



M E S T O M A L A C K Y

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Malacky

Číslo materiálu: Z 69/2021

Názov materiálu:

<p>Správa z kontroly správnosti uzatvárania nájomných zmlúv za obdobie rokov 2019 a 2020</p>

Príloha: Zhrnutie a návrh uznesení

Spracovala: Ing. Petra Kožuchová, hlavná kontrolórka mesta

Predkladá: Ing. Petra Kožuchová, hlavná kontrolórka mesta

Malacky, dňa 23.09.2021

Zhrnutie a návrh uznesení

I. Zhrnutie

1.1. Východisko:

Plán kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta na II. polrok 2021 schválený uznesením č. 69/2021 zo zasadnutia MsZ dňa 24.6.2021, ktorý obsahuje túto kontrolu.

1.2. Stručný súhrn informácií:

Kontrola bola vykonaná v období od 26.7.2021 do 3.9.2021.

Cieľom kontroly bolo overenie dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov a interných predpisov pri uzatváraní nájomných zmlúv a overenie plnenia zmluvných záväzkov z nich vyplývajúcich.

Zhrnutie výsledkov kontroly

Kontrolou procesu uzatvárania nájomných zmlúv, v ktorých je mesto prenajímateľom v zmysle platnej legislatívy nebolo zistené prekročenie kompetencií pri uzatváraní nájomných zmlúv týkajúcich sa dĺžky prenájmu. Ceny prenájmu boli stanovené v súlade ustanoveniami § 4 a § 9 VZN č. 3/2017 o prenájme pozemkov, nebytových priestorov a ostatného majetku vo vlastníctve mesta Malacky.

Kontrolou zverejňovania nájomných zmlúv na webovom sídle mesta a výkonu finančnej kontroly pri finančných operáciách súvisiacich s uzatváraním zmlúv neboli zistené nedostatky.

Kontrolou finančného plnenia nájomného zmluvnými stranami bolo zistené:

- neuhradené nájomné od jedného nájomcu - spoločnosti ABC produkčná s.r.o. Bratislava za plochu pod stožiarom a anténami na streche budovy na Radlinského ulici za obdobie rokov 2019 a 2020 a neúčtovanie predpisu pohľadávok voči tomuto nájomcovi
- neuzatvorenie nájomnej zmluvy s týmto nájomcom na obdobie roku 2019

Kontrolou skutočností uvádzaných v podnete na preverenie nájomných zmlúv na prenájom časti parcely č. 4478/2 bolo zistené, že skutočná plocha, ktorá má byť predmetom prenájmu pod stánkom poskytujúcim kadernícke služby a pod prístreškom je 28,6 m², čo je o 5,6 m² viac, než výmera plochy, na ktorú je uzatvorená aktuálna nájomná zmluva č. 506/2020 zo 14.12.2020.

1.3. Dôvodová správa:

Neuvádzame.

1.4. Iné náležitosti, ako napr. alternatívy a varianty riešenia, zdroje informácií:

Varianty správy neuvádzame.

Legislatívny rámec – Právne predpisy:

- Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

- VZN č. 3/2017 o prenájme pozemkov, nebytových priestorov a ostatného majetku vo vlastníctve mesta Malacky
- VZN č. 20/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta

Použité podklady – zoznam preverených dokladov:

- Evidencia nájomných zmlúv za obdobie rokov 2019 a 2020
- Nájomné zmluvy, v ktorých je mesto prenajímateľom uzatvorené v rokoch 2019 a 2020
- Inventúrny súpis pohľadávok – nájomné zmluvy, strecha Radlinského k 31.12.2019 a k 31.12.2020
- Bankový výpis – prijaté platby od spoločnosti ABC produkčná s.r.o. za obdobie 2019-2021
- Faktúra č. 20190158 z 24.4.2019
- Faktúra č. 20200156 z 11.5.2020
- e-gov – zoznam zmlúv uzatvorených so spoločnosťou ABC produkčná s.r.o.
- Evidencia nájomného – strecha administratívnej budovy na Radlinského ul. za roky 2019, 2020
- Prehľad účtovania na účte 318 2 092 81 Strecha Radlinského za roky 2019, 2020
- Geodetické zameranie rozmerov stánku poskytujúceho kadernícke služby na Bernolákovej ulici a príľahlej prestrešenej plochy

Zhrnutie a návrh uznesenia

II. Návrh uznesenia

2.1. Návrh uznesenia predkladateľa:

Mestské zastupiteľstvo v Malackách

berie na vedomie

Správu z kontroly správnosti uzatvárania nájomných zmlúv za obdobie rokov 2019 a 2020 (mat. č. Z 69/2021).

2.2. Návrh uznesení komisií MsZ:

Správa z vykonanej kontroly

V zmysle uzn. MsZ č. 69/2021 zo dňa 24.06.2021 a v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov bola v čase od 26.7.2021 do 3.9.2021 vykonaná

Kontrola správnosti uzatvárania nájomných zmlúv za obdobie rokov 2019 a 2020

Cieľ kontroly: Overenie dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov a interných predpisov pri uzatváraní nájomných zmlúv a overenie plnenia zmluvných záväzkov z nich vyplývajúcich.

Kontrolované obdobie: roky 2019 a 2020

Kontrolovaný subjekt: Mesto Malacky – mestský úrad

Oddelenia, ktorých sa týka kontrolovaná oblasť: oddelenie právne, oddelenie ekonomiky

Vedúci kontrolovaného subjektu: Ing. Ľubica Čikošová, prednostka MsÚ

Vedúci oddelení:
Mgr. Lenka Paráková, vedúca OP
Bc. Katarína Orgoňová, vedúca OE

Kontrolu vykonala: Ing. Petra Kožuchová

Legislatívny rámec – Právne predpisy:

- Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
- VZN č. 3/2017 o prenájme pozemkov, nebytových priestorov a ostatného majetku vo vlastníctve mesta Malacky
- VZN č. 20/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta

Použité podklady – zoznam preverených dokladov:

- Evidencia nájomných zmlúv za obdobie rokov 2019 a 2020
- Nájomné zmluvy, v ktorých je mesto prenajímateľom uzatvorené v rokoch 2019 a 2020
- Inventúrny súpis pohľadávok – nájomné zmluvy, strecha Radlinského k 31.12.2019 a k 31.12.2020

- Bankový výpis – prijaté platby od spoločnosti ABC produkčná s.r.o. za obdobie 2019-2021
- Faktúra č. 20190158 z 24.4.2019
- Faktúra č. 20200156 z 11.5.2020
- e-gov – zoznam zmlúv uzatvorených so spoločnosťou ABC produkčná s.r.o.
- Evidencia nájomného – strecha administratívnej budovy na Radlinského ul. za roky 2019, 2020
- Prehľad účtovania na účte 318 2 092 81 Strecha Radlinského za roky 2019, 2020
- Geodetické zameranie rozmerov stánku poskytujúceho kadernícke služby na Bernolákovej ulici a príľahlej prestrešenej plochy

Vykonanou kontrolou bol overovaný proces uzatvárania nájomných zmlúv, v ktorých je mesto prenajímateľom v zmysle platnej legislatívy, finančné plnenie nájomného zmluvnými stranami, zverejňovanie nájomných zmlúv na webovom sídle mesta a výkon finančnej kontroly pri finančných operáciách súvisiacich s uzatváraním zmlúv.

V rámci kontroly boli preverené aj skutočnosti, uvedené v podnete od občana mesta týkajúce sa prenájmu časti parcely č. 4478/2 v k.ú. Malacky.

V kontrolovanom období bolo uzatvorených 79 nájomných zmlúv, v ktorých bolo mesto prenajímateľom majetku. Celková kontrolovaná suma vyplývajúca z overovaných nájomných zmlúv je vo výške 66 245,63 €.

Rozdelenie kontrolovaných zmlúv podľa druhu prenajímaného majetku

2019	
<i>Druh prenájmu</i>	<i>Počet prenájmov</i>
Pozemky – predajné stánky, novinové stánky	6
Pozemky pod garážami	4
Nebytové priestory	2
Prenájom plochy v zámockom parku	7
Pozemky – ostatné – kaderníctvo, výt'ah, kolotoče, príprava a dokončenie stavieb	6
Prenájom strechy AB Radlinského	1
Pozemky – chaty Vampíl	3
2020	
<i>Druh prenájmu</i>	<i>Počet prenájmov</i>
Pozemky – predajné stánky, novinové stánky	9
Pozemky pod garážami	5
Prenájom plochy v zámockom parku	1
Pozemky – ostatné – kaderníctvo, výt'ah, kolotoče, príprava a dokončenie stavieb	8
Prenájom strechy AB Radlinského	2
Pozemky – chaty Vampíl	25

Kompetencie orgánov obce pri uzatváraní nájomných zmlúv

V zmysle VZN č. 3/2017 o prenájme pozemkov, nebytových priestorov a ostatného majetku vo vlastníctve mesta Malacky sú kompetencie orgánov mesta nasledovné – v zmysle ust. § 5 a 11 ak doba nájmu pozemku, nebytového priestoru a ostatného majetku vo vlastníctve mesta nepresiahne jeden rok, právo uzatvoriť a podpísať nájomnú zmluvu pripadne primátorovi mesta. Ak doba nájmu pozemku, nebytového priestoru a ostatného majetku vo vlastníctve mesta presiahne jeden rok, nájomnú zmluvu možno uzatvoriť po predchádzajúcom súhlase MsZ.

Z uzatvorených nájomných zmlúv v roku 2019 bola jedna zmluva uzatvorená na dobu dlhšiu ako jeden rok (nebytový priestor – kaviareň v budove na Bernolákovej ul. č. 5188/1A) na základe Uznesenia MsZ č. 131/2019 z 29.10.2019.

Z uzatvorených nájomných zmlúv v roku 2020 bolo 25 zmlúv uzatvorených na dobu dlhšiu ako jeden rok (pozemky pod chatami a príľahlé pozemky v lokalite Vampíl) na základe Uznesení MsZ č. 148/2019 z 12.12.2019 a č. 62/2020 z 24.9.2020.

Pri uzatváraní nájomných zmlúv s prevádzkovateľmi stánkov s rýchlym občerstvením, novinových stánkov, stánkov s darčkovými predmetmi a so stánkom, v ktorom sa poskytujú pánske kadernícke a holičské služby sa vzhľadom na ich dočasný charakter, keďže nejde o trvalé stavby spojené so zemou dlhodobo postupuje v režime uzatvárania nájomných zmlúv na jeden rok.

Kontrolou procesu uzatvárania nájomných zmlúv, v ktorých je mesto prenajímateľom v zmysle platnej legislatívy nebolo zistené prekročenie kompetencií pri uzatváraní nájomných zmlúv týkajúcich sa dĺžky prenájmu.

Ceny prenájmu boli stanovené v súlade ustanoveniami § 4 a § 9 VZN č. 3/2017 o prenájme pozemkov, nebytových priestorov a ostatného majetku vo vlastníctve mesta Malacky.

Kontrolou zverejňovania nájomných zmlúv na webovom sídle mesta a výkonu finančnej kontroly pri finančných operáciách súvisiacich s uzatváraním zmlúv neboli zistené nedostatky.

Kontrolou procesu uzatvárania nájomných zmlúv v počte 79 zmlúv a finančného plnenia nájomného bolo zistené nasledovné:

V kontrolovanom období boli uzatvorené dve nájomné zmluvy, ktorých predmetom je prenájom plochy na streche budovy na Radlinského č. 2751 pre inštaláciu zariadení nájomcu – priehradového stožiaru a 2 ks antén a prenájom časti nebytového priestoru nachádzajúceho sa nad 5. poschodím stavby na umiestnenie technických zariadení uzatvorených s nájomcom ABC produkčná s.r.o. Bratislava. Ide o nájomnú zmluvu č. 55/2020 (doba nájmu do 31.12.2020) a nájomnú zmluvu č. 479/2020 (doba nájmu do 31.12.2021).

Kontrolou bolo zistené, že predchádzajúce obdobie, v ktorom bol zazmluvnený nájom tejto plochy bolo do 31.12.2018, na základe nájomnej zmluvy č. 24/2018 z 25.1.2018.

Na obdobie roku 2019 nebola uzatvorená nájomná zmluva.

Zmluvne dohodnuté nájomné je vo výške 754 €/rok, nájomca sa v zmluvách zaviazal uhrádzať ho pravidelne štvrťročne a to do 15. dňa druhého mesiaca príslušného štvrťroka vo výške 188,50 €.

Od 1.1.2019 do obdobia vykonávania kontroly nebolo uhradené nájomné v plnej výške, v tomto období bola od nájomcu prijatá len jedna platba vo výške 188,50 €, dňa 28.2.2020.

Za kontrolované obdobie rokov 2019 a 2020 nebol ani účtovaný predpis pohľadávok voči tomuto nájomcovi.

Okrem nájomného je nájomca povinný uhradiť aj cenu za spotrebovanú elektrickú energiu jeho zariadení podľa podružného merača. V kontrolovanom období boli nájomcovi ABC produkčná s.r.o. vystavené dve faktúry za spotrebovanú elektrickú energiu:

faktúra č. 2019158 z 24.4.2019 za obdobie 5.1.2018 – 28.2.2019 vo výške 312,32 € uhradená 20.12.2019

faktúra č. 2020156 z 11.5.2020 za obdobie 28.2.2019 – 30.4.2020 vo výške 577,22 € uhradená 29.12.2020.

Z uhradenia faktúr nájomcu za spotrebovanú energiu je zrejmé, že predmetné zariadenia boli v období, za ktoré nebolo uhradené nájomné využívané.

V priebehu kontroly, dňa 31.8.2021 bola spoločnosti ABC produkčná s.r.o., Bratislava vystavená faktúra č. 20210302 za spotrebovanú elektrickú energiu za obdobie 1.5.2020 – 2.1.2021 vo výške 436,30 €.

Nesledovaním a nevymáhaním pohľadávok za nájomné došlo k porušeniu ust. § 7 ods. 2 písm. c) a d) zákona č. 138/1991 o majetku obcí v znení neskorších predpisov v zmysle ktorých: *„Orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľad'ovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä*

c)používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,

d) viesť majetok v účtovníctve podľa osobitného predpisu.“

Kontrola skutočností uvádzaných v podnete na preverenie nájomných zmlúv na prenájom časti parcely 4478/2 v k.ú. Malacky

Dňa 16.12.2020 bol doručený podnet od občana mesta Malacky na preverenie nájomných zmlúv na prenájom časti parcely č. 4478/2 a dňa 19.5.2021 bolo doručené doplnenie tohto podnetu.

V žiadosti poukazuje občan na viacero podnetov, týkajúcich sa nájomných zmlúv uzatváraných na prenájom pozemku za účelom umiestnenia stánku, ktorý slúži na poskytovanie kaderníckych služieb na Veľkomoravskej ulici:

- uzatváranie nájomných zmlúv na obdobie jedného kalendárneho roka opakovane niekoľko rokov, nájomné zmluvy obsahujú tvz. opciu na prednostné právo nájmu,
- v nájomných zmluvách sa v predchádzajúcich rokoch menila výmera predmetu nájmu – v rokoch 2015-2018 15m², v rokoch 2019-2021 23m², skutočná výmera holičstva s prístreškom je viac ako 23 m², žiada o geodetické zameranie skutočnej výmery predmetu nájmu,
- v predchádzajúcich rokoch dochádzalo v nájomných zmluvách k zmenám parcelného čísla prenajímanej časti pozemku, v rokoch 2015-2016 parcelné číslo 4440/2, v rokoch 2017-2021 parcelné číslo 4478/2,
- či sú vodovodná šachta a elektromer holičstva súčasťou nájmu,
- ako je nakladané s biologickým odpadom
- či ide o stavbu v zmysle § 43 ods. 1 písm. d) zákona č. 50/1976 Zb., či bolo na stavbu vydané stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie, resp. či bola stavba uskutočňovaná na základe ohlášky v zmysle stavebného zákona.

Podnety z tejto žiadosti boli preverované v spolupráci s Oddelením právnym a Útvorom výstavby a životného prostredia MsÚ Malacky.

Výsledok preverenia:

- uzatváranie nájomných zmlúv na obdobie jedného roka je v súlade s VZN č. 3/2017, tak ako je uvedené vyššie v tomto režime sú uzatvárané nájomné zmluvy s prevádzkovateľmi všetkých stánkov,
- v rámci kontroly bola zistená skutočná výmera plochy, ktorú zaberá stánok a prestrešená časť – plocha pod stánkom je 21,1 m² a plocha pod prístreškom je 7,5 m², čiže celková výmera, ktorú nájomca využíva je 28,6 m².
- v nájomných zmluvách na roky 2015-2016 bolo uvedené nesprávne parcelné číslo prenajímaného pozemku č. 4440/2, v neskorších nájomných zmluvách je uvedené správne parcelné číslo 4478/2 – od decembra 2016, kedy bola uzatvorená nájomná zmluva na rok 2017. K tejto skutočnosti podľa vyjadrenia oddelenia právneho je potrebné uviesť, že s nárastom informatizácie sa zlepšila bežná dostupnosť mapových podkladov katastra nehnuteľností (vrátane ortofotomáp, z ktorých je bez pochybností zrejmé umiestnenie akýchkoľvek stavieb a zariadení),
- odber elektrickej energie a vody uhrádza nájomca, ktorý má zriadené vlastné odberné miesta elektrickej energie a vody,
- v zmysle platných právnych predpisov odpad zo strihania vlasov nevyžaduje špeciálny režim nakladania s takýmto odpadom. Nájomca má prevádzku riadne prihlásenú k poplatku za komunálny odpad a poplatky uhradené,
- v zmysle ust. § 18d ods. 3) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa kontrolná činnosť hlavného kontrolóra obce nevzťahuje na konania, v ktorom o právach, právom chránených záujmoch alebo o povinnostiach právnických osôb alebo fyzických osôb rozhoduje obec v správnom konaní, nie je teda možné zo strany hlavnej kontrolórky vyjadriť sa k podnetu v časti vydania stavebného povolenia, kolaudačného rozhodnutia, ohlásenia stavby. Útvar výstavby a životného prostredia na základe doručeného podnetu vykoná v zmysle platných právnych predpisov štátny stavebný dohľad na stavbu.

ZÁVER

Kontrolou procesu uzatvárania nájomných zmlúv, v ktorých je mesto prenajímateľom v zmysle platnej legislatívy nebolo zistené prekročenie kompetencií pri uzatváraní nájomných zmlúv týkajúcich sa dĺžky prenájmu. Ceny prenájmu boli stanovené v súlade ustanoveniami § 4 a § 9 VZN č. 3/2017 o prenájme pozemkov, nebytových priestorov a ostatného majetku vo vlastníctve mesta Malacky.

Kontrolou zverejňovania nájomných zmlúv na webovom sídle mesta a výkonu finančnej kontroly pri finančných operáciách súvisiacich s uzatváraním zmlúv neboli zistené nedostatky.

Kontrolou finančného plnenia nájomného zmluvnými stranami bolo zistené:

- neuhradené nájomné od jedného nájomcu - spoločnosti ABC produkčná s.r.o. Bratislava za plochu pod stožiarom a anténami na streche budovy na Radlinského ulici za obdobie rokov 2019 a 2020 a neúčtovanie predpisu pohľadávok voči tomuto nájomcovi
- neuzatvorenie nájomnej zmluvy s týmto nájomcom na obdobie roku 2019

Kontrolou skutočností uvádzaných v podnete na preverenie nájomných zmlúv na prenájom časti parcely č. 4478/2 bolo zistené, že skutočná plocha, ktorá má byť predmetom prenájmu pod stánkom poskytujúcim kadernícke služby a pod prístreškom je 28,6 m², čo je o 5,6 m² viac, než výmera plochy, na ktorú je uzatvorená aktuálna nájomná zmluva č. 506/2020 zo 14.12.2020.

Návrh opatrení dohodnutý s kontrolovaným subjektom

- finančne vysporiadať neuhradené nájomné
- doúčtovať predpis pohľadávok
- vysporiadať s nájomcom časti parcely č. 4478/2, na ktorej je umiestnený stánok poskytujúci kadernícke služby nájomné za skutočnú výmeru plochy, ktorú na poskytovanie svojich služieb využíva.

Návrh správy bol povinnej osobe odovzdaný dňa 06.09.2021.

Lehota na podanie námietok k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení bola v návrhu správy stanovená do **14.09.2021**.

V uvedenej lehote bolo predložené vyjadrenie k návrhu správy z vykonanej kontroly, v ktorom povinná osoba uvádza:

- v prípade neuhradeného nájomného sa pre rok 2019 uplatní ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Spoločnosť ABC s.r.o. bola vo veci neuhradeného nájomného kontaktovaná, z jej odpovede vyplýva, že si je vedomá podlžností voči mestu Malacky a bude sa ich snažiť v čo najkratšej dobe vyrovnať,
- pri určovaní výmery plochy stánku umiestneného na pozemku mesta sa do úvahy brala samotná plocha stánku a premeranie v roku 2018 sa realizovalo v rámci bežne vykonávaných kontrol, preto sa v nájomnej zmluve na rok 2019 uviedla nameraná výmera. Na základe zistenej skutočne zabranej plochy, ktorú nájomca používa bolo uskutočnené rokovanie s nájomcom a pristúpi sa k zmluvnej úprave plochy, ktorá je predmetom nájmu.

Z vyjadrenia povinnej osoby vyplýva, že zistené nedostatky a navrhnuté odporúčania boli akceptované.

Lehota na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení:

08.10.2021

Lehota na splnenie prijatých opatrení:

30.10.2021

Správa z vykonanej kontroly bola dňa 14.09.2021 odovzdaná zástupcom povinnej osoby – Ing. Ľubici Čikošovej, prednostke MsÚ, Bc. Kataríne Orgoňovej, vedúcej OE a Mgr. Lenke Parákovej, vedúcej OP. V zmysle ust. § 22 ods. 6 zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a o zmene a doplnení niektorých zákonov bola týmto dňom kontrola ukončená.

Dátum vypracovania správy: 14.09.2021

Správu vypracovala:

Ing. Petra Kožuchová – hlavná kontrolórka mesta