



Finanční výbor zastupitelstva města Úvaly

Zpráva o provedení kontroly

Obnova (rekonstrukce) úvalského koupaliště a jeho provozování do roku 2020.

na základě pověření ze schůzky finančního výboru města Úvaly ze dne 21.09.2020.

Kontrolní zprávou pověřeni: Ing.Hanka Opálková, Ing. Josef Zach

Datum odevzdání zprávy: 13.06.2022

ÚVOD A POPIS SITUACE

Kontrola byla provedena na základě dokumentů a informací poskytnutých z odboru investic a finančního oddělení města Úvaly (období 02 2021- 06 2022) (dále „MěU“).

Úvalské koupaliště na pozemcích parcelních čísel 3229/1, 3233/1, 3232, 3233/4, 3230/1, 3228 a 3227 zapsaných na LV 10001 v k.ú. Úvaly u Prahy, u Katastrálního úřadu Středočeského kraje. (dále „Koupaliště“)

CÍL KONTROLY

Shrnout a vyjádřit celkové náklady na rekonstrukci úvalského Koupaliště za období 2018-2020 a ověřit, zda současný provoz Koupaliště nepředstavuje další náklady pro MěU.

Úvod

Na základě referenda ze dne 6.-8.10.2016, kterého se zúčastnilo celkem 2404 voličů (polovina obyvatelstva Úval) a z nich 75% = 1.803 voličů se vyjádřilo pro rekonstrukci Koupaliště.

V letech 2017-2019 se přistoupilo k realizaci rekonstrukce Koupaliště. Původní kalkulace nákladů v hodnotě 30 mil. korun se navýšila na hodnotu ke 40 mil.korun.

S ohledem na skutečnost, že se ve výše uvedeném období nevyhlašovaly pro tento účel dotační tituly, město financovalo rekonstrukci z vlastních finančních zdrojů.

PŘEDMĚT KONTROLY

Zjištění souhrnu nákladů na rekonstrukci úvalského Koupaliště a prověření plnění nákladových podmínek mezi pronajímatelem a nájemcem Koupaliště.

POSTUP KONTROLY

Kontrola na místě v sídle MěU dne 11. 11. 2021 v Úvalech, ověřila:

- Projektovou dokumentaci ke stavebnímu povolení vypracovala firma Centropjekt Group a.s., Štefánikova 167,760 00 Zlín
- Přehled vykázaných nákladů odpovídá vystaveným fakturám od příslušných dodavatelů.
- Územní rozhodnutí ke stavbě.
- Bazénová vana – stavební povolení na stavbu a stavební úpravy bazénové vany v areálu koupaliště ze dne 29.6.2018 č.j.MEUV 7161/2018, kolaudační souhlas s užíváním stavby dne 20.6.2019, č.j.MEUV 6479/2019
- Nebazénová část - rozhodnutí o schválení stavebního záměru na stavbu nebazénová část – kontejnery ze dne 6.6.2020 č.j.MEUV 4275/2020, kolaudační souhlas s užíváním stavby s užíváním koupaliště-nebazénová část - kontejnery ze dne 17.6.2020 č.j.MEUV 5542/2020
- Objekt filtrů rozhodnutí o povolení stavby objekt filtrů pro venkovní koupaliště na pozemku p.č. 3229/1k.ú Úvaly ze dne 13.8.2018 č.j.OŽP 69871 PROMI, kolaudační souhlas s užíváním stavby 18.6.2019, č.j.OŽP 61082 PROMI
- Zhotovitelem díla je společnost Centropol Goup a.s. Štefánikova 167, Zlín, IČO 01643541
- Technický dozor stavebníka a koordinaci bezpečnosti práce vykonávala společnost Bazény a Wellness s.r.o., Nad Šutkou 41, Praha 8, IČ 27941931
- Kolaudace rekonstruovaného koupaliště byla dne 28. 5. 2019

Výběrové řízení

Výběrovým řízením byla pověřena advokátní kancelář Mgr.Klára Zábrodská, Rybná 716, Praha 1, a pro rekonstrukci Koupaliště byl vybrán dodavatel Centropjekt Group a.s., jako jediný účastník výběrového řízení.

Náklady na rekonstrukci koupaliště.

Náklady na rekonstrukci lze rozdělit na období do otevření koupaliště 2019 – obnova bazénových van, v celkové hodnotě 38,804,731.50Kč a na nebazénové zázemí v roce 2020 s celkovými náklady 2,287,309.24Kč.

Souhrně tedy náklady na rekonstrukci úvalského koupaliště do roku 2020 činí **41,092,040.74Kč.**

Obnova bazénových van - rok 2018-2019

Dodavatel	Činnosti a vybavení	Cena celkem vč. DPH
Centroprojekt Group a.s.	projektantské práce	924,240.00 Kč
Centroprojekt Group a.s.	stavební práce	31,446,800.27 Kč
Ústav arch.pam.péče	archeol. dohled	2,420.00 Kč
Ing. Karel Pánek	BOZP	39,000.00 Kč
Bazény a wellness s.r.o.	TDI	484,000.00 Kč
Centroprojekt Group	AD	145,563.00 Kč
ČEZ distribuce	ČEZ	60,000.00 Kč
ARDEN-SYS s.r.o.	PD na nebazénovou část	235,950.00 Kč
TOI TOI	Kontejnery-pronájem	221,107.32 Kč
TSÚ p.o.	plot	989,669.89 Kč
TSÚ p.o.	zpevněná plocha + tráva	1,582,317.00 Kč
Ploutvička s.r.o.	dráha + napínáky	44,000.00 Kč
Bazény wellness s.r.o.	posuzování PD, pomoc při provozu	26,862.00 Kč
Centroprojekt Group a.s.	plováky	46,343.00 Kč
Unitechnic s.r.o.	stojany na kola	6,583.00 Kč
TSÚ p.o.	voda k napouštění bazénů	88,065.00 Kč
TSÚ p.o.	další nutné práce (elektro, paravany, ostnatý drát, plot u hřiště)	201,223.00 Kč
Centroprojekt Group a.s.	chemie	60,500.00 Kč
Centroprojekt Group a.s.	vysavače	523,763.02 Kč
Antonín Pácal	automatizace baz. Technologie	138,720.00 Kč
CZC, CZ a ABAK	zprovoznění kam.systému,rozvaděč	20,890.00 Kč
TSÚ p.o.	provizorní plot po odvez.kontejnerů	5,808.00 Kč
Miloslav Kolařík	zimní údržba technologií	75,000.00 Kč
Pavel Tomáš	parkování nájem	5,000.00 Kč
Hovorka	bourací práce 2018 (pokyn projektanta,rada města)	1,127,599.00 Kč
Bazény wellness s.r.o.	technické posudky + návrh modernizace r.2017	303,308.00 Kč
Total do r.2019	Celkem	38,804,731.50 Kč

Obnova úvalského koupaliště – nebazénové zázemí 2020

Dodavatel	Činnosti a vybavení	Cena celkem vč. DPH
CUBESPACE s.r.o.	kontejnery pro zázemí koupaliště	2,112,768.90 Kč
TSÚ p.o.	přípravné práce pro kontejnery a napojení	137,047.00 Kč
TOI TOI	pronájem mycího žlabu	2,904.00 Kč
Kovovýroba, Pustoměřský	nákup mycího žlabu	11,737.00 Kč
Jiří Kodým	hasící přístroje	6,962.34 Kč
Belza Geo	rozdělení pozemků, geom.plán do KÚ	10,890.00 Kč

Pavel Tomáš	parkování-nájem	5,000.00 Kč
Total r.2020	Celkem	2,287,309.24 Kč

Zázemí koupaliště

Na základě projektové dokumentace firmy Arden-SYS s.r.o byla původně projektována zděná varianta zázemí, ale v r. 2020 byla zvolena levnější varianta nákupem 6 ks konjenerů – 1x pokladna. 1x zázemí plavčíka, 4x sociální zařízení.

Rekonstrukce Koupaliště

Rekonstrukce Koupaliště zahrnovala postavení plotu, zpevnění bazénových van, vybudování nové strojovny.

Rekonstrukce probíhala na pozemcích parcelních čísel 3229/1, 3233/1, 3232, 3233/4, 3230/1, 3228 a 3227 zapsaných na LV 10001 v k.ú. Úvaly u Prahy, u Katastrálního úřadu Středočeského kraje.

Provoz Koupaliště 2019.

V roce 2019 po otevření a uvedení Koupaliště do provozu (28.6.2019), zkušební provozování na jednu sezonu zajistil pan Martin Slavík, Kozmíkova 1105/5, 10200 Praha10, IČO:65429125 (dále „Provozovatel“). Pachtovní smlouva (28.6.2019 – 30.9.2019) zajistila městskému úřadu Úvaly pachtovné ve výši 15% z celkových tržeb provozování a poskytování služeb v areálu s připočtením elektrické energie, vodného-stočného a spotřebované chemie pro provoz bazenů.

MěU vyfakturovalo 343.815,-Kč za pachtovné a 552.616,-Kč za energii, vodu a spotřebovanou chemii. Celkem **896.431,-Kč**.

Provozovatel dodržel stanovenou povinnost bezpečného a plynulého provozování Koupaliště provádět na svůj náklad technické činnosti, které jsou obsaženy v Provozním řádu Koupaliště, který vyhlásilo MěU.

Provozovatel byl povinen dále dodržovat po celou dobu pronájmu návrh vybavení a poskytovaných služeb, včetně jídelního a nápojového lístku tak, jak byl předložen při výběrovém řízení.

Koupaliště v roce 2019 navštívilo 17.700 návštěvníků, kteří vytvořili provozovateli tržby v hodnotě **2,292,100,-Kč**.

Přefakturace provozních nákladů dle Pachtovní smlouvy s p.Martinem Slavíkem

Datum fakturace	Předmět	částka Kč
05.08.2019	Přefakturace el.en.+vodné+stočné 29.6.-31.7.2019	129,251.00 Kč
05.08.2019	Tržby ze vstupného 15 % 29.6.-31.7.2019	147,000.00 Kč
26.08.2019	Chemie za 3 měsíce	265,558.00 Kč
05.09.2019	Přefakturace el.ener.+vodné+stočné 8/2019	103,473.00 Kč
05.09.2019	Tržby ze vstupného 15 % 8/2019	196,815.00 Kč

10.10.2019	El.energie 9/2019	54,334.00 Kč
	Přefakturace celkem	896,431.00 Kč

Přefakturované náklady odpovídaly spotřebované elektrické energii, vodě a chemii pro návštěvu 17.700 lidí.

Zimní období 2019/2020

Po vypršení platnosti první pachtovní smlouvy (06-092019) přešel provoz koupaliště zpět do správy MěU.

Oprava a údržba Koupaliště (10.2019-05.2020)

Předmět	částka Kč
Zimní údržba, kontrola technologie	60,000.00 Kč
Čistící chemie bazénů	4,058.34 Kč
Vytahané pásy vysavače	3,095.18 Kč
Oprava filtru vysavače	9,075.00 Kč
Údržba trávníku	15,000.00 Kč
Elektrická energie	141,492.00 Kč
Spotřeba vody	129,403.00 Kč
Provozní náklady (zazimování)	362,123.52 Kč

Provoz Koupaliště 2020

V následujícím roce 2020 MěU (dále, „Propachtovatel“) podepsalo pachtovní smlouvu (15.5.2020) na provoz Koupaliště na 10 let se společností BS Property s.r.o. (dále, „Pachtýř“), Cukrovarská 957/21b, 19600 Praha 9, ICO:27886824, zastoupená panem Martinem Slavíkem.

Cílem této smlouvy bylo zajistit bezpečné a plynulé provozování Koupaliště, a to v souladu s platnými právními předpisy (Občanský zákoník, Zákon o obcích, rozhodnutí příslušných správních orgánů, Provozní řád), zlepšovat stav a zvyšovat kvalitu poskytovaných služeb, zabezpečit dostupnost pro širokou veřejnost každou letní sezonu od 15.6.-15.9. na 10 let.

Pachtýř si měl zajistit převod elektrické energie a vody na svoje jméno do 31.3.2021 a do té doby mělo MěU spotřebu energií a vody přefakturovat na BS Property stejným způsobem, jako v předcházející letní sezoně 2019. Spotřeba chemie již byla plně na straně Pachtýře.

Přefakturace provozních nákladů dle Pachtovní smlouvy s BS PROPERTY s.r.o.

Datum fakturace	Předmět	částka Kč
18.08.2020	Desky filtru vod.vysavače – poměrná část	3,100.00 Kč
30.09.2020	Vodné+stočné 7/20	35,093.00 Kč
30.09.2020	Vodné+stočné 8/20	58,919.00 Kč

30.09.2020	vodné+stočné 9/20	15,393.00 Kč
07.12.2020	Vodné+stočné 10-11/20	976.00 Kč
	Přefakturace nákladů celkem	113,481.00 Kč

MěU pro letní sezonu 2020 přefakturovalo pouze náklady za vodu, ale žádnou elektřinu.

Dle sdělení odboru investic a dopravy MěU dne 11.4.2022 byly elektroměry přepsány na společnost BS Property dne 24.7.2020. Koupaliště bylo předáno Pachtýři k užívání dne 12.6.2020 na základě předávacího protokolu. Stavy elektroměrů byly součástí předávacího protokolu, a také k těmto stavům byly ukončeny smlouvy na dodávku elektrické energie uzavřené mezi MěU a společností ČEZ.

Z přehledu elektroměrů Koupaliště vyplývá, že náklady na spotřebovanou elektrickou energii od podzimu 2019 do předání Koupaliště 12.6.2020 uhradilo MěU.

elektroměr EAN 859182400601674131

01.01.2020 - 2.5.2020 107,666.15 Kč

3.5.2020 - 23.7.2020 16,302.22 Kč

123,968.37 Kč

elektroměr EAN 859182400603269007

01.01. - 2.5.2020 15,414.75 Kč

3.5. - 23.7.2020 2,109.04 Kč

17,523.79Kč

Přefakturace vody představuje 110,381,-Kč, což je pouze 46% naměřené hodnoty vyjádřené v Kč na vodoměrech koupaliště 239,784,-Kč za rok 2020. Přefakturace by se měla navýšit o poměrnou část spotřebované vody od platnosti smlouvy (15.05.2020) do konce června 2020 (spotřeba vody od července 2020 byla přefakturována).

Pachtovné

Propachtovatel (MěU) přenechal Pachtýři celý areál Koupaliště, jehož součástí jsou veškeré pozemky a Okál, do výlučného užívání za účelem jeho provozování s tím, že zaplatí za užívání sjednané pachtovné v celkové hodnotě **6,600,100,-Kč** za 10 let, které je v deseti splátkách splatné každý rok k 31. říjnu na účet MěU.

Pachtovné - Propachtovatel

splatnost	rok	podíl	částka	
31.října	2020	30%	1,980,030 Kč	zaplaceno
31.října	2021	20%	1,320,020 Kč	zaplaceno
31.října	2022	10%	660,010 Kč	
31.října	2023	10%	660,010 Kč	
31.října	2024	5%	330,005 Kč	
31.října	2025	5%	330,005 Kč	
31.října	2026	5%	330,005 Kč	
31.října	2027	5%	330,005 Kč	
31.října	2028	5%	330,005 Kč	
31.října	2029	5%	330,005 Kč	

Celkem

CZK 6,600,100

Po dvou letních sezonách 2020 a 2021 bylo zaplacenó MěU celkem 3,300,050,-Kč, což je 50% celého pachtovného. V následujících dvou letech (2022-2023) pak obdrží jednu pětinu z celého pachtovného.

Od 1.1.2022 bude pachtovné každoročně upravováno o index spotřebitelských cen platných dle Českého statistického úřadu.

Model odhadovaných nákladů a příjmů Propachtovatele a Pachtýře

Podle přefakturovaných nákladů a známých příjmů z prvního období 2019 provozu koupaliště s návštěvností 17.700 lidí můžeme vytvořit přibližný model nákladů a příjmů i pro další období, při zachování stejné návštěvnosti a provozu koupaliště na 3 měsíce ročně (Příloha č. 1).

Pachtovné - Propachtovatel

splatnost	rok	podíl	částka
31.října	2020	30%	1,980,030 Kč
31.října	2021	20%	1,320,020 Kč
31.října	2022	10%	660,010 Kč
31.října	2023	10%	660,010 Kč
31.října	2024	5%	330,005 Kč
31.října	2025	5%	330,005 Kč
31.října	2026	5%	330,005 Kč
31.října	2027	5%	330,005 Kč
31.října	2028	5%	330,005 Kč
31.října	2029	5%	330,005 Kč

Rozvaha podnikání - Pachtýř

dohad - náklady	tržby	čistý příjem
897,000 Kč	2,292,100 Kč	-584,930 Kč
897,000 Kč	2,292,100 Kč	75,080 Kč
897,000 Kč	2,292,100 Kč	735,090 Kč
897,000 Kč	2,292,100 Kč	735,090 Kč
897,000 Kč	2,292,100 Kč	1,065,095 Kč
897,000 Kč	2,292,100 Kč	1,065,095 Kč
897,000 Kč	2,292,100 Kč	1,065,095 Kč
897,000 Kč	2,292,100 Kč	1,065,095 Kč
897,000 Kč	2,292,100 Kč	1,065,095 Kč
897,000 Kč	2,292,100 Kč	1,065,095 Kč

Celkem

6,600,100 Kč

7,350,900 Kč

Plnění smlouvy

Kontrolní skupina ověřila, že provoz koupaliště funguje bez viditelných nedostatků.

Prostřednictvím MěU je neustále zajišťována komunikace s Pachtýřem.

Provoz koupaliště byl v předcházejících letech pojištěn Pachtýřem pojistkou č. 0025814907 u ČPP (pojištění majetku a odpovědnosti malých podnikatelů Simplex) s maximálním limitem pojistného plnění 10 mil. Kč.

Město v průběhu doby trvání desetileté smlouvy má následující záměry:

- a) Vybudovat v areálu Koupaliště sportovní hřiště (beach volleyball) – v r.2021 vydáno na projektovou dokumentaci 119 tis.Kč a v roce se počítá s částkou 60 tis.Kč
- b) Zavést v areálu Koupaliště vstupní turnikety.
- c) Zavést městský systém, např. Elektronické karty občana.
- d) Ostatní možné úpravy a investice v areálu Koupaliště.

Tyto záměry budou realizovány dle volných finančních kapacit rozpočtu města.

ZÁVĚR

Rekonstrukce úvalského Koupaliště představuje jeden z větších investičních projektů 41,092,040,- Kč, které město realizovalo bez podpůrných investičních programů z vlastních prostředků.

MěU v souladu s uzavřenou první Pachtovní smlouvou (2019) doložil přefakturaci nákladů na provoz koupaliště 552,616,-Kč za energie, vodu a spotřebovanou chemii a 343,815,-Kč za pachtovné pro období (28.6.2019 – 30.9.2019) – celkem 896,431,-Kč.

Vykazované náklady souhlasily s účetními doklady a platnými legislativními předpisy.

Období mezi oběma smlouvami (10.2019-05.2020) představuje náklady pro MěU voda 129,403,-Kč, elektrická energie 141,492,-Kč plus údržba koupaliště 91,228,-Kč, souhrně náklady 362,123,-Kč

U druhé Pachtovní smlouvy se náklady za energie již nepřefakurovaly z důvodu převedení elektroměrů na BS Property (Pachtýř). Přefakurovaly se pouze náklady za vodu 110,381,-Kč za období (07.-11.2020).

Od roku 2021 již nejsou žádné náklady za energie a vodu při provozování koupaliště hrazené MěU.

Druhá Pachtovní smlouva se jeví pro obě strany, při modelové simulaci nákladů, vzájemně vybalancovaná po finanční stránce s ohledem na vyrovnané plánované příjmy Propachtovatele 6,600,000,-Kč a odhadované čisté příjmy Pachtýře 7,350,900,-Kč.

MěU získalo již za první dva roky pronájmu vyplaceno 3,300,050,-Kč představující polovinu celého desetiletého pachtovného.

Kontrolní skupina doporučuje MěU zajistit od Pachtýře průběžně informace o návštěvnosti koupaliště za jednotlivé sezóny pro transparentní vyhodnocení využívání Koupaliště.

Kontrolou bylo ověřeno, že Koupaliště slouží svému účelu v souladu s uzavřenou pachtovní smlouvou mezi Propachtovatelem a Pachtýřem, a dále, že jsou dodržovány podmínky udržitelnosti a nebyly shledány vážné nedostatky.

Podpisy kontrolujících:

Datum podpisu:

Ing. Josef Zach
Ing. Hana Opálková

Příloha č. 1

Provozní odhadované náklady (měsíčně)

denní návštěvnost 200 lidí - roční 18000 lidí
otevřeno ročně od 15.června -15.září - 3 měsíce

Plavecký bazén

vodní plocha	1462 m ²	Kapacita vodní plochy	300 osob
objem	1740 m ³	Kapacita areálu / den	600 - 1500 osob

Dětský bazén

vodní plocha	122 m ²	Kapacita vodní plochy	41 osob
objem	31 m ³	Kapacita areálu / den	80-200 osob

Chemie

Chlor	26,000 Kč
pH-	7,000 Kč
Flokulant	8,000 Kč
Celkem	41,000 Kč

Elektřina

18720 kWh	80,000 Kč
52 kWh x 12 hod. x 30 dni x 4,27 Kč/kWh	

Výměna vody

	36,000 Kč
200 lidí x 60 l x 30 dni x 100 Kč/m ³	

Mzdové náklady

správce	30,000 Kč
2x plavčík	40,000 Kč
pokladní	25,000 Kč
Celkem	95,000 Kč

Ostatní nákl.

odpadky	6,000 Kč
opravy	15,000 Kč
úklid	10,000 Kč
ostatní mater.	8,000 Kč
ostatní služby	8,000 Kč
Celkem	47,000 Kč

Měsíčně celkem

299,000 Kč