

SOUHRNNÁ ZPRÁVA O AUDITU

TEDOS Mikulov s.r.o.

2021 až 2025



Objednatel:

Město Mikulov

Auditovaný subjekt:

TEDOS Mikulov s.r.o.

Právní základ zakázky:

Smlouva ze dne 25. 5. 2026

Charakter dokumentu:

Anonymizovaná verze

Obsah

Manažerské shrnutí	3
Zadání auditu, období a metodika	4
Přehled podkladů a rozsah ověření	5
Přehled klíčových důkazů k závažným zjištěním	6
Zjištění podle auditovaných oblastí	7
1. Řízení společnosti a činnost dozorčí rady	7
2. Účetnictví, inventarizace a finanční výkaznictví	14
3. Ekonomika společnosti a vývoj hospodaření	20
4. Ekonomické vztahy mezi městem a společností TEDOS	26
5. Personalistika a systém odměňování	34
6. Bytové hospodářství	44
7. Provoz městského koupaliště Riviéra	49
8. Majetek, opravy a investice	56
9. Kotelny a dodávka tepla	67
10. Odpadové hospodářství	74
11. Dodavatelské vztahy a vybrané stavební zakázky	85
12. Benchmark s obdobnými komunálními společnostmi	125
13. Vyhodnocení trendu řízení společnosti	132
14. Riziková matice	133
15. Návrh nápravných a preventivních opatření	134
16. Seznam použitých zkratk	135

Manažerské shrnutí

Audit za období 2021 až 2025 byl zaměřen na prověření řízení společnosti, účetnictví, ekonomického vývoje, vztahů s městem, majetku, personalistiky a vybraných provozních oblastí společnosti TEDOS Mikulov s.r.o. (dále jen TEDOS). Zpráva je koncipována jako souhrnný, přezkoumatelný dokument členěný na dílčí auditní kapitoly.

TEDOS plní pro město široký okruh činností, jejichž ekonomická logika není jednotná. Vedle technických služeb a výkonů fakturovaných městu zajišťuje také agendy s výrazným veřejným nebo komunitním rozměrem, zejména provoz koupaliště, správu bytového fondu, odpadové hospodářství, péči o majetek a vybrané provozní činnosti v území města. Tato šíře činností sama o sobě není problematická, resp. je naopak pro obdobné komunální společnosti typická. Vyžaduje však jasné smluvní, účetní a manažerské oddělení komerční činnosti, činnosti vykonávané pro město a činnosti, které mají povahu veřejné služby nebo jsou městem fakticky podporovány z důvodu veřejného zájmu.

Celkový trend řízení společnosti lze hodnotit jako zlepšující se. Pozitivně se projevuje činnost managementu společnosti, aktivnější práce dozorčí rady, průběžné úkolování jednatelky, snaha o zpřesnění vnitřních pravidel, posun v účetních procesech a zavádění systému Getmore. Ten umožňuje transparentněji zachycovat požadavky města, jejich řešitele, stav plnění a návaznost na fakturaci. Současně dává managementu TEDOSu přehled o reálném zatížení zaměstnanců a o rozsahu činností, které by jinak zůstávaly obtížně kontrolovatelné.

Historická zjištění však ukazují, že v auditovaném období existovaly slabiny v účetní průkaznosti, inventarizaci, práci s dohadnými položkami, vnitropodnikové fakturaci, vazbě mezi plánem hospodaření a skutečným výsledkem a v doložitelnosti některých provozních rozhodnutí. U části účetních a ekonomických údajů bylo nutné pracovat s obezřetností, protože průkaznost nebyla vždy na úrovni, která by umožňovala jednoduché zpětné ověření všech vazeb mezi výkonem, nákladem, výnosem a konkrétní odpovědností.

Ekonomika společnosti je významně navázána na město Mikulov. To je u městské společnosti očekávatelné. Současně však musí být vztah nastaven tak, aby byl předvídatelný, cenově srozumitelný a kontrolovatelný. Schvalování plánů hospodaření a ceníků vytvářelo základní rámec, avšak porovnání plánů se skutečnými výsledky ukazuje, že plánování mělo spíše orientační než řídicí charakter. Do budoucna je vhodné posílit pravidelné vyhodnocování odchylek, vazbu ceníků na skutečné náklady a jasné rozlišení mezi standardně fakturovaným výkonem, paušální službou a případnou kompenzací veřejného zájmu.

V provozních oblastech se opakovaně objevuje potřeba lepší evidence majetku, výkonů a odpovědností. U správy techniky a majetku byla identifikována rizika spojená s historickou evidencí, technickým stavem a rozhodováním o využití nebo vyřazení majetku. Samostatným případem je prodej vozidla za cenu výrazně nižší než jeho účetní zůstatková cena, přičemž tržní přiměřenost prodejní ceny nebylo možné z předloženého znaleckého posudku spolehlivě ověřit. U bytového hospodářství a koupaliště je vhodné smluvně oddělit specifické agendy od obecné smlouvy město – TEDOS, protože jde o oblasti s odlišnou ekonomickou logikou a vyšší potřebou veřejné kontroly.

Personální oblast vykazovala v minulosti zejména slabiny v transparentnosti odměňování, průkaznosti některých dohod a v právním nastavení odměňování členů vedení. Zjištění nevedou k paušálnímu závěru o neúčelnosti práce zaměstnanců, ukazují však na potřebu pevnějších pravidel, individuálního odůvodňování mimořádných odměn a lepší evidence skutečně vykonaných činností.

V oblasti dodavatelských vztahů a vybraných stavebních zakázek z let 2021 až 2025 zpracovatel na základě předaného souboru podkladů nečiní paušální závěr o ne hospodárnosti všech prověřených plnění. Opakovaně však byla zjištěna chybějící či nedostatečná dokumentace postupu výběru dodavatele, cenové přiměřenosti, změn rozsahu, předání díla a vazby mezi smlouvou, objednávkou, fakturou a případným přefakturováním městu. Posouzení položkových rozpočtů současně ukázalo u části zakázek významné cenové odchylky od kontrolních cenových soustav, což zvyšuje požadavek na průběžné dokládání rozsahu a ceny prací a soutěžního prostředí.

Zadání auditu, období a metodika

Zakázka je realizována na základě smlouvy ze dne 25. 5. 2026. Předmětem této souhrnné zprávy je forenzní audit společnosti TEDOS za období 2021 až 2025. Zpráva respektuje zadání auditu, podle něhož má souhrnná zpráva obsahovat popis zadání, metodiku, přehled podkladů, zjištění členěná podle auditovaných oblastí, vyhodnocení trendu řízení společnosti, identifikovaná rizika, návrhy opatření a závěrečné shrnutí.

Z hlediska sběru dat proběhlo místní šetření v sídle společnosti TEDOS dne 22. 6. 2026 a 17. 7. 2026. Místních šetření se účastnila jednatelka společnosti Ing. Jitka Dočekalová a dle okruhu zkoumaných záležitostí příslušní zaměstnanci společnosti TEDOS. Za objednatele byl při místních šetřeních přítomen místostarosta Ing. arch. Ivo Hrdlička. Za zpracovatele se účastnili doc. JUDr. Ing. Zdeněk Dufek, Ph.D., Ing. et Ing. Hana Bartošová, doc. Ing. Eva Vítková, Ph.D. a Mgr. Jana Dufková.

Podklady předávaly zejména jednatelka společnosti Ing. Jitka Dočekalová, vedoucí finančního odboru městského úřadu Ing. Ingrid Klanicová a předseda dozorčí rady Ing. Vlastimil Mihalík. Dokumenty byly předávány prostřednictvím vzdáleného úložiště.

Většina podkladů byla předána elektronicky a nebyla ověřována jejich shoda s listinnými originály. Zpracovatel vycházel z presumpce poctivosti osob, které podklady předaly, a z předpokladu, že předané dokumenty odpovídají originálům. Podle smluvního nastavení zpracovatel předpokládal předání veškerých podkladů do tří týdnů od podpisu smlouvy, tj. do 15.6.2026. Ještě při místním šetření dne 17. 7. 2026 však nebyla požadovaná data kompletní. Materiály ze strany města byly doplněny 21.7.2026. Zápisy z dozorčí rady byly doplněny 23.7.2026.

Tato zpráva nenahrazuje statutární audit účetní závěrky, právní poradenství, daňové poradenství ani odborné poradenství ve věci licenčních řízení u Energetického regulačního úřadu. Zpráva zachycuje skutková zjištění, analytické úvahy a odborné hodnocení zpracovatele učiněné na základě předaných podkladů, místních šetření, dostupných informací a profesních zkušeností zpracovatele. Je určena jako podklad pro další rozhodování příslušných orgánů společnosti TEDOS a města Mikulov, nikoli jako závazný pokyn k přijetí konkrétního právního, daňového, účetního, personálního, majetkového nebo obchodního opatření. Konkrétní rozhodnutí o dalším postupu musí přijmout statutární orgán společnosti, případně jediný společník v působnosti valné hromady, a to po vlastním vyhodnocení všech relevantních právních, daňových, ekonomických, provozních, personálních a veřejnoprávních souvislostí, včetně zájmů města jako vlastníka společnosti a objednatele části jejích služeb. U opatření s možným právním, daňovým, účetním, regulatorním nebo majetkovým dopadem se doporučuje před jejich přijetím vyžádat samostatné posouzení specialisty v příslušné oblasti. Zpracovatel nenahrazuje rozhodovací odpovědnost orgánů společnosti ani orgánů města a závěry této zprávy je třeba chápat v rozsahu a za podmínek vymezených použitými podklady a metodikou auditu.

Předběžná zpráva byla projednána s jednatelkou společnosti JD dne 31. 8. 2026. Jednatelka měla při tomto projednání možnost vznést připomínky a doplnit vysvětlení k předběžným závěrům.

Přehled podkladů a rozsah ověření

Tabulka 1 Přehled podkladů a rozsah ověření

Oblast	Dílčí kapitola / podklad	Role v souhrnné zprávě
Řízení společnosti	Činnost dozorčí rady	Kontrolní role orgánu, složení, zápisy a úkolování jednatelek
Účetnictví	Účetnictví, inventarizace a finanční výkaznictví	Účetní rizika, dohadné položky, banky, pokladny a vybrané operace
Ekonomika	Vývoj ekonomiky	Tržby, náklady, výsledek hospodaření, rozvaha, plán a skutečnost
Vztahy s městem	Ekonomické vazby město – TEDOS	Smlouvy, dodatky, ceníky, plány hospodaření, Getmore
Personalistika	Personalistika a systém odměňování	Mzdy, odměny, přesčasy, DPP, jednatele
Bytové hospodářství	Bytové hospodářství	Smluvní rámec, pohledávky, právní služby, kapacita správy
Koupaliště	Provoz městského koupaliště Riviéra	Nájemní vztah, příspěvky na ztrátu, veřejná podpora
Majetek a technika	Správa techniky a strojního vybavení	Stav techniky, evidence, fotodokumentace, plán obnovy
Kotelny	Kotelny a dodávka tepla; přehled otopných ploch	Tepelné hospodářství, licence, vlastnictví technologií
Odpady	Odpadové hospodářství	Skladování, evidence, původce odpadu, přestupková rizika
Zadávání zakázek	Dodavatelské vztahy a vybrané stavební zakázky	Ověření podkladů k vybraným zakázkám, kontrola rozpočtů, soutěžní prostředí
Benchmark	Benchmark s obdobnými komunálními společnostmi	Srovnávací rámec a návrh KPI

Přehled klíčových důkazů k závažným zjištěním

Tabulka 2 Přehled klíčových důkazů k závažným zjištěním

Závažné zjištění	Klíčový důkazní podklad	Význam důkazu
Historické účetní nesrovnalosti	Účetní kapitola, hlavní knihy, bankovní výpisy, salda a přílohy účetních závěrek	Dokládá rozdíly v účetní evidenci, potřebu písemného odsouhlasení rozdílů a význam oprav minulých let
Volatilita hospodaření a pokles tržeb	Výkazy zisku a ztráty 2021-2025, ekonomická kapitola	Dokládá vývoj tržeb, nákladů a výsledku hospodaření
Odchyly plánů a skutečnosti	Materiály ke schvalování hospodářských plánů, kapitola ekonomických vazeb	Dokládá potřebu průběžného manažerského vyhodnocování plnění plánu
Roztříštěný vztah město – TEDOS	Smlouva z roku 2007, dodatky, ceníky a materiály orgánů města	Dokládá vývoj smluvního rámce a potřebu jeho zpřehlednění
Provoz koupaliště a veřejná podpora	Nájemní smlouvy, dodatky, podklady ke ztrátě a doklad de minimis	Dokládá ad hoc kompenzační režim a potřebu systémového nastavení veřejné služby
Rizika odměňování a souběhů vztahů	Mzdové listy, podklady k odměnám, smlouvy o výkonu funkce, DPP	Dokládá potřebu věcného zdůvodnění odměn a ověření právního titulu vybraných plnění
Prodej vozidla AUSA M300H	Účetní kapitola a kapitola k majetku, doklady k prodeji dlouhodobého majetku a znalecký posudek použitý pro ocenění	Dokládá riziko ne hospodárnosti při nakládání s majetkem; systematicky je zařazeno do správy majetku
Stav techniky a zázemí	Fotodokumentace předaná vedením a fotodokumentace z místního šetření	Dokládá potřebu pasportizace, odpovědnosti a plánu obnovy
Kotelny a licence	Přehled kotelen, fakturace tepla, smluvní a technické podklady	Dokládá potřebu licenčního testu po jednotlivých kotelnách
Odpadové hospodářství	Fotodokumentace, vyjádření vedení, evidence ISPOP a interní směrnice	Dokládá potřebu průkazné evidence, třídění a vyjasnění původce odpadu
Zadávání zakázek	Faktury vč. příloh, smlouvy o dílo, informace sdělené při místním šetření	Dokládá ve většině případech absenci výběrového řízení a nejednotnost zakázkového spisu, absenci minimálního standardu rozhodnutí, cenového testu, smluvního titulu a převzetí díla

Zjištění podle auditovaných oblastí

1. Řízení společnosti a činnost dozorčí rady

Manažerské shrnutí

- V auditovaném období došlo k zásadní personální změně dozorčí rady dne 21. 12. 2022. Do té doby byli členy Vladimír Michna, Ing. Karel Jurek a Bc./Mgr. Leona Alexová, MBA; poté byli zvoleni Ing. arch. Ivo Hrdlička, Ing. Vlastimil Mihalík a Mgr. Jiří Šída.
- Od 30. 5. 2023 je v obchodním rejstříku zapsán Ing. Vlastimil Mihalík jako předseda dozorčí rady. Od 1. 12. 2025 nahradil Mgr. Jiřího Šídu Ing. Josef Bárta.
- Auditor má k dispozici pouze zápisy ze zasedání dozorčí rady, které jsou uvedeny v níže uvedené tabulce. Za roky 2021 a 2022 nebyly dodány další zápisy; nelze proto uzavřít, jak intenzivně pracovala dozorčí rada v těchto obdobích.
- Současní členové dozorčí rady mají dle ověření při místním šetření podepsané smlouvy o výkonu funkce, které byly auditorovi ukázány. Zda měli smlouvy o výkonu funkce také předchozí členové dozorčí rady, nebylo doloženo.
- Činnost současné dozorčí rady auditor hodnotí pozitivně: zápisy ukazují, že se podrobně zabývá účetnictvím, mzdami, personální oblastí, rozpočtem, smlouvou s městem, fakturací, technikou, BOZP, IT i interní organizací společnosti.
- Pozitivním prvkem je samostatný seznam úkolů na jednatelku a strategický akční plán. Dozorčí rada tak nejen diskutuje problémy, ale průběžně sleduje konkrétní plnění. Srovnatelný systematický úkolovník za období předchozího jednatele RS či AL nebyl auditorovi předložen.

Hlavní auditní závěr: Dostupné podklady podporují závěr, že současná dozorčí rada vykonává aktivní a obsahově konkrétní dohled nad společností. Slabinou není činnost současné DR, ale neúplnost historické dokumentace: zápisy za roky 2021–2022 nebyly auditorovi dodány, a proto nelze posoudit, zda byl dohled v tomto období obdobně intenzivní.

1. Rozsah posouzení a dostupná dokumentace

Toto dílčí zjištění posuzuje činnost dozorčí rady TEDOS v auditovaném období 2021–2025. Zápis ze dne 1. 6. 2020 je zařazen jako předauditní kontext k činnosti tehdejší dozorčí rady a nástupu jednatele RS. Následný zápis ze dne 1. 4. 2026 je zahrnut jako důležitý následný důkaz k otázkám projednávaným po skončení auditovaného období, zejména k chybnému mzdovému režimu bývalých jednatelů.

Tabulka 3 Přehled zdrojů využitých při posouzení činnosti dozorčí rady

Zdroj / dokument	Využití v auditu
Úplný výpis z obchodního rejstříku k 24. 8. 2026	Personální složení orgánů společnosti, data vzniku a zániku funkcí.
Materiál RM 21. 12. 2022 – změna DR	Odvolání Michny, Jurka a Alexové; volba Ing. arch. Hrdličky, Ing. Mihalíka a Mgr. Šídy.
Materiál RM 15. 2. 2023 – smlouvy o výkonu funkce členů DR	Návrhy smluv pro Ing. arch. Hrdličku, Ing. Mihalíka a Mgr. Šídu včetně práv a povinností a odměňování.
Zápisy DR 1. 6. 2020 a 3. 11. 2023 až 1. 4. 2026	Dostupný soubor zápisů z jednání DR; za roky 2021–2022 a za většinu roku 2025 nebyly auditorovi dodány další zápisy.

Zdroj / dokument	Využití v auditu
Zadavani_Ukolu_TEDOS.xlsx	Strategické cíle, akční úkoly a samostatný úkolníček pro sledování plnění úkolů jednatelky.
Přílohy k restauraci/koupališti	Žádost o kompenzaci, přehled tržeb a fakturace; podpůrné podklady k jednání DR 2. 2. 2024.

2. Personální složení dozorčí rady v auditovaných letech

Tabulka 4 Personální složení dozorčí rady v letech 2021–2025

Rok / období	Složení dozorčí rady	Poznámka
2021	Vladimír Michna; Ing. Karel Jurek; Mgr. Leona Alexová, MBA	Ing. Jurek zapsán jako předseda DR; složení platné po celý rok dle úplného výpisu.
2022	Do 21. 12. 2022: Michna, Ing. Jurek, Mgr. Alexová. Od 21. 12. 2022: Ing. arch. Ivo Hrdlička, Ing. Vlastimil Mihalík, Mgr. Jiří Šída	K zásadní personální změně došlo 21. 12. 2022.
2023	Ing. arch. Hrdlička, Ing. Mihalík, Mgr. Šída	Ing. Mihalík zapsán jako předseda DR od 30. 5. 2023.
2024	Ing. Vlastimil Mihalík – předseda; Ing. arch. Ivo Hrdlička; Mgr. Jiří Šída	Složení beze změny po celý rok 2024.
2025	Do 30. 11. 2025: Ing. Mihalík, ing. arch. Hrdlička, Mgr. Šída. Od 1. 12. 2025: Ing. Mihalík, Ing. arch. Hrdlička, Ing. Josef Bárta	Mgr. Šída ukončil členství 30. 11. 2025; Ing. Bárta nastoupil 1. 12. 2025.

Interpretace složení: Z úplného výpisu z obchodního rejstříku vyplývá kontinuita staré dozorčí rady do 21. 12. 2022 a následné ustavení nové dozorčí rady. Zápis v OR dále ukazuje, že od 30. 5. 2023 byl předsedou Ing. Vlastimil Mihalík a od 1. 12. 2025 se členem stal Ing. Josef Bárta místo Mgr. Jiřího Šídy.

3. Smlouvy o výkonu funkce členů dozorčí rady

- Materiál rady města ze dne 15. 2. 2023 obsahuje návrhy smluv o výkonu funkce členů dozorčí rady pro Ing. arch. Ivo Hrdličku, Ing. Vlastimila Mihalíka a Mgr. Jiřího Šídu.
- Smlouvy vymezují povinnost člena dozorčí rady jednat s loajalitou, potřebnými znalostmi a pečlivostí, zachovávat mlčenlivost, řešit střet zájmů a dohlížet na činnost jednatelů včetně kontroly dokladů a účetních záznamů.
- U Ing. arch. Ivo Hrdličky byl návrh odměňování omezen na plnění související s účastí na jednání orgánů korporace ve výši 9 000 Kč ročně, s ohledem na jeho postavení dlouhodobě uvolněného člena zastupitelstva. U Ing. Mihalíka a Mgr. Šídy byla navržena měsíční odměna 3 000 Kč.
- Při místním šetření byly auditorovi ukázány podepsané smlouvy současných členů dozorčí rady. U předchozích členů dozorčí rady nebylo doloženo, zda měli smlouvy o výkonu funkce rovněž uzavřeny.
- Ing. Bárta se stal členem dozorčí rady 1.12.2025, avšak rada města neschválila jeho smlouvu o výkonu funkce (zřejmě opomenutí). Mezi TEDOSEm a městem proběhla v tomto ohledu špatná komunikace. Byla mu

vyplácena odměna za členství v dozorčí radě bez schválené smlouvy, což bylo se zpožděním několika měsíců zjištěno, následně formálně napraveno vrátkou vyplacených částek a jednorázovým dorovnáním.

Auditní význam smluv: Existence smluv současných členů DR je pozitivní kontrolní prvek. Doporučuje se však doplnit i informaci, zda existovaly smlouvy s předchozími členy DR.

4. Chronologický přehled dostupných zápisů dozorčí rady

Tabulka 5 Přehled dostupných zápisů z dozorčí rady

Datum	Účast / osoby uvedené v zápisu	Co DR řešila
1. 6. 2020*	Světlík; Jurek, Michna, Alexová	Předauditní kontext: změna ve vedení společnosti, inventarizace 2019 bez rozdílů, rozbor pohledávek a závazků, zimní údržba, plánovaný provoz koupaliště 2020 včetně očekávané ztráty, hospodaření 1-4/2020 a účetní závěrka 2019.
30.5.2023	Světlík; Hrdlička, Mihalík, Šída	Volba předsedy DR, uložení vypracování strategie.
8.6.2023	Světlík; Hrdlička, Mihalík, Šída	Odsouhlasení účetní závěrky za rok 2022.
3.7.2023	Světlík; Hrdlička, Mihalík, Šída	Rozčlenění jednotlivých oblastí činnosti.
14.8.2023	Světlík; Hrdlička, Mihalík	Požadavek na předložení podrobné organizační struktury, požadavek na předložení volných finančních prostředků.
9.10.2023	Světlík; Hrdlička, Mihalík, Šída	Řešení exekučně vymáhaných pohledávek za nájemné.
3. 11. 2023	Světlík; Hrdlička, Mihalík, Šída	Finalizace strategie TEDOS, doplnění údajů o bytovém fondu, předložení finančnímu výboru.
2. 2. 2024	Světlík; Hrdlička, Mihalík, Šída	Smluvní vztah a nájem restaurace koupaliště po havárii, strategie a úkolovník, Teams/Planner, informace o odstoupení jednatele.
25. 3. 2024	Světlík, Langerová; Hrdlička, Mihalík, Šída	Plán hospodaření 2024, odpis nedobytných pohledávek, předávání bytů, pozice zahradníka, parkovací systém a EasyPark.
27. 6. 2024	Dočekalová, Hrdlička, Šída, Mihalík	Účetnictví, dodatečná DPPO, personální problémy, DPP, technik, odchod K, odměna R, chaos v odměnách, mzdová směrnice, rozpočet 2025, IT.
30. 8. 2024	Dočekalová, Hrdlička, Šída	Nevyfakturované zakázky vůči městu, opravná DPPO, personální agenda, SLUTO, mzdový systém, rozpočet, nové rozdělení středisek, IT.

Datum	Účast / osoby uvedené v zápisu	Co DR řešila
3. 10. 2024	Dočekalová, Hrdlička, Šída	Zápis obsahově navazuje na 30. 8. 2024: fakturace, DPPO, personální agenda, mzdový systém, rozpočet, střediska a IT.
3. 12. 2025	Dočekalová, Hrdlička, Bárta, Mihalík	Audit města, smlouva s městem, účtování dle středisek/zakázek/činností, fakturace, sazby, mzdová směrnice, BOZP, majetek, technika, PČR, personální stav.
1. 4. 2026*	Dočekalová, Hrdlička, Bárta online, Mihalík	Následné zasedání mimo auditované období: fakturace, chybně účtované mzdové náklady u RS a AL včetně dovolených, technika, bytový fond.

5. Tematické zhodnocení činnosti DR

Tabulka 6 Přehled témat projednávaných na dozorčí radě

Téma	Obsah projednávání
Strategie a řízení společnosti	Finalizace strategie 2023, úkoly ze strategie, nový systém zadávání úkolů, strategické cíle 2025 a návazný akční plán.
Účetnictví, fakturace, DPPO	Nevyfakturované zakázky, dodatečná daňová přiznání, změna účetní firmy, účtování dle středisek, zakázek a činností.
Mzdy a personální oblast	Mzdová směrnice, chaos a nesourodost odměn, DPP, odchody a nástupy, výběrová řízení, BOZP, kategorizace prací.
Smlouva s městem a rozpočet	Příprava smlouvy TEDOS–Město, hodinové sazby, rozpočtové kapitoly, plán hospodaření a hospodářský výsledek.
Majetek, technika, provoz	Plán techniky, vyřazování majetku, úklid střediska 500, vozový park, parkovací systém, koupaliště.
IT a data	Teams/Planner, O365, zálohování, ztráta dat při odchodu zaměstnance, změny v systému evidence úkolů.

6. Seznam úkolů na jednatelku a sledování plnění

Předložený soubor Zadavani_Ukolu_TEDOS.xlsx obsahuje samostatný strategický akční plán, číselník strategických cílů a aktuální úkolníček. Z hlediska auditu jde o významný rozdíl oproti předchozímu období: úkoly jsou pojmenovány, přiřazeny, mají vyhodnocení a u části z nich je sledován stav plnění.

Tabulka 7 Přehled oblastí strategických úkolů vč. příkladů

Oblast strategických úkolů	Příklady úkolů
Personálně stabilizovat společnost	popisy pracovních náplní, matice zastupitelnosti, revize smluv, transparentní mzdový systém, hodnocení zaměstnanců
BOZP a pracovní prostředí	kategorizace prací, OOPP, dokumentace BOZP/PBŘ, nový OZO

Oblast strategických úkolů	Příklady úkolů
Účetnictví a mzdy	změna systému vykazování práce, konsolidace účetnictví a mezd, audit funkčnosti společnosti
Smlouvy s městem a fakturace	narovnání smluvních vztahů, změna úhrady správy parkování, kalkulace sazeb
Majetek a technika	plán strojního a vozového parku, systém správy majetku, evidence mobiliáře
Koupaliště	ekonomika provozu, akce, ranní plavání, vybavení, trávník, služby



Graf 1 Vybrané strategické cíle a počet navázaných úkolů dle souboru Zadavani_Ukolu_TEDOS.xlsx

Tabulka 8 Přehled úkolů vč. jejich významu v rámci auditu

Aktuální úkol	Auditní význam
Kalkulace hodinových sazeb	Kontrola ekonomiky a transparentnosti účtování vůči městu.
Návrhy směrnic upravujících mzdovou politiku	Návaznost na zjištění o chaosu a nesourodosti odměn.
Informace o zaslaných podkladech na PČR	Evidence návaznosti na externí šetření.
Informace o plnění kapitol rozpočtu + odhad výsledku	Průběžný dohled nad hospodařením.
Prioritní úkol – nedůvěra mezi jednatelkou a DR	Řízení vztahu mezi kontrolním orgánem a jednatelkou.
Dodat znění nové smlouvy TEDOS – Mikulov	Klíčová smluvní vazba na město jako jediného společníka.
Organizační schůzka k mediaci manažerského a THP týmu	Reakce na personální a manažerské napětí.
Projednat plnění akčního plánu ze strategie společnosti	Průběžná kontrola strategických úkolů.
Připravit podklady na březnové zastupitelstvo	Úkol přiřazen jednatelce Ing. Dočekalové.

Auditní hodnocení úkolovníku: Úkolovník je hodnocen pozitivně. Umožňuje přenášet závěry DR do konkrétních úkolů jednatelky, sledovat jejich plnění a udržovat kontinuitu mezi jednotlivými zasedáními. Srovnatelný strukturovaný systém úkolování za období předchozího jednatele RS nebyl auditorovi předložen.

7. Nedoložené nebo neúplné části dokumentace

Tabulka 9 Přehled nedoložených či neúplných podkladů

Oblast	Dopad na audit
Zápisy 2021-2022	Nebyla dodána žádná zápisová dokumentace z jednání DR za roky 2021 a 2022. Po zápisu z 1. 6. 2020 následuje v dostupných podkladech až zápis z 30. 5. 2023. Nelze proto věcně vyhodnotit intenzitu a obsah kontrolní činnosti v tomto mezidobí.
Zápisy za rok 2025	Za rok 2025 byl doložen pouze jediný zápis.
Smlouvy předchozích členů DR	Nebylo doloženo, zda p. Michna, Ing. Jurek a Mgr. Alexová měli uzavřené smlouvy o výkonu funkce.
Uzavírání úkolů	Úkolovník ukazuje existenci strukturovaného systému, ale pro audit by bylo vhodné ukládat odkaz na výstup.
Zpráva o činnosti dozorčí rady	Nebylo doloženo, že by dozorčí rada v období 2021-2024 předkládala jednou ročně zprávu o své činnosti valné hromadě ve smyslu ust. § 201 odst. (1) písm. d) zákona o obchodních korporacích. Byla pouze doložena stanoviska k účetní závěrce.

Absence starších zápisů neznamená, že dozorčí rada v letech 2021–2022 a v roce 2025 nejednala. Znamená pouze, že její činnost za toto období nebyla doložena.

8. Celkové auditní hodnocení

Tabulka 10 Auditní hodnocení

Oblast	Závěr	Hodnocení
1	Personální obměna DR	Do 21. 12. 2022 působila původní DR; od 21. 12. 2022 byla ustavena nová DR. Od roku 2023 je patrný postupný posun k aktivnějšímu a konkrétnějšímu dohledu.
2	Aktivita současné DR	Zápisy dokládají, že současná DR se zabývá širokým spektrem témat a nespokojuje se jen s formálním projednáváním.
3	Úkolovník	Zavedený seznam úkolů na jednatelku představuje významný nástroj řízení a následné kontroly.
4	Historická dokumentace	K dispozici je jeden zápis dřívější DR z 1. 6. 2020, který dokládá věcné projednání hospodaření, inventarizace, koupaliště a účetní závěrky. Pro roky 2021-2022 však chybí zápisy, a nelze proto provést úplné porovnání aktivity staré a nové DR.
5	Smlouvy členů DR	Současné smlouvy byly při místním šetření ukázány; u předchozích členů není existence smluv doložena.

Závěr auditora: Dozorčí radu jako současný kontrolní orgán lze hodnotit převážně pozitivně. Z dostupných zápisů vyplývá reálný zájem o řízení, nápravu a transparentnost fungování společnosti. Největším nedostatkem není aktivita současné DR, ale neúplnost archivované a předložené dokumentace k jejímu dřívějšímu fungování.

9. Doporučení auditora

Tabulka 11 Doporučení auditora k činnosti dozorčí rady

Opatření	Požadovaný výstup
Doplnit archiv zápisů DR za roky 2021–2023 a 2025, pokud existují.	Kompletní složka zápisů nebo písemné potvrzení, že nebyly dohledány.
Doložit, zda předchozí členové DR měli smlouvy o výkonu funkce.	Smlouvy, usnesení o jejich schválení nebo písemné konstatování absence dokumentace.
Standardizovat zápisy DR.	Jednotná struktura: agenda, účast, projednané podklady, rozhodnutí, odpovědnost, termín, navazující úkol.
Ke každému úkolu ukládat důkazní výstup.	Odkaz na dokument, rozhodnutí, protokol, tabulku, směrnici nebo jiný výstup v úkolovníku.
Pokračovat ve čtvrtletním informování vlastníka a DR.	Pravidelné informování o hospodaření, personálních rizicích, plnění smlouvy s městem, fakturaci a plnění strategie.
Udržovat úkolovník jako oficiální kontrolní nástroj.	Aktuální seznam úkolů, stav plnění, odpovědné osoby, termíny a projednání na DR.

10. Zdroje a podklady

- Úplný výpis z obchodního rejstříku TEDOS Mikulov s.r.o. k 24. 8. 2026, oddíl C, vložka 47714.
- Materiál Rady města Mikulov č. 14 ze dne 21. 12. 2022 – změna dozorčí rady obchodní korporace TEDOS Mikulov s.r.o.
- Materiál Rady města Mikulov č. 19 ze dne 15. 2. 2023 – návrh smlouvy o výkonu funkce člena dozorčí rady TEDOS Mikulov s.r.o.
- Zápisy z jednání dozorčí rady: 1. 6. 2020; 30.5.2023; 8.6.2023; 3.7.2023; 14.8.2023; 9.10.2023; 3. 11. 2023; 2. 2. 2024; 25. 3. 2024; 27. 6. 2024; 30. 8. 2024; 3. 10. 2024; 3. 12. 2025; 1. 4. 2026.
- Přílohy k jednání o restauraci/koupališti: žádost o kompenzaci, tržby restaurace/bar, platby dle fakturace.
- Soubor Zadavani_Ukolu_TEDOS.xlsx – strategické cíle, akční úkoly, úkolníček a rozbor plnění.
- Informace z místního šetření: současní členové DR mají podepsané smlouvy o výkonu funkce; existence smluv předchozích členů DR nebyla doložena.

2. Účetnictví, inventarizace a finanční výkaznictví

Manažerské shrnutí

Účetnictví společnosti vykazuje od nástupu jednatelky JD pozitivní posun směrem k vyšší průkaznosti. Zároveň však byly v předchozích obdobích identifikovány kritické účetní nesrovnalosti, zejména rozdíly mezi stavy bankovních účtů dle banky a hlavní knihy, záporné zůstatky pokladen a existence účtu 321999 určeného pro „částky nesedící z minulých let“.

1. Předané podklady a rozsah prověření

V oblasti účetnictví byly předány zejména účetní závěrky, hlavní knihy, obrátové předvahy, účtové osnovy, analytické členění, salda účtů, interní doklady, daňová přiznání, bankovní výpisy, pokladní evidence, podklady k příplatku mimo základní kapitál, úvěru na pořízení majetku, dotaci na ztrátu koupaliště, zprávy auditora a plánovací dokumenty za roky 2021–2025.

Tabulka 12 Přehled zdrojů využitých při posouzení účetnictví

Skupina podkladů	Obsah
Účetní výkazy	účetní závěrky, rozvahy, výkazy zisku a ztráty, přílohy, zprávy o vztazích
Účetní evidence	hlavní kniha, obrátová předvaha, účtová osnova, analytické členění, salda účtů
Prvotní doklady	interní doklady, bankovní výpisy, pokladna, fakturace, vybrané smlouvy a doklady
Daňové a kontrolní dokumenty	přiznání k DPPO, zprávy auditora za roky 2023–2025, podklady k dotaci a financování
Plánování	plány výnosů, nákladů, oprav a věcný plán společnosti pro navazující období

2. Metodika auditu

Audit účetnictví byl proveden kriteriální metodou. Postup zahrnoval převzetí podkladů, analýzu účetních závěrek, hlavní knihy a obrátové předvahy, identifikaci nestandardních účetních případů, vyžádání souvisejících dokladů a diskusi vybraných účetních případů při místním šetření. Audit byl proveden v těchto krocích:

- zajištění a třídění podkladů od společnosti;
- identifikace kritických bodů v účetních výkazech a hlavní knize;
- výběr rizikových účetních případů podle roku a účtu;
- kontrola souvisejících dokladů a diskuse s odpovědnými osobami;
- posouzení dopadu zjištění na věrnost a správnost účetnictví.

3. Nastavení vedení účetnictví

Účetnictví je od roku 2025 vedeno externí společností ARDECON Accounting s.r.o. Předtím bylo vedeno ekonomkou společnosti LK. Jednatel společnosti RS zahájil spolupráci s externí společností SLUTO s.r.o., která poskytovala účetní poradenství ve specializovaných záležitostech a řešila zejména problematiku DPH. Po odchodu ekonomky LK na dlouhodobou pracovní neschopnost, což proběhlo po nástupu jednatelky JD, byla větší část účetní agendy outsourcována na spol. SLUTO s.r.o. Pro nespokojenost se spoluprací byla smlouva se spol. SLUTO s.r.o.

v listopadu 2024 jednatelkou JD vypovězena. Pro finanční účetnictví je používán systém POHODA, pro personální a mzdovou evidenci systém PAMICA. Účetní případy jsou prvotně zadávány zaměstnanci společnosti TEDOS, externí společnost provádí dohled nad zaúčtováním a zajišťuje kontrolní hlášení DPH, průběžná daňová přiznání a roční zúčtování daně.

Analytické členění je používáno pro manažerské řízení a vazbu na jednotlivé činnosti společnosti: .100 ubytovna; .200 tepelné hospodářství / kotelny; .300 správa a údržba bytů; .400 ředitelství; .500 technické služby; .600 kulturní akce; .700 koupaliště.

Pozitivní zjištění: Za silné stránky lze považovat analytické třídění podle činností, ukládání dokladů v papírové i elektronické podobě, připojování PDF dokladů k účetním případům a využívání systémů POHODA a PAMICA.

4. Vybrané účetní případy podle účetních závěrek

V účetních závěrkách byly za jednotlivé roky identifikovány účetní případy, které se jeví jako nestandardní nebo vyžadovaly vysvětlení. Část z nich byla vysvětlena uspokojivě, část zůstává riziková z důvodu chybějící dokumentace nebo účetních nesrovnalostí.

Tabulka 13 Vybrané účetní případy

Rok	Účet / oblast	Zjištění	Riziko
2021	Účet 513 – reprezentace	Vyšší prosincová hodnota byla vysvětlena významnou oslavou 20 let výročí od založení společnosti pro vedení města, zastupitele, vedoucí a spolupracující úředníky, pro spolupracující externí subjekty. Hotel Galant.	nízké
2021	Účet 121 – nedokončená výroba / zásoby	Částka 665 tis. Kč měla být tvořena náklady na opravy a rekonstrukce bytů přesahujícími účetní období; k 31.12.2021 však nebyl konečný stav doložen podklady.	vysoké
2021	Účet 331 – zaměstnanci	Vyšší hodnota v prosinci souvisí s mzdovým procesem a vyplácením odměn; proces odměn není upraven interním předpisem.	střední
2022	Účet 388 – dohadné účty aktivní	Doložen stav k 31.12.2022 bez bližší specifikace; nebylo možné plně ověřit správnost výpočtu.	střední
2022	Účet 389 – dohadné účty pasivní	Doložen stav k 31.12.2022 bez bližší specifikace; obvykle má jít o nevyúčtované zálohy za energie.	střední
2022	Účet 395 – vnitřní zúčtování	Doložen pohyb na účtu, bez dalších dokladů.	střední
2023/ 2024	Účty 641 a 541 – prodej DHM	Prodej nákladního automobilu AUSA M300H; účetní zůstatková cena 546 233 Kč, prodejní cena 136 116 Kč bez DPH. Faktura na prodej automobilu vystavena dne 30.4.2024. Jednatelkou společnosti v době prodeje byla AL, znalecký posudek však byl objednan ještě v době, kdy byl jednatelem RS.	vysoké
2024	Účet 511 – opravy a udržování	Opravy ve výši 1 164 tis. Kč byly vysvětleny zejména opravami kanalizace, techniky a dodáním materiálu ke stavebním pracím.	střední

Rok	Účet / oblast	Zjištění	Riziko
2025	Účet 523 – odměny členům orgánů	Vyšší hodnota 1 257 tis. Kč oproti předchozím rokům souvisí s odměnou statutárního orgánu vyjmutou z účtování o zaměstnancích. Došlo ke změně způsobu účtování – napravení předchozího nesprávného postupu.	nízké
2025	Účet 385 – příjmy příštích období	Účet představuje časové rozlišení příjmů z parkovacích oprávnění. V podkladech byla oprávnění popsána jako hrazená dopředu; správnost použití účtu 385 je proto vhodné ověřit podle skutečného okamžiku inkasa a období, ke kterému výnos náleží.	nízké

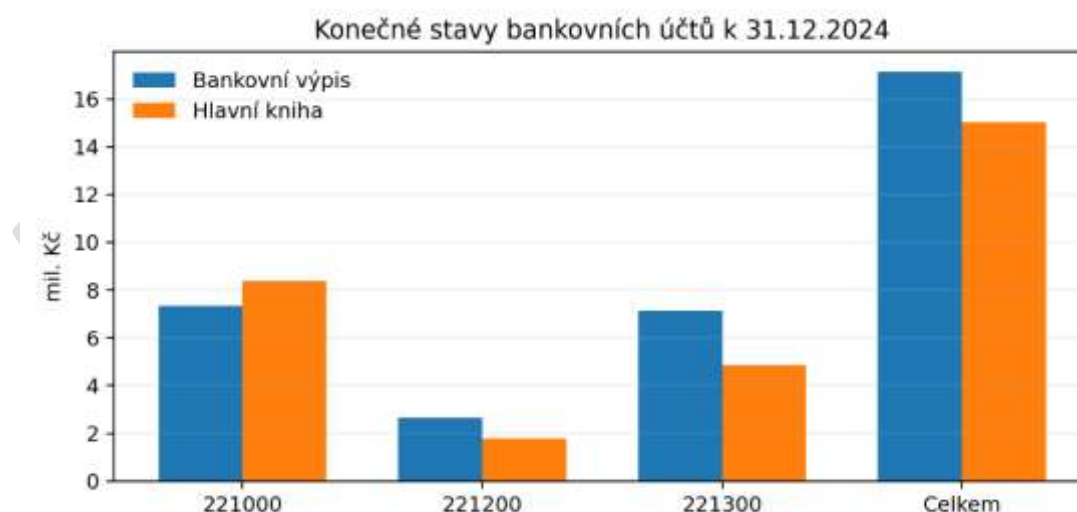
5. Klíčová riziková zjištění

5.1 Bankovní účty – nesoulad mezi bankou a hlavní knihou

Na bankovních účtech 221000, 221200 a 221300 byly zjištěny v roce 2024 rozdíly mezi konečnými stavy dle bankovních výpisů a stavy v hlavní knize. Při komparaci s hlavní knihou není ani jeden konečný stav shodný a účetnictví nebylo zobrazováno věrohodně a správně.

Tabulka 14 Komparace konečných stavů účtů dle banky a dle hlavní knihy

Účet	Konečný stav dle banky	Konečný stav dle hlavní knihy	Rozdíl HK – banka
221000	7 339 648,83	8 389 044,50	+1 049 395,67
221200	2 669 250,27	1 792 018,14	-877 232,13
221300	7 129 427,85	4 864 659,64	-2 264 768,21
Celkem	17 138 326,95	15 045 722,28	-2 092 604,67



Graf 2 Porovnání stavu bankovního účtu dle výpisu z BÚ a hlavní knihy

Auditní hodnocení: Rozdíly na bankovních účtech v řádu milionů Kč představují kritické riziko. Tyto nesrovnalosti ve vedení účetnictví byly následně napraveny v rámci auditu.

5.2 Účet 321999 – „částky nesedící z minulých let“

V roce 2024 byl identifikován účet 321999 „Závazky z obchodních vztahů – částky nesedící z minulých let“ s konečným zůstatkem -1 619 792 Kč, převzatým z předchozích let, bez obrátů v roce 2024. Existence takového účtu byla vyhodnocena jako mimo účetní pravidla a alarmující jev. Tato účetní nesrovnalost byla v roce 2024 napravena v rámci auditu tak, že počáteční zůstatek účtu 321999 byl odúčtován na účet 426 jiný výsledek hospodaření. Nesrovnalost byla převzata z období působení RS a přetrvala do období působení AL a následně JD.

Auditní hodnocení: Tento účet nesmí sloužit jako dlouhodobé odkladiště nevyjasněných rozdílů. Tato situace dokládá nedbalost při provádění závěrkových inventur účtů v minulých letech. Nesrovnalost byla vyřešena v rámci auditu 2024.

5.3 Pokladny – záporné zůstatky

Na účtech 211000 Peněžní prostředky v pokladně a 211100 Pokladna koupaliště byly v roce 2024 nalezeny záporné hodnoty v měsících únor, březen, květen, červenec a září. Takový stav je v účetnictví peněžních prostředků nepřipustný a indikuje chyby v zaúčtování, opožděné doplnění dokladů nebo nedostatečnou inventarizaci.

Auditní hodnocení: Při správném vedení účetnictví není možné, aby pokladna vykazovala zápornou hodnotu. Dle vysvětlení jednatelky JD tato skutečnost byla jedním z důvodů nespokojenosti s externí firmou, která vedla účetnictví. Nesrovnalost byla vyřešena v rámci auditu 2024.

5.4 Vnitropodniková fakturace

U vnitropodnikové přefakturace bylo zjištěno chybné převzetí hodnoty materiálu včetně DPH do zakázkového listu. Za předpokladu plátcovství DPH měla být pro interní kalkulaci použita částka bez DPH. Současně byla identifikována vysoká režijní přírážka, přibližně 41 %, resp. 49 % z celkové hodnoty interní fakturace.

Na účtu 315910 Přefakturace služeb BH+NP byla v březnu naúčtována dvojnásobná částka, která vytvořila zápornou hodnotu. Důvod dvojnásobné přefakturace nebyl ze zdrojového podkladu zřejmý; jednatelka JD potvrdila nápravu v účetnictví roku 2024.

5.5 Prodej dlouhodobého majetku AUSA M300H

U prodaného dlouhodobého majetku AUSA M300H byla účetní zůstatková cena 546 233 Kč a prodejní cena 136 116 Kč bez DPH, tj. 164 700 Kč včetně DPH. Prodejní cena odpovídala 14,33 % vstupní ceny 950 000 Kč. Byly doloženy kupní smlouva, faktura, karta dlouhodobého majetku a znalecký posudek; tržní cenu nebylo možné z dostupných podkladů samostatně ověřit. Podrobnosti o tomto prodeji majetku jsou rozvedeny v kapitole Majetek, opravy a investice. Zahájení prodeje vozidla inicioval jednatel RS a kupní smlouvu podepsala jednatelka AL.

6. Procesní zjištění

Tabulka 15 Procesní zjištění vč. vyhodnocení

Oblast	Zjištění	Hodnocení
Inventarizace	Prováděna ročně, pokladna měsíčně. U bank a pokladen byly zjištěny nesrovnalosti, které vyžadují návaznou dokladovou inventarizaci.	vysoká rizikovost
Dokladovost	Papírové doklady jsou skenovány a připojovány v systému POHODA; toto je pozitivní prvek pro zpětnou kontrolu.	pozitivní

7. Souhrnná riziková tabulka

Tabulka 16 Stanovení míry rizika

Položka	Míra rizika	Odůvodnění
Bankovní účty	kritické	Rozdíly mezi bankovními výpisy a hlavní knihou v milionech Kč.
Existence účtu 321999	kritické	Nejasný záporný zůstatek -1 619 792 Kč převzatý z minulých let.
Pokladny	kritické	Záporné zůstatky na hotovostních účtech v několika měsících.
Inventarizace / dokladová průkaznost	vysoké	Nutná návaznost inventur na bankovní a pokladní rozdíly a historické zůstatky.
Vnitropodniková fakturace	střední	Chybné zahrnutí DPH do interní kalkulace a nezdůvodněná výše režie.
Prodej DHM AUSA	vysoká	Významná účetní ztráta; z dostupných podkladů nebylo možné ověřit tržní cenu.
Účetní systém a digitalizace dokladů	pozitivní	Digitalizace dokladů a analytické členění zvyšují zpětnou dohledatelnost.

8. Doporučení auditora

Společnost TEDOS má od roku 2023 účetní závěrku ověřovanou auditorem. V tomto kontextu je zřejmá zlepšující se kvalita vedení účetnictví. Nejvýznamnější problematické body již byly napraveny. Nicméně audit účetní závěrky 2025 byl uzavřen s výhradou, kdy auditor konstatuje: „Závazky k mateřské společnosti Město Mikulov z titulu nájmu nemovitých věcí, vykazované v položce rozvahy C.II.4 Závazky z obchodních vztahů ve výši 7 021 tis. Kč, nebyly protistranou odsouhlaseny ve stejné výši. Z tohoto důvodu existuje riziko významné (materiální) nesprávnosti ohledně skutečné výše tohoto závazku.“ Je tedy zřejmé, že problematice inventarizace bude třeba věnovat dále větší pozornost.

Tabulka 17 Doporučení vydaná na základě provedeného auditu

Doporučení	Obsah
Pravidla vnitropodnikové fakturace	Stanovit metodiku interních kalkulací, zacházení s DPH, rozpočítání režie a pravidla schvalování interních přefakturací.
Směrnice pro prodej majetku	Zavést vnitřní předpis pro prodej dlouhodobého majetku: ocenění, inzerce, minimální počet nabídek, schvalování a archivace dokladů.
Procesní směrnice	Doplnit směrnice pro personalistiku, odměňování, pokladnu, inventarizaci, schvalování účetních oprav a odpovědnosti při zadávání dokladů do POHODA.
Uzávěrkový kontrolní seznam	Zavést měsíční a roční uzávěrkový kontrolní seznam včetně kontroly bank, pokladen, dohadných účtů, časového rozlišení, pohledávek, závazků a interních přeúčtování.

9. Celkové auditní hodnocení

Účetnictví společnosti TEDOS vykazuje kombinaci pozitivních prvků a závažných historických nesrovnalostí. Pozitivní je zejména analytické členění, digitalizace dokladů a postupné zlepšování doložitelnosti účetních případů. U roku 2025 dostupné podklady ukazují snahu o nápravu a z hlediska namátkově kontrolovaných účetních zásad spíše příznivější stav.

Pozitivní je skutečnost, že v průběhu zkoumaného období začal účetní závěrku ověřovat profesionální auditor.

10. Zdroje a podklady

- Účetní podklady ze systému POHODA.
- Hlavní knihy za období 2021–2025.
- Účetní závěrky za období 2021–2025.
- Zprávy auditora za rok 2023, 2024 a 2025.

Uvedené závěry nenahrazují ověření účetní závěrky auditorem podle zákona o auditorech.

3. Ekonomika společnosti a vývoj hospodaření

Manažerské shrnutí

Společnost v letech 2021 až 2025 nevykazuje trvale ztrátový model, ale její hospodaření je výrazně závislé na objemu zakázek a vztazích s městem. Rok 2022 byl mimořádně výnosný, následně však tržby tři roky klesaly a rok 2024 skončil mírnou účetní ztrátou.

- Tržby vzrostly z 73,8 mil. Kč v roce 2021 na 99,5 mil. Kč v roce 2022, poté postupně klesly na 71,8 mil. Kč v roce 2025. Pokles proti maximu roku 2022 činí přibližně 27,8 %.
- Výsledek hospodaření byl volatilní: po zisku 6,9 mil. Kč v roce 2022 následoval pokles ziskovosti, ztráta roku 2024 a návrat do zisku 1,6 mil. Kč v roce 2025.
- V letech 2023 a 2024 byly významně řešeny změny účetní metody a opravy chyb minulých let. Tyto skutečnosti snižují spolehlivost prostého meziročního porovnání a potvrzují význam závěrů účetní části auditu.
- Rok 2025 přinesl zlepšení výsledku i likvidity, zároveň však obsahuje provozní dotaci města 1,427 mil. Kč, příplatek společníka do kapitálových fondů 5,0 mil. Kč a tvorbu rezervy 2,05 mil. Kč.

1. Použité dokumenty

Z hlediska číselné řady byly použity zejména výkazy a přílohy účetních závěrek; analytické výsledovky sloužily podpůrně pro pochopení struktury tržeb.

Tabulka 18 Přehled zdrojů využitých při posouzení ekonomiky společnosti a vývoje hospodaření

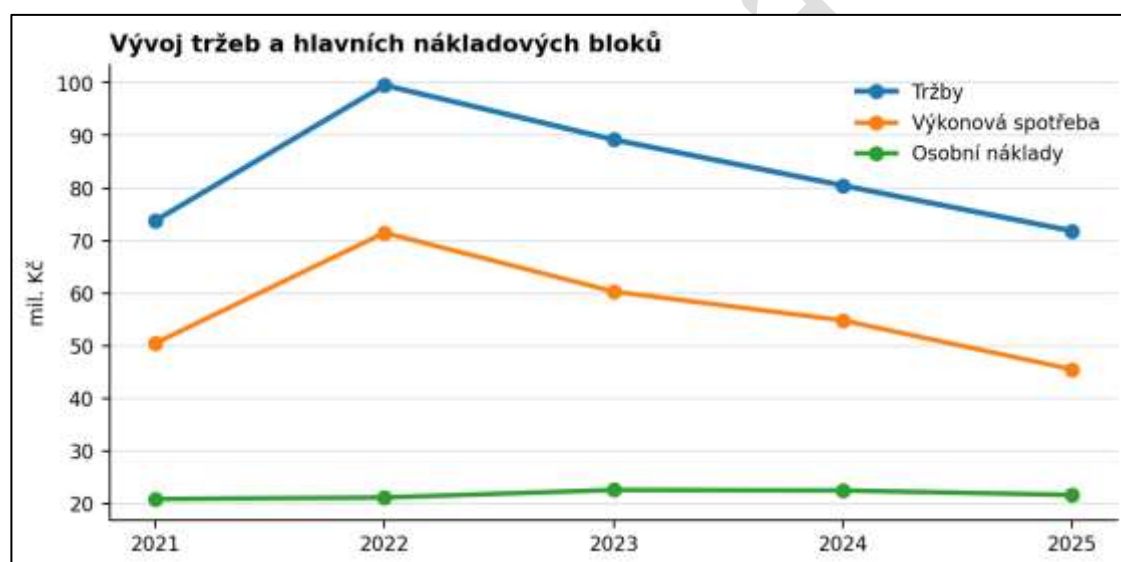
Rok	Dokumenty	Obsah	Auditní poznámka
2021	Výkazy 2021_sign.pdf; Příloha k ÚZ 2021_sign.pdf; výsledovka analyticky 2021	Neověřená účetní závěrka a analytická výsledovka.	Pozdější srovnávací údaje vykazují odchylky.
2022	Rozvaha v plném rozsahu.pdf; Výkaz zisku a ztráty účelově v plném rozsahu.pdf; TEDOS Mikulov příloha k ÚZ 2022.docx	Silný rok z hlediska tržeb i výsledku.	V dalších závěrkách se objevují zpřesnění srovnávacích údajů.
2023	tedo_2023-12 vykazy auditovane; tedo_2023-12 příloha účetní závěrky	Auditovaná závěrka, zavedení odložené daně.	Následně dotčeno opravou chyb minulých let.
2024	tedo_2024-12 vykazy; tedo_2024-12 příloha účetní závěrky	Rok mírné ztráty a významných oprav minulých let.	Klíčový podklad pro hodnocení účetní spolehlivosti.
2025	Rozvaha_v_plnem_rozsahu.pdf; Vykaz_zisku_a_ztraty_v_plnem_rozsahu.pdf; TEDO_2025 příloha účetní závěrky	Návrat do zisku, provozní dotace města, příplatek společníka, rezerva.	Srovnávací údaje 2024 je vhodné účetně odsouhlasit se závěrkou 2024.

2. Vývoj hospodaření

Níže uvedená tabulka pracuje se samostatnými ročními výkazy za příslušné roky. U let, které byly v pozdějších závěrkách upraveny jako srovnávací údaje, je dopad popsán samostatně v části k opravám minulých let.

Tabulka 19 Přehled údajů z ročních výkazů z let 2021-2025

Položka	2021	2022	2023	2024	2025
Tržby z prodeje výrobků a služeb	73 787	99 538	89 193	80 471	71 826
Výkonová spotřeba	50 465	71 473	60 286	54 805	45 486
Osobní náklady	20 804	21 107	22 536	22 443	21 598
Provozní výsledek hospodaření	1 973	8 651	1 783	-278	2 818
VH před zdaněním	1 847	8 511	1 658	-373	2 675
VH po zdanění	1 575	6 879	1 186	-71	1 640



Graf 3 Vývoj tržeb a hlavních nákladových bloků

3. Interpretace výsledovky

- Rok 2022 představuje vrchol sledovaného období. Tržby meziročně vzrostly o více než 25 mil. Kč a zisk po zdanění dosáhl 6,9 mil. Kč.
- Od roku 2023 je patrný postupný pokles tržeb. Náklady klesaly pomaleji než výnosy, takže se hospodaření v roce 2024 dostalo do mírné ztráty.
- Rok 2025 ukazuje provozní zlepšení: výkonová spotřeba klesla na 63,3 % tržeb, avšak osobní náklady se vlivem nižších tržeb zvýšily relativně na 30,1 % tržeb.
- Provozní výsledek 2025 je nutné interpretovat s rezervou, protože jiné provozní výnosy zahrnují provozní dotaci města Mikulov ve výši 1,427 mil. Kč (ztráta z koupaliště).

Tabulka 20 Vývoj vybraných ukazatelů v průběhu let 2021-2025

Rok	Výkonová spotřeba / tržby	Osobní náklady / tržby	Čistá marže	Podíl vlastního kapitálu
2021	68,4 %	28,2 %	2,1 %	57,1 %
2022	71,8 %	21,2 %	6,9 %	36,2 %
2023	67,6 %	25,3 %	1,3 %	44,9 %
2024	68,1 %	27,9 %	-0,1 %	51,0 %
2025	63,3 %	30,1 %	2,3 %	56,9 %

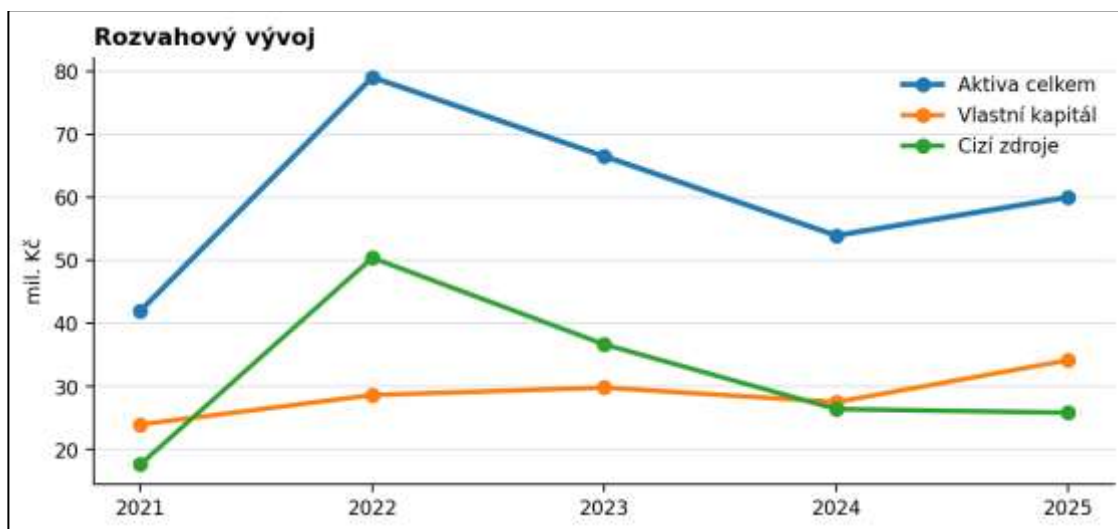


Graf 4 Výsledek hospodaření po zdanění v letech 2021-2025

4. Rozvahový vývoj a likvidita

Tabulka 21 Rozvahový vývoj a likvidita v letech 2021-2025

Položka	2021	2022	2023	2024	2025
Aktiva celkem	41 982	79 019	66 483	53 929	59 995
Stálá aktiva	19 770	18 776	17 505	15 970	17 053
Oběžná aktiva	22 162	60 243	48 978	37 959	42 942
Pohledávky	7 928	28 467	26 458	20 283	19 191
Peněžní prostředky	13 569	25 255	19 179	17 425	23 447
Vlastní kapitál	23 970	28 632	29 818	27 520	34 159
Cizí zdroje	17 631	50 387	36 665	26 409	25 836



Graf 5 Vývoj aktiv, vlastního kapitálu a cizích zdrojů

5. Interpretace rozvahy

- Bilanční suma výrazně vzrostla v roce 2022, a to zejména kvůli oběžným aktivům, pohledávkám, dohadným účtům aktivním a současně vysokým krátkodobým závazkům.
- Cizí zdroje dosáhly v roce 2022 přibližně 50,4 mil. Kč, poté klesaly až na 25,8 mil. Kč v roce 2025. To je pozitivní trend, ovšem rok 2022 ukazuje vysokou citlivost na časové rozlišení, zálohy, dohadné položky a obchodní závazky.
- Peněžní prostředky byly podle účetních výkazů po celé období kladné a v roce 2025 vzrostly na 23,4 mil. Kč. Likvidita proto z vykázaných údajů nevypadá akutně ohroženě, nicméně je třeba tento stav interpretovat v kontextu finančních prostředků z inkasovaného nájemného a záloh na služby u bytů.
- Vlastní kapitál byl v roce 2025 posílen příplatkem společníka do ostatních kapitálových fondů ve výši 5,0 mil. Kč. Bez tohoto příplatku by růst vlastního kapitálu nebyl tak výrazný.

6. Opravy minulých let a spolehlivost časové řady

Auditně významné zjištění: Pozdější účetní závěrky obsahují změnu účetní metody a opravy chyb minulých let. Ekonomické hodnocení společnosti proto nemá být založeno pouze na porovnání původně schválených výsledků jednotlivých let, ale musí zohlednit i následná přepočtení srovnávacích údajů.

Tabulka 22 Přehled oprav minulých let

Rok závěrky	Zjištění v příloze ÚZ	Dopad
2023	Nově vykázán odložený daňový závazek metodou prvního zaúčtování.	Dopad k 1. 1. 2022 ve výši -1 889 tis. Kč ve vlastním kapitálu.
2023	Oprava chyb minulých let.	Oprava ve výši -329 tis. Kč vykázána ve vlastním kapitálu.
2024	Oprava nesprávně vykázané nedokončené výroby a nezaúčtovaných dohadných položek pasivních na energie.	Celková oprava 2 227 tis. Kč; dopad na srovnávací údaje a položku jiného výsledku hospodaření minulých let.

Rok závěrky		Zjištění v příloze ÚZ	Dopad
2025		Příloha uvádí, že v roce 2025 nebyla provedena oprava chyb minulých let.	Současně je vhodné odsouhlasit srovnávací rozvahové údaje roku 2024 na samostatnou závěrku 2024.
Období	Pozorovaný nesoulad		Auditní význam
2021	Samostatná závěrka 2021 vykazuje aktiva 41 982 tis. Kč a zisk po zdanění 1 575 tis. Kč; srovnávací údaje v pozdějších výkazech se v některých řádcích liší.		Meziroční srovnání je takto problematické.
2022	Samostatná závěrka 2022 vykazuje zisk 6 862 tis. Kč, auditovaná závěrka 2023 uvádí jako srovnávací údaj 6 879 tis. Kč.		Rozdíl není materiálně zásadní, ale potvrzuje nutnost práce s verzemi.
2023	Závěrka 2023 vykazuje zisk 1 186 tis. Kč; závěrka 2024 po opravách prezentuje rok 2023 ve výsledovce jako ztrátu -50 tis. Kč.		Materiálně významné pro hodnocení trendu ziskovosti.
2024	Samostatná závěrka 2024 a srovnávací rozvaha v závěrci 2025 se liší zejména v rozvahové sumě a vlastním kapitálu.		Meziroční srovnání je takto problematické.

7. Hodnocení hospodaření podle období

Tabulka 23 Hodnocení hospodaření v jednotlivých letech

Rok	Ekonomické hodnocení	Auditní komentář
2021	Stabilní ziskové hospodaření, tržby 73,8 mil. Kč, zisk po zdanění 1,6 mil. Kč.	Rok je vhodné interpretovat s ohledem na neověřenou účetní závěrku a pozdější odchylky srovnávacích údajů.
2022	Mimořádně silný rok, tržby 99,5 mil. Kč, zisk cca 6,9 mil. Kč.	Výrazný nárůst aktiv, závazků, zásob a dohadných položek; vyšší nároky na řízení pracovního kapitálu.
2023	Pokles tržeb na 89,2 mil. Kč a výrazné snížení zisku.	Po opravách v účetní závěrci 2024 vyznívá rok 2023 ekonomicky slaběji než původně samostatně vykázaná závěrka.
2024	Tržby dále klesly na cca 80,5 mil. Kč a hospodaření skončilo mírnou ztrátou.	Rok obsahuje významné opravy minulých let; auditně klíčový pro posouzení spolehlivosti účetnictví.

Rok	Ekonomické hodnocení	Auditní komentář
2025	Návrat do zisku 1,6 mil. Kč a růst peněžních prostředků.	Výsledek byl podpořen provozní dotací města a vlastní kapitál příplatkem společníka; vytvořena rezerva 2,05 mil. Kč.

8. Celkové auditní hodnocení

Hospodaření společnosti TEDOS bylo ve sledovaném období provozně životaschopné, avšak ekonomická výkonnost po roce 2022 slábla a vykázané výsledky byly ovlivněny účetními korekcemi minulých let. Z hlediska řízení společnosti je zásadní přejít od prostého sledování účetního zisku k pravidelnému manažerskému vyhodnocování zakázek, středisek, cash-flow, dohadných položek a vztahu s městem jako jediným společníkem a významným odběratelem. Za pozitivní lze považovat, že společnost po ztrátovém roce 2024 vykázala v roce 2025 zisk a vyšší peněžní prostředky. Současně však nelze přehlédnout, že zlepšení roku 2025 bylo částečně podpořeno veřejnými prostředky (dotace na provoz koupaliště) a kapitálovým příplatkem. Pro udržitelný model řízení je proto nutné jasně oddělit komerční zakázky, činnosti pro město, veřejnou službu, přeúčtované náklady a mimořádné účetní vlivy. Současně však s ohledem na charakter společnosti jako servisní organizace města lze dovozovat, že zájmem společníka bude, aby společnost dosahovala vyrovnaného hospodaření, byla schopna generovat finanční prostředky na svůj provoz a současně na reinvestice do potřebné techniky či nemovitostního zázemí. Nicméně je to právě vlastník, kdo by měl stanovit cílovou úroveň hospodaření.

9. Doporučení auditora

Tabulka 24 Doporučení vydaná na základě provedeného auditu

Doporučení	Obsah
Zavést měsíční manažerské vyhodnocování	Tržby, přímé náklady, osobní náklady, výsledek podle středisek/zakázek, pohledávky, závazky, cash-flow a dohadné položky.
Vyhodnocovat vztah s městem	Oddělit běžné komerční plnění, zakázky pro město a veřejnou službu. U každé kategorie nastavit předem schválený cenový nebo kompenzační mechanismus.
Zpřísnit práci s dohadnými položkami	Vzhledem k významnosti dohadných účtů a pozdějším opravám zavést průběžné odsouhlasení energií, služeb, záloh a přeúčtování.
Vyhodnocovat udržitelnost osobních nákladů	Po poklesu tržeb roste relativní váha osobních nákladů. Doporučuje se pravidelně sledovat produktivitu práce a vazbu mezd na výkon středisek.

10. Zdroje a podklady

- Hlavní knihy za období 2021–2025.
- Účetní závěrky za období 2021–2025.

4. Ekonomické vztahy mezi městem a společností TEDOS

Manažerské shrnutí

- Ekonomický vztah města a TEDOSu je založen na dlouhodobé smlouvě o poskytování služeb z roku 2007 a na jejích dodatcích. Tento rámec byl opakovaně doplňován, ale z pohledu dnešního řízení je roztržštěný.
- Město schvaluje hospodářské plány, účetní závěrky a ceníky. To je důležitý formální kontrolní mechanismus, který však potřebuje pevnější návaznost na fakturaci, střediska, zakázky, skutečné náklady a průběžné vyhodnocování odchylek.
- Srovnání plánů a skutečných výsledků ukazuje, že zejména rok 2022 byl výrazně lepší než plán, zatímco rok 2024 skončil proti plánu zásadně hůře. To podporuje potřebu manažerského vyhodnocování v průběhu roku, nikoli jen schválení plánu a účetní závěrky.
- V souladu s kapitolou bytového hospodářství se doporučuje vyčlenit správu bytového a nebytového fondu do samostatné smlouvy. Ta má upravit odměnu, SLA, tok záloh a nájemného, vymáhání pohledávek i odpovědnost za sociální či vlastnická rozhodnutí města.
- Otázka veřejné podpory je podrobně posouzena v kapitole věnované provozu koupaliště. Tato kapitola na ni pouze navazuje doporučením, aby veřejnoslužební a kompenzační režimy nebyly míseny s běžnými komerčními nebo servisními zakázkami.
- Za pozitivní posun lze hodnotit zavedení systému Getmore. Systém vytváří transparentní evidenci úkolů zadávaných městem, podporuje fakturaci a dává managementu TEDOSu lepší přehled o vytíženosti zaměstnanců.

1. Přehled analyzovaných dokumentů

Tabulka 25 Přehled zdrojů využitých při posouzení ekonomických vztahů

Období	Dokument	Význam pro kapitolu
12. 1. 2007	Smlouva o poskytování služeb	Základní smluvní rámec mezi městem a TEDOSEM.
2. 10. 2009	Dodatek č. 1	Doplnění IVIS a související evidence/cenové opory.
31. 7. 2010	Dodatek č. 2	Toky nájemného, záloh, pohledávek a vyúčtování.
16. 11. 2010	Dodatek č. 3	Upřesnění evidence a zvláštního účtu pro správu.
15. 5. 2012	Dodatek č. 4	Pravidla pro plán oprav a neplánované opravy.
5. 5. 2015	Dodatek č. 5 a přílohy	Přepracování smlouvy, přílohy k úklidu, zeleni a službám.
9. 8. 2018	Dodatek č. 6 a přílohy	Aktualizace smlouvy, plánu oprav, ceníku a příloh.
2019	Přehled majetku k dodatku č. 6	Majetkový základ správy.
2021-2025	Materiály RM k plánům hospodaření	Schvalování plánů a základních ekonomických parametrů.

Období	Dokument	Význam pro kapitolu
2021-2025	Materiály RM k účetním závěrkám	Schvalování výsledků hospodaření, zpráv o vztazích a rozdělení zisku/ztráty.
2022, 2023, 2025, 2026	Ceníky a úpravy ceníků	Vývoj cenového mechanismu a důvody změn.
2025	Věcný plán 2025	Rozdělení agend na bytový fond, KTS/TS/OS, zeleň, VO, koupaliště a veřejná WC.
2024	Zhodnocení hospodaření společnosti TEDOS	Kontrolní pohled na RTS ceny, zdanění zisku a subdodávky.
2026	Screenshots Getmore	Evidence úkolů, detail požadavků, termíny, stavy, zadavatelé a řešitelé.

2. Smluvní vývoj vztahu

Základní smlouva z roku 2007 byla uzavřena jako široká smlouva o poskytování služeb. Původně zahrnovala velmi rozsáhlý okruh činností, včetně správy nemovitostí, veřejných prostranství, veřejného osvětlení, pohřebiště, technických služeb, stavebních činností a dalších navazujících aktivit.

Dodatky č. 2 až 4 postupně zpřesňovaly zejména hospodaření s peněžními prostředky při správě nemovitostí, evidenci nájemného, záloh, pohledávek a plán oprav. Dodatek č. 5 a následně dodatek č. 6 smlouvu významně přeformulovaly a soustředily ji hlavně na správu nemovitostí, veřejných prostranství, veřejného osvětlení a IVIS (informační/varovný informační systém města).

Tabulka 26 Vývoj smluvního vztahu

Období	Smluvní/praktický posun	Auditní význam
2007	Vznik široké rámcové smlouvy o poskytování služeb.	Základ vztahu je funkční, ale dnes již příliš obecný.
2009-2010	Doplnění IVIS a pravidel pro peněžní toky při správě.	Důležitá je oddělenost prostředků města, nájemců a společnosti.
2012	Zpřesnění plánu oprav a neplánovaných oprav.	Plán oprav je klíčový pro vazbu rozpočet - výkon - faktura.
2015-2018	Přepracování smlouvy a aktualizace příloh.	Smlouva je věcně přesnější, ale nadále stojí na historickém základu a vícero dodatcích.
2022-2026	Opakované schvalování ceníků a cenových metodik.	Cenotvorba se vyvíjí od staršího ceníku k nákladovějšímu a kontrolovatelnějšímu modelu.
2025	Zavedení Getmore pro zadávání a sledování úkolů.	Významný krok k průběžné evidenci výkonů a podkladům pro fakturaci.

3. Schvalování plánů a skutečný výsledek

Následující tabulka a graf porovnávají schválené nebo doložené plánované hodnoty hospodaření s výsledkem hospodaření po zdanění použitým v kapitole ekonomiky. Porovnání je orientační, protože plánované výsledky nejsou ve všech materiálech popsány stejnou metodikou jako účetní výkazy a některé roky byly následně ovlivněny opravami minulých období.



Graf 6 Orientační porovnání plánovaného výsledku a skutečného VH po zdanění v tis. Kč

Tabulka 27 Porovnání plánovaných hodnot hospodaření s výsledkem hospodaření po zdanění

Rok	Plán výnosy	Plán náklady	Plán výsledek	Skutečný VH	Auditní komentář
2021	58 023	56 866	1 156	1 575	Skutečnost byla lepší než plán. Rok je však vhodně čísl s ohledem na pozdější rozdíly ve srovnávacích údajích.
2022	100 849	98 375	2 474	6 879	Výrazně lepší výsledek než plán; současně rok s vysokými objemy zakázek pro město, závazků a dohadných položek.
2023	101 375	99 131	2 244	1 186	Výsledek zaostal za plánem. Pozdější opravy v závěrci 2024 navíc mění pohled na srovnávací údaje roku 2023.
2024	99 575	96 541	3 034	-71	Podstatná odchylka proti plánu. Materiál RM k závěrci 2024 uvádí drobnou ztrátu 39 tis. Kč; ekonomická kapitola pracuje s časovou řadou podle výkazů.
2025	Nedoloženo	Nedoloženo	Nedoloženo	1 640	V předané sadě je věcný plán po agendách, nikoli plně srovnatelný plán výsledovky. Výsledek zahrnuje provozní dotaci města 1,427 mil. Kč.

Auditní interpretace: Schválení ročního plánu je nezbytný vlastnický nástroj, ale samo nestačí. Vztah mezi městem a TEDOSEm by měl být řízen průběžně: přes měsíční nebo čtvrtletní srovnání plánu, skutečnosti, objednávek, fakturace, dohadných položek a čerpání po agendách.

4. Ceníky a fakturace

Ceníky byly v auditovaném období pravidelně předkládány radě města. V roce 2022 šlo o významnou aktualizaci po delším období bez zásadní změny. V roce 2023 byly doplněny zejména chybějící položky. V roce 2025 byl ceník postaven na účetních podkladech za rok 2024, mzdách, provozu techniky a dalších nákladech. Pro rok 2026 byl ceník dále upraven a byl vypuštěn 20% režijní příplatek ke skutečně nakupovanému materiálu a službám.

Kontrolně významný je posun od účtování podle RTS směrem k fakturaci podle skutečnosti, který je popsán v materiálu z října 2025. Tento posun je věcně správný, pokud je doplněn průkaznými podklady: kdo úkol zadal, kdo jej schválil, jaké množství práce bylo provedeno, jaká sazba byla použita a do které agendy či zakázky výkon patří.

Tabulka 28 Přehled ceníků vydaných v jednotlivých letech

Oblast	Doložený stav	Auditní hodnocení
Ceník 2022	Aktualizace z důvodu růstu minimální mzdy, PHM, materiálů a inflace.	Formálně schváleno; vhodné doplnit standardní kalkulační list pro klíčové sazby.
Ceník 2023	Dílčí doplnění položek a vysvětlení změn.	Pozitivní je zdůvodnění jednotlivých úprav.
Ceník 2025	Nákladová argumentace, sazba 460 Kč/hod., ÚRS/RTS dle typu prací.	Metodika je popsána, ale režijní příplatek měl být přesněji zdůvodněn proti celkové režii společnosti.
Ceník 2026	Vypuštění režijního příplatku, úprava hodinové sazby na 400 Kč/hod. a svátečního příplatku.	Pozitivní zjednodušení a lepší čitelnost fakturace.
Getmore	Evidence požadavků, termínů, stavů, kategorií, zadavatelů, řešitelů a priorit.	Významný podklad pro průkaznost fakturace a řízení vytíženosti.

5. Oddělení smluvních režimů

Bytové hospodářství má vlastní provozní, právní, sociální a účetní specifika. Koupaliště má samostatný veřejný rozměr a otázka veřejné podpory je řešena v kapitole věnované provozu koupaliště. Technické služby pro město zase vyžadují průběžně kontrolovatelný výkonový režim.

Tabulka 29 Doporučené smluvní režimy

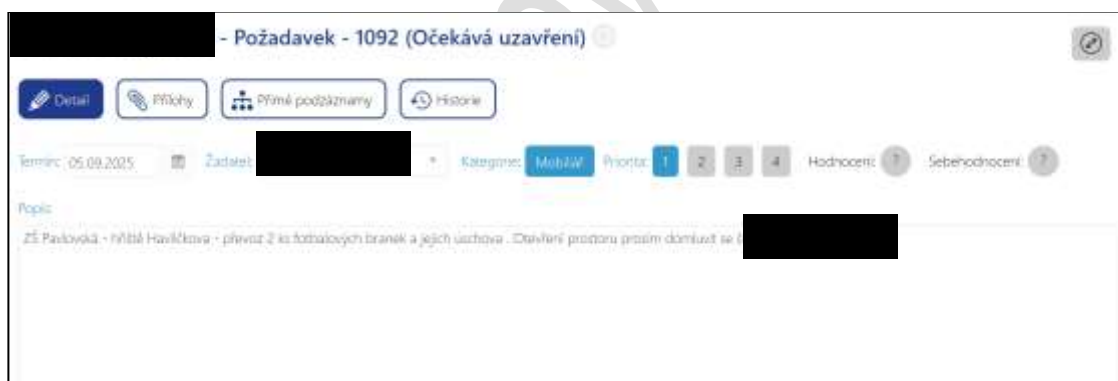
Doporučený režim	Co má upravit	Návaznost na ostatní kapitoly
Samostatná smlouva o bytovém hospodářství	Správu bytů a nebytů, odměnu správce, SLA, pasporty, nájemné, zálohy, vyúčtování, postoupení a vymáhání pohledávek.	Koresponduje s kapitolou o bytovém hospodářství, která doporučuje oddělit sociální a bytovou politiku města od provozní správy TEDOS.
Rámcová servisní smlouva pro technické služby	Údržbu veřejných prostranství, zeleň, komunikace, VO, mobiliář, havárie, úkoly a standard fakturace.	Navazuje na účetní kapitolu, která požaduje lepší zakázkové a střediskové členění.
Samostatný režim koupaliště	Nájem/provoz, veřejný zájem, cenovou politiku, kompenzaci ztráty a zákaz nadměrné kompenzace.	Veřejná podpora a de minimis jsou podrobně rozebrány v kapitole o koupališti.
Komerční a externí zakázky	Zakázky mimo město, tržní cenu, krytí režie a oddělené sledování marže.	Navazuje na ekonomickou kapitolu, která doporučuje oddělit komerční zakázky, činnost pro město a veřejnou službu.
Subdodávky	Pravidla výběru dodavatelů, rámcové smlouvy, opakované práce a dokládání hospodárnosti.	Reaguje na zhodnocení hospodaření a zjištění k externím dodavatelům.

6. Getmore

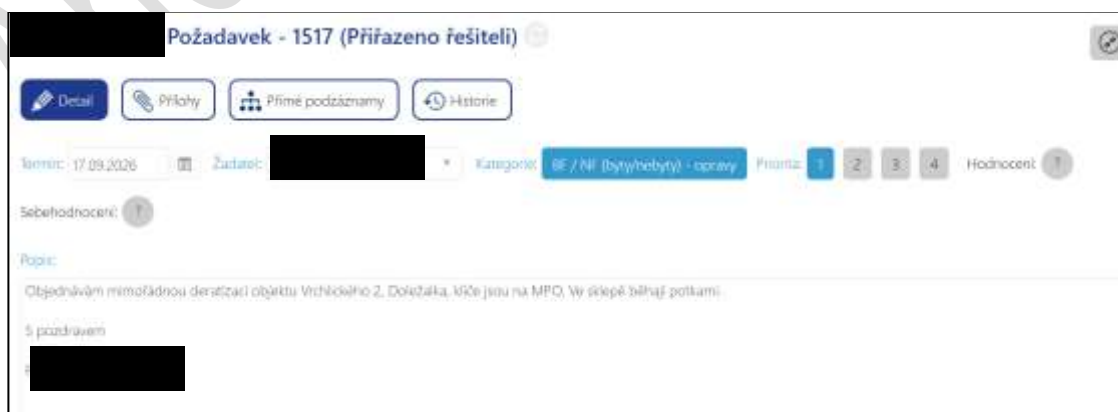
Pozitivní kontrolní zlepšení: Od roku 2025 je zaveden systém Getmore. Auditoři měli během auditu možnost přístupu do systému pro ověření jeho náplně. Pro ukázkou jsou přiloženy některé snímky obrazovky. Systém umožňuje evidovat požadavky s ID, popisem, termínem, stavem, kategorií, typem, prioritou, zadavatelem a řešitelem. Úředníci města jeho prostřednictvím přidělují úkoly TEDOSu. Tento postup transparentně ukazuje, jaké úkoly má TEDOS plnit, vytváří podklad pro fakturaci a managementu společnosti umožňuje sledovat vytíženost zaměstnanců. Evidence požadavků omezuje riziko ústních nebo nejasně zadaných pokynů. Stav typu čeká, v řešení, přiřazeno nebo očekává uzavření umožňují sledovat průběh úkolu. Kategorie jako zeleň, mobiliář, bytový/nebytový fond nebo další provozní oblasti pomáhají přiřadit úkol k rozpočtové kapitole či středisku. Pole zadavatel a řešitel zvyšují odpovědnost na straně města i TEDOSu. Export a filtr záznamů mohou být využity jako podpurný auditní a fakturační podklad.



Obrázek 1 Ukázka evidence požadavků v systému Getmore



Obrázek 2 Ukázka evidence požadavků v systému Getmore



Obrázek 3 Ukázka evidence požadavků v systému Getmore

ID	Požadavek	Hodnoc.	Sebeho	Termin	Stav	Kateg.	Typ	Prior.	Žadatel	Ředitel
1520	URGENTNÍ	?	?	25.08.2...	Očekáv...	Zeleň	Helpdesk	1		
1519	Prosim o úpravu stromů, mezi bytovkami Du	?	?	04.09.2...	V řešení	Zeleň	Helpdesk	1		
1518	Prosim o umístění zahradního nábytku za hn	?	?	20.08.2...	V řešení	Zeleň	Helpdesk	1		
1517	Objednávám přímořskou dehtovací objekt	?	?	17.09.20...	Plánuje...	BF / NF	Helpdesk	1		
1509	hlášení Tesco - úklid, závlaha travního semena	?	?	14.08.20...	Očekáv...	Dětská	Helpdesk	1		
1508	Workout jedlá - úklid, očista prvků a tře pr	?	?	11.08.20...	Očekáv...	Dětská	Helpdesk	1		

Obrázek 4 Filtrovatelný přehled požadavků v systému Getmore

7. Auditní hodnocení

Tabulka 30 Auditní hodnocení

Kritérium	Hodnocení	Odůvodnění
Transparentnost	Zlepšující se	Schvalování plánů a ceníků je doloženo; Getmore od roku 2025 přidává průběžnou evidenci úkolů. Stále však přichází úkoly na TEDOS ze strany města přes více kanálů – maily, telefonáty.
Předvídatelnost	Střední	Roční plán existuje, ale odchylky výsledků ukazují potřebu průběžného vyhodnocování.
Kontrolovatelnost	Částečně riziková	Bez jednotné vazby úkol - objednávka - středisko - faktura - účetní doklad je kontrola pracnější.
Oddělení agend	Nedostatečné	Byty, technické služby, koupaliště a komerční činnost mají odlišnou ekonomickou logiku.
Veřejná podpora	Řešeno samostatně	Tato otázka je rozebrána v kapitole věnované koupališti. Důležité je zejména smluvní oddělení veřejné služby.
Vlastnické řízení	Formálně funkční	RM schvaluje plány, závěrky a ceníky; doporučuje se doplnit pravidelné manažerské vyhodnocování a vyhodnocení úkolů.

8. Doporučení auditora

Tabulka 31 Doporučení vydaná na základě provedeného auditu

Doporučení	Obsah
1. Připravit nový smluvní rámec	Vytvořit zastřešující smluvní dokument pro technické služby a každoroční přílohy k rozsahu prací, cenám a pravidlům výkaznictví.
2. Uzavřít samostatnou smlouvu na správu bytového fondu	Vyčlenit bytové a nebytové hospodářství do samostatné smlouvy s jasnou odměnou, SLA, odpovědností za pohledávky a tokem záloh.

Doporučení	Obsah
3. Navázat Getmore na fakturaci	Každá fakturovaná práce pro město by měla mít vazbu na požadavek, objednávku, středisko, rozpočet a schválení. Nyní přichází úkoly na TEDOS z více komunikačních kanálů, což snižuje přehlednost.
4. Zavést pravidelné manažerské vyhodnocování	Čtvrtletně porovnávat plán, skutečnost, čerpání po agendách, závazky, pohledávky, dohadné položky a otevřené úkoly.
5. Oddělit veřejnou službu	Koupaliště a případně další ztrátové služby držet mimo běžný komerční model a řídit je samostatným kompenzačním režimem.
6. Pravidla pro subdodávky	U opakovaných činností nastavit rámcové smlouvy nebo transparentní výběrový postup a dokládat hospodárnost.
7. Ceníková metodika	Každoročně schvalovat kalkulační list sazeb, pravidla režie, využití ÚRS/RTS a rozdíl mezi městským a externím zákazníkem.

9. Celkové auditní hodnocení

Ekonomické vazby mezi městem Mikulov a společnostmi TEDOS jsou intenzivní a pro hospodaření společnosti určující. Je pozitivní, že město prostřednictvím rady města schvaluje hospodářské plány, účetní závěrky a ceníky a že do vztahu postupně vstupují nové kontrolní prvky, zejména věcnější plánování a systém Getmore.

Hlavní slabinou zůstává smluvní a ekonomická roztříštěnost. Jeden historický rámec je zatížen odlišnými agendami, které mají rozdílnou ekonomickou logiku: správa bytů, technické služby pro město, komerční činnosti, provoz koupaliště a další potenciální veřejné služby. V návaznosti na účetní a ekonomickou kapitolu je proto vhodné posílit střediskové a zakázkové členění, průběžné vyhodnocování plánu a vazbu fakturace na konkrétní úkoly.

Zpracovatel doporučuje nastavit vztah město – TEDOS jako soustavu oddělených, ale vzájemně provázaných smluvních režimů. Samostatně má být upraveno bytové hospodářství, samostatně veřejnoslužební provoz koupaliště a samostatně technické služby pro město. Getmore může být praktickou provozní vrstvou nad tímto systémem, protože umožňuje doložit zadání, termín, odpovědnost, stav plnění a následnou fakturaci.

Samostatným problémem je inventarizace vzájemných pohledávek a závazků, viz komentář k výhradě auditora v kapitole věnované účetnictví.

10. Zdroje a podklady

- Smlouva o poskytování služeb mezi městem Mikulov a společnostmi TEDOS Mikulov s.r.o. ze dne 12. 1. 2007
- Dodatek č. 1 ke smlouvě ze dne 2. 10. 2009
- Dodatek č. 2 ke smlouvě ze dne 31. 7. 2010
- Dodatek č. 3 ke smlouvě ze dne 16. 11. 2010
- Dodatek č. 4 ke smlouvě ze dne 15. 5. 2012
- Dodatek č. 5 ke smlouvě ze dne 5. 5. 2015 včetně příloh
- Dodatek č. 6 ke smlouvě ze dne 9. 8. 2018 včetně příloh
- Materiály Rady města Mikulov ke schvalování hospodářských plánů společnosti TEDOS pro roky 2021 až 2025
- Materiály Rady města Mikulov ke schvalování účetních závěrek společnosti TEDOS za roky 2021 až 2025

-
- Ceníky společnosti TEDOS a materiály k jejich úpravám pro roky 2022, 2023, 2025 a 2026
 - Věcný plán společnosti TEDOS na rok 2025
 - Materiál „Zhodnocení hospodaření společnosti TEDOS“ z roku 2024
 - Prezentace systému Getmore a snímky obrazovky z aplikace Getmore

Anonymizovaná verze

5. Personalistika a systém odměňování

Manažerské shrnutí

- Analýza mzdových listů za roky 2021–2024 potvrzuje opakující se skupinu zaměstnanců s vysokými přesčasy, nadstandardními odměnami nebo jejich kombinací. Samotné vyšší přesčasy jsou z provozního hlediska zčásti vysvětlitelné víkendovou obsluhou parkovišť, odpadkových košů a dalšími terénními úkoly.
- Místní šetření dne 22. 6. 2026 ukázalo, že pro terénní pracovníky je používán vícevrstvý papírový systém evidence: měsíční docházka s pracovní činností, denní výkaz práce, rozpis víkendových služeb a denní evidence přidělení techniky. Tento systém významně posiluje průkaznost skutečného výkonu práce a vytížení techniky.
- Odměny zaměstnancům byly v kontrolovaném období doloženy převážně tabulkami podepsanými jednatelem, bez prokázaných předem stanovených cílů, měřitelných kritérií a individuálních odůvodnění.
- U bývalého zaměstnance IR zůstává riziko překryvu pracovního poměru a DPP; u bývalých jednatelů RS a AL zůstává významné riziko nesprávného právního titulu některých plnění souvisejících s dovolenou. U RS činí konzervativní předběžný rozdíl cca 151 tis. Kč hrubého.

Hlavní auditní závěr: Personální systém obsahuje jak významné kontrolní slabiny, tak příklad dobré praxe. Největší riziko zůstává v netransparentním přiznávání mimořádných odměn a v právním režimu historických plnění jednatelům. Tyto negativní jevy se již po nástupu jednatelky JD neobjevují. Naopak systém evidence práce terénních zaměstnanců, prezentovaný při místním šetření, hodnotíme kladně: zvyšuje dohledatelnost výkonu práce i využití techniky a může být základem pro objektivnější odměňování.

1. Rozsah posouzení

Tabulka 32 Přehled zdrojů využitých při posouzení personálního systému

Oblast	Vymezení
Mzdové listy	Anonymizované mzdové listy za roky 2021–2025, včetně přechodu KEO/PAMICA.
Přesčasy	Vykázané hodiny práce přesčas a dlouhodobá kumulace u jednotlivých osob.
Odměny	Prémie a odměny po vyloučení čistě sezónních brigádníků koupaliště ze srovnávací základny.
Evidence práce	Měsíční docházka, denní výkazy práce, rozpisy víkendového vývozu košů a denní evidence přidělení techniky předvedené při místním šetření 22. 6. 2026.
Pracovní smlouvy / DPP	Vybrané dodatky a DPP bývalého zaměstnance IR
Jednatelé	Smlouvy o výkonu funkce, rozhodnutí vlastníka o odměnách a zápis dozorčí rady k režimu RS/AL/JD.

Auditní kritéria

- průkaznost začátku a konce skutečně vykonané práce a práce přesčas;
- provozní odůvodněnost přesčasů a kontrola zákonných limitů;
- transparentnost, přezkoumatelnost a rovné zacházení při přiznávání odměn;
- věcná vazba odměn na doložitelný výkon, odpovědnost nebo mimořádný úkol;
- oddělení pracovního poměru, DPP a výkonu funkce jednatele;
- existence právního titulu a příslušného schválení plnění členům volených orgánů;

- péče řádného hospodáře a funkční vnitřní kontrola personálních nákladů.

Právní standard evidence pracovní doby: Zákoník práce vyžaduje evidenci začátku a konce směny, práce přesčas, noční práce a pracovní pohotovosti. Zákon neurčuje jedinou povinnou technickou formu evidence. Podpis zaměstnance nebo vedoucího je proto vhodným kontrolním prvkem, nikoli sám o sobě zákonnou podmínkou platnosti evidence.

Časová osa klíčových skutečností

Tabulka 33 Milníky z hlediska personálního systému

Období	Auditní význam
2021–2024	Opakované vysoké odměny a přesčasy u stabilní skupiny zaměstnanců.
2024	Změna mzdového systému KEO/PAMICA; změnu realizovala jednatelka JD.
2025	Pokračující personální data v PAMICA
22. 6. 2026	Místní šetření: auditorovi byla vedoucí střediska 500 předvedena měsíční docházka, výkaz práce, rozpis víkendových služeb a evidence přidělení techniky. Dokumentace doložena od května 2025.
1. 4. 2026	Dozorčí rada projednala informaci o nesprávném účtování některých plnění u RS a AL.

2. Přesčasová práce

Přesčasová práce se v analyzovaných mzdových listech opakuje zejména u provozních pracovníků. Objem je u části osob významný, ale samotná existence vyšších přesčasů není bez dalšího hodnocena jako pochybení. Zákoník práce připouští práci přesčas pouze výjimečně; nařídít ji lze z vážných provozních důvodů, při respektování limitu 8 hodin v jednotlivých týdnech a 150 hodin ročně pro nařízený přesčas; nad tento rozsah je potřebná dohoda se zaměstnancem a celkový rozsah má další průměrný limit.

Opakované přesčasové případy

Tabulka 34 Přehled přesčasových prací

Identifikace	2021	2022	2023	2024	2025	Součet	Hodnocení
313	170,5	46	268,5	484	124	1 093	nejvýraznější dlouhodobý případ
451	122	130,5	191	145,5	106	695	vysoké přesčasy ve všech letech
252	142,5	148	219	218	PP ukončen	727,5*	silný vzorec 2021–2024
329	111	74,5	199	114	94,5	593	opakované přesčasy i odměny
394	250	294	0	nespár.	nespár.	544*	extrém 2021–2022

Identifikace	2021	2022	2023	2024	2025	Součet	Hodnocení
365	97	102	146,5	69,5	nespár.	415*	opakované vyšší přesčasy
354	89,5	86,5	121,5	nespár.	nespár.	297,5*	vyšší přesčasy a odměny
489	—	—	72,5	52	193	317,5*	výrazný nárůst v roce 2025

* Součet pouze za roky, kdy bylo možné osobu bezpečně nebo pravděpodobně spárovat.

Při místním šetření dne 22. 6. 2026 byl předveden rozpis víkendového vývozu odpadkových košů se jmény pracovníků a přiřazenými vozidly. Měsíční docházkový list současně obsahuje konkrétní víkendové činnosti („koše víkend“, „koše víkend + zálivka“) a počty hodin. Tato dokumentace podporuje vysvětlení, že část přesčasů vzniká z reálné víkendové potřeby terénních služeb.

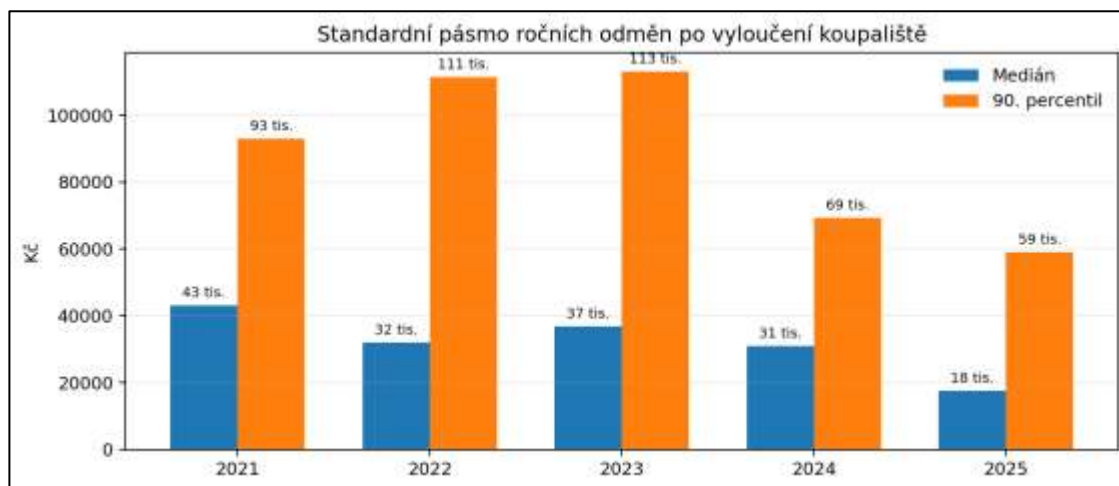
Hodnocení auditora: Z hlediska hospodárnosti není vhodné označit vysoký počet přesčasových hodin automaticky za neefektivitu. U technických služeb může být víkendový a havarijní provoz nutný. Kontrolní podmínkou však je, aby bylo možné konkrétní přesčas spojit s pracovníkem, činností, časem, provozním důvodem a schválením zaměstnavatele. Předvedený nový systém evidence práce tuto vazbu významně zlepšuje; nebylo však v rámci této dílčí kontroly ověřeno, zda jsou všechny ruční podklady systematicky archivovány a každý měsíc odsouhlaseny proti mzdovým datům. Historické doklady z období 2021 až 2024 nebyly doloženy.

3. Odměny zaměstnanců

Pro posouzení nadstandardních odměn byla vytvořena srovnávací základna po vyloučení čistě sezónních brigádníků koupaliště. Ve výpočtu zůstávají i osoby, které jsou samy předmětem prověření; vysoké odměny těchto osob tedy zvyšují průměr a percentily a činí srovnání konzervativnějším.

Tabulka 35 Srovnávací základna

Rok	Osoby bez koupaliště	Osoby s odměnou	Odměny celkem	Průměr vč. nul	Medián	75. percentil	90. percentil
2021	62	43	2 942 450 Kč	47 459 Kč	43 038 Kč	79 025 Kč	92 818 Kč
2022	57	38	2 572 500 Kč	45 132 Kč	32 000 Kč	66 500 Kč	111 400 Kč
2023	54	39	2 689 850 Kč	49 812 Kč	36 750 Kč	71 600 Kč	113 120 Kč
2024	57	44	1 906 020 Kč	33 439 Kč	31 000 Kč	50 030 Kč	69 160 Kč
2025	59	39	1 613 250 Kč	27 343 Kč	17 500 Kč	39 250 Kč	59 000 Kč



Graf 7 Standardní pásmo ročních odměn po vyloučení sezónních pracovníků koupaliště

Auditní interpretace: Pro stanovení „běžné“ roční odměny je vhodnější medián a horní percentily než prostý průměr. Odměny nad 90. percentilem představují mimořádně vysokou úroveň v rámci daného roku a měly by mít individuálně dohledatelný důvod. Samotná výše odměny však bez posouzení výkonu neprokazuje nehospodárnost.

Nadstandardní odměny se v datech nekonzcentrují nahodile u širokého okruhu pracovníků, ale u relativně stabilní skupiny osob. Poměry níže vyjadřují násobek konkrétní roční odměny vůči mediánu daného roku.

Tabulka 36 Identifikace nadstandardních odměn

Identifikace	Odchylka od mediánu	Auditní hodnocení
394	214 400 Kč = 5,0×; 208 600 Kč = 6,5×; 191 600 Kč = 5,2×	Mimořádně vysoké odměny ve třech letech; v letech 2021–2022 současně extrémní přesčasy.
436	92 300 Kč = 2,1×; 140 000 Kč = 4,4×; 148 000 Kč = 4,0×; 114 557 Kč = 3,7×; 96 000 Kč = 5,5×	Dlouhodobě vysoké odměny v administrativní roli.
393	128 375 Kč = 3,0×; 153 600 Kč = 4,8×; 116 600 Kč = 3,2×	Vysoké odměny bez odpovídajícího přesčasového vysvětlení.
245	82 900 Kč = 1,9×; 106 600 Kč = 3,3×; 136 600 Kč = 3,7×; 97 101 Kč = 3,1×; 57 000 Kč = 3,3×	Opakovaně nadstandardní odměny v administrativní roli.
205	92 875 Kč = 2,2×; 118 600 Kč = 3,7×; 141 600 Kč = 3,9×; 72 170 Kč = 2,3×	Vysoké odměny opakovaně, později bez výrazných přesčasů.
39	103 900 Kč = 2,4×; 90 100 Kč = 2,8×; 99 100 Kč = 2,7×; 78 506 Kč = 2,5×; cca 62 000 Kč = 3,5×	Opakovaně vyšší odměny bez významného přesčasového vysvětlení.
423, 435, 415	Opakovaně cca 2,0× až 2,7× medián v letech 2021–2023	Další stabilní skupina nadmediánových odměn.



Graf 8 Příklady ročních odměn výrazně nad mediánem daného roku

Závěr k rozdělení odměn: Data podporují závěr, že existovala stabilní skupina prioritně odměňovaných pracovníků. To samo o sobě neprokazuje porušení povinnosti či protekcionismus. Ve vzorku osob s vysokými odměnami jsou i jednatelé společnosti, kterým odměnu vždy schvalovala rada města. Odměny jednatelů jsou řádně doloženy. Bez individuálních důvodů a jednotných kritérií nelze zpětně vysvětlit, proč právě ostatní osoby dostávaly opakovaně násobně vyšší odměny než medián. V analyzovaných podkladech po nástupu jednatelky JD nebyly obdobné jevy zjištěny ve stejné podobě.

Předložené podklady k zaměstnaneckým odměnám tvoří převážně tabulky s částkami schválenými podpisem jednatele. Tyto dokumenty dokládají samotné zadání nebo schválení odměny, nikoli však dostatečně důvod, způsob určení výše a srovnání výkonu jednotlivých zaměstnanců.

Příklad podkladu k odměnám

Odměny čtvrtletní		IV. Q 2023	
sloupec se jmény anonymizován		11/2023,	12/2023,
		28 000 Kč	30 000 Kč
		34 000 Kč	34 000 Kč
		38 000 Kč	40 000 Kč
		34 000 Kč	34 000 Kč
		26 000 Kč	32 000 Kč
		28 000 Kč	34 000 Kč

Obrázek 5 Anonymizovaný výřez podkladu k odměnám za IV. Q 2023; sloupec se jmény byl zakryt

Tabulka 37 Kontrolní prvky rozhodování

Kontrolní prvek	Stav v předložených podkladech	Auditní význam
Předem stanovené cíle	Nedoloženo	Nelze ověřit návaznost odměny na konkrétní předem známý výsledek.
Individuální odůvodnění	Nedoloženo	Nelze zpětně vysvětlit rozdíly mezi zaměstnanci.

Kontrolní prvek	Stav v předložených podkladech	Auditní význam
Měřitelná kritéria	Nedoloženo	Výše odměny může být významně závislá na subjektivním uvážení.
Druhý schvalovací stupeň u vysokých odměn	Nedoloženo	U extrémních odměn chybí nezávislá kontrola přiměřenosti.
Vazba na výkon / hospodářský přínos	Částečně objektivizovatelná až z provozních záznamů	Nový terénní systém poskytuje vhodné podklady, zatím však nebyla doložena jeho systematická vazba na výpočet odměny.

4. Evidence pracovní doby, pracovního výkonu a využití techniky

Při místním šetření dne 22. 6. 2026 vedoucí střediska 500 představila systém evidence používaný pro pracovníky vykonávající činnosti v terénu. Podle jejího sdělení je tento systém zaveden přibližně jeden rok. Auditor měl možnost vidět konkrétní vyplněné měsíční docházky, denní výkazy práce, rozpis víkendového vývozu odpadkových košů a tabule přidělení techniky.

Tabulka 38 Vrstevnatost kontroly

Prvek evidence	Co zaznamenává	Příklad z místního šetření	Auditní význam
Měsíční docházka	Datum, příchod, přestávka, pracovní činnost, počet hodin	Docházka PB za květen 2026 obsahuje konkrétní lokality a víkendové vývozy košů.	Propojuje čas a věcný obsah práce.
Denní výkaz práce	Jméno, datum, příchod, přestávka, odchod a popis konkrétních prací	Výkaz práce uvádí likvidaci stánků, značení, další práce a podpis.	Umožňuje doložit konkrétní výstup daného dne.
Rozpis víkendových služeb	Termíny, pracovníci/posádky a vozidlo	Rozpis vývozu odpadkových košů pro Sedlec, Ottenthal a víkendy.	Dokládá předem rozvrženou potřebu víkendové práce a odpovědnost.
Evidence techniky	Datum, pracovník a konkrétní stroj/vozidlo, případně lokalita či výkon	Samostatné listy pro Grillo, sekačky a traktory.	Umožňuje zpětně kontrolovat vytížení techniky i vazbu na vykázanou práci.

Fotodokumentace – systém evidence terénních činností



Obrázek 6 Denní výkaz práce a měsíční docházka. Výkazy propojují pracovní dobu s konkrétní pracovní činností a lokalitou



Obrázek 7 Rozpis vývozu odpadkových košů. Rozpis uvádí termíny, pracovníky/posádky a přiřazené vozidlo; podporuje průkaznost víkendového provozu



Obrázek 8 Denní evidence přidělení techniky. Samostatné listy pro stroje a sekačky umožňují sledovat, kdo techniku v daný den používal

Zdroj fotografií: místní šetření TEDOS Mikulov s.r.o., 22. 6. 2026. Systém prezentovala vedoucí střediska 500; podle jejího sdělení je používán přibližně jeden rok pro pracovníky v terénu.

5. Pracovní smlouvy a DPP – případ anonymizováno

U bývalého zaměstnance byla při analýze personálních podkladů identifikována kombinace pracovního poměru a dohody o provedení práce, u níž je třeba posoudit věcné oddělení druhů práce a vyloučit duplicitní odměňování stejné činnosti.

Tabulka 39 Přehled podkladů pro posouzení pracovního poměru

Dokument	Relevantní obsah
Dodatek k pracovní smlouvě ze dne 1. 2. 2017	Vedoucí úseku správy a údržby; místo výkonu práce v obci cca 30 km od Mikulova.
Dodatek k pracovní smlouvě ze dne 1. 2. 2018	Vedoucí úseku správy a údržby a po dobu provozu koupaliště vedoucí střediska koupaliště; místo výkonu práce v obci cca 30 km od Mikulova.
DPP ze dne 29. 4. 2024	Příprava fakturačních podkladů, konzultace a vzdálené řízení prací na středisku 300 a 700; místo výkonu práce v obci cca 30 km od Mikulova; odměna 450 Kč/hod.

Auditně významné prvky

- Místo výkonu práce v pracovním poměru bylo sjednáno v obci vzdálené cca 30 km od Mikulova, ačkoli pracovní zařazení zahrnovalo po dobu provozu koupaliště vedení střediska v Mikulově.
- DPP z roku 2024 zahrnovala konzultace a vzdálené řízení prací na střediscích 300 a 700; tato činnost může věcně navazovat na řídicí práci vykonávanou v pracovním poměru.
- Z předložené dokumentace není dostatečně patrné, jak byly od sebe odlišeny výstupy pracovního poměru a DPP a jak byla kontrolována případná časová souběžnost.
- Podle § 34b odst. 2 zákoníku práce zaměstnanec v dalším základním pracovněprávním vztahu u téhož zaměstnavatele obecně nesmí vykonávat stejně druhově vymezené práce; pro posouzení je rozhodující skutečný obsah činností, nikoli jen jejich odlišný název.
- Zaměstnanci bylo současně přiděleno služební vozidlo. Pokud by měl sjednáno místo výkonu práce v Mikulově, nemohl by cesty z obce vzdálené cca 30 km od Mikulova vykazovat jako služební cesty. Naopak, pokud by používal služební vozidlo k soukromým účelům pro cesty z domu do zaměstnání, mělo by to být kvalifikováno jako nepeněžní příjem zaměstnance, zákonem určené procento vstupní ceny vozidla by mělo být přičteno k hrubé mzdě zaměstnance a následně zdaněno.

Auditní závěr: Samotný souběh pracovního poměru a DPP není automaticky protiprávní. Je však nutné doložit, že DPP představovala skutečně jiný druh práce a že nedocházelo k duplicitnímu odměňování téže řídicí činnosti. Z předložených podkladů nebylo zřejmé provozní odůvodnění sjednání místa výkonu práce mimo Mikulov.

6. Odměňování jednatelů a plnění související s dovolenou

Tabulka 40 Odměňování jednatelů

Jednatel	Období funkce	Pravidelná odměna	Schválené mimořádné odměny
RS	do 31. 3. 2024	63 000 Kč/měs.; dodatkem 75 000 Kč	2021: 280 000 Kč; 2022: 150 000 + 150 000 Kč; 2023: 150 000 + 150 000 Kč
AL	1. 4. 2024 – 31. 5. 2024	65 000 Kč/měs.	2024: 44 000 Kč
JD	od 1. 6. 2024	70 000 Kč/měs.	2024: 140 000 Kč; 2025: 280 000 Kč

Právní rámec

Podle § 59–61 zákona o obchodních korporacích se smlouva o výkonu funkce v kapitálové společnosti uzavírá písemně a schvaluje ji nejvyšší orgán. Smlouva má vymezit všechny složky odměny, způsob jejich výpočtu a pravidla pro zvláštní odměny. Jiné plnění, které neplyne ze zákona, schválené smlouvy o výkonu funkce nebo schváleného vnitřního předpisu, vyžaduje další schválení podle § 61.

Nejvyšší soud současně připouští, že společnost a člen statutárního orgánu mohou pro svůj vztah smluvně převzít některá pravidla zákoníku práce. Tím se však výkon funkce automaticky nestává pracovním poměrem a použijí se jen ta pracovněprávní pravidla, která neodporují kogentní úpravě postavení člena orgánu (NS 31 Cdo 4831/2017).

Dovolená

V kontrolovaných smluvních podkladech byl identifikován příspěvek na dovolenou; z nich nebyl pro bývalé jednatele jednoznačně doložen samostatný pracovněprávní nárok na dovolenou s náhradou počítanou z průměrného výdělku. Pokud byla taková náhrada účtována zaměstnaneckým mechanismem, je třeba pro každý typ plnění dohledat konkrétní schválený právní titul.

Veřejná komunikace města vytvářela zaměstnaneckou terminologii. Výběrové řízení města na jednatele TEDOS zveřejněné 21. 2. 2024 nabízelo vedle odměny za výkon funkce a mimořádných odměn také „zaměstnanecké benefity“, výslovně 25 dní dovolené a samostatný příspěvek na dovolenou 8 000 Kč ročně. Veřejné oznámení může vysvětlovat, proč byla dovolená v praxi vnímána zaměstnanecky, samo však nenahrazuje schválené ujednání ve smlouvě o výkonu funkce ani potřebné rozhodnutí vlastníka.

Doložená interní znalost problému: Zápis dozorčí rady ze dne 1. 4. 2026 uvádí informaci o nesprávně účtovaných mzdových nákladech za RS a AL včetně proplácení dovolených; současně uvádí, že režim JD již běží legislativně správně. Jde o významný interní podklad (viz komentář níže), nikoli sám o sobě konečné právní posouzení všech jednotlivých plateb.

Potenciální nárok společnosti lze podle povahy konkrétního plnění uvažovat zejména jako vydání bezdůvodného obohacení, případně jako náhradu škody. Rozhodující je přesný měsíční mzdový rozpad a právní titul každé jednotlivé částky; níže uvedené částky jsou proto pouze pracovní auditní kvantifikací, nikoli konečným právním nárokem.

Tabulka 41 Mzdové náklady

Osoba	Konzervativní výpočet	Alternativní výpočet	Poznámka
RS	cca 151 036 Kč hrubého	cca 163 036 Kč hrubého	Předběžně identifikovaný rozdíl mezi schváleným plněním a zaměstnaneckým zúčtováním; vyžaduje přesný rozpad.
AL	zatím nekvantifikováno	—	Metodický problém je zachycen v zápisu DR; kladný přeplatek zatím nebyl dostatečně prokázán.
JD	nezjištěno	—	Zápis DR uvádí, že její režim je veden správně; mimořádná odměna 2025 byla schválena.

V případě, že se společnost rozhodne potenciální nároky vymáhat, je třeba zvážit i otázku promlčení. U bezdůvodného obohacení je rozhodující vědomost o tom, že obohacení vzniklo, a o osobě povinné k jeho vydání; § 619 odst. 2 současně pracuje i s okamžikem, kdy se oprávněný o rozhodných okolnostech dozvědět měl a mohl. Nejpozději 1. 4. 2026 je problém výslovně zachycen zápisem dozorčí rady. Tento den však nemusí být bez dalšího právně definitivním počátkem subjektivní lhůty, pokud by bylo prokázáno dřívější relevantní vědomí nebo okolnosti, o nichž se společnost měla a mohla dozvědět.

Doporučený postup: Nečekat na konec teoretické promlčecí lhůty. Nejdříve dokončit mzdový přepočít a provést analýzu právního titulu jednotlivých plateb; u prokazatelně bezdůvodných plnění bez zbytečného odkladu přijmout rozhodnutí o dalším postupu a případném uplatnění nároku.

7. Doporučení auditora

Tabulka 42 Doporučení vydaná na základě provedení auditu

Doporučení	Obsah
Zpracovat přesnou mzdovou analýzu u RS a AL	Měsíční přehled všech složek odměny, dovolených/náhrad, schválení a vlivu mimořádných odměn na výpočty.
Právně posoudit a uplatnit prokazatelně neoprávněná plnění.	Právní stanovisko k titulu a promlčení; případně předžalobní výzva či jiný krok k zachování nároku.

Doporučení	Obsah
Zavést transparentní pravidla pro odměny zaměstnanců.	Předem známá kritéria, limity, schvalovatelé, individuální odůvodnění vysokých odměn a archivace.
Formálně propojit terénní evidenci s mzdami a přesčasy.	Měsíční kontrolní list: docházka + výkaz práce + rozpis služby + přesčas + případná technika + schválení.
Prověřit všechny souběhy pracovního poměru a DPP/DPČ.	Seznam souběhů, porovnání druhu práce, hodin, výstupů a schvalovacího titulu.
Zachovat a standardizovat systém terénních výkazů.	Jednotné formuláře, identifikace kontrolující osoby, pravidla oprav záznamu, centrální archivace a minimální doba uchování.
Využít provozní evidenci pro objektivnější odměňování.	KPI/kritéria pro mimořádné úkoly, víkendové služby, spolehlivost, produktivitu a odpovědnost za techniku; bez automatického „odměňování za přesčasy“.

8. Celkové auditní hodnocení

Personální oblast vykazovala v období jednateleství RS nedostatky zejména v transparentnosti mimořádných odměn, formálním propojení přesčasů s mzdovými podklady, kontrole pracovněprávních souběhů a právním titulu historických plnění jednatelem. Současně audit identifikoval funkční prvek vnitřní kontroly: přibližně rok používaný systém terénní evidence práce a techniky je praktický, konkrétní a auditně využitelný. Doporučením proto není tento systém nahrazovat, ale standardizovat, archivovat, propojit s mzdami a využít jej jako objektivní základ pro kontrolu vytížení i přiznávání odměn.

9. Zdroje a podklady

- Mzdové listy 2021–2025 Anonymizované mzdové listy TEDOS Mikulov za roky 2021–2025, včetně KEO a PAMICA
- Tabulky odměn schválené/podepsané jednatelem; anonymizovaný výřez za IV. Q 2023
- Místní šetření 22. 6. 2026 - Prezentace vedoucí střediska 500: měsíční docházka, denní výkazy práce, rozpisy vývozu košů a evidence přidělení techniky; fotodokumentace IMG_7025–7028
- Dodatky k pracovní smlouvě z let 2017 a 2018 a DPP ze dne 29. 4. 2024
- Smlouvy o výkonu funkce a materiály rady města k odměnám
- Zápis z jednání DR TEDOS ze dne 1. 4. 2026
- Zákoník práce, zákon č. 262/2006 Sb.
- MPSV – Metodika k pracovní době a době odpočinku https://mpsv.gov.cz/cms/documents/0d4136b5-933f-dbd3-27ad-a241c0e83116/Metodika_k_pracovni_dobe_a_dobe_odpocinku.pdf
- NSS 8 As 175/2024-45 <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nsscr/8-as-175-2024-45>
- Zákon o obchodních korporacích, zákon č. 90/2012 Sb.
- NS 31 Cdo 4831/2017
- Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
- NS 28 Cdo 732/2025
- Město Mikulov – výběrové řízení na jednatele TEDOS, 21. 2. 2024

6. Bytové hospodářství

Manažerské shrnutí

Správa bytového fondu je pro TEDOS významnou a zároveň kapacitně citlivou agendou. Společnost podle místního šetření spravuje 379 bytů, 101 nebytových jednotek a 91 bytových domů, přičemž administrativní část bytové a nebytové agendy zajišťuje primárně jedna pracovnice. Systém je funkční v základním provozu, ale postrádá moderní datovou oporu: úplnou pasportizaci, systematickou fotodokumentaci předávání bytů, plně digitalizovanou spisovou evidenci a jednoznačné nastavení ekonomických rizik mezi městem a TEDOS.

Klíčové riziko: nesoulad rozhodování a nesení rizika Město vybírá nájemníky a přirozeně může zohledňovat sociální politiku města. Pohledávky z nájemného se však měsíčně postupují na TEDOS, který vede jejich evidenci a vymáhání. Pokud nedobytné pohledávky a náklady vymáhání zůstávají ekonomicky na TEDOS, vzniká nesoulad mezi subjektem, který rozhoduje o obsazení bytu, a subjektem, který nese kreditní riziko. Tento model je třeba smluvně narovnat.

Systémové doporučení: Bytová správa by měla být oddělena od ostatních činností TEDOS do samostatného smluvního a procesního režimu. Zpracovatel doporučuje samostatnou smlouvu o správě bytového fondu s měřitelnými výstupy, rámcovou úpravu pohledávek a vymáhání, pasportizaci majetku, digitalizaci spisů a nastavení jasných pravidel, kdo nese riziko sociálně motivovaného pronájmu.

1. Rozsah a podklady

Prověřena byla smluvní a provozní dokumentace k bytovému hospodářství, včetně smlouvy o poskytování služeb mezi městem a TEDOS, dodatků, vzorků měsíčních smluv o postoupení pohledávek, smlouvy s advokátem, přehledu fakturace právních služeb a zápisu z místního šetření ze dne 17. 7. 2026.

Tabulka 43 Přehled zdrojů využitých při posouzení bytového hospodaření

Podklad	Podstatný obsah / význam pro audit
Zápis z místního šetření – bytová správa, 17. 7. 2026	Rozsah bytové agendy, kapacitní zajištění, pasporty, předávací protokoly, vyúčtování, revize, postupování pohledávek a kotelny.
Smlouva o poskytování služeb ze dne 12. 1. 2007 + dodatky č. 1–7	Rámcové vymezení služeb TEDOS pro město, včetně správy nemovitostí, bytů, nebytů, veřejných prostor, technických zařízení, oprav a správy svěřených prostředků.
Smlouvy o postoupení souboru pohledávek – vzorky 2020, 2022, 2025	Měsíční postoupení pohledávek z nájemného za byty z města na TEDOS v nominální hodnotě konkrétního měsíce.
Materiály RM k postoupení pohledávek	Odůvodnění modelu: vytvoření daňově uznatelných opravných položek, motivace k vymáhání, účtování nákladů vymáhání v TEDOS.
Smlouva s advokátem + dodatek	Právní služby pro TEDOS, včetně vymáhání pohledávek a paušálu za administrativní činnosti spojené se spisovou agendou od roku 2019.
Přehled fakturace právních služeb 2021–2025	Roční souhrny faktur právních služeb hrazených TEDOS.
Materiál k odpisu pohledávky H + exekuční usnesení	Doklad o praktickém postupu při nedobytné postoupené pohledávce a nutnosti souhlasu města s odpisem/prominutím.
Právní zdroje	Občanský zákoník, zákon o obcích, zákon č. 67/2013 Sb., GDPR.

2. Skutkový stav bytové správy

Tabulka 44 Skutkový stav bytové správy

Oblast	Zjištěný údaj	Komentář auditora
Byty celkem	379	Z toho 350 bytů ve výlučně městských bytových domech a 29 bytů v domech SVJ.
Bytové domy ve výlučném vlastnictví města	91	Součástí agendy jsou technické a provozní návaznosti na domy, nikoli jen jednotlivé byty.
Nebytové jednotky	101	Nebytové jednotky jsou podle místního šetření ve výlučně městských domech.
SVJ agenda	ano	TEDOS komunikuje se SVJ a podle sdělení správkyně chodí i na shromáždění SVJ.
Administrativní kapacita	1 osoba	Jedna pracovnice zajišťuje větší část bytové i nebytové agendy. Zastupitelnost je problematická.
Technická kapacita	4 pracovníci	Technické výjezdy, zpřístupnění domů, závady a odborný servis; část kapacity v létě pracuje na koupališti.
Fakturace správy městu od 1.1.2026	214 873 Kč vč. DPH / měsíc	Výpočet dle místního šetření: byty, nebyty a bytové domy po 311 Kč bez DPH za jednotku/dům. Dříve byla odměna 240 Kč.

Administrativní agenda 379 bytů, 101 nebytových jednotek a 91 bytových domů je soustředěna primárně na jednu zaměstnankyni. Vedle běžného vyúčtování služeb řeší také nájemní smlouvy, přepisy, potvrzení pro sociální dávky, komunikaci s nájemci, upomínky, SVJ agendu a koordinaci technických činností. Do určité míry se této agendě věnuje i paní pokladní – účtování položek ve vazbě na nájemné.

Auditní hodnocení: Při ověřování u profesionálních správců bytových domů bylo zjištěno, že přibližně 800 bytů/nebytů na jednoho administrativního pracovníka může být obvyklé u standardizované správy, avšak zpravidla bez řešení nájemních vztahů, vnitřního vybavení bytů, sociálních souvislostí a části technicko-právní agendy. V podmínkách TEDOS je rozsah agendy na hraně kapacity jedné osoby a představuje provozní riziko zastupitelnosti.

3. Smluvní rámec správy bytů

Základním rámcem je smlouva o poskytování služeb z roku 2007, postupně měněná dodatky č. 1 až 7. Smlouva zahrnuje široký soubor činností: správu nemovitostí, bytů a nebytových prostor, technických zařízení, správu veřejných prostranství, veřejného osvětlení, zeleně, údržbu, opravy, vymáhání pohledávek, vyúčtování služeb a další provozní činnosti.

Tabulka 45 Smluvní rámec správy bytů

Smluvní zjištění	Auditní komentář	Doporučení
Příliš široký předmět smlouvy	Bytová správa je jen jednou částí rozsáhlé smlouvy o službách. Smlouva kombinuje správu nemovitostí, veřejná prostranství, zeleň, IVIS, zimní údržbu a další činnosti.	Doporučeno oddělit bytovou správu do samostatné smlouvy s jasným SLA a výkaznictvím.

Smluvní zjištění	Auditní komentář	Doporučení
Chybí moderní datové povinnosti	Smlouva neobsahuje dostatečně konkrétní povinnost vést pasporty bytů/domů, fotodokumentaci předání, digitální spis, historii vybavení a revizí v bytech.	Zavést pasportizační a digitální přílohu smlouvy.
Nejasné vymezení výstupů a KPI	Smlouva obecně popisuje povinnosti, ale nepracuje s měřitelnými ukazateli typu lhůty oprav, stav pohledávek, kvalita předávacích protokolů, úplnost revizí, reklamace vyúčtování.	Zavést měsíční výkaznictví a přehled klíčových ukazatelů.
Náklady a rizika oprav	Opravy zajišťují dle rozsahu a odbornosti primárně zaměstnanci stř. 300. Pokud jde o rozsáhlejší či kapacitně obsáhlou akci, TEDOS objednává externí služby. Opravy TEDOS objednává, hradí a následně přefakturovává městu; u některých činností je nutné zpřesnit objednávkový a schvalovací režim.	Upravit limity, schvalování a dokumentaci oprav v samostatné příloze.

4. Předávací protokoly, pasporty a fotodokumentace

Město nemá k dispozici plnohodnotné pasporty bytových domů a bytů. Podle místního šetření existuje dokument označovaný jako „Pasport objektu“, který je však fakticky spíše evidenčním/listovým výstupem ze správcovského programu. Slouží i jako předávací protokol, ale neobsahuje všechny údaje potřebné pro průkazné předání a převzetí bytu.

Chybí systematická fotodokumentace stavu bytu při předání a převzetí, vyplnění stavů všech relevantních měřidel, evidence předaných klíčů, jednoznačný seznam vybavení, závad a požadavků na uvedení bytu do stavu při vrácení. U nových smluv je v praxi požadováno, aby byl byt při vrácení vymalovaný, ale smluvní text by měl tuto povinnost vymezit výslovně a měřitelně.

Doporučení: Provést kompletní pasportizaci bytových domů a bytů: stavebně-technický stav, vybavení, měřidla, revize, fotodokumentace, energetické a technické údaje, odpovědnosti a plán oprav. Při každém předání/převzetí bytu zavést fotoprotokol s datem, podpisem a archivací do digitálního spisu bytu.

5. Model postoupení pohledávek z nájemného

Město každý měsíc postupuje společnosti TEDOS soubor peněžitých pohledávek vzniklých z nájemného za byty. Z předložených vzorků vyplývá, že postoupení je schvalováno Radou města a sjednáváno v nominální hodnotě postoupených pohledávek. Důvodové zprávy uvádějí, že model umožňuje TEDOS vytvářet daňově uznatelné opravné položky, účtovat náklady vymáhání a motivovat k efektivnějšímu vymáhání.

Tabulka 46 Auditní hodnocení modelu postoupení

Riziko	Komentář auditora
Přenesení rizika z města na TEDOS	Město vybírá nájemníky a nastavuje bytovou politiku, ale postoupené pohledávky, jejich evidence, vymáhání a část nákladů dopadají na TEDOS. To je problematické zejména u sociálně motivovaných nájmů.
Nominální cena pohledávek	Pohledávky jsou postupovány v nominální hodnotě. Pokud TEDOS nese riziko nedobytnosti nebo právních nákladů, nominální cena neodráží kreditní riziko.

Riziko	Komentář auditora
Měsíční smluvní administrativa	Opakované měsíční uzavírání samostatných smluv je administrativně zatěžující a zvyšuje riziko formálních chyb.
Nejasný režim odpisu / vrácení rizika	Případ H ukazuje, že u nedobytné postoupené pohledávky je nutné žádat radu města o souhlas s odpisem a prominutím související pohledávky. Takový režim je spíše výjimečný a není systémově popsán.
Ochrana osobních údajů	Postoupení pohledávek je obecně možné i bez souhlasu dlužníka, ale nový věřitel vstupuje do role správce osobních údajů. Musí být doloženy informační povinnosti, bezpečnost a procesní pravidla pro práci s osobními údaji dlužníků.

Doporučené narovnání modelu pohledávek: Město by mělo nést kreditní riziko, pokud samo vybírá nájemníky a sleduje sociální cíle bytové politiky. TEDOS může zajišťovat správu, evidenci, upomínání a předání k vymáhání, ale náklady a nedobytnost by měly být buď hrazeny městem, nebo promítnuty do transparentní ceny služby. Alternativou je rámcová smlouva o správě a inkasu pohledávek bez pravidelného ekonomického postoupení, případně rámcová cese s jasným mechanismem zpětného převodu / kompenzace nedobytných pohledávek.

6. Vymáhání pohledávek a právní služby

TEDOS má uzavřenou smlouvu o poskytování právních služeb s advokátem. Smlouva z roku 2015 upravuje poskytování právních porad, posouzení, korespondenci a zastupování. Dodatek z roku 2019 doplnil paušální odměnu 5 000 Kč měsíčně za administrativní činnosti spojené s vedením spisové agendy a úkony s tím související, vedle odměny dle advokátního tarifu a hotových výdajů. Celkem podle přehledu za roky 2021–2025 bylo vyfakturováno 1 199 909,10 Kč.

Tabulka 47 Náklady na právní služby

Rok	Počet faktur v přehledu	Celkem fakturováno	Auditní poznámka
2021	12	189 619,10 Kč	Pravidelná měsíční fakturace právních služeb.
2022	11	222 016,85 Kč	Pravidelná měsíční fakturace právních služeb.
2023	13	265 764,90 Kč	V roce 2023 je v přehledu zahrnuta také jedna faktura jiného advokáta.
2024	12	258 328,95 Kč	Pravidelná měsíční fakturace právních služeb.
2025	12	264 179,30 Kč	Pravidelná měsíční fakturace právních služeb.

Auditní hodnocení. Právní služby jsou pravidelným nákladem TEDOS souvisejícím s vymáháním postoupených pohledávek. Vzhledem k tomu, že město určuje bytovou politiku a výběr nájemníků, je vhodné ve smluvním modelu výslovně stanovit, zda náklady vymáhání zůstávají TEDOS, zda jsou zahrnuty v odměně za správu, nebo zda mají být hrazeny/kompenzovány městem zejména u sociálně motivovaných nájmů.

7. Vyúčtování služeb, revize a technická agenda

Vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů zpracovává TEDOS pomocí správcovského programu a následně je rozesílá nájemcům. TEDOS vystavuje potvrzení pro účely sociálních dávek na bydlení, řeší stavy měřidel, evidenci osob, reklamace vyúčtování, upomínky a technické opravy. U některých oblastí nebyly doloženy kompletní smlouvy s dodavateli revizí a odborných služeb.

Tabulka 48 Technická agenda a související zjištění

Oblast	Zjištění	Doporučení
Chybějící pasporty	Bez pasportů není možné spolehlivě plánovat opravy, revize, obnovu vybavení, investice ani odpovědnost za stav bytů.	Doplnit procesní pravidla a digitální evidenci; určit odpovědnost město/TEDOS/nájemce.
Revize v bytech	Podle místního šetření není jasná centrální evidence pravidelných revizí rozvodů plynu a elektřiny v jednotlivých bytech. Je třeba právně a technicky potvrdit, co má dělat pronajímatel a co nájemce.	Doplnit procesní pravidla a digitální evidenci; určit odpovědnost město/TEDOS/nájemce.
Předávací protokoly	Současný „Pasport objektu“ není dostatečným předávacím protokolem. Chybí systematická fotodokumentace, klíče, měřidla, závady, vybavení a standard vrácení bytu.	Doplnit procesní pravidla a digitální evidenci; určit odpovědnost město/TEDOS/nájemce.
Opravy a refakturace	Opravy objednává TEDOS, hradí je a přefakturovává městu. Bez pasportu a jasného schvalování se zvyšuje riziko sporných nákladů.	Doplnit procesní pravidla a digitální evidenci; určit odpovědnost město/TEDOS/nájemce.

Doporučení: Současná agenda je značně závislá na osobní znalosti jedné pracovnice a částečně na listinných/dílčích elektronických podkladech. Pro rozsah spravovaného majetku je vhodné posunout bytovou správu do digitálního režimu.

8. Celkové auditní hodnocení

Bytové hospodářství TEDOS je funkční v každodenním provozu, avšak z hlediska forenzního auditu vykazuje významné systémové nedostatky. Nejzávažnější je kombinace rozsáhlé agendy soustředěné na jednu osobu, absence pasportů a fotodokumentace bytů, historického smluvního rámce a ekonomického modelu, ve kterém město rozhoduje o obsazení bytů, zatímco TEDOS administrativně a částečně ekonomicky nese následky nevymožných pohledávek.

Zpracovatel doporučuje systémově oddělit sociální a bytovou politiku města od provozní správy TEDOS. TEDOS má být profesionálním správcem s jasně zaplacenou službou, datově podloženou evidencí a jasnými SLA; město by mělo nést odpovědnost za strategická rozhodnutí o nájemnících, včetně kreditního rizika a nákladů vymáhání tam, kde jde o sociální či veřejnoprávní účel pronájmu.

9. Zdroje a podklady

- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., § 1879 a násl.
- Úřad pro ochranu osobních údajů – Pohledávky a dluhy Postoupení pohledávky je možné bez souhlasu dlužníka; nový věřitel je správcem osobních údajů. URL: <https://uouu.gov.cz/profesional/qa-otazky-a-odpovedi/pohledavky-a-dluhy>
- Zákon č. 67/2013 Sb. Pravidla pro zálohy, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostor.
- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích

7. Provoz městského koupaliště Riviéra

Manažerské shrnutí

Provoz městského koupaliště Riviéra má veřejný a komunitní význam a nelze jej hodnotit pouze optikou běžné komerční návratnosti. Město má legitimní zájem na zachování dostupných cen pro občany, rodiny s dětmi i návštěvníky města. Současně však musí být ekonomické nastavení provozu transparentní, předvídatelné a smluvně dobře doložitelné.

Z předložených podkladů vyplývá, že provoz koupaliště byl řešen nájemní smlouvou, dodatky a příspěvky na úhradu ztráty. Příspěvky byly formálně poskytnuty v režimu de minimis, což je z hlediska veřejné podpory použitelné řešení. Nejde však o vhodný dlouhodobý model, pokud má být ztráta provozu hrazena opakovaně.

Podstatným zjištěním je, že sjednané nájemné nepokrývalo ani účetní odpisy souvisejícího majetku. Z dostupných dodatků nevyplývá, že by tato výhrada byla systémově promítnuta do úpravy nájemného, cenotvorby nebo kompenzačního mechanismu.

Zpracovatel proto doporučuje nastavit provoz koupaliště jako samostatně vymezenou veřejnou službu s předem určeným standardem provozu, cenovou politikou, pravidly kompenzace ztráty a kontrolou nadměrné kompenzace. Takový model umožní zachovat příznivé ceny pro občany a současně sníží rizika spojená s transparentností a veřejnou podporou.

Tabulka 49 Rizika spojená s provozem městského koupaliště

Oblast	Auditní závěr	Riziko
Nájemní model	Areál je formálně pronajat TEDOSu, přičemž tržby z provozu jsou příjmem nájemce a nájemné je stanoveno samostatně. Model se ale postupně posunul k pravidelnému krytí ztrát městem.	Vyšší
Úhrada ztrát	Ztráta roku 2020 byla uhrazena dotací 293 196 Kč v režimu de minimis. Pro rok 2025 byla ztráta postupně vyčíslena v rozmezí cca 1,38–1,43 mil. Kč.	Vyšší
Dostupné ceny	Městské koupaliště plní rekreační a veřejně prospěšnou funkci. Cílem města jsou dostupné ceny pro občany, nikoli maximalizace zisku.	Střední
Veřejná podpora	Použití de minimis je formálně akceptovatelné, pokud jsou dodrženy limity a registrace. Pro opakované krytí ztrát však nejde o systémové řešení.	Vyšší
Nájemné a odpisy	Kontrola v roce 2025 upozornila, že roční nájemné 176 604 Kč nepokrývá odpisy 297 494 Kč. Dodatky nájemní smlouvy tento problém systémově neřeší.	Vysoké

Model provozu koupaliště by měl být formálně přenastaven. Pokud má město zájem zachovat příznivé ceny vstupného a současně provoz dotovat, je vhodnější předem definovat veřejnou službu, pravidla kompenzace a kontrolu nadměrné kompenzace, nikoli každoročně ad hoc krytí ztrátu po sezóně.

1. Přehled analyzovaných dokumentů

Tabulka 50 Přehled zdrojů využitých při posouzení provozu městského koupaliště

Dokument	Podstatný obsah
Nájemní smlouva koupaliště ze dne 17. 4. 2019	Pronájem areálu koupaliště TEDOSu za účelem provozování městského koupaliště a souvisejících služeb; roční nájemné 176 604 Kč + DPH; tržby z provozu jsou příjmem nájemce; nájemce hradí běžnou údržbu a energie.
Dodatky č. 1–7 nájemní smlouvy	Řeší přerušení užívání kvůli rekonstrukci, snížené nájemné v omezených obdobích, splátkový kalendář nájemného, dodatečné nájemné 40 % z hrubého zisku, snížení nájmu při nemožnosti užívání a rozšíření předmětu nájmu.
RM/ZM 2021 – úhrada ztráty za sezonu 2020	Vyúčtování provozu roku 2020: výnosy 1 352 tis. Kč, náklady 1 645 tis. Kč, ztráta 293 196 Kč. Dotace byla koncipována jako úhrada ztráty v režimu de minimis.
RM 9. 5. 2022 – havárie koupaliště	Informace o závadě na čerpadle při napouštění bazénu, zaplavení části technologie a uložení řešit příčiny, důsledky a reklamaci.
RM 4. 9. 2024 – podnájem beachvolejbalového hřiště	Souhlas s podnájem částí areálu Mikulovské sportovní, p.o. na období 5. 9. 2024 – 31. 10. 2024. Dokument potvrzuje, že nájemní vztah umožňuje podnájem jen se souhlasem pronajímatele.
RM 22. 10. 2025 – aktuální informace k hospodaření	Materiál obsahuje předběžné informace o hospodaření společnosti k 31. 8. 2025, prezentaci jednatelek, komentář k provozu koupaliště 2025, vyúčtování koupaliště a přehled mzdových nákladů.
RM/ZM 5. 11. 2025 – úhrada ztráty z provozu koupaliště	Návrh a schválení dotace 1 427 203 Kč na úhradu provozní ztráty roku 2025 v režimu de minimis dle nařízení Komise (EU) 2023/2831.
Výpis podpory de minimis	Doložen záznam podpory de minimis pro TEDOS ve výši 1 427 203 Kč, poskytnuté k 15. 12. 2025.
Zpráva z kontroly 2025	Upozornění, že nájemné za koupaliště 176 604 Kč ročně nepokrývá odpisy 297 494 Kč; rozdíl 120 890 Kč. Doporučeno navýšit nájem na cenu obvyklou nebo rozdíl řešit formou dotace.

2. Smluvní a ekonomické nastavení provozu koupaliště

Nájemní smlouva z roku 2019 byla nastavena jako běžný komerční nájemní vztah mezi městem jako vlastníkem areálu a společností TEDOS jako nájemcem. Základním účelem bylo provozování městského koupaliště a souvisejících služeb. V tomto modelu jsou tržby z provozu příjmem nájemce, zatímco nájemce hradí městu sjednané nájemné a nese náklady provozu.

Tabulka 51 Smluvní a ekonomické nastavení provozu koupaliště

Oblast	Zjištění
Předmět nájmu	Areál městského koupaliště včetně souvisejících pozemků a staveb.
Účel nájmu	Provozování městského koupaliště a poskytování souvisejících služeb.

Oblast	Zjištění
Roční nájemné	176 604 Kč + DPH; dodatkem č. 3 byl sjednán měsíční splátkový kalendář v součtu 176 604 Kč za rok.
Tržby	Tržby z řádného užívání předmětu nájmu jsou podle smlouvy příjmem TEDOSu.
Údržba a opravy	Běžná údržba a drobné opravy do 10 tis. Kč ročně jsou na nájemci; vyšší opravy a stavební úpravy se souhlasem pronajímatele jsou na náklady pronajímatele. (Pozn. od 1.1.2026 nesmí TEDOS fakturovat městu žádnou opravu ani nad 10 tis. Veškeré náklady smí TEDOS pouze hradit, evidovat a následně vykázat do kalkulace Provoz 2026.)
Podnájem	Podnájem je možný jen v rozsahu a za podmínek sjednaných ve smlouvě, resp. se souhlasem pronajímatele.

3. Posouzení dodatků nájemní smlouvy

Dodatky k nájemní smlouvě reflektují především rekonstrukci, nemožnost užívání, dočasné snížení nájemného a rozšíření předmětu nájmu. Pouze dodatek č. 4 zavádí doplňkové nájemné z hrubého zisku, avšak pouze tehdy, pokud je provoz ziskový. V letech se ztrátou tedy tento mechanismus nepokrývá odpisy ani veřejný zájem na regulovaných cenách vstupného.

Tabulka 52 Přehled dodatků k nájemní smlouvě

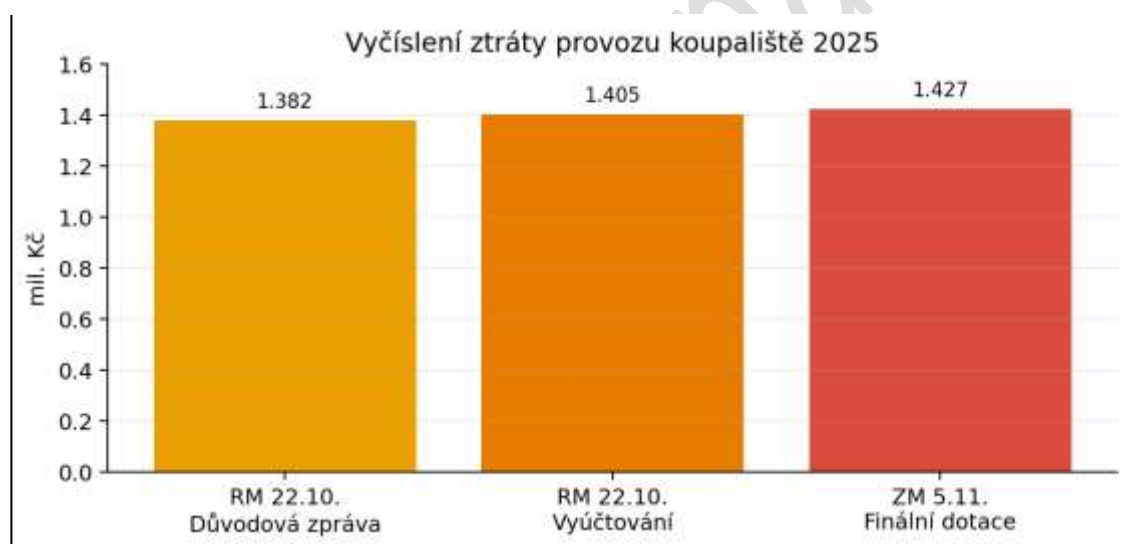
Dodatek	Podstata	Dopad na problém nájemného/odpisů
č. 1	Rozvázání účinnosti nájemní smlouvy po dobu rekonstrukce a předání areálu městu.	Neřeší.
č. 2	Snížení nájemného po obnovení účinnosti na 4 093,23 Kč + DPH měsíčně do 31. 12. 2020.	Dočasné snížení, nikoli systémové řešení.
č. 3	Měsíční splátkový kalendář; celkem 176 604 Kč ročně.	Potvrzuje výši nájemného pod úrovní odpisů.
č. 4	Doplňuje další nájemné ve výši 40 % hrubého zisku za provoz předmětu nájmu.	Částečně reaguje jen na ziskové roky; u ztrátových let problém neřeší.
č. 5	Snížení nájemného na 1 000 Kč + DPH měsíčně od června 2022 do zprovoznění, nejdéle do 31. 12. 2022.	Reakce na nemožnost užívání, nikoli na odpisy.
č. 6	Snížení nájemného na 1 000 Kč + DPH měsíčně od ledna 2023 do zprovoznění, nejdéle do 30. 6. 2023.	Reakce na nemožnost užívání.
č. 7	Rozšíření předmětu nájmu o další pozemky.	Neřeší ekonomický model.

4. Hospodaření koupaliště v roce 2025

Materiál pro Radu města ze dne 22. 10. 2025 uvádí, že pokles tržeb byl způsoben zejména nepříznivým letním počasím a významným poklesem tržeb z koupaliště. V důvodové zprávě byla ztráta vyčíslena částkou 1 382 354,94 Kč. V příloze s vyúčtováním byla bilance provozu vyčíslena částkou 1 405 479,18 Kč a v následném materiálu k dotaci byla finální částka podpory stanovena na 1 427 203 Kč.

Tabulka 53 Hospodaření městského koupaliště v roce 2025

Verze výpočtu	Náklady / příjmy	Vyčíslená ztráta	Komentář auditora
RM 22. 10. 2025 – důvodová zpráva	Neuvedeno v souhrnné tabulce důvodové zprávy	1 382 354,94 Kč	Předběžná částka uvedená v textu materiálu.
RM 22. 10. 2025 – vyúčtování koupaliště	Náklady 4 285 322,71 Kč; příjmy 2 879 843,53 Kč	1 405 479,18 Kč	Detailnější příloha s rozkladem nákladů a výnosů.
ZM 5. 11. 2025 – smlouva/dotace	Náklady 4 307 047,52 Kč; příjmy 2 879 843,53 Kč	1 427 203,99 Kč	Finální podklad k poskytnutí dotace 1 427 203 Kč.



Graf 9 Vývoj vyčíslení ztráty provozu koupaliště 2025

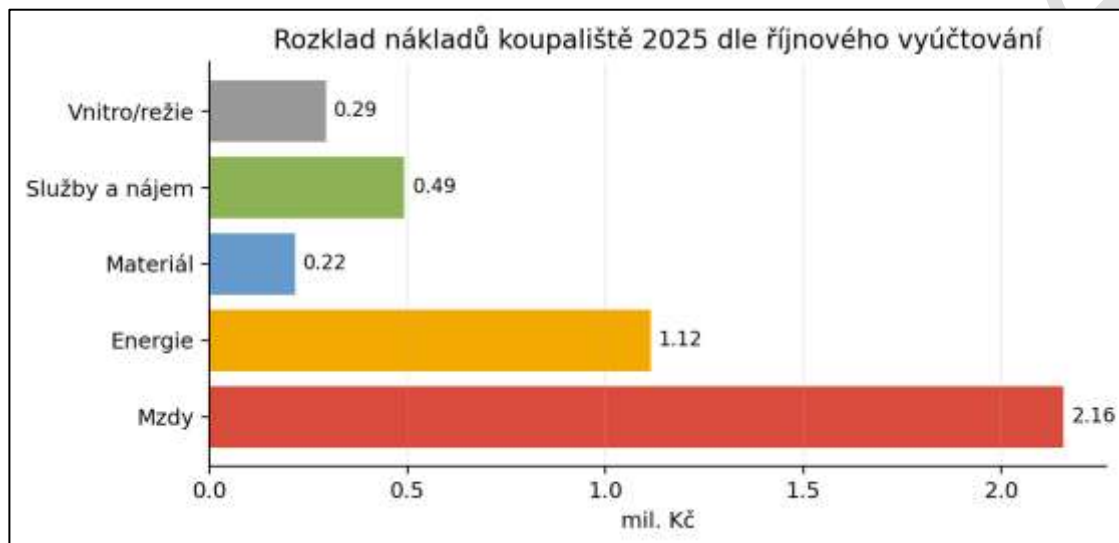
5. Rozklad nákladů a návštěvnost

Podle komentáře jednatelky bylo koupaliště v provozu od 31. 5. 2025 do 31. 8. 2025, tedy 93 dní. Provoz směny zajišťovalo 6 osob: strojník, pokladník, plavčík senior, dva plavčíci junior a pracovník úklidu. Do provozu byly dále alokovány podíly vedoucího technika, administrativy, hlavní pokladny a jednatelky.

Tabulka 54 Náklady na provoz a návštěvnost v roce 2025

Ukazatel podle říjnového vyúčtování 2025	Částka / údaj
Náklady bez DPH	4 285 322,71 Kč
Příjmy bez DPH	2 879 843,53 Kč
Bilance provozu 2025	-1 405 479,18 Kč

Ukazatel podle říjnového vyúčtování 2025	Částka / údaj
Mzdové náklady koupaliště	2 157 914,15 Kč
Mzdové náklady jako podíl nákladů	cca 50,4 %
Tržby 2024 podle komentáře	6,4 mil. Kč
Tržby 2025 podle komentáře	2,57 mil. Kč
Orientační návštěvnost 2025	cca 40 % úrovně roku 2024



Graf 10 Rozklad nákladů koupaliště 2025 dle říjnového vyúčtování

Kontrolní poznámka k návštěvnosti: Skutečná návštěvnost nebyla evidována statisticky a byla odvozována z prodejek a tržeb. V minulosti nebyla prováděna podrobná analýza návštěvnosti. Zpracovatelům auditu byla předložena podrobná evidence návštěvnosti v roce 2026.

6. Nájemné nepokrývající odpisy

Zpráva z kontroly z roku 2025 vypracovaná spol. ON-OK Libina s.r.o. konstatuje, že roční nájemné za koupaliště je 176 604 Kč, zatímco celková částka odpisů za koupaliště dle předložených podkladů činí 297 494 Kč. Rozdíl 120 890 Kč podle kontrolního závěru může mít dopad na daňové přiznání a lze jej řešit stanovením nájmu ve výši odpisů s případným následným poskytnutím rozdílu formou dotace.

Tabulka 55 Porovnání nájemného a odpisů

Položka	Částka	Auditní význam
Roční nájemné dle smlouvy/dodatku č. 3	176 604 Kč	Příjem města z nájmu areálu.
Odpisy vztahující se ke koupališti podle kontroly	297 494 Kč	Minimální ekonomický náklad vlastníka na opotřebení majetku.
Rozdíl	120 890 Kč	Indicie, že nájemné neodpovídá minimálnímu nákladovému pohledu vlastníka.

Auditní vyhodnocení: Žádný z předložených dodatků nájemní smlouvy neupravuje nájemné tak, aby systematicky pokrývalo alespoň odpisy areálu. Dodatek č. 4 sice zavádí 40 % z hrubého zisku jako dodatečné nájemné, ale v

ztrátových letech nepůsobí. Naopak dodatky č. 5 a č. 6 nájemné snižují v obdobích omezeného užívání. Problém poměru nájemného a odpisů tedy zůstává otevřený.

7. Veřejná podpora a de minimis

Dotace na úhradu ztráty za rok 2025 byla nastavena jako podpora de minimis podle nařízení Komise (EU) 2023/2831. Z dokladu z registru podpor de minimis vyplývá, že podpora byla ověřena a zapsána do registru. Tento postup je z formálního hlediska přijatelný, pokud jsou dodrženy limity, evidence, kumulace a účel podpory.

Tabulka 56 Veřejná podpora a de minimis

Režim	Hodnocení pro koupaliště
Běžné de minimis	Vhodné spíše pro jednorázovou nebo dočasnou podporu. Limit je 300 000 EUR pro jeden podnik v průběžném tříletém období.
Ad hoc dotace na ztrátu	Formálně možná, ale při opakování není systémová. Zpětné krytí ztráty po skončení sezony může zpochybňovat transparentnost původního komerčního modelu.
SOHZ / SGEI	Vhodnější pro dlouhodobý provoz veřejně prospěšného zařízení s regulovanými cenami a dostupností pro občany. Umožňuje definovat povinnost veřejné služby a kompenzaci předem.
Soutěž/koncese	Alternativa, pokud by město chtělo ověřit zájem trhu. Podmínky včetně kompenzace, cenového stropu a rozsahu služeb musí být známe předem všem uchazečům.

Riziko transparentnosti vůči trhu: Pokud byl provoz koupaliště původně nastaven jako komerční nájemní vztah, ale následně jsou ztráty provozovatele opakovaně kryty městem, mohly by jiné subjekty oprávněně namítat, že by o provozování projevil zájem, pokud by od počátku věděly, že město bude ztrátu kompenzovat. Tento problém neznamena automatickou protiprávnost poskytnuté podpory, ale vyžaduje systémové a předem zveřejněné nastavení.

8. Veřejný zájem na dostupném provozu

Městské koupaliště v Mikulově nelze ekonomicky poměřovat s komerčním aquaparkem typu Aqualand Moravia v Pasohlávkách. Město má legitimní zájem na zachování dostupných cen pro občany, rodiny, školy a místní návštěvníky. Pokud však město tento veřejný zájem sleduje, měl by být výslovně popsán v zadání služby, v cenové politice a ve způsobu výpočtu kompenzace.

9. Doporučení auditora

Tabulka 57 Doporučení vydaná na základě provedení auditu

Krok	Doporučení
1. Formální rozhodnutí města	Rozhodnout, zda koupaliště má být provozováno jako veřejná služba s dostupným vstupným, nebo jako komerční nájem. Oba modely nelze míchat bez jasných pravidel.
2. Pověření SOHZ / veřejná služba	Pověřit TEDOS provozem koupaliště jako služby obecného hospodářského zájmu, případně vypsát transparentní výběrové řízení/koncesi s předem známou kompenzací.
3. Parametry služby	Předem stanovit minimální dobu provozu, bezpečnostní požadavky, personální obsazení, hygienu, údržbu, cenové stropy a veřejně prospěšné slevy.

Krok	Doporučení
4. Metodika kompenzace	Kompenzovat pouze čisté náklady veřejné služby: uznatelné náklady minus výnosy plus přiměřený zisk, s povinností vrátit nadměrnou kompenzaci.
5. Nájemné a odpisy	Buď nastavit nájemné alespoň na úroveň odpisů, nebo transparentně přiznat, že rozdíl je součástí veřejné podpory/kompenzace.
6. Evidence návštěvnosti	Pokračovat v roce 2026 zavedené přímé statistické evidenci návštěvnosti a struktury vstupného, aby bylo možné ověřit dopad počasí, slev a cenové politiky.
7. Roční vyúčtování	Každoročně předložit jednotné závěrečné vyúčtování bez více neodsouhlasených verzí ztráty, včetně detailního rozkladu mezd, energií, vody, nájmu, režie a mimořádných nákladů.

10. Celkové auditní hodnocení

Provoz koupaliště má zjevný veřejný rozměr a jeho ztrátovost nelze sama o sobě považovat za pochybení. Městské koupaliště má poskytovat dostupnou rekreační službu obyvatelům a návštěvníkům města. Ekonomická ztráta roku 2025 je věcně vysvětlena zejména výrazně nepříznivým počasím a poklesem návštěvnosti.

Za problém auditor nepovažuje samotný fakt, že město provoz podporuje. Za problém je považováno to, že podpora je řešena dodatečně a ad hoc, zatímco smluvní rámec je formálně veden jako nájemní vztah na komerčním principu. Pokud má město zájem dlouhodobě držet příznivé ceny a dostupnost koupaliště, je třeba tento veřejný zájem promítnout do smluvního a dotačního rámce předem.

Nejvhodnějším řešením je upravit provoz koupaliště jako službu obecného hospodářského zájmu nebo obdobně transparentně definovanou veřejnou službu. Takové nastavení umožní legálně a předvídatelně kompenzovat prokazatelnou ztrátu, kontrolovat nadměrnou kompenzaci a současně zachovat dostupné ceny pro občany.

11. Zdroje a podklady

- Nájemní smlouva k provozu městského koupaliště Riviéra včetně předložených dodatků.
- Podklady k příspěvkům na úhradu ztráty provozu koupaliště a související materiály orgánů města.
- Doklad o poskytnutí podpory v režimu de minimis a související podklady k veřejné podpoře.
- Kontrolní podklad konstatující vztah nájemného a účetních odpisů koupaliště.
- Dílčí auditní kapitola k ekonomickým vazbám mezi městem Mikulov a společností TEDOS.
- Pravidla veřejné podpory a SOHZ.

8. Majetek, opravy a investice

Manažerské shrnutí

Předané podklady a prezentace jednatelky JD dokládají, že stav vozového parku, strojů a nářadí byl při jejím nástupu do společnosti v roce 2024 hodnocen jako velmi problematický. Dokument uvádí, že v pořádku nebyl žádný vůz a že část vozidel byla zcela nepojízdná nebo měla zásadní vady. V oblasti strojů a nářadí byl u středisek 300 a 500 popsán stav jako „nářadí v zoufalém stavu“. Současně byly identifikovány konkrétní kroky obnovy, oprav a nákupu nového vybavení. Místní šetření dne 22. 6. 2026 nebylo předem avizováno jako prohlídka technického zázemí. Přesto bylo možné konstatovat, že oproti předaným fotografiím původního stavu byla technika již alespoň částečně uspořádaná a přehledněji uložená. V širším areálu však přetrvával nepořádek a nedokončená stabilizace systému správy majetku.

Auditní výhrada k fotodokumentaci: Předchozí stav zachycený na fotografiích předaných jednatelkou JD nebylo možné zpětně fyzicky ověřit. Auditóři však měli k dispozici materiály pro dozorcí radu či radu města, kde fotografie byly přílohou. Musely tedy vzniknout před jednáním těchto orgánů.

1. Rozsah a analyzované dokumenty

Tabulka 58 Přehled zdrojů využitých při posouzení majetku, oprav a investic

Podklad	Datum / původ	Obsah	Auditní význam
Strategie společnosti, zpráva o činnosti jednatele	RM 23. 4. 2025	Strategie 2025–2026, zpráva o činnosti 6/2024–3/2025, část „Technika, vozový park“.	Primární dokument k popisu převzatého stavu a plánovaných nápravných opatření.
Žádost o příplatek mimo základní kapitál	ZM 5. 11. 2025	Žádost o 5 mil. Kč na obnovu techniky, strojů a vybavení.	Dokládá investiční potřebu a nedostatek vlastních zdrojů TEDOS na obnovu techniky.
Fotodokumentace předaná jednatelkou	Podklad vedení společnosti	Snímky skladování techniky, nářadí, náhradních dílů a provozního zázemí.	Podklad k historickému stavu; nelze fyzicky ověřit, ale je významný, pokud je autentický.
Fotodokumentace auditora	Místní šetření 22. 6. 2026	Snímky skladování techniky, nářadí, náhradních dílů a provozního zázemí.	Doklad stavu zjištěného při neohlášené prohlídce technického zázemí.

2. Stav převzatý vedením společnosti

Prezentace jednatelky JD uvádí, že k datu převzetí funkce byl vozový park ve velmi špatném stavu. Jako zcela nepojízdné byly uvedeny mimo jiné Peugeot Partner, Peugeot Expert, Peugeot Boxer, Fiat Doblo, Multicar, Citroen Berlingo a Seco. U další skupiny vozidel byly uvedeny zásadní závady a u další drobnější závady. Dokument současně uvádí poznámku, že „v pořádku nebyl žádný vůz“.

U střediska 300 i střediska 500 prezentace používá formulaci „nářadí v zoufalém stavu“. Současně popisuje postupnou obnovu, opravy a nákup funkčního nářadí, strojů a nástrojů, včetně pořízení vybraného AKU vybavení, sypačů a dalšího vybavení podle středisek.

Auditní hodnocení: Pokud předané fotografie odpovídají skutečnému stavu v době převzetí, pak stav techniky a zázemí nasvědčuje absenci systematické správy majetku, slabé provozní disciplíně a nedostatečné prevenci znehodnocování techniky. Takový stav neodpovídá standardu řádné péče o majetek společnosti a mohl vést k neefektivním výdajům na opravy, náhradní provoz a následnou obnovu.

3. Přehled klíčových zjištění z dokumentů

Tabulka 59 Přehled klíčových zjištění

Oblast	Zjištění z podkladů	Auditní komentář
Vozový park	Část vozidel byla zcela nepojízdná, část se zásadními závadami; dokument uvádí, že v pořádku nebyl žádný vůz.	Vysoké provozní riziko a indikace dlouhodobě zanedbané obnovy a údržby.
Stroje a nářadí	Středisko 300 a 500: „nářadí v zoufalém stavu“.	Významné riziko pro kvalitu služeb, bezpečnost práce a produktivitu zaměstnanců.
Systém správy majetku	Strategie obsahuje úkol zprovoznit nebo pořídit SW pro evidenci majetku, pasport, revize a plánování preventivní údržby.	Správný směr nápravy; nutné dokončit implementaci a pravidelně vyhodnocovat.
Obnova techniky	Návrh počítá s pořízením sekacího traktoru, užitkového vozidla, nakladače, vysavače, skladů nebezpečných látek a další techniky.	Investiční požadavky jsou věcně zdůvodnitelné, musí být však navázány na plán obnovy a inventarizaci.
Financování	V roce 2025 byl navržen příplatek mimo základní kapitál 5 mil. Kč; důvodem byl nedostatek vlastních zdrojů na obnovu techniky.	Potvrzuje rozsah problému a potřebu systémového financování obnovy majetku. Otázka, zda bylo ekonomicky vhodnější techniku pořídit prostřednictvím úvěru místo příplatku společníka, je k diskusi. Příplatek mimo zákl. kapitál je jedna z legitimních možností.

4. Místní šetření dne 22. 6. 2026

Návštěva auditora dne 22. 6. 2026 nebyla předem ohlášena jako prohlídka technického zázemí. Auditor překvapil vedoucí střediska 500 požadavkem na prohlídku techniky; vedoucí jej následně provedla areálem. Tato okolnost je důležitá, protože snižuje riziko, že prostory byly předem účelově připraveny pro auditní prohlídku.

V areálu byl stále patrný nepořádek, který je podrobněji vyhodnocen v samostatné kapitole k odpadovému hospodářství. Z hlediska správy techniky však bylo možné konstatovat, že samotná technika již byla alespoň částečně uspořádaná a přehledněji uložena. Byly patrné snahy o oddělení provozní techniky, drobného nářadí a části vybavení. Přesto nebylo možné považovat systém za plně stabilizovaný.

Oproti fotografiím předaným jednatelem jako doklad dřívějšího stavu působil stav zjištěný dne 22. 6. 2026 v oblasti samotné techniky organizovaněji. Audit hodnotí pozitivně, že byla zahájena obnova a základní uspořádání techniky. Tento posun je však třeba převést do trvalého systému evidence, údržby, odpovědnosti a vyřazování.

5. Rizikové hodnocení

Tabulka 60 Hodnocení rizik

Riziko	Úroveň	Důvod	Dopad
Majetkové znehodnocení	Vysoké	Dřívější stav a skladování techniky nasvědčují riziku zanedbané péče.	Vyšší náklady na opravy, rychlejší opotřebení, nutnost investic.

Riziko	Úroveň	Důvod	Dopad
Provozní výpadky	Vysoké	Část vozidel a strojů byla dle podkladů nepojízdná nebo se zásadními závadami.	Omezení schopnosti plnit služby pro město.
BOZP a bezpečnost provozu	Střední až vysoké	Technika a nářadí musí být v bezpečném a odpovídajícím stavu.	Riziko úrazu, škody na majetku a odpovědnosti společnosti.
Evidence a řízení majetku	Vysoké	Potřeba SW pro systém správy majetku byla identifikována samotnou strategií.	Nepřehlednost, duplicity nákupů, slabá kontrola využití.
Financování obnovy	Střední až vysoké	Společnost deklarovala nedostatek vlastních zdrojů na obnovu techniky.	Závislost na příspěvku společníka, úvěru či dotacích.

6. Doporučení auditora

Tabulka 61 Doporučení vydaná na základě provedeného auditu

Krok	Doporučení
Inventarizace a kategorizace techniky	Rozdělit techniku na provozuschopnou, v opravě, k vyřazení a na zdroj náhradních dílů. Každé položce přiřadit odpovědnou osobu.
Systém správy majetku	Zavést nebo dokončit software pro správu majetku, pasporty, revize, servisní intervaly a plán preventivní údržby.
Plán obnovy	Vázat nákupy nové techniky na střednědobý plán obnovy, vytížení, náklady oprav a plánovanou činnost společnosti.
Skladové zóny	Oddělit provozní techniku, náhradní díly, vyřazovaný majetek a materiál. Zóny viditelně označit.
Pravidla užívání techniky	Zavést protokoly pro převzetí, vrácení, hlášení závad, havárií, oprav a odpovědnosti za svěřenou techniku.
Fotodokumentace	Pravidelně fotodokumentovat stav techniky při převzetí, opravách a vyřazení.
Pravidelné informování dozorcí rady	Pravidelně předkládat přehled stavu techniky, oprav, investic a vyřazování dozorcí radě.

7. Prodej vozidla AUSA M300H

V rámci správy techniky byl prověřen také prodej dlouhodobého majetku AUSA M300H. Tento případ je již komentován v účetní části auditu. Kupní smlouvu za TEDOS uzavírala jednatelka AL. Z pohledu auditu nejde pouze o účetní operaci, ale také o otázku hospodárnosti, průkaznosti ocenění, informovaného rozhodování a administrativního dokončení převodu majetku.

Z účetních a majetkových podkladů vyplývá, že vstupní cena stroje činila 950 000 Kč, účetní zůstatková cena při prodeji 546 233 Kč a sjednaná prodejní cena 136 116 Kč bez DPH, tj. 164 700 Kč včetně DPH. Prodejní cena tak odpovídala přibližně 14,33 % vstupní ceny a přibližně 24,92 % účetní zůstatkové ceny. Rozdíl mezi zůstatkovou cenou a prodejní cenou bez DPH činil přibližně 410 117 Kč.

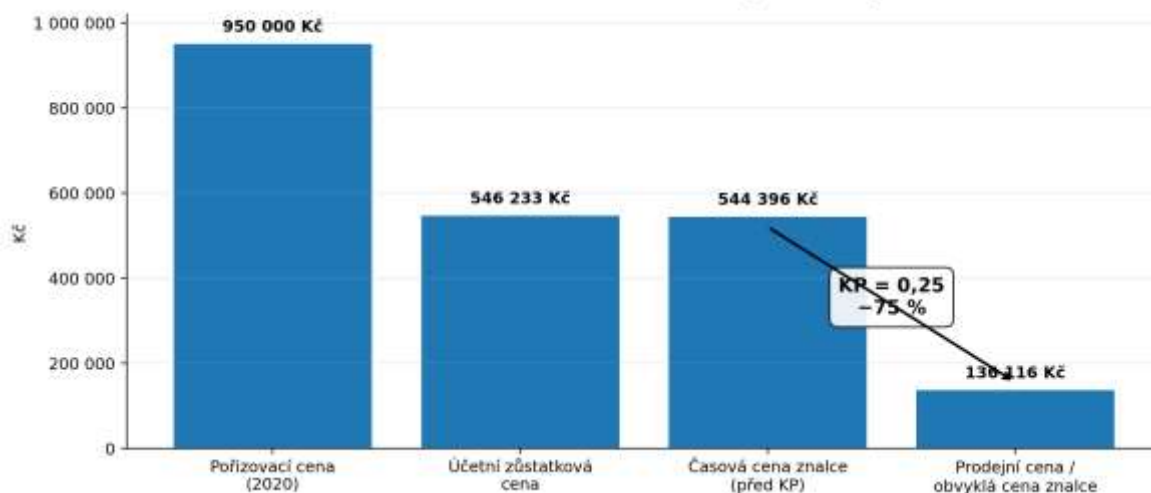
Auditorům byl předložen interní e-mail jednatelky JD ze dne 19. 9. 2024. Ten zachycuje, že 142 dnů po účetním datu prodeje a vyřazení majetku nebyl podle sdělení dokončen přepis vozidla na kupujícího, TEDOS měl nadále hradit povinné ručení a při pokusu o jeho ukončení byla použita chybná registrační značka. Tento bod ukazuje na slabinu administrativního uzavření prodeje a může představovat samostatný dodatečný náklad nebo pohledávku vůči kupujícímu.

Účetní ztráta z prodeje vozidla není sama o sobě peněžním výdajem uskutečněným při prodeji. Vyjadřuje rozdíl mezi účetní hodnotou vyřazeného majetku a výnosem z jeho prodeje. Pro audit hospodárnosti je proto rozhodující, zda dosažená prodejní cena odpovídala reálně dosažitelné tržní ceně při známém technickém stavu vozidla a zda byl tento závěr přezkoumatelně doložen.

Tabulka 62 Posouzení účetních ukazatelů

Ukazatel	Hodnota	Auditní význam
Vstupní cena majetku	950 000 Kč	Výchozí účetní hodnota dlouhodobého majetku.
Účetní zůstatková cena při prodeji	546 233 Kč	Hodnota, vůči níž je nutné posuzovat ekonomický dopad prodeje.
Prodejní cena bez DPH	136 116 Kč	Cena relevantní pro srovnání s účetní zůstatkovou cenou.
Prodejní cena včetně DPH	164 700 Kč	Fakturovaná částka včetně DPH.
Poměr k vstupní ceně	cca 14,33 %	Indikátor významného poklesu proti pořizovací hodnotě.
Poměr k zůstatkové ceně	cca 24,92 %	Prodej významně pod účetní zůstatkovou cenou.
Rozdíl proti zůstatkové ceně bez DPH	cca 410 117 Kč	Ekonomický dopad, který vyžaduje přesvědčivé doložení tržní ceny a stavu stroje.

Srovnání hodnot vozidla (bez DPH)



Graf 11 Srovnání pořizovací, účetní, časové a prodejní hodnoty vozidla

Prodejní cena přesně odpovídala konečnému výsledku znaleckého posudku č. 0835/003/24. Společnost tedy podle dostupných podkladů neprodala vozidlo za cenu odlišnou od posudku. Auditní problém spočívá v kvalitě a přezkoumatelnosti samotného ocenění, které bylo pro rozhodnutí o prodeji zásadním podkladem.

Znalecký posudek, jehož vypracování bylo objednáno za funkčního období jednatele RS, deklaruje kombinaci časové a porovnávací metody. Časová cena vozidla byla vypočtena ve výši 658 719 Kč včetně DPH, resp. 544 396 Kč bez DPH. Tato částka byla prakticky shodná s účetní zůstatkovou cenou. Následně byl použit koeficient prodejnosti KP = 0,25, kterým byla cena snížena o 75 %. Řádek určený pro zdůvodnění koeficientu prodejnosti zůstal podle předloženého výřezu prázdný.

0835/003/24 - 7 -

544 396	114 323	658 719
Časová cena vozu CČV = THVR . (CN-CNPP)+CČPV+CČVM		
2.6 Výpočet obvyklé ceny vozidla		
Koeficient prodejnosti KP = 0,25		
Zdůvodnění koeficientu prodejnosti		
Cena Kč bez DPH 136 116	DPH Kč 28 584	Cena Kč vč. DPH 164 700
Obvyklá cena vozidla COB = CČV . KP =		
slovy stošedesátčtyřtisícisedmset Korun českých		
Výchází cena vozidla, ceny pneumatik a mimořádné vybavy jsou zadány s DPH		
Rozhodující koeficient 0,25 bez uvedeného zdůvodnění		

Obrázek 9 Výřez ze znaleckého posudku s koeficientem prodejnosti 0,25 a konečnou cenou

Posudek podle dílčího auditního zjištění neobsahoval srovnatelná vozidla, zdroje tržních dat, korekce, fotodokumentaci ani vysvětlení nejistot. Pokud byla porovnávací metoda deklarována, měla by být z podkladu zřejmá alespoň základní srovnávací základna a postup, jak se znalec od tržních dat dostal ke konečné ceně. Absence těchto prvků významně snižuje možnost zpětně ověřit, zda byla konečná cena tržní. Audit identifikoval tři zjevné nedostatky, které významně snižují přezkoumatelnost posudku.

Tabulka 63 Hlavní nedostatky

Zjevný nedostatek	Dopad na přezkoumatelnost
Bez fotodokumentace	Posudek uvádí nula příloh a neobsahuje fotografii vozidla, motohodin, VIN, pneumatik, kontejnerů ani zjištěných závad. Stav majetku proto nelze zpětně vizuálně ověřit.
Bez srovnávacího vzorku	Ačkoli je deklarována porovnávací metoda, není uvedeno jediné srovnatelné vozidlo, nabídka, realizovaný prodej, zdroj, datum ani korekce rozdílů.
Bez odůvodnění KP	Koeficient 0,25 snižuje cenu o 75 %, ale není uveden jeho zdroj, výpočet, rozpětí ani důvod. Připravený řádek „Zdůvodnění koeficientu prodejnosti“ je prázdný.

Další nedostatky znaleckého posudku jsou níže uspořádány podle jejich významu pro možnost ověřit konečnou cenu. Formální vady samy zpravidla nemění cenu, ale v souhrnu potvrzují, že posudek nebyl zpracován podle požadované struktury a nebyla provedena dostatečná kontrola jeho kvality ze strany objednatele.

Tabulka 64 Identifikace dalších nedostatků znaleckého posudku

Vada	Zjištění	Dopad
KRITICKÁ	Koeficient prodejnosti KP = 0,25 není nijak odůvodněn. Chybí zdroj, výpočet, tržní data, rozpětí a citlivost výsledku.	Konečná cena je v rozhodující části nepřezkoumatelná; změna KP o 0,01 mění cenu přibližně o 6,6 tis. Kč včetně DPH.
KRITICKÁ	Deklarovaná porovnávací metoda není doložena žádným srovnatelným prodejem ani nabídkou.	Nelze ověřit, zda koeficient nebo výsledná cena odpovídaly trhu ke dni ocenění.
KRITICKÁ	Chybí skutečné odůvodnění a řádný závěr s odpovědí na zadanou otázku, podmínkami správnosti a omezeními přesnosti.	Posudek neumožňuje sledovat logický přechod od zjištěného technického stavu k obvyklé ceně.
KRITICKÁ	Nejsou popsány nejistoty, přestože vozidlo bylo mimo provoz a klíčové skupiny nebyly funkčně odzkoušeny.	Jedna přesná částka vytváří vyšší míru jistoty, než dovolují podklady.
ZÁVAŽNÁ	Posudek je bez fotodokumentace a bez příloh potřebných k ověření stavu vozidla a příslušenství.	Nelze ověřit rozsah koroze, poškození, stav pneumatik, identifikaci nebo funkčnost kontejnerů.
ZÁVAŽNÁ	Výchozí cena 1 100 000 Kč je pouze označena „zjištěno u pojišťovny“ bez identifikace zdroje a specifikace.	Není zřejmé, zda jde o cenu správného provedení, k jakému datu, s jakým vybavením a zda zahrnuje DPH.
ZÁVAŽNÁ	Ceny pneumatik a čtyř kontejnerů nejsou podloženy zdroji, rozměry, stářím, měřením ani tržním srovnáním.	Jejich hodnota a následné další snížení globálním KP nelze nezávisle zkontrolovat.
ZÁVAŽNÁ	Údaj 1 332 motohodin je ve výpočtu použit jako 1 332 ujetých kilometrů bez převodu nebo odůvodnění.	Metodika amortizace může být u pracovního stroje věcně nesprávně aplikována.
ZÁVAŽNÁ	U všech skupin vozidla je použita korekce technického stavu c = 0, ačkoli byly popsány vůle a motor s převodovkou nebyly provozně ověřeny.	Není vysvětleno, proč zjištěné závady a neověřený stav nevedly k individuální korekci nebo intervalu ceny.
ZÁVAŽNÁ	STK byla platná pouze do 20. 6. 2017, ale nejsou odhadnuty náklady na zprovoznění ani vliv na okruh kupujících a dobu prodeje.	Možný významný negativní faktor není transparentně promítnut do ceny.
ZÁVAŽNÁ	Prohlídka proběhla 26. 3. 2024, tedy den po rozhodném dni ocenění, bez výslovného potvrzení shodného stavu.	Jde o menší, ale nevysvětlenou odchylku v rozhodných skutečnostech.
ZÁVAŽNÁ	Výčet podkladů uvádí prakticky jen technický průkaz, přestože byly použity informace držitele, prohlídka, údaj pojišťovny a cenové či tabulkové podklady.	Zdroje dat, jejich datum a věrohodnost nejsou dohledatelné.
ZÁVAŽNÁ	Není označena použitá odborná metodika, zdroj vah skupin, sazeb amortizace a pravidel pro KP.	Postup nelze reprodukovat ani porovnat s obecně uznávaným standardem.
FORMÁLNÍ	Na titulní straně chybí obor, odvětví a specializace a číslo konkrétního vyhotovení.	Nesoulad s požadavky § 39 vyhlášky; sám o sobě neurčuje cenu.

Vada	Zjištění	Dopad
FORMÁLNÍ	Na listině je uvedeno číslo „znaleckého deníku“, nikoli zřejmé číslo položky elektronické evidence; doložka neobsahuje všechny současné údaje.	Snižuje identifikovatelnost úkonu a potvrzuje použití zastaralé formální úpravy.
FORMÁLNÍ	Chybí výslovný údaj o konzultantovi, jednoznačný údaj o odměně a náhradě nákladů a titulní strana není očíslována.	Další nesoulad s předepsanou strukturou a závěrečnou kontrolou dokumentu.
FORMÁLNÍ	Zadání neuvádí konkrétní účel použití posudku ani skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou ovlivnit přesnost.	Znalec nevymezil kontext, pro který má být závěr použit, a jeho omezení.

Odpovědnost za odbornou správnost, úplnost, přezkoumatelnost a zákonné náležitosti znaleckého posudku nesl především znalec. Jednatel společnosti nemusí být odborníkem na oceňování motorových vozidel, nemusí provádět vlastní znalecký přepočít a může se v přiměřené míře opřít o odborný podklad. Péče řádného hospodáře však vyžaduje informované rozhodnutí v obhajitelném zájmu společnosti. Před použitím posudku pro významný prodej, který v tomto případě měl výrazný účetní dopad na výsledek hospodaření, se proto měl jednatel s jeho obsahem seznámit, vyhodnotit, zda odpovídá zadání, a reagovat na zjevné nesrovnalosti. Stejná řídicí odpovědnost pokračovala i po podpisu smlouvy: vedení mělo ověřit přesnou identitu kupujícího, úhradu, předání, zápis změny v registru, správnost RZ a VIN, ukončení pojištění a vypořádání případných nákladů.

Technický stav popsáný v posudku mohl objektivně vést k nízké prodejnosti vozidla. Současné podklady proto samy o sobě neprokazují prodej pod tržní cenou ani konkrétní škodu. Stejně tak však neumožňují hospodárnost prodeje potvrdit, protože rozhodující snížení ceny bylo provedeno koeficientem, který nebyl věcně odůvodněn.

Dílčí auditní hodnocení: Prodej vozidla AUSA M300H představuje zvýšené auditní riziko v oblasti správy techniky a vyřazování majetku. Riziko nespočívá pouze v samotném rozdílu mezi účetní a prodejní cenou, ale především v tom, že konečné snížení ceny bylo založeno na neodůvodněném koeficientu prodejnosti a že z dostupných podkladů není možné tržní přiměřenost prodeje spolehlivě potvrdit. Současně byla identifikována slabina v administrativním dokončení převodu vozidla.

Doporučení auditora: Zpracovatel doporučuje vyžádat vyjádření znalce k použití $KP = 0,25$, ke zdrojům tržních dat a k absenci fotodokumentace a srovnávacího vzorku. Dále doporučuje dohledat úplný prodejní spis, zejména objednávku posudku, rozhodnutí o vyřazení a prodeji, kupní smlouvu, fakturu, bankovní doklad, předávací protokol, doklad o přepisu vozidla, pojištění a vypořádání případných navazujících nákladů. Do budoucna by měl být pro prodej významnějšího majetku zaveden písemný postup obsahující technické posouzení, fotodokumentaci, tržní test, schválení odpovědnou osobou a kontrolní seznam administrativního dokončení prodeje.

8. Celkové auditní hodnocení

Správa techniky byla v době převzetí společnosti jednatelkou JD podle dostupných podkladů ve velmi špatném stavu. Převzatá dokumentace a fotografie indikují dlouhodobě zanedbanou údržbu, slabou evidenci a nedostatečnou organizaci technického zázemí. Místní šetření dne 22. 6. 2026 prokázalo dílčí zlepšení v uspořádání samotné techniky, avšak současně ukázalo, že proces stabilizace ještě není dokončen. Audit doporučuje dokončit inventarizaci, zavést plnohodnotný systém správy majetku, zlikvidovat nefunkční techniku a navázat další investice do techniky na systematický plán obnovy a údržby. Dále došetřit prodej vozidla AUSA M300H.

9. Zdroje a podklady

- Prezentace a podklady jednatelky ke stavu vozového parku, strojů, náradí a technického zázemí při převzetí společnosti.
- Fotodokumentace předaná jednatelkou k původnímu stavu techniky a provozních prostor.

- Fotodokumentace auditora z místního šetření dne 22. 6. 2026.
- Předané účetní a majetkové podklady k dlouhodobému majetku, opravám, obnově techniky a vyřazování majetku.
- Podklady k prodeji vozidla AUSA M300H, zejména karta dlouhodobého majetku, kupní smlouva, faktura, znalecký posudek č. 0835/003/24 a dílčí auditní zjištění k prodeji vozidla AUSA M300H.
- Interní e-mail Ing. Jitky Dočekalové ze dne 19. 9. 2024 k nedokončenému přepisu vozidla, povinnému ručení a navazujícím nákladům.
- Účetní závěrka společnosti TEDOS Mikulov s.r.o. k 31. 12. 2024 v rozsahu údajů o prodeji dlouhodobého majetku a dopadu na výsledek hospodaření.

Příloha A – fotodokumentace předaná jednatelkou k původnímu stavu



Obrázek A1



Obrázek A2



Obrázek A3



Obrázek A4



Obrázek A5



Obrázek A6



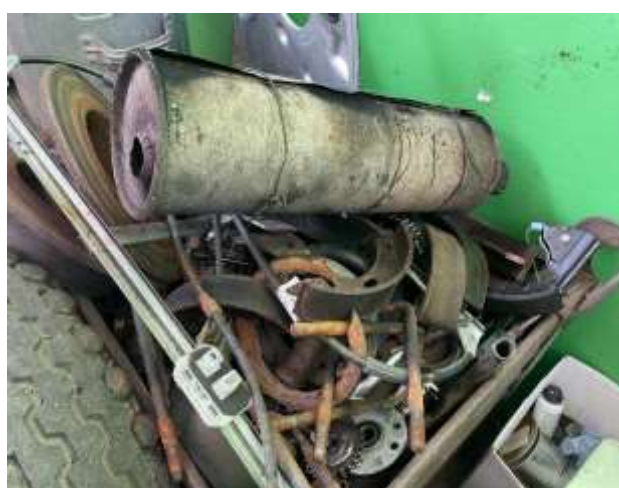
Obrázek A7



Obrázek A8



Obrázek A9



Obrázek A10



Obrázek A11



Obrázek A12



Obrázek A13

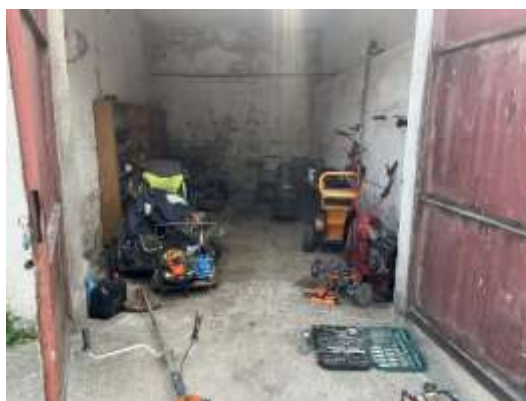


Obrázek A14

Příloha B – fotodokumentace auditora z místního šetření 22. 6. 2026



Obrázek B1



Obrázek B2



Obrázek B3



Obrázek B4

9. Kotelny a dodávka tepla

Manažerské shrnutí

- TEDOS zajišťuje provoz kotlen pro městské domy a pro některé domy ve vlastnictví SVJ. Plynem je smluvně zásobován TEDOS; město organizuje centrální nákup plynu pro své právnické osoby, ale smluvním odběratelem plynu je TEDOS.
- Předložené faktury ukazují, že TEDOS vystavuje SVJ zálohy a následné vyúčtování tepelné energie. Koncovým domácnostem TEDOS nefakturuje přímo; jejich spotřeba je promítnuta do vyúčtování služeb a rozúčtování vlastníka / SVJ.
- Podle energetického zákona je výroba a rozvod tepelné energie podnikáním v energetickém odvětví, které se obecně vykonává na základě licence ERÚ. Výjimka se vztahuje na výrobu tepelné energie určenou pro jeden objekt jednoho zákazníka.
- Samotné vlastnictví objektu městem není pro licenční posouzení rozhodující. Rozhodující je, zda konkrétní zdroj tepla dodává teplo jednomu objektu jednoho smluvního zákazníka, nebo více právně odlišným zákazníkům či více objektům. U objektů SVJ je proto nutné posuzovat smluvního odběratele, počet zásobovaných objektů a způsob fakturace tepla.
- Kritickým případem je objekt Kpt. Jaroše 1–8, kde jedna kotelná dodává teplo pro dvě samostatná SVJ. To potvrzuje i vyjádření odpovědného zástupce Ing. Rampuly, podle něhož je u tohoto případu potřeba licence ERÚ nebo technické rozdělení zdroje.
- Vedle licenční otázky je samostatným rizikem vlastnictví a financování technologií kotlen v domech, kde město nevlastní žádný byt. Pokud město ani TEDOS nejsou vlastníky objektu, je nutné jasně určit, kdo vlastní technologii, kdo má nést obnovu kotlů a na jakém právním titulu.

TEDOS nemusí mít licenci u každé jednotlivé domovní kotelny, pokud je skutečně splněn model „jeden zdroj tepla / jedna kotelná – jeden objekt – jeden smluvní zákazník“ a neexistuje rozvodné tepelné zařízení mimo objekt. Licenční riziko je však vysoké tam, kde jedna kotelná dodává dvěma SVJ, více objektům nebo kde TEDOS vystupuje jako dodavatel tepelné energie více právně odlišným zákazníkům. U Kpt. Jaroše 1–8 je doporučeno bezodkladně zvolit jednu ze dvou cest: získat licenci ERÚ, nebo technicky a smluvně rozdělit zdroj tak, aby každý zdroj sloužil jednomu SVJ / jednomu objektu.

1. Předmět, rozsah a auditní kritéria

Tato kapitola hodnotí provozování kotlen, fakturaci a rozúčtování tepla, právní režim dodávky tepelné energie a potřebu licence Energetického regulačního úřadu. Zjištění vychází z dokumentů předložených k tepelnému hospodářství, z interního zápisu k bytovému hospodářství, z příkladů fakturace a vyúčtování, z prezentace stavu kotlen a z právního rámce energetického zákona.

Tabulka 65 Auditní kritéria

Oblast	Auditní otázka
Licenční režim	Zda TEDOS vykonává výrobu nebo rozvod tepelné energie jako licencovanou činnost, nebo zda spadá pod výjimku „jeden objekt jednoho zákazníka“.
Smluvní model	Zda TEDOS dodává teplo jako dodavatel, nebo pouze provozuje kotelny a rozúčtovává služby jménem vlastníka/SVJ.
Fakturace a rozúčtování	Komu jsou vystavovány zálohy, vyúčtování tepla a kdo je skutečným smluvním zákazníkem.
Majetek a investice	Kdo vlastní technologii kotlen a kdo má nést obnovu kotlů v městských, smíšených a čistě SVJ objektech.

Oblast	Auditní otázka
Cena tepla	Zda kalkulace odpovídá principu věcně usměrňované ceny tepelné energie a je průkazně rozložena na oprávněné náklady, režii a zisk.

4. Přehled analyzovaných dokumentů

Tabulka 66 Přehled zdrojů využitých při posouzení kotelen a dodávky tepla

Dokument	Podstatný obsah / auditní význam
RM 24. 8. 2020 – Tepelné hospodářství	Materiál uvádí, že cena tepelné energie je věcně usměrňovanou cenou, do níž lze promítnout ekonomicky oprávněné náklady, přiměřený zisk a DPH. Dále uvádí, že TEDOS provozuje 43 kotelen, z toho 8 SVJ; u kotelen SVJ má nájemní smlouvu za 1 Kč.
RM 7. 12. 2020 – návrh nájemní smlouvy koteln	Návrh nájemní smlouvy k provozovaným kotelnám mezi městem a TEDOSEm. Uvádí roční nájemné 619 933,08 Kč + DPH a kalkulační strukturu ceny tepla.
Smlouva o nájmu kotelen město – TEDOS	Město přenechává TEDOSu kotelnu a technologie ve svých objektech; účelem je výroba a distribuce tepla v rámci každého jednotlivého objektu pronajímatele; TEDOS hradí nájemné a provozní náklady.
Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu kotelen	Specifikace otopných ploch a celkového ročního nájemného 619 933,08 Kč.
Přehled kotelen dle otopné plochy	Seznam 40 položek kotelen s celkovou otopnou plochou 51 661,09 m ² ; Brněnská 15 je označena k vyjmutí, protože je účtována pouze spotřeba plynu.
KOTELNY 1 – prezentace stavu k 3. 9. 2025	Přehled jednotlivých kotelen, vlastnictví objektu a technologie, provozovatel, výkon, kategorie odběru a technický stav kotlů.
Interní zápis k bytové správě	Uvádí problematiku kotelen v městských domech, ve smíšených SVJ i v domech, kde město nevlastní žádný byt; upozorňuje na nutnost prověřit licenci ERÚ a vlastnictví technologií.
Vyjádření daňové poradkyně k obnově tepelného hospodářství	Rozlišuje kotelnu pro byty města, smíšené objekty a čistě SVJ domy; upozorňuje na vlastnictví technologií, financování a pravidla hospodaření s veřejnými prostředky.
Smlouvy s Ing. Petrem Rampulou	Smlouva o odpovědném zástupci a smlouva o provozování technických zařízení, správě, servisu, údržbě a opravách teplovodních kotelen.
E-mail Ing. Rampuly ze dne 5. 8. 2026	Uvádí, že výjimka z licence zůstává pro výrobu tepla pro jeden objekt jednoho zákazníka; u Kpt. Jaroše 1–8 je podle něj potřeba licence, pokud kotelná prodává tepelnou energii dvěma SVJ.
Vzory faktur a rozúčtování 2025/2026	Zálohová faktura TEDOSu SVJ St. Živného 4–10, vyúčtování tepelné energie za rok 2025, faktura Pražské plynárenské TEDOSu na odběrné místo Kpt. Jaroše, protokol vlastníka a protokoly Techem.

3. Skutkový model zjištěný z podkladů

Z předložených podkladů vyplývá následující provozní model: město Mikulov organizuje centrální nákup plynu pro své právnické osoby. Smluvním odběratelem plynu je TEDOS. TEDOS následně provozuje jednotlivé koteln, vyrábí tepelnou energii a vystavuje zálohy a vyúčtování vůči městu, SVJ a dalším subjektům. Jednotlivým domácnostem

TEDOS přímé faktury za dodávku tepla nevystavuje; jejich spotřeba se promítá do vyúčtování služeb a rozúčtování vlastníka nebo SVJ.

Tabulka 67 Zjištění vyplývající z podkladů

Zjištění	Důkaz / význam
Smluvním odběratelem plynu je TEDOS	Vzorek faktury Pražské plynárenské je vystaven TEDOSu a uvádí odběrné místo Kpt. Jaroše.
TEDOS fakturuje SVJ zálohy na teplo	Zálohová faktura TEDOSu pro SVJ St. Živného 4–10 účtuje zálohu na teplo pro kotelny St. Živného 4, 6 a 8.
TEDOS vystavuje vyúčtování tepelné energie	Faktura TEDOSu označuje plnění jako „Vyúčtování tepelné energie za rok 2025“ a uvádí samostatné položky za objekty St. Živného 4, 6 a 8.
Domácnostem se nefakturuje přímo	Vyúčtování vlastníka pracuje se službami topení, teplá voda a dalšími službami; pohledávková strana je uvedena jako hospodář SVJ.
Rozvod mimo objekt není potvrzen	Společnost uvádí, že podle jejího názoru nemá rozvodné zařízení mimo objekt, ale nebylo to spolehlivě ověřeno.
Jedna kotelna dodává dvěma SVJ	Předložené skutkové informace uvádějí, že jedna kotelna dodává teplo pro dvě společenství; odpovědný zástupce tento model označil jako licenční problém.

4. Právní rámec – licence ERÚ a výjimka pro jeden objekt jednoho zákazníka

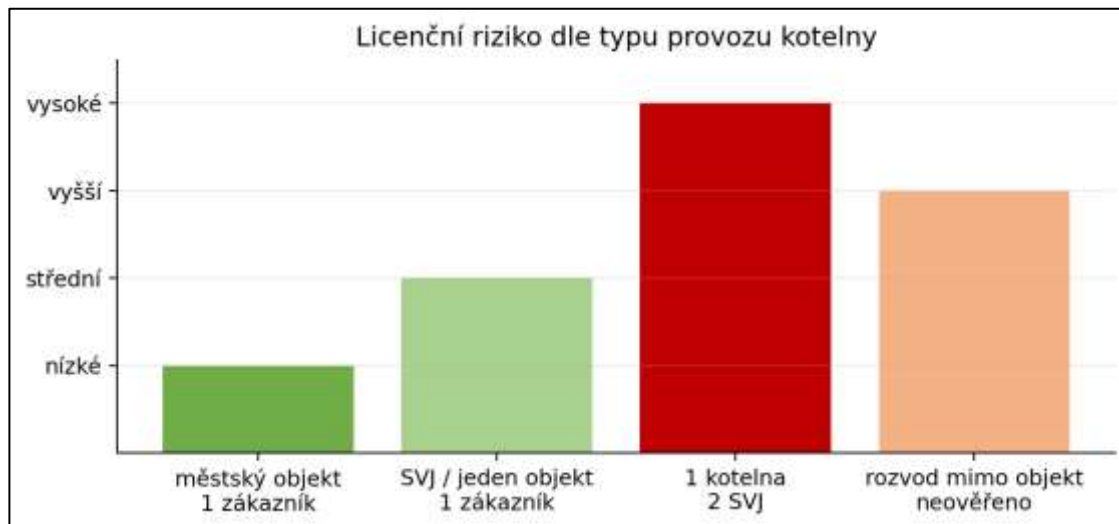
Energetický zákon řadí výrobu tepelné energie a rozvod tepelné energie mezi podnikání v energetických odvětvích. Obecné pravidlo je, že podnikat v těchto odvětvích lze na základě licence udělené Energetickým regulačním úřadem. Zákon současně stanoví výjimku: licence se neuděluje na výrobu tepelné energie určené pro jeden objekt jednoho zákazníka.

Pro účely tohoto auditu je rozhodující nikoli samotné vlastnictví objektu městem, ale splnění tří kumulativních podmínek: jeden zdroj tepla, jeden objekt a jeden smluvní zákazník. Pokud každá kotelna zásobuje samostatně jeden objekt a TEDOS má smluvní vztah pouze s jedním zákazníkem, typicky jedním SVJ nebo městem, pak může být výjimka použitelná. Pokud však jedna kotelna zásobuje dvě SVJ, více právně oddělených zákazníků nebo více objektů přes rozvodné zařízení, výjimka je sporná až nepoužitelná.

Tabulka 68 Prověřované otázky

Otázka	Auditní výklad
Je rozhodující, kdo vlastní dům?	Ne samo o sobě. Vlastnictví městem je významné pro majetkovou a rozpočtovou odpovědnost, ale pro licenční výjimku je klíčové, zda jde o jeden objekt jednoho zákazníka.
Je rozhodující, kolik má TEDOS celkem kotlen?	Ne samo o sobě. Výjimka se posuzuje po zdrojích / po kotelnách. Více oddělených kotlen může být bez licence, pokud každá splní test jeden objekt / jeden zákazník.
Je problém, že TEDOS nakupuje plyn a fakturuje SVJ teplo?	Ano z hlediska právní kvalifikace. Tento model ukazuje, že TEDOS není jen technický servis, ale vystupuje jako výrobce a fakturující subjekt. To nevylučuje výjimku, ale vyžaduje přesné posouzení po kotelnách.

Otázka	Auditní výklad
Stačí tvrzení, že jde o rozúčtování jménem vlastníka?	Ne bez smluvního a fakturačního podkladu. Pokud fakturu za tepelnou energii vystavuje TEDOS vlastním jménem, navenek působí jako dodavatel tepla. Agenturní / správcovský režim musí být výslovně smluvně popsán.



Graf 12 Orientační licenční riziko dle typu provozu

5. Vyhodnocení typových situací

Tabulka 69 Vyhodnocení typových situací

Situace	Licenční závěr	Doporučené opatření
Kotelna ve 100% městském objektu; odběratelem je město; bez rozvodu mimo objekt	Licence pravděpodobně není třeba, pokud je teplo určeno pro jeden objekt jednoho zákazníka nebo jde fakticky o interní provoz městského majetku.	Doložit zákazníka, měření, vlastnictví technologie a to, že nejde o více odběratelů.
Kotelna v domě SVJ; TEDOS fakturuje jednomu SVJ; jeden objekt; bez rozvodu mimo objekt	Licence nemusí být třeba, pokud je jediným zákazníkem jedno SVJ a kotelna slouží pouze jednomu objektu.	Smluvně a fakturačně potvrdit, že zákazníkem je pouze jedno SVJ; založit výslovný licenční test do složky každé kotelny.
Kotelna v domě, kde město nemá žádný byt, ale fakturace je jednomu SVJ	Samotná absence bytů města povinnost licence nezakládá. Zůstává však majetkové a rozpočtové riziko u obnovy technologie.	Provéřit vlastnictví technologie, investiční povinnosti a právní titul provozu.
Jedna kotelna dodává dvěma SVJ nebo více objektům	Vysoké licenční riziko; výjimka „jeden objekt jednoho zákazníka“ pravděpodobně nedopadá.	Získat licenci ERÚ, změnit model na servis bez dodávky tepla, nebo technicky rozdělit zdroj pro každý objekt/SVJ.
TEDOS fakturuje jednotlivým domácnostem	U předloženého modelu se přímá fakturace domácnostem neuplatňuje. Pokud by k ní došlo,	Udržet fakturaci vůči městu/SVJ; domácnostem pouze rozúčtování

Situace	Licenční závěr	Doporučené opatření
	šlo by o více zákazníků a vysoké licenční riziko.	služeb podle pravidel pro služby spojené s užíváním bytů.

6. Prioritní nález – Kpt. Jaroše 1–8

Kpt. Jaroše 1–8 je v předložené prezentaci veden jako kotelna s otopnou plochou 5 122,63 m², dvěma kotli, výkonem 754 kW, kategorií velkoodběr a technologií z roku 2004, která je označena jako jeden rok po životnosti. Současným provozovatelem je TEDOS.

U Kpt. Jaroše 1–8 jedna kotelna zásobuje dvě společenství vlastníků. Tento stav je zároveň výslovně označen jako licenčně problematický odpovědným zástupcem, který uvádí, že pokud provozovatel kotelny prodává tepelnou energii dvěma samostatným SVJ, je nutná licence na výrobu tepla. Odpovědný zástupce navrhuje buď získání licence, nebo technické rozdělení zdroje pro každé SVJ.

Tabulka 70 Kotelna Kpt. Jaroše 1-8

Prvek	Zjištění
Technický stav	Zdroj z roku 2004, podle prezentace 1 rok po životnosti.
Výkon	754 kW; velkoodběr.
Zákazníci	Jedna kotelna dodává pro dvě SVJ.
Licenční riziko	Vysoké – nejde o zjevný případ jednoho objektu jednoho zákazníka.
Okamžitá varianta A	Podat žádost o licenci ERÚ, popř. nejprve konzultovat záměr s ERÚ a SEI.
Okamžitá varianta B	Technicky a smluvně rozdělit zdroj pro každé SVJ tak, aby každé SVJ mělo samostatný zdroj / měření / smlouvu a nebyl provozován společný zdroj pro dva zákazníky.
Okamžitá varianta C	Ukončit prodej tepla TEDOSEm a převést nákup plynu a roli odběratele tepla na SVJ; TEDOS by poskytoval pouze servisní a provozní službu.

Doporučení k prioritnímu nálezu: Zpracovatel u Kpt. Jaroše 1–8 nedoporučuje pokračovat ve stejném režimu bez dalšího právního kroku. Mělo by být rozhodnuto, zda TEDOS podá žádost o licenci ERÚ, nebo zda se kotelna technicky a smluvně rozdělí podle jednotlivých SVJ. Do rozhodnutí je vhodné nečinit nové investice bez jasného právního titulu.

7. Majetkové a investiční riziko u kotlen v domech SVJ

Samostatným problémem je vlastnictví technologií a financování obnovy kotlů. Interní zápis upozorňuje, že u některých domů město nevlastní žádný byt, přesto má TEDOS s městem nájemní smlouvu k technologii kotelny a současně má závazek dodávat teplo SVJ. U některých technologií není v přehledu znám vlastník. Daňové vyjádření zdůrazňuje, že u domů výhradně ve vlastnictví SVJ nemá město bez řádného právního rámce financovat zařízení, o nichž má rozhodovat orgán SVJ.

Tabulka 71 Hodnocení rizik

Kategorie objektu	Riziko	Doporučení
Dům ve 100% vlastnictví města	Nízké až střední. Technologie má být majetkem města a provoz může být svěřen TEDOSu.	Doložit nájem technologie, inventarizaci, kalkulaci nájemného a odpovědnost za obnovu.
Smíšený dům / město vlastní některé byty	Střední. Nutné sladit práva města jako spoluvlastníka s právy SVJ a vlastníků jednotek.	Provéřit vlastnictví technologie, souhlas SVJ, pravidla investic a rozúčtování.
Dům SVJ bez jakéhokoli bytu města	Vysoké. Město nemá běžné vlastnické oprávnění rozhodovat o technologii v cizím domě a nemá bez právního titulu financovat její obnovu.	Doložit právní titul k technologii, smlouvu se SVJ, rozhodnutí orgánu SVJ a kdo nese investici.

8. Cenotvorba a rozúčtování

Cena tepelné energie je věcně usměrňovaná a má vycházet z ekonomicky oprávněných nákladů, přiměřeného zisku a DPH. Podklady města z roku 2020 pracují s členěním na proměnné náklady, stálé náklady a zisk. Předložená kalkulace 2019 ukazuje položky nákladů na plyn, přímé osobní náklady, elektrickou energii, revize, opravy, správní režii, výrobní režii a cenu tepelné energie.

Vzory vyúčtování ukazují, že TEDOS neúčtuje koncovým domácnostem přímo dodávku tepla; domácnosti dostávají vyúčtování služeb a rozúčtovací protokoly. To podporuje závěr, že směrem k domácnostem jde o rozúčtování služeb. Pro licenční test však zůstává rozhodné, komu TEDOS fakturuje tepelnou energii jako smluvnímu zákazníkovi a zda konkrétní kotelna zásobuje jeden objekt jednoho zákazníka.

Tabulka 72 Druhy rozúčtování

Doklad	Co dokládá
Faktura plynu Pražská plynárenská → TEDOS	TEDOS je smluvní odběratel plynu pro odběrné místo.
Zálohová faktura TEDOS → SVJ	TEDOS účtuje SVJ zálohu na teplo konkrétních kotlen.
Vyúčtování tepelné energie TEDOS → SVJ	TEDOS vystupuje vůči SVJ jako fakturující subjekt za tepelnou energii a započítává uhrazené zálohy.
Vyúčtování vlastníka / protokoly Techem	Konečné rozúčtování nákladů domácnostem je prováděno jako služba / rozúčtování, nikoli jako přímá fakturace dodávky tepla TEDOSEm domácnostem.

9. Celkové auditní hodnocení

Licenční povinnost není vázána na to, zda je objekt ve vlastnictví města. Rozhodující je právní a technický model konkrétní kotelny. U kotlen, které dodávají teplo pouze pro jeden objekt jednoho smluvního zákazníka, lze pracovat s výjimkou z licenční povinnosti. U kotlen zásobujících více zákazníků, více SVJ nebo více objektů je nutné vycházet z toho, že licence ERÚ může být potřebná.

TEDOS by měl bezodkladně řešit všechny případy, kde jedna kotelna zásobuje více zákazníků, zejména Kpt. Jaroše 1–8. U ostatních kotlen má být zpracován licenční test a ke každé kotelně založen doklad, proč licence není třeba, případně žádost o licenci nebo smluvní změna na čistý servisní režim bez prodeje tepla.

10. Doporučení auditora

Tabulka 73 Doporučení vydaná na základě provedeného auditu

Opatření	Výstup
Zpracovat licenční kartu každé kotelny.	U každé kotelny uvést: zdroj, výkon, vlastník objektu, vlastník technologie, smluvní odběratel plynu, fakturovaný zákazník tepla, počet objektů, počet zákazníků, existence rozvodu mimo objekt, závěr licence ANO/NE.
Bezodkladně vyřešit Kpt. Jaroše 1–8.	Rozhodnutí: licence ERÚ / technické rozdělení zdroje / přechod na servisní model bez prodeje tepla.
Vyžádat si stanovisko ERÚ nebo podat žádost o licenci.	Písemné stanovisko / žádost k případům s více SVJ a případům s nejasným rozvodem mimo objekt.
Smluvně odlišit prodej tepla od pouhého provozu kotelny.	Nové vzory smluv: a) dodávka tepla, b) provoz/servis kotelny, c) rozúčtování jménem vlastníka/SVJ.
U domů SVJ bez bytů města dořešit vlastnictví technologie.	Dohoda se SVJ, rozhodnutí orgánu SVJ, majetkové vypořádání a jasná investiční odpovědnost.
Prověřit cenotvorbu a režie.	Kalkulace tepla po kotelnách, doložení ekonomicky oprávněných nákladů, přiměřeného zisku a rozúčtování režie.
Zastavit nové investice do nejasných cizích technologií.	Do vyjasnění vlastnictví a právního titulu nefinancovat obnovu kotlů v domech, kde město nevlastní žádný byt, z prostředků města nebo TEDOSu bez schváleného právního rámce.

11. Zdroje a podklady

- Přehled kotlen dle otopné plochy a související technické podklady.
- Prezentace a interní podklady k provozu kotlen, vlastnictví technologií a obnově zdrojů tepla.
- Příklady fakturace záloh a vyúčtování tepelné energie vůči městu, SVJ a dalším subjektům.
- Interní zápis a vysvětlení k bytovému hospodářství a kotelnám v domech SVJ.
- Energetický zákon a metodický rámec licenční povinnosti ERÚ; závěry mají povahu auditního vyhodnocení a nenahrazují specializované regulatorní poradenství.
- Energetický zákon č. 458/2000 Sb.

10. Odpadové hospodářství

Manažerské shrnutí

V auditované oblasti byla doložena existence ročních hlášení ISPOP i interní směrnice pro nakládání s odpady. Současně však z komentáře jednatelky a z fotodokumentace místního šetření vyplývá, že historický systém nakládání s odpady byl významně problematický: odpad ze středisek 300 a 500 byl podle vedení společnosti dříve soustřeďován bez dostatečného třídění, často na jedné hromadě. K 22. 6. 2026 byly v obou kontrolovaných areálech stále patrné rozsáhlé neuspořádané plochy s kontejnery, stavebním/demoličním materiálem, kovovými prvky, starým komunálním vybavením a dalšími předměty.

Jednatelka JD popsala nápravná opatření: zákaz neformálního navážení odpadu na jednu hromadu, důraz na správnou koncovku odpadu, změnu evidence od roku 2025 a postupné odstraňování starých zásob, včetně uváděné likvidace cca 200 t stavebního odpadu ze střediska 500 začátkem roku 2026. Tyto kroky je vhodné hodnotit jako pozitivní, avšak vyžadují úplné doložení vážnými listy, fakturami, průběžnou evidencí a navazující fyzickou inventarizací areálů. Pokud jde o odpady, jejich soustřeďování ve smíšených, neoznačených nebo dlouhodobě neuspořádaných hromadách je v rozporu jak s obecnými povinnostmi podle zákona o odpadech, tak s vlastní interní směrnicí společnosti.

1. Rozsah prověření a použité podklady

Tabulka 74 Přehled zdrojů využitých při posouzení odpadového hospodářství

Podklad	Stručný obsah / význam pro audit
Fotodokumentace auditora z 22. 6. 2026	Areál TEDOS vedle domova pro seniory a areál na rohu ulic ČSČK a Jiráskova. Fotografie zachycují neuspořádané skladování materiálů/předmětů a kontejnerů.
Odpadové hospodářství – komentář jednatelky	Popis původního, současného a ideálního stavu nakládání s odpady na střediscích 300, 400, 500, 600 a 700; informace o změně evidence v roce 2025 a likvidaci cca 200 t stavebního odpadu začátkem roku 2026.
ISPOP hlášení 2021–2025	Roční hlášení o produkci a nakládání s odpady; v roce 2021 bylo doloženo řádné i doplněné hlášení.
Směrnice Nakládání s odpady ze dne 29. 3. 2022	Interní směrnice účinná od 1. 4. 2022, připravená dle zákona č. 541/2020 Sb.
Směrnice Nakládání s odpady ze dne 24. 5. 2022	Aktualizovaná směrnice účinná od 1. 6. 2022 s neomezenou dobou platnosti; nahrazuje verzi z 29. 3. 2022; obsahuje vzor evidenční tabulky a prezenční listiny školení.
Právní zdroje	Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech; vyhláška č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady; oficiální výklady MŽP/e-Sbírka.

2. Skutková zjištění z místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 22. 6. 2026 ve dvou lokalitách: v areálu TEDOS vedle domova pro seniory a v areálu na rohu ulic ČSČK a Jiráskova. V obou lokalitách byl zjištěn rozsáhlý neuspořádaný materiál a předměty různého charakteru. Z fotografií nelze u každé položky samostatně právně určit, zda již šlo o odpad, skladovaný materiál, provozní vybavení nebo majetek města. Z hlediska auditu však stav působil jako dlouhodobě neuklizené a provozně špatně řízené zázemí.

Tabulka 75 Skutková zjištění při místním šetření

Pozorování	Auditní komentář
Stavební/demoliční materiál a suť	Vizuálně patrné hromady stavebních materiálů, suti, betonu/cihel a dalších demoličních frakcí. Právní kvalifikace vyžaduje evidenci původu, katalogové číslo a rozhodnutí, zda jde o odpad nebo materiál k opětovnému použití.
Kontejnery a směsné materiály	Kontejnery a volně uložené předměty byly v areálech rozmístěny bez zjevného jednotného systému označení.
Staré komunální vybavení	Zjištěny předměty typu květináče, nástěnky, sloupy / konstrukční prvky, protipovodňový materiál apod. Vedení uvádí, že část může být majetkem města.
Elektrozařízení a jiné vybavení	Vizuálně zjištěny spotřebiče a technické vybavení. U těchto položek je nutné rozlišit majetek, náhradní díly, elektroodpad či věci určené ke zpětnému odběru.
Starší vozidlo	Na fotografii je patrné starší osobní vozidlo připomínající Škodu Favorit. Bez inventarizace nelze uzavřít, zda jde o evidovaný majetek, vozidlo určené k opravě, nebo autovrak/odpad.
Pracovní prostředí	Areály působily neupraveně. Takové prostředí snižuje atraktivitu zaměstnavatele, může negativně působit na pracovní morálku a vyžaduje nápravu i z pohledu důstojného pracovního zázemí.

3. Vyjádření vedení společnosti

Jednatelka společnosti poskytla k odpadovému hospodářství samostatný písemný komentář. Ten je pro audit významný, protože potvrzuje, že dřívější režim nebyl nastaven systematicky a že společnost sama identifikovala potřebu narovnání evidence a koncovek odpadů.

Tabulka 76 Vyjádření vedení společnosti

Téma	Obsah vyjádření a auditní význam
Středisko 300 – původní stav	Podle vyjádření vedení se všechen odpad vozil na jednu hromadu na středisko 500, bez třídění, nejčastěji šlo o suť; vedení samo uvádí nejistotu, kdo byl původcem odpadu a jak byl odpad kalkulován do zakázek.
Středisko 500 – původní stav	Podle vyjádření vedení bylo na jedné hromadě vše: suť, spotřebiče, odpadky z košů, plasty, papír i odpad z údržby zeleně.
Současný stav dle vedení	Zaměstnanci mají zákaz vozit odpad na hromadu; mají zvažovat původce, správné zařízení a ekonomičnost odvozu. Odpad z vlastních realizací má být předáván na FCC / STKO / sběrný dvůr.
Změna evidence 2025	Jednatelka JD uvádí, že od roku 2025 je u odpadu 20 03 01 původcem město, nikoli TEDOS.
Bioodpad	Tráva a rychlerozložitelná hmota měla být odvážena „na jámu – žížalí farma“; jednatelka JD sama uvádí, že s tímto nesouhlasí a že město by mělo mít kompostárnu nebo jinou řádnou koncovku.

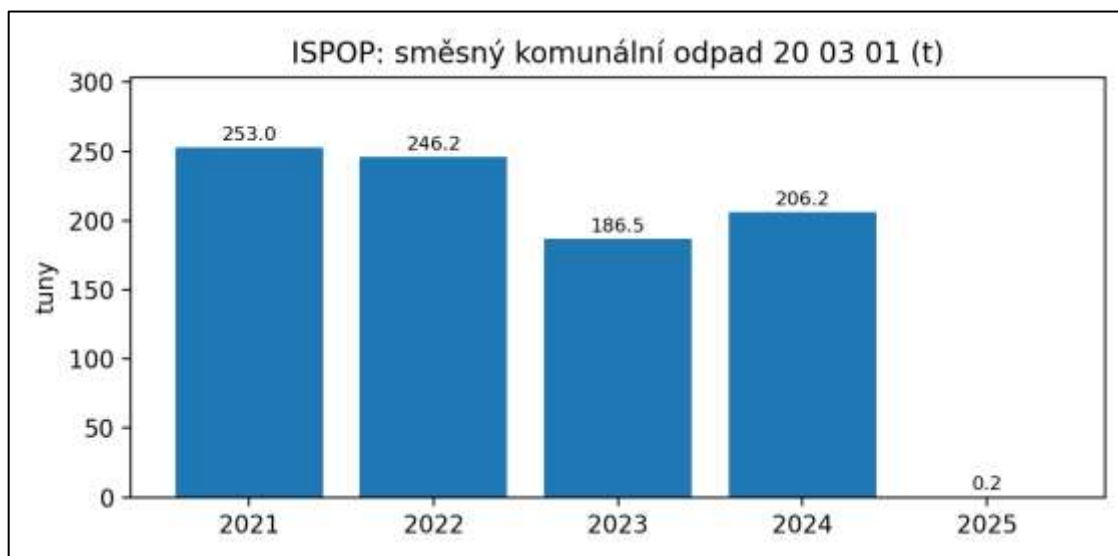
Téma	Obsah vyjádření a auditní význam
Likvidace staré zátěže	Začátkem roku 2026 měla být zlikvidována cca 200 t stavebního odpadu ze střediska 500; zbylý odpad má být likvidován postupně dle finančních možností.
Hodnocení vedení	Jednatelka JD uvádí, že režim nakládání s odpady je pro ni „spíše zoufalý“ a že ideální stav není dosažen na 100 %.

4. ISPOP – přehled vykázaných odpadů 2021–2025

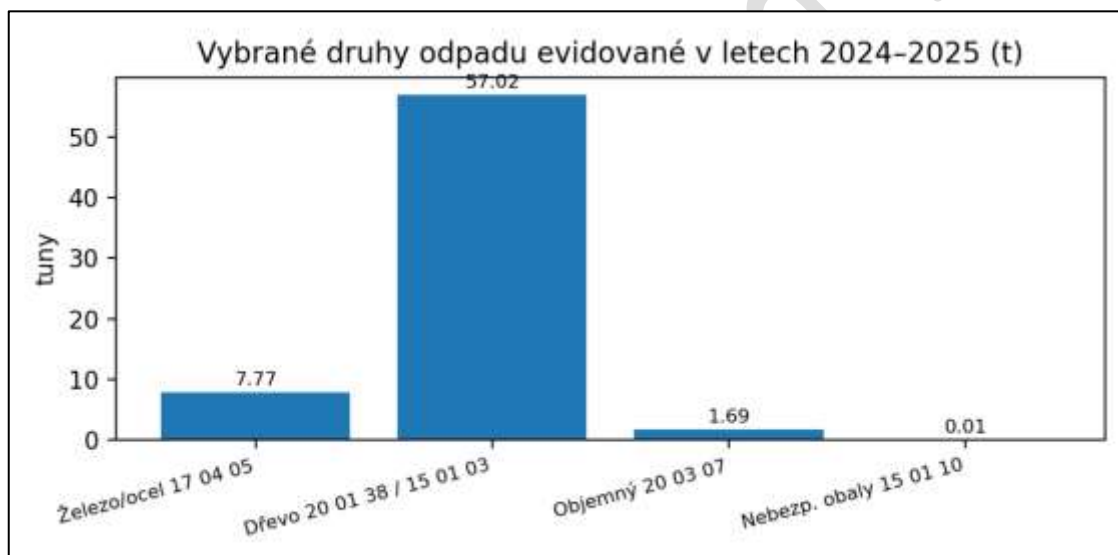
Roční hlášení ISPOP potvrzují, že TEDOS v letech 2021–2024 vykazoval vysoké objemy směsného komunálního odpadu 20 03 01. V roce 2025 došlo k prudkému poklesu tohoto odpadu v hlášení TEDOS, což je podle vyjádření jednatelky JD vysvětleno změnou určení původce u odpadu 20 03 01 na město. Tento pokles proto nelze automaticky interpretovat jako fyzický pokles množství odpadu; jde především o změnu evidenčního režimu.

Tabulka 77 Přehled vykázaných odpadů

Rok	20 03 01 směsný komunální	17 04 05 železo/ocel	17 01 07 stavební směsi	20 03 07 objemný	15 01 10 nebezp. obaly	Poznámka
2021	252,974 t	0,920 t	–	–	–	doplňné hlášení doplnilo železo/ocel; partneři FCC, STKO, SH ŠROT
2022	246,198 t	–	0,090 t	2,460 t	0,110 t	evidován malý objem stavební směsi a nebezpečných obalů
2023	186,475 t	–	–	–	–	evidovány též pneumatiky 0,840 t
2024	206,178 t	2,440 t	–	0,140 t	–	evidováno 54,900 t dřeva 20 01 38
2025	0,218 t	7,770 t	–	1,685 t	0,005 t	změna evidence 20 03 01; evidovány také dřevěné obaly 2,125 t



Graf 13 Směsný komunální odpad 20 03 01 v hlášení ISPOP. Pokles roku 2025 je nutné interpretovat ve vazbě na změnu deklarovaného původce odpadu



Graf 14 Vybrané další druhy odpadu evidované v hlášení ISPOP 2024–2025

5. Interní směrnice společnosti a jejich význam

Společnost doložila dvě interní směrnice „Nakládání s odpady“. První je datována 29. 3. 2022 s účinností od 1. 4. 2022. Druhá je datována 24. 5. 2022 s účinností od 1. 6. 2022 a výslovně nahrazuje směrnici z 29. 3. 2022. Obě směrnice vycházejí ze zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech. Pro audit je rozhodná především novější směrnice z 24. 5. 2022.

Tabulka 78 Interní směrnice společnosti a jejich význam

Oblast směrnice	Obsah / auditní význam
Účel a působnost	Směrnice je závazná pro všechny zaměstnance společnosti a stanoví pravidla pro nakládání s odpady v souladu se zákonem o odpadech.
Definice a evidence	Směrnice definuje odpad, shromažďovací nádobu, původce odpadu, oddělené soustředování, zařízení určené pro nakládání s odpady, evidenci odpadů a roční hlášení.

Oblast směrnice	Obsah / auditní význam
Hierarchie nakládání	Novější verze výslovně uvádí hierarchii: předcházení vzniku odpadu, příprava k opětovnému použití, recyklace, jiné využití včetně energetického a skládkování.
Role jednatele	Jednatel uzavírá smlouvy se zařízeními určenými pro nakládání s odpady, jedná za společnost a určuje pracovníka odpovědného za odpadové hospodářství.
Role odpovědného pracovníka	Vede průběžnou evidenci, zajišťuje roční hlášení, školí vedoucí středisek a zastupuje jednatele při jednání se společnostmi určenými pro nakládání s odpady.
Role vedoucích středisek	Zajišťují shromažďovací nádoby, jejich zabezpečení a proškolení zaměstnanců střediska.
Role zaměstnanců	Mají předcházet vzniku odpadu, soustřeďovat odpady odděleně a nakládat s odpadem dle hierarchie.
Proces	Každé středisko má mít shromažďovací nádoby na směsný i tříděný odpad; zaměstnanci mají ukládat odpad do připravených nádob; naplněná nádoba má být připravena ke svozu a po výsypu vrácena na místo.
Školení	Doloženy jsou prezenční listiny školení zaměstnanců v roce 2022, včetně školení ředitelství, střediska 500 a střediska 300.

6. Soulad skutečného stavu s interní směrnicí

Vlastní směrnice společnosti nastavuje poměrně jednoznačný požadavek odděleného soustřeďování odpadu, vedení evidence, používání shromažďovacích nádob a zabezpečení odpadu. Zjištěný a vedením popsáný stav vykazuje s těmito pravidly významné rozpory.

Tabulka 79 Soulad skutečného stavu s interní směrnicí

Pravidlo / oblast	Požadavek směrnice	Zjištěný stav	Auditní závěr
Oddělené soustřeďování odpadu	Směrnice ukládá oddělené soustřeďování odpadu.	Vyjádření vedení: dříve „vše na jedné hromadě“; fotografie 22. 6. 2026 stále ukazují směr materiálů a předmětů.	Silná indicie porušení směrnice; definitivně nutno posoudit po inventarizaci, co je odpad a co majetek.
Použití shromažďovacích nádob	Střediska mají mít nádoby na směsný i tříděný odpad.	V areálech jsou sice kontejnery, avšak část materiálu je volně uložena mimo jednoznačně označené shromažďovací prostředky.	Riziko nesouladu s interním procesem a vyhláškou č. 273/2021 Sb.
Zabezpečení odpadu	Vedoucí střediska má zajistit zabezpečení nádob tak, aby nedošlo k odcizení nebo znehodnocení odpadu.	Fotografie ukazují venkovní otevřené plochy a neuspořádané předměty; právní režim jednotlivých věcí není doložen.	Riziko nesplnění povinnosti zabezpečení, pokud jde o odpady.

Pravidlo / oblast	Požadavek směrnice	Zjištěný stav	Auditní závěr
Evidence a roční hlášení	Odpovědný pracovník vede průběžnou evidenci a zajišťuje roční hlášení.	Roční ISPOP hlášení existují, avšak tvrzená likvidace cca 200 t stavebního odpadu začátkem roku 2026 vyžaduje doložení průběžnou evidencí, vážnými lístky a fakturami.	Částečně splněno; pro staré nahromaděné odpady je třeba ověřit úplnost evidence.
Školení zaměstnanců	Směrnice předpokládá školení vedoucích/středisek.	Doloženy prezenční listiny školení z roku 2022.	Pozitivní prvek; doporučeno pravidelné opakování a aktualizace.
Stavební/demoliční a objemný odpad	Směrnice je obecná a neobsahuje detailní režim pro větší stavební odpady, bioodpad, elektroodpad či potenciální autovraky.	Fotografie a komentář vedení ukazují právě tyto problematické typy materiálů.	Směrnice je pro reálný provoz nedostatečná a měla by být doplněna o zvláštní postupy.

7. Právní rámec – odpadová legislativa

Podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, je každý povinen nakládat s odpadem pouze způsobem stanoveným zákonem, soustřeďovat odpady odděleně, zabezpečit je před odcizením, únikem nebo znehodnocením a odpad, který sám nezpracuje v souladu se zákonem, předat oprávněné osobě nebo do zařízení určeného pro nakládání s daným druhem a kategorií odpadu. Původce odpadu je dále povinen odpad správně zařadit podle druhu a kategorie, prokázat předání odpadu v odpovídajícím množství a mít před vznikem komunálního a stavebního/demoličního odpadu zajištěno jeho předání písemnou smlouvou.

Vyhláška č. 273/2021 Sb. stanoví technické podmínky soustřeďování odpadu. Odpady mají být soustřeďovány v prostředcích odolných, označených, bezpečných a chránících okolí před únikem odpadu. Odpady lze soustřeďovat i mimo nádoby, avšak místo musí být vhodně zajištěné, ohraničené a označené tak, aby bylo zřejmé, že jde o odpad, včetně kódu a názvu druhu odpadu.

Samotné množství stavebního nebo demoličního odpadu automaticky neznamená protiprávnost. Rozhodující je, zda jde o odpad, kdo je jeho původcem, zda je odděleně soustřeďován, evidován, zabezpečen, označen, předáván oprávněným osobám a zda nejde fakticky o nepovolené zařízení ke sběru/skladování odpadu. Historický režim „jedna hromada bez třídění“ je z pohledu těchto pravidel vysoce rizikový.

Tabulka 80 Identifikace rizikových situací

Riziková situace	Právní význam
Soustřeďování směsí materiálů bez třídění	Může být v rozporu s povinností odděleného soustřeďování, pokud jde o odpady.
Dlouhodobé ponechání stavební suti v areálu	Může být přijatelné jen jako dočasné soustřeďování původcem za splnění pravidel evidence, zabezpečení a označení; jinak hrozí kvalifikace jako nezákonně soustředěný odpad / nepovolené zařízení.
Předávání odpadu „neformální koncovce“	Bioodpad na „žížalí farmu“ je nutné ověřit; musí jít o zákonný režim/zařízení nebo jinou přípustnou formu nakládání.

Riziková situace	Právní význam
Nejasný původce odpadu	Podle zákona je při činnosti na základě smlouvy pro vlastníka věci původcem typicky osoba, která fyzicky provádí činnost, při níž odpad vzniká; změnu na město je třeba smluvně a procesně doložit.
Autovrak / staré vozidlo	Pokud se vlastník vozidla zbavil nebo má povinnost se jej zbavit, je nutné předat jej oprávněnému zařízení.

8. Rozlišení starého majetku města a odpadu

Jednatelka JD uvedla, že část starých nástěnek, květináčů, sloupů veřejného osvětlení a dalšího komunálního vybavení může být majetkem města, který město do prostor TEDOS průběžně odkládá. Pokud jde o městský majetek určený k dalšímu použití, nemusí jít o odpad. Současně ale neuspořádané ukládání takových věcí v provozním areálu TEDOS vytváří provozní, bezpečnostní a reputační riziko a komplikuje rozlišení majetku od odpadu. Doporučuje se zavést předávací protokoly a fyzické označení „majetek města – k dalšímu využití“ a „odpad – katalogové číslo – datum vzniku – původce“.

9. Pracovní prostředí

Zaměstnanci společnosti mají mít důstojné, bezpečné a organizované pracovní zázemí. Areály, které působí jako neuspořádané skladiště nebo smetiště, snižují atraktivitu společnosti jako zaměstnavatele, mohou negativně působit na pracovní morálku a signalizují slabou provozní disciplínu.

10. Celkové auditní hodnocení

Odpadové hospodářství společnosti TEDOS vykazuje významné známky historického nesystémového řízení. Tento závěr nestojí pouze na fotodokumentaci, ale především na vlastním vyjádření vedení společnosti, podle něhož se dříve odpad z významných provozních činností soustřeďoval bez dostatečného třídění na jednu hromadu. Z ročních hlášení ISPOP je patrná existence formální evidence, avšak ta sama o sobě neprokazuje, že byly řádně evidovány a předány všechny historicky nahromaděné materiály a odpady v areálech společnosti.

Interní směrnice společnosti z roku 2022 požaduje oddělené soustřeďování odpadu, používání shromažďovacích nádob, zabezpečení odpadu, průběžnou evidenci a školení zaměstnanců. Zjištěný stav je s těmito pravidly v části provozu zjevně obtížně slučitelný. Lze proto uzavřít, že společnost má významné indicie porušování vlastních interních pravidel, zejména v oblasti odděleného soustřeďování, označování a zabezpečení odpadu. Definitivní závěr o porušení zákona vyžaduje doplnění důkazů k právnímu statusu jednotlivých položek, původci, době soustřeďování a dokladům o předání oprávněným osobám. Riziko v oblasti odpadového hospodářství je hodnoceno jako vysoké. Přijatá nápravná opatření jsou pozitivní, ale zatím nejsou dostatečně doložena a fyzický stav areálů k 22. 6. 2026 stále vyžaduje systematickou nápravu.

11. Doporučení auditora

- Provést fyzickou inventarizaci obou areálů a rozdělit všechny položky na majetek města, majetek TEDOS, materiál k dalšímu použití, náhradní díly a odpad.
- U každého odpadu uvést katalogové číslo, kategorii, původce, datum vzniku, množství, místo soustřeďování a plánovaný způsob předání.
- Doložit písemné smlouvy s oprávněnými zařízeními pro komunální, stavební/demoliční, objemný, kovový, dřevní, bio, elektro a nebezpečný odpad.
- Ověřit režim bioodpadu a tzv. „žízáli farmy“; pokud nejde o oprávněné zařízení nebo zákonný režim, nastavit řádnou koncovku.
- Vyřešit právní status starého vozidla a dalších předmětů; u potenciálního autovraku doložit evidenci a případné předání oprávněnému zařízení.

- Zavést zákaz neformálního odkládání majetku města v areálech TEDOS bez předávacího protokolu a jasného označení.
- Vytvořit označené zóny: majetek k dalšímu použití, stavební materiál, odpady dle katalogových čísel, kontejnery, elektro/zpětný odběr, bioodpad.
- Aktualizovat interní směrnici tak, aby výslovně řešila stavební a demoliční odpad, objemný odpad, elektrozařízení, bioodpad, autovraky, starý majetek města a postupy při kulturních akcích.
- Pravidelně školit zaměstnance a vedoucí středisek; školení navázat na konkrétní postupy a kontrolovat jejich dodržování.
- Zavést pravidelnou fotodokumentaci stavu areálů a kvartální kontrolu jednatelkou / odpovědným pracovníkem pro odpady.
- Zlepšit pracovní prostředí v areálech tak, aby odpovídalo důstojnému a bezpečnému zázemí zaměstnanců.

12. Zdroje a podklady

- Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, zejména § 5, § 13, § 15 a přestupková ustanovení.
- Místní šetření dne 22. 6. 2026 v areálech užívaných společností TEDOS.
- Písemné vyjádření vedení společnosti k režimu odpadového hospodářství a historickému nakládání s odpady.
- Roční hlášení a výstupy ISPOP za roky 2021 až 2025.
- Interní směrnice společnosti „Nakládání s odpady“ ze dne 29. 3. 2022 a 24. 5. 2022.
- Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, a vyhláška č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady.

Příloha – fotodokumentace auditora z místního šetření 22. 6. 2026

Následující fotografie představují reprezentativní výběr z místního šetření. Popisky popisují pouze vizuální stav; právní kvalifikace jednotlivých věcí jako odpadu, majetku nebo provozního materiálu vyžaduje inventarizaci a dokladové ověření.



Obrázek 10 Kontejnery a volně uložené materiály v provozním dvoře



Obrázek 11 Kontejner a neupravená zeleň / materiály v okrajové části areálu



Obrázek 12 Volně uložené konstrukce a materiály u objektu



Obrázek 13 Technika / části techniky a další předměty u objektu



Obrázek 14 Starší vozidlo a směs materiálů u kontejneru



Obrázek 15 Vnitřní prostor využívaný jako sklad různých předmětů a materiálů



Obrázek 16 Hromady stavebního a biologického materiálu s kontejnery



Obrázek 17 Směs provozního vybavení, materiálů a elektrospotřebičů v areálu



Obrázek 18 Zarostlá okrajová část areálu s volně uloženým materiálem



Obrázek 19 Přístřešek a uložené vybavení/materiál v areálu



Obrázek 20 Vnitřní provozní zázemí s uloženou technikou a vybavením



Obrázek 21 Stavební suť a materiál v okolí objektu

11. Dodavatelské vztahy a vybrané stavební zakázky

Manažerské shrnutí

Předmětem této kapitoly je vyhodnocení dodavatelských vztahů a vybraných zakázek společnosti TEDOS za období 2021 až 2025. Zpráva propojuje metodický základ veřejnázakázkového a hospodárnostního posouzení, základní datový screening přijatých faktur a detailní posouzení ročních kontrolních vzorků.

Základní analýza přijatých faktur byla zpracována po vyloučení společností Pražská plynárenská, a.s. a E.ON Energie, a.s., aby energetické položky nezkrášlovaly pohled na ostatní dodavatelské vztahy.

Detailní roční kontrola zahrnuje vybrané faktury a zakázkové okruhy za jednotlivé roky 2021 až 2025 v souhrnné hodnotě 24 065 783,06 Kč. Vzorky byly posuzovány podle jednotných kritérií: transparentnost zadání a výběru dodavatele, smluvní nebo objednávkový titul, cenová opora, převzetí plnění, vazba na výstupní fakturaci městu a úplnost dokladové stopy.

Z hlediska soutěžení dodavatelů nebylo u většiny posuzovaných zakázek doloženo, že by před zadáním proběhlo soutěžení dodavatelů, poptávkové řízení nebo jiné srovnatelné ověření trhu. Výjimkou je rok 2025. Nejpodrobněji je doloženo pořízení techniky od společnosti HITL, s.r.o., kde byly doloženy informace o oslovení tří možných dodavatelů u elektro užitkového vozidla i sekacího traktoru a o výběru předváděcích strojů po praktickém vyzkoušení. Absence dokumentace soutěžení sama o sobě neprokazuje nevhodnost konkrétního plnění, významně však omezuje průkaznost transparentnosti výběru dodavatele a ověření cenové přiměřenosti.

Souhrnný závěr: z předložených podkladů nelze paušálně dovodit nevhodnost všech vybraných zakázek. Současně však dokumentace vykazuje opakující se systémovou slabinu v nejednotnosti zakázkového spisu, zejména u přímých zadání, opakovaných dodavatelů, menších stavebních a servisních prací a u případů, kde chybí úplná sesouhlasení mezi objednávkou, rozpočtem, změnami, převzetím, přijatou fakturou a výstupní fakturací městu.

V případě posouzení položkových rozpočtů byla u části zakázek cenová úroveň potvrzena jako akceptovatelná nebo s minimálními odchylkami; u části položek byly naopak zjištěny významné rozdíly oproti kontrolní cenové úrovni, zejména u vybraných stavebních rozpočtů v letech 2021, 2022 a 2024. Cenové riziko je proto ve zprávě promítnuto přímo do dílčích hodnocení příslušných dodavatelů.

Při fakturaci vybraných plnění na město je uplatňována přírážka 10 % režie. V předložených podkladech však není založen dokument, z něhož by bylo možné ověřit způsob stanovení této sazby, její kalkulační základnu, schválení nebo pravidla jejího uplatnění. Tato skutečnost nesměřuje sama o sobě k závěru o nepřiměřenosti režie, představuje však omezení průkaznosti ekonomické vazby mezi náklady TEDOS a částkami fakturovanými městu.

Hlavní závěr zpracovatele:

Nejvýznamnější auditní riziko nepředstavuje samotné opakování dodavatelů, ale skutečnost, že u obdobných plnění není stabilně doložen stejný minimální standard rozhodnutí, cenového testu, smluvního titulu a převzetí. Tato slabina omezuje zpětnou přezkoumatelnost hospodárnosti.

1. Zadání, rozsah a metodika

Zpracovatel vycházel z předložených dokumentů a neověřoval informace, které z nich nevyplývají. Pokud v podkladech chybí smlouva, objednávka, výběrový podklad, předávací protokol, změnový list, položkové sesouhlasení nebo jiné potvrzení skutečnosti, je tato absence hodnocena jako limitace průkaznosti nebo auditní zjištění.

Posouzení položkových rozpočtů pracuje s cenovou databází RTS; cenová úroveň byla volena podle roku podání cenové nabídky zhotovitelem. Tam, kde nebylo možné zpracovat kontrolní položkový rozpočet, bylo provedeno pouze orientační posouzení z dostupných informací, případně byla nemožnost posouzení promítnuta do závěru konkrétní zakázky.

Tabulka 81 Metodická skladba souhrnné zprávy

Krok auditu	Auditní význam	Výstup ve zprávě
Teoretické vymezení	Stanovení jednotných kritérií hospodárnosti, transparentnosti a průkaznosti	Podkapitola 3
Datový screening faktur	Identifikace objemů, koncentrace dodavatelů a položek vhodných pro detailní kontrolu	Podkapitola 4
Roční kontrolní vzorky	Ověření faktur proti dostupným smlouvám, rozpočtům, protokolům a fakturaci městu	Podkapitoly 6 až 10
Souhrnné vyhodnocení	Určení opakujících se slabin a doporučení pro nápravu	Podkapitoly 5 a 11

2. Teoretický základ auditního posouzení

Teoretický základ vychází z principu, že faktura sama o sobě nedokládá hospodárnost, transparentnost ani soulad plnění se zadáním. U městské společnosti musí být zpětně dohledatelný celý řetězec: vznik potřeby, schválení, výběr dodavatele, smluvní nebo objednávkový titul, rozpočet, změny rozsahu, převzetí, fakturace, účetní zachycení a případná vazba na město.

Právní předpisy jsou v této zprávě používány jako auditní vodítko. Rozhodujícími principy jsou hospodárnost, účelnost, efektivnost, transparentnost, přiměřenost a schopnost dodatečně prokázat rozhodovací a schvalovací postup. U zakázek malého rozsahu jsou významná zejména interní pravidla a důkazní stopa, nikoli pouze otázka formálního režimu podle zákona.

Tabulka 82 Základní auditní otázky

Auditní otázka	Co se ověřuje	Typický důkaz
Proč plnění vzniklo?	Existence provozní, technické nebo smluvní potřeby; vazba na plán hospodaření, úkol města, havárii, údržbu nebo investici.	požadavek, zápis, plán oprav, objednávka města, Getmore úkol, interní schválení
Jak byl vybrán dodavatel?	Zda existuje průzkum trhu, více nabídek, výzva, interní schválení výjimky nebo jiné odůvodnění přímého zadání.	nabídky, e-mailová komunikace, hodnoticí záznam, interní směrnice, zápis schvalující osoby
Je cena přiměřená?	Porovnání s rozpočtem, položkovým rozpočtem, obvyklou cenou, předchozími cenami, ceníkem nebo benchmarkem.	rozpočet, soupis prací, ceník, srovnávací nabídky, znalecký/odborný odhad, tržní rešerše
Bylo plnění skutečně provedeno?	Soulad fakturovaného rozsahu se smlouvou, předávacím protokolem, stavebním deníkem, fotodokumentací a účetní evidencí.	smlouva, objednávka, faktura, předávací protokol, fotodokumentace, stavební deník
Nevzniká riziko střetu zájmů?	Personální, majetkové nebo opakované vazby mezi dodavatelem, vedením společnosti, zaměstnanci, členy orgánů a případně městem.	OR/ARES, evidence skutečných majitelů, čestná prohlášení, interní zápisy, komunikace

Tabulka 83 Minimální standard dokumentace podle hodnoty rizika

Hodnota / riziko plnění	Očekávaný minimální standard dokumentace	Auditní hodnocení při absenci dokladů
Nízká hodnota, rutinní plnění	Objednávka, schválení odpovědnou osobou, doložení převzetí a faktura.	Nízké až střední riziko podle opakovatelnosti a celkové roční hodnoty u dodavatele.
Vyšší hodnota nebo opakované plnění	Průzkum trhu, více nabídek nebo odůvodněná výjimka, písemné schválení a vyhodnocení ceny.	Střední až vysoké riziko, pokud není zřejmé, proč nebyla zjišťována konkurence.
Stavební práce a investiční zásahy	Rozpočet, soupis prací, smlouva/objednávka, dokumentace změn, převzetí, fotodokumentace a kontrola faktur.	Vysoké riziko, pokud chybí soupis prací, změnové listy nebo převzetí díla.
Dodavatel s osobní nebo majetkovou vazbou	Identifikace vazby, vyloučení ovlivnění, srovnání cen, schválení nezávislou osobou.	Vysoké riziko; samotná vazba nemusí prokazovat pochybení, ale zvyšuje požadavek na dokumentaci.

Tabulka 84 Kontrolní body zakázkového spisu

Kontrolní bod	Co má být doloženo	Riziko při nedoložení
Objednávka nebo smlouva	Předmět, cena nebo způsob určení ceny, termín, osoba objednatele a schvalovací stopa.	Nejasný právní titul plnění, obtížné vymáhání vad a slabá kontrola fakturace.
Soupis prací / rozpočet	Položky, množství, jednotkové ceny, materiál a práce.	Nelze ověřit, zda faktura odpovídá skutečnému rozsahu.
Změny a vícepráce	Písemné schválení změn, důvod změny, cena a návaznost na původní zakázku.	Riziko navyšování ceny mimo původní schválení.
Převzetí plnění	Předávací protokol, fotodokumentace, kontrola kvality, záznam o odstranění vad.	Nelze doložit, že zaplacené plnění bylo skutečně a řádně poskytnuto.
Účetní zachycení a přefakturace	Správné středisko, zakázka, časové rozlišení, vazba na město nebo jiného odběratele.	Riziko zkreslení ekonomiky středisek a vztahu město – TEDOS.

Tabulka 85 Pracovní klasifikace auditního rizika

Stupeň	Popis	Typická formulace závěru
Nízké riziko	Dokumentace je převážně úplná, případně chybí jen dílčí formální prvek bez vlivu na cenu nebo provedení.	Postup je doložen dostatečně; případná absence dílčího formálního prvku nemění celkové hodnocení.
Střední riziko	Chybí část výběrové nebo schvalovací dokumentace, ale existují jiné důkazy o účelu, ceně a provedení.	Postup je věcně vysvětlitelný, avšak dokumentačně slabý a do budoucna vyžaduje zpřesnění.

Stupeň	Popis	Typická formulace závěru
Vysoké riziko	Chybí podstatné důkazy o výběru dodavatele, ceně, rozsahu nebo převzetí; cena či opakování vyžadují další ověření.	Z předložené dokumentace nelze spolehlivě ověřit hospodárnost nebo přezkoumatelnost postupu.
Kritické riziko	Současně existuje slabá dokumentace, významná hodnota, možná vazba osob nebo výrazná cenová odchylka.	Zjištění vyžaduje samostatné došetření, právní/odborné posouzení a případné přijetí nápravných opatření.

3. Soutěžení dodavatelů a přezkoumatelnost výběru

Z předložených podkladů nebylo u většiny posuzovaných zakázek doloženo, že by před jejich zadáním proběhlo soutěžení dodavatelů, poptávkové řízení nebo jiné srovnatelné ověření trhu. Nebyly doloženy zejména výzvy více dodavatelům, obdržené nabídky, hodnoticí záznamy, protokoly o výběru dodavatele ani písemné odůvodnění přímého zadání. Jednatelka JD uvádí, že poptávky po dodavatelích lze zpětně dohledat v mailové korespondenci příslušných zaměstnanců, nicméně tento postup je administrativně komplikovaný a je problematický v případě zaměstnanců, kteří ukončili pracovní poměr.

Výjimkou je zakázka z roku 2025 na pořízení techniky od společnosti HITL, s.r.o., u níž byly doloženy informace o poptávkovém řízení na elektro užitkové vozidlo a sekací traktor se sběrem a výškovým hydraulickým výsypem. Podle předložených informací byly v obou případech osloveny tři možné dodavatelské subjekty a výběr byl ovlivněn předchozím praktickým vyzkoušením techniky, zkušenostmi jiných technických služeb a obcí a posouzením užitných parametrů pořizovaných strojů.

U elektro užitkového auta bylo uvedeno, že výběr vycházel ze zkušeností jiných technických služeb a obcí, že vozidlo bylo ve společnosti TEDOS Mikulov s.r.o. předem vyzkoušeno a že v rámci poptávkového řízení byli osloveni tři dodavatelé konkrétního modelu. Vybráno bylo předváděcí vozidlo.

U sekacího traktoru se sběrem a výškovým hydraulickým výsypem bylo uvedeno, že obdobný traktor byl společností zapůjčen v kritickém období, kdy nebylo k dispozici dostatečné technické vybavení pro sečení. Při výběru byly zohledněny požadavky na čelní sečení, velikost, výkon, obratnost a cenu stroje. V rámci poptávkového řízení měli být osloveni tři možní dodavatelé těchto sekaček a vybrán byl rovněž předváděcí traktor.

Zpracovatel hodnotí doložení poptávkového postupu u společnosti HITL, s.r.o. jako pozitivní odlišnost oproti ostatním posuzovaným zakázkám. Současně však platí, že pro plnou přezkoumatelnost by měl být obdobný postup standardizován u všech významnějších nebo opakovaných plnění, včetně uchování výzvy dodavatelům, doručených nabídek, hodnoticího záznamu, odůvodnění výběru a schválení odpovědnou osobou.

4. Režijní přírážka při fakturaci městu

Při výstupní fakturaci vybraných plnění vůči městu je podle předložených podkladů uplatňována 10% režijní přírážka. Ve spisu však nebyl předložen podklad, který by dokládal, na základě jaké kalkulace, interního pravidla nebo schválení byla výše této režie stanovena. Bez tohoto podkladu lze ověřit samotnou aritmetickou návaznost přírážky na fakturovanou částku, nelze však plně posoudit přiměřenost sazby ani jednotnost jejího uplatňování napříč zakázkami.

5. Obecná analýza přijatých faktur 2021 až 2025

Obecná analýza přijatých faktur slouží jako screening dodavatelských vztahů. Neprokazuje sama o sobě nehospodárnost ani střet zájmů, ale ukazuje, kde je racionální soustředit detailní kontrolu: na dodavatele s vysokým kumulovaným objemem, vysokou četností dokladů, významnými jednotlivými fakturami nebo vazbou na stavební a technické práce.

Z kvantitativních propočtů byly pro objektivizaci vyřazeny faktury za energie od společností Pražská plynárenská, a.s. a E.ON Energie, a.s. Výsledky se proto týkají ostatní dodavatelské báze, zejména technických, stavebních, servisních a provozních plnění.

Tabulka 86 Souhrn přijatých faktur podle data vydání dokladu

Rok	Počet řádků	Dodavatelé	Kladné faktury	Dobropisy / záporné	Netto	>=100 tis. / >=500 tis.	Po splatnosti
2021	1446	180	30 464 230 Kč	-242 403 Kč	30 221 827 Kč	51 / 5	144
2022	1320	132	44 811 924 Kč	-63 315 Kč	44 748 610 Kč	67 / 18	127
2023	1359	171	35 705 255 Kč	-106 267 Kč	35 598 988 Kč	65 / 16	183
2024	1530	207	33 158 726 Kč	-165 418 Kč	32 993 308 Kč	51 / 8	222
2025	1574	235	29 511 566 Kč	-201 208 Kč	29 310 358 Kč	59 / 2	274

Tabulka 87 Koncentrace kladných přijatých faktur podle dodavatelů

Rok	Největší dodavatel	Objem největšího dodavatele	Podíl TOP 5	Podíl TOP 10
2021	Radek Šiška	4 431 735 Kč	43,9 %	59,3 %
2022	Dušan Kubín	12 196 827 Kč	69,6 %	80,2 %
2023	Dušan Kubín	5 692 289 Kč	50,0 %	63,9 %
2024	Pavel Pindák	4 335 160 Kč	38,4 %	56,6 %
2025	HITL, s.r.o.	3 114 254 Kč	38,1 %	53,5 %

Tabulka 88 Dodavatelé s největším kladným objemem

Dodavatel	Kladný objem	Počet dokladů	Roky	Auditní poznámka
Dušan Kubín	27 413 428 Kč	263	2021, 2022, 2023, 2024, 2025	vysoký význam pro vzorkování
Antonín Foltýn	15 385 705 Kč	79	2021, 2022, 2023, 2024, 2025	vysoký význam pro vzorkování
Radek Šiška	15 029 321 Kč	69	2021, 2022, 2023, 2024, 2025	vysoký význam pro vzorkování
Pavel Pindák	11 551 184 Kč	78	2021, 2022, 2023, 2024, 2025	vysoký význam pro vzorkování
Václav BZENECKÝ	5 796 296 Kč	108	2021, 2022, 2023, 2024, 2025	vysoký význam pro vzorkování
Vojtěch Vymyslický, stavební firma	5 053 528 Kč	132	2021, 2022, 2023, 2024, 2025	vysoký význam pro vzorkování
DATmoLUX a.s.	4 593 850 Kč	18	2022, 2023, 2024, 2025	zařadit podle věcného předmětu plnění
Ing. Petra Trulleyová	4 010 209 Kč	27	2022, 2023, 2024	významná jednotlivá faktura

Dodavatel	Kladný objem	Počet dokladů	Roky	Auditní poznámka
HITL, s.r.o.	3 573 187 Kč	19	2024, 2025	významná jednotlivá faktura
Roman Vávra	3 069 218 Kč	319	2021, 2022, 2023, 2024, 2025	vyšší četnost, vhodné testovat objednávky
Prima stavebniny s.r.o.	3 034 076 Kč	373	2021, 2022, 2023, 2024, 2025	vyšší četnost, vhodné testovat objednávky
Jaroslav Kulík	2 848 038 Kč	4	2022, 2023	významná jednotlivá faktura
Jiří Hrdina	2 577 552 Kč	2	2021, 2023	významná jednotlivá faktura
Ing. Petr Rampula	2 263 000 Kč	44	2021, 2022, 2023	zařadit podle věcného předmětu plnění
FCC Žabčice, s.r.o.	2 157 788 Kč	81	2021, 2022, 2023, 2024, 2025	zařadit podle věcného předmětu plnění
STROMOSERVIS s.r.o.	1 939 630 Kč	21	2024, 2025	zařadit podle věcného předmětu plnění
TreeWorker Moravia, s.r.o.	1 837 022 Kč	16	2023, 2024, 2025	zařadit podle věcného předmětu plnění
MBZ M s.r.o.	1 801 285 Kč	56	2021, 2022, 2023	zařadit podle věcného předmětu plnění

Tabulka 89 Převod teoretických kritérií do praktických auditních testů

Teoretický test	Co ukazuje základní analýza faktur	Navazující důkaz
Transparentnost výběru dodavatele	Opakovaní dodavatelé a vysoká koncentrace vytvářejí důvod ověřit, zda byl výběr průkazně zdokumentován.	nabídky, průzkum trhu, objednávky, schválení výjimky, interní směrnice
Cenová přiměřenost	Větší jednotlivé faktury a kumulované objemy vyžadují test jednotkových cen nebo srovnání s obvyklou cenou.	položkové rozpočty, soupisy prací, ceníky, porovnatelné nabídky, kontrolní rozpočet
Soulad plnění se smlouvou	Ze sestavy faktur nelze určit, co bylo fakturováno a zda to odpovídalo objednavce nebo smlouvě.	smlouvy, objednávky, dodatky, předávací protokoly, fotodokumentace
Hospodárnost a účelnost	Významné objemy u technických a stavebních dodavatelů vyžadují ověřit, zda výdaj odpovídal potřebě společnosti nebo města.	plán oprav, úkol města, Getmore záznam, zápisy vedení, účetní středisko

6. Souhrnné vyhodnocení vybraných zakázek napříč roky

Tabulka 90 Porovnání ročních kontrolních vzorků

Rok	Kontrolní vzorek	Hodnota vzorku	Nejsilnější dokladová stopa	Hlavní omezení průkaznosti
2021	8 faktur	5 414 937 Kč	Radek Šiška a BENDY BAU – rozpočtové a zjišťovací podklady	Slabší formální doložení smluvního nebo objednávkového titulu u části dodavatelů
2022	5 faktur	3 780 430,42 Kč	Jaroslav Kulík – smlouva, záloha, rozpočet a předávací protokol	Neúplná smluvní a objednávková stopa u Kubína, Foltýna a Vávry
2023	5 faktur	3 220 342,99 Kč	Zajdina Zahrada – smlouva, dodatek, faktura a předávací protokol	U Hrdiny, Šišky a Foltýna chybí vždy úplná formální stopa smlouvy, objednávky nebo převzetí
2024	8 faktur	7 161 705,67 Kč	Pindák – faktura, dodatek, registr smluv a předávací protokol	Procesní pochybnosti u Trulleyové a věcné zpochybnění faktury Foltýn za suť
2025	7 faktur	3 705 140,98 Kč	HITL – poptávkové řízení a aritmetická vazba ceny	Neuzavřené sesouhlasení u HODOSTAV, Vymyslický a TreeWorker Moravia

Při porovnání let se opakují tři typy zjištění. Prvním je nejednotná formální stopa zadání a výběru dodavatele. Druhým je rozdíl mezi věcnou doložeností plnění a úplnou smluvní přezkoumatelností. Třetím je potřeba sjednocení tam, kde přijatá faktura souvisí s výstupní fakturací městu nebo s pozdější změnou rozsahu.

- Nízké riziko bylo zpravidla spojeno s existencí smlouvy nebo objednávky, položkového rozpočtu, předání a návazné fakturace.
- Střední riziko bylo typické pro položky s doloženým věcným plněním, ale slabší výběrovou, smluvní nebo přejímací stopou.
- Vysoké riziko se objevilo u položek, kde chybí klíčové sjednocení, existuje interní pochybnost o rozsahu nebo není doložen proces výběru a schválení dodavatele.

7. Rok 2021 – vybrané zakázky a přijaté faktury

Předložený vzorek zahrnuje osm faktur z roku 2021 v celkové hodnotě 5 414 937 Kč a související dostupné podklady. Kontrola se zaměřila na vazbu faktur na smlouvy nebo objednávky, položkové rozpočty, soupisy provedených prací, zjišťovací protokoly, převzetí plnění a navazující fakturaci TEDOS vůči městu. Nejvyšší průkaznost má zakázka Radka Šišky a BENDY BAU, kde jsou doloženy rozsáhlejší rozpočtové a zjišťovací podklady. U Vymyslického zpracovatel rozlišuje dvě samostatné zakázky: DPS Pod Strání 7 a Náměstí 8. U Pindáka, Foltýna a Šebely je slabší zejména formální doložení smluvního nebo objednávkového titulu. Seznam podkladů je pro toto auditní posouzení považován za konečný.

Rozsah prověření a metodická poznámka

Toto posouzení vychází ze seznamu vybraných faktur roku 2021, z jednotlivých PDF souborů faktur a z předložených smluvních a zakázkových podkladů. U každé položky bylo posouzeno, zda faktura obsahuje předmět plnění, vazbu na smlouvu nebo objednávku, položkový rozpočet, soupis provedených prací, zjišťovací protokol, převzetí plnění a případnou navazující fakturaci TEDOS vůči městu. Podklady byly zpracovateli poskytnuty v tištěné, případně elektronické formě.

Absence smlouvy, objednávky, výběrového podkladu, předávacího protokolu, sjednocení částek nebo podkladů potřebných pro cenové posouzení je proto hodnocena přímo jako limitace průkaznosti, případně jako auditní zjištění. Posouzení položkových rozpočtů je promítnuto do příslušných podkapitol dodavatelů i do dílčích závěrů.

Přehled kontrolního vzorku

Tabulka 91 Přehled kontrolního vzorku pro rok 2021

Číslo	Dodavatel	Datum	Kč	Předmět podle podkladů	Dostupné přílohy
21000429	Pavel Pindák	16.04.2021	255 177	Opravy střech, balkonu a štítu, Náměstí 17	Faktura, záloha, položkové rozpočty, výstupní faktura TEDOS městu
21000697	Vojtěch Vymyslický	14.06.2021	1 162 000	Výměna oken a dveří, DPS Pod Strání 7	Faktura, zápočet zálohy, objednávka č. 202000026
21001683	Antonín Foltýn	17.12.2021	88 100	Zemní práce, Na Hradbách Mikulov	Faktura, ruční soupis prací a dopravy
21001684	Antonín Foltýn	17.12.2021	114 050	Zemní práce, Hlinišť/Mikulov podle ruční přílohy	Faktura, ruční soupis prací a dopravy
21001717	Vojtěch Vymyslický	17.12.2021	328 208	Oprava vnitřního schodiště, Náměstí 8	Faktura, záloha a konečná fakturace TEDOS městu, kalkulace
21001715	Radek Šiška	20.12.2021	2 223 114	Studniční voda – nové vedení Pod Platanem ke koupališti	Faktura s odkazem na SoD č. 212000091, zjišťovací protokoly, rozpočet, výstupní fakturace TEDOS
21001746	BENDY BAU s.r.o.	22.12.2021	1 021 686	Rekonstrukce chodníků a BUS zastávky Bezručova	Objednávka č. 212000102, rozpočty, zjišťovací protokol, výstupní fakturace TEDOS
21001744	Václav Šebela	27.12.2021	222 602	Stavební a opravné práce dle cenové nabídky	Faktura, cenová nabídka s členěním profesí

Základní auditní matice

Tabulka 92 Auditní matice – menší a střední položky

Faktura	Dodavatel	Doložené podklady	Auditní vyhodnocení	Dopad na auditní závěr
21000429	Pavel Pindřák	Faktura uvádí doplatek za montáž a opravu pultové/ploché střechy, balkonu a štítu na Náměstí 17; přílohou jsou položkové rozpočty a výstupní faktura TEDOS městu na 941 172,21 Kč.	Střední průkaznost věcného plnění; oslabená průkaznost smluvního titulu vůči dodavateli.	Písemný smluvní titul, schválení rozsahu, doklad o výběru dodavatele a předání prací nebyly doloženy; formální průkaznost zadání je omezená.
21000697	Vojtěch Vymyslický	Faktura č. 20210057 na 1 162 000 Kč je spojena se zálohou; příloha objednávka č. 202000026 na výměnu oken a dveří DPS Pod Strání 7 s poznámkou 'Řešeno SoD' a hodnotou 2 200 069,80 Kč vč. DPH.	Střední průkaznost; zakázka je identifikována, ale smlouva o dílo uvedená v objednávce není přiložena.	SoD uvedená v objednávce nebyla doložena; nelze plně ověřit smluvní cenu, termíny, rozsah a vypořádání celé zakázky.
21001683	Antonín Foltýn	Faktura č. 21144 uvádí zemní práce Na Hradbách Mikulov v částce 88 100 Kč; přílohou je ruční soupis prací a dopravy.	Částečná průkaznost věcného plnění; smluvní nebo objednávkový titul není doložen.	Smluvní titul, schválení rozsahu a předání prací nebyly doloženy; závěr je omezen na existenci faktury a ruční soupisky.
21001684	Antonín Foltýn	Faktura č. 21145 uvádí zemní práce v částce 114 050 Kč; ruční příloha odkazuje na práce pro TEDOS/Hlinišť a dopravu.	Částečná průkaznost věcného plnění; vazba na předložené smlouvy Hřbitov nebo Valtická prokázána není.	Smluvní titul, přesné místo plnění, schválení rozsahu a převzetí nebyly doloženy; formální stopa plnění je slabá.

Tabulka 93 Auditní matice – významnější zakázkové okruhy

Faktura	Dodavatel	Doložené podklady	Auditní vyhodnocení	Dopad na auditní závěr
21001717	Vojtěch Vymyslický	Faktura č. 20210130 na 328 208 Kč uvádí opravu vnitřního schodiště Náměstí 8; přílohou je zálohová a konečná fakturace TEDOS městu a kalkulace schodiště.	Dobrá věcná vazba na zakázku Náměstí 8; částky mezi smlouvou, subdodavatelskou fakturou a fakturací městu nejsou plně sjednoceny.	Bez souladu částek nelze uzavřít ekonomickou vazbu TEDOS – město; cenová přiměřenost nebyla na předložených podkladech uzavřena.

Faktura	Dodavatel	Doložené podklady	Auditní vyhodnocení	Dopad na auditní závěr
21001715	Radek Šiška	Faktura č. 2021292 uvádí SoD č. 212000091 a práce na přípojce studniční vody; součástí jsou zjišťovací protokoly č. 1 a 2, položkový rozpočet a výstupní faktura TEDOS městu 4 866 769 Kč.	Vysoká průkaznost věcného plnění; smlouva je identifikována číslem, ale samotný text SoD není předložen.	Text SoD č. 212000091, doklad o výběru dodavatele a schválení objednatelem nebyly doloženy; smluvní podmínky nelze plně ověřit.
21001746	BENDY BAU s.r.o.	Doložena je objednávka č. 212000102, zjišťovací protokol a rozpočty; soubor současně ukazuje následnou fakturaci TEDOS vůči městu včetně konečné fakturace.	Dobrá průkaznost smluvního rámce a ekonomické vazby na město.	Rozdíl mezi subdodavatelskou cenou a fakturací městu zůstává auditním rizikem; rozpočtové posouzení současně identifikuje cenovou odchylku.
21001744	Václav Šebela	Ručně vyplněná faktura č. 12/21 uvádí stavební a opravné práce dle cenové nabídky; cenová nabídka obsahuje členění profesí a součet cca 222 604,60 Kč.	Střední věcná průkaznost; smlouva ani objednávka nejsou doloženy.	Schválení nabídky před realizací, smluvní titul, předávací doklad a přesná majetková vazba nebyly doloženy; formální stopa je slabší.

Posouzení jednotlivých dodavatelů

Pavel Pindák – Náměstí 17

Faktura č. 21000429 doložená souborem 21000429_Pindák.pdf je vystavena jako doplatek za montáž a opravu pultové ploché střechy, opravu balkonu, opravu ploché střechy a štítu na zakázce Mikulov Náměstí 17. Faktura pracuje se základem 822 636 Kč, zálohou 567 459 Kč a k úhradě 255 177 Kč. Součástí dokumentů jsou dále položkové rozpočty a faktura TEDOS vůči městu na opravu střech podle položkového rozpočtu v částce 941 172,21 Kč.

- Doložení položkových rozpočtů a navazující fakturace městu posiluje věcnou přezkoumatelnost.
- Na faktuře dodavatele je uvedena objednávka 'osobně', nikoli identifikovaná písemná objednávka nebo smlouva.
- Při konečnosti podkladů je tato část hodnocena jako formálně omezeně průkazná, protože nebylo doloženo schválení rozsahu, písemný smluvní titul ani předávací nebo kontrolní protokol.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Položkový rozpočet „Oprava střechy a balkonu Náměstí 17“ byl členěn do tří podrozpočtů a převážně sestaven z databázových položek RTS. Pro účely cenového posouzení byl přeceněn v cenové úrovni RTS 2021/01.
- Komparace prokázala pouze minimální odchylky. Původní ceny činily 941 172,21 Kč, kontrolní ceny 948 732,18 Kč; rozdíl činil -7 559,97 Kč, tj. zakázka byla levnější o 0,80 %. Cenová úroveň rozpočtu je proto podle provedeného posouzení akceptovatelná.

Vojtěch Vymyslický – DPS Pod Strání 7

Faktura č. 21000697 se vztahuje k výměně oken a dveří na adrese DPS, Pod Strání 7 v Mikulově. Faktura dodavatele č. 20210057 uvádí částku 1 162 000 Kč a její vyrovnání proti dřívější zálohové faktuře. Příložená objednávka TEDOS č. 202000026 ze dne 11. 12. 2020 uvádí celkovou hodnotu 2 200 069,80 Kč včetně DPH a poznámku 'Řešeno SoD'.

- Objednávka indikuje existenci smlouvy o dílo, ta však v předložené dokumentaci není obsažena.
- Bez smlouvy, rozpočtu, dokumentace výběru dodavatele a předávacího protokolu nelze plně posoudit hospodárnost a smluvní průkaznost celé zakázky za 2,2 mil. Kč.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Posouzení cenové nabídky nebo položkového rozpočtu nebylo možné, protože pro tuto položku byla podle provedeného posouzení doložena pouze faktura bez bližší specifikace provedených prací.
- Toto zjištění posiluje dřívější závěr o omezené cenové a věcné průkaznosti zakázky.

Antonín Foltýn – dvě dílčí faktury zemních prací

Faktury č. 21001683 a 21001684 obsahují popis zemních prací a ruční soupis výkonů, hodin techniky, dopravy a souvisejících prací. Faktura č. 21144 se vztahuje k zemním pracím Na Hradbách Mikulov a činí 88 100 Kč. Faktura č. 21145 činí 114 050 Kč a ruční příloha odkazuje na práce pro TEDOS/Hliniště.

- Přílohy podporují věcnou stránku fakturace, protože ukazují rozsah prací alespoň v ručním soupisu.
- Předložené smlouvy Foltýna k zakázkám Hřbitov a Valtická se těmito dvěma fakturami přímo nevysvětlují.
- Při konečnosti podkladů nelze spolehlivě potvrdit samostatný smluvní titul k oběma dílčími fakturám zemních prací.

Posouzení položkového rozpočtu:

- U faktur 21001683 a 21001684 nebylo možné posoudit cenovou nabídku nebo rozpočet, protože předložené smlouvy o dílo včetně rozpočtů se podle provedeného posouzení nevztahují k prověřovaným zakázkám.
- Cenová přiměřenost obou dílčích faktur proto zůstává při konečnosti podkladů neověřitelná.

Vojtěch Vymyslický – Náměstí 8

Faktura č. 21001717 na 328 208 Kč uvádí opravu vnitřního schodiště na Náměstí 8. Podklady současně obsahují zálohovou fakturu TEDOS městu ve výši 361 028,80 Kč, konečnou fakturaci TEDOS městu ve výši 89 841,20 Kč a kalkulaci schodiště. Tyto podklady dokládají, že vybraná faktura souvisí se smluvním okruhem Náměstí 8.

- Věcná vazba na Náměstí 8 je z předložených podkladů zřejmá.
- Bez sladění částek mezi smluvním rozpočtem, subdodavatelem fakturou a fakturací TEDOS městu nelze ekonomickou vazbu uzavřít bez výhrad.
- Předávací protokol ani výslovné vyúčtování vlastních prací nebo přírážky TEDOS nebyly v této části doloženy.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Posouzení cenové nabídky nebo rozpočtu nebylo možné provést z důvodu nedostatečné specifikace předložených podkladů.
- Posouzení potvrzuje potřebu opatrného závěru k ekonomické vazbě mezi rozpočtem, subdodavatelem fakturou a fakturací městu.

Radek Šiška – studniční voda Pod Platanem

Faktura č. 21001715 je hodnotově nejvýznamnější položkou vzorku. Faktura č. 2021292 výslovně uvádí smlouvu o dílo č. 212000091 a předmět 'Studniční voda – nové vedení na ulici Pod Platanem ke koupališti'. Fakturovaná částka činí 2 223 114 Kč v režimu přenesené daňové povinnosti. Soubor dále obsahuje dřívější dílčí fakturu č. 2021277 na 2 057 728 Kč, zjišťovací protokoly za období 04.10.2021-03.11.2021 a 04.11.2021-20.12.2021, položkový rozpočet a fakturu TEDOS vůči městu na 4 866 769 Kč.

- Faktura identifikuje smluvní titul a zjišťovací protokoly podporují věcné provedení prací.

- Součet dvou faktur dodavatele činí 4 280 842 Kč; navazující fakturace TEDOS městu je 4 866 769 Kč.
- Rozdíl mezi přijatými fakturami a fakturací městu zůstává bez položkového sesouhlasení nevysvětlen, zejména ve vztahu k vlastním pracím, materiálu, režii nebo jinému ekonomickému režimu TEDOS.
- Samotná smlouva o dílo č. 212000091 nebyla v předložené dokumentaci přiložena, proto nelze plně ověřit smluvní cenu, termíny a režim změn.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Položkový rozpočet „Studniční voda – nové vedení na ul. Pod Platanem ke koupališti“ byl převážně sestaven z databázových položek RTS a přeceněn v cenové úrovni RTS 2021/01; neidentifikovatelné položky byly individuálně přepočteny nebo odborně posouzeny.
- Komparace zjistila významnější odchylky u části položek. Původní cena činila 4 866 768,65 Kč, kontrolní cena 4 133 087,26 Kč; rozdíl činil 733 681,39 Kč, tj. zakázka byla dražší o 17,75 %. V celkovém hodnocení se rozpočet jeví jako nadhodnocený přibližně o 18 %.
- Výrazně nadhodnocené byly zejména práce a konstrukce související s prefabrikovanými železobetonovými prvky kanalizační šachty.

BENDY BAU s.r.o. - Bezručova

U BENDY BAU je doložena vazba na smlouvu o dílo č. 212000102 a dodatek č. 1. Soubor obsahuje objednávku č. 212000102 na 1 000 596 Kč, rozpočty, zjišťovací protokol a navazující fakturaci TEDOS vůči městu. V podkladech je zachycena dílčí fakturace městu 1 876 557,54 Kč a konečná fakturace 193 134,61 Kč; celková fakturovaná částka městu činí 2 069 692,15 Kč.

- Předložené podklady potvrzují průkaznost rozpočtu a provedených prací na straně vztahu TEDOS - město.
- Z auditního hlediska je nutné oddělit cenu subdodavatelské zakázky BENDY BAU od celkové fakturace TEDOS městu.
- Bez porovnání a uvedení do souladu subdodavatelských nákladů, vlastních výkonů TEDOS a ceny fakturované městu nelze rozdíl mezi přijatou a vydanou fakturací uzavřít bez výhrad.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Položkový rozpočet „Mikulov - ul. Bezručova – rekonstrukce chodníků a BUS zastávky“ byl převážně sestaven z databázových položek RTS a přeceněn v cenové úrovni RTS 2021/01.
- Komparace zjistila významnější odchylky oproti cenové úrovni RTS. Původní cena činila 1 710 489,42 Kč, kontrolní cena 1 478 794,94 Kč; rozdíl činil 231 694,48 Kč, tj. 15,67 %. V celkovém hodnocení se rozpočet jeví jako nadhodnocený přibližně o 16 %.
- Významnější odchylky byly identifikovány zejména u prefabrikovaných betonových obrubníků, zábradlí a stožáru osvětlení. U zábradlí a stožáru mohlo jít o širší skutečný rozsah položek při zachování databázového kódu, tato možnost však nebyla podrobnější specifikací doložena.

Václav Šebela – stavební a opravné práce

Faktura č. 21001744 je ručně vyplněný daňový doklad Václava Šebely, faktura č. 12/21, vystavená 27. 12. 2021. Předmět je popsán jako stavební a opravné práce dle cenové nabídky. Přiložená cenová nabídka obsahuje členění na hlavní stavební výrobu, vzduchotechniku, zdravotnickou instalaci, vodoinstalaci, elektroinstalaci, sádkokartonové konstrukce a materiál SIKO. Součet nabídky je 222 604,60 Kč, tedy prakticky odpovídá faktuře 222 602 Kč ve vzorku.

- Cenová nabídka podporuje věcný a cenový základ faktury.
- Objedávka nebo smlouva a doklad o schválení cenové nabídky před realizací nebyly doloženy.
- Ručně vyplněná faktura a nabídka jsou z hlediska auditu použitelné, ale mají slabší formální stopu než smlouva, objednávka a předávací protokol.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Podrobné posouzení rozpočtu nebylo možné, protože podklady nebyly předloženy v potřebné podrobnosti a chyběla specifikace použitého materiálu.
- Orientační kontrola cen nezjistila plošné předražení; většina stavebních, obkladačských, malířských, instalatérských a elektroinstalačních prací odpovídala obvyklým cenám v daném čase, část položek byla dokonce pod doložitelnou hladinou RTS II/2021.
- Významnější odchylky byly zjištěny u montáže obložkových zárubní a dveří, Ytongu 10 cm, montáže dveřního kování a vzduchotechniky. Konzervativně doložitelný rozdíl činí přibližně 22 až 24 tis. Kč, tedy zhruba 10 % celé faktury.

Celkové auditní hodnocení za rok 2021

U všech osmi položek byl doložen alespoň základní předmět plnění; u pěti položek byly doloženy také rozpočty, cenové nabídky, objednávky nebo zjišťovací protokoly. Nejlépe je věcně doložena zakázka Radka Šišky a BENDY BAU, u nichž jsou v dokumentaci dostupné rozsáhlejší rozpočtové a zjišťovací podklady. U Vymyslického zpracovatel rozlišuje dvě samostatné zakázky: DPS Pod Strání 7 a Náměstí 8. U Foltýna a Pindáka zůstává slabší zejména formální smluvní titul. U Šebely je doložena nabídka, nikoli objednávka nebo smlouva.

Za zvýšeně důležité zpracovatel považuje zejména ekonomickou vazbu mezi přijatými fakturami dodavatelů a částkami fakturovanými městu. U zakázek Šišky, BENDY BAU, Pindák a Vymyslický Náměstí 8 jsou v předložených souborech zachyceny i faktury TEDOS vůči městu. To je pro audit vztahu město - TEDOS významné, zároveň však bez položkového sesouhlasení nelze plně rozlišit, které částky představují subdodávku, vlastní výkony TEDOS, materiál, režijní náklady, DPH nebo případné ekonomické přírázky. Posouzení vybraných položkových rozpočtů je zahrnuto přímo u příslušných zakázek.

Při konečnosti předložených podkladů zpracovatel uzavírá, že podklady významně podporují průkaznost věcného plnění, ale u většiny položek neuzavírají celý auditní řetězec zadání - výběr dodavatele - smlouva/objedávka - rozpočet - změny - převzetí - fakturace - zaúčtování. Závěr proto směřuje spíše k neúplnosti a nejednotnosti dokumentace než k samotnému konstatování nehospodárnosti.

Posouzení položkových rozpočtů

- Rozpočtové posouzení je zahrnuto do dílčího závěru. U Pavla Pindáka byla cenová úroveň rozpočtu potvrzena jako akceptovatelná s minimální odchylkou -0,80 % (tj. zakázka byla levnější), což snižuje cenové riziko této položky, nikoli však dříve popsany formální limit smluvního nebo objednávkového titulu.
- U Radka Šišky a BENDY BAU byly naopak zjištěny významné cenové odchylky. U zakázky studniční vody jde o rozdíl 733 681,39 Kč, kdy zakázka byla dražší o 17,75 % a u BENDY BAU šlo o rozdíl 231 694,48 Kč, kdy zakázka byla dražší o 15,67 %. Dílčí závěr se proto u těchto položek posouvá od pouhé neúplnosti dokumentace k vyššímu cenovému riziku.
- U Václava Šebely orientační kontrola nezjistila plošné předražení, ale identifikovala konzervativně doložitelný rozdíl cca 22 až 24 tis. Kč, přibližně 10 % faktury.

Důsledky konečnosti podkladů

- Seznam podkladů je považován za konečný; chybějící smlouvy, objednávky, výběrové podklady, předávací protokoly a sesouhlasení jsou promítnuty přímo do auditního závěru o omezené průkaznosti.
- U zakázky Radka Šišky a u zakázky Vymyslický DPS Pod Strání 7 absence samotných smluv o dílo omezuje posouzení smluvních podmínek, i když faktury nebo objednávky identifikují smluvní titul.
- U Pindáka, Foltýna a Šebely nelze bez písemného zadání a převzetí zpětně plně prokázat schválení rozsahu, formální oprávnění plnění a kontrolu ceny před úhradou faktury.
- Posouzení položkových rozpočtů je zahrnuto do cenového hodnocení; neuzavřené rozdíly mezi přijatými fakturami a výstupní fakturací TEDOS vůči městu jsou hodnoceny jako samostatná ekonomická výhoda.

- Systémové doporučení pro další období: zavést jednotný kontrolní list malé stavební zakázky, který bude obsahovat zadání potřeby, poptávku/výběr, smlouvu nebo objednávku, rozpočet, změny, převzetí, fakturu a zaúčtování.

Zdroje a podklady

Tabulka 94 Zdroje a podklady pro posouzení roku 2021

Podklad	Rozsah využití	Poznámka
Přijaté_faktury ke kontrole 2021.pdf	Výchozí seznam osmi faktur pro detailní kontrolu.	Použito pro vymezení vzorku a základní částky.
21000429_Pindák.pdf	Faktura, záloha, položkové rozpočty, výstupní fakturace TEDOS městu.	Použito pro posouzení věcného předmětu a vazby na město.
21000697_Vymyslický.pdf	Faktura, objednávka č. 202000026, přehled zálohové faktury.	Použito pro identifikaci zakázky DPS Pod Strání 7.
21001683_Foltýn.pdf	Faktura č. 21144 a ruční soupis zemních prací.	Použito pro věcnou identifikaci Na Hradbách Mikulov.
21001684_Foltýn.pdf	Faktura č. 21145 a ruční soupis zemních prací.	Použito pro věcnou identifikaci prací Hliniště/Mikulov.
21001717_Vymyslický.pdf	Faktura č. 20210130, záloha a konečná fakturace TEDOS městu, kalkulace schodiště.	Posílena vazba na Náměstí 8.
21001715_Šiška.pdf	Faktury 2021292 a 2021277, zjišťovací protokoly, položkový rozpočet, výstupní faktura TEDOS.	Zásadní podklad k největší položce vzorku.
21001746_BENDY BAU.pdf	Objednávka, rozpočty, zjišťovací protokol, navazující faktury TEDOS městu.	Použito společně s již doloženou smlouvou a dodatkem.
21001744_Šebela.pdf	Faktura č. 12/21 a cenová nabídka.	Použito pro ověření ceny a předmětu plnění.
BendyBau.pdf, Foltýn.pdf, Foltýn_2.pdf, Foltýn_dod.1.pdf, Vymyslický.pdf	Smluvní dokumentace k vybraným zakázkovým okruhům.	Použito pro posouzení smluvního rámce.
Zákon č. 134/2016 Sb., zákon č. 340/2015 Sb., občanský zákoník	Auditní metodický rámec transparentnosti, zveřejnění a smlouvy o dílo.	Bez samostatného právního stanoviska.

8. Rok 2022 – vybrané zakázky a přijaté faktury

Předložený kontrolní vzorek za rok 2022 zahrnuje pět přijatých faktur v celkové hodnotě 3 780 430,42 Kč. Vzorek je hodnotově koncentrován zejména do dvou faktur Jaroslava Kulíka k výměně špaletových oken na BD Náměstí 29 a BD Náměstí 20. U faktury 22001524 je vazba na smlouvu o dílo, zálohu, položkový rozpočet a předávací protokol nejpřesvědčivější. U faktury 22001581 je doložena smlouva o dílo a rozpočtový rámec, jde však o dílčí plnění uhrazené zálohou před konečným termínem díla. U Kubína je doložena faktura a předávací protokol, avšak konkrétní SoD č. 212000118 není v předložené sadě dokumentů obsažena jako samostatný dokument. U Foltýna

a Vávry je slabší zejména formální smluvní nebo objednávková stopa. Seznam podkladů je pro toto auditní posouzení považován za konečný.

Rozsah prověření a metodická poznámka

Toto posouzení vychází ze seznamu všech přijatých faktur za rok 2022, ze seznamu pěti faktur vybraných ke kontrole, z jednotlivých PDF souborů faktur a z předložených smluvních a zakázkových podkladů. U každé vybrané položky bylo posouzeno, zda faktura obsahuje předmět plnění, vazbu na smlouvu nebo objednávku, položkový rozpočet, soupis provedených prací, zjišťovací nebo předávací protokol a případnou navazující fakturaci TEDOS vůči městu. Podklady byly zpracovateli poskytnuty v tištěné, případně elektronické formě.

Absence smlouvy, objednávky, výběrového podkladu, předávacího protokolu, sesouhlasení částek nebo podkladů potřebných pro cenové posouzení je proto hodnocena přímo jako limitace průkaznosti, případně jako auditní zjištění. Posouzení položkových rozpočtů je promítnuto do příslušných podkapitol dodavatelů i do dílčích závěrů.

Přehled kontrolního vzorku

Tabulka 95 Přehled kontrolního vzorku pro rok 2022

Číslo	Dodavatel	Datum	Kč	Předmět podle podkladů	Dostupné přílohy
22000254	Dušan Kubín	11.03.2022	142 609,00	Elektroinstalace a rozvaděč RE, bytový dům Kapucínská 17	Faktura, předávací protokol, odkaz na SoD č. 212000118
22000983	Roman Vávra	22.08.2022	131 993,00	Odebraný instalační materiál	Faktura s položkovým výčtem materiálu
22001055	Antonín Foltýn	09.09.2022	132 558,42	Zemní práce – prodloužení nájezdu na BUS, ul. Bezručova	Faktura s odkazem na objednávku č. 222000029, fakturace TEDOS městu, rozpočet
22001524	Jaroslav Kulík	13.12.2022	1 623 614,00	Výměna špaletových oken, BD Náměstí 29	Faktura, záloha 974 168 Kč, SoD č. 222000038, rozpočet, správní podklady, předávací protokol
22001581	Jaroslav Kulík	21.12.2022	1 749 656,00	Dílčí plnění – výměna špaletových oken, BD Náměstí 20	Faktura plně započtená zálohou, SoD č. 222000037, rozpočet, správní podklady, fakturace TEDOS městu v roce 2023

Základní auditní matice

Tabulka 96 Základní auditní matice

Faktura	Dodavatel	Doložené podklady	Auditní vyhodnocení	Dopad na auditní závěr
22000254	Dušan Kubín	Faktura uvádí montáž elektro pro bytový dům Kapucínská 17 podle SoD č. 212000118; přílohou je předávací protokol k nové elektroinstalaci a rozvaděči RE.	Dobrá věcná průkaznost plnění; samostatná SoD č. 212000118 nebyla doložena.	Bez textu konkrétní SoD nelze plně ověřit smluvní cenu, změny a úplný rozsah sjednaného díla.
22000983	Roman Vávra	Faktura na instalační materiál obsahuje položkový výčet zboží a částku 131 993 Kč.	Částečná průkaznost ceny a předmětu; nejde o smluvně doloženou stavební zakázku.	Objednávka, schválení nákupu a převzetí materiálu nebyly doloženy; formální kontrolní stopa je slabá.
22001055	Antonín Foltýn	Faktura uvádí zemní práce – prodloužení nájezdu na BUS ul. Bezručova dle objednávky č. 222000029; v souboru je také faktura TEDOS městu 197 936,64 Kč a rozpočet 163 584 Kč bez DPH.	Střední věcná průkaznost; přímý smluvní nebo objednávkový dokument vůči dodavateli nebyl doložen.	Rozdíl mezi přijatou fakturou a výstupní fakturací městu nelze bez rozpočtového sesouhlasení uzavřít bez výhrad.
22001524	Jaroslav Kulík	Faktura za doplatek k BD Náměstí 29 odpovídá smluvní ceně SoD č. 222000038 ve výši 1 623 614 Kč; záloha činila 974 168 Kč a předávací protokol uvádí převzetí 20.12.2022.	Vysoká průkaznost smluvního i věcného rámce.	Položkový rozpočet je posouzen v rozsahu předložených podkladů; základní smluvní a fakturační vazba je doložena.
22001581	Jaroslav Kulík	Faktura za dílčí plnění BD Náměstí 20 činí 1 749 656 Kč a je plně započtena zálohou; SoD č. 222000037 uvádí cenu 2 916 094 Kč bez DPH a termín dokončení 15.03.2023.	Dobrá smluvní vazba; jde o dílčí plnění před konečným termínem díla.	Výstupní fakturace TEDOS městu v roce 2023 a rozpočet 3 209 004,30 Kč bez DPH převyšují smluvní cenu dodavatele; rozdíl je auditním rizikem k rozpočtovému sesouhlasení.

Posouzení jednotlivých dodavatelů

Dušan Kubín – Kapucínská 17

Faktura č. 22000254 je vystavena na částku 142 609 Kč za montáž elektro pro bytový dům Kapucínská 17. Faktura odkazuje na smlouvu o dílo č. 212000118. Příložený předávací protokol popisuje provedení nové elektroinstalace a výměnu rozvaděče RE pro bytový dům Kapucínská 2228/17 v Mikulově a uvádí přílohu v podobě dvou výchozích revizí elektro. Předložená rámcová smlouva s Dušanem Kubínem ze dne 1.3.2022 upravuje obecný rámec elektro prací, ceník a zveřejnění v registru smluv.

- Faktura a předávací protokol podporují věcnou průkaznost provedení prací.
- Konkrétní SoD č. 212000118 uvedená na faktuře a v protokolu není v předložené sadě obsažena jako samostatný dokument.
- Ceník pro rok 2023 a pozdější dodatky k rámcové smlouvě nebyly použity jako cenový důkaz k faktuře z března 2022, protože se vztahují k pozdějším obdobím.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Posouzení cenové nabídky nebo rozpočtu nebylo možné, protože podle provedeného posouzení nebyly předloženy potřebné podklady.
- Cenová přiměřenost proto zůstává u této položky omezena na ostatní dostupné doklady a nelze ji opřít o kontrolní položkový rozpočet.

Roman Vávra – instalační materiál

Faktura č. 22000983 se týká odebraného instalačního materiálu a činí 131 993 Kč včetně DPH. Doklad obsahuje položkový výčet materiálu, avšak neobsahuje odkaz na konkrétní písemnou objednávku nebo smlouvu. Z pohledu kontroly stavebních zakázek jde spíše o nákup materiálu než o plnění podle smlouvy o dílo.

- Položkový výčet na faktuře podporuje základní věcnou a cenovou identifikaci nákupu.
- Objednávka, schválení nákupu, výdejka nebo příjemka materiálu nebyly v předložené sadě doloženy.
- Při konečnosti podkladů je průkaznost omezena na samotný daňový doklad a jeho položkový rozpis.

Posouzení položkového rozpočtu:

- U dodávky otopných těles KORADO nebyly zjištěny známky předražení. Fakturované jednotkové ceny vycházejí u většiny položek přibližně o 56 až 57 % níže než tehdejší oficiální ceníkové ceny KORADO po připočtení DPH.
- Nezávislé porovnání u modelu RADIK KLASIK 22 600/1200 s referencí RTS II/2022 rovněž ukazuje nižší fakturovanou cenu; cena na faktuře činila 4 852 Kč včetně DPH, přibližně 4 010 Kč bez DPH, tedy zhruba o 33 % níže než referenční cena.

Antonín Foltýn – BUS Bezručova

Faktura č. 22001055 dodavatele Antonína Foltýna je vystavena na 132 558,42 Kč za zemní práce – prodloužení nájezdu na BUS ul. Bezručova. Faktura výslovně odkazuje na objednávku č. 222000029. Soubor dále obsahuje výstupní fakturu TEDOS vůči městu na 197 936,64 Kč včetně DPH a položkový rozpočet stavby s cenou 163 584 Kč bez DPH.

- Předmět plnění je věcně identifikován a navazuje na rozpočtový podklad TEDOS vůči městu.
- Samotná objednávka č. 222000029 nebo jiný smluvní titul vůči dodavateli nebyly v předložené sadě obsaženy.
- Rozdíl mezi přijatou fakturou dodavatele a výstupní fakturací TEDOS vůči městu zůstává neuzavřenou ekonomickou výhradou.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Položkový rozpočet „Prodloužení nájezdu na BUS zastávku ul. Bezručova“ byl převážně sestaven z databázových položek RTS a přeceněn v cenové úrovni RTS 2022/01.
- Komparace zjistila velmi významné odchylky u většiny položek. Z 25 položek bylo 18 položek významně nadhodnocených, v průměru o 60 %, a tyto položky zvyšují cenu o 47 470,01 Kč bez DPH.
- Původní cena činila 163 584,00 Kč, kontrolní cena 117 508,49 Kč; rozdíl činil 46 075,51 Kč, tj. zakázka byla dražší o 39,21 %. Rozpočet se proto jeví jako silně nadhodnocený přibližně o 39 %.

Jaroslav Kulík – BD Náměstí 29

Faktura č. 22001524 se týká doplatku na zakázku výměny špaletových oken na BD Náměstí 29. Fakturovaný základ 1 623 614 Kč odpovídá smluvní ceně SoD č. 222000038. Faktura současně uvádí započtenou zálohu 974 168 Kč a částku k úhradě 649 446 Kč. V podkladech jsou zachyceny správní a památkové podklady, harmonogram, rozpočet a protokol o předání a převzetí díla s datem převzetí 20.12.2022 a dokončením stavby 15.12.2022.

- Smluvní cena, faktura, záloha a předávací protokol jsou vzájemně provázány.
- Smlouva stanoví pevnou a nepřekročitelnou cenu, režim změn písemným dodatkem a úhradu zálohy ve výši 60 % ceny díla.
- Základní auditní řetězec je u této položky doložen nejlépe z celého vzorku.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Plné ověření rozpočtu výplní otvorů nebylo možné, protože zpětné ocenění konkrétními dodavateli nebylo v podmínkách posouzení reálně dostupné. Bylo provedeno pouze orientační ověření přepočtem na m² jednotlivých typů otvorů.
- Výplně otvorů se pohybují při horní hranici cen v daném období, avšak s ohledem na atypické prvky lze cenu hodnotit jako akceptovatelnou.
- Montáž je v rozpočtu uvažována přibližně 2 500 Kč/m², zatímco CS ÚRS 2022/01 uvádí pro montáž špaletových dřevěných oken o ploše nad 1 m² a výšce 1,5-2,5 m částku 1 323,01 Kč/m². Některé demontáže vycházejí přibližně na 1 950 Kč/m², zatímco srovnatelné veřejné rozpočty uvádějí cca 750-930 Kč/m². Zednické zapravení činí 212 137 Kč, tedy přes 13 % celé smlouvy; rozsah prací však nemusí být totožný se srovnávacími podklady.

Jaroslav Kulík – BD Náměstí 20

Faktura č. 22001581 se týká dílčího plnění na zakázce výměny špaletových oken na BD Náměstí 20. Částka 1 749 656 Kč odpovídá přibližně 60 % smluvní ceny SoD č. 222000037 ve výši 2 916 094 Kč bez DPH a je v plné výši započtena proti přijaté záloze. Smlouva uvádí zahájení prací 19.9.2022 a termín dokončení 15.3.2023. Soubor faktury obsahuje také výstupní fakturu TEDOS vůči městu ze dne 31.3.2023 na základ 3 209 004,30 Kč.

- Faktura je smluvně identifikovatelná a její výše odpovídá zálohovému režimu sjednanému ve smlouvě.
- Protože jde o dílčí plnění před konečným termínem dokončení, nelze ji hodnotit jako konečné vyúčtování celého díla.
- Rozdíl mezi smluvní cenou dodavatele 2 916 094 Kč a výstupní kalkulací/fakturací TEDOS městu 3 209 004,30 Kč bez DPH zůstává významným bodem ekonomického sesouhlasení mezi subdodávkou, vlastními výkony a výstupní fakturací.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Plné ověření rozpočtu výplní otvorů nebylo možné ze stejných důvodů jako u BD Náměstí 29; bylo provedeno pouze orientační ověření přepočtem na m².
- Výplně otvorů se pohybují při horní hranici cen v daném období, avšak s ohledem na atypické prvky je cena hodnocena jako akceptovatelná.
- Montáž je v rozpočtech kalkulována částkou 1 400 až 1 600 Kč/m² proti referenci CS ÚRS 2022/01 ve výši 1 323,01 Kč/m². Některé demontáže vycházejí přibližně na 1 400 až 1 600 Kč/m², zatímco srovnatelné veřejné rozpočty uvádějí cca 750-930 Kč/m². Zednické zapravení a související SDK práce tvoří přibližně 265 609 Kč, tj. přes 9 % celé smlouvy; rozsah prací však nemusí být totožný.

Celkové auditní hodnocení

U všech pěti vybraných faktur byl doložen alespoň základní předmět plnění. Nejsilnější průkaznost vykazuje zakázka Jaroslava Kulíka BD Náměstí 29, kde je doložena vazba smlouva – záloha – faktura - rozpočet - předání. U zakázky BD Náměstí 20 je doložena smlouva i zálohový mechanismus; výstupní fakturace TEDOS městu převyšuje smluvní cenu dodavatele a při zohlednění cenového posouzení zůstává předmětem ekonomického sesouhlasení.

U Kubína je doloženo převzetí prací, ale konkrétní SoD č. 212000118 chybí jako samostatný text smlouvy. U Foltýna a Vávry zůstává slabší písemná objednávková nebo smluvní stopa.

Za zvýšeně důležitou zpracovatel považuje ekonomickou vazbu mezi přijatými fakturami dodavatelů a výstupní fakturací TEDOS vůči městu. Tato vazba je patrná zejména u Foltýna a Kulíka Náměstí 20. Bez položkového sesouhlasení nelze plně rozlišit, které částky představují subdodávku, vlastní výkony TEDOS, materiál, režijní náklady, DPH nebo jiný ekonomický režim TEDOS.

Při konečnosti předložených podkladů zpracovatel uzavírá, že rok 2022 vykazuje u vybraného vzorku smíšenou míru průkaznosti. Dvě velké položky Jaroslava Kulíka mají doložený smluvní rámec a rozpočtové přílohy, zatímco menší položky Kubín, Foltýn a Vávra mají slabší nebo neúplnou smluvní a objednávkovou dokumentaci. Zjištění proto nesměruje samo o sobě ke konstatování nehospodárnosti, ale k nejednotnosti dokumentace a k samostatnému položkovému sesouhlasení tam, kde TEDOS následně fakturoval městu odlišnou částku.

Posouzení položkových rozpočtů

- Rozpočtové posouzení významně ovlivňuje závěr u Antonína Foltýna, kde byl rozpočet prodloužení nájezdu na BUS zastávku vyhodnocen jako silně nadhodnocený přibližně o 39 %. Tato položka se tak stává cenově rizikovou, nikoli pouze formálně slabší.
- U Romana Vávry nebyly zjištěny známky předražení otopných těles; toto zjištění snižuje cenové riziko položky, i když formální dokladová stopa zůstává samostatným tématem.
- U Jaroslava Kulíka nebylo možné provést plné ověření cen výplní otvorů, ale orientační ověření hodnotí cenu s ohledem na atypické prvky jako akceptovatelnou. Současně upozorňuje na vyšší cenovou úroveň montáže, demontáže a zednického zapravení.

Důsledky konečnosti podkladů

- Seznam podkladů je považován za konečný; chybějící smlouvy, objednávky, výběrové podklady, předávací protokoly a sesouhlasení jsou promítnuty přímo do auditního závěru o omezené průkaznosti.
- U Kubína absence samostatného textu SoD č. 212000118 omezuje ověření smluvní ceny, rozsahu a režimu změn, přestože věcné převzetí prací doloženo je.
- U Vávry a Foltýna nelze bez písemného zadání a převzetí zpětně plně prokázat schválení nákupu, formální oprávnění plnění a kontrolu ceny před úhradou faktury.
- U Kulíka Náměstí 20 zůstává neuzavřen rozdíl mezi smluvní cenou dodavatele a částkou fakturovanou TEDOS městu.
- Systémové doporučení pro další období: sjednotit dokladovou stopu malé stavební zakázky, zejména zadání potřeby, výběr dodavatele, smlouvu nebo objednávku, rozpočet, změny, převzetí, fakturu a zaúčtování.

Zdroje a podklady

Tabulka 97 Zdroje a podklady pro posouzení roku 2022

Podklad	Rozsah využití	Poznámka
Přijaté_faktury 2022(4).pdf	Celoroční sestava přijatých faktur 2022.	Použito pro roční kontext a četnost dodavatelů.
Přijaté_faktury ke kontrole 2022.pdf	Seznam pěti vybraných faktur ke kontrole.	Použito pro vymezení vzorku a základní částky.
22000254_Kubín.pdf	Faktura, předávací protokol, odkaz na SoD č. 212000118.	Použito pro posouzení Kapucínská 17.

Podklad	Rozsah využití	Poznámka
22000983_Vávra.pdf	Faktura za instalační materiál s položkovým výčtem.	Použito pro věcnou identifikaci nákupu materiálu.
22001055_Foltýn.pdf	Faktura, výstupní faktura TEDOS městu, položkový rozpočet.	Použito pro posouzení BUS Bezručova.
22001524_Kulík.pdf, Kulík 2.pdf	Faktura, záloha, SoD č. 222000038, rozpočet, správní podklady, předávací protokol.	Použito pro BD Náměstí 29.
22001581_Kulík.pdf, Kulík 3.pdf	Faktura, záloha, SoD č. 222000037, rozpočet, správní podklady, výstupní fakturace TEDOS městu.	Použito pro BD Náměstí 20.
Kubín Dušan.pdf, Kubín Dušan ceník 2023.pdf, dodatky	Rámcová smlouva a pozdější cenové/dodatkové podklady.	Použito jako kontext smluvního vztahu s Kubínem.
Zákon č. 134/2016 Sb., zákon č. 340/2015 Sb., občanský zákoník	Auditní metodický rámec transparentnosti, zveřejnění a smlouvy o dílo.	Bez samostatného právního stanoviska.

9. Rok 2023 – vybrané zakázky a přijaté faktury

Předložený kontrolní vzorek za rok 2023 zahrnuje pět přijatých faktur v celkové hodnotě 3 220 342,99 Kč. Vzorek je hodnotově koncentrován zejména do faktury Jiřího Hrdiny za špaletová okna Husova 4 a do faktury Antonína Foltýna za zemní práce VO Hliniště a Gagarinova. Nejucelenější smluvní rámec je doložen u Zajdina Zahrada s.r.o., kde je předložena smlouva o dílo, dodatek, faktura a předávací protokol. U Hrdiny, Šišky a Foltýna je věcný rozsah plnění identifikovatelný, ale samostatná smlouva o dílo nebo objednávkový titul není v předložené sadě vždy úplně doložen. Seznam podkladů je pro toto auditní posouzení považován za konečný.

Rozsah prověření a metodická poznámka

Toto posouzení vychází ze seznamu všech přijatých faktur za rok 2023, ze seznamu pěti faktur vybraných ke kontrole, z jednotlivých PDF souborů faktur a z předložených smluvních a zakázkových podkladů. U každé vybrané položky bylo posouzeno, zda faktura obsahuje předmět plnění, vazbu na smlouvu nebo objednávku, položkový rozpočet, soupis provedených prací, zjišťovací nebo předávací protokol a případnou navazující fakturaci TEDOS vůči městu. Podklady byly zpracovateli poskytnuty v tištěné, případně elektronické formě.

Absence smlouvy, objednávky, výběrového podkladu, předávacího protokolu, sesouhlasení částek nebo podkladů potřebných pro cenové posouzení je proto hodnocena přímo jako limitace průkaznosti, případně jako auditní zjištění. Posouzení položkových rozpočtů je promítnuto do příslušných podkapitol dodavatelů i do dílčích závěrů.

Přehled kontrolního vzorku

Tabulka 98 Přehled kontrolního vzorku pro rok 2023

Číslo	Dodavatel	Datum	Kč	Předmět podle podkladů	Dostupné přílohy
23000409	Jiří Hrdina	22.03.2023	1 743 012,00	Špaletová okna, Husova 4, Mikulov	Faktura, záloha 1 452 000 Kč, objednávka č. 222000058, starší objednávka č. 202000027, fakturace TEDOS městu
23000515	Radek Šiška	06.05.2023	169 800,00	Oprava kanalizační přípojky Brněnská 2	Faktura 2023126, rozpočtové listy širší zakázky, předávací protokol
23000516	Radek Šiška	06.05.2023	179 900,00	Oprava kanalizační přípojky Brněnská 15	Faktura 2023128, rozpočtové listy širší zakázky, předávací protokol
23001594	Antonín Foltýn	30.11.2023	613 100,51	Zemní práce - VO Hliniště a Gagarinova	Faktura 23113, položkový rozpočet stavby
23001693	Zajdina Zahrada s.r.o.	18.12.2023	514 530,48	Rekonstrukce výsadby kruhových objezdů D52 - Mikulov	Faktura 2023-12-02, SoD ze dne 6.11.2023, dodatek č. 1, rozpočet, předávací protokol

Základní auditní matice

Tabulka 99 Základní auditní matice

Faktura	Dodavatel	Doložené podklady	Auditní vyhodnocení	Dopad na auditní závěr
23000409	Jiří Hrdina	Faktura uvádí akci Špaletová okna, Husova 4, Mikulov, cenu 1 743 012 Kč a zálohu 1 452 000 Kč; doložena je objednávka č. 222000058 s odkazem na SoD a výstupní fakturace TEDOS městu.	Střední průkaznost věcného a ekonomického rámce; samostatný text SoD nebyl doložen.	Bez textu SoD nelze plně ověřit smluvní cenu, rozsah, termíny a změny; vazba na starší objednávku č. 202000027 není částkově uzavřena.
23000515	Radek Šiška	Faktura 2023126 se týká kanalizační přípojky Brněnská 2 v částce 169 800 Kč; soubor obsahuje rozpočtové listy a předávací protokol širší opravy přípojek.	Částečná průkaznost předmětu a provedení; smluvní nebo objednávkový titul vůči dodavateli nebyl doložen.	Platba proběhla 19.05.2023, zatímco předávací protokol širšího díla je datován 15.08.2023; vztah dílčí faktury k celku je nutné hodnotit s výhradou.

Faktura	Dodavatel	Doložené podklady	Auditní vyhodnocení	Dopad na auditní závěr
23000516	Radek Šiška	Faktura 2023128 se týká kanalizační přípojky Brněnská 15 v částce 179 900 Kč; soubor obsahuje rozpočtové listy a stejný předávací protokol širší opravy.	Částečná průkaznost předmětu a provedení; smluvní nebo objednávkový titul vůči dodavateli nebyl doložen.	Stejně jako u faktury 23000515 je formální kontrolní stopa slabší a vazba k celkové výstupní fakturaci TEDOS městu zůstává předmětem položkového prověření.
23001594	Antonín Foltýn	Faktura 23113 je vystavena na 613 100,51 Kč za zemní práce VO Hliniště a Gagarinova; přiložen je položkový rozpočet se stejnou cenou bez DPH.	Dobrá cenová identifikace podle položkového rozpočtu; smlouva, objednávka ani předávací protokol nebyly doloženy.	Bez smluvního nebo objednávkového titulu nelze plně ověřit zadání, termín, převzetí a kontrolu ceny před úhradou.
23001693	Zajdina Zahrada s.r.o.	Smlouva o dílo ze dne 6.11.2023 stanoví cenu 824 608 Kč bez DPH; dodatek č. 1 prodlužuje termín do 15.12.2023. Faktura činí 425 231,80 Kč bez DPH, 514 530,48 Kč včetně DPH. Předávací protokol je ze dne 18.12.2023.	Vysoká smluvní průkaznost; věcné převzetí je doloženo s uvedením nedodělků.	Protokol uvádí nedodělky 180 ks trvalek s dohotovením v březnu 2024; dopad nedodělků a více/méně prací je předmětem položkového prověření.

Posouzení jednotlivých dodavatelů

Jiří Hrdina – špaletová okna Husova 4

Faktura č. 23000409 je vystavena na akci Špaletová okna, Husova 4, Mikulov v částce 1 743 012 Kč. Na faktuře je uvedena uhrazená záloha 1 452 000 Kč a částka k úhradě 291 012 Kč. V souboru je dále zařazen přehled přijaté zálohové faktury a objednávka TEDOS č. 222000058 ze dne 10.11.2022 na dodávku a montáž oken Husova 4 dle SoD. Soubor obsahuje také starší objednávku č. 202000027 ze dne 11.12.2020 na výměnu oken a dveří Husova 4 ve výši 959 721 Kč včetně DPH a výstupní fakturu TEDOS městu č. 23110909 na 1 917 334,50 Kč.

- Věcný předmět plnění a ekonomická vazba na fakturaci TEDOS městu jsou identifikovatelné.
- Samostatný text smlouvy o dílo, na který odkazuje objednávka č. 222000058, není v předložené sadě obsažen.
- Rozdíl mezi starší objednávkou č. 202000027 a fakturovanou hodnotou roku 2023 nelze z předložených podkladů uzavřít bez výhrad.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Plné ověření rozpočtu výplní otvorů nebylo možné, protože zpětné ocenění konkrétními dodavateli nebylo v podmínkách posouzení dostupné. Bylo provedeno pouze orientační ověření přepočtem na m² jednotlivých typů otvorů.
- Výplně otvorů se pohybují při horní hranici cen v daném období, avšak s ohledem na atypické prvky je cena hodnocena jako akceptovatelná. Montáž a demontáž oken se jeví jako cenově nadprůměrná, ale vzhledem k neznámému přesnému obsahu prací nelze učinit jednoznačný závěr.

Radek Šiška – oprava přípojek Brněnská

Faktury č. 23000515 a 23000516 jsou vystaveny Radkem Šiškou na opravy přípojek kanalizace Brněnská 2 a Brněnská 15. Částky činí 169 800 Kč a 179 900 Kč, obě v režimu přenesené daňové povinnosti. Soubor obsahuje výstupní fakturu TEDOS městu č. 23111577 ze dne 31.07.2023 na opravu havarijního stavu vodovodní a kanalizační přípojky ul. Brněnská ve výši 1 460 513,60 Kč, rozpočtové listy k více adresám v ulici Brněnská a protokol o předání a převzetí díla ze dne 15.08.2023 bez vad a nedodělků.

- Faktury obsahují konkrétní adresy a základní popis provedených prací.
- Předložený protokol se vztahuje k širší opravě havarijního stavu přípojek na ulici Brněnská, nikoli výslovně pouze ke dvěma vybraným fakturám.
- Samostatná smlouva nebo objednávka vůči Radku Šiškovi nebyla v předložené sadě obsažena; průkaznost formálního zadání je proto omezená.

Posouzení položkového rozpočtu:

- U faktury 23000515 k ul. Brněnská 2 byl rozpočet přeceněn v cenové úrovni RTS 2023/01. Komparace prokázala pouze minimální odchylky; původní cena činila 279 000,16 Kč, kontrolní cena 272 661,57 Kč, rozdíl 6 338,59 Kč, tj. zakázka byla dražší o 2,32 %.
- U faktury 23000516 k ul. Brněnská 15 byl rozpočet rovněž přeceněn v cenové úrovni RTS 2023/01. Komparace prokázala pouze minimální odchylky; původní cena činila 247 140,58 Kč, kontrolní cena 240 707,47 Kč, rozdíl 6 433,11 Kč, tj. zakázka byla dražší o 2,67 %.
- Jednotkové ceny se podle provedeného posouzení pohybují v akceptovatelné toleranci vůči cenové úrovni RTS 2023/01.

Antonín Foltýn – VO Hliniště a Gagarinova

Faktura č. 23001594 dodavatele Antonína Foltýna je vystavena na 613 100,51 Kč za zemní práce k veřejnému osvětlení na ulicích Hliniště a Gagarinova v Mikulově. Příložený položkový rozpočet stavby uvádí stejnou cenu celkem bez DPH 613 100,51 Kč a je členěn na zemní práce, svislé a kompletní konstrukce, komunikace, trubní vedení, doplňující práce na komunikaci, montáže a přesuny sutí.

- Fakturovaná částka je podpořena položkovým rozpočtem ve stejné výši.
- Smlouva, objednávka ani předávací protokol nebyly v předložené sadě obsaženy.
- Při konečnosti podkladů je cenová identifikace lepší než formální dokladová stopa zadání a převzetí plnění.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Položkový rozpočet „VO – Hliniště a Gagarinova“ byl přeceněn v cenové úrovni RTS 2023/01.
- Komparace prokázala pouze minimální odchylky; původní cena činila 613 100,51 Kč, kontrolní cena 622 940,54 Kč, rozdíl -9 840,03 Kč, tj. zakázka byla levnější o 1,58 %. Jednotkové ceny jsou v akceptovatelné toleranci.

Zajdina Zahrada s.r.o. - kruhové objezdy D52

Faktura č. 23001693 společnosti Zajdina Zahrada s.r.o. je vystavena na 425 231,80 Kč bez DPH, tj. 514 530,48 Kč včetně DPH, na základě smlouvy o dílo ze dne 6.11.2023 včetně více/méně prací dle přiloženého odsouhlaseného soupisu prací. Smlouva o dílo stanoví předmět jako rekonstrukci výsadby kruhových objezdů na ulici 28. října – Jiráskova a 28. října - K Vápence v Mikulově a cenu 824 608 Kč bez DPH, 997 776 Kč včetně DPH. Dodatek č. 1 ze dne 27.11.2023 prodlužuje termín dokončení do 15.12.2023.

- Smlouva, dodatek, faktura, rozpočtový podklad a předávací protokol tvoří ucelenou smluvní stopu.
- Předávací protokol ze dne 18.12.2023 uvádí dokončení stavby 14.12.2023 a současně nedodělky: chybějící množství trvalek v počtu 180 ks s dohotovením v březnu 2024.

- Fakturovaná částka je nižší než smluvní cena; dopad více/méně prací a nedodělků nebyl na základě předložených podkladů plně uzavřen.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Byla provedena orientační kontrola rozpočtu se závěrem, že rozpočet jako celek je akceptovatelný.
- Výraznější odchylka byla zjištěna u položky hnojení umělým hnojivem, kde rozpočet uvažuje cenu 318 750 Kč/t, zatímco RTS 23/I uvádí 21 000 Kč/t, RTS 23/II 33 000 Kč/t a CS ÚRS 2023 přibližně 25-56 tis. Kč/t. V absolutním vyjádření však jde o položku 10 072,50 Kč, která nepředstavuje významný podíl na celé zakázce.

Celkové auditní hodnocení

U všech pěti vybraných faktur byl doložen alespoň základní předmět plnění. Nejsilnější smluvní průkaznost vykazuje zakázka Zajdina Zahrada s.r.o., kde jsou doloženy smlouva o dílo, dodatek a předávací protokol, byť s uvedením nedodělků. U Foltýna je doložen položkový rozpočet odpovídající fakturované částce, avšak bez samostatného smluvního nebo objednávkového titulu a bez protokolu o převzetí. U Šišky je doložen věcný rozsah dvou dílčích faktur a širší předávací protokol, avšak nikoli samostatná objednávka nebo smlouva vůči dodavateli. U Hrdiny je doložena ekonomická vazba na fakturaci TEDOS městu a objednávkové listy, ale nikoli text SoD, na který odkazuje objednávka č. 222000058.

Za zvýšeně důležitou zpracovatel považuje ekonomickou vazbu mezi přijatými fakturami dodavatelů a výstupní fakturací TEDOS vůči městu. Tato vazba je patrná zejména u Hrdiny a Šišky. Bez položkového sesouhlasení nelze plně rozlišit, které částky představují subdodávku, vlastní výkony TEDOS, materiál, režijní náklady, DPH nebo jiný ekonomický režim TEDOS.

Při konečnosti předložených podkladů zpracovatel uzavírá, že kontrolní vzorek roku 2023 vykazuje smíšenou míru průkaznosti. U Zajdina Zahrada s.r.o. je smluvní a předávací dokumentace doložena nejlépe, avšak s auditní výhradou k nedodělkům a více/méně pracím. U Hrdiny, Šišky a Foltýna je věcné plnění identifikovatelné, ale formální dokladová stopa smlouvy, objednávky nebo převzetí je neúplná. Zjištění nesměřuje samo o sobě ke konstatování ne hospodárnosti, ale k závěru o nejednotné průkaznosti zadání, cenové opory a převzetí plnění.

Posouzení položkových rozpočtů

- Rozpočtové posouzení u roku 2023 převážně snižuje cenové riziko. U faktur Radka Šišky a Antonína Foltýna byly zjištěny pouze minimální odchylky vůči RTS 2023/01 a u Zajdina Zahrada byl rozpočet jako celek hodnocen jako akceptovatelný.
- U Jiřího Hrdiny nebylo možné provést plné ověření rozpočtu výplní otvorů; orientační posouzení však neshledalo důvod k jednoznačnému závěru o nepřiměřenosti ceny, přestože montáž a demontáž oken se jeví cenově nadprůměrně.

Zdroje a podklady

Tabulka 100 Zdroje a podklady pro posouzení roku 2023

Podklad	Rozsah využití	Poznámka
Přijaté_faktury 2023(4).pdf	Celoroční sestava přijatých faktur 2023.	Použito pro roční kontext a četnost dodavatelů.
Přijaté_faktury ke kontrole 2023.pdf	Seznam pěti vybraných faktur ke kontrole.	Použito pro vymezení vzorku a základní částky.
23000409_Hrdina.pdf	Faktura, zálohová faktura, objednávky, výstupní faktura TEDOS městu.	Použito pro posouzení Husova 4.

Podklad	Rozsah využití	Poznámka
23000515_23000516_Šiška.pdf	Dvě faktury, výstupní faktura TEDOS městu, položkové rozpočty, předávací protokol.	Použito pro Brněnská 2 a Brněnská 15.
23001594_Foltýn.pdf	Faktura a položkový rozpočet k VO Hlinišť a Gagarinova.	Použito pro posouzení zemních prací.
Zajdina zahrada.pdf	Smlouva o dílo, dodatek č. 1, rozpočtové a správní podklady, předávací protokol.	Použito pro smluvní rámec rekonstrukce výsadeb.
23001693_Zajdina Zahrada.pdf	Faktura 2023-12-02 na 514 530,48 Kč včetně DPH.	Použito pro párování faktury na SoD ze dne 6.11.2023.
Zákon č. 134/2016 Sb., zákon č. 340/2015 Sb., občanský zákoník	Auditní metodický rámec transparentnosti, zveřejnění a smlouvy o dílo.	Bez samostatného právního stanoviska.

10. Rok 2024 – vybrané zakázky a přijaté faktury

Kontrolní vzorek roku 2024 zahrnuje osm přijatých faktur v celkové hodnotě 7 161 705,67 Kč. Vzorek představuje přibližně 13,29 % celkové hodnoty sestavy přijatých faktur roku 2024. Hodnotově nejvýznamnější je faktura Pavla Pindáka za opravu střechy A. Muchy 11, dále faktura Ing. Petry Trulleyové za výměnu oken Nádražní 7/9/11/11a a faktura Radka Šišky za opravu kanalizačních přípojek Kpt. Jaroše 1-4. U části položek je doložena ucelenější stopa faktura – rozpočet – předání – výstupní fakturace městu, u části položek zůstává slabším místem absence samostatného textu smlouvy, objednávky nebo dokladu o výběru dodavatele. Seznam podkladů je pro toto auditní posouzení považován za konečný.

Rozsah prověření a metodická poznámka

Posouzení vychází ze seznamu všech přijatých faktur za rok 2024, ze seznamu osmi faktur vybraných ke kontrole a z konečné sady předložených faktur, smluvních, rozpočtových a navazujících dokladů. U každé vybrané položky bylo posouzeno, zda je doložen předmět plnění, vazba na smlouvu nebo objednávku, cenová či rozpočtová opora, předávací protokol, navazující fakturace TEDOS vůči městu a případné skutečnosti s dopadem na hospodárnost nebo průkaznost. Podklady byly zpracovateli poskytnuty v tištěné, případně elektronické formě.

Absence smlouvy, objednávky, výběrového podkladu, protokolu nebo sesouhlasení částek je proto hodnocena přímo jako limitace průkaznosti nebo auditní zjištění. Samostatné posouzení položkových rozpočtů je zahrnuto do hodnocení cenové přiměřenosti; závěr k tomu, jaká dokladová stopa byla pro rok 2024 k dispozici, zůstává samostatně hodnocen.

Přehled kontrolního vzorku

Tabulka 101 Přehled kontrolního vzorku pro rok 2024

Číslo	Dodavatel	Datum	Kč	Předmět podle podkladů	Dostupné přílohy
24000087	Ing. Petra Trulleyová	31.01.2024	1 964 728,00	Okna BD Nádražní 7/9/11/11a	Faktura, záloha, výstupní fakturace, nabídky, harmonogram, předání, interní poznámka

Číslo	Dodavatel	Datum	Kč	Předmět podle podkladů	Dostupné přílohy
24000148	Radek Šiška	21.02.2024	527 587,00	Kanalizační přípojky Kpt. Jaroše 1-4	Faktura, odkaz na SoD, předání, výstupní fakturace, položkový rozpočet PDF/XLSX
24000278	Antonín Foltýn	19.03.2024	565 844,87	Zemní práce - VO ul. Svobody	Faktura, položkový rozpočet, XLSX podklady k VO Svobody
24000289	Pavel Pindák	24.03.2024	3 457 326,00	Oprava střechy A. Muchy 11	Faktura, záloha, výstupní fakturace, dodatek, statika, rozpočet, registr smluv, předání
24000366	Václav Bzenecký	08.04.2024	115 500,00	Servis plynových spotřebičů v bytech	Faktura se seznamem bytů/adres
24000507	Ondřej Kořenek	30.04.2024	108 692,00	Nátěr fasády A. Muchy 11	Faktura, soupis prací, výstupní fakturace
24000708	Antonín Foltýn	20.06.2024	297 877,80	Odvoz a uložení sutě - středisko 500	Faktura, vážní lístky/doklady, interní poznámka
24001605	David Kramář	20.11.2024	124 150,00	Dokončovací práce byt A. Muchy 2	Faktura a cenová nabídka

Základní auditní matice

Tabulka 102 Základní auditní matice

Faktura	Dodavatel	Doložené podklady	Auditní vyhodnocení	Dopad na závěr
24000087	Ing. Petra Trulleyová	Faktura 1 964 728 Kč uvádí SoD na komplexní výměnu oken Nádražní 7/9/11/11a. Doložena je záloha 1 352 286 Kč, navazující faktura TEDOS městu 2 268 060,29 Kč, záloha města 1 487 500 Kč, cenové nabídky, harmonogram a předávací protokol ze dne 31.01.2024 bez vad a nedodělků.	Střední až dobrá průkaznost věcného provedení a převzetí; slabší je doklad výchozího schválení a ucelené sesouhlasení cenových nabídek na konečnou fakturaci.	Interní poznámka uvádí pochybnosti o schválení akce v plánu oprav a požadavek města na vratku cca 400 tis. Kč; jde o významnou procesní indicii.

Faktura	Dodavatel	Doložené podklady	Auditní vyhodnocení	Dopad na závěr
24000148	Radek Šiška	Faktura 527 587 Kč uvádí smlouvu o dílo ze dne 12.02.2024. Doložen je předávací protokol ze dne 21.02.2024 bez zjevných vad a nedodělků, výstupní faktura TEDOS městu a položkový rozpočet 564 807,04 Kč bez DPH.	Dobrá průkaznost předmětu, převzetí a rozpočtové opory; samotný plný text SoD nebyl v sadě obsažen.	Fakturovaná částka je nižší než rozpočtová cena 564 807,04 Kč bez DPH. Pro cenovou přiměřenost je rozhodující samostatné posouzení položkového rozpočtu zahrnuté v této zprávě.
24000278	Antonín Foltýn	Faktura 565 844,87 Kč za zemní práce VO ul. Svobody je podložena položkovým rozpočtem ve stejné částce; dále jsou doloženy XLSX rozpočty pro VO Svobody v celkové výši 823 056,85 Kč bez DPH a konečný podklad pro město 726 846,71 Kč bez DPH.	Dobrá cenová identifikace dílčí faktury; slabší je smluvní a předávací stopa.	Bez smlouvy, objednávky a protokolu nelze plně ověřit zadání, převzetí a vazbu dílčí faktury na finální rozsah vůči městu.
24000289	Pavel Pindřák	Faktura 3 457 326 Kč za opravu střechy A. Muchy 11, záloha 1 728 663 Kč, výstupní faktura TEDOS městu 3 714 171,37 Kč, dodatek č. 1, statické vyjádření, rozpočet víceprací 79 982 Kč, potvrzení registru smluv a předávací protokol ze dne 22.03.2024.	Vysoká průkaznost převzetí a smluvní stopy; základní SoD není v sadě jako plný text, je však doloženo potvrzení zveřejnění smlouvy v registru.	Rozdíl mezi přijatou fakturou a výstupní fakturací městu činí 256 845,37 Kč; vyžaduje položkové vysvětlení režie, vlastních výkonů nebo dalších nákladů TEDOS.
24000366	Václav Bzenecký	Faktura 115 500 Kč obsahuje rozpis servisních prací na plynových spotřebičích podle bytů a adres.	Částečná průkaznost věcného rozsahu; smlouva, objednávka, soupis odsouhlasený objednatelem a protokol nejsou doloženy.	U opakovaného typu servisních prací je slabší dokladová stopa formálního zadání a kontroly ceny.
24000507	Ondřej Kořenek	Faktura 108 692 Kč za nátěr fasády A. Muchy 11 je doložena soupisem prací v částce 108 692,10 Kč a výstupní fakturou TEDOS městu 119 561,31 Kč.	Dobrá průkaznost věcného rozsahu a vazby na fakturaci městu; slabší je smluvní nebo objednávkový titul.	Rozdíl výstupní fakturace proti přijaté faktuře činí cca 10 %. Bez objednávky/protokol u nelze uzavřít schválení ceny před zahájením.

Faktura	Dodavatel	Doložené podklady	Auditní vyhodnocení	Dopad na závěr
24000708	Antonín Foltýn	Faktura 297 877,80 Kč za uložení sutě 328,24 t při jednotkové ceně 750 Kč/t. Součástí jsou hůře čitelné vážní lístky/doklady k odpadu a interní poznámka zpochybňující reálnost množství a původ odpadu.	Významně oslabená průkaznost věcného rozsahu; účetní doklad existuje, ale interní poznámka zakládá věcné riziko.	Položka má nejvyšší rizikovitost vzorku: bez čitelného sesouhlasení vážních lístků, původce odpadu, objednání a převzetí nelze potvrdit reálnost plnění.
24001605	David Kramář	Faktura 124 150 Kč za dokončovací práce byt A. Muchy 2 je doložena cenovou nabídkou ve stejné částce.	Částečná průkaznost cenové opory; bez smlouvy, objednávky a protokolu.	Cena je podepřena nabídkou, ale chybí formální zadání a převzetí prací.

Posouzení jednotlivých dodavatelů

Ing. Petra Trulleyová - okna Nádražní 7/9/11/11a

Faktura č. 24000087 je vystavena na částku 1 964 728 Kč za komplexní výměnu oken v bytovém domě na ulici Nádražní 7/9/11/11a. Faktura pracuje v režimu přenesené daňové povinnosti a obsahuje odpočet zálohy 1 352 286 Kč. Doložen je rovněž vztah k výstupní faktuře TEDOS městu č. 24110459 v částce 2 268 060,29 Kč a k záloze města 1 487 500 Kč. Předávací protokol ze dne 31.01.2024 uvádí předání akce bez vad a nedodělků.

- Předmět a převzetí díla jsou doloženy lépe než u položek, kde je k dispozici pouze faktura.
- Cenové nabídky a harmonogram podporují věcnou identifikaci zakázky, avšak z předložené sady není jednoznačně sestaveno sesouhlasení všech nabídkových a fakturovaných částek.
- Interní poznámka uvádí pochybnost, zda akce byla schválena v plánu oprav, dále nesoulad s městským úřadem a požadavek na vrátno cca 400 tis. Kč. Zpracovatel tuto informaci hodnotí jako procesní rizikovou indicii, nikoli jako samostatně prokázanou finanční škodu.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Plné ověření rozpočtu výplní otvorů nebylo možné, protože zpětné ocenění konkrétními dodavateli nebylo v podmínkách posouzení dostupné.
- Při orientačním prověření cen výplní nebyla zjištěna odchylka od obvyklých cen. U montáže, demontáže a dalších souvisejících prací nebylo možné provést ani orientační kontrolu, protože rozsah a cena těchto prací nejsou z podkladů známy.

Radek Šiška – kanalizační přípojky Kpt. Jaroše 1-4

Faktura č. 24000148 je vystavena na 527 587 Kč za opravu kanalizačních přípojek Kpt. Jaroše 1-4. Na faktuře i předávacím protokolu je uvedena smlouva o dílo ze dne 12.02.2024. Předávací protokol ze dne 21.02.2024 uvádí předání bez zjevných vad a nedodělků. Položkový rozpočet stavby ze dne 21.01.2024 uvádí cenu 564 807,04 Kč bez DPH, členěnou na SO 01 a SO 02 po 132 048,67 Kč a SO 03 a SO 04 po 150 354,85 Kč.

- Fakturovaná částka je nižší než celkový položkový rozpočet, což samo o sobě nepředstavuje negativní zjištění.
- Plný text smlouvy o dílo nebyl v předložené sadě obsažen; smluvní existence je doložena pouze odkazem na faktuře a protokolu.

- Rozpočtový XLSX a PDF podklad jsou navzájem konzistentní a umožňují položkovou kontrolu jednotkových cen a množství.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Položkový rozpočet „Oprava kanalizačních přípojek Kpt. Jaroše 1-4“ se skládá ze čtyř podrozpočtů a byl přeceněn v cenové úrovni RTS 2024/01.
- Komparace zjistila významné odchylky u části položek. Původní cena činila 564 807,04 Kč, kontrolní cena 455 895,64 Kč; rozdíl činil 108 911,40 Kč, tj. zakázka byla dražší o 23,89 %. V celkovém hodnocení se rozpočet jeví jako silně nadhodnocený přibližně o 24 %.

Antonín Foltýn – VO Svobody a odvoz sutí

U Antonína Foltýna byly ve vzorku roku 2024 posouzeny dvě faktury. Faktura č. 24000278 ve výši 565 844,87 Kč se týká zemních prací k veřejnému osvětlení v ulici Svobody. Příložený položkový rozpočet obsahuje stejnou částku bez DPH. Navazující XLSX rozpočty dokládají širší rozpočtový rámec VO Svobody, a to 823 056,85 Kč bez DPH v jednom podkladu a 726 846,71 Kč bez DPH v konečné verzi pro město po odečtu opravy dlažby.

Faktura č. 24000708 je vystavena na 297 877,80 Kč včetně DPH za uložení sutě ze střediska 500. Fakturované množství činí 328,24 t při jednotkové ceně 750 Kč/t. K této položce byla předložena interní poznámka, podle níž je reálnost fakturovaného odvozu sutí zpochybňována, nebyl zjištěn objednatel za TEDOS ani původce odpadu.

- Faktura 24000278 má dobrou cenovou vazbu na položkový rozpočet, ale bez samostatné smlouvy, objednávky a protokolu je slabší formální kontrolní stopa.
- Faktura 24000708 je nejrizikovější položkou vzorku, protože interní informace přímo zpochybňuje reálnost množství a původ plnění.
- U faktury za suť zůstává i při zohlednění rozpočtového posouzení neprokázaný soulad vážných listků, data, původce odpadu, oprávnění k objednání a ekonomické vazby na konkrétní zakázku nebo středisko.

Posouzení položkového rozpočtu:

- U části VO ul. Svobody byl položkový rozpočet přeceněn v cenové úrovni RTS 2024/01. Původní cena činila 726 846,71 Kč, kontrolní cena 609 314,86 Kč; rozdíl činil 117 531,85 Kč, tj. zakázka byla dražší o 19,29 %. Rozpočet se jeví jako silně nadhodnocený přibližně o 19 %.
- U části odvoz sutě nebylo možné posoudit cenovou nabídku nebo rozpočet, protože nebyly předloženy potřebné podklady. Není zřejmé, odkud suť pochází, a nebylo možné ověřit její množství.

Pavel Pindák – oprava střechy A. Muchy 11

Faktura č. 24000289 je vystavena na 3 457 326 Kč jako doplatek za opravu střechy na zakázce Alfonse Muchy 11. Doložena je zálohová faktura 1 728 663 Kč, výstupní faktura TEDOS městu č. 24110836 v částce 3 714 171,37 Kč, dodatek č. 1 ke smlouvě o dílo ze dne 17.10.2023, statické vyjádření Ing. Adama Kurdíka ze dne 24.01.2024, položkový rozpočet víceprací a předávací protokol ze dne 22.03.2024 bez vad a nedodělků.

- Dodatek č. 1 navyšuje cenu díla o 79 982 Kč bez DPH z důvodu doplnění jedné plné vazby krovu podle statického vyjádření.
- Potvrzení registru smluv uvádí zveřejnění smlouvy k opravě střechy BD Alf. Muchy 11, hodnotu bez DPH 3 457 325 Kč a datum uzavření 17.10.2023.
- Plný text základní smlouvy o dílo není v sadě obsažen; smluvní stopa je však podpořena dodatkem, potvrzením registru smluv a předávacím protokolem.
- Rozdíl mezi přijatou fakturou a výstupní fakturací TEDOS městu činí 256 845,37 Kč a zůstává auditní výhradou k ekonomickému sesouhlasení.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Položkový rozpočet „Alfonse Muchy 11 - výměna střechy“ byl přeceněn v cenové úrovni RTS 2024/01. Komparace zjistila velmi významné odchylky u části položek.

- Původní cena činila 3 714 171,37 Kč, kontrolní cena 2 933 629,23 Kč; rozdíl činil 780 542,14 Kč, tj. zakázka byla dražší o 26,61 %. V celkovém hodnocení se rozpočet jeví jako silně nadhodnocený přibližně o 27 %.
- Šest identifikovaných položek zvyšuje cenu o 666 423,54 Kč bez DPH. Významná je zejména položka jeřábnické práce v částce 401 090,64 Kč bez DPH; posouzení současně upozorňuje, že rozpočet již obsahuje položky přesunu hmot za 89 678,14 Kč bez DPH. Další významnou položkou je montáž lešení v množství 1 m² s jednotkovou cenou 81 898,20 Kč/m² bez DPH.

Václav Bzenecký – servis plynových spotřebičů

Faktura č. 24000366 je vystavena na 115 500 Kč za servisní práce, opravy, čištění, kontrolu a seřízení plynových spotřebičů v bytech. Faktura obsahuje adresní seznam položek s opakující se jednotkovou cenou 1 500 Kč. Samostatná objednávka, rámcová smlouva, protokol o převzetí nebo potvrzení provedení u jednotlivých bytů nebyly v předložené sadě obsaženy.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Podrobné posouzení cenové nabídky nebo rozpočtu nebylo možné, protože podklady nebyly předloženy v potřebné podrobnosti.
- Sazba 1 500 Kč za provedení servisních prací u jedné bytové jednotky je podle provedeného posouzení akceptovatelná.

Ondřej Kořenek – nátěr fasády A. Muchy 11

Faktura č. 24000507 je vystavena na 108 692 Kč za nátěr fasády na akci Alfonse Muchy 11. Přiložený soupis prací uvádí nátěr fasády 335,22 m² x 260 Kč, omytí WAP 335,22 m² x 45 Kč, oblepování a zakrývání 15 hodin x 350 Kč a materiál, celkem 108 692,10 Kč. Doložena je také výstupní faktura TEDOS městu v částce 119 561,31 Kč.

- Věcný rozsah a cenová skladba jsou doloženy soupisem prací.
- Výstupní fakturace městu je vyšší o 10 869,31 Kč, tedy cca o 10,00 % proti přijaté faktuře.
- Smluvní nebo objednávkový titul a předávací protokol nebyly v sadě obsaženy.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Posouzení cenové nabídky nebo rozpočtu nebylo možné, protože podklady nebyly předloženy v potřebné podrobnosti a chybí přesná specifikace materiálů.

David Kramář – dokončovací práce byt A. Muchy 2

Faktura č. 24001605 je vystavena na 124 150 Kč za stavební a dokončovací práce v bytě č. 5, A. Muchy 2, Mikulov. Přiložená cenová nabídka obsahuje položky vinylová podlaha včetně lišt, sádkokartonová příčka, dlažba, obklad, příčka Porfix, usazení sprchové vaničky, nivelační stěrka, přesun hmot a další práce, celkem 124 150 Kč. Cena je uvedena bez materiálů typu vinyl, dlažba, obklad, sprchová vanička a lišty.

- Fakturovaná cena odpovídá předložené cenové nabídce.
- Dokladová stopa neobsahuje smlouvu, objednávku, předávací protokol ani výstupní fakturaci městu.
- Při konečnosti podkladů je položka hodnotitelná jako cenově doložená nabídkou, ale formálně slabší.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Posouzení cenové nabídky nebo rozpočtu nebylo možné, protože podklady nebyly předloženy v potřebné podrobnosti a chybí přesná specifikace materiálů.

Celkové auditní hodnocení

Kontrolní vzorek roku 2024 vykazuje vyšší hodnotovou koncentraci než vzorky předchozích let. Největší položka Pavla Pindáka představuje téměř polovinu hodnoty vzorku. Z pohledu průkaznosti je nejlépe doložen soubor Pindák, kde jsou kromě faktury doloženy také dodatek ke smlouvě, statické vyjádření, rozpočet víceprací,

potvrzení registru smluv a předávací protokol. U Trulleyové a Šišky je doložena faktická realizace a převzetí; u Trulleyové však interní poznámka zakládá podstatné procesní riziko schválení akce. U Foltýna je nutné oddělit fakturu za VO Svobody s rozpočtovou oporou od faktury za suť, která má významně zvýšené riziko.

Za pozitivní lze považovat, že u významných stavebních položek byly často doloženy rozpočtové podklady a u některých také předávací protokoly. Za systémově slabé místo zpracovatel považuje nejednotnost dokladové složky: u obdobných zakázek se liší dostupnost smlouvy, objednávky, rozpočtu, protokolu, výstupní fakturace městu i interního schválení. Tato nejednotnost snižuje přezkoumatelnost hospodárnosti a odpovědnosti za zadání.

Při konečnosti předložených podkladů zpracovatel uzavírá, že u většiny vybraných faktur je doložen základní věcný předmět a u části položek také rozpočtová nebo předávací dokumentace. Dokladová stopa však není jednotná. Nejvýznamnější rizikové body představují procesní pochybnosti u zakázky výměny oken Nádražní 7/9/11/11a, absence plného textu některých smluv nebo objednávek a věcné zpochybnění faktury 24000708 za uložení sutě. Z předložených podkladů nelze paušálně dovodit ne hospodárnost celého vzorku, ale u vybraných položek je prokazatelnost zadání, schválení, převzetí nebo ekonomického sesouhlasení omezená.

Posouzení položkových rozpočtů

- U Radka Šišky byl rozpočet kanalizačních přípojek vyhodnocen jako silně nadhodnocený přibližně o 24 %, u Antonína Foltýna – VO Svobody přibližně o 19 % a u Pavla Pindáka - A. Muchy 11 přibližně o 27 %.
- Nejvýznamnější cenové riziko představuje rozpočet Pavla Pindáka, kde rozdíl mezi původní a kontrolní cenou činí 780 542,14 Kč a šest identifikovaných položek navyšuje cenu o 666 423,54 Kč bez DPH. Toto zjištění podstatně posiluje potřebu ekonomického sesouhlasení přijaté faktury a výstupní fakturace městu.
- U Ing. Petry Trulleyové nebyla při orientační kontrole výplní zjištěna odchylka od obvyklých cen, avšak montáž, demontáž a související práce nebylo možné ověřit. U Bzeneckého je sazba 1 500 Kč za servisní práce v bytové jednotce hodnocena jako akceptovatelná.

Důsledky konečnosti podkladů

- Chybějící plné texty smluv, objednávky nebo výběrové podklady nejsou předmětem dalšího vyžádání a jsou promítnuty přímo do závěru o omezené průkaznosti.
- U Trulleyové je třeba auditně odlišit doložené předání bez vad od procesní otázky, zda akce byla řádně schválena v plánu oprav a odsouhlasena městem.
- U Šišky je věcný a rozpočtový podklad dostatečně identifikovatelný, avšak plný text smlouvy o dílo nebyl doložen.
- U Pindáka je smluvní stopa podpořena dodatkem a registrem smluv, ale položkové sesouhlasení mezi subdodávkou a fakturací městu zůstává významnou auditní výhradou.
- U Foltýnovy faktury za suť zůstává vzhledem k interním pochybnostem neprokázáno úplné věcné sesouhlasení dokladů k odpadu; reálnost plnění proto nelze uzavřít bez výhrady.
- U Bzeneckého, Kořenka a Kramáře je vhodné systémově posílit formální doklady zadání a převzetí i u menších opakovaných nebo doplňkových prací.

Zdroje a podklady

Tabulka 103 Zdroje a podklady pro posouzení roku 2024

Podklad	Rozsah využití	Poznámka
Přijaté_faktury 2024(5).pdf	Celoroční sestava přijatých faktur 2024.	Použito pro roční kontext a četnost dodavatelů.
Přijaté_faktury ke kontrole 2024(1).pdf	Seznam osmi vybraných faktur ke kontrole.	Použito pro vymezení kontrolního vzorku.

Podklad	Rozsah využití	Poznámka
24000087_Trulleyová(1).pdf a navazující přílohy	Faktura, záloha, výstupní fakturace městu, cenové nabídky, harmonogram, předávací protokol.	Použito pro posouzení výměny oken Nádražní 7/9/11/11a.
24000148_Šiška(1).pdf, KptJaroše 4 - kanalizační přípojka, XLSX rozpočet	Faktura, předávací protokol, výstupní fakturace městu, položkový rozpočet.	Použito pro posouzení Kpt. Jaroše 1-4.
24000278_Foltýn(1).pdf, VO - Svobody TEDOS XLSX	Faktura a rozpočtové podklady k VO Svobody.	Použito pro posouzení zemních prací a vazby na rozpočet pro město.
24000289_Pindák(1).pdf, Pindák (1).pdf, info.docx	Faktura, záloha, dodatek ke smlouvě, statické vyjádření, rozpočet víceprací, registr smluv, předávací protokol, interní poznámka.	Použito pro posouzení opravy střechy A. Muchy 11.
24000366_Bzenecký(1).pdf	Faktura se seznamem servisovaných bytů.	Použito pro posouzení servisních prací plynových spotřebičů.
24000507_Kořenek(1).pdf	Faktura, soupis prací, výstupní faktura TEDOS městu.	Použito pro posouzení nátěru fasády A. Muchy 11.
24000708_Foltýn(1).pdf, 24_7.docx	Faktura za uložení sutě, vážní lístky/doklady, interní poznámka.	Použito pro posouzení rizika reálnosti plnění.
24001605_Kramář(1).pdf	Faktura a cenová nabídka dokončovacích prací.	Použito pro posouzení bytu A. Muchy 2.
Občanský zákoník, zákon č. 134/2016 Sb., zákon č. 340/2015 Sb.	Auditní metodický rámec smlouvy o dílo, transparentnosti a registru smluv.	Bez samostatného právního stanoviska.

11. Rok 2025 – vybrané zakázky a přijaté faktury

Kontrolní posouzení roku 2025 zahrnuje šest faktur vybraných v kontrolním seznamu a jeden samostatně posuzovaný zakázkový okruh HITL. Kontrolní vzorek má hodnotu 3 705 140,98 Kč a představuje přibližně 4,896 % celkové hodnoty sestavy přijatých faktur roku 2025. Dokumentace k tomuto roku se významně zlepšuje. U HODOSTAV, HITL a Vojtěcha Vymyslického je doložena soutěžní, smluvní nebo rozpočtová stopa. U Marka Povolného, Františka Sobotky a TreeWorker Moravia zůstávají limity zejména v konkrétní objednávkové, soutěžní nebo předávací dokumentaci. Z posouzených podkladů nelze paušálně dovodit nehospodárnost vzorku, ale nadále je nutné hodnotit nejednotnou kvalitu spisů a slabší zachycení rozhodovacích kroků. Seznam podkladů je pro toto auditní posouzení považován za konečný.

Rozsah prověření a metodická poznámka

Posouzení vychází ze seznamu všech přijatých faktur za rok 2025, ze seznamu faktur vybraných ke kontrole a ze souboru faktur, smluvních, rozpočtových, objednávkových, předávacích a navazujících dokladů poskytnutých v tištěné, případně elektronické formě. U každé vybrané položky bylo posouzeno zejména smluvní nebo objednávkové krytí, předmět plnění, základní vazba na fakturovanou částku, transparentnost výběru dodavatele, přiměřenost ceny a návaznost na výstupní fakturaci městu, pokud byla u dané položky relevantní.

Závěry jsou formulovány podle obsahu doloženého spisu. Pokud určitá část dokumentace chybí nebo je zachycena pouze interním vysvětlením, je tato skutečnost hodnocena jako limit průkaznosti. Samostatné posouzení položkových rozpočtů je promítnuto do dílčích závěrů k cenové přiměřenosti tam, kde byl rozpočet poskytnut v potřebné podrobnosti.

Přehled kontrolního vzorku

Tabulka 104 Přehled kontrolního vzorku pro rok 2025

Číslo	Dodavatel	Datum	Kč	Předmět podle podkladů	Dostupné přílohy
25000644	HODOSTAV s.r.o.	13.05.2025	224 058,27	Anglické dvorky	Poptávka, tři nabídky, záznam o vyhodnocení, SoD, výkazy výměr, záloha, konečná faktura, předávací dokumentace.
25000668	Marek Povolný	03.06.2025	187 876,00	Opravy bytu Vídeňská 2	Faktura, standardy oprav bytů, interní vysvětlení a fotodokumentace.
25000730	Vojtěch Vymyslický	20.06.2025	109 379,16	Komunikace a související práce	SoD, cenové nabídky, rozpočty, předání staveniště, předávací dokumenty, fakturační podklady.
25000933	HITL, s.r.o.	23.07.2025	2 479 290,00	Nákup techniky	Poptávková řízení, protokoly o výběru, kupní smlouva, faktura a technické/pojistné doklady.
25001447	Vojtěch Vymyslický	22.10.2025	199 087,55	K Vápence – navazující práce	Položkový rozpočet, související technické a fakturační podklady.
25001480	František Sobotka	30.10.2025	88 000,00	Koupelna Nádražní 11A	Faktura dodavatele, výstupní fakturace městu a interní vysvětlení ekonomického promítnutí do nájemného.
25001744	TreeWorker Moravia, s.r.o.	16.12.2025	417 450,00	Arboristické práce	Faktura dodavatele, výstupní fakturace městu a interní popis zadání/koordinace prací.

Doložení soutěžení dodavatelů není ve vzorku roku 2025 jednotné. U zakázky HODOSTAV je doložen záznam o vyhodnocení tří nabídek a výběr nejnižší nabídky. U nákupu techniky HITL jsou doložena dvě samostatná poptávková řízení, vždy se třemi nabídkami a protokolem o výběru dodavatele. U zakázky Vojtěcha Vymyslického je doloženo získání dvou srovnatelných nabídek na kompletní rozsah a jedné dílčí nabídky pouze na chodníky; srovnatelnost soutěžního podkladu je proto omezená, ale nejde o situaci bez doloženého tržního oslovení. U Marka Povolného nebyly nabídky ve spisu doloženy; interní poznámka výslovně uvádí, že složka s nabídkami nebyla dohledána. U Františka Sobotky podklady směřují spíše k individuální opravě bytu na základě požadavku nájemníka a ekonomickému promítnutí do nájemného, nikoliv k soutěžnímu postupu TEDOS. U TreeWorker Moravia je doloženo, že konkrétní zadání vycházelo primárně ze strany příslušné úřednice městského úřadu.

Základní auditní matice

Tabulka 105 Základní auditní matice

Faktura	Dodavatel	Doložené podklady	Auditní vyhodnocení	Dopad na závěr
25000644	HODOSTAV s.r.o.	Doložena byla poptávka, tři cenové nabídky, záznam o vyhodnocení, smlouva o dílo, položkové rozpočty, zálohová faktura, konečná faktura f/250012 a předávací dokumentace.	Záznam uvádí tři nabídky a výběr nejnižší ceny. Faktura odpovídá smluvní ceně 153 072,46 Kč bez DPH navýšené o vícepráce 32 099,66 Kč bez DPH; současně je v ní zohledněna záloha 40 000 Kč.	Riziko se hodnotí jako nízké až střední. Formální riziko k vícepracím a terminologická nepřesnost ve smlouvě, která používá obecné označení obnovy povrchu parkovacího stání. Rozsah fakturovaných prací byl menší než objem prací v předloženém rozpočtu.
25000668	Marek Povolný	Doložena byla faktura 3062025, standardy oprav bytů, interní vysvětlení a fotodokumentace bytu. Interní poznámka sama uvádí, že nabídky Povolný/Kramář nebyly ve složce dohledány.	Podklady podporují věcný účel opravy bytu a obecný technický rámec, nikoliv však konkrétní soutěžení, položkový rozpočet, objednávku ani předávací protokol ke konkrétnímu rozsahu.	Riziko se hodnotí jako střední. Částka není hodnotově dominantní, ale průkaznost ceny a výběru dodavatele je omezená.
25000730 / 25001447	Vojtěch Vymyslický	Doložena byla smlouva o dílo k opravě komunikací a chodníků v průmyslové zóně, předání staveniště, předávací dokumenty, položkové rozpočty, cenové nabídky a související fakturační podklady.	Dokumentace významně posiluje smluvní, technickou i realizační stopu. Existují minimálně dvě cenové nabídky ke kompletnímu rozsahu a jedna dílčí nabídka k chodníkům; srovnatelnost nabídek proto není úplná. Rozpočtové posouzení ukazuje ceny v akceptovatelné toleranci.	Riziko je střední. Není dána přímá indicie cenové nepřiměřenosti, ale zůstává potřeba přesně oddělit původní rozsah, navazující práce, fakturaci TEDOS městu a případné změny.
25000933	HITL, s.r.o.	Doložena byla dvě poptávková řízení, protokoly o výběru dodavatele, kupní smlouva a faktura 250100568. U elektrického vozidla byly uvedeny tři nabídky 1 813 250 Kč, 1 732 215 Kč a 1 499 000 Kč bez DPH. U sekacího traktoru byly uvedeny tři nabídky 574 000 Kč, 849 000 Kč a 550 000 Kč bez DPH.	Výběr dodavatele je dokumentován. HITL předložil nejnižší cenu u obou částí při splnění požadovaných parametrů a šlo o předváděcí stroje. Kupní smlouva a faktura odpovídají součtu 2 049 000 Kč bez DPH a 2 479 290 Kč včetně DPH.	Riziko je nízké. Jde o nejlépe doložený proces soutěžení ve vzorku roku 2025.

Faktura	Dodavatel	Doložené podklady	Auditní vyhodnocení	Dopad na závěr
25001480	František Sobotka	Doložena byla faktura 250100026 na 88 000 Kč za rekonstrukci koupelny na adrese Nádražní 11A, výstupní fakturace městu a interní vysvětlení, že částka je ekonomicky promítnuta do nájemného.	Podklady vysvětlují ekonomické promítnutí opravy a potvrzují výši přijaté faktury. Současně z nich plyne, že dodavatel byl vybrán nájemníkem, nikoliv standardním soutěžním postupem TEDOS.	Riziko je střední. U menší částky je věcný účel srozumitelný, ale proces výběru a formální objednávková stopa jsou slabší.
25001744	TreeWorker Moravia, s.r.o.	Doložena byla faktura dodavatele, výstupní fakturace městu a interní popis zadání. Podklady uvádějí, že městem byly osločovány dvě arboristické firmy a že konkrétní zadání a rozdělení prací vznikalo primárně na straně úřednice městského úřadu.	Dokumentace vysvětluje okolnosti plnění, ale současně potvrzuje slabé místo: TEDOS neměl plnou možnost ovlivnit výběr podle ceny, rozsah zadání a kontrolu výsledku. Fakturace byla podle interní informace provedena dle tehdy platného ceníku jako nakoupené služby a materiál navýšené o 20 %.	Riziko zůstává vysoké. Nejde o závěr, že práce nebyly provedeny, ale o nízkou průkaznost transparentního zadání, výběru, převzetí a odpovědnostního nastavení.

Posouzení jednotlivých dodavatelů

HODOSTAV s.r.o. - anglické dvorky

Faktura 25000644 je v roční sestavě uvedena v částce 224 058,27 Kč. K zakázce byla doložena poptávka na dozděnění otvorů anglických dvorků, zásyp a srovnání veřejného chodníku, dále záznamový arch činnosti, smlouva o dílo, výkazy výměr na větší objem prací, než byl ve finále proveden, zálohová faktura, faktura f/250012 a předávací dokumentace.

- Záznamový arch uvádí oslovení Tomáše Havlíka, Adama Kopřivy a HODOSTAV s.r.o.; hodnoticím kritériem byla nejnižší nabídková cena.
- Vyhodnocení uvádí ceny 215 839,61 Kč bez DPH, 160 255,17 Kč bez DPH a 153 072,46 Kč bez DPH; vybrán byl HODOSTAV s.r.o. jako nejnižší nabídka.
- Smlouva o dílo stanoví cenu 153 072,46 Kč bez DPH a zálohu 40 000 Kč. Faktura f/250012 zachycuje smluvní cenu, vícepráce 32 099,66 Kč bez DPH a zohlednění uhrazené zálohy.
- Předávací protokol stavby uvádí, že stavba byla provedena v souladu s cenovou nabídkou, doplněna o vícepráce, úspěšně dokončena dle zadání a při předání nebyly zjištěny závady.
- Zpracovatel hodnotí dokladovou stopu jako dobrou. Dílčí formální riziko zůstává u písemného zachycení víceprací a u terminologické nepřesnosti smlouvy, která v úvodu pracuje s obecným označením obnovy povrchu parkovacího stání. Dále je také nesoulad mezi cenou uvedenou v SoD a v přeložených rozpočtech. Cena SoD je nižší, než jaká vyplývá z předložených rozpočtů, předpokládáme tedy nižší objem provedených prací a vycházíme z předpokladu, že jednotkové ceny zůstaly zachovány. S ohledem na skutečnost, že předložená SoD ve formátu pdf je bez příloh, byly posouzeny pouze předložené rozpočty s větším objemem prací.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Předložený položkový rozpočet „Anglické dvorky“ byl členěn do čtyř podrozpočtů. Oceněný byl pouze rozpočet 03 - Zachování; zbývající rozpočty 01/01 - Dozdívka, 01/02 - Větrací otvory a 02/01 - Anglické

dvorky byly bez cen a jednotkové ceny byly určeny podle rozpočtu 03. Předložené rozpočty byly kalkulovány na větší objem prací, než jaký byl ve skutečnosti proveden.

- Rozpočty byly přeceněny v cenové úrovni RTS 2025/01. Komparace prokázala pouze minimální odchylky; původní cena činila 531 189,86 Kč, kontrolní cena 634 229,24 Kč, rozdíl -103 039,38 Kč, tj. zakázka byla levnější o 16,25 %. Jednotkové ceny jsou v akceptovatelné toleranci.

Marek Povolný – opravy bytu Vídeňská 2

Faktura 25000668 ve výši 187 876 Kč se týká oprav bytu Vídeňská 2. Předložen byl také dokument Standardy oprav bytů, který je použitelný jako obecné technické vodítko pro rozsah oprav. Dodavatel má v roční sestavě osm dokladů za 787 761 Kč, proto je vedle samotné faktury relevantní i opakovanost plnění.

- Interní vysvětlení uvádí, že složka s nabídkami nebyla dohledána a že pro některé odborné profese existují rámcové smlouvy, ty však nebyly v této složce k posuzované faktuře doloženy.
- Fotodokumentace podporuje existenci potřeby zásahu v bytě, ale nenahrazuje konkrétní objednávku, položkový rozpočet ani protokol o převzetí.
- Standardy oprav bytů podporují věcnou přiměřenost typu prací, ale nenahrazují konkrétní objednávku nebo položkový rozpočet.
- Auditní riziko je střední: částka není dominantní, ale dokladová stopa k zadání a převzetí je omezená.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Podrobné posouzení cenové nabídky nebo rozpočtu nebylo možné, protože podklady nebyly předloženy v potřebné podrobnosti.
- U položek typu nivelace podlah nebo nátěry fater je pro cenovou přiměřenost rozhodující množství, tloušťka, počet kusů a specifikace materiálu; tyto údaje nejsou z doložené složky plně ověřitelné.

Vojtěch Vymyslický – komunikace, chodníky a K Vápence

V rámci posouzení byla předložena faktura bez interního označení (daňový doklad č. 25112581) na částku 993 087,67 Kč bez DPH., která dle zakázkového listu obsahovala plnění dle SoD, následné vícepráce a režie. Předložena byla smlouva o dílo k opravě komunikací a chodníků v průmyslové zóně, předání staveniště, předávací dokumenty, rozpočty, cenové nabídky, technické podklady a navazující fakturační dokumentace.

- Smlouva o dílo stanoví místo plnění ulice K Vápence, parcely 3403/1 a 8209/1, dobu plnění od 01.05.2025 do 13.06.2025 a cenu 550 621,21 Kč bez DPH.
- Předání staveniště ze dne 07.05.2025 popisuje opravu výmolů v komunikaci, vyřezání poškozených míst, opravu a zhutnění podloží, nový asfaltový povrch a rozebrání a kompletní předláždění chodníků.
- Zápis z 05.04.2025 uvádí získání dvou cenových nabídek na kompletní opravu cesty a chodníku a jedné dílčí nabídky pouze na předláždění chodníku. Nabídka Vymyslický činila 555 621,21 Kč bez DPH, nabídka Čejka 943 766,34 Kč bez DPH a nabídka Havlík 229 781,40 Kč bez DPH pouze za chodník.
- Konečná faktura (daňový doklad č. 25112581) zahrnuje plnění dle SoD a také vícepráce – oprava zatáčky, navýšení asfaltové směsi a také 20 % režie společnosti TEDOS.
- Riziko je hodnoceno jako střední. Existence smluvního a rozpočtového rámce je doložena, limit zůstává v přesném propojení jednotlivých faktur, výstupní fakturace městu, případných změn rozsahu a porovnatelnosti všech nabídek.

Posouzení položkového rozpočtu:

- K posouzení byl předložen položkový rozpočet „Oprava místních komunikací a chodníků v průmyslové zóně“ členěn do dvou podrozpočtů a přeceněn v cenové úrovni RTS 2025/01. Vedlejší náklady byly posouzeny jako relevantní a převzaty do komparačního rozpočtu.
- Komparace rozpočtu prokázala pouze minimální odchylky; původní cena činila 824 101,94 Kč (bez režie TEDOSU), kontrolní cena 982 003,16 Kč, rozdíl -157 901,22 Kč, tj. zakázka se jeví jako levnější o 16,08 %. Jednotkové ceny jsou v akceptovatelné toleranci.

HITL, s.r.o. - nákup techniky

U nákupu techniky nebylo původně uvedeno interní číslo faktury; v roční sestavě odpovídá položce 25000933 v částce 2 479 290 Kč. Předložena byla poptávková řízení k elektrickému užitkovému vozidlu a sekacímu traktoru a protokoly o výběru dodavatele. Součet 1 499 000 Kč bez DPH a 550 000 Kč bez DPH odpovídá fakturované částce včetně DPH.

Tato zakázka je v rámci posuzovaných vzorků významná tím, že obsahuje doložené informace o soutěžení dodavatelů. Dokladová stopa zachycuje oslovení tří možných dodavatelů u obou pořizovaných typů techniky a odůvodnění výběru předváděcích strojů po praktickém vyzkoušení.

- K elektrickému užitkovému vozidlu bylo doloženo poptávkové řízení s termínem podání nabídek do 09.05.2025, kritériem nejnížší nabídková cena s vahou 100 % a třemi nabídkami: EUROGREEN CZ s.r.o. 1 813 250 Kč bez DPH, KEŘKA s.r.o. 1 732 215 Kč bez DPH a HITL, s.r.o. 1 499 000 Kč bez DPH.
- K sekacímu traktoru bylo doloženo samostatné poptávkové řízení se třemi nabídkami: PEKASS a.s. 574 000 Kč bez DPH, MALCOM CZ s.r.o. 849 000 Kč bez DPH a HITL, s.r.o. 550 000 Kč bez DPH.
- Protokoly o výběru uvádějí výběr HITL jako nejnížší nabídky při splnění požadovaných parametrů; v obou případech šlo o předváděcí stroj s rychlou dostupností.
- Kupní smlouva stanoví cenu 1 499 000 Kč bez DPH za GOUPIL G6 a 550 000 Kč bez DPH za Grillo FD 500, celkem 2 049 000 Kč bez DPH a 2 479 290 Kč včetně DPH. Faktura 250100568 tuto aritmetiku potvrzuje.
- Riziko je hodnoceno jako nízké. Jde o nejlépe doloženou soutěžní stopu ve vzorku roku 2025.

František Sobotka – koupelna Nádražní 11A

Faktura 25001480 je v roční sestavě uvedena v hodnotě 88 000 Kč. Předložené podklady k položce zahrnují fakturační a podpůrné dokumenty označené 25112271, 25_7 a 250100026. Jde o hodnotově menší položku, která však i tak musí mít doložitelný účel, objednání, rozsah a převzetí.

- Interní vysvětlení uvádí, že požadavek na opravu vyšel od nájemníka a že nájemník si vybral dodavatele pana Františka Sobotku.
- Podklady dále uvádějí, že při zvýšení komfortu bydlení je celá částka opravy zohledněna ve výši nájemného dodatkem k nájemní smlouvě, konkrétně mechanismem 88 000 Kč x 10 % / 12 měsíců.
- Tato informace vysvětluje ekonomické promítnutí nákladu, ale nenahrazuje standardní doložení výběru dodavatele, objednávky, položkového rozsahu a převzetí prací.
- Riziko je hodnoceno jako střední až nižší. Hodnota položky je omezená, ale procesní stopa není plně srovnatelná s položkami, u nichž je doloženo poptávkové řízení nebo smlouva o dílo.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Podrobné posouzení cenové nabídky nebo rozpočtu nebylo možné, protože podklady nebyly předloženy v potřebné podrobnosti; chybí informace o množství a přesná specifikace použitých materiálů.

TreeWorker Moravia, s.r.o. - arboristické práce

Faktura 25001744 je v roční sestavě uvedena v částce 417 450 Kč. K položce byla předložena faktura dodavatele a výstupní faktura městu. Dodavatel se v roční sestavě objevuje osmkrát v souhrnné hodnotě 1 017 852 Kč, proto je vedle jednotlivé faktury relevantní i roční kumulace plnění.

- Interní popis uvádí zadání ze strany úřednice městského úřadu Getmore ticket č. 1141 ze dne 28.11.2025 a oslovení dvou arboristů: TreeWorker Moravia a Stromoservis.
- Současně podklad uvádí, že TEDOS dostával finální rozdělení práce mezi arboristy bez možnosti výběru dle ceny a bez možnosti ovlivnit rozsah, přičemž konkrétní práce zahrnovaly více lokalit města.
- Fakturace měla být podle interního popisu provedena dle tehdy platného ceníku jako nakoupené služby a materiál navýšené o 20 %.

- Podklady tedy vysvětlují okolnosti zadání a vztah k městu, ale potvrzují procesní slabinu: odpovědnost za zadání, výběr, kontrolu rozsahu a převzetí nebyla v dokumentaci zachycena jednoznačně.
- Riziko je hodnoceno jako vysoké. Nejde o závěr, že práce nebyly provedeny, ale o nedostatečnou průkaznost transparentního zadání, výběru a kontroly výstupu u hodnotově významnější faktury.

Posouzení položkového rozpočtu:

- Posouzení cenové nabídky nebo rozpočtu nebylo možné, protože podklady nebyly předloženy v potřebné podrobnosti, zejména chybí informace o množství provedených prací.

Celkové auditní hodnocení

Rok 2025 vykazuje v posuzovaném vzorku výrazně rozdílnou kvalitu dokladové stopy. U HODOSTAV, HITL a Vojtěcha Vymyslického dokumentace obsahuje soutěžní, smluvní, rozpočtové nebo předávací prvky. U těchto položek nelze z předložených podkladů dovodit cenové nadhodnocení; u stavebních položek HODOSTAV a Vymyslický navíc rozpočtová komparace nepřinesla významné cenové odchylky v neprospěch TEDOS.

Zároveň nelze uzavřít, že by dokumentační disciplína byla jednotná. U Povolného, Sobotky a TreeWorker Moravia jsou podklady spíše vysvětlující a fakturační než soutěžní a smluvní. U TreeWorker Moravia zůstává nejvýraznější procesní riziko, protože samotné podklady popisují zadání a výběr v režimu, v němž TEDOS neměl standardní kontrolu nad cenovým porovnáním a rozsahem zadání.

Zpracovatel proto hodnotí vzorek roku 2025 jako smíšený. Silnější doklady u části významných položek snižují riziko nesprávných závěrů o nehospodárnosti, avšak zůstává systémové doporučení sjednotit spisovou dokumentaci zakázek tak, aby u každé zakázky byly dohledatelné alespoň: poptávka nebo odůvodnění přímého zadání, srovnání cen, objednávka nebo smlouva, položkový rozpočet, změnové listy, předávací protokol a vazba na výstupní fakturaci městu.

Posouzení položkových rozpočtů

- Rozpočtové posouzení snižuje cenové riziko u HODOSTAV a Vojtěcha Vymyslického, protože u těchto rozpočtů byly zjištěny pouze minimální odchylky vůči RTS 2025/01, resp. zakázky byly v těchto případech levnější, jednotkové ceny se tedy pohybují v akceptovatelné toleranci.
- U Marka Povolného, Františka Sobotky a TreeWorker Moravia zůstává cenové posouzení omezené nebo nemožné pro nedostatečnou podrobnost podkladů. U těchto položek se tedy závěr nemění ve směru potvrzení cenové přiměřenosti; absence množství, specifikace materiálu nebo rozsahu prací zůstává významnou limitací.

Zdroje a podklady

Tabulka 106 Zdroje a podklady pro posouzení roku 2025

Podklad	Rozsah využití	Poznámka
Přijaté_faktury 2025(4).pdf / Přijaté_faktury 2025(3).pdf	Celoroční sestava přijatých faktur 2025.	Použito pro roční objem, počet dokladů a výskyt vybraných dodavatelů.
Přijaté_faktury ke kontrole 2025.pdf	Seznam vybraných faktur ke kontrole.	Použito pro vymezení základního kontrolního vzorku.
HODOSTAV – anglické dvorky	Poptávka, nabídky, záznam o vyhodnocení, SoD, rozpočty, záloha, faktura a předávací dokumentace.	Použito pro posouzení smluvní, cenové a realizační stopy.
Marek Povolný – Vídeňská 2	Faktura, standardy oprav bytů, interní vysvětlení a fotodokumentace.	Použito pro posouzení věcného rámce oprav bytu.
Vojtěch Vymyslický – komunikace a K Vápence	SoD, rozpočty, nabídky, předání staveniště, předávací dokumenty a fakturační podklady.	Použito pro posouzení rozsáhlejšího stavebního okruhu.

Podklad	Rozsah využití	Poznámka
HITL – nákup techniky	Poptávková řízení, protokoly o výběru, kupní smlouva, faktura a technické doklady.	Použito pro posouzení transparentnosti výběru a aritmetické vazby ceny.
Sobotka a TreeWorker Moravia	Faktury, výstupní fakturace městu a interní popisy zadání.	Použito pro posouzení dílčích položek vzorku.

12. Celkové závěry a doporučení zpracovatele

Souhrnné posouzení let 2021 až 2025 potvrzuje, že TEDOS u významné části vybraných položek dokládá věcný účel plnění, fakturační vazbu a v řadě případů také rozpočtové nebo předávací podklady. Dokumentace však není vedena jednotně a u obdobných plnění se výrazně liší míra doložení smlouvy, objednávky, výběru dodavatele, převzetí a změn rozsahu.

Za hlavní systémovou slabinu zpracovatel považuje absenci jednotného zakázkového spisu pro stavební, technické a servisní práce. Tento spis by měl u každé významnější nebo opakované položky obsahovat identifikaci potřeby, rozhodnutí o zadání, způsob výběru dodavatele, cenový podklad, smlouvu nebo objednávku, změnové listy, předání, fakturu a účetní vazbu na středisko, zakázku nebo město.

Samostatnou pozornost vyžaduje oblast soutěžení dodavatelů. S výjimkou zlepšení v roce 2025 nebyla u posuzovaných zakázek doložena úplná dokladová stopa poptávkového nebo soutěžního postupu. Tento stav omezuje možnost zpětně ověřit, zda byl výběr dodavatele proveden transparentně a zda byla cena před zadáním plnění přiměřeně porovnána s trhem.

U výstupní fakturace vůči městu byla identifikována 10% režijní přírážka. Nebyl však doložen podklad, který by prokazoval způsob stanovení její výše, kalkulační základnu, schválení nebo pravidla použití. Pro závěrečné hodnocení to znamená, že rozdíly mezi přijatými fakturami a částkami fakturovanými městu nelze u části zakázek plně uzavřít pouze aritmetickým porovnáním; je nutné doložit také pravidlo pro uplatnění režie.

Tabulka 107 Doporučení zpracovatele

Doporučení	Význam	Priorita
Zavést jednotnou kartu zakázky	Zajistí dohledatelnost potřeby, schválení, výběru, ceny, převzetí a fakturace	Vysoká
U opakovaných dodavatelů nastavit rámcové smlouvy nebo ceníky	Omezí riziko faktické dlouhodobé spolupráce bez pravidelné cenové kontroly	Vysoká
Povinně ukládat cenovou oporu u stavebních a technických prací	Umožní položkově ověřit jednotkové ceny, množství a změny rozsahu	Vysoká
U výstupní fakturace městu vést sesouhlasení	Propojí přijatou fakturu, vlastní výkony TEDOS, režii a fakturaci objednateli	Vysoká
U menších opakovaných prací dokládat objednávku a převzetí	Sníží kumulované riziko u četných dílčích plnění	Střední
Pravidelně analyzovat koncentraci dodavatelů	Umožní průběžně vybírat vzorky k následné kontrole a snižovat závislost na úzkém okruhu subjektů	Střední

Doporučení	Význam	Priorita
Standardizovat soutěžení dodavatelů a přímá zadání	U významnějších, opakovaných nebo stavebních plnění standardně dokládat oslovení více dodavatelů, obdržené nabídky, záznam o vyhodnocení, odůvodnění výběru a schválení odpovědnou osobou. Při přímém zadání bez soutěžení založit písemné odůvodnění a samostatnou cenovou oporu.	Vysoká

Anonymizovaná verze

12. Benchmark s obdobnými komunálními společnostmi

Manažerské shrnutí

Benchmark byl zpracován jako podpůrné srovnání společnosti TEDOS s vybranými komunálními společnostmi obdobně velkých měst. Jeho účelem není vytvořit pomyslné pořadí nejlepších a nejhorších společností, ale zasadit ekonomické a provozní ukazatele TEDOS do širšího kontextu.

Srovnání ukazuje, že TEDOS patří mezi společnosti s širším portfoliem služeb, avšak bez dominantní odpadové složky, která je u části srovnávaných subjektů významným zdrojem obrátu i nákladů. Prosté porovnání zisku, tržeb nebo počtu zaměstnanců proto musí být interpretováno opatrně a vždy ve vazbě na rozsah svěřených činností.

Za nejprezentovatelnější poznatek lze považovat potřebu pravidelného střediskového výkaznictví, sledování fyzických výkonů, produktivity práce a podílu městských a externích tržeb. Tyto prvky by měly být využity při dalším řízení TEDOS a při sestavení jednotného přehledu KPI.

Benchmark byl zpracován výhradně pro společnosti TEDOS Mikulov s.r.o., Služby města Český Krumlov s.r.o., Technické služby Humpolec, s.r.o., Technické služby Kaplice spol. s r.o., Městské služby Rýmařov, s.r.o., Městské služby Vimperk, s.r.o. a Technické služby Třeboň, s.r.o. Primárními podklady jsou účetní závěrky a výroční zprávy za roky 2024 a 2025 poskytnuté pro audit; veřejné zdroje byly použity zejména k ověření rozsahu činností, vlastnického a populačního kontextu. Jednotlivé společnosti nejsou z hlediska portfolia služeb plně zaměnitelné. Některé zajišťují svoz a likvidaci odpadu, tepelné hospodářství, sportoviště nebo kanalizace, zatímco jiné mají část těchto činností organizačně oddělenou. Z tohoto důvodu není benchmark koncipován jako pořadí „nejlepší-nejhorší“. Hodnotí se rozsah činností, vývoj hospodaření, personální a nákladová intenzita a kvalita manažerského výkaznictví.

1. Srovnávaný soubor

Tabulka 108 Srovnávaný soubor měst

Město	Počet obyvatel k 31. 12. 2024	Společnost	Hlavní výnosová báze použitá v benchmarku
Mikulov	7 577	TEDOS Mikulov s.r.o.	tržby
Český Krumlov	12 797	Služby města Český Krumlov s.r.o.	výnosy celkem
Humpolec	11 522	Technické služby Humpolec, s.r.o.	čistý obrát
Kaplice	7 531	Technické služby Kaplice spol. s r.o.	čistý obrát
Rýmařov	7 763	Městské služby Rýmařov, s.r.o.	výnosy celkem
Vimperk	7 289	Městské služby Vimperk, s.r.o.	čistý obrát
Třeboň	8 270	Technické služby Třeboň, s.r.o.	výnosy celkem

Zdroj: Počet obyvatel: ČSÚ, Malý lexikon obcí ČR 2025

Všech sedm měst je pod hranicí 15 tis. obyvatel; vzorek zahrnuje města od přibližně 7,3 tis. do 12,8 tis. obyvatel. Samotná velikost města však nevysvětluje rozdíly v ekonomice společností, protože rozhodující je zejména rozsah svěřených činností.

2. Rozsah komunálních služeb

Tabulka 109 Rozsah komunálních služeb ve srovnávaných městech

Město	Odpady	SD / skládka	Komunikace	Zeleň	VO	Byty	Teplo	Hřbitovy	Sport	Parkování
Mikulov	—	—	•	•	•	•	•	•	•	•
Český Krumlov	•	•	•	○	•	—	—	—	—	—
Humpolec	•	•	•	•	•	•	•	—	•	—
Kaplice	•	•	•	•	•	—	•	—	○	—
Rýmařov	•	•	•	•	•	—	—	•	•	—
Vimperk	•	•	•	•	—	—	○	—	•	—
Třeboň	•	•	•	•	•	—	—	•	○	—

Zdroj: • = činnost doložena jako významná/provozovaná; ○ = související nebo formálně doložená činnost, nikoli jednoznačně hlavní provoz v roce 2025; — = v použitých podkladech nebyla doložena jako činnost společnosti.

TEDOS patří ve srovnávaném souboru k šířeji integrovaným městským společnostem: vedle údržby komunikací, zeleně, veřejného osvětlení a hřbitovů zajišťuje správu městských nemovitostí, parkování, koupaliště a tepelné hospodářství. Naopak svoz a zpracování komunálního odpadu není v předložených podkladech vykazován jako hlavní činnost TEDOS.

Nejširší portfolio ve vzorku mají Humpolec a Rýmařov. Humpolec kombinuje odpadové a tepelné hospodářství, údržbu města, veřejnou zeleň, sportoviště a správu bytových a nebytových prostor; Rýmařov navíc provozuje kanalizační infrastrukturu a ČOV a spravuje hřbitovy, zimní stadion a hřiště.

Český Krumlov, Kaplice, Vimperk a Třeboň mají oproti TEDOS výraznější odpadovou složku. Tato odlišnost je zásadní při interpretaci obrátu, počtu zaměstnanců i majetkové náročnosti a omezuje použitelnost prostého srovnání tržeb na obyvatele nebo tržeb na zaměstnance.

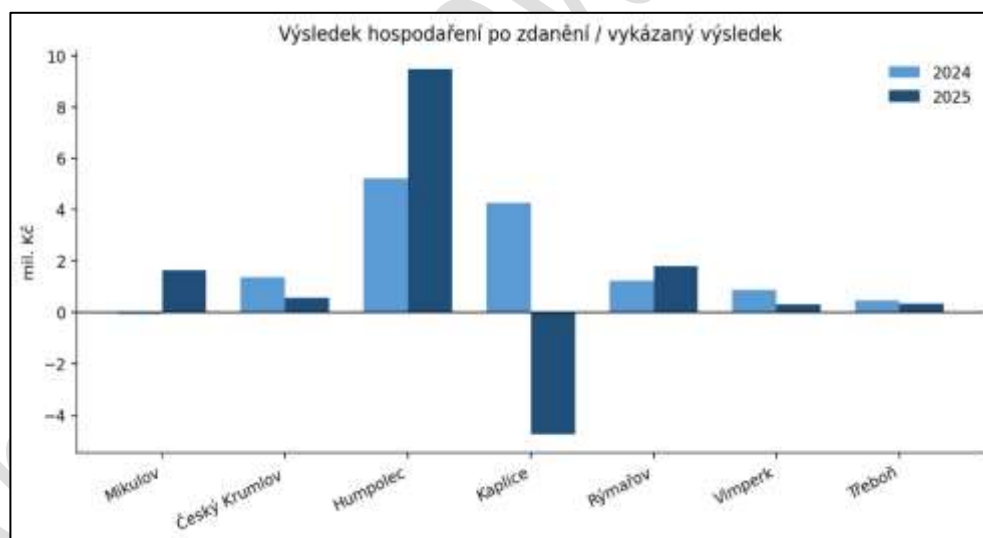
3. Finanční benchmark 2024–2025

Tabulka 110 Finanční benchmark k 2024–2025

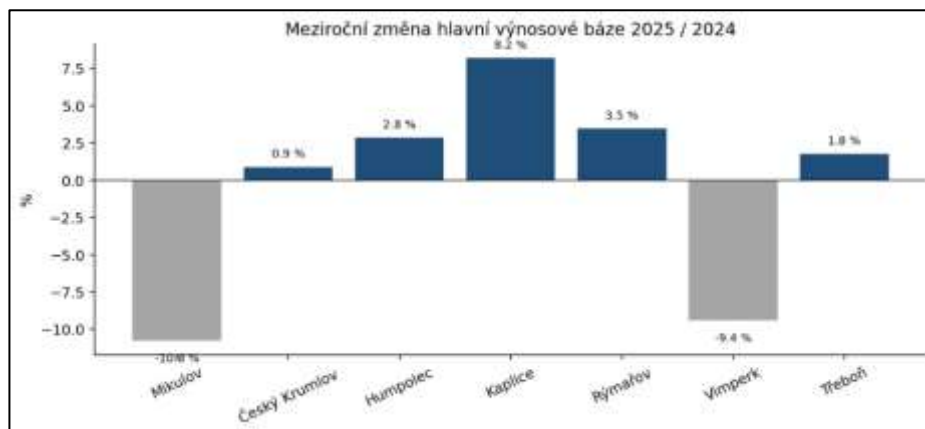
Město	Báze 2024 mil. Kč	VH 2024 mil. Kč	Marže* 2024	Báze 2025 mil. Kč	VH 2025 mil. Kč	Marže* 2025	Změna báze 25/24	Zdroj
Mikulov	80,471	-0,071	-0,09 %	71,800	1,640	2,28 %	-10,8 %	ÚZ / VZ 2024–2025
Český Krumlov	78,089	1,366	1,75 %	78,779	0,559	0,71 %	+0,9 %	ÚZ / VZ 2024–2025
Humpolec	102,952	5,217	5,07 %	105,882	9,487	8,96 %	+2,8 %	ÚZ / VZ 2024–2025

Město	Báze 2024 mil. Kč	VH 2024 mil. Kč	Marže* 2024	Báze 2025 mil. Kč	VH 2025 mil. Kč	Marže* 2025	Změna báze 25/24	Zdroj
Kaplice	104,662	4,274	4,08 %	113,233	-4,757	-4,20 %	+8,2 %	ÚZ / VZ 2024–2025
Rýmařov	99,021	1,237	1,25 %	102,457	1,809	1,77 %	+3,5 %	ÚZ / VZ 2024–2025
Vimperk	41,832	0,881	2,11 %	37,892	0,303	0,80 %	-9,4 %	ÚZ / VZ 2024–2025
Třeboň	53,434	0,469	0,88 %	54,381	0,338	0,62 %	+1,8 %	ÚZ / VZ 2024–2025

Zdroj: * Marže = vykázaný výsledek hospodaření po zdanění / hlavní výnosová báze uvedená v tabulce. Protože zdroje používají rozdílně pojmy „tržby“, „čistý obrat“ a „výnosy celkem“, je ukazatel vhodný zejména pro posouzení trendu uvnitř jednotlivé společnosti, nikoli jako absolutní žebříček mezi společnostmi. Výpočty auditora vycházejí z předaných účetních závěrek a výročních zpráv za roky 2024 a 2025. Poznámka k TEDOS 2025: V textu úvodního slova výroční zprávy jsou uvedeny hodnoty 80,5 mil. Kč tržeb a -71 tis. Kč výsledku, které odpovídají roku 2024. Pro benchmark roku 2025 byly proto použity hodnoty z grafu „Ukazatele hospodaření“ na s. 6 výroční zprávy (tržby 71,8 mil. Kč; EAT 1,640 mil. Kč).



Graf 15 Vývoj hospodářského výsledku ve srovnávaném souboru



Graf 16 Meziroční změna hlavní výnosové báze

V roce 2025 se hospodářský výsledek TEDOS zlepšil z -0,071 mil. Kč na +1,640 mil. Kč, současně však výroční zpráva v grafu hospodářských ukazatelů uvádí pokles tržeb z 80,5 mil. Kč na 71,8 mil. Kč. Ve srovnávaném souboru tak TEDOS v roce 2025 nevykazuje mimořádně vysokou ani zápornou ziskovost; jeho orientační marže podle použité báze činí přibližně 2,3 %.

Nejvyšší kladný výsledek ve vzorku vykázal v roce 2025 Humpolec (9,487 mil. Kč), zatímco Kaplice přešla ze zisku 4,274 mil. Kč v roce 2024 do ztráty 4,757 mil. Kč v roce 2025. Český Krumlov, Rýmařov, Vimperk a Třeboň zůstaly v kladném výsledku, avšak s výrazně rozdílnou úrovní marže. Rozptyl výsledků potvrzuje, že u komunálních společností nelze za normativní cíl považovat jednotnou čistou marži.

U Českého Krumlova zůstaly celkové výnosy meziročně prakticky stabilní (+0,9 %), ale zisk po zdanění klesl z 1,366 mil. Kč na 0,559 mil. Kč. Rýmařov zvýšil výnosy o 3,5 % a výsledek z 1,237 na 1,809 mil. Kč. Třeboň vykázala růst výnosů o 1,8 % při poklesu výsledku z 0,469 na 0,338 mil. Kč.

4. Personální produktivita a intenzita externích služeb

Tabulka 111 Personální produktivita

Město	FTE 2024	Osobní náklady 2024 mil. Kč	Os. náklady/FTE 2024 tis. Kč	FTE 2025	Osobní náklady 2025 mil. Kč	Os. náklady/FTE 2025 tis. Kč
Mikulov	36,0	22,443	623,4	n/d	n/d	n/d
Humpolec	63,0	38,077	604,4	64,0	39,636	619,3
Kaplice	56,0	37,556	670,6	57,0	39,437	691,9
Rýmařov	59,8	n/d	n/d	57,0	n/d	n/d
Třeboň	49,8	28,726	576,8	49,5	29,872	603,5

Zdroj: FTE = průměrný/přepočtený počet zaměstnanců podle zdroje. U Rýmařova je uveden „přepočtený stav vlastních zaměstnanců“; u TEDOS není v předložené výroční zprávě za 2025 počet zaměstnanců zveřejněn.

Tržby na zaměstnance. Za rok 2024 dosáhl TEDOS přibližně 2,24 mil. Kč tržeb na průměrného zaměstnance (80,471 mil. Kč / 36 FTE). Ve stejném roce činil přepočet u Humpolce přibližně 1,63 mil. Kč, u Kaplice 1,87 mil. Kč a u Třeboň 1,07 mil. Kč na FTE. U Rýmařova je přímo ve výroční zprávě uváděna produktivita tržeb 1,226 mil. Kč na vlastní přepočtený stav v roce 2024 a 1,290 mil. Kč v roce 2025. Vyšší hodnota TEDOS však sama o sobě neprokazuje vyšší efektivitu, protože výsledek ovlivňuje struktura služeb, energetické tržby a rozsah outsourcingu.

Tabulka 112 Intenzita externích služeb

Město	Externí služby 2024 mil. Kč	Podíl na bázi 2024	Externí služby 2025 mil. Kč	Podíl na bázi 2025
Mikulov	29,315	36,4 %	n/d	n/d
Humpolec	11,559	11,2 %	13,169	12,4 %
Kaplice	18,547	17,7 %	29,846	26,4 %
Vimperk	8,000	19,1 %	8,833	23,3 %

Zdroj: Podíl = účetní položka „služby“ / hlavní výnosová báze. Srovnání je omezeno odlišnou strukturou výnosů, ale účetní položka je mezi uvedenými společnostmi věcně bližší než celkové počty zaměstnanců.

TEDOS vykázal v roce 2024 nakoupené služby 29,315 mil. Kč, tj. 36,4 % tržeb. Ve stejném přepočtu činil podíl u Humpolce 11,2 %, Kaplice 17,7 % a Vimperka 19,1 %. V roce 2025 podíl externích služeb u Humpolce vzrostl na 12,4 %, u Kaplice na 26,4 % a u Vimperka na 23,3 %. Z dostupných účetních výkazů tedy vyplývá, že TEDOS měl v roce 2024 mezi společnostmi s přímo srovnatelně dostupnou položkou nejvyšší intenzitu nákupu externích služeb. Toto zjištění je benchmarkovým signálem, nikoli samo o sobě závěrem o ne hospodárnosti.

5. Provozní a manažerské výkaznictví u srovnávaných společností

- **Český Krumlov:** výroční zpráva zveřejňuje plán–skutečnost po střediscích, detailní komentáře k nákladovým účtům, množství jednotlivých odpadových toků, počet smluv odpadového systému a ceny/výnosy vybraných služeb.
- **Humpolec:** odděleně uvádí ekonomiku významných provozů; např. ztrátu městských sportovišť a obrát tepelného hospodářství, současně zveřejňuje počet zaměstnanců a významné investice do techniky.
- **Rýmařov:** vykazuje pětiletou řadu celkových nákladů, výnosů a výsledku, konečný i přepočtený počet zaměstnanců, produktivitu tržeb, zásoby, obchodní pohledávky a závazky a peněžní prostředky.
- **Třeboň:** zveřejňuje fyzické objemy odpadů, detailní strukturu výnosů a nákladů, průměrný přepočtený počet zaměstnanců a v roce 2024 také strukturu zákazníků; podíl města na výnosech byl uveden ve výši 65,23 %.

Benchmarkový závěr k výkaznictví: Nejprezenosnější praxí pro TEDOS není jedna konkrétní cílová úroveň zisku, ale pravidelné zveřejňování a řízení hospodářských výsledků po střediscích, vazba účetních nákladů na fyzické výkony a sledování produktivity práce. Tyto prvky jsou ve srovnávaném souboru doloženy zejména u Českého Krumlova, Rýmařova, Třeboně a Humpolce.

6. Doporučení auditora

Pro budoucí meziroční i externí benchmark je vhodné zavést jednotný přehled KPI po hospodářských střediscích. KPI by měly oddělit ekonomickou efektivitu od rozsahu veřejné služby a umožnit porovnávat skutečně srovnatelné jednotky.

Tabulka 113 Vydaná doporučení na základě auditu

Oblast	Doporučený KPI	Jednotka	Smysl pro benchmark
Ekonomika střediska	Tržby; přímé náklady; úplné náklady; příspěvek na úhradu; výsledek střediska	Kč / měsíc a rok	Základní předpoklad pro srovnání služeb, nikoli pouze celé společnosti.

Oblast	Doporučený KPI	Jednotka	Smysl pro benchmark
Závislost na městu	Tržby od města / celkové tržby; tržby od ostatních zákazníků / celkové tržby	%	Třeboň a Rýmařov ukazují význam struktury zákazníků.
Práce	FTE podle středisek; osobní náklady/FTE; výkon/FTE	FTE, Kč/FTE, jednotka/FTE	Rýmařov již zveřejňuje produktivitu tržeb na přepočtený stav.
Outsourcing	Nakoupené služby / tržby; nakoupené služby podle středisek	% a Kč	U TEDOS 2024 činí podíl 36,4 % tržeb; vhodné vysvětlovat věcnou skladbou.
Majetek	CAPEX/odpisy; stáří vozidel a strojů; náklady oprav/pořizovací cena majetku	%, roky	Umožní rozlišit produktivitu od podinvestování či vysoké opravárenské náročnosti.
Komunikace	Náklad na km letní a zimní údržby; strojohodiny/km; posyp/km	Kč/km, hod./km, t/km	Normalizace podle fyzického rozsahu služby.
Zeleň	Náklad a FTE na ha udržované zeleně; počet zásahů/stromů	Kč/ha, FTE/ha	Normalizace podle rozsahu zeleně.
Veřejné osvětlení	Náklad na světelný bod; poruchy/1 000 bodů; průměrná doba odstranění poruchy	Kč/bod, počet, hod.	Kombinuje náklad a kvalitu služby.
Bytový a nebytový fond	Počet jednotek/FTE; správcovský náklad/jednotku; pohledávky po splatnosti	jedn./FTE, Kč/jedn., %	Pro TEDOS významná činnost, která u části peerů chybí.
Parkování	Výnos a náklad na parkovací místo; výnos/automat; náklad na 1 Kč vybraného parkovného	Kč/místo, Kč/automat, %	Specifická činnost TEDOS; interní trend je důležitější než peer průměr.
Koupaliště	Náklad a výnos na návštěvníka; cost-recovery ratio	Kč/návštěvník, %	Humpolec odděleně sleduje ztrátu sportovišť.
Tepelné hospodářství	Náklad a výnos/GJ; GJ/FTE; distribuční ztráty	Kč/GJ, GJ/FTE, %	Umožní oddělit energetickou část od komunálních služeb.
Kvalita služby	Počet reklamací/stížností; reakční doba; splnění SLA	počet, hod., %	Doplňuje finanční KPI o kvalitu veřejné služby.

7. Celkové auditní hodnocení

- Srovnávané společnosti mají výrazně rozdílný rozsah služeb; proto nelze výsledky TEDOS hodnotit pouze podle zisku, obratu nebo počtu zaměstnanců bez normalizace podle vykonávaných činností.
- TEDOS v roce 2025 podle výroční zprávy zlepšil hospodářský výsledek na 1,640 mil. Kč při současném poklesu tržeb na 71,8 mil. Kč. Výsledek se pohybuje uvnitř rozpětí srovnávaných společností.
- V roce 2024 vykazoval TEDOS z dostupných přímo srovnatelných výkazů nejvyšší podíl nakoupených služeb na tržbách (36,4 %). Tento ukazatel by měl být v dalším řízení sledován po střediscích a věcných typech služeb.

- Za nejvhodnější praxi k převzetí lze považovat střediskové vyhodnocování plánu a skutečnosti, sledování fyzických výkonů, produktivity práce a podílu městských/externích tržeb, jak je v různé míře doloženo u Českého Krumlova, Rýmařova, Třeboně a Humpolce.
- Pro další období je doporučeno vytvořit stálý přehled KPI TEDOS, který umožní oddělit bytovou správu, technické služby, zeleň, komunikace, veřejné osvětlení, parkování, koupaliště a tepelné hospodářství a každou činnost hodnotit podle ekonomických i provozních jednotkových ukazatelů.

8. Zdroje a podklady

- Účetní závěrky a výroční zprávy srovnávaných komunálních společností za roky 2024 a 2025.
- Účetní závěrky a výroční zprávy společnosti TEDOS Mikulov s.r.o. za roky 2024 a 2025.
- Veřejně dostupné informace o portfoliu služeb srovnávaných komunálních společností.
- ČSÚ, Malý lexikon obcí ČR 2025, použitý pro populační srovnání měst.
- Vlastní výpočty auditora z předaných a veřejně dostupných ekonomických údajů.

13. Vyhodnocení trendu řízení společnosti

Trend řízení společnosti lze podle dostupných podkladů popsat jako postupný přechod od modelu s nižší doložitelností a slabší dokumentační stopou k modelu, který se více opírá o evidenci, pravidelné výkaznictví a kontrolní mechanismy. Změna není dokončená, ale je doložitelná zejména v činnosti dozorčí rady, úkolovníku jednatelky, náběhu systému Getmore, zpřesňování evidence terénní práce a snaze o lepší ekonomické členění výkonů.

Tabulka 114 Vyhodnocení trendu řízení společnosti

Období	Charakter řízení	Auditní význam
2021–2023	Nižší doložitelnost řízení a slabší dokumentační stopa v dostupných podkladech	Omezená možnost zpětného posouzení a porovnání kontrolních mechanismů
2024	Změna vedení, identifikace účetních a personálních problémů, počátek nápravných kroků	Přechodové období se zvýšenou potřebou kontroly
2025	Zavedení Getmore, stabilizace vybraných agend, návrat do zisku, ale také veřejné prostředky a kapitálový příspěvek	Nutnost oddělit běžné hospodaření od mimořádných vlivů

14. Riziková matice

Tabulka 115 Matice rizik

Priorita	Riziková oblast	Riziko	Doporučený směr
Kritická	Účetnictví	Historické nesoulady inventur účtů	Písemné odsouhlasení a uzavření účetních rozdílů v účetním spise
Vysoká	Ekonomické vazby	Roztříštěný smluvní rámec komplikuje kontrolu výkonů, fakturace a odpovědnosti	Nový smluvní model po agendách a vazba Getmore na fakturaci
Vysoká	Personalistika	Odměny a souběhy vztahů nebyly vždy dostatečně věcně zdůvodněny	Mzdová směrnice, cíle, schvalovací stopa a kontrola DPP
Vysoká	Kotelny	Možná licenční a majetková rizika u vybraných kotelů	Licenční test po kotelnách a vyjasnění vlastnictví technologií
Střední	Koupaliště	Dodatečné kompenzace ztráty nejsou systémovým řešením veřejné služby	Předem definovaný kompenzační režim a oddělené sledování
Střední	Byty	Závislost agentury na jedné pracovníci a neoddělený smluvní model	Samostatná smlouva a digitalizace bytové správy
Střední	Technika a majetek	Historicky slabší správa majetku a plánování obnovy	Pasportizace, odpovědnost, servisní plán a plán obnovy
Vysoká	Odpady	Rizika v evidenci a režimu nakládání se stavebním odpadem	Dokladová stopa, třídění, evidence a smlouvy s oprávněnými osobami
Nízká	Dozorčí rada	Neúplnost historických zápisů omezuje zpětné posouzení	Archiv zápisů, jednotná forma usnesení a sledování úkolů
Vysoká	Dodavatelské vztahy a vybrané zakázky	U kontrolních vzorků 2021-2025 se opakuje neúplná či nestejněměrná dokumentace k výběru dodavatele, cenové přiměřenosti, změnám rozsahu a předání díla. U části rozpočtů byly zjištěny významné odchylky od kontrolních cenových soustav.	Transparentní výběrové řízení, jednotný zakázkový spis; povinná cenová opora; soulad smlouvy/objednávky, rozpočtu, faktury, předání a fakturace městu.

15. Návrh nápravných a preventivních opatření

Tabulka 116 Návrh nápravných a preventivních opatření

Priorita	Opatření	Obsah
Vysoká	Nový smluvní rámec město – TEDOS	Oddělit technické služby, byty, koupaliště, veřejnou službu, komerční zakázky a subdodávky
Vysoká	Samostatná smlouva na byty	Upravit odměnu správce, SLA, pohledávky, zálohy, vyúčtování, odpovědnosti a digitalizaci
Vysoká	Manažerské výkaznictví	Měsíčně sledovat výnosy, náklady, výsledek, pohledávky, závazky, dohadné položky a zakázky po střediscích
Vysoká	Getmore jako kontrolní stopa	Napojit požadavek na objednávku, středisko, rozpočet, fakturu a schválení; mít jeden komunikační kanál pro udělování úkolů ze strany města
Kritická	Účetní uzávěrkový protokol	Zavést formální odsouhlasení bank, pokladen, sald, dohadných položek a významných rozdílů
Vysoká	Mzdová směrnice a odměny	Doplnit cíle, kritéria, schvalovací proces, vazbu na výkon a kontrolu souběhů pracovních vztahů
Střední	Pasport majetku a techniky	Zavést odpovědnost, servisní intervaly, fotodokumentaci a plán obnovy
Vysoká	Kotelny	Provést licenční test a vlastnické vyjasnění po jednotlivých kotelnách
Vysoká	Odpady	Nastavit standard evidence, třídění, předávání oprávněným osobám a určení původce odpadu, likvidace stávajícího odpadu
Střední	Přehled KPI	Vytvořit jednotkové ukazatele po střediscích a oddělit efektivitu od rozsahu veřejné služby
Vysoká	Jednotný zakázkový spis a kontrola cenové přiměřenosti	Pro stavební, servisní a opakovaná plnění vést jednotný spis: požadavek, výběr dodavatele nebo odůvodnění přímého zadání, smlouva/objednávka, rozpočet, změny, předání, faktura a vazba na fakturaci městu. U významnějších položek doplnit cenovou oporu.

16. Seznam použitých zkratk

Zkratka	Význam / vysvětlení
BOZP	Bezpečnost a ochrana zdraví při práci
CAPEX	Investiční výdaje, z angl. Capital Expenditures
DHM	Dlouhodobý hmotný majetek
DPČ	Dohoda o pracovní činnosti
DPH	Daň z přidané hodnoty
DPP	Dohoda o provedení práce
DPPO	Daň z příjmů právnických osob
DR	Dozorčí rada
EAT	Výsledek hospodaření po zdanění, z angl. Earnings After Tax
ERÚ	Energetický regulační úřad
FTE	Přepočtený počet zaměstnanců, z angl. Full-Time Equivalent
Getmore	Elektronický systém evidence a řízení požadavků / úkolů
IČ	Identifikační číslo osoby
ISPOP	Integrovaný systém plnění ohlašovacích povinností
IVIS	Informační / varovný informační systém města
KP	Koeficient prodejnosti
KPI	Klíčový ukazatel výkonnosti, z angl. Key Performance Indicator
MÚ	Městský úřad
n/d	Údaj není dostupný
O365	Microsoft Office 365 / Microsoft 365
OOPP	Osobní ochranné pracovní prostředky
OR	Obchodní rejstřík
OZO	Odborně způsobilá osoba
PBŘ	Požárně bezpečnostní řešení
PČR	Policie České republiky
RM	Rada města
RTS	Cenová / rozpočtová soustava RTS používaná ve stavebnictví
SGEI	Služba obecného hospodářského zájmu, z angl. Services of General Economic Interest
SLA	Dohoda o úrovni poskytované služby, z angl. Service Level Agreement

SOHZ	Služba obecného hospodářského zájmu
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
SW	Software
TEDOS	TEDOS Mikulov s.r.o.
THP	Technickohospodářský pracovník / pracovníci
TUV	Teplá užitková voda
ÚOHS	Úřad pro ochranu hospodářské soutěže
ÚRS	Cenová / rozpočtová soustava ÚRS používaná ve stavebnictví
ÚZ	Účetní závěrka
VH	Výsledek hospodaření
VIN	Identifikační číslo vozidla, z angl. Vehicle Identification Number
VO	Veřejné osvětlení
VZZ	Výkaz zisku a ztráty
ZC	Zůstatková cena
ZM	Zastupitelstvo města

DOLOŽKA ZPRACOVATELE

Tato souhrnná zpráva o auditu obsahuje celkem 137 stran včetně titulní strany, obsahu a závěrečné doložky.

Souhrnnou zprávu zpracovala společnost KMM Investing, s.r.o., v rámci svých živnostenských oprávnění, zejména pro činnost Účetních poradců, vedení účetnictví a vedení daňové evidence a pro obory Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků; Výzkum a vývoj v oblasti přírodních a technických nebo společenských věd; Testování, měření, analýzy a kontroly.

Souhrnná zpráva byla zpracována v tištěné i elektronické podobě. Odměna za zpracování je účtována v souladu se smlouvou a připojenou fakturou.

V Brně dne 3. 9. 2026

Razítko:

Podpis zpracovatele zprávy:

doc. JUDr.
Ing. Zdeněk
Dufek, Ph.D.

Digitálně
podepsal doc.
JUDr. Ing. Zdeněk
Dufek, Ph.D.
Datum: 2026.09.16
07:27:19 +02'00'

.....

doc. JUDr. Ing. Zdeněk Dufek, Ph.D.
jednatel
KMM Investing, s.r.o.