

	MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA BREZNA	Číslo poradia: 20.2
	18. SEPTEMBER 2019	Číslo spisu: MsÚ-2019/11975

Správa o výsledku kontroly uzatvárania nájomných zmlúv v podmienkach mesta Brezna

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Správa o výsledku kontroly uzatvárania nájomných zmlúv v podmienkach mesta Brezna

Materiál sa doručuje:

1. Primátor mesta
2. Zástupca primátora mesta
3. Poslanci mestského zastupiteľstva
4. Hlavný kontrolór mesta Brezna
5. Prednosta mestského úradu
6. Vedúci odborov mestského úradu
7. Zapisovateľka

Počet príloh: 0

Dátum vyexpedovania materiálu: 11. september 2019

Predkladá: Ing. Ingrid Konečná Veverková funkcia: hlavná kontrolórka mesta Brezna	Podpis:
Vypracoval: Ing. Ingrid Konečná Veverková Funkcia: hlavná kontrolórka mesta Brezna	Podpis:

NÁVRH NA UZNESENIE

Číslo poradia: 20.2

Správa o výsledku kontroly uzatvárania nájomných zmlúv v podmienkach mesta Brezna

Mestské zastupiteľstvo mesta Brezna

I/ berie na vedomie

Správu o výsledku kontroly uzatvárania nájomných zmlúv v podmienkach mesta Brezna

Správa o výsledku kontroly

Na základe plánu kontrolnej činnosti vykonala Ing. Ingrid Konečná Veverková, hlavná kontrolórka

kontrolu uzatvárania nájomných zmlúv v podmienkach mesta Brezna

Kontrolovaný subjekt: Mestský úrad Brezno (MsÚ)

Predmet a účel kontroly:

- overiť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia so zameraním na dodržiavanie zákonnosti, hospodárnosti a efektívnosti pri hospodárení s majetkom mesta
- skontrolovať dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov a interných predpisov pri uzatváraní nájomných zmlúv na nebytové priestory vo vlastníctve mesta

Cieľom kontroly bolo zistiť, ako sa v kontrolovanom subjekte dodržiavajú príslušné ustanovenia zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“), zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov“) a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

1./ Kontrola dodržiavania a uplatňovania zákona o majetku obcí

Kontrolou bolo zistené, že majetkové spisy predložené ku kontrole, nie sú vedené ako úplné a kompletne registratúrne spisy. Kontrolovaný subjekt v oblasti majetkovej agendy nepostupoval podľa zákona č. 395/2002 Z. z. o archívoch a registratúrach a o doplnení niektorých zákonov, vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 410/2015 Z. z. o podrobnostiach výkonu správy registratúry orgánov verejnej moci a o tvorbe spisu a podľa platného a účinného registratúrneho poriadku.

Hlavná kontrolórka mesta na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- zabezpečiť dôsledné vedenie spisov podľa platnej právnej úpravy,
- prijať opatrenie, aby aj v čase preberania agendy od jedného pracovníka na druhého pracovníka, bolo zabezpečené vedenie spisov v súlade s registratúrnym poriadkom,
- dohľadať všetky záznamy a skompletizovať spisy u referentov, ktorí spisy neviedli,
- zabezpečiť, aby boli spisy vedené podľa agendy, ktorú referent zabezpečuje.

Nájomné zmluvy sú uzatvárané podľa platného ustanovenia § 9a ods. 9 zákona o majetku obcí.

Kontrolou bolo zistené, že vo vybraných kontrolovaných spisoch predložených ku kontrole (aj ktoré sú uvedené v bode 3/ návrhu správy) nie sú všetky doklady, ktoré by preukazovali zákonné konanie pri poskytovaní majetku do nájmu.

V niektorých kontrolovaných prípadoch išlo o nájom majetku, ktorý bol vyhodnotený ako prípad hodný osobitného zreteľa a kontrolovaný subjekt nepreukázal konanie v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí.

V niektorých kontrolovaných prípadoch išlo o nájom majetku, podľa § 9a ods. 1 písm. a) a c) zákona o majetku obcí a kontrolovaný subjekt nepreukázal konanie v súlade s § 9a ods. 2, 3 a 5 zákona o majetku obcí, podľa ktorého obec zverejní zámer prenajať svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú, a v regionálnej tlači.

Kontrolovaný subjekt tak nepreukázal zákonný postup pri nájme majetku mesta a konal tak v rozpore s §9a ods. 9 prvá veta zákona o majetku obcí vo väzbe na §9a ods. 1, 2 a 5 cit. zákona a § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí.

Hlavná kontrolórka mesta na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- zabezpečiť, aby aj v prípade nájmu majetku, kontrolovaný subjekt konal v súlade s § 9a ods. 9 zákona o majetku obcí a preukazoval zámer prenajať majetok tak ako vyžaduje zákon o majetku obcí
- zabezpečiť, aby v rámci majetkovej agendy boli spisy vedené úplne a kompletne, aby v nich boli všetky doklady preukazujúce zákonné hospodárenie a nakladanie s majetkom.

Uzatváranie nájomných zmlúv je upravené aj v internom predpise mesta – „Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno“ (ďalej len „platné a účinné zásady“) schválené uznesením MsZ č. 118/2013 zo dňa 24. júna 2013, ktoré nadobudli účinnosť dňa 1. júla 2013. Pred účinnosťou týchto zásad platili „Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno“ (ďalej len „zásady“) schválené uznesením MsZ č. 5/2011 zo dňa 17.februára 2011, ktoré nadobudli účinnosť dňa 19.februára 2011.

Kontrolovaný subjekt v prípadoch uzatvárania nájomných zmlúv postupuje podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, v ktorých je upravená kompetencia primátora mesta nasledovne:

„O prenájme majetku vo vlastníctve mesta, rozhoduje primátor mesta s výnimkou prípadov hodných osobitného zreteľa, o ktorých zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Primátor mesta je oprávnený uzatvárať nájomné zmluvy bez schvaľovania mestským zastupiteľstvom v týchto prípadoch :

- a) pri nájmoch nehnuteľného majetku mesta, ktorého trvanie s tým istým nájomcom nepresiahne 5 rokov,
- b) pri nájmoch nehnuteľného majetku mesta na dobu neurčitú, s podmienkou vypovedania zmluvy bez uvedenia dôvodu zo strany mesta.“

Uzatváranie nájomných zmlúv nie je zákonom o majetku obcí vymedzené ako vyhradená pôsobnosť obecného zastupiteľstva a tak kompetencia primátora mesta v oblasti uzatvárania nájomných zmlúv je v súlade so zákonom o majetku obcí.

V rozpore so zákonom o majetku obcí je však v tomto prípade uzatváranie nájomných zmlúv bez aplikácie §9a ods. 9 prvá veta zákona o majetku obcí vo väzbe na §9a ods. 1, 2 a 5 cit. zákona, pokiaľ nejde o prípady podľa §9a ods. 9 písm. a) b) a d) zákona o majetku obcí. Mesto aj v prípade uzatvárania nájomných zmlúv v kompetencii primátora mesta musí uplatňovať §9a ods. 1, 2 a 5 zákona o majetku obcí (okrem cit. zákonom stanovených výnimiek a prípadov podľa osobitných predpisov). Rovnaké stanovisko zastáva Ministerstvo financií SR.

Hlavná kontrolórka mesta na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- zabezpečiť, aby aj v prípade uzatvárania nájomných zmlúv v kompetencii primátora mesta bol aplikovaný postup podľa §9a ods. 9 zákona o majetku obcí vo väzbe na §9a ods. 1, 2 a 5 cit. zákona, pokiaľ nejde o prípady podľa §9a ods. 9 písm. a) b) a d) zákona o majetku obcí.

Podľa § 29 ods. 4 a 5 platných a účinných zásad pri stanovovaní minimálneho nájomného za prenájom pozemkov a nebytových priestorov, ako aj pri určovaní odplaty za zaťaženie nehnuteľného majetku vecnými bremenami alebo inými právami tretích osôb, pokiaľ ich výška nebude stanovená na základe znaleckého posudku, sa vychádza zo sadzobníkov, ktoré tvoria prílohy č. 6 až 9. Minimálna výška nájomného za prenájom pozemkov a nebytových priestorov je stanovená sadzobníkom, ktorý tvoria prílohy č. 7 až 9 týchto zásad, pokiaľ výška nájmu nebude stanovená znaleckým posudkom alebo odborným posúdením znalca alebo prieskumom trhu.

Podľa § 29 ods.6 platných a účinných zásad sadzobníky stanovujúce minimálnu výšku nájomného je mesto povinné aktualizovať raz ročne. Sadzobníky schvaľuje mestské zastupiteľstvo.

Kontrolou bolo zistené, že sadzobníky stanovujúce minimálnu výšku nájomného mesto raz ročne neaktualizuje. Sadzobníky stanovujúce minimálnu výšku nájomného sú z roku 2013, teda 6 rokov staré, čo nie je možné považovať za naplnenie zákonnej podmienky podľa §9a ods. 9 zákona o majetku obcí, podľa ktorého je obec povinná prenechať majetok obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti.

Hlavná kontrolórka mesta na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- novelizovať alebo vypracovať a schváliť nové Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno, ktoré budú obsahovať aktuálne sadzobníky stanovujúce minimálnu výšku nájomného,
- dodržiavať povinnosť aktualizácie sadzobníkov stanovujúcich minimálnu výšku nájomného z dôvodu, že pravidelnú aktualizáciu je možné považovať za naplnenie zákonnej podmienky podľa §9a ods. 9 zákona o majetku obcí, podľa ktorého je obec povinná prenechať majetok obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti .

Hlavnej kontrolórke mesta bol ku kontrole predložený „Prehľad nájmov v nebytových priestoroch mesta Brezno“, spracovaný odborom ekonomiky a financovania, z ktorého je zrejmé, že pri stanovovaní minimálneho nájomného za prenájom nebytových priestorov, sa v období do 1.júla 2013 nevychádzalo zo sadzobníkov, ktoré tvoria prílohy č. 6 a 9 zásad ako aj zo sadzobníkov, ktoré tvoria prílohy č. 7 a 9 platných a účinných zásad (príloha č.2 návrhu správy).

Kontrolou bolo zistené, že mesto sa pri stanovovaní minimálneho nájomného za prenájom nebytových priestorov, neriadilo sadzobníkmi, ktoré stanovujú minimálne nájomné za prenájom nebytových priestorov.

Mesto uvedeným postupom konalo v rozpore s §9a ods. 9 zákona o majetku obcí.

Hlavná kontrolórka mesta na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- pri stanovovaní minimálneho nájomného v nájomných zmluvách konať v súlade s §9a ods. 9 zákona o majetku obcí, podľa ktorého je obec povinná prenechať majetok obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenehávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti, okrem zákonom vymenovaných skutočností (nájom majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci a nájom majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa),
- nájomné stanovovať prioritne transparentným súťažným spôsobom v súlade so zákonom o majetku obcí.

Podľa príslušných ustanovení zásad prebytočným majetkom je hnutelný a nehnuteľný majetok vo vlastníctve mesta, ktorý mesto trvale alebo prechodne nevyužíva na plnenie svojich úloh. O prebytočnosti nehnuteľného majetku vždy rozhoduje zastupiteľstvo.

Kontrolou bolo zistené, že v kontrolovaných spisoch predložených ku kontrole chýbalo uznesenie mestského zastupiteľstva, ktorým bol prenajímaný majetok vyhlásený za prebytočný nehnuteľný majetok mesta, ktorý je predmetom nájomnej zmluvy pre účel nájmu.

Hlavná kontrolórka mesta na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- zabezpečiť, aby v prípade uzatvárania nájomných zmlúv bol aplikovaný postup podľa §15 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta
- zabezpečiť, aby v rámci majetkovej agendy boli spisy vedené úplne a kompletne, aby v nich boli všetky doklady preukazujúce zákonné hospodárenie a nakladanie s majetkom.

Podľa obsahu kontrolovaných nájomných zmlúv bolo zistené, že ako ďalšie náležitosti bola v nich upravená možnosť zmeny výšky dohodnutého nájomného a možnosť jednostrannej zmeny výšky ceny služieb spojených s užívaním prenajatého majetku zo strany mesta ako prenajímateľa.

Kontrolou bolo zistené, že v prípade vybraných kontrolovaných nájomných zmlúv toto oprávnenie zo strany mesta ako prenajímateľa nebolo využívané a v niektorých kontrolovaných nájomných zmluvách nebola upravená možnosť zmeny výšky dohodnutého nájomného a zmeny výšky ceny služieb spojených s užívaním prenajatého majetku zo strany mesta ako prenajímateľa a tak napriek zvyšovaniu nákladov na služby spojené s nájomom majetku mesta neboli vykonávané ani úpravy nájomného a ani úpravy výšky úhrady za služby spojené s nájomom.

2./ Kontrola dodržiavania a uplatňovania zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov

Podľa § 3 ods.3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov zmluva o nájme musí mať písomnú formu a musí obsahovať

- predmet a účel nájmu,
- výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia,
- ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera.

Kontrolou bolo zistené, že vybrané kontrolované nájomné zmluvy neobsahovali zákonom stanovené náležitosti a to účel nájmu a splatnosť nájomného. Kontrolovaný subjekt uvedeným postupom konal v rozpore s § 3 ods.3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.

3./ Kontrola dodržiavania a uplatňovania všeobecne – záväzných právnych predpisov pri uzatváraní nájomných zmlúv na vybranej kontrolovanej vzorke

Hlavná kontrolórka si pre kontrolu dodržiavania a uplatňovania všeobecne – záväzných právnych predpisov pri uzatváraní nájomných zmlúv od kontrolovaného subjektu vyžiadala spisy k jednotlivým nájomným zmluvám, ktoré boli platné a účinné ku dňu začatia kontroly.

Po oboznámení sa s obsahom spisov hlavná kontrolórka zistila pri viacerých zhodnosť postupu pri uzatváraní nájomných zmlúv a podľa tohto kritéria podáva opis postupu uzatvárania nájomných zmlúv na vybranej kontrolovanej vzorke.

3.1./ Zmluva o nájme č.439/2014 – nebytové priestory na ul. Clementisova

Prvotným podnetom na základe ktorého začalo konanie, ktoré vyústilo do uzatvorenia zmluvy o nájme bola žiadosť o prenájom nebytových priestorov zo dňa 14.7.2014. Na základe tejto žiadosti bola vypísaná súťaž o priamy nájom podľa zákona o majetku obcí, ktorá trvala 15 dní; v tejto lehote do 12.08.2014 mali byť doručené cenové ponuky, kritériom bola najvyššie ponúknutá cena za prenájom. Súťaž o priamy nájom bola neúspešná, neprihlásil sa žiadny záujemca. Dňa 26.08.2014 bola vyhlásená ďalšia súťaž o priamy nájom, do ktorej sa prihlásil terajší nájomca, s ktorým bola uzatvorená dňa 30.09.2014 zmluva o nájme nebytových priestorov č.439/2014 OPM – I - NZ. V ten istý deň bola zmluva zverejnená, účinnosť nadobudla od 01.10.2014.

Zmluva bola uzatvorená na základe §9a ods. 9 prvá veta zákona o majetku obcí vo väzbe na §9a ods. 1 a 5 zákona o majetku obcí. Podľa § 9a ods. 5 zákona o majetku obcí obec mala zverejniť zámer prenajať svoj majetok priamym prenájomom najmenej na 15 dní. Zároveň mala zverejniť lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov.

Kontrolou bolo zistené, že spis predložený ku kontrole nie je kompletný a úplný, konkrétne v ňom chýba dokumentácia preukazujúca zákonné konanie pri poskytovaní majetku do nájmu, t. j. konanie v súlade s § 9a ods. 5 zákona o majetku obcí pri druhej súťaži na priamy prenájom.

Kontrolovaný subjekt nepreukázal zákonný postup pri nájme majetku mesta a konal tak v rozpore s §9a ods. 9 prvá veta zákona o majetku obcí vo väzbe na §9a ods. 1 a 5 zákona o majetku obcí.

Kontrolou bolo zistené, že zmluva o nájme neobsahuje podstatné náležitosti - účel nájmu a splatnosť nájomného podľa § 3 ods.3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a podľa § 26 ods. 1 písm. b) a d) platných a účinných zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

Dňa 10.11.2016 bol k zmluve o nájme nebytových priestorov č.439/2014 OPM – I - NZ uzatvorený dodatok č. 1, tento dodatok bol zverejnený až 28.12.2016, účinnosť nadobudol od 29.12.2016.

Nájomca mal platiť od platnosti a účinnosti zmluvy o nájme nebytových priestorov

- ročné nájomné vo výške 24 euro/ m2 - za 84,40 m2 spolu ročne 2025,60 euro;
- preddavkové platby za služby spojené s nájomom vo výške 55 euro.

Dodatkom č.1 k zmluve z roku 2016 sa rozšíril predmet nájmu o jednu miestnosť, pričom nájomca má platiť za túto miestnosť ročné nájomné vo výške 39,84 euro/ m2 - spolu za 25,054 m2 platí ročne 1017,51 euro. Nájomca má platiť od roku 2016 preddavkové platby za služby spojené s nájomom vo výške 150 euro.

3.2./ Zmluva o nájme č.390/2012 – nebytové priestory na ul. Martina Benku

Podľa zmluvy, uzatvorenej 22.08.2012, zverejnenej 24.08.2012 a účinnej od 25.08.2012, nájomca má platiť od platnosti a účinnosti zmluvy

- ročné nájomné vo výške 8,09 euro/ m2 - za 588,31 m2 nebytových priestorov a 0,20 euro /m2 za 197,5 m2 prístupovej plochy k objektu, spolu ročne 4800 euro;
- preddavkové platby za služby spojené s nájomom bez uvedenia výšky platby.

Kontrolou bolo zistené, že zmluva o nájme nebytových priestorov neobsahuje výšku úhrady za služby spojené s užívaním majetku.

Podľa obsahu zmluvy o nájme nebytových priestorov ako ďalšie náležitosti bola v nej upravená možnosť zmeny výšky dohodnutého nájomného a možnosť jednostrannej zmeny výšky ceny služieb spojených s užívaním prenajatého majetku zo strany mesta ako prenajímateľa.

Kontrolou bolo zistené, že toto oprávnenie zo strany mesta ako prenajímateľa nebolo za skoro 7 rokov (od roku 2012) využité - nebola upravená výška dohodnutého nájomného a to napriek skutočnosti, že nájomca platí ročné nájomné pod hranicu minimálneho nájomného za prenájom nebytových priestorov.

Zmluva bola uzatvorená na základe § 9a ods. 1 písm. a) zákona o majetku obcí; mesto malo zverejniť zámer prenajať svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle mesta, a v regionálnej tlači. Rovnako podmienky obchodnej verejnej súťaže malo mesto uverejniť minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.

Kontrolou bolo zistené, že spis predložený ku kontrole nie je kompletný a úplný, konkrétne v ňom chýba dokumentácia preukazujúca zákonné konanie pri poskytovaní majetku do nájmu, t. j. konanie v súlade s § 9a ods. 2 a 3 zákona o majetku obcí. V spise chýbajú doklady preukazujúce zverejnenie zámeru prenajať majetok a jeho spôsob na úradnej tabuli, na webovom sídle mesta, a v regionálnej tlači ako aj zverejnenie podmienok obchodnej verejnej súťaže. Rovnako v spise chýba dokumentácia preukazujúca zákonný priebeh obchodnej verejnej súťaže.

Dodatkom č.1 k zmluve, ktorý bol uzatvorený 15.01.2013, zverejnený 31.01.2013 a účinný od 01.02.2013 sa znížilo ročné nájomné na 5,64 euro/ m2 - za 588,31 m2 nebytových priestorov a 0,20 euro /m2 za 197,5 m2 prístupovej plochy k objektu spolu ročne 3360 euro.

Na základe žiadosti o zníženie ročného nájomného bolo mestským zastupiteľstvom z dôvodu hodného osobitného zreteľa znížené ročné nájomné pod hranicu minimálneho nájomného za prenájom nebytových priestorov, ktoré je určené sadzobníkmi, ktoré tvoria prílohy č. 7 až 9

zásad – minimálne nájomné za m2 nebytového priestoru je 15,94 euro, nájomca platí len 5,64 euro – rozdiel je 6018,41 euro ročne.

Podľa obsahu uznesenia mestského zastupiteľstva dodatok k zmluve o nájme nebytových priestorov bol uzatvorený na základe § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí; mesto malo zverejniť zámer prenajať majetok dôvodom hodným osobitného zreteľa najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu mestským zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle mesta.

Aj v prípade kontroly uzatvorenia dodatku č. 1 k zmluve bolo zistené, že spis predložený ku kontrole nie je kompletný a úplný, konkrétne v ňom chýba dokumentácia preukazujúca zákonné konanie pri poskytovaní majetku do nájmu, t. j. konanie v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí.

Kontrolou boli zistené aj nedostatky vo vedení registratúry. V predloženom spise sa nachádzajú len 4 registratúrne záznamy; ostatné doklady sú vedené mimo spis a sú označované ako prílohy záznamu, čo nie je v súlade s registratúrnym poriadkom.

3.3./ Zmluva o nájme nebytových priestorov č.9/2013 – nebytové priestory – sklad na ul. Fučíkovej

V predloženom spisovom obale sa nachádza:

- uznesenie mestského zastupiteľstva č. 227/2012
- zmluva o nájme nebytových priestorov č. 9/2013
- protokol o fyzickom odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov na ul. Fučíkovej.

Iné doklady relevantné k predmetu kontroly v spisovom obale nie sú; kontrolou bolo zistené, že nie je vedený registratúrny spis, rovnako doklady nie sú evidované ako registratúrne záznamy.

Podľa obsahu uznesenia mestského zastupiteľstva č. 227/2012, zmluva o nájme nebytových priestorov bola uzatvorená na základe žiadosti o prerokovaní cenovej ponuky, je teda možné sa domnievať, že zmluva o nájme nebytových priestorov bola uzatvorená podľa § 9a ods. 1 písm. c) zákona o majetku obcí - priamym nájmom.

Podľa § 9a ods. 5 zákona o majetku obcí mesto malo zverejniť zámer prenajať svoj majetok priamym prenájmom najmenej na 15 dní. Zároveň malo zverejniť lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov.

Kontrolovaný subjekt nepredložil ku kontrole doklady preukazujúce zákonné konanie podľa § 9a ods. 5 zákona o majetku obcí.

Podľa zmluvy o nájme nebytových priestorov, uzatvorenej 18.01.2013, zverejnenej 22.01.2013 a účinnnej od 23.01.2013, nájomca má platiť od platnosti a účinnosti zmluvy ročné nájomné vo výške 6,14 euro/ m2 - za 114 m2 nebytových priestorov spolu ročne 700 euro.

Podľa §9a ods. 9 zákona o majetku obcí, obec je povinná prenechávať majetok obce do nájmu, 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.

Kontrolou bolo zistené, že mesto v tomto prípade nepostupovalo v súlade s §9a ods. 9 zákona o majetku obcí a pri stanovovaní minimálneho nájomného za prenájom nebytových priestorov nevychádzalo zo sadzobníkov, ktoré tvoria prílohy č. 6 a 9 zásad – minimálne nájomné za m2 nebytového priestoru je 31,87 euro, nájomca platí len 6,14 euro. Mesto ročne prichádza o 2933,22 euro.

Podľa obsahu zmluvy o nájme nebytových priestorov ako ďalšie náležitosti bola v nej upravená možnosť zmeny výšky dohodnutého nájomného zo strany mesta ako prenajímateľa.

Kontrolou bolo zistené, že toto oprávnenie zo strany mesta ako prenajímateľa za 6 rokov od uzatvorenia zmluvy o nájme nebytových priestorov nebolo využité, nebola upravená výška dohodnutého nájomného zo strany mesta ako prenajímateľa.

3.4./ Zmluva o nájme nebytových priestorov č.729/2015 – nebytové priestory – fotoateliér na ul. 9.mája

V predložennom spisovom obale sa nachádza:

- žiadosť o nájom
- zmluva o nájme nebytových priestorov č. 729/2015
- protokol o fyzickom odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov na ul. 9. mája
- vyúčtovanie služieb spojených s nájomom za roky 2016 a 2017.

Iné doklady relevantné pre výkon kontroly v spisovom obale nie sú; kontrolou bolo zistené, že nie je vedený registratúrny spis, rovnako doklady nie sú evidované ako registratúrne záznamy.

Podľa zmluvy o nájme nebytových priestorov, uzatvorenej 19. 05. 2016, zverejnenej 23.05.2016 a účinnnej od 24.05.2016, nájomca má platiť od platnosti a účinnosti zmluvy

- prvé tri roky ročné nájomné vo výške 12,46 euro/ m2 - za 44,10 m2 nebytových priestorov spolu ročne 549,48 euro
- ďalšie dva roky ročné nájomné vo výške 7,97 euro/ m2 - za 44,10 m2 nebytových priestorov spolu ročne 351,48 euro
- platby za služby spojené s nájomom vo výške 35 euro.

Zmluva o nájme nebytových priestorov bola uzatvorená podľa platných a účinných zásad, v súlade s kompetenciou primátora mesta rozhodovať o prenájme majetku vo vlastníctve mesta a jeho oprávnenia uzatvárať nájomné zmluvy bez schvaľovania mestským zastupiteľstvom pri nájmoch nehnuteľného majetku mesta, ktorého trvanie s tým istým nájomcom nepresiahne 5 rokov.

Kontrolou bolo zistené, že v spisovom obale nie sú doklady, ktoré by preukazovali konanie kontrolovaného subjektu podľa § 9a ods. 1 písm. a) alebo c) a následne v spojitosti konanie podľa §9 ods. 2 a 3 alebo ods. 5 zákona o majetku obcí.

3.5./ Zmluva o nájme nebytových priestorov č.200/2012 – nebytové priestory na ul. Nálepkovéj

V predložennom spisovom obale sa nachádzajú doklady relevantné pre výkon kontroly:

- žiadosť o nájom – doklad evidovaný ako registratúrny záznam č. 11336/2012 v spise 2965/2012

- uznesenie mestského zastupiteľstva č.77/2012
- zmluva o nájme nebytových priestorov č. 200/2012
- potvrdenie o zverejnení zmluvy o nájme nebytových priestorov
- žiadosť o zníženie nájmu – doklad evidovaný ako registratúrny záznam č. 24646/2012 v spise 2013/1318
- uznesenie mestského zastupiteľstva č.20/2013
- dodatok č. 1 k zmluve o nájme nebytových priestorov č. 200/2012

Kontrolou bolo zistené, že nie je vedený jeden úplný a kompletný registratúrny spis, rovnako doklady (okrem uvedených) nie sú evidované ako registratúrne záznamy.

Podľa zmluvy o nájme nebytových priestorov, uzatvorenej 16. 08. 2012, zverejnenej 17.08.2012 a účinnnej od 18.08.2012, nájomca má platiť od platnosti a účinnosti zmluvy

- ročné nájomné vo výške 23,96 euro/ m² - za 301,24 m² nebytových priestorov spolu ročne 7217,64 euro
- platby za služby spojené s nájmom na základe vyúčtovania, bez dohodnutých zálohových platieb.

Kontrolou bolo zistené, že zmluva o nájme nebytových priestorov neobsahuje výšku nájomného za 44 m² prístupovej plochy, ktorá tvorí predmet nájmu a výšku úhrady za služby spojené s užívaním majetku určenú kalkulačným listom, ktorý má byť prílohou zmluvy.

Kontrolovaný subjekt pri uzatvorení zmluvy o nájme nebytových priestorov konal v rozpore s §3 ods. 3 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a s príslušnými ustanoveniami zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

Na základe žiadosti o zníženie ročného nájomného bolo mestským zastupiteľstvom z dôvodu hodného osobitného zreteľa znížené ročné nájomné na 5040,- euro - ročné nájomné vo výške 16,73 euro/ m² - za 301,24 m² nebytových priestorov. Kontrolou bolo zistené, že mesto znížilo ročné nájomné pod hranicu minimálneho nájomného za prenájom nebytových priestorov, ktoré je určené sadzobníkmi, ktoré tvoria prílohy č. 7 až 9 zásad – minimálne nájomné za m² nebytového priestoru je 23,90 euro, nájomca platí len 16, 73 euro.

Mesto nestanovilo nájomné za prenájom prístupovej plochy, čím konalo v rozpore s §9a ods. 9 zákona o majetku obcí, podľa ktorého je obec povinná prenechať majetok obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti a so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno.

Podľa obsahu zmluvy o nájme nebytových priestorov ako ďalšie náležitosti bola v nej upravená možnosť zmeny výšky dohodnutého nájomného a možnosť jednostrannej zmeny výšky ceny služieb spojených s užívaním prenajatého majetku zo strany mesta ako prenajímateľa.

Kontrolou bolo zistené, že toto oprávnenie zo strany mesta ako prenajímateľa nebolo za 6 rokov (od roku 2013) využité - nebola upravená výška dohodnutého nájomného a to napriek skutočnosti, že nájomca platí ročné nájomné pod hranicou minimálneho nájomného za prenájom nebytových priestorov a za prístupovú plochu neplatí žiadne nájomné..

Podľa obsahu uznesení mestského zastupiteľstva zmluva o nájme nebytových priestorov vrátane jej dodatku, bola uzatvorená na základe § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí; mesto malo zverejniť zámer prenajať majetok dôvodom hodným osobitného zreteľa najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu mestským zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle mesta, pričom tento zámer mal byť zverejnený počas celej tejto doby.

Kontrolovaný subjekt nepredložil ku kontrole doklady preukazujúce zákonné konanie pri poskytovaní majetku do nájmu, t. j. konanie v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí.

3.6./ Zmluva o nájme nebytových priestorov č.18/2006 – kancelárske priestory na ul. Clementisa

Ku kontrole bol predložený spisový obal, v ktorom sa nachádzajú ku kontrole relevantné doklady:

- zmluva o nájme nebytových priestorov č. 18/2006 uzatvorená 26.04.2006
- dodatok č. 1 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 21.06.2006
- dodatok č. 2 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 22.12.2008
- dodatok č. 3 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 27.05.2010
- dodatok č. 4 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 15.07.2013
- dodatok č. 5 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 02.01.2017

Iné doklady relevantné pre výkon kontroly v spisovom obale nie sú; kontrolou bolo zistené, že nie je vedený registratúrny spis, rovnako doklady nie sú evidované ako registratúrne záznamy.

V spisovom obale chýba dokumentácia preukazujúca procesné konanie pri poskytovaní majetku do nájmu v zmysle zákona o majetku obcí a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

Podľa príslušných ustanovení zásad zmluva o nájme musí byť vyhotovená v písomnej forme a musí ako podstatné náležitosti obsahovať sankcie za porušenie zmluvných povinností.

Podľa príslušných ustanovení zásad ako ďalšie náležitosti musia byť v nájomnej zmluve upravené podmienky výkonu kontroly nájmu zo strany prenajímateľa, povinnosť nájomcov hospodárne užívať prenajatý majetok, chrániť ho pred poškodením, zničením alebo stratou, používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatňovania práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi, povinnosť nájomcu vykonávať na predmete užívania bežnú opravu a údržbu.

Kontrolou bolo zistené, že zmluva o nájme nebytových priestorov, vrátane jej dodatkov neobsahuje sankcie za porušenie zmluvných povinností, podmienky výkonu kontroly nájmu zo strany prenajímateľa, povinnosť nájomcov hospodárne užívať prenajatý majetok, chrániť ho pred poškodením, zničením alebo stratou, používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatňovania práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi, povinnosť nájomcu vykonávať na predmete užívania bežnú opravu a údržbu.

Kontrolovaný subjekt pri uzatvorení zmluvy o nájme nebytových priestorov, vrátane jej dodatkov konal v rozpore s príslušnými ustanoveniami Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

Nájomca má podľa čl. I. zmluvy o nájme nebytových priestorov, vrátane dodatkov prenajaté „nebytové priestory na 1.poschodí – sklad a predajňa (predajňa a sklad papiera a kancelárskych potrieb) ...v rozsahu podľa grafickej prílohy č.1“. Podľa čl. III. zmluvy o nájme nebytových priestorov má prenajaté nebytové priestory s rozlohou 195,26m² a účel využívania miestností je „sklady a spoločné priestory“. Podľa faktúr, ktoré boli priložené v spisovom obale bolo nájomcovi fakturované nájomné za predajňu. Podľa prehľadu nájomov v nebytových priestoroch mesta Brezno, ktorý spracoval kontrolovaný subjekt, nájomca má prenajaté priestory na prízemí a 1.poschodí vo výmere 341 m² a 55 m² a ako účel využívania miestností je uvedené maloobchod a sklad.

Podľa § 43 Občianskeho zákonníka účastníci sú povinní dbať, aby sa pri úprave zmluvných vzťahov odstránilo všetko, čo by mohlo viesť k vzniku rozporov.

Z ustanovenia § 43 Občianskeho zákonníka nepriamo vyplýva právna povinnosť formulovať zmluvy jasne a zrozumiteľne; zmluvné strany sa majú pri uzavieraní zmluvy vyhnúť nejasným a rozporuplným ustanoveniam.

Kontrolovaný subjekt postupoval v rozpore s § 43 Občianskeho zákonníka, uzatvoril zmluvu o nájme nebytových priestorov s nie jednoznačným určením predmetu zmluvy a účelu využitia prenajatých nebytových priestorov. Toto konanie kontrolovaného subjektu mohlo viesť k nesprávnemu stanoveniu nájomného a tým k vzniku škody pre mesto.

Hlavná kontrolórka mesta na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- vykonať úpravu zmluvných vzťahov v súlade s platnou právnou úpravou s povinnosťou dodržať príslušné ustanovenia zákona o obecnom zriadení a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno,
- vykonať inventarizáciu ostatných prenajatých nebytových priestorov a zistiť skutočný rozsah predmetu nájmu,
- na základe skutočností upraviť zmluvné vzťahy.

Kontrolou bolo zistené, že nájomca má určenú sadzbu nájomného pod hranicu minimálneho nájomného za prenájom nebytových priestorov, ktoré je určené sadzobníkmi, ktoré tvoria prílohy zásad – minimálna sadzba nájomného za m² nebytového priestoru, ktorým je sklad je 19,92euro/m², avšak minimálne nájomné za m² nebytového priestoru, ktorým je predajňa je 47,81 euro/m².

3.7./ Zmluva o nájme nebytových priestorov z roku 1991 – nám. M. R. Štefánika

Ku kontrole bol predložený spisový obal, v ktorom sa nachádzajú ku kontrole relevantné doklady:

- zmluva o nájme nebytových priestorov uzatvorená 27.12.1991
- dodatok č. 1 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 22.11.1994
- dodatok č. 2 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 06.06.1995
- dodatok č. 3 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 28.03.1996
- dodatok č. 4 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 07.09.1998
- dodatok č. 5 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 21.11.1999
- dodatok č. 6 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 03.02.2000
- dodatok č. 7 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 31.05.2004
- dodatok č. 8 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 03.06.2006
- dodatok č. 9 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 03.06.2006

- dodatok č. 10 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 13.07.2007
- dodatok č. 11 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 29.01.2014

Iné doklady relevantné pre výkon kontroly v spisovom obale nie sú; kontrolou bolo zistené, že nie je vedený registratúrny spis, rovnako doklady nie sú evidované ako registratúrne záznamy.

V spisovom obale chýba dokumentácia preukazujúca procesné konanie pri poskytovaní majetku do nájmu v zmysle zákona o majetku obcí a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

Zmluva o nájme nebytových priestorov bola uzatvorená na dobu od 01.01.1992 do 31.12.2000.

Kontrolou bolo zistené, že žiadny dodatok k zmluve o nájme nebytových priestorov neobsahuje ustanovenie o pokračovaní zmluvy o nájme nebytových priestorov.

Nájom nebytových priestorov tak trvá na základe § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého „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.“

Pôvodný nájom bol dohodnutý na dobu dlhšiu ako jeden rok, nový nájom sa predlžuje maximálne o jeden rok. Ak sa po uplynutí tohto roku znovu naplnia podmienky na automatické predĺženie nájmu, predlžuje sa o ďalší rok a tak ďalej, až kým niektorá z podmienok predĺženia nie je splnená alebo kým nedôjde k jeho skončeniu iným spôsobom (dohodou, výpoveďou).

Hlavná kontrolórka mesta na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- vykonať úpravu zmluvných vzťahov v súlade s platnou právnou úpravou s povinnosťou dodržať príslušné ustanovenia zákona o obecnom zriadení a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno,
- vykonať inventarizáciu ostatných zmlúv o nájme nebytových priestorov a zistiť skutočnosť,
- na základe skutočností upraviť zmluvné vzťahy.

Pre nájom, ktorý sa zo zákona automaticky predlžil, platia rovnaké podmienky, aké platili už počas pôvodného (ešte nepredĺženého) nájmu.

Predmetná zmluva o nájme nebytových priestorov neobsahuje podstatné náležitosti obsahovať najmä sankcie za porušenie zmluvných povinností a podmienky skončenia nájmu. Rovnako neobsahuje povinnosti nájomcu zabezpečiť všetky bezpečnostné, hygienické a protipožiarne opatrenia vyplývajúce z platných právnych predpisov, podmienky výkonu kontroly nájmu zo strany prenajímateľa, povinnosť nájomcov hospodárne užívať prenajatý majetok, chrániť ho pred poškodením, zničením alebo stratou, používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatňovania práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi, povinnosť nájomcu vykonávať na predmete užívania bežnú opravu a údržbu; povinnosť nájomcu vykonávať zmeny na predmete užívania len so súhlasom mesta.

Kontrolovaný subjekt pri uzatvorení zmluvy o nájme nebytových priestorov, vrátane jej dodatkov konal v rozpore s v tom čase platným VZN - Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

Hlavná kontrolórka mesta na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- vykonať inventarizáciu prenajatých nebytových priestorov a zistiť skutočný rozsah predmetu nájmu,
- na základe skutočnosti upraviť zmluvné vzťahy.

Kontrolou bolo zistené, že nájomca má určenú sadzbu nájomného pod hranicu minimálneho nájomného za prenájom nebytových priestorov, ktoré je určené sadzobníkmi, ktoré tvoria prílohy zásad – minimálna sadzba nájomného za m² nebytového priestoru je 31,87euro/m².

3.8./ Zmluva o nájme nebytových priestorov č.33/2007 – predajňa a skladové priestory - Clementisova ulica

Ku kontrole bol predložený spisový obal, v ktorom sa nachádzajú ku kontrole relevantné doklady:

- zmluva o nájme nebytových priestorov č. 16/2006 uzatvorená 27.04.2006
- dodatok č. 1 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 03.06.2006
- dodatok č. 2 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 19.07.2007
- dodatok č. 3 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 05.12.2007
- zmluva o nájme nebytových priestorov č. 33/2007 uzatvorená 01.07.2007
- dodatok č. 1 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 05.12.2007
- dodatok č. 2 k zmluve o nájme nebytových priestorov uzatvorený 12.06.2012

Iné doklady relevantné pre výkon kontroly v spisovom obale nie sú; kontrolou bolo zistené, že nie je vedený registratúrny spis, rovnako doklady nie sú evidované ako registratúrne záznamy. V spisovom obale chýba dokumentácia preukazujúca procesné konanie pri poskytovaní majetku do nájmu v zmysle zákona o majetku obcí a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 16/2006 bola uzatvorená na dobu neurčitú od 01.07.2007 do 31.06.2012.

Nájomca má podľa čl. I. zmluvy o nájme nebytových priestorov, vrátane dodatkov prenajaté nebytové priestory o celkovej ploche 224,34 m² a účel využívania priestorov je „skladové priestory“. Podľa čl. III zmluvy o nájme nebytových priestorov, vrátane dodatkov sú prenajaté miestnosti – „predajňa, kancelária, sklad a chodba + WC“. Podľa prehľadu nájmov v nebytových priestoroch mesta Brezno, ktorý spracoval kontrolovaný subjekt, nájomca má prenajaté priestory vo výmere 224,34 m² a 106,64 m² a ako účel využívania miestností je uvedené kancelárie a sklad.

Podľa § 43 Občianskeho zákonníka účastníci sú povinní dbať, aby sa pri úprave zmluvných vzťahov odstránilo všetko, čo by mohlo viesť k vzniku rozporov.

Z ustanovenia § 43 Občianskeho zákonníka nepriamo vyplýva právna povinnosť formulovať zmluvy jasne a zrozumiteľne; zmluvné strany sa majú pri uzavieraní zmluvy vyhnúť nejasným a rozporuplným ustanoveniam.

Kontrolovaný subjekt postupoval v rozpore s § 43 Občianskeho zákonníka, uzatvoril zmluvu o nájme nebytových priestorov s nie jednoznačným určením predmetu zmluvy, účelu využitia prenajatých nebytových priestorov. Toto konanie kontrolovaného subjektu mohlo viesť k nesprávnemu stanoveniu nájomného a tým k vzniku škody pre mesto.

Hlavná kontrolórka mesta na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- vykonať inventarizáciu prenajatých nebytových priestorov a zistiť skutočný rozsah predmetu nájmu,
- na základe skutočnosti upraviť zmluvné vzťahy.

Kontrolou bolo zistené, že nájomca má určenú sadzbu nájomného pod hranicu minimálneho nájomného za prenájom nebytových priestorov, ktoré je určené sadzobníkmi, ktoré tvoria prílohy zásad – minimálna sadzba nájomného za m² nebytového priestoru, ktorým je sklad je 19,92 euro/m².

Podľa príslušných ustanovení zásad v prípadoch prenájmu, o ktorých rozhodlo zastupiteľstvo, môže primátor mesta rozhodnúť o zmene podmienok nájmu výlučne vtedy, ak zmenou nedôjde k zmene v osobe nájomcu, k zníženiu stanovenej ceny nájmu, prípadne k zmene doby trvania nájmu z doby určitej na dobu neurčitú. Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 33/2007 bola uzatvorená na dobu od 01.07.2007 do 31.06.2012. O predĺžení zmluvy o nájme nebytových priestorov a o výške nájomného rozhodol primátor mesta dňa 12.06.2012 bez vedomia zastupiteľstva a bez uplatnenia §9a zákona o majetku obcí.

V zmysle § 21 ods.3 písm. d) zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite hlavná kontrolórka uložila prednostke MsÚ povinnosť prijať opatrenia na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku.