

SPRÁVA
HLAVNEJ KONTROLÓRKY O VÝSLEDKU KONTROLY
č. 1/2024

Predkladá:

Mgr. Margita Šefčíková
hlavná kontrolórka mesta Spišské Vlachy

Materiál obsahuje:

1. Správa o výsledku kontroly č. 1/2024

Hlavná kontrolórka mesta Spišské Vlachy na základe schváleného plánu kontrolnej činnosti na 1. polrok 2024 vykonala

„Kontrolu prevodov nehnuteľného majetku mesta Spišské Vlachy a vybraných nájomných vzťahov“

I. VŠEOBECNÉ NÁLEŽITOSTI

Oprávnená osoba:	Mgr. Margita Šefčíková, hlavná kontrolórka mesta Spišské Vlachy
Kontrolovaný subjekt:	Mestský úrad Spišské Vlachy, SNP 34, Spišské Vlachy, IČO: 00329657
Označenie kontroly:	<u>Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta Spišské Vlachy a vybraných nájomných vzťahov</u>
Cieľ kontroly:	v intenciách príslušných ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v nadväznosti na § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov overiť dodržiavanie zákonných a interných podmienok pri prevodoch a nájmoch nehnuteľného majetku mesta s dôrazom na dodržiavanie hospodárnosti, efektívnosti a účelnosti pri hospodárení a nakladaní s majetkom a majetkovými právami mesta.
Kontrolované obdobie:	rok 2023 a staršie nájomné zmluvy
Miesto a čas vykonania kontroly:	Mestský úrad Spišské Vlachy, SNP 34, Spišské Vlachy september 2024

II. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE O PREDMETE KONTROLY A ZÁKLADNÁ PRÁVNA ÚPRAVA KONTROLOVANEJ OBLASTI

Legislatívny rámec:

- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
- zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
- zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- zákon č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o štátnej pomoci)
- zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov
- VZN č. 2/2010 o hospodárení a nakladaní s majetkom mesta Spišské Vlachy
- Zásady hospodárenia na nakladania s majetkom mesta Spišské Vlachy účinné do 28. augusta 2024

Kontrola bola vykonaná na základe dokumentov predložených kontrolovaným subjektom, a to najmä:

- kompletná dokumentácia súvisiaca so spracovaním návrhu na predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta – budova klubu dôchodcov, vrátane materiálu predloženého na rokovanie mestského zastupiteľstva,
- znalecký posudok na určenie hodnoty nehnuteľnosti – budova klubu dôchodcov,
- kúpna zmluva a dokumentácia súvisiaca so zapísaním vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností,
- vybrané nájomné zmluvy.

Realizovaná kontrola je s ohľadom na jej cieľ zameraná na:

1. kontrolu dodržiavania a uplatňovania zákona o majetku obcí,
2. kontrolu dodržiavania a uplatňovania zákona o registri partnerov verejného sektora,
3. kontrolu dodržiavania a uplatňovania zákona o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci,
4. kontrolu dodržiavania a uplatňovania zákona o slobodnom prístupe k informáciám,
5. kontrolu dodržiavania a uplatňovania zákona o finančnej kontrole a audite,
6. kontrolu obsahu a plnenia vybraných nájomných zmlúv.

V súlade s ustanovením §18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. je hlavný kontrolór **povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 €**. V roku 2023 bola predmetom predaja **jedna nehnuteľnosť**, ktorá spĺňa podmienky § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb.

Na rokovaní mestského zastupiteľstva dňa 3. mája 2023 bol ako bod programu č. 9 zaradený návrh na predaj nehnuteľného majetku mesta Spišské Vlachy – **budovy Klubu dôchodcov**. Ako dôvod pre navrhovaný predaj bolo uvedené, že **mesto viac nie je schopné zabezpečiť účelné a hospodárne využívanie predmetnej nehnuteľnosti**, ktorá až do 5. mája 2023 slúžila ako priestor pre stretávanie sa členov Mestskej Organizácie Jednoty dôchodcov Slovenska.

Podľa zmluvy o nájme nehnuteľností zo 14. januára 2020 bolo účelom nájmu konanie kultúrnych akcií, spoločenských podujatí, športových zápolení a aktivít telesnej kultúry dôchodcov a seniorov mesta Spišské Vlachy. Nájomné bolo vzhľadom na schválený dôvod hodný osobitného zreteľa dohodnuté vo výške 1,00 € za rok, pričom ďalšie náklady spojené s nájmom (napr. náklady za spotrebovanú elektrinu, náklady za dodávku tepla, teplej a studenej vody, stočné, zrážkovú vodu, poplatky za odvoz komunálneho odpadu a pod.) sa zaviazal znášať v plnej miere prenajímateľ, teda mesto Spišské Vlachy. S ohľadom na skutočnosť, že v roku 2022 bola len za dodávku zemného plynu pre predmetnú nehnuteľnosť mestu vyfakturovaná suma vo výške 9 068,30 €, ukázalo sa ďalšie trvanie nájomnej zmluvy ako neúčelné, a preto mesto pristúpilo k jej ukončeniu na základe dohody o skončení zmluvy o nájme nehnuteľností z 2. mája 2023.

Všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti – t. j. stavieb so súpisným č. 537, č. 208 a pozemkov s parcelným číslom C KN č. 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5 bola pre účel jej predaja určená na základe znaleckého posudku č. 13/2023 zo 6. apríla 2023, a to zaokrúhlene spolu vo výške 108 000 €.

III. VÝSLEDOK KONTROLY – OPIS ZISTENÝCH NEDOSTATKOV

1. Kontrola dodržiavania a uplatňovania zákona o majetku obcí:

V priebehu kontrolovaného obdobia bol kontrolovaným subjektom realizovaný len jeden prevod vlastníckeho práva, ktorý musí byť povinne predmetom kontroly podľa § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb.

Kontrolovaný prevod resp. jeho podmienky boli schválené v mesiaci máj 2023 na 7. zasadnutí mestského zastupiteľstva, t. j. podľa znenia zákona č. 138/1991 Zb. účinného do 31. októbra 2023. Od 1. novembra 2023 sa stala účinnou novela zákona č. 138/1991 Zb., ktorou došlo k podstatnej zmene v podmienkach prevodov vlastníckeho práva k majetku obcí.

V súlade s § 9 ods. 2 písm. b) a § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. prijalo mestské zastupiteľstvo uznesenie č. 111/IX/2023, ktorým schválilo spôsob prevodu nehnuteľného majetku mesta a zároveň schválilo aj podmienky obchodnej verejnej súťaže.

Dňa 15. mája 2023 bolo na úradnej tabuli mesta zverejnené oznámenie o konaní obchodnej verejnej súťaže na podávanie najvhodnejšieho návrhu na uzatvorenie kúpno-predajnej zmluvy s tým, že návrhy bolo možné podávať do 31. mája 2023. Taktiež dňa 15. mája 2024 bolo v denníku Korzár zverejnené obdobné oznámenie o konaní obchodnej verejnej súťaže.

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt vzhľadom na vyššie opísané skutočnosti splnil povinnosť podľa § 9a ods. 2 a 3 zákona č. 138/1991 Zb., a to tým, že oznámenia o konaní obchodnej verejnej súťaže boli riadne zverejnené, pričom bol zároveň aj dodržaný termín pre zverejnenie (minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže).

Do vyhlásenej súťaže sa prihlásil jeden uchádzač, ktorý v zmysle cenovej ponuky z 31. mája 2023 navrhol kúpnu cenu vo výške 110 000 €. Podaná cenová ponuka bola v súlade s podmienkami vyhlásenej súťaže.

Primátor mesta na podklade menovacích dekrétov z 13. júna 2023 určil trojčlennú komisiu na otváranie a vyhodnotenie súťažných návrhov. **Kontrolou menovacích dekrétov bolo zistené, že primátor určil z troch členov komisie až dvoch predsedov**, čo považujem za nesprávne a nadbytočné, keďže v protokole k výsledku súťaže nebol ani jeden člen komisie označený za predsedu, a zároveň pre posúdenie doručených návrhov to ani nie je potrebné.

Komisia dňa 14. júna 2023 otvorila jediný doručený návrh, ktorý označila za najvhodnejší a odporučila uzavrieť kúpnu zmluvu. O priebehu zasadnutia komisie bol spísaný protokol, ktorý podpísali všetci členovia komisie.

Predkladateľ víťazného návrhu bol podaním z 20. júna 2023 informovaný o skutočnosti, že jeho návrh sa umiestnil na 1. mieste. Dňa 3. augusta bola uzavretá kúpna zmluva. Rozhodnutím Okresného úradu Spišská Nová Ves, katastrálny odbor z 11. októbra 2023 bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Kontrolou prevodu nehnuteľného majetku mesta neboli zistené nedostatky spočívajúce v porušení príslušných ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. alebo VZN č. 2/2010.

2. Kontrola dodržiavania a uplatňovania zákona o registri partnerov verejného sektora:

Podľa § 9a ods. 12 zákona č. 138/1991 Zb. v znení platnom a účinnom do 31.10.2023 „fyzická osoba a právnická osoba, na ktorú sa vzťahuje povinnosť zapisovať sa do registra partnerov

verejného sektora, môže byť nadobúdateľom majetku obce alebo užívateľom jej majetku podľa tohto zákona len vtedy, ak je zapísaná v registri partnerov verejného sektora. Splnenie podmienky podľa predchádzajúcej vety preukazuje v katastrálnom konaní obec“.

Z predloženej spisovej dokumentácie nebolo možné kontrolou preveriť splnenie povinnosti v zmysle ust. § 9a ods. 12 zákona č. 138/1991 Zb. z dôvodu, že kontrolovaný subjekt neskúmal u nadobúdateľa nehnuteľnosti splnenie povinnosti zápisu v registri partnerov verejného sektora resp. aplikovanie zákonnej výnimky na túto povinnosť. Keďže predmetná zákonná povinnosť sa preukazuje v katastrálnom konaní, možno z postupu príslušného správneho orgánu (zapísanie vlastníckeho práva nadobúdateľa) odvodiť, že v danom prípade boli splnené všetky podmienky pre vznik vlastníckeho práva, vrátane podmienok podľa zákona č. 138/1991 Zb.

Pre relevantné posúdenie splnenia predmetnej zákonnej povinnosti je nevyhnutné, aby sa kontrolovaný subjekt pri prevodoch nehnuteľností, ktorých všeobecná hodnota presahuje sumu 100 000 €, dôsledne zaoberal otázkou splnenia povinnosti zápisu nadobúdateľa v registri partnerov verejného sektora. Ide o jednu zo zákonných podmienok pre nadobudnutie vlastníckeho práva k majetku mesta.

3. Kontrola dodržiavania a uplatňovania zákona o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci:

Podľa § 6 ods. 2 písm. d) zákona č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci v znení neskorších predpisov **nepriamou formou pomoci je poskytnutie výhody príjemcovi v nepeňažnej forme, a to predaj nehnuteľného majetku obce za cenu nižšiu, ako je trhovacia cena.**

V kontrolovanom prípade nedošlo zo strany mesta k porušeniu povinností podľa zákona č. 358/2015 Z. z., keďže posudzovaný predaj sa realizoval minimálne za všeobecnú hodnotu nehnuteľností, teda cenu určenú znaleckým posudkom. Ponúknutá kúpna cena v rámci realizovanej súťaže prevýšila minimálnu cenu.

4. Kontrola dodržiavania a uplatňovania zákona o slobodnom prístupe k informáciám:

Podľa § 5a ods. 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 211/2000 Z. z.“) povinná osoba je povinná zverejniť označenie nehnuteľnej veci vrátane bytov a nebytových priestorov a hnuťelnej veci, ktorej nadobúdacía cena bola vyššia ako 20-násobok minimálnej mzdy vo vlastníctve štátu, verejnoprávnej inštitúcie, obce, vyššieho územného celku alebo orgánu verejnej moci, ktorý táto povinná osoba previedla do vlastníctva alebo ktorý prešiel do vlastníctva inej osoby než orgánu verejnej moci, dátum prevodu alebo prechodu vlastníctva a právny titul, ako aj informácie o osobných údajoch a iných identifikačných údajoch osôb, ktoré nadobudli tento majetok do vlastníctva, a to v rozsahu:

- a) meno a priezvisko, názov alebo obchodné meno,
- b) adresa pobytu alebo sídlo,
- c) identifikačné číslo, ak ide o právnickú osobu alebo fyzickú osobu – podnikateľa.

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt si neplní povinnosť zverejňovania informácií o prevodoch nehnuteľného majetku podľa § 5a ods. 6 zákona č. 211/2000 Z. z. Na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúčam zabezpečiť zverejňovanie zákonných informácií pri prevodoch vlastníctva nehnuteľného majetku v súlade s § 5a ods. 6 zákona č. 211/2000 Z. z.

Podľa § 5a ods.1 zákona č. 211/2000 Z. z. povinne zverejňovaná zmluva je písomná zmluva, ktorú uzaviera povinná osoba a ktorá obsahuje informáciu, ktorá sa získala za finančné prostriedky, s ktorými hospodária právnické osoby verejnej správy, vrátane neštátnych účelových fondov, alebo sa týka používania týchto finančných prostriedkov, nakladania s majetkom štátu, majetkom obce, majetkom vyššieho územného celku alebo majetkom právnických osôb zriadených zákonom alebo na základe zákona alebo nakladania s finančnými prostriedkami Európskej únie. Podľa platnej právnej úpravy platí, že jednotné miesto publikovania zverejňovanej zmluvy, je výlučne Centrálny register zmlúv.

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt zverejňuje zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľného majetku v súlade s platnou právnou úpravou.

5. Kontrola dodržiavania a uplatňovania zákona o finančnej kontrole a audite:

Všetky úkony, ktoré mesto realizuje v rámci prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku, sú finančnými operáciami podľa zákona o finančnej kontrole a audite. Je povinnosťou mesta, aby tieto finančné operácie overovalo základnou finančnou kontrolou.

Kontrolou nebol zistený nedostatok pri vykonávaní základnej finančnej kontroly.

6. Kontrola obsahu a plnenia vybraných nájomných zmlúv:

Kontrola vybraných nájomných vzťahov bola vykonaná predovšetkým z dôvodu potreby preverenia postupov mesta pri prenájaní nehnuteľností v jeho vlastníctve, a to s ohľadom na schválenie nových Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Spišské Vlachy a taktiež v nadväznosti na výsledok kontroly realizovanej v roku 2018.

K nedostatkom zisteným kontrolou realizovanou v roku 2018 boli navrhnuté odporúčania v znení:

- viesť dôsledne evidenciu nájomných zmlúv, najmä uchovávať celú dokumentáciu súvisiacu s nájomným vzťahom na jednom mieste (dôvodom pre navrhnuté odporúčanie je skutočnosť, že v dvoch prípadoch neboli k nájomným zmluvám priložené uznesenia mestského zastupiteľstva, ktorými boli nájomy schválené),
- upraviť nájomný vzťah s poskytovateľom IT služieb v meste a znížené nájomné dohodnúť len v prípade, ak mestské zastupiteľstvo schváli dôvod hodný osobitného zreteľa,
- prehodnotiť existujúce nájomné vzťahy týkajúce sa poľnohospodárskej a lesnej pôdy a dať faktický stav do súladu s právnym.

Kontrolovaný subjekt nepodal námietky k zisteným nedostatkom a s navrhnutými odporúčaniami sa stotožnil. Kontrolou plnenia prijatých opatrení bolo zistené, že **mesto nevedie evidenciu nájomných zmlúv.**

V rámci kontroly nájomných vzťahov boli preverené nasledovné zmluvy:

- 1) Zmluva o nájme nebytových priestorov zo 7. novembra 2011,** kde nájomcom je spoločnosť **Slovak Telekom, a. s.**, ktorej boli poskytnuté nebytové priestory na ulici SNP č. 34 pre účel **prevádzky automatickej telefónnej ústredne,**
 - predmetná zmluva bola uzavretá na **dobu neurčitú**, pre prípad výpovede prenajímateľa bola dohodnutá neprímerane dlhá výpovedná doba v trvaní 12 mesiacov, zatiaľ čo v prípade výpovede nájomcu je to len 3 mesiace,
 - nájomné bolo dohodnuté vo výške **150 € mesačne** (pri určení sa vychádzalo z § 14 v tom čase platného VZN č. 2/2010),

- dohodnuté nájomné vychádza z dvoch rozdielnych sadzieb, a to 34 €/m² a 27 €/m². Podľa znenia schváleného uznesenia č. 51/3 z roku 2010 je nájomné určené vo výške 34 €/m²/rok za prevádzkové priestory a 27 €/m²/rok za sociálne priestory (chodba),
 - **v nájomnej zmluve nie je obsiahnutá inflačná doložka a nájomca nemá povinnosť úhrady nákladov za služby spojené s nájomom** (napr. elektrická energia),
 - kontrolovaná zmluva nebola od jej účinnosti upravovaná a dohodnuté nájomné sa uhrádza od roku 2011 v nezmenenej výške.
- 2) Zmluva o nájme nebytových priestorov z 31. augusta 2012** – nájomcom je spoločnosť **Ekover s. r. o.**, ktorá podľa zmluvy užíva nebytové priestory v objekte nachádzajúcom sa na Záhradníckej ulici č. 52, a to pre účel **poskytovania pohrebných služieb**,
- zmluva bola uzatvorená na dobu určitú v trvaní **5 rokov, ktorá uplynula 1. septembra 2017, odvtedy sa formálne neukončený zmluvný vzťah riadi neplatnou nájomnou zmluvou**,
 - nájomné bolo dohodnuté vo výške **144 € ročne (12 € mesačne)**, čo nezodpovedá sadzbám nájomného, ktoré vyplývali z VZN č. 2/2010 platného v tom čase,
 - keďže znenie zmluvy neodkazuje na uznesenie mestského zastupiteľstva, ktorým mal byť predmetný nájom schválený, nie je možné preveriť, či bol v tejto veci schválený dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorý by oprávňoval kontrolovaný subjekt dohodnúť nižšie nájomné, než vyplýva z VZN,
 - náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov znáša nájomca v plnej miere,
 - **je nevyhnutné, aby kontrolovaný subjekt v tomto prípade pristúpil bez zbytočného odkladu k formálnemu ukončeniu nájomného vzťahu**,
 - kontrolovaný subjekt bol na predmetný nedostatok upozornený už kontrolou realizovanou v roku 2018.
- 3) Nájomná zmluva č. 0146/2014/CE z 12. februára 2014** – nájomcom je **Slovenská sporiteľňa a.s.**, ktorá podľa zmluvy užíva nebytové priestory (10 m²) potrebné pre **prevádzku bankomatu**,
- nájom bol schválený mestským zastupiteľstvom dňa 11. decembra 2013, **nájomné vo výške 340 €** za rok bolo stanovené podľa VZN č. 2/2010,
 - okrem nájomného uhrádza nájomca aj paušálnu náhradu za elektrickú energiu vo výške **21 € mesačne**,
 - nájomná zmluva obdobne ako predchádzajúce zmluvy neobsahuje inflačnú doložku a ani možnosť upraviť výšku paušálnej náhrady za elektrickú energiu,
 - trvanie zmluvy bolo dohodnuté na **1 rok** (od 1.1.2014 do 31.12.2014) s možnosťou automatického predlžovania nájmu, a to až do doby kým niektorá zo zmluvných strán neoznámí, že nemá záujem o ďalšie predlžovanie,
 - dohoda o automatickej prolongácii zmluvy je v rozpore s ustanovenia zákona o majetku obcí, ktoré upravujú spôsoby prenájmu a je nutné ju považovať za neplatnú,
 - **kontrolovaný subjekt má aj v tomto prípade uzavretú nájomnú zmluvu, ktorej platnosť už skončila**, mal by preto osloviť nájomcu so žiadosťou o uzavretie novej nájomnej zmluvy,
- 4) Zmluva o nájme nebytových priestorov z 31. decembra 2015**, nájomcom je **L. Uličný**, ktorý podľa zmluvy užíva nebytové priestory na Hviezdoslavovej ulici č. 36 pre prevádzku **predajne Elektro**,
- nájom bol schválený na základe uznesenia mestského zastupiteľstva č. 149/VII/2015
 - dohodnuté mesačné nájomné je vo výške **198,38 € (2 380,61 € ročne)** a jeho výška vychádza zo sadzieb obvyklého nájomného podľa § 14 VZN č. 2/2010, nájomca znáša

všetky náklady za služby súvisiace s užívaním nebytových priestorov (spotrebovaná elektrina, dodávka tepla a pod.),

- zmluva je uzavretá na dobu **neurčitú**,
- zmluvné strany si dohodli možnosť **automatického zvýšenia nájomného, a to podľa miery inflácie, čo však prenajímateľ doposiaľ neuplatnil, hoci mohol**,

5) Nájomná zmluva z 20. novembra 2015, ktorej predmetom je nájom bytu na Železničnej ulici č. 7 (budova pastierne), spomenutý „byt“ nepatrí do bytového fondu mesta Spišské Vlachy,

- v zmluve nie je zmienka o schválení nájmu mestským zastupiteľstvom, preto nie je možné preveriť či bol v danej veci schválený dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorý by v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy oprávňoval dohodnúť nižšie nájomné, než vo výške obvyklej sadzby podľa § 14 VZN č. 2/2010,
- nájomné bolo dohodnuté vo výške **34 € mesačne**, a to bez akéhokoľvek zdôvodnenia uvedenej výšky, len s odvolávkou sa na uznesenie mestského zastupiteľstva z roku 2010 (č. 50/8) kedy bolo schválené predĺženie nájomnej zmluvy za nájomné vo výške 34 €, t. z. už od novembra 2010 je nájomné v nezmenenej výške 34 € za priestory vo výmere spolu 50,85 m²,
- zmluva bola uzatvorená na **dobu určitú v trvaní od 1. januára 2016 do 31. decembra 2020**, od uplynutia dohodnutej doby by mal byť nájomný vzťah ukončený resp. by mala byť uzavretá nová nájomná zmluva,

6) Zmluva o nájme nebytových priestorov z 31. augusta 2016 uzavretá so spoločnosťou SooF s.r.o., ktorej predmetom je nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove Kultúrneho domu na Hviezdoslavovej ulici č. 36 pre účel **prevádzky papiernictva**,

- nájom bol schválený uznesením mestského zastupiteľstva č. 211/VII/2016 a bol dohodnutý na **dobu neurčitú** od 1. septembra 2016,
- dohodnuté mesačné nájomné je vo výške **271,06 € (3 252,61 € ročne)** a jeho výška vychádza zo sadzieb obvyklého nájomného podľa § 14 VZN č. 2/2010, nájomca zároveň uhrádza mesačnú zálohovú platbu za spotrebovanú elektrickú energiu a vodu vo výške 40 €,
- zmluvné strany si dohodli možnosť **automatického zvýšenia nájomného, a to podľa miery inflácie, čo však prenajímateľ doposiaľ neuplatnil, hoci mohol**.

Kontrola nájomných vzťahov bola zameraná len na časť existujúcich nájmov a na kontrolu splnenia opatrení, ktoré boli navrhnuté kontrolou vykonanou ešte v roku 2018. Kontrolovaný subjekt nijakým spôsobom nereflektoval na kontrolné zistenia (čiastočne len prípade nájmov týkajúce sa poľnohospodárskej a lesnej pôdy) a nedostatky ponechal bez akéhokoľvek riešenia s tým, že došlo len k ich ďalšiemu prehĺbeniu, ktoré vedie k ekonomickým stratám na úkor mesta. Okrem kontrolovaných nájomných zmlúv má mesto uzavreté aj ďalšie nájomné zmluvy, ktorých platnosť už skončila a nájomcovia uhrádzajú naďalej „symbolické“ nájomné (napr. hudobná skupina IMPRESÁRIO uhrádza sa priestory v kultúrnom dome sumu 80 € ročne, t. j. 6,66 € mesačne).

IV. ZÁVER

Realizovaná kontrola bola v prvom rade zameraná na preverenie dodržiavania zákonných povinností pri predaji nehnuteľného majetku mesta. Kontrolou bolo zistené, že mesto pri verejnej obchodnej súťaži nepreverovalo u nadobúdateľa nehnuteľnosti splnenie povinnosti

zápisu v registri partnerov verejného sektora resp. aplikovanie zákonnej výnimky na túto povinnosť. Taktiež bolo zistené, že kontrolovaný subjekt si neplní povinnosť zverejňovania informácií o prevodoch nehnuteľného majetku podľa § 5a ods. 6 zákona č. 211/2000 Z. z.

Kontrolou vybraných nájomných zmlúv boli zistené viaceré vážne pochybenia, ktoré spočívali predovšetkým v nečinnosti kontrolovaného subjektu, ktorý ponechal v platnosti také nájomné vzťahy, ktorých trvanie v zmysle dohodnutých zmluvných podmienok bolo ukončené, resp. mesto uplatnilo automatickú prolongáciu nájmu, ktorá je v rozpore s príslušnou právnou úpravou. Mesto v rozpore s vlastnými ekonomickými záujmami nepristúpilo už od roku 2010 k zvyšovaniu cien nájomov, dokonca v niektorých prípadoch bol dohodnutý nájom nižší než by mal byť podľa úpravy obsiahnutej vo VZN č. 2/2010, a to bez toho, aby bol zdôvodnený schváleným dôvodom hodným osobitného zreteľa.

V. ODPORÚČANIA

Pre účel odstránenia zistených nedostatkov a príčin ich vzniku odporúčam:

- dôsledne dbať na dodržiavanie povinnosti podľa § 9ab písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. (zápis nadobúdateľa majetku obce v registri partnerov verejného sektora),
- plniť povinnosť podľa § 5a ods. 6 zákona č. 211/2000 Z. z. (povinná osoba je povinná zverejniť označenie nehnuteľnej veci vrátane bytov a nebytových priestorov a hnutelnej veci, ktorej nadobúdacia cena bola vyššia ako 20-násobok minimálnej mzdy vo vlastníctve obce, ktorý táto povinná osoba previedla do vlastníctva alebo ktorý prešiel do vlastníctva inej osoby než orgánu verejnej moci, dátum prevodu alebo prechodu vlastníctva a právny titul, ako aj informácie o osobných údajoch a iných identifikačných údajoch osôb, ktoré nadobudli tento majetok do vlastníctva, a to v určenom rozsahu),
- vytvoriť prehľadnú evidenciu všetkých nájomných zmlúv, ktorá bude pravidelne aktualizovaná a kontrolovaná, najmä pre účel riešenia ukončenia nájomných vzťahov, ktorých dohodnutá doba trvania uplynula resp. v dohľadnej dobe uplynie,
- uplatňovať inflačné doložky v súlade so zmluvnými podmienkami,
- komplexne prehodnotiť všetky nájomné zmluvy a zvážiť ich ukončenie a opätovné uzavretie v súlade s podmienkami upravenými v nových Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Spišské Vlachy, ktoré sú účinné od 28. augusta 2024.

VI. ZOZNAM OPATRENÍ PRIJATÝCH NA NÁPRAVU ZISTENÝCH NEDOSTATKOV

Návrh správy zo 4. novembra 2024 bol kontrolovanému subjektu zaslaný dňa 8. decembra 2024, pričom v nasledujúci pracovný deň došlo aj k oboznámeniu povinnej osoby s obsahom návrhu správy.

V súlade s ust. § 21 ods. 1 písm. b/ zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite mal kontrolovaný subjekt oprávnenie podať hlavnej kontrolórke mesta v termíne do 31. decembra 2024 písomné námietky k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam alebo opatreniam. Kontrolovaný subjekt nepodal námietky k zisteným nedostatkom a navrhnutým odporúčaniam.

Mgr. Margita Šefčíková
hlavná kontrolórka mesta Spišské Vlachy

V súlade s ust. § 22 ods. 4 písm. e/ zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite je kontrolovaný subjekt povinný najneskôr do **30. apríla 2025** splniť opatrenia prijaté na nápravu nedostatkov zistených vykonanou kontrolou.

V Spišských Vlachoch, dňa 21. januára 2025

Mgr. Margita Šefčíková
hlavná kontrolórka mesta Spišské Vlachy