



M E S T O T R S T E N Á

Mestský úrad

Hlavná kontrolórka

hlavny.kontrolor@trstena.sk, tel.: 043 / 5310 102,
mobil: 0902 915 694

SPRÁVA O VÝSLEDKU KONTROLY č.2/2019

Na základe plánu kontrolnej činnosti na obdobie 1. polrok 2019 vykonala hlavná kontrolórka

kontrolu nakladania s majetkom mesta v oblasti pohľadávok a záväzkov z prenájmu

Oprávnená osoba: Ing. Anna Kuráňová, MSc., hlavná kontrolórka mesta Trstená

Povinná osoba: Mesto Trstená (Oddelenie mestského majetku, Oddelenie kultúry)

Kontrolované obdobie: roky 2016, 2017 a 2018

Termín vykonania kontroly: 13.02.2019 – 10.05.2019

Cieľ kontroly:

- ✓ Skontrolovať dodržiavanie zákonných postupov a povinností mesta Trstená pri prenájme mestského majetku
- ✓ Skontrolovať uplatňovanie Sadzobníka prác, služieb a krátkodobého prenájmu nebytových priestorov a hnuťelného majetku poskytovaných mestom Trstená (ďalej len Sadzobník)

V priebehu kontrolovaného obdobia bolo v platnosti niekoľko Sadzobníkov, ktoré boli schvaľované mestským zastupiteľstvom. Budovy vo vlastníctve mesta, ktoré môžu byť predmetom prenájmu a sú zahrnuté v Sadzobníku:

Turistická ubytovňa Ústie nad Priehradou (múr) (posteľové izby, zasadačka, celá ubytovňa)

Dom samosprávy Ústie nad Priehradou (zasadačka)

Klub dôchodcov (sála, kuchyňa a príslušenstvo)

Dom kultúry - Veľká spoločenská (divadelná) sála

- Zasadacia miestnosť

- Kinosála
- Kuchyňa, Bar
- Výstavná miestnosť
- Tanečná zrkadlová sála (k dispozícií do 6/2018)

Kontrolné zistenie č.1:

Na základe zmlúv predložených ku kontrole bolo zistené, že v priestoroch Wilcsekovej kúrie sa nachádza lezecká stena, ktorá sa prenájma fyzickým osobám a Mestskému športovému klubu. Výška nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán. Doba nájmu podľa nájomnej zmluvy s tým istým nájomcom prekročila 10 dní. K podpísaniu nájomnej zmluvy s nájomníkom došlo bez súhlasu mestského zastupiteľstva.

Podklad	Nesúlad/porušenie
Z/1331/2017 Z/033/2017 Sadzobníky	- § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 o majetku obcí v z.n.p. - Čl. IX ods. 8 písmeno n) Zásad o hospodárení s majetkom mesta platných v čase uzatvárania zmluvy - Nesúlad so Sadzobníkom (lezecká stena v sadzobníku nie je)

Odporúčanie	Prijaté opatrenie	Námietky
Ak sa uzatvára nájomná zmluva bez konkrétneho určenia dní, kedy je k dispozícii nájomcovi (napríklad utorok a štvrtok v mesiaci) a doba prenájmu presahuje 10 dní v mesiaci, je potrebný súhlas mestského zastupiteľstva.	Návrh prenájmu bude predložený MsZ	Neboli podané námietky.

Prenájom kultúrneho domu

Ku kontrole boli za rok 2016 predložené tieto zmluvy:

- Zmluva o poskytnutí priestorov a hnutelných vecí v počte 21 ks
- Zmluva o nájme nebytových priestorov v Dome kultúry v Trstenej v počte 25 ks
- Nájomná zmluva počet 9 ks a jeden dodatok

Za rok 2016 nebolo možné predložiť vystavené faktúry, nakoľko sa nachádzajú v presťahovanom dočasnom archíve z dôvodu rekonštrukcie mestského úradu. Náhodným výberom zverejnených vystavených faktúr konštatujem, že nedostatky ktoré boli zistené v rokoch 2017 a 2018 sa objavovali aj v roku 2016. Okrem ďalej spomínaných boli zistené pri zmluvách za rok 2016 aj nasledovné nedostatky:

Kontrolné zistenie č.2:

Žiadna z predložených zmlúv za rok 2016 nebola overená základnou finančnou kontrolou tak ako to ukladá zákon.

Podklad	Nesúlad/porušenie
predložené zmluvy za rok 2016	§ 7 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite (verzia zákona platná pre rok 2016)

Z prijatých námietok vyplýva, že zmluvy o nájme nebytových priestorov v Dome kultúry v Trstenej za rok 2016 boli overené základnou finančnou kontrolou, avšak tieto zmluvy sú prílohou vystavených faktúr za rok 2016 a teda v dočasnom presťahovanom archíve. Uvedenú skutočnosť nebolo možné overiť a zmluvy predložené ku kontrole finančnú kontrolu neobsahovali.

V zmluvách uzatvorených na nájom nebytových priestorov v Dome kultúry do 31.7.2016 (24 zmlúv) nebola súčasťou zmluvy cena na ktorú prenájom znie, v Článku III bol daný len odkaz na platný Sadzobník prác, služieb a krátkodobého prenájmu nebytových priestorov (ďalej len „Sadzobník“). Pozitívne hodnotím, že uvedené sa v ďalších rokoch neopakuje a v zmluvách je uvádzaná suma „základného prenájmu“ – teda minimálna suma, ktorá je nasledovne fakturovaná, finančná kontrola sa tiež vykonáva v súlade so zákonom.

Roky 2017 a 2018

Ku kontrole boli za roky 2017 a 2018 predložené tieto zmluvy:

- Zmluva o poskytnutí priestorov a hnutelných vecí v počte 79 ks
- Nájomná zmluva počet 9 ks a jeden dodatok

Následne boli preverené aj faktúry vystavované za roky 2017 a 2018 na základe týchto zmlúv.

Kontrolou boli zistené nasledovné nedostatky:

Kontrolné zistenie č.3:

Schválený Sadzobník stanovuje výšku odplaty samostatne za Veľkú spoločenskú sálu, kuchynku a bar. Porovnaním podpísaných zmlúv a následne vystavených faktúr bolo v 17 prípadoch zistené, že v zmluve je uvedené, že sa prenájma aj kuchynka a bar a vo vystavenej faktúre sa uvádza len suma za prenájom spoločenskej sály. Mesto je povinné majetok mesta užívať a brať z neho úžitky.

Podklad	Nesúlad/porušenie
17 zmlúv za roky 2017 a 2018 napr. Z/1041/2017 a VF9113700256	Čl. 7 Sadzobníka - a tým pádom aj nižšiemu príjmu za prenájom priestorov a zariadenia, čo je v rozpore s Čl. 4 ods. 3 a) aktuálnych Zásad hospodárenia s majetkom mesta Trstená

Odporúčanie	Prijaté opatrenie	Námietky
Dôsledne fakturovať všetky prenajímané priestory a zariadenie V Sadzobníku zaviesť rôzne sadzby za prenájom kuchynky za účelom prípravy jedál (keď sa v kuchynke varí) a len vydávania jedál (keď sa v kuchynke len vydáva), nakoľko kuchynka je poskytovaná k dispozícii pri každom prenájme	Prepracuje sa sadzobník. Mesto zaviedlo dvojité kontrolu fakturácie prenájmu priestorov.	Námietky sa nezobrali do úvahy.

Kontrolné zistenie č.4:

- Pri zmluvách Z/031/2017 a Z/005/2018 doba nájmu podľa nájomnej zmluvy s tým istým nájomcom (Bc. Veronika Furdeková) prekročila 10 dní. K podpísaniu nájomnej zmluvy s nájomníkom došlo bez súhlasu mestského zastupiteľstva.
- Zmluva Z/005/2018 bola predčasne ukončená (posledná fakturácia za mesiac jún 2018), pričom nebol dodržaný Čl. IX., ktorý hovorí o tom, že zmeny zmluvy možno vykonať len písomnými dodatkami.

Podklad	Nesúlad/porušenie
Z/031/2017 Z/005/2018	- § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 o majetku obcí v z.n.p. - Čl. IX ods. 8 písmeno n) Zásad o hospodárení s majetkom mesta platných v čase uzatvárania zmluvy - Čl. IX zmluvy Z/005/2018

Odporúčanie	Prijaté opatrenie	Námietky
Ak sa uzatvára nájomná zmluva bez konkrétneho určenia dní, kedy je k dispozícii nájomcovi (napríklad utorky a štvrtky v mesiaci) a doba prenájmu presahuje 10 dní v mesiaci, je potrebný súhlas mestského zastupiteľstva.	Návrh prenájmu bude predkladaný na schválenie MsZ.	Neboli podané námietky.

Kontrolné zistenie č.5:

Obyvateľ mesta Trstená môže využiť 10 % zľavu na prenájom priestorov v Dome kultúry. Štandardná cena podľa sadzobníka je 190 €, po uplatnení zľavy mala v kontrolovanom období byť vyfakturovaná suma za prenájom vo výške 171 €. V 13 prípadoch v roku 2017 bola fakturovaná suma 170 €. Uvedený nedostatok sa neskôr neopakoval.

Podklad	Nesúlad/porušenie
napr. Z/589/2017 a VF9115700209	Čl. 7 a odsek v ktorom sa hovorí o uplatnení zľavy Sadzobníka

Odporúčanie	Prijaté opatrenie	Námietky
Dôsledne fakturovať všetky prenajímané priestory a zariadenie	Mesto zaviedlo dvojité kontrolu fakturácie prenájmu priestorov.	Neboli podané námietky.

Kontrolné zistenie č.6:

V 4 prípadoch v kontrolovanom období bola pri prenájme stanovená suma za prenájom dohodou. Dohodnutá sadzba za prenájom bola nižšia ako je uvedené v sadzobníku.

Podklad	Nesúlad/porušenie
Napr. Z/988/2017, VF 9114700242	Sadzobníka

Odporúčanie	Prijaté opatrenie	Námietky
Zaradiť do Sadzobníka možnosť primátora dohodnúť s nájomcom inú výšku (nižšiu) za nájom priestorov v ojedinelých a odôvodnených prípadoch.	Prepracuje sa sadzobník.	Námietky sa nezobrali do úvahy.

Kontrolné zistenie č.7:

V roku 2017 boli kontrolou zistené 3 prípady, kde sa zmluva odvoláva na Sadzobník, ktorý v danom období už neplatil.

Podklad	Nesúlad/porušenie
Z/311/2017, Z/312/2017 a Z/335/2017	Sadzobníka

Odporúčanie	Prijaté opatrenie	Námietky
Odporúčam sledovať zmeny Sadzobníka a do zmlúv o prenájme uvádzať odvolávku na aktuálne platný Sadzobník.	Zmeny sadzobníka sa budú pozorne sledovať.	Neboli podané námietky.

Kontrolné zistenie č.8:

Kontrolou bolo zistené, že priestory v ktorých sa momentálne nachádzajú niektoré oddelenia MsÚ boli bezplatne a bez zmluvného podkladu poskytované napr. Šachovému krúžku, Matici Slovenskej, Dychovke, Zboru Tristianus. Všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom obce musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.

Podklad	Nesúlad/porušenie
	§ 6 ods.6 zákona č. 138/1991 o majetku obcí v z.n.p.

Odporúčanie	Prijaté opatrenie	Námietky
Po presťahovaní oddelení MsÚ z Domu kultúry späť do priestorov Mestského Úradu odporúčam zväziť podmienky poskytovania voľných priestorov (napr. pôvodným užívateľom jednotlivých miestností), tak aby bol prenájom v súlade so zákonom (hlavne § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 o majetku obcí v z.n.p.).	Prenájom priestorov bude poskytovaný vždy na základe zmluvy.	Neboli podané námietky.

Záverčné odporúčania k prenájomu priestorov Domu kultúry a Wilcsekovej kúrii

- V prípade, že sa prenájma priestor na konkrétne dni (napr. na športové aktivity) a súčasťou zmluvy je Príloha na základe ktorej sa následne fakturuje, odporúčam naformulovať zmluvné podmienky tak aby bolo jasné, že fakturácia prebehne na základe prílohy a nie „za celé obdobie trvania nájmu, bez ohľadu na skutočné využívanie predmetu nájmu“
- Pri kontrole a porovnávaní zmlúv a následne vystavených faktúr nebolo možné overiť v akom rozsahu sa využíva a prenájma zariadenie a vybavenie kultúrneho domu, ani posúdiť efektívnosť a hospodárnosť nakladania s týmto majetkom. Odporúčam prikladať k faktúre dodací list, alebo iný doklad, kde bude uvedené aké zariadenie sa prenájímalo
- V niektorých prípadoch (min. 9 za kontrolované obdobie) je vystavená faktúra za nájom priestorov bez zmluvy a pri faktúre neboli priložené ani žiadne objednávky. Z uvedeného vyplýva, že priestory a zariadenie Domu kultúry sa prenájímajú (a teda odovzdávajú do krátkodobého užívania) bez zmluvného podkladu. Odporúčam prenájímať priestory a zariadenie len na základe zmluvy, prípadne objednávky ak sa prenájma len zariadenie (stoly, stoličky, kuchynský riad, obrusy).
- Základne školy a materské školy v meste by mali podľa Sadzobníka platiť za prenájom priestorov (napr. Divadelnej sály Domu kultúry) cenu spotrebovanej energie, uvedené sa v priebehu kontrolovaného obdobia neuplatňuje z toho dôvodu, že školy sa podieľajú na akciách a aktivitách mesta a priestory sa využívajú rovnomerne a uvážene. Odporúčam ustanovenie o poplatkoch za energie zo sadzobníka vypustiť.

Zo zoznamu prijatých opatrení vyplýva, že záverečné odporúčania boli zobrazené na vedomie a budú aplikované v praxi napríklad zmenou Sadzobníka. Doklady k fakturácií prenájmu zariadenia sa začali prikladať k vystaveným faktúram. Prenájom priestorov a zariadení bude poskytovaný vždy na základe zmluvy alebo objednávky.

Druhá časť kontroly bola zameraná na kontrolu prenájmu objektov, ktoré sú vo vlastníctve mesta. Ku kontrole boli predložené zmluvy a s nimi súvisiace doklady k týmto objektom:

Objekt	Nájomca
Kolkáreň 610	ŠKK Trstená
Futbalový areál, tribúna	FK Slovan Trstená
Hertela 323	GEOMAL s.r.o.
	Spišská katolícka charita
	Obec Štefanov
Bernolákova 98	Roman Oles, Zetor Servis
Dom služieb	Kornhauserová
	Mária Fuchs
	Cesar s.r.o.
Partizánov 492	10. Zbor Slovenského skautingu
Tribúna Západ	Jozef Tyrol
	Janka Šimková
Chaty Oravice	PROFISTAV - MM
Turistická ubytovňa Ústie	KKL, a.s.

Pri prenechávaní tohto majetku mesta do nájmu je mesto povinné primerane použiť príslušné ustanovenia zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci. Z nich vyplývajú nasledujúce možné spôsoby prenájmu:

Štandardné formy:	<ol style="list-style-type: none"> 1. obchodná verejná súťaž – o najvhodnejší návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy 2. priamy prenájom – verejný prieskum o najvyšší cenový návrh
-------------------	--

Výnimky na základe rozhodnutia zastupiteľstva:	1. nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa
Zákonné výnimky:	1. nájom hnutel'nej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 € 2. nájom majetku mesta, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci

Objekt Hertela 323

V objekte sú okrem Oddelenia Služieb a Stavebného úradu k dispozícii dva nebytové priestory, ktoré sa aktuálne prenajímajú.

Kontrolné zistenie č.9:

Na základe zmluvy č. Z/594/2016 sa prenajíma miestnosť o výmere 31 m² spoločnosti GEOMAL s.r.o. Predchádzajúca zmluva s nájomcom skončila 31.5.2015 (ak sa vezme do úvahy automatické predĺženie nájomnej zmluvy podľa Občianskeho zákonníka), po tejto dobe bol nájomca ponechaný v nebytových priestoroch. Nová zmluva s nájomcom bola podpísaná a zverejnená 20.10.2016, pričom v texte zmluvy sa uvádza, že sa uzatvára na obdobie 1.7.2016 – 31.12.2020. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (t.j. 21.10.2016) konštatujem, že mesto ponechalo predmetný nebytový priestor v užívaní bez zmluvného podkladu v období 31.5.2016 – 21.10.2016.

Podklad	Nesúlad/porušenie
Z/594/2016	- § 6 ods.6 zákona č. 138/1991 o majetku obcí v z.n.p.

Odporúčanie	Prijaté opatrenie	Námietky
Sledovať a predlžovať nájomné zmluvy v súlade so zákonom v predstihu (pred uplynutím doby nájmu). Zmluvy zverejňovať s vedomím, že účinnosť zmluva nadobudne najskôr deň nasledujúci po dni zverejnenia.	Bude kladený dôraz na odstránenie časových nezrovnalostí pri schvaľovaní nájmu MsZ, uzatváraní nájomných zmlúv a ich zverejňovaním.	Námietky sa nezobrali do úvahy.

Kontrolné zistenie č.10:

Mesačná výška preddavkov, ktorú platí nájomca Geomal s.r.o. za elektrinu, vodu a teplo je **15 €/mesiac** (priestory o výmere 31 m²), pričom preddavkové platby, ktoré za porovnateľné priestory (32 m²) platí Spišská katolícka charita sú vo výške **85 €/mesiac**. Nastavené podmienky nie sú pre oboch nájomcov jednotné.

Podklad	Nesúlrad/porušenie
Z/594/2016 Z/106/2018	- nesúlrad v preddavkových platbách

Odporúčanie	Prijaté opatrenie	Námietky
Zjednotiť výšku preddavkových platieb za energie a teplo v objekte Hertela 323. Pokiaľ nie sú v jednotlivých miestnostiach samostatné merače odporúčam preddavkové platby prepočítať na plochu, tak aby mesto nedoplácalo na energiách za nájomníkov.	Platby budú prehodnotené po obdržaní vyúčtovacích faktúr od jednotlivých dodávateľov.	Námietky sa nezobrali do úvahy.

Kontrolné zistenie č.11:

Na základe zmluvy č. Z/106/2018 sa prenajíma priestor o veľkosti 32 m² Spišskej katolíckej charite. Nájomné vo výške 0,039 €/rok za priestor vo veľkosti 32 m² je neprimerane nízky a aj napriek skutočnosti, že ide o nepodnikateľský subjekt, mesto je povinné majetok mesta zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Symbolická výška nájmu nepostačuje na to, aby sa mohol tento alebo iný majetok mesta zhodnocovať alebo zveľaďovať.

Podklad	Nesúlrad/porušenie
Z/106/2018	§ 7 ods. 2. Zákona č. 138/1991 o majetku obcí

Odporúčanie	Prijaté opatrenie	Námietky
Prehodnotiť výšku nájomného pre nepodnikateľské subjekty a stanoviť ročný nájom aspoň v takej výške, aby pokryl drobné opravy napr. náter miestnosti pri ukončení nájmu.	Bude predložený návrh na úpravu výšky nájmov na zasadnutie komisie výstavby a majetku.	Námietky sa nezobrali do úvahy.

Tribúna a kolkáreň

Objekt pod Klozovom je v súčasnosti prenajatý Futbalovému klubu Slovan Trstená a Športovému klubu kolkárov Trstená. Boli zistené nasledovné nedostatky:

Kontrolné zistenie č.12:

- Športový klub kolkárov a Futbalový klub Slovan majú prenajaté priestory za symbolickú sumu a to 0,039 €/rok, čím evidentne získavajú ekonomické zvýhodnenie oproti iným športovým klubom v meste.

- Nová nájomná zmluva s FK Slovan bola uzavretá na obdobie od 31.1.2018 bez schválenia MsZ. Uzavretá zmluva sa v zmysle zákona považuje za neplatnú, nakoľko nebol dodržaný zákonný postup pri prenájme majetku mesta. Ak chce mesto uplatniť dôvod hodný osobitného

zreteľa je na to potrebné schválenie mestského zastupiteľstva (rozhodnutie 3/5 väčšiny všetkých poslancov).

Považujem za dôležité upozorniť aj na fakt, že mesto vynakladalo v kontrolovanom období nemalé finančné prostriedky aj na úhradu plynu a dopĺňanie elektriny na objekte kolkárne a tribúny (viď Tabuľka č.1).

Tabuľka č.1: úhrada nákladov spojených s prevádzkou športoviska:

Plyn	2016	2017	2018
Kolkáreň 610	3220,21	2474,53	2457,9
Kľozov tribúna	2493,7	2166,96	1808,64
	5713,91	4641,59	4266,54

El. energia	2016	Prof. 2016	2017	Prof. 2017	2018	Prof. 2018
Kolkáreň 610	1472,34	1472,34	2590,73	1472	2750,28	1511,56
Kľozov tribúna	882,51	637,8		638		750,03
ROZDIEL		244,71		480,73		488,69

Podklad	Nesúlady/porušenie
Z/042/2018 Z/13/2002	- § 7 ods. 2. Zákona č. 138/1991 o majetku obcí - Čl. IX ods. 8 písmeno n) Zásad o hospodárení s majetkom mesta

Odporúčanie	Prijaté opatrenie	Námietky
Odporúčam zvážiť pokračovanie v nepriamom financovaní športu cez úhradu nákladov na plyn (resp. elektrinu), nakoľko keď mesto platí plyn na objektoch, nájomníci nie sú motivovaní šetriť. Uzavrieť nájomnú zmluvu s FK Slovan na prenájom športoviska v súlade so zákonom a Zásadami o hospodárení majetku.	Bude zosumarizovaný jestvujúci stav využívania objektov na Kľozove a následne bude MsZ predložený na schválenie zámer prenajať konkrétne časti priestorov.	Námietky sa nezobrali do úvahy.

Kontrolné zistenie č.13:

V objekte tribúny sa nachádzajú priestory, ktoré budú v budúcnosti slúžiť na prenájom, zároveň sú tam priestory, ktoré sa už v súčasnosti využívajú na prenájom ako kancelária. Mesto (primátor) udelilo súhlas na prenájom nájomcovi v roku 2018. Ak by bola zmluva platná,

uvedené by bolo aj tak v rozpore s Čl. V ods. 4, nakoľko výška nájmu mala byť určená uznesením mestského zastupiteľstva. Navyše príjem z prenájmu mestského majetku plyní Športovému klubu Slovan, čiže mesto zo svojho majetku neberie úžitky, ale tie ponecháva iným subjektom.

Podklad	Nesúlad/porušenie
	- Čl. V ods. 4 zmluvy Z/042/2018 - Čl. 4 ods.3 písm. a) Zásad o hospodárení s majetkom mesta

Odporúčanie	Prijaté opatrenie	Námietky
Odporúčam bezodkladne zabezpečiť aby príjem plynúci z prenájmu mestského majetku (od nájomcu v objekte Tribúny na Klozove) bol príjmom rozpočtu mesta.	Bude zosumarizovaný jestvujúci stav využívania objektov na Klozove a následne bude MsZ predložený na schválenie zámer prenajať konkrétne časti priestorov	Námietky sa nezobrali do úvahy.

Objekt Bernolákova 97

Objekt sa prenajíma na základe zmluvy č. Z/505/2014 spoločnosti Roman Oles ZETOR servis.

Kontrolné zistenie č.14:

Veľkosť parcely 254/1 a 254/3, ktorá je daná nájomcovi k dispozícii je $777 + 72 = 849 \text{ m}^2$. Z toho sa časť objektu prenajíma ako predajňa ($54,8 \text{ m}^2$) a časť ako sklad ($88,2 \text{ m}^2$). Kontrolou bolo zistené, že len za časť pozemku vo veľkosti 272 m^2 sa platí nájomné, aj napriek skutočnosti, že nájomca má k dispozícii celý pozemok (rozdiel vo výmere je 434 m^2). Navyše pred objektom je nájomcovi daná k dispozícii plocha na ktorej je zriadené parkovisko pre zákazníkov predajne. Táto plocha nie je predmetom zmluvy, teda mesto zo svojho majetku neberie úžitky.

Podklad	Nesúlad/porušenie
Z/505/2014	Čl. 4 ods.3 písm. a) Zásad o hospodárení s majetkom mesta

Odporúčanie	Prijaté opatrenie	Námietky
Prehodnotiť pokračovanie nájmu s uvedeným nájomcom. V prípade, že sa mesto rozhodne v nájme pokračovať, odporúčam prenajať objekt aj s celým pozemkom.	Na MsZ bude predložený návrh na ukončenie zmluvného vzťahu ku dňu uplynutia doby nájmu t.j. k 31.10.2019	Námietky sa nezobrali do úvahy.

Objekt Dom služieb

V uvedenom objekte má mesto k dispozícii 2 priestory, ktoré sa prenajímajú.

Kontrolné zistenie č.15:

Na základe nájomnej zmluvy č. Z/077/2017 sa prenajímal priestor o veľkosti 29,43 m² v objekte Domu služieb za účelom poskytovania čistiarenských služieb. Podľa § 47a ods.1 zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka je zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (t.j. 29.2.2019) konštatujem, že mesto ponechalo predmetný nebytový priestor v užívaní bez zmluvného podkladu v období 01.01.2017 – 29.2.2017.

Podklad	Nesúlad/porušenie	
Z/077/2017	- § 6 ods.6 zákona č. 138/1991 o majetku obcí v z.n.p.	
Odporúčanie	Prijaté opatrenie	Námietky
Sledovať a predlžovať nájomné zmluvy v súlade so zákonom v predstihu (pred uplynutím doby nájmu). Zmluvy zverejňovať s vedomím, že účinnosť zmluva nadobudne najskôr deň nasledujúci po dni zverejnenia.	Bude kladený dôraz na odstránenie časových nezrovnalostí pri schvaľovaní nájmu MsZ, uzatváraní nájomných zmlúv a ich zverejňovaním.	Námietky sa nezobrali do úvahy.

Kontrolné zistenie č.16:

Priestor o veľkosti 59,19 m² sa prenajíma za účelom poskytovania pohrebných služieb na základe zmluvy č. Z/301/2015. Sadzba nájmu je určená ako sadzba za poskytovanie služieb. Nájomník má v priestore zriadenú aj predajňu, za tú sa podľa sadzobníka má platiť vyššia sadzba.

Podklad	Nesúlad/porušenie
Z/301/2015	uznesenie č. 491/XII/2012, ktorým sa stanovujú sadzby nájmov

Odporúčanie	Prijaté opatrenie	Námietky
Prehodnotiť výšku sadzby nájomného vzhľadom na existenciu predajne pri prenájme priestorov v Dome služieb.	Sadzba bude prehodnotená	Námietky sa nezobrali do úvahy.

Objekt Partizánov 492

Objekt s prislúchajúcou plochou je daný do výpožičky 10. Zboru Slovenského skautingu na základe zmluvy č. Z/300/2015.

K uvedeným skutočnostiam v návrhu správy boli podané námietky, ktoré boli zozbierané do úvahy. Preto sa v správe kontrolné zistenie neuvádza.

Chaty Oravice

Kontrolné zistenie č.18:

Objekty s prislúchajúcimi pozemkami sa prenajímajú dlhodobo spoločnosti PROFISTAV – MM s.r.o. (aktuálne na základe zmluvy č. Z/247/2013 a Dodatku č. Z/120/2016). Ide o dve budovy vo veľkosti à 136 m² a pozemok o veľkosti 2325 m². Nájomné vo výške 4 900 € bolo stanovené uznesením mestského zastupiteľstva č. 36/I/2016 pričom sa táto výška upravuje o výšku inflácie. Dôsledkom uplatnenia zápornej inflácie sa už v roku 2016 a 2017 nájomníkovi zaslalo Oznámenie o výške nájomného, ktoré nezodpovedá výške nájomného, ktorú stanovilo MsZ uznesením. Za rok 2016 bolo nájomné stanovené na výšku 4 880,41 € a za rok 2017 na výšku 4 856 €.

Sadzba nájomného podľa platného sadzobníka v roku 2016 za pozemky prenajímané na podnikateľský účel bola 11,62 €/m²/rok a za objekty 32,52 €/m²/rok. Cena za ktorú boli objekty a pozemky prenajaté na základe uznesenia je cca 1,89 €/m²/rok. Na základe uvedených skutočností konštatujem, že ide o poskytnutie ekonomického zvýhodnenia pre vybraný podnik (poskytovaná pomoc je selektívna), čo môže narušovať (hoci aj len potenciálne) hospodársku súťaž v oblasti cestovného ruchu.

Nájomník v čase kontroly nemal uhradené nájomné vo výške 1919,13 € ešte za rok 2018 (podľa zmluvy bolo nájomné splatné 15.1.2018).

Podklad	Nesúlad/porušenie
Z/247/2013 Z/120/2016	Uznesenie MsZ č. 36/I/2016 Čl. III. ods. 3 zmluvy Z/247/2013

Odporúčanie	Prijaté opatrenie	Námietky
Vzhľadom na stav objektov, nezaplatené nájomné za rok 2018 a žiadosť o odpustenie nájmu od nájomcu, odporúčam nájom so spoločnosťou PROFISTAV MM ukončiť a po rekonštrukcii zabezpečiť prenájom objektu a pozemkov vo vlastnej réžii, prípadne verejnou obchodnou súťažou. Odporúčam zvážiť aj uplatnenie nároku mesta Trstená, ktorý vyplýva z Čl. III ods. 6 zmluvy Z/247/2013 a to požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania až do zaplatenia nájmu. (za rok 2018 je dlžná suma 1919,13 € a za rok 2019 je to 5042,11 €).	Nájomca bude vyzvaný a bude zaslaná výpoveď. Nájomca bude sankcionovaný úrokom z omeškania za oneskorenú úhradu.	Námietky sa nezobrali do úvahy.

Objekt tribúna Západ

Časť objektu sa prenajíma ako pohostinstvo a časť ako nebytové priestory.

Kontrolné zistenie č.19:

Zmluva č. Z/341/2016 s nájomcom bola podpísaná a zverejnená 9.6.2016, pričom v texte zmluvy sa uvádza, že sa uzatvára na obdobie 1.1.2016 – 31.12.2020. Vzhľadom na to, že podľa § 47a ods.1 zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka je zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (t.j. 10.06.2016) konštatujem, že mesto ponechalo predmetný nebytový priestor v užívaní bez zmluvného podkladu v období 01.01.2016 - 10.6.2016.

Finančná kontrola nebola vykonaná tak ako to ukladá zákon, nakoľko finančnú kontrolu vykonal iba zamestnanec a nie jeho vedúci, alebo štatutár.

Podklad	Nesúlad/porušenie
Z/341/2016	- § 7 ods. 2 zákona č.357/2015 o finančnej kontrole a audite v z.n.p. - § 6 ods.6 zákona č. 138/1991 o majetku obcí v z.n.p.

Odporúčanie	Prijaté opatrenie	Námietky
Sledovať a predlžovať nájomné zmluvy v súlade so zákonom v predstihu (pred uplynutím doby nájmu). Zmluvy zverejňovať s vedomím, že účinnosť zmluva nadobudne najskôr deň nasledujúci po dni zverejnenia.	Bude kladený dôraz na odstránenie časových nezrovnalostí pri schvaľovaní nájmu MsZ, uzatváraní nájomných zmlúv a ich zverejňovaním.	Námietky sa nezobrali do úvahy.

Kontrolné zistenie č.20:

Zmluva č. Z/605/2016 s nájomcom bola podpísaná a zverejnená 24.10.2016, pričom v texte zmluvy sa uvádza, že sa uzatvára na obdobie 1.7.2016 – 31.06.2021. Vzhľadom na to, že podľa § 47a ods.1 zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka je zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (t.j. 25.10.2016) konštatujem, že mesto ponechalo predmetný nebytový priestor v užívaní bez zmluvného podkladu v období 01.07.2016 - 25.10.2016.

Podklad	Nesúlad/porušenie
Z/605/2016	- § 6 ods.6 zákona č. 138/1991 o majetku obcí v z.n.p.

Odporúčanie	Prijaté opatrenie	Námietky
Sledovať a predlžovať nájomné zmluvy v súlade so zákonom v predstihu (pred uplynutím doby nájmu). Zmluvy zverejňovať s vedomím, že účinnosť zmluva nadobudne najskôr deň nasledujúci po dni zverejnenia.	Bude kladený dôraz na odstránenie časových nezrovnalostí pri schvaľovaní nájmu MsZ, uzatváraní nájomných zmlúv a ich zverejňovaním.	Námietky sa nezobrali do úvahy.

Ubytovňa Ústie nad Priehradou

Kontrolné zistenie č.21:

Okrem občasných prenájmov bola ubytovňa ako celok prenajatá na základe zmluvy (č. Z/230/2018) spoločnosti KKL a.s.. Doba nájmu s tým istým nájomcom v danom prípade prekročila 10 dní. K podpísaniu zmluvy došlo bez súhlasu mestského zastupiteľstva.

Zmluva s nájomcom bola podpísaná a zverejnená 07.05.2018, pričom v texte zmluvy sa uvádza, že sa uzatvára na obdobie 7.4.2018 – 08.05.2018. Vzhľadom na to, že podľa § 47a ods.1 zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka je zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (t.j. 08.05.2018)

- Dodatok č. 1 platí na obdobie od 21.5.2018, zverejnený bol 14.6.2018
- Dodatok č.2 platí na obdobie od 24.6.2018, zverejnený bol 3.7.2018
- Dodatok č.3 platí na obdobie od 22.7.2018, zverejnený bol 2.10.2018
- Dodatok č. 4 platí na obdobie od 1.9.2018, zverejnený bol 2.10.2018

Konštatujem, že mesto ponechalo predmetný nebytový priestor v užívaní bez zmluvného podkladu v podstate počas celého obdobia, kedy bola zverená ubytovňa do užívania.

Podklad	Nesúlad/porušenie
Z/230/2018 a jej dodatky	- § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 o majetku obcí - Čl. 5 ods. 1 písm. j) aktuálnych Zásad o hospodárení s majetkom mesta - § 6 ods.6 zákona č. 138/1991 o majetku obcí v z.n.p.

Odporúčanie	Prijaté opatrenie	Námietky
Odporúčam uviesť pri zmene sadzobníka v časti IV. Rekreačné zariadenia špecifikáciu od kedy do kedy je letná a zimná sezóna. Nakoľko z predmetného sadzobníka to nie je jasné.	Bude predložený návrh riešenia ubytovania, a návrh na úpravu Zásad o hospodárení s majetkom mesta	Námietky sa nezobrali do úvahy.

Záverečné odporúčania k prenájomu ostatných objektov

- Počas kontrolovaného obdobia dochádzalo k uplatňovaniu § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý znie: „Ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.“ Aj keď z Metodického usmernenia pre obce pri nakladaní s majetkom vo vlastníctve obcí podľa zákona č.138/1991 o majetku obcí vyplýva, že:

„Predlžovanie už existujúcich nájomných zmlúv bez aplikácie § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 o majetku obcí by mohlo byť posúdené ako obchádzanie zákona. Ak skončil nájom uplynutím doby, na ktorú sa dohodol, ďalší nájom je potrebné realizovať v súlade s platnou právnou úpravou t.j. postupom podľa zákona o majetku obcí.“ Do budúcnosti neodporúčam používať „automatické“ predlžovanie nájomných zmlúv, ale postupovať v súlade s § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 o majetku obcí.

- Odporúčam pokračovať v indexovaní nájomného na základe kladnej inflácie. Do nových nájomných zmlúv odporúčam zaviesť klauzulu, že prenajímateľ môže cenu nájmu upraviť v závislosti od výšky inflácie, pričom toto zmluvné ustanovenie by sa využívalo iba v prípade kladnej inflácie, tak aby sa suma nájomného v priebehu rokov neznížovala (ako v prípade keď sa nájomcom znižuje nájomné z dôvodu zápornej inflácie). Tak bude dodržané aj ustanovenie jednotlivých uznesení MsZ, v ktorých sa stanovuje výška nájomného.

- Konštatujem, že mesto prenajalo všetky kontrolované objekty z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pričom predmetný spôsob prenájmu by sa mal uplatňovať vo výnimočných prípadoch. Jeho používanie by nemalo byť automatické.

- Odporúčam prehodnotiť vedeniu mesta či prenajímaný majetok nemôže slúžiť aj na iné účely (napríklad vlastným rozpočtovým organizáciám). Uvedené by pomohlo investovať prostriedky plynúce na nájom (napr. CVC platí ročný nájom vo výške 5 000 €) do opráv a rekonštrukcií vlastných objektov.

Návrh správy o výsledku kontroly bol povinnej osobe doručený dňa **03.05.2019**.

Správa o výsledku kontroly bola vyhotovená dňa: **10.5.2019**

Ing. Anna Kuráňová, MSc.

hlavná kontrolórka