

	MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA BREZNA	Číslo poradia: 11
	13. NOVEMBER 2024	Číslo spisu: MsÚ – 2024/8731

Správa o výsledku kontroly
dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných právnych predpisov a
interných noriem pri hospodárení s majetkom mesta – ARÉNA BREZNO

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

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

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA BREZNO
13. NOVEMBER 2024

NÁVRH NA UZNESENIE

Číslo poradia: 11

Správa o výsledku kontroly dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných právnych predpisov a interných noriem pri hospodárení s majetkom mesta - ARÉNA BREZNO

Mestské zastupiteľstvo mesta Brezno

I/ berie na vedomie

Správu o výsledku kontroly dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných právnych predpisov a interných noriem pri hospodárení s majetkom mesta - ARÉNA BREZNO

Správa o výsledku kontroly

Na základe plánu kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky na 2. polrok 2024 som vykonala kontrolu dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných právnych predpisov a interných noriem pri hospodárení s majetkom mesta.

Kontrolované obdobie: roky 2020 - 2024
Kontrolovaný subjekt: Technické služby Brezno

Predmet kontroly:

- kontrola dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných právnych predpisov a interných noriem pri hospodárení s majetkom mesta – kontrola nájomných zmlúv na zimnom štadióne - ARÉNE BREZNO

Cieľom kontroly:

- overiť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia so zameraním na dodržiavanie hospodárnosti, efektívnosti a účinnosti pri hospodárení s majetkom 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 a ustanovenia Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obcí.

1. Kontrola procesu uzatvárania nájomných zmlúv

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt pri zverejňovaní zámeru prenajať majetok a jeho spôsobu neuplatnil dôsledne povinnosť zverejnenia podľa §9a ods. 2 zákona o majetku obcí v spojitosti s §9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí.

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

- zabezpečiť, aby sa preukázateľne zverejňoval zámer prenajať majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa na úradnej tabuli (zverejnenie musí byť písomne potvrdené zodpovedným zamestnancom), na webovom sídle a na elektronickej úradnej tabuli www.cuet.sk (zverejnenie musí byť preukázané printscreenom obrazovky)
- zabezpečiť, aby zverejňovanie bolo preukázateľne doložené v spise
- dôvod hodný osobitného zreteľa by mal byť vyargumentovaný v uznesení zastupiteľstva, resp. v dôvodovej správe, presnejšie, najmä ak sa odvoláva na vložené investície, tak by malo byť zrejmé aká investícia a v akej výške bola na majetku mesta zo strany nájomcu realizovaná.

Podľa §25 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom „štatutárny orgán správcu, môže prenechať do nájmu prebytočný hnutel'ný a nehnuteľný majetok, ktorý dočasne nevyužíva na plnenie svojich úloh, maximálne na dobu 3 rokov vrátane a len s predchádzajúcim písomným súhlasom primátora mesta“.

Kontrolou bolo zistené, že štatutárny orgán správcu, prenechal do nájmu prebytočný nehnuteľný majetok, ktorý dočasne nevyužíva na plnenie svojich úloh, na dobu neurčitú.

Kontrolovaný subjekt uvedeným postupom konal v rozpore s §25 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

Kontrolovaný subjekt nepreukázal, že bol prenajímaný majetok príslušným orgánom mesta vyhlásený za prebytočný. Ku kontrole nebol predložený žiadny doklad, ktorým zastupiteľstvo vyhlásilo za prebytočný nehnuteľný majetok mesta, ktorý je predmetom nájomnej zmluvy.

Kontrolovaný subjekt uvedeným postupom konal v rozpore s §15 ods. 2 a 6 a §25 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

Podľa §18 ods. 6 prvá veta Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta „z obchodnej verejnej súťaže budú vylúčení predkladatelia súťažných návrhov, ktorí majú voči mestu a ním zriadených organizáciách a obchodných spoločnostiach so 100% účasťou mesta ku dňu uzávierky na podávanie návrhov akýkoľvek záväzok po lehote splatnosti. Zo súťaže budú ďalej vylúčení predkladatelia súťažných návrhov, ktorí sú spracovateľmi podmienok vyhlasovanej obchodnej verejnej súťaže, členovia súťažnej komisie, vrátane jej predsedu a prizvaní znalci, ako aj osoby, ktoré sú podľa osobitného predpisu osobami blízkymi vo vzťahu k uvedeným osobám“.

Kontrolovaný subjekt nepreukázal naplnenie tohto ustanovenia Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, t. j. že predkladateľ súťažného návrhu nemá voči mestu a ním zriadených organizáciách a obchodných spoločnostiach so 100% účasťou mesta ku dňu uzávierky na podávanie návrhov akýkoľvek záväzok po lehote splatnosti a že predkladateľ súťažného návrhu nie je osobou, ktorá je podľa osobitného predpisu osobou blízkou vo vzťahu k uvedeným osobám.

Podľa §19 ods. 1 a 2 a 4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta súťažnú komisiu v počte 5 členov menuje primátor mesta a to najneskôr do 10 dní od vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže. Z vymenovaných členov súťažnej komisie musia byť minimálne traja poslanci mestského zastupiteľstva a minimálne jeden člen komisie musí mať odbornú kvalifikáciu v oblasti, ktorej sa vyhlásená obchodná verejná súťaž týka. Súťažná komisia si zo svojich členov zvolí predsedu komisie a zapisovateľa. Predseda komisie môže prizývať do komisie odborných pracovníkov. Za člena súťažnej komisie môže byť menovaná len bezúhonná osoba. Za člena súťažnej komisie nemôže byť menovaná osoba, ktorá je v zmysle osobitného predpisu osobou blízkou k niektorému z predkladateľov súťažného návrhu, alebo je sama prekladateľom takéhoto návrhu.

Kontrolou bolo zistené, že menovanie súťažnej komisie nebolo vykonané v súlade s §19 ods. 1 a 2 a 4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta

Podľa §19 ods. 9 a 10 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta súťažná komisia na svojom prvom zasadnutí je povinná ešte pred vyhodnotením súťažných návrhov spísať záznam z uzávierky podávania súťažných návrhov, ktorej vzor je ako príloha č. 2 súčasťou Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta. Následne súťažná komisia pristúpi k vyhodnoteniu súťažných návrhov a vykoná výber najvhodnejšieho návrhu na uzatvorenie zmluvy. O vyhodnutí súťaže je súťažná komisia povinná spísať zápisnicu, ktorej vzor tvorí prílohu č.3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

Kontrolou bolo zistené, že súťažná komisia nespracovala dokumentáciu z obchodnej verejnej súťaže v súlade s §19 ods. 9 a 10 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta

Hlavná kontrolórka na odstránenie zistených nedostatkov a príčin ich vzniku odporúča:

- dodržiavať ustanovenia Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta pri uzatváraní nájomných zmlúv zo strany správcu majetku mesta.

Hlavná kontrolórka na základe uvedeného prípadu upozorňuje na nutnosť novelizácie niektorých ustanovení Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta z titulu ich nepružnosti a zložitej aplikácie, ide konkrétne o precizovanie práv a povinností správcov majetku mesta pre dočasnú užívanie majetku mesta.

2. Kontrola obsahu nájomných zmlúv

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt v niektorých nájomných zmluvách nedohodol podmienky upravujúce možnosti zmeny výšky dohodnutého nájomného a jednostrannej zmeny výšky ceny služieb spojených s užívaním prenajatého majetku a v niektorých nájomných zmluvách tieto podmienky dohodol, ale nezrealizoval. Toto konanie kontrolovaného subjektu je konaním v rozpore s § 6 ods. 3 a §7 ods. 2 zákona o majetku obcí, Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a zmluvnými podmienkami. Z hľadiska kontroly výkonnosti ide o nehospodárne nakladanie s majetkom mesta, pretože kontrolovaný subjekt ako správca majetku mesta mal povinnosť brať z majetku úžitky a nakladať s majetkom v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

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

- zabezpečiť, aby v nájomných zmluvách boli ako ďalšie náležitosti upravené podmienky upravujúce možnosti zmeny výšky dohodnutého nájomného a jednostrannej zmeny výšky ceny služieb spojených s užívaním prenajatého majetku zo strany mesta ako prenajímateľa.
- hospodárne nakladať so zvereným majetkom mesta a brať zo zvereného majetku úžitky v súlade s platnou právnou úpravou
- zabezpečiť, aby sa naplňali podmienky upravujúce možnosti zmeny výšky dohodnutého nájomného a jednostrannej zmeny výšky ceny služieb spojených s užívaním prenajatého majetku zo strany prenajímateľa.

Kontrolou pohľadávok z nájomných zmlúv bolo zistené, že v prípade Zmluvy č. ZMND-2022-211-000002 o nájme nebytových priestorov je nájomca dlhodobo v omeškaní platieb nájomného. K 31.12.2023 bola pohľadávka vo výške 6269,22 € a k 30.6.2024 vo výške 9 111,78 €.

Podľa čl. IV bod 5 nájomnej zmluvy si prenajímateľ vyhradzuje právo účtovať zmluvné pokuty a penále z omeškania platby a v prípade nezaplatenia nájomného najneskôr do 10 dní od termínu splatnosti má prenajímateľ právo dať 1 mesačnú výpoveď z nájmu.

Podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta pokiaľ k vyrovnaní pohľadávky zo strany dlžníka v lehote jej splatnosti nedôjde, je mesto prípadne príslušný správca, povinný pristúpiť k vymáhaniu takejto pohľadávky prostredníctvom príslušných orgánov. Súčasne s pohľadávkou je mesto, prípadne príslušný správca povinný vymáhať aj príslušenstvo pohľadávky, ktorým sú úroky a poplatky z omeškania, prípadne iné spôsoby zabezpečenia pohľadávky napr. zmluvné pokuty dohodnuté pre prípad omeškania.

Kontrolovaný subjekt nepostupoval v súlade so zmluvnými podmienkami, čím konal v rozpore s § 6 ods. 3 a §7 ods. 2 zákona o majetku obcí, Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a zmluvnými podmienkami.

Ide o nehospodárne nakladanie s majetkom mesta, pretože kontrolovaný subjekt ako správca majetku mesta mal povinnosť brať z majetku úžitky, používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi a nakladať s majetkom v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

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

- hospodárne nakladať so zvereným majetkom mesta a brať zo zvereného majetku úžitky v súlade s platnou právnou úpravou
- zabezpečiť, aby sa naplňali zmluvné podmienky upravujúce možnosti účtovať zmluvné pokuty a penále z omeškania platby
- zabezpečiť, aby v prípade nezaplatenia nájomného prenajímateľ uplatnil právo výpovede podľa dohodnutých zmluvných podmienok.