze sítě?
 - c) Jaká je finanční částka, kterou jste ochotni investovat na jednu svoji parcelu do společné výstavby infrastruktury (50 tis. Kč, 250 tis Kč, 500 tis. Kč, 1 mil. Kč, 1,3 m Kč)?
 - d) Máte již zajištěné zdroje (vlastní zdroje nebo schválený úvěr) na částku uvedenou výšeRozhodnutí o vstupu doporučujeme provést s přihlédnutím k výsledkům ankety a za podmínky, že projekt výstavby infrastruktury bude těmto výsledkům odpovídat.
2. Před případným vstupem požadovat úpravy stanov spolku s přihlédnutím ke zprávě kontrolního výboru o rizicích projektu.

Doporučení kontrolního výboru bylo jednomyslně schváleno všemi členy.

Příloha – Zpráva kontrolního výboru ke vstupu do spolku Rodinné domy, z.s.

Zpráva kontrolního výboru ke vstupu do spolku Rodinné domy, z.s.

1. Úvod

V dlouhodobých rozvojových plánech obce je výstavba 55 rodinných domů na poli mezi stávající zástavbou a zámkem Vísky. Lokalita je označena jako čisté bydlení v návrhu územního plánu obce Trnová.

Je v souladu se zájmy obce dále se rozvíjet výstavbou rodinných domů, tak aby potomci občanů i nadále zůstávali obyvateli Trnové. Rozumný nárůst počtu obyvatel pomocí výstavby rodinných domů něco málo nad 1000 obyvatel je v zájmu obce, je dlouhodobě plánován a zohledněn v příslušné plánovací dokumentaci (zásady ÚP, návrh ÚP).

Z výše uvedeného důvodu považujeme za vhodné, aby obec projekt výstavby infrastruktury v rámci svých ekonomických možností a s důsledným řízením rizik projektu podporovala.

2. Ekonomická racionalita projektu

Východiska: Obec má 12 parcel z celkem 55, dalších 5 parcel je již napojeno na existující infrastrukturu. Náklady na výstavbu infrastruktury jsou cca 64 m Kč, z toho 29 m Kč výstavba komunikací. Dle dostupných informací počítá novější verze projektu s náklady o něco sníženými cca. 54 m Kč. Na hrubo změřená celková plocha 55 pozemků je ca. 47 tis. m². Podle nám známých informací se dosud v Trnové neprodala kompletně zasíťovaná parcela za více než 800 – 900 Kč / m² (s tím, že mnoho parcel se prodávalo o 100 až 200 Kč levněji).

Pokud se rozpočtou očekávané náklady na jednu parcelu, jedná se o 1,16 m Kč (při 64 m Kč), resp. cca 1 m Kč. Na metr čtvereční činí 1 361 Kč / m² (při 64 m Kč) resp. 1 148 Kč / m² (při 54 m Kč). Náklady na 1 m² v tuto chvíli přesahují cenu, za kterou by bylo možné pozemek prodat. K tomu je ovšem třeba připočítat existující cenu pozemku, tj. pozemku bez vybudovaných sítí. Lze se důvodně domnívat, že by mohla dosahovat 200 – 300 m Kč / m². V žádném případě tedy nelze mluvit o tom, že by investice na výstavbu infrastruktury plně hrazená majiteli pozemků zhodnotila pozemky, jelikož výsledná cena pozemků by byla nižší než součet jejich stávající hodnoty a vynaložených investic.

Cenu lze samozřejmě snížit v případě obdržení dotace, např. z EU. Nicméně tato dotace je zatím ve fázi přání, nebylo o ní zatím ani požádáno. Dosavadní zkušenosti obce s čerpáním dotací jsou zanedbatelné.

Kromě výše uvedeného je dotaci nutné předfinancovat. Objem 64 m Kč představuje cca. 4 násobek kompletního rozpočtu obce. Je riziko, že předfinancování dotace není v silách obce a případný neúspěch projektu nebo potřeba dotaci vrátit by naprosto rozvrátily hospodaření obce.

Dále je třeba podotknout, že skutečný počet parcel, mezi které budou náklady rozpočteny, je nižší než 55. Předně, majitelé 5 parcel, na kterých se již staví, nemají žádný racionální důvod na infrastrukturu přispívat. Podobný problém může nastat u všech parcel při obvodu lokality, které sousedí s existující infrastrukturou. Může být velmi obtížné je donutit podílet se na infrastruktuře, pokud by se mohli snáz a levněji připojit k té sousední.

Problematická může být otázka tzv. černých pasažérů. Pokud se někdo odmítne účastnit, může být právně nemožné mu v budoucnu neumožnit připojení do sítí či toto připojení podmínit úhradou kompletních nákladů, zejména pokud o připojení bude žádat s větším časovým odstupem (5-10 let). Tuto problematiku je třeba více právně analyzovat, pokud nebude zabezpečena účast 100 % majitelů pozemků.

3. Riziko špatného managementu

Jedná se o podnikatelský projekt s významnými projektovými náklady. V podstatě jde o oblast, kterou se obvykle zabývají profesionální developři.

Obec ani vedení spolku možná nemají dostatečné manažerské zkušenosti se řízením takového projektu, takového rozsahu. To může vést k nezdaru projektu a vyplývání proinvestovaných prostředků.

Základní zásadou každého projektu je, že od samého začátku je znám celý rozpočet kompletního projektu a pro každou část tohoto projektu je zajištěno financování, příp. je jasná a reálná představa o způsobu jeho zajištění (včetně případných variant pokud by něco – např. dotace – nevyšlo). Pokud se projekt dělí na etapy, musí být tyto zcela oddělitelné a samostatně financovatelné. Pokud by tedy nedošlo k realizaci dalších etap nemělo by to vyvolat nějakou potřebu vracení či přerozdělování prostředků, jinak by projekt trochu připomínal letadlo.

Má-li se vložit 50 tis. Kč na jednu parcelu (pro obec cca. 600 tis.), což evidentně není kompletní investice, je třeba mít zcela jednoznačnou představu, kolik prostředků a kdy bude potřeba vložit v budoucnu. Pokud tomu tak není, dávám peníze pouze na vlastní přípravu projektu, kdy výsledek je nejistý, resp. bude jím maximálně projektová dokumentace. Je otázka, do jaké míry by byla zpeněžitelná. 600 tis. Kč je přitom nemalá částka, v podstatě odpovídající nákladům na konkrétní přípravu nového územního plánu. Je tedy otázka, do jaké míry je odůvodnitelné investovat jen do dokumentace pro 12 parcel.

4. Rizika existujících stanov spolku

a) členství a způsob hlasování

- 1) Není vůbec stanoveno, že členem spolku se může stát jen majitel Budoucích zasíťovaných pozemků. Pokud je více spolumajitelů, mohou se členem stát všichni.
- 2) Seznam členů má právo znát jen představenstvo.
- 3) Za každý pozemek se platí 1x členský příspěvek.
- 4) hlasování na VH probíhá každý člen jeden hlas**
 - ⇒ *v tuto chvíli může mít spolek teoreticky 100 členů, kteří nejsou majiteli pozemku a obec to nebude vědět, tyto členové nemusí platit příspěvek, mohou ale normálně přehlasovat ty, co příspěvek platí. Pokud bude znát obec existující členy spolku, je riziko neznámých členů sníženo alespoň tím, že o členství rozhoduje valná hromada.*
 - ⇒ *pokud by jeden pozemek měl 10 spolumajitelů, kteří všichni budou členové, ti dají dohromady 1x50 tis. Kč, ale budou mít 5 hlasů!*
 - ⇒ *obec ačkoliv zaplatí 12x 50 tis. bude mít jen jeden hlas, **obec**, pokud se bude účastnit se všemi pozemky, **by měla usilovat o hlasování podle pozemků***
 - ⇒ *lze doporučit, aby byl dán seznam pozemků a stanoveno, že buď členem může být jen majitel vyjmenovaných pozemků (spolumajitelé mají společné členství resp. společný hlas) nebo alespoň, že co jeden vyjmenovaný pozemek to jeden hlas, a to za podmínky zaplacení příspěvku*
 - ⇒ **obec (nebo obecně všichni členové) by měli mít právo znát seznam členů!**
 - ⇒ *pokud obec prodá pozemek novému majiteli, ten by měl mít nárok stát se členem, nebo by obec měla mít nárok na vrácení neproinvestovaného vkladu (o členství rozhoduje VH, co když obec prodá pozemky, ale VH neumožní novému majiteli stát se členem? co když nový majitel pozemku bude muset čekat do potvrzení členem celý jeden rok do další VH?). Minimálně by měla být stanovena zjednodušená procedura pro změnu členství při změně majitele pozemku (např. v tomto případě jen představenstvo s právem odvolat se k VH v případě zamítnutí => povinnost představenstva pro tento účel svolat)*

b) valná hromada

1) Valnou hromadu může svolat 2 / 3 členů, jinak se koná jednou ročně

= > **příliš vysoká kvóta na svolání**, de facto, když představenstvo nebude chtít, bude poměrně náročné VH svolat a kontrolovat jeho činnost; navíc je opět podle členů ne podle příspěvků; obec by měla usilovat o to mít právo svolat VH; navíc seznam členů má právo znát jen představenstvo, tj. je velmi obtížné se mezi členy na svolání dohodnout

2) VH hromada je usnášeníschopná při přítomnosti alespoň poloviny členů, pokud se nesejdou členové, náhradní VH je usnášeníschopná při jakémkoliv počtu přítomných členů

⇒ **měly by být stanoveny záležitosti, o kterých musí rozhodnout kvalifikovaná většina všech členů** (změna stanov, změna využití prostředků vybraných na infrastrukturu, max. výše příspěvků, apod.) jinak rozhoduje jen nadpoloviční většina přítomných členů, tj. minimálně jen 50,1 % (minimální počet přítomných) x 50,1 % (nadpoloviční většina přítomných) = 25,1 % členů teoreticky stačí na schválení jakéhokoliv rozhodnutí!

⇒ zřejmě by měl být stanoven limit finančních příspěvků na jednotlivé fáze a nad tento limit by měl být vyžadován jednohlasný souhlas s navýšením příspěvku; pokud obec zaplatí x Kč a v budoucnu rozhodne VH (tj.

3) člen má povinnost se VH účastnit, při dvojnásobné neúčasti lze dokonce člena vyloučit!!!

⇒ není typické a není rozumné s ohledem na volné pravidla pro usnášeníschopnost náhradní valné hromady, pokud zachovat

⇒ není stanoveno vrácení příspěvků v případě vyloučení, je neadekvátní přijít o vklad kvůli neúčasti na valné hromadě!

c) Zánik členství

1) Je stanoveno, že má dojít k vypořádání do 3 měsíců od zániku členství, není ale upraveno jak

⇒ **mělo by být stanoveno zda a v jakém rozsahu se vrací členský příspěvek**

⇒ člen, jemuž zaniklo členství, by mohl chtít požadovat vrácení příspěvku, i když již mu byla spolkem vybudována infrastruktura (taktéž dědicové) – není jednoznačné

⇒ naopak, pokud mu zatím infrastruktura nebyla vybudována, není jednoznačně stanoveno, že členský příspěvek dostane zpátky. Na druhou stranu, pokud by mu to právo náleželo, co když již bylo utraceno za provoz spolku, projekt, atd.? Měl by mít nárok jen na poměrnou část neutracených příspěvků?

⇒ **co když počet členů klesne pod počet, kdy má ekonomicky smysl projekt realizovat** (např. obec + 2 členové)? co když se všichni majitelé, resp. dostatečný počet majitelů pozemků členem nestane?

⇒ **co s černými pasažéry?** (majitel pozemku uprostřed, nestane se členem, ale bude kolem něj vybudována silnice a infrastruktura)?

d) 50 tis. příspěvku nestačí na projekt, další náklady a příspěvky však vůbec nejsou upravené

⇒ co když členové neodsouhlasí navýšení příspěvků, co se bude dít s vybranými penězi?

⇒ navýšení příspěvku může zřejmě odsouhlasit nadpoloviční většina všech členů, co když na to člen nebude mít prostředky (stanovy nijak neupravují)? Co se bude dít s jeho dosud zaplacenými příspěvky, když mu zatím nebyla vybudována infrastruktura?

⇒ má se realizovat po etapách... co když budu v další etapě, ale v mezičase vystoupí členové z již realizované etapy a nebudou tak muset přispět na moji etapu, zatímco já na jejich již přispěl?

e) při zániku spolku se vybrané peníze mají předat neziskové organizaci s podobným účelem!

⇒ pro tento typ spolku naprosto nesmyslné ustanovení, pokud spolek zanikne, mají být prostředky rozděleny mezi členy

f) dle stanov není povinnost vstoupit se všemi pozemky jednoho majitele, ale rozhodnutí nelze v budoucnu možné měnit

=> obec nemůže vstoupit jen s jedním pozemkem, aby se podílela na nápravě dosavadních vad projektu a alespoň trochu přispěla

DOPORUČENÍ, POKUD BY OBEC CHTĚLA VSTOUPIT DO SPOLKU:

- změnit stanovy, aby se hlasovalo podle pozemků
- aktivně zasahovat do vedení spolku, případně požadovat speciální vetovací práva, právo svolat VH, apod.
- stanovit pravidla pro další příspěvky, navyšování, atd. případně zatím jet jen v módu připravujeme projekt a o dalším se teprve rozhodne
- stanovit záležitosti, o kterých rozhodují všichni, případně větší většina členů, resp. členů s většinou pozemků případně, které může obec vetovat
- provázat více členství s vlastnictvím pozemků a pokračovat v projektu přes spolek jen, když se členy spolku stanou všichni nebo téměř všichni majitelé
- snížit kvórum pro svolání VH případně dát právo svolat VH též obci
- upravit pravidla pro naložení s vklady při zániku členství a zániku spolku
- měla by být zjednodušena výměna členství v případě prodeje pozemků jinému majiteli