

Materiál na rokovanie pre
Mestské zastupiteľstvo v Žiline

Číslo materiálu: ____/2014

K bodu programu

SPRÁVA O VÝSLEDKOVYCH KONTROL

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie.
2. Dôvodová správa.
3. Materiál – Správa o výsledkoch kontrol.

Materiál prerokovaný:

MR 10.03.2014

Predkladá:

Ing. Peter Miko

hlavný kontrolór mesta

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Peter Miko

hlavný kontrolór mesta

Žilina, marec 2014

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2014

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. Berie na vedomie

1. Správu o výsledkoch kontrol.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

V súlade s § 18f ods. 1 písm. d) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov hlavný kontrolór mesta predkladá správu o výsledkoch kontroly priamo mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí.

Od predloženia predchádzajúcej správy boli ukončené 4 kontroly, výsledky ktorých sú uvedené v tejto správe.

Správa o výsledkoch kontrol

Predložená správa obsahuje výsledky štyroch ukončených kontrol. Kontroly boli vykonané podľa schváleného plánu kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra Mesta Žilina na II. polrok 2013 a podľa schváleného plánu kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra Mesta Žilina na I. polrok 2014.

V jednom prípade bola kontrola ukončená bez zistených nedostatkov, bol vypracovaný záznam, v troch prípadoch boli zistené nedostatky, boli vypracované správy. K jednej správe bol vypracovaný dodatok.

1. Poverenie č. 25/2013 - Správa č. 25/2013 Dodatok č. 1 k správe č. 25/2013

Kontrolovaný subjekt: Mestský úrad v Žiline

Predmet kontroly: Kontrola hospodárenia s majetkom mesta vo vzťahu k nájomným zmluvám od ich vzniku – prenájom nebytových priestorov a pozemkov v majetku Mesta Žilina.

Kontrolované obdobie: Nájomné zmluvy od ich vzniku.

Výsledok kontroly:

Kontrola bola zameraná na:

1. Evidencia a registrácia nájomných zmlúv.
2. Kontrola dodržania postupu pri uzatváraní nájomných zmlúv v súlade s vnútornými predpismi, v súlade so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi.
3. Kontrola dodržiavania základných pravidiel, postupov a spôsobov vykonávania predbežnej finančnej kontroly.
4. Kontrola finančného plnenia z nájomných zmlúv od ich vzniku.

1. Evidencia a registrácia nájomných zmlúv.

Kontrolnému orgánu bola predložená evidencia všetkých nájomných zmlúv uzatvorených na MsÚ v Žiline. MsÚ v Žiline eviduje mechanicky všetky zmluvy v zošitoch, v ktorých je uvedené:

- ✓ poradové číslo zmluvy,
- ✓ predmet zmluvy,
- ✓ zmluvné strany,

- ✓ finančné plnenie vyplývajúce zo zmluvy,
- ✓ doba nájmu a
- ✓ poznámka.

Takáto evidencia zmlúv bola predložená od roku 1991 až po obdobie roka 2013. V jednotlivých knihách sú zaznamenané všetky typy zmlúv, ktoré mesto Žilina v období rokov 1991 – 2013 uzatvorilo.

Odbor právny a majetkový eviduje zmluvy aj v elektronickej podobe od 1.6.2003 v Informačnom systéme samosprávy, v module Zmluvy.

Zmluvy sú zaevidované podľa jednotlivých odborov pod evidenčným číslom zmluvy a rokom uzatvorenia zmluvy. Každdej zmluve, alebo dodatku k zmluve je priradené centrálné číslo zmluvy a rok uzatvorenia zmluvy. V module Zmluvy je zaevidovaný :

- ✓ typ zmluvy,
- ✓ predmet zmluvy,
- ✓ dátum podpisu zmluvy,
- ✓ účinnosť zmluvného vzťahu od – do,
- ✓ zhotoviteľ zmluvy (ktorého odboru sa zmluva týka),
- ✓ evidenčné číslo zmluvy,
- ✓ centrálné číslo zmluvy,
- ✓ cena celkom,
- ✓ zmluvné strany.

Centrálné číslo zmluvy je uvedené po zaevidovaní zmluvy na zmluve a na spise zmluvy. Od 1.1.2011 je povinné zverejňovanie zmlúv. Zmluvy podpísané od 1.1.2011 do 30.4. 2012 boli zverejnené na webovej stránke mesta Žilina v časti hospodárenie mesta, kópie zmlúv. Od 1.5.2012 sú zmluvy zverejnené na webovej stránke mesta v časti e-GOV. Nedostatky neboli zistené.

2. Kontrola dodržiavania postupu pri uzatváraní nájomných zmlúv v súlade s vnútornými predpismi a v súlade so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi.

Kontrolný orgán sa v rámci následnej finančnej kontroly (ďalej len „kontrola“) zákonnosti, účinnosti, hospodárnosti a efektívnosti pri hospodárení s majetkom mesta na MsÚ v Žiline zamerá na overenie súladu nájomných zmlúv, ich obsahu a náležitostí so všeobecne záväznými právnymi predpismi a internými predpismi mesta kontrolovaného subjektu.

Cieľom kontroly bolo zistiť, ako sa v kontrolovanom subjekte dodržiavajú predovšetkým príslušné ustanovenia zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj súvisiace právne predpisy v oblasti uzatvárania nájomných zmlúv a rovnako, ako sa v kontrolovanom subjekte dodržiavajú príslušné ustanovenia VZN č. 21/2009 Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina v znení jeho ďalších doplnkov a to

VZN č. 2/2011, VZN č. 16/2012 a VZN č. 12/2013. Prekontrolované boli zmluvy o nájme, podnájme nebytových priestorov a zmluvy o nájme pozemkov od ich vzniku.

Majetok mesta možno použiť na účely uvedené v § 8 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov na verejné účely, podnikateľskú činnosť a na výkon samosprávy mesta.

V súlade s Článkom 2 ods. 8 VZN upravujúce zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, majetok mesta možno tiež za podmienok určených týmito zásadami:

- a) Dať do prenájmu – a to jednotlivo alebo aj celý súbor vecí,
- b) Dať do výpožičky – bezodplatne poskytnúť určitým subjektom na plnenie úloh – nesmie to však odporovať cieľom a záujmom mesta,
- c) Vložiť majetkový vklad do základného imania obchodnej spoločnosti alebo z neho založiť právnickú osobu podľa osobitného zákona napr. zákona č. 213/1997 o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení neskorších predpisov.

Boli prekontrolované:

2.1 Nájomné zmluvy na pozemky

2.1.1 Prenájom pozemkov pod letnými terasami

Kontrolný orgán prekontroloval 13 nájomných zmlúv (príloha č. 1), ktorých predmetom bol prenájom časti pozemku na Mariánskom námestí, za účelom zriadenia letnej terasy, pričom každá z týchto terás bola rozšírením odbytovej plochy prevádzkarne umiestnenej na Mariánskom námestí. Bola prekontrolovaná obsahová a formálna stránka nájomných zmlúv. Kontrolný orgán vyhodnocuje, že nájomné zmluvy obsahujú predmet a účel zmluvy, dobu nájmu na ktorú sú nájomné zmluvy uzatvorené, výšku nájmu, zmluvnú pokutu, podmienky ukončenia nájmu, ostatné a záverečné ustanovenia a dojednania. Kontrolný orgán však uvádza, že **v nájomných zmluvách na prenájom pozemkov pod letnými terasami nie je uvedený spôsob platenia nájmu.** V Článku 3 týchto nájomných zmlúv, ktoré boli uzatvorené podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka bola stanovená výška nájmu, ktorú Uznesením mestského zastupiteľstva v Žiline č. 56/2012 zo dňa 21.5.2012 schválilo Mestské zastupiteľstvo v Žiline vo výške 1 EURO na celú dobu nájmu, pričom nájomné zmluvy boli uzatvorené na dobu určitú.

Kontrolný orgán dáva do pozornosti ust. Článku 1 ods. 4 VZN č. 12/2013, ktorým sa mení nariadenie č. 21/2009, upravujúce zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina v znení VZN č. 2/2011 a č. 16/2012. Ak zákon neustanovuje inak, mesto alebo správca majetku sú povinní pri prenechávaní majetku mesta do nájmu postupovať podľa § 9a) ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí 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 okrem vecí uvedených v tomto odstavci. Skutočnosť, že obec prenechala svoj majetok do nájmu podľa § 9a) ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, je potrebné uviesť v uznesení obecného zastupiteľstva. Uzatváranie nájomných zmlúv

bez aplikácie § 9a) ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí by mohlo byť posudzované aj ako obchádzanie zákona. Takto stanovené nájomné v danej lokalite môže byť tiež posudzované ako nerovnaké vytvorenie podmienok zo strany mesta pre podnikateľské subjekty a zvýhodňovanie úzkej skupiny podnikateľských subjektov na dosahovanie zisku pri rovnakej komodite na jeho území, pričom podnikateľský subjekt užíva majetok mesta za mimoriadne zvýhodnenú cenu a berie z neho úžitky len podnikateľský subjekt a mesto nie. Z uvedeného titulu preto kontrolný orgán dáva na zváženie kontrolovanému subjektu v ojedinelých prípadoch využiť Článok 2 ods. 8 písm. b) VZN č. 21/2009 upravujúce zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, dať majetok do výpožičky, bezodplatne poskytnúť určitým subjektom na plnenie úloh, avšak nesmie to odporovať cieľom a záujmom mesta.

2.1.2 Prenájom pozemkov pod predajnými stánkami

Kontrolnému orgánu bolo predložených celkom 25 nájomných zmlúv. Z uvedeného počtu nájomných zmlúv bolo prekontrolovaných celkom 23 nájomných zmlúv.

Nájomné zmluvy boli uzatvorené podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. Bola prekontrolovaná obsahová a formálna stránka nájomných zmlúv. Kontrolný orgán uvádza, že nájomné zmluvy by mali obsahovať predmet a účel zmluvy, dobu nájmu na ktorú sú nájomné zmluvy uzatvorené, výšku nájmu, zmluvnú pokutu, podmienky ukončenia nájmu, ostatné a záverečné ustanovenia a dojednania. V nájomných zmluvách na prenájom pozemkov pod predajnými stánkami nie je uvedený spôsob platenia nájmu. Nájomné zmluvy boli uzatvorené v zmysle Občianskeho zákonníka a na uzatvorenie takýchto nájomných zmlúv sa nevzťahujú ustanovenia uvedené v § 3 ods.3 zákona č. 116/1990 Zb., ktorý jednoznačne stanovuje všetky náležitosti, ktoré musí nájomná zmluva obsahovať. **Zmluvne však musia byť ošetrené také dojednania, aby boli jednoznačné, nespochybniteľné a aby obec svoj majetok chránila a zhodnocovala.**

Prenajímateľ pri poskytnutí pozemkov do nájmu je povinný uplatniť ustanovenia § 9a ods. 9 zákona o majetku obcí.

Boli prekontrolované nájomné zmluvy pri ktorých neboli zistené formálne nedostatky, čísla 562/právne/2012, 217/právne/2010 s Dodatkom č. 1, 210/právne/2010 s Dodatkom č. 1, 92/právne/2013, 127/právne/2012, 418/právne/2012, 3/právne/2012, 201/právne/2010 s Dodatkom č. 1, 214/právne/2010 s Dodatkom č. 1, 205/právne/2010 s Dodatkom č. 1, 219/právne/2010 s Dodatkom č. 1, , 207/právne/2010 s Dodatkom č. 1, 203/právne/2010 s Dodatkom č. 1, 418/právne/2010 s Dodatkom č. 1, 206/právne/2010 s Dodatkom č. 1, 450/právne/2012, 221/právne/2010 s Dodatkom č. 1, 242/právne/2010 s Dodatkom č. 1, 243/právne/2010 s Dodatkom č. 1, 416/právne/2011 s Dodatkom č. 1, 78/právne/2013, 85/právne/2012 s Dodatkom.

Nájomná zmluva č. 272/právne/2011 s Dodatkom č. 1 – (príloha č. 2) kontrolný orgán uvádza, kontrolou formálnej stránky bolo zistené, že v Článku 7 Záverečné ustanovenia ods. 2 je uvedené, že účinnosť tejto zmluvy nastala dňom 1.7.2011. Na titulnej strane je táto nájomná zmluva

označená pečiatkou, že zmluva bola zverejnená dňa 04.07.2011. Kontrolovaný subjekt v Článku 3 ods. 3 uviedol, že nájomné sa bude uhrádzať od 01.07.2011.

V nadväznosti na uvedené kontrolný orgán uvádza, že finančné plnenie nájomného môže nastať až od dňa účinnosti nájomnej zmluvy odvolávajú sa na skutočnosť, že od 01.01.2011 povinné osoby, ktorými sú štátne orgány, obce, vyššie územné celky, ako aj tie právnické osoby a fyzické osoby, ktorým zákon zveruje právomoc rozhodovať o právach a povinnostiach fyzických osôb, alebo právnických osôb v oblasti verejnej správy, a to iba v rozsahu tejto ich rozhodovacej činnosti majú povinnosť zverejňovať zmluvy. Povinnosť je im daná:

- Zákonom č. 546/2010 zo 9.decembra 2010, ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňajú niektoré zákony.
- Zákonom č. 211/2000 Z. z. zo 17. mája 2000, o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).

V prípade zmlúv, pri ktorých zákon ustanovuje povinné zverejňovanie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (§ 47a ods. 1 zákon č. 546/2010 Z. z.).

Kontrolný orgán uvádza, že so vznikom zmluvy je spojená aj jej účinnosť, t. j. možnosť domáhať sa úspešne plnenia, resp. možnosť plniť podľa obsahu zmluvy. Do nadobudnutia účinnosti zmluvy sú účastníci svojimi prejavmi viazaní, pokiaľ od zmluvy neodstúpili.

Účinnosť je skutočnosť, že zmluva začala spôsobovať právne účinky (následky), teda, že sa možno úspešne domáhať plnenia zo zmluvy.

Kontrolné zistenie č. 1:

Tým, že kontrolovaný subjekt uviedol v nájomnej zmluve č. 272/právne/2011, že táto je účinná dňom 01.07.2011, teda skôr ako bola zverejnená na webovom sídle povinnej osoby, kontrolovaný subjekt porušil § 47a ods. 1 zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

2.1.3 Prenájom pozemkov na Námestí Andreja Hlinku

Kontrolnému orgánu bolo predložených celkom 8 nájomných zmlúv na prenájom pozemku na Námestí Andreja Hlinku. Prekontrolovaných bolo celkom 8 nájomných zmlúv. Kontrolou bol zistený nasledovný stav:

Nájomná zmluva č. 134/právne/96 – (príloha č. 3) zo dňa 06.12.1996. Predmetom nájmu je pozemok vo vlastníctve mesta za účelom umiestnenia stánku občerstvenia označeného písmenom B v priloženej situačnej snímke. V roku 1999 bola uzatvorená zmluva č. 66/práv./99 o postúpení práv a záväzkov z nájomnej zmluvy č. 134/právne/96. Mesto Žilina a nájomca zo zmluvy č. 134/právne/96 sa dohodli na postúpení práv a záväzkov vyplývajúcich z nájomnej zmluvy č. 134/právne/96 na nového nájomcu tak, že nový nájomca prebral na seba všetky práva a povinnosti predchádzajúceho nájomcu. Cena nájmu bola stanovená nájomnou zmluvou č. 134/právne/96 3 000,- Sk/m2, čo v súčasnosti predstavuje čiastku v celkovej výške 99,58€/m2. K nájomnej zmluve č. 134/právne/96 v zmysle Zmluvy č. 66/práv/99 o postúpení práv a záväzkov z nájomnej zmluvy č. 134/právne/96 bol vypracovaný Dodatok č. 1, ktorý nadobudol účinnosť dňom 27.10.2012. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený pripojiť sa na

odber vody v objekte mestských služieb a informácií na Nám. A. Hlinku č. súp. 8391 s ročnou refundáciou spotreby vody. Kontrolný orgán uvádza, že výška nájmu od roku 1996 nebola upravovaná aj keď v zmluve v Čl. III. je dojednané, že cit.: „Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa upraví v súvislosti s možnou infláciou slovenskej koruny, ktorá sa bude dokumentovať výsledkami štatistického úradu za uplynulý rok.“

Pri nájomných zmluvách č. 121/právne/96 – zo dňa 18.11.1996 s Dodatkom č. 1, nájomná zmluva č. 113/právne/96 zo dňa 23.10.1996 s Dodatkom č. 1 účinný od 27.10.2012 bolo dojednané rovnaké dojednanie, ale k úprave výšky nájomného nedošlo ani v jednom prípade. Kontrolovaný subjekt nepreukázal ani skutočnosť, že s nájomcami o možnej úprave výšky nájomného rokoval.

Kontrolné zistenie č. 2:

Tým, že kontrolovaný subjekt od roku 1996 neupravil výšku nájmu ani o ročnú mieru inflácie tak, ako to bolo dojednané v Článku III. nájomných zmlúv č. 134/právne/96, 121/právne/96 – zo dňa 18.11.1996 s Dodatkom č. 1, nájomná zmluva č. 113/právne/96 zo dňa 23.10.1996 s Dodatkom č. 1 účinný od 27.10.2012 konal v rozpore týmito zmluvami ako aj s § 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Nájomná zmluva č. 189/2005 zo dňa 27.6.2005 (príloha č. 4) ktorej predmetom nájmu je dočasné užívanie časti parc. č. KN 5713, zast. plocha o výmere 23,5m² za účelom prepojenia a rozšírenia existujúceho predajného stánku rýchleho občerstvenia do priestoru „pod stĺporadím na Námestí Andreja Hlinku. Výška nájmu bola dojednaná vo výške 3 000,- Sk, čo predstavuje 99,58€/m². Táto výška nájomného bola dojednaná do 31.12.2007. Pre ďalšie obdobie sa malo nájomné stanoviť dohodou zmluvných strán. Kontrolou dokladov však nebolo preukázané, že kontrolovaný subjekt rokoval s nájomcom o ďalšej úprave nájomného. K zmluve bol dojednaný dodatok č. 1 zo dňa 11.09.2006, kde sa zmluvné strany dohodli k predĺženiu nájmu do 31.12.2019, pričom ostatné dojednania ostali nezmenené. Na základe uvedeného kontrolný orgán vyhodnocuje, že zo strany kontrolovaného subjektu došlo k porušeniu Čl. 3 ods. 1 nájomnej zmluvy č. 189/2005 v tom, že kontrolovaný subjekt aj napriek tomuto dojednanému ustanoveniu v nájomnej zmluve preukázateľne nerokoval s nájomcom o ďalšej úprave výšky nájomného na predmet nájmu s poukázaním na ust. § 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Kontrolné zistenie č. 3:

Tým, že kontrolovaný subjekt nedojednal úpravu nájomného pre ďalšie obdobie, ku ktorej malo dôjsť po 31.12.2007 aj napriek tomu, že sa takto v zmluve dohodli, porušil Čl. 3 ods. 1 ako aj ust. § 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Nájomná zmluva č. 163/2005 zo dňa 16.05.2005 s Dodatkom č. 1 k nájomnej zmluve (príloha č. 5), kde sa zvyšovala cena nájmu o 100% oproti pôvodnej výške teda z 3 000,- Sk na

6 000,- Sk/m², čo predstavuje z 99,58€ na 199,16€ za m². Odvtedy sa výška nájmu neupravovala.

Nájomná zmluva č. 149/2004 zo dňa 27.9.2004 (príloha č. 6) obsahuje všetky formálne náležitosti. Cena nájmu bola dojednaná na 3 000,- Sk/m² čo predstavuje 99,58€/m². Jej výška nebola tiež prehodnotená od vzniku nájmu.

Nájomná zmluva č. 202/právne/2004 zo dňa 28.12.2004 s Dodatkom č. 1 k nájomnej zmluve č. 202/právne/2004 (príloha č. 7) obsahuje všetky formálne náležitosti. Cena nájmu nebola upravovaná od dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy.

Kontrolovaný subjekt neprehodnotil výšku nájmu v nájomných zmluvách č. 163/2005 s Dodatkom č. 1, č. 149/2004, 202/pôrávne/2004 s Dodatkom č. 1. Z uvedeného titulu by bolo potrebné, aby kontrolovaný subjekt vstúpil do rokovania so všetkými nájomcami a výšku nájmu upravil tak, aby bolo zabezpečené dostatočné a dobré hospodárenie s majetkom obce tak, ako je to uvedené v § 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

2.1.4 Prenájom pozemkov pod obojstranné reklamné zariadenia City Light

Kontrolnému orgánu bolo predložených celkom 9 nájomných zmlúv. Prekontrolovaných bolo celkom 9 nájomných zmlúv. Prekontrolovaním formálnej stránky kontrolný orgán uvádza:

Nájomná zmluva na umiestnenie RIP zariadenia č. 352/právne/2011 zo dňa 28.10.2011 (príloha č. 8) nadobudla účinnosť podľa Článku 7 ods. 2 dňa 01.11.2011. Zverejnená podľa § 47a ods. 1 zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov bola dňa 21.11.2011.

V prípade zmlúv pri ktorých zákon ustanovuje povinné zverejňovanie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (§ 47a ods. 1 zákon č. 546/2010 Z. z.).

Kontrolný orgán uvádza, že v Článku 7 ods. 2 tejto zmluvy je dojednané, že nájomná zmluva nadobudla účinnosť dňa 01.11.2011 a následné finančné plnenie zo zmluvy podľa Článku 3 ods. 3 začína plynúť dňom 01.11.2011. Tento stav kontrolný orgán zistil v ďalších šiestich prípadoch uzatvorených nájomných zmlúv čísla 353/právne/2011, 354/právne/2011, 355/právne/2011, 356/právne/2011, 357/právne/2011, Dodatok č. 1 k nájomnej zmluve č. 33/právne/2010.

Jedna nájomná zmluva č. 45/právne/2010 bola vypovedaná listom zo dňa 23.03.2011. Zmluva č. 430/právne /2010 s dodatkom bez zistení.

Kontrolné zistenie č. 4:

Tým, že kontrolovaný subjekt zmluvne dojednal účinnosť zmluvných podmienok skôr, ako kontrolované zmluvy č. 352/právne/2011, č. 353/právne/2011, č. 354/právne/2011, č. 355/právne/2011, č. 356/právne/2011, č. 357/právne/2011, Dodatok č. 1 k nájomnej zmluve č. 33/právne/2010, boli zverejnené na webovom sídle povinnej osoby, kontrolovaný subjekt

porušil § 47a ods. 1 zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

2.2 Nájomné zmluvy na nebytové priestory

Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme bytov a nebytových priestorov sa vzťahuje na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely, ako na bývanie. Tento zákon jednoznačne vymedzuje a ukladá základné náležitosti, ktoré musí zmluva obsahovať. Podľa § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov zmluva musí mať písomnú formu. Ďalej musí obsahovať:

- ✓ predmet a účel nájmu,
- ✓ výšku a splatnosť nájomného,
- ✓ spôsob jeho platenia,
- ✓ čas na ktorý sa nájom uzaviera.

Kontrolnému orgánu bolo predložených celkom 39 nájomných zmlúv na prenájom nebytových priestorov. Bolo prekontrolovaných celkom 30 nájomných zmlúv. Kontrola sa zamerala, či zmluvy obsahujú všetky náležitosti tak, ako je to uvedené v § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Nájomná zmluva č. 44/Právne/2006 (príloha č. 9) bola uzatvorená medzi prenajímateľom Mestom Žilina a nájomcom MsHK Žilina, a.s.. Predmetom nájmu je prenájom tréningovej haly pri zimnom štadióne č. s. 8340. Nájomca bude užívať tréningovú halu podľa Čl. 1 tejto zmluvy k organizovaniu hokejových súťaží, športových podujatí a pod. Dojednaná cena za prenájom týchto nebytových priestorov je 1,- Sk ročne, čo predstavuje 0,03€/ročne. Kontrolou obsahovej stránky kontrolný orgán vyhodnocuje, že:

- v zmluve nie je dojednaná zmluvná pokuta. Prípadné porušenie povinnosti plynúceho z hlavného záväzkového vzťahu má zmluvná pokuta donútiť dlžníka aby svoj dlh voči veriteľovi plnil riadne a včas. Spôsob vyjadrenia akú čiastku činí zmluvná pokuta musí byť v dohode o nej určený presne, a to či už formou konkrétnej sumy, alebo spôsobu jej určenia. Prípadné zmätočné určenie zmluvnej pokuty má za následok jej neplatnosť z dôvodu neurčitosti zmluvného dojednania.
- v zmluve ďalej nie je uvedený spôsob úhrady odplaty nájomného tak, ako je to uvedené v § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

V Zmluve nie je ďalej dojednané, kto bude uhrádzať energie v tejto budove – tréningovej hale.

Kontrolné zistenie č. 5:

Tým, že kontrolovaný subjekt v nájomnej zmluve nedojednal zmluvnú pokutu pre prípadné porušenie povinností plynúcich z hlavného záväzkového vzťahu, pričom zmluvná pokuta má donútiť dlžníka aby svoj dlh voči veriteľovi plnil riadne a včas nekonal v súlade s § 7 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Kontrolné zistenie č. 6:

Tým, že v zmluve nie je uvedený spôsob úhrady nájomného kontrolovaný subjekt porušil § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme bytov a nebytových priestorov s poukázaním na § 3 ods. 4 tohto zákona ktorý hovorí, ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa odseku 3 je neplatná.

Nájomná zmluva č. 363/právne/2010 (príloha č. 10) nadobudla účinnosť dňom 01.10.2010. Kontrolou obsahovej a formálnej stránky kontrolný orgán vyhodnocuje, že v zmluve nie je dojednaná zmluvná pokuta. *Kontrolný orgán uvádza, že zmluvná pokuta je jedným zo zabezpečovacích prostriedkov záväzkov upravených novelou OZ zákonom č. 509/1991 Zb., s účinnosťou od 01. 01. 1992. Zmluvná pokuta je dohodnutá peňažná čiastka, ktorú je dlžník povinný zaplatiť veriteľovi v prípade, že nesplní svoju zmluvnú povinnosť, ku ktorej sa zaviazal a to bez ohľadu na to, či porušením povinnosti, vznikla veriteľovi škoda. Zmluvnou pokutou možno vylúčiť spory o náhradu škody, ktoré by inak mohli vzniknúť. Pokutu možno dohodnúť tak pre prípad nesplnenia zmluvnej povinnosti vôbec, ako aj pre prípad porušenia akejkoľvek inej zmluvnej povinnosti. Nie je rozhodujúce, ako zmluvné strany označia svoju dohodu, prípadne, či použijú priamo termín „zmluvná pokuta“, ale rozhodujúci je obsah ich dohody.*

Dohoda o zmluvnej pokute, ako zaistovací prostriedok, je závislá na existencii hlavného záväzku, ktorý je zmluvnou pokutou zabezpečený. Výška nájmu 1€ bola dojednaná s nájomcom a podmienená Článkom 2 tejto zmluvy, kde cit.: „Nebytový priestor uvedený v Čl. 1 tejto zmluvy, prenecháva prenajímateľ nájomcovi za účelom jeho opravy, resp. rekonštrukcie a následného užívania. Nájomca sa zaväzuje uchovať charakter budovy ako požiarnej zbrojnice.“ Táto časť však v zmluve nie je ošetrená v prípade, ak by si nájomca túto povinnosť nesplnil. Tiež nie je zadefinované z čoho bude pozostávať oprava, prípadne rekonštrukcia a do akého termínu je práce potrebné vykonať.

Kontrolné zistenie č. 7:

Tým, že kontrolovaný subjekt si v nájomnej zmluve č. 363/právne/2010 neuplatnil zmluvnú pokutu a jednoznačne ju nezadefinoval v prípade nesplnenia si dojednanej podmienky, ktorá je zadefinovaná v Článku 2 konal v rozpore s § 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Nájomná zmluva č. 76/právne/2010 (príloha č. 11) nadobudla účinnosť dňa 15.03.2010. Predmet nájmu je prenájom športového areálu (šatne) TJ Vranie za účelom jeho využitia na kultúrne a športové podujatia mestskej časti Žilina-Vranie. Nájomné bolo dojednané vo výške 1€/ročne. V zmluve však nie je dojednaný spôsob platenia výšky nájmu. V § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme bytov a podnájme nebytových priestorov je jednoznačne zadefinované, čo má zmluva o nájme nebytových priestorov obsahovať. V § 3 ods. 4 je tiež uvedené, že ak zmluva neobsahuje všetky náležitosti podľa odseku 3, je neplatná. V zmluve ďalej nie je dojednaná zmluvná pokuta v prípade, ak by došlo k neplneniu si povinností vyplývajúcich zo zmluvy.

Kontrolné zistenie č. 8:

Tým, že kontrolovaný subjekt v nájomnej zmluve č. 76/právne/2010 neuviedol spôsob platenia výšky nájmu konal v rozpore s § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov s poukázaním na § 3 ods. 4 tohto zákona.

Kontrolné zistenie č. 9:

Tým, že kontrolovaný subjekt v nájomnej zmluve nedojednal zmluvnú pokutu pre prípadné porušenie povinností plynúcich z hlavného záväzkového vzťahu, pričom zmluvná pokuta má donútiť dlžníka aby svoj dlh voči veriteľovi plnil riadne a včas nekonal v súlade s § 7 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Nájomná zmluva č. 75/Právne/2008 (príloha č. 12) je platná od 01.05.2006. predmetom nájmu je budova školy č. s. 232 v k.ú. Bánová za účelom rozvoja, výchovy a vzdelávania autistických detí a dospelých. Cena nájmu bola dojednaná dohodou 1,- Sk ročne, čo predstavuje 0,03€ ročne. Kontrolou formálnej a obsahovej stránky kontrolný orgán zistil, že v nájomnej zmluve nie je dojednaný spôsob úhrady nájomného tak, ako je to uvedené v § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, s poukázaním na § 3 ods. 4 kde sa hovorí, ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.

Kontrolné zistenie č. 10:

Tým, že kontrolovaný subjekt v nájomnej zmluve č. 75/Právne/2008 nestanovil spôsob platenia nájomného konal v rozpore s § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov s poukázaním na § 3 ods. 4 tohto zákona.

Nájomná zmluva č. 6/práv./2001 (príloha č. 13) platná od 03.01.2001 a Dodatok č. 1 zo dňa 24.06.2002. Kontrolou formálnej a obsahovej stránky kontrolný orgán zistil, že v zmluve nie je dojednaný spôsob plnenia, teda úhrady nájmu tak, ako je to uvedené v § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme bytov a nebytových priestorov.

Kontrolné zistenie č. 11:

Tým, že kontrolovaný subjekt v nájomnej zmluve č. 6/práv./2001 nestanovil spôsob platenia nájomného konal v rozpore s § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov s poukázaním na § 3 ods. 4 tohto zákona.

Nájomná zmluva č. 68/práv./2001 (príloha č. 14) platná od 01.04.2001. kontrolou formálnej a obsahovej stránky kontrolný orgán vyhodnocuje nasledovný stav:

1. U nájomcu počnúc dňom 15.01.2004 došlo dvakrát k zmene obchodného mena.

Podľa ustanovenia § 43 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 40/1964 Zb.“): „Účastníci sú povinní dbať, aby sa pri úprave zmluvných vzťahov odstránilo všetko, čo by mohlo viesť k vzniku rozporov“.

Neupravením aktuálnych identifikačných údajov, by mohlo dôjsť k vzniku rozporov medzi prenajímateľom a nájomcom a preto kontrolný orgán odporúča zosúladiť obchodné meno nájomcu s aktuálnym stavom uvedeným v obchodnom registri.

2. V nájomnej zmluve, ako aj jej Dodatku č. 1 nie je dojednaná zmluvná pokuta.

3. V nájomnej zmluve a ani jej dodatku nie je uvedený spôsob úhrady nájomného.

Kontrolné zistenie č. 12:

Tým, že kontrolovaný subjekt v nájomnej zmluve č. 68/práv./2001 nestanovil spôsob platenia nájomného konal v rozpore s § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov s poukázaním na § 3 ods. 4 tohto zákona. Tým, že kontrolovaný subjekt v nájomnej zmluve si neupravil a nestanovil podmienky zmluvnej pokuty konal v rozpore s § 7 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

3. Kontrola dodržiavania základných pravidiel, postupov a spôsobov vykonávania predbežnej finančnej kontroly.

Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) predbežnou finančnou kontrolou orgán verejnej správy overuje každú pripravovanú finančnú operáciu.

Kontrolný orgán uvádza, že kontrolovaný subjekt predbežnú finančnú kontrolu, ktorou overuje pripravovanú finančnú operáciu vykonáva formou Kontrolného listu o vykonaní predbežnej finančnej kontroly, kde je vyznačený :

- odbor, ktorý finančnú operáciu vykonáva
- zadefinovanie finančnej operácie (o akú finančnú operáciu sa jedná), názov
- predmet finančnej operácie
- meno zmluvného partnera
- výsledok predbežnej finančnej kontroly
- kedy bola predbežná finančná kontrola vykonaná
- poverení zamestnanci na výkon predbežnej finančnej kontroly

Boli prekontrolované nájomné zmluvy na nebytové priestory ako aj na pozemky, kde sa kontrolný orgán zameril na časť, či kontrolovaný subjekt vykonáva predbežnú finančnú kontrolu. Kontrolný orgán vyhodnocuje, že kontrolovaný subjekt overuje pripravovanú finančnú operáciu, avšak nie pri všetkých zmluvách. Tento zákon je platný a účinný od roku 2001, ale jeho samotná realizácia nebola vykonávaná pri zmluvných vzťahoch, ktoré boli dojednané po roku 2001.

Následne kontrolný orgán uvádza, že podľa § 9 ods. 1 zákona predbežnou finančnou kontrolou sa so zameraním na hospodárnosť, efektívnosť, účinnosť a účelnosť použitia verejných prostriedkov sa overuje súlad pripravovanej finančnej operácie s

a) rozpočtom orgánu verejnej správy,

b) rozpočtom na dva nasledujúce rozpočtové roky, ak ide o realizáciu verejného obstarávania podľa osobitného predpisu v orgáne verejnej správy, ktorým je štátna rozpočtová organizácia, a ak sa výdavky na tento účel vynaložia aj počas nasledujúcich dvoch rozpočtových rokov,

- c) osobitnými predpismi,
- d) medzinárodnými zmluvami, ktorými je Slovenská republika viazaná a na základe ktorých sa Slovenskej republike poskytujú prostriedky zo zahraničia,
- e) uzatvorenými zmluvami,
- f) rozhodnutiami vydanými na základe osobitných predpisov a
- g) internými aktmi riadenia o hospodárení s verejnými prostriedkami.

Kontrolou nájomných zmlúv kontrolný orgán vyhodnocuje, že kontrolovaný subjekt dôslednejšie overoval súlad pripravovanej finančnej operácie len so zmluvami, ktoré boli uzatvorené po roku 2010 aj napriek tomu, že zákon č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite je platný a účinný od roku 2001.

Podľa § 9 ods. 2 a 3 zákona predbežnú finančnú kontrolu vykonáva vedúci zamestnanec poverený vedúcim orgánu verejnej správy a zamestnanci zodpovední za rozpočet, verejné obstarávanie, správu majetku alebo za iné odborné činnosti podľa charakteru finančnej operácie. Vykonanie predbežnej finančnej kontroly potvrdzujú títo zamestnanci na doklade súvisiacom s pripravovanou finančnou operáciou podpisom, uvedením dátumu jej vykonania a vyjadrením, či pripravovaná finančná operácia je alebo nie je v súlade s

- a) rozpočtom orgánu verejnej správy,
- b) rozpočtom na dva nasledujúce rozpočtové roky, ak ide o realizáciu verejného obstarávania podľa osobitného predpisu v orgáne verejnej správy, ktorým je štátna rozpočtová organizácia, a ak sa výdavky na tento účel vynaložia aj počas nasledujúcich dvoch rozpočtových rokov,
- c) osobitnými predpismi,
- d) medzinárodnými zmluvami, ktorými je Slovenská republika viazaná a na základe ktorých sa Slovenskej republike poskytujú prostriedky zo zahraničia,
- e) uzatvorenými zmluvami,
- f) rozhodnutiami vydanými na základe osobitných predpisov a
- g) internými aktmi riadenia o hospodárení s verejnými prostriedkami.

Kontrolou nájomných zmlúv kontrolný orgán uvádza:

Podľa § 9 ods. 4 a 5 zákona finančnú operáciu nemožno vykonať alebo v nej pokračovať, ak zamestnanci vykonávajúci predbežnú finančnú kontrolu vo vyjadrení uvedú, že pripravovaná finančná operácia nie je v súlade so skutočnosťami uvedenými v § 9 ods. 3 zákona. Pri vykonávaní predbežnej finančnej kontroly sú títo zamestnanci povinní písomne oznámiť vedúcemu orgánu verejnej správy zistené závažné nedostatky, pre ktoré nemožno kontrolovanú finančnú operáciu vykonať alebo v jej príprave pokračovať.

Nájomná zmluva č. 134/právne/96 - zo dňa 06.12.1996. Predmetom nájmu je pozemok vo vlastníctve mesta za účelom umiestnenia stánku občerstvenia označeného písmenom B v priloženej situačnej snímke. V roku 1999 bola uzatvorená zmluva č. 66/práv./99 o postúpení práv a záväzkov z nájomnej zmluvy č. 134/právne/96. Mesto Žilina a nájomca zo zmluvy č. 134/právne/96 sa dohodli na postúpení práv a záväzkov vyplývajúcich z nájomnej zmluvy č. 134/právne/96 na nového nájomcu tak, že nový nájomca prebral na seba všetky práva a povinnosti predchádzajúceho nájomcu. K nájomnej zmluve č. 134/právne/96 v zmysle Zmluvy

č. 66/práv./99 o postúpení práv a záväzkov z nájomnej zmluvy č. 134/právne/96 bol vypracovaný Dodatok č. 1, ktorý nadobudol účinnosť dňom 27.10.2012. kontrolou bolo zistené, že k Dodatku č. 1, ktorý nadobudol účinnosť dňom 27.10.2012 nebola vykonaná predbežná finančná kontrola. Následne predbežná finančná kontrola nebola vykonaná:

- k Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve č. 189/2005,
- k nájomnej zmluve 133/2002 ako aj jej Dodatku č. 1
- k Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve č. 113/právne/96, uzatvorenej dňa 27.10.1996,
- k Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve č. 121/právne/96, uzatvorenej dňa 18.11.1996,
- k nájomnej zmluve č. 189/2005 zo dňa 27.06.2005 a jed Dodatku č. 1 zo dňa 11.09.2006,
- k nájomnej zmluve 149/2004 zo dňa 27.9.2004,
- k nájomnej zmluve 163/2005 zo dňa 16.05.2005 s Dodatkom č. 1
- k nájomnej zmluve č. 202/právne/2004 s Dodatkom č. 1

Kontrolné zistenie č. 13:

Tým, že kontrolovaný subjekt k nájomným zmluvám uzatvorených po roku 2001 a k ich dodatkom uvedených v bode 3 nevykonal predbežnú finančnú kontrolu, došlo k porušeniu § 9 zákona č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite.

4. Kontrola finančného plnenia z nájomných zmlúv od ich vzniku.

Bola vykonaná kontrola finančného plnenia vyplývajúcich z nájomných zmlúv. Táto povinnosť vyplynula všetkým nájomcom, ktorí majú uzatvorené nájomné zmluvy na nebytové priestory, ako aj pozemky vo vlastníctve mesta. V nadväznosti na uvedené bolo prekontrolované obdobie rokov 2012 a prvý polrok k 30.6.2013. Z predložených dokladov kontrolný orgán vyhodnocuje, že bolo prekontrolované plnenie na základe Zborníka vlastného hospodárenia pohľadávkového účtu 318, podľa analytického členenia v štruktúre PS - počiatočný stav, obraty MD – má dať a D - dal a KZ – Konečný zostatok za obdobie rokov 2012 a k 30.06. roka 2013. Na účte 318 strana D – dal so súvzťažným zápisom voči účtom 211 a 221 sa účtujú všetky úhrady bez rozdielu, či išlo o hotovostnú úhradu cez pokladňu, alebo bezhotovostnú úhradu cez bankový účet.

Kontrolou plnenia nájomného vyplývajúcich z nájomných zmlúv bolo zistený nasledovný stav:

Nájomné za užívanie časti pozemku pre všetkých nájomcov bolo určené na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 146/2011 zo dňa 21.11.2011. Výška nájomného bola u všetkých nájomcov dojednaná v dvoch splátkach a to prvá splátka k 30.6. bežného roka a druhú splátku do 31.12. bežného kalendárneho roka.

Kontrolou dokladov boli zistené tieto nedostatky:

Rok 2012

Nájomná zmluva č. 562/právne/2012 (príloha č. 15) uzatvorená s nájomcom Helena Minaríková, miesto podnikania Pitsburgská 2971/12, 010 08 Žilina. Výška nájomného bola dojednaná v dvoch splátkach a to prvú splátku v zmysle Článku 3 je potrebné uhradiť do 30.6. bežného roka a druhú splátku do 31.12. bežného roka. Kontrolou dokladov bolo zistené, že nájomca splátku nájomného v roku 2013 uhradil až 08.08.2013. Nájomcovi však dňa 22.08.2013 bola zaslaná

výzva na úhradu s vyčíslením zmluvnej pokuty v zmysle Článku V. zmluvy č. 562/právne/2012. Nedostatky neboli zistené.

Nájomná zmluva č. 217/právne/2010 (príloha č. 16) uzatvorená s nájomcom Veronika Kučerková, miesto podnikania Karpatská 3106/1, 010 08 Žilina. S účinnosťou od 1.3.2012 bol vypracovaný Dodatok č. 1, kde bolo zvýšené nájomné v zmysle Uznesenia č. 146/2011. Výška nájomného bola dojednaná v dvoch splátkach a to prvú splátku v zmysle Článku 3 bolo potrebné uhradiť do 30.6. bežného roka a druhú splátku do 31.12. bežného roka. Kontrolou dokladov bolo zistené, že pani Veronika Kučerková neuhradila nájom za obdobie roka 2012 v celkovej výške 1 312,33€ a prvý polrok 2013 v celkovej výške 706,80€. Pani Veronike Kučerkovej boli zaslané výzvy na úhradu a to dňa 10.08.2012 a 25.04.2013. Jednalo sa o výzvy za neuhradené nájomné za obdobie roka 2012 s vyčíslením zmluvnej pokuty. Výzva na úhradu za obdobie roka 2013 nebola kontrolnému orgánu predložená. Podľa zborníka vlastného hospodárenia k 31.10.2013 úhrada nájomného za obdobie rokov 2012 a 2013 od pani Veroniky Kučerkovej nebola vykonaná.

V Článku 6 ods. 2 písm. a) zmluvy č. 217/právne/2010 je oboma zmluvnými stranami dojednané, že prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného viac ako 60 dní. Kontrolný orgán vyhodnocuje, že kontrolovaný subjekt v tomto prípade nedostatočne využil ustanovenia zmluvne dojednaných podmienok, čím porušil Článok 6 ods. 2 písm. a) zmluvy č. 217/právne/2010 v tom, že nájomcovi nevypovedal nájomný pomer aj napriek skutočnosti, že nájomca neuhrádzal nájomné za obdobie roka 2012 a obdobie do 30.6.2013 a na výzvy nereagoval. **Takýmto konaním kontrolovaný subjekt nevyužil všetky právne prostriedky na ochranu svojho majetku a včasného uplatňovania svojich práv dojednaných v nájomnej zmluve, čím konal v rozpore s § 7 ods. 1 a ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.**

Kontrolné zistenie č. 14:

Tým, že kontrolovaný subjekt nevyužil ustanovenia zmluvne dojednaných podmienok v tom, že nájomcovi nevypovedal nájomný pomer aj napriek tomu, že nájomca neuhradil nájomné za obdobie roka 2012 a prvého polroka 2013 a na výzvy nereagoval, porušil Článok 6 ods. 2 písm. a) Nájomnej zmluvy č. 217/právne/2010. Takýmto konaním kontrolovaný subjekt nevyužil všetky právne prostriedky na ochranu svojho majetku a včasného uplatňovania svojich práv dojednaných v nájomnej zmluve, čím konal v rozpore s § 7 ods. 1 a ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Nájomná zmluva č. 127/právne/2012 (príloha č. 17) nadobudla účinnosť od 1.7.2012. Výška nájomného bola dojednaná v dvoch splátkach a to k 30.6 príslušného roka a k 31.12. príslušného roka. V tomto prípade dojednané ročné nájomné činilo 1088€, čo k 31.12.2012 predstavovalo 544€. Nájomné od 1.7.2012 – 31.12.2012 nebolo uhradené v dojednanom termíne. Úhrada bola vykonaná až 11.03.2013. Za oneskorenú úhradu tohto obdobia si prenajímateľ, teda mesto Žilina neuplatnilo sankčný úrok, zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Takýmto postupom mesto Žilina nekonalo v súlade s Článkom 5 ods. 1 Nájomnej

zmluvy č. 127/právne/2012. Kontrolovaný subjekt nevyužil všetky právne prostriedky na ochranu svojho majetku a včasného uplatňovania svojich práv dojednaných v nájomnej zmluve, čím konal v rozpore s § 7 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Kontrolné zistenie 15:

Tým, že si prenajíateľ, teda mesto Žilina neuplatnilo sankčný úrok, zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania u nájomcu z dôvodu omeškania úhrady dojednanej výšky nájomného, kontrolovaný subjekt nevyužil všetky právne prostriedky na ochranu svojho majetku a včasného uplatňovania svojich práv dojednaných v nájomnej zmluve č. 127/právne/2012, čím konal v rozpore so zmluvou Článok 5 ods. 1, ako aj s § 7 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Nájomná zmluva č. 418/právne/2012 (príloha č. 18) nadobudla účinnosť dňom 1.9.2012. Výška nájomného bola dojednaná v dvoch splátkach a to k 30.6. príslušného roka a k 31.12. príslušného roka. Nájomca tejto zmluvnej strany bol povinný uhradiť alikvotnú čiastku do 31.12.2012. Táto čiastka však uhradená nebola a preto prenajíateľ v zmysle dojednaných zmluvných podmienok za obdobie od 1.9.2012 do 31.12.,2012 zaslal nájomcovi Výzvu na úhradu dňa 25.2.2013. Nájomné nebolo uhradené ani za obdobie od 01.01.2013 - 30.06.2013. Prenajíateľ- navrhovateľ podal Návrh na vydanie platobného rozkazu o zaplatenie istiny 720€ s prísl. na odporcu – nájomcu. Navrhovateľ si uplatňuje aj úroky z omeškania v zmysle ustanovenia § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení novely č. 586/2008 Z. z.. Podľa Čl. 6 ods. 2 písm. a) nájomnej zmluvy č. 418/právne/2012 prenajíateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak je nájomca v omeškani s platením nájomného viac ako 60 dní. Kontrolovaný subjekt nevyužil ustanovenie dojednané v Článku č. 6 – Ukončenie nájmu a nájomcovi nevypovedal nájomný vzťah aj napriek skutočnosti, že nájomca bol v omeškani s úhradou nájomného viac ako 60 dní. Dôsledkom bolo aj zvyšovanie dlžnej čiastky neuhradeného nájmu zo strany nájomcu.

Kontrolné zistenie č. 16:

Tým, že kontrolovaný subjekt nevyužil ustanovenia zmluvne dojednaných podmienok v tom, že nájomcovi nevypovedal nájomný pomer aj napriek tomu, že nájomca neuhradil nájomné za obdobie roka 2012 a prvého polroka 2013 a na výzvy nereagoval, porušil Článok 6 ods. 2 písm. a) Nájomnej zmluvy č. 418/právne/2010. Takýmto konaním kontrolovaný subjekt nevyužil všetky právne prostriedky na ochranu svojho majetku a včasného uplatňovania svojich práv dojednaných v nájomnej zmluve, čím konal v rozpore s § 7 ods. 1 a ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Nájomná zmluva č. 3/právne/2012 (príloha č. 19) nadobudla účinnosť dňom 01.02.2012. Výška nájomného bola dojednaná v dvoch splátkach a to do 30.06. a 3.12. príslušného roka. Kontrolou dokladov bolo zistené, že nájomca alikvotnú úhradu nájomného od 01.02.2012 do 30.06.2012 mal vykonať do 30.06.2012. Kontrolou dokladov však bolo zistené, že nájomné bolo uhradené až 23.08.2012. Nájomcovi však bola zaslaná dňa 10.08.2012 výzva na úhradu so stanovením zmluvnej pokuty z dlžnej sumy. Nebola uhradená ani druhá splátka nájomného za obdobie od 01.07.2012 do 31.12.2012. Nájomcovi bola zaslaná dňa 11.03.2013 výzva na úhradu, kde bola

vyčíslená aj zmluvná pokuta ku dňu 11.03.2013. Na základe dokladov kontrolný orgán uvádza, že je potrebné dorubiť zmluvnú pokutu za oneskorenú druhú splátku roka 2012 od 11.03.2013 do 15.10.2013.

Kontrolou dokladov bolo tiež zistené, že nájomca neuhradil v termíne do 30.06.2013 výšku nájomného od 01.01.2013 do 30.06.2013. Keďže nájomca si opakovane neplní zmluvné podmienky, dojednané v zmluve č. 3/právne/2012 a nereaguje na výzvy prenajímateľa je potrebné, aby prenajímateľ v tomto prípade postupoval podľa Článku 6 tejto zmluvy.

Kontrolné zistenie č. 17:

Tým, že kontrolovaný subjekt nevyužil všetky právne prostriedky na ochranu svojho majetku a včasného uplatňovania svojich práv dojednaných v nájomnej zmluve č. 3/právne/2012, konal v rozpore so zmluvou Článok 6 ods. 2 písm. a) tejto zmluvy, ako aj s § 7 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Nájomná zmluva č. 205/právne/2010 (príloha č. 20) nadobudla platnosť a účinnosť dňa 15.06.2010. K nájomnej zmluve bol vypracovaný Dodatok č. 1, ktorý nadobudol účinnosť dňa 01.03.2012. Dodatkom bolo od 01.03.2012 zvýšené nájomné, ktorého úhrada bola dojednaná v dvoch splátkach. Kontrolou bolo zistené, že nájomca neuhradil nájomné od 01.07.2012 – 31.12.2012. Prenajímateľ zaslal nájomcovi výzvu na úhradu dňa 18.03.2013. Vo výzve uviedol nesprávny základ výšky nájomného, od ktorého sa odvíjala aj výška zmluvnej pokuty, ktorú mal nájomca uhradiť v zmysle zmluvných podmienok. Správny základ výšky nájomného, ktorý bol zmluvne dojednaný v Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve č. 205/právne/2010 za obdobie od 01.07.2013 predstavoval čiastku 615,60€ a nie 469,98€ tak, ako to prenajímateľ uvádza vo výzve. Sankčný úrok – zmluvná pokuta teda mal(a) byť vypočítaný(á) z čiastky 615,60€ a nie z čiastky 469,98€.

Z uvedeného je teda potrebné, aby prenajímateľ dodatočne dorubil zmluvnú pokutu zo správnej výšky nájomného, teda 615,60€.

Kontrolné zistenie č. 18:

Tým, že zamestnanec kontrolovaného subjektu vychádzal z nesprávneho základu nájomného pre výpočet zmluvnej pokuty v nájomnej zmluve č. 205/právne/2010, správca pohľadávky si nedostatočne plnil povinnosti pri ochrane majetku a jeho hospodárení, čím konal v rozpore s § 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Nájomná zmluva č. 363/právne/2010 príloha č. 21) je platná a účinná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami, čo je od 01.10.2010. predmet nájmu je nebytový priestor o výmere 56m² v k.ú. Strážov (Požiarna zbrojnica). Nájomné bolo v Článku 4 dojednané za 1€/ročne. Úhrada bola dojednaná na účet prenajímateľa najneskôr do 15-teho dňa prvého mesiaca kalendárneho roka. Kontrolou dokladov za kontrolované obdobie roka 2012 a prvého polroka roka 2013 nájomca neuhradil nájomné tak, ako bolo dojednané a úhrada nebola poukázaná na účet prenajímateľa ani do 30.6.2013. Nájomcovi nebola zaslaná ani výzva na úhradu dlžného nájomného.

Kontrolné zistenie č. 19:

Tým, že kontrolovaný subjekt nevyzval nájomcu na úhradu nájomného tak ako bolo zmluvne dojednané v nájomnej zmluve č. 363/právne/2010, kontrolovaný subjekt nekonal v súlade s Článkom 6 ods. 3 tejto zmluvy ako aj s § 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Nájomná zmluva č. 219/právne/2010 (príloha č. 22) zmluva nadobudla platnosť a účinnosť dňom 15.06.2010. K zmluve bol vypracovaný Dodatok č. 1, ktorý nadobudol účinnosť dňom 01.03.2012. Dodatkom bola upravená výška nájmu na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 146/2011. Úhrada bola dojednaná v dvoch splátkach a to k 30.6 príslušného roka a k 31.12. príslušného roka. Kontrolou dokladov sa zistilo, že nájomca neuhradil nájomné za celý rok 2012 ako aj prvý polrok roka 2013 kontrolovaného obdobia. Prenajímateľ zaslal nájomcovi výzvu na úhradu nedoplatku dňa 15.02.2013 na neuhradenú čiastku 432€ za obdobie od 01.07.2012 do 31.12.2012. Kontrolou dokladov však bolo zistené, že nájomca neuhradil zmluvne dojednané nájomné ani za obdobie od 01.01.2012 do 30.06.2012. Za toto obdobie nájomcovi nebola zaslaná výzva, aby si nájomca vzniknutý nedoplatok vysporiadal. Z predloženej dokumentácie kontrolný orgán zistil, že nájomca, s ktorým bola uzatvorená nájomná zmluva č. 219/právne/2010 si svoje povinnosti s pravidelnou úhradou nájomného neplnil ani v predchádzajúcich rokoch, to znamená, že ani v roku 2011 a 2010. Kontrolný orgán opakovane uvádza, že v Článku 6 ods. 2 písm. a) tejto zmluvy je dojednané, že prenajímateľ, je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného viac ako 60 dní. Kontrolný orgán uvádza, že kontrolovaný subjekt nepostupoval podľa uvedeného ustanovenia zmluvy, čím sa zvyšovala dlžná čiastka.

Kontrolné zistenie č. 20:

Tým, že kontrolovaný subjekt nevypovedal nájomnú zmluvu č. 219/právne/2010 aj napriek tomu, že nájomca si neplnil povinnosti úhrady nájomného vyplývajúce zo zmluvy, zvyšovala sa dlžná čiastka nájomného, ktoré mal nájomca uhradiť, kontrolovaný subjekt nepostupoval v súlade s Článkom 6 ods. 2 písm. a) nájomnej zmluvy. Takýmto konaním tiež došlo k porušeniu § 7 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Nájomná zmluva č. 272/právne/2011 (príloha č. 23) podľa Článku 7 ods. 2 je táto účinná od 01.07.2011. Dodatkom č. 1 účinným od 01.03.2012 bolo zvýšené nájomné na základe Uznesenia MZ č. 146/2011. Kontrolou úhrad kontrolný orgán zistil, že nájomca neuhradil nájomné za obdobie roka 2012 a ani prvého polroka 2013. Výzva na úhradu v roku 2012 bola odoslaná dvakrát a to listom zo dňa 19.03.2012 za neuhradené nájomné druhej splátky teda od 01.07.2011 v celkovej výške 525€ (výška nájmu bez zmluvnej pokuty) a druhá výzva bola odoslaná listom zo dňa 09.08.2012 za prvú splátku roka 2012 teda od 01.01.2012 do 30.06.2012. Z dokladov, ktoré mal kontrolný orgán k dispozícii nájomcovi nebola odoslaná výzva za obdobie od 01.07.2012 – druhá splátka a za obdobie od 01.01.2013 do 30.6.2013. Tým, že kontrolovaný subjekt aj napriek skutočnosti, že nájomca opakovane neuhrádzal nájomné viac ako 60 dní, kontrolovaný subjekt neukončil s nájomcom nájomný vzťah, čím dochádza k navyšovaniu pohľadávky na nájomnom.

Kontrolné zistenie č. 21:

Tým že kontrolovaný subjekt aj napriek skutočnosti, že nájomca aj napriek výzvam na úhradu nájomné neuhradil a kontrolovaný subjekt neukončil nájomný vzťah s týmto nájomcom konal v rozpore s Článkom 6 nájomnej zmluvy č. 272/právne/2011 v nadväznosti na § 7 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Nájomná zmluva č. 395/právne/2010 (príloha č. 24) nadobudla účinnosť dňa 02.08.2010. Kontrolou finančného plnenia nájmu kontrolný orgán uvádza, že bolo prekontrolované obdobie rokov 2012 a prvý polrok roka 2013. V Článku 4 ods. 1 nájomnej zmluvy je dojednané, že nájomca je povinný poukazovať prenajímateľovi na jeho účet mesačné preddavky za nájomné a služby spojené s užívaním nebytových priestorov do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca však tento termín nedodrжал ani v jednom prípade, avšak nájomné za kontrolované obdobie bolo uhradené. Prenajímateľ si v tomto prípade neuplatnil voči nájomcovi úrok z omeškania 0,05% za každý deň omeškania tak, ako je to uvedené v Článku 4 ods. 3 nájomnej zmluvy.

Nájomná zmluva č. 75/právne/2006 – platná od 01.05.2006 kontrolou dokladov kontrolný orgán vyhodnocuje, že za obdobie rokov 2012 a prvý polrok 2013 nebolo uhradené nájomné tak, ako to bolo dojednané v Čl. III. tejto zmluvy vo výške 1€. V zmluve nie je dojednaný sankčný úrok v prípade neuhradenia, prípadne omeškania výšky nájmu.

Kontrolné zistenie č. 22:

Tým, že kontrolovaný subjekt nevyzval nájomcu na úhradu nájmu, ktoré podľa Čl. III. nájomnej zmluvy č. 395/právne/2010 bolo splatné vždy do 15-teho januára príslušného roka a toto nájomné nebolo uhradené za rok 2012 a ani do konca prvého polroka roka 2013 postupoval v rozpore s § 7 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Rok 2013

Nájomná zmluva č. 92/právne/2013 (príloha č. 25) účinná od 1.4.,2013. V Článku 3 bola dojednaná výška nájomného na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 146/2011. Úhrada nájomného bola dojednaná v dvoch splátkach a to k 30.6. príslušného roka a k 31.12. príslušného roka. Nájomné za obdobie od 01.04.2013 – 31.12.2013 predstavovalo alikvotnú čiastku v celkovej sume 792€, ktorú bolo dojednané uhradiť v dvoch splátkach tak, ako je uvedené vyššie. Kontrolou dokladov kontrolný orgán zistil, že nájomca výšku nájomného, ktorá mu bola stanovená uhradiť v prvej splátke vo výške 264€ k 30.06.2013 neuhradil. Tým, že nájomca nehradil nájomné v stanovenom termíne, došlo zo strany nájomcu k porušeniu zmluvných podmienok uvedených v Článku 3 ods. 3 Nájomnej zmluvy č. 92/právne/2013. V prípade, že nájomca bude v omeškaní so zmluvne dohodnutou platbou, prenajímateľ má právo zaslať výzvu na úhradu nedoplatku za podmienok dojednaných v Článku 5 – Zmluvná pokuta tejto zmluvy. Kontrolnému orgánu nebol predložený doklad, teda Výzva na úhradu, preukazujúci

uplatnenie si nárokov vyplývajúcich zo zmluvy č. 92/právne/2013 Článku 5 – Zmluvná pokuta. Na základe uvedeného prenajímateľ, teda Mesto Žilina, nevyužil zmluvne dojednané podmienky uvedené v zmluve (Článok 5 Nájomnej zmluvy č. 92/právne/2013), teda nedostatočne chránil svoj majetok a tak mesto nepostupovalo v súlade s § 7 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“), podľa ktorého orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol obci zverený, v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia. Nájomca s ktorým bola uzatvorená nájomná zmluva je v omeškaní viac ako 60 dní, čo by zakladalo dôvod na tom aby bolo zo strany prenajímateľa využité ustanovenie Článku 6 ods. 2 písm. a) Nájomnej zmluvy č. 92/právne/2013.

Kontrolné zistenie č. 23:

Tým, že prenajímateľ, teda Mesto Žilina, nevyužil zmluvne dojednané podmienky uvedené v zmluve v Článku 5 Nájomnej zmluvy č. 92/právne/2013 a preukázateľne si neuplatnil zmluvnú pokutu, nedostatočne chránil svoj majetok a tak kontrolovaný subjekt nepostupoval v súlade s § 7 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, podľa ktorého orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol obci zverený, v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.

5. Záver

Kontrola nájomných zmlúv bola zameraná na formálnu a obsahovú stránku s prepojením na stav, ako mesto hospodári so svojim majetkom, ktorý dočasne nepotrebuje na plnenie svojich úloh. Boli prekontrolované nájomné zmluvy, ktorých predmetom bol prenájom pozemkov a nebytových priestorov. Prekontrolované boli:

1. nájomné zmluvy na pozemky: a) pod letnými terasami,
b) pod predajnými stánkami,
c) na Námestí Andreja Hlinku,
d) pod obojstranné reklamné zariadenia City Light.
2. nájomné zmluvy na nebytové priestory

Z celkového počtu prekontrolovaných viac ako cca 83 nájomných zmlúv kontrolný orgán identifikoval celkom 23 kontrolných zistení. Tieto sa týkali porušenia hlavne § 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, ustanovení Občianskeho zákonníka ba aj zistení, že kontrolovaný subjekt nevyužil všetky právne prostriedky ktoré boli v zmluve dojednané alebo ktoré v zmluve mal dojednať. V nižšie uvedenej tabuľke je rozpracovaný prehľad porušení, ku ktorým došlo zo strany kontrolovaného subjektu.

Z tohto prehľadu je zrejmé, že celkový počet kontrolných zistení nie je totožný so súčtom porušení podľa uvedeného legislatívneho rozdelenia. Je to z dôvodu, že v kontrolných zisteniach uvedených pod číslami 2, 3, 7,12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23 sú uvedené dve legislatívne porušenia.

Súhrn porušení ustanovení jednotlivých zákonov

Celkový počet kontrolných zistení	§ 47 a) ods. 1 zák. 546/2010 Z.z., OZ	Nedodržanie zmluvných podmienok	§ 7 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí	§ 3 a § 4 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. Pries.	§ 9 zák. č. 502/2001 o finančnej kontrole a vnútornom audite
23	2x	11x	16x	5x	1x

Kontrolný orgán vyhodnocuje, že kontrolovaný subjekt neprehodnocuje hlavne skôr uzatvorené nájomné zmluvy vo vzťahu k finančnému plneniu, to znamená, že neprehodnotil výšku nájmu ani z titulu valorizácie za celé trvanie nájmu, pričom v niektorých prípadoch je to aj viac ako 20 rokov keď nedošlo k prehodnoteniu zmluvných podmienok. Je preto potrebné, aby vlastník (prenajímateľ) si v nájomnej zmluve upravil možnosť intervalov každoročnej úpravy výšky nájomného v nájomných zmluvách minimálne o oficiálne priznanú mieru inflácie v súlade s § 7 ods. 2 zákona o majetku obcí.

Tiež je potrebné klásť dôraz na dojednané zmluvné pokuty. Zmluvnou pokutou možno vylúčiť spory o náhradu škody, ktoré by inak mohli vzniknúť. Pokutu možno dohodnúť tak pre prípad nesplnenia zmluvnej povinnosti vôbec, ako aj pre prípad porušenia akejkoľvek inej zmluvnej povinnosti.

Je potrebné, aby boli nájomné zmluvy uzatvárané v súlade s platnou legislatívou, hlavne čo sa týka výšky nájmu, ako aj dojednanie ostatných ustanovení zmluvy. Uzatváraním nájomných zmlúv bez aplikácie § 9a) ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí by mohlo byť posudzované aj ako obchádzanie zákona. Stanovenie výšky nájomného napr. 1€/rok, môže byť tiež posudzované ako nerovnaké vytvorenie podmienok zo strany mesta pre podnikateľské subjekty a zvýhodňovanie úzkej skupiny podnikateľských subjektov na dosahovanie zisku pri rovnakej komodite na jeho území, pričom podnikateľský subjekt užíva majetok mesta za mimoriadne zvýhodnenú cenu a berie z neho úžitky len podnikateľský subjekt a mesto nie.

Kontrolný orgán dáva kontrolovanému subjektu do pozornosti, že orgány obce sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať.

Dodatok č. 1 k Správe č. 25/2013 o výsledku následnej finančnej kontroly

Kontrolovaný subjekt bol osobne oboznámený so Správou č. 25/2013 dňa 17.02.2014. V súlade s § 14 ods. 1 písm. c) a ods. 2 písm. e) zákona NR SR č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite bol kontrolovaný subjekt oprávnený písomne sa vyjadriť ku kontrolným zisteniam uvedeným v správe a podať námietky v lehote do 5 pracovných dní, ktoré mal doručiť na ÚHK MsÚ v Žiline. Listom zo dňa 19.02.2014 kontrolovaný subjekt podal námietky k Správe č. 25/2013 zo dňa 12.02.2014 ku kontrolným zisteniam, ktoré kontrolný orgán uviedol v Správe č. 25/2013 zo dňa 12.02.2014. Svoje námietky kontrolovaný subjekt podal ku kontrolným zisteniam č. 14, 16, 18, 19, 20, 22 a 23.

Preverení námietok a postupným dokladaním dokumentov zo strany kontrolovaného subjektu sa kontrolný orgán dozvedel nové skutočnosti, o ktorých počas výkonu kontroly nevedel a kontrolovaný subjekt mu ich neposkytol. Na základe týchto skutočností sa v súlade s § 20 zákona č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov vypracoval Dodatok č. 1 k Správe č. 25/2013 ku kontrolnému zisteniu č. 18. Námietky ku kontrolným zisteniam číslo 14, 16, 19, 20, 22 a 23 kontrolný orgán vyhodnotil ako neopodstatnené.

Kontrolný orgán uvádza, že všetky tieto informácie, ktoré tvorili základ na vypracovanie Dodatku č. 1 k Správe č. 25/2013 boli kontrolnému orgánu predložené až po vypracovaní Správy č. 25/2013 a ukončení zisťovania, ako aj po oboznámení sa s výsledkom správy. Predmetné doklady boli predkladané postupne aj napriek tomu, že sa kontrolovaný subjekt vyjadril, že odovzdal všetky doklady súvisiace s výkonom kontroly.

Na základe preverenia námietky ku kontrolnému zisteniu č. 18, kde boli postupne doložené doklady po oboznámení sa s výsledkom kontroly, na základe ktorých vyšli najavo nové skutočnosti o ktorých kontrolný orgán počas výkonu kontroly nevedel, a ktoré ani v čase oboznamovania sa so správou ešte neboli jednoznačne známe, upravuje sa správa o výsledku následnej finančnej kontroly č. 25/2013 nasledovne:

1. Na strane č. 16 sa vypúšťa text:

Nájomná zmluva č. 205/právne/2010 (príloha č. 20) nadobudla platnosť a účinnosť dňa 15.06.2010. K nájomnej zmluve bol vypracovaný Dodatok č. 1, ktorý nadobudol účinnosť dňa 01.03.2012. Dodatkom bolo od 01.03.2012 zvýšené nájomné, ktorého úhrada bola dojednaná v dvoch splátkach. Kontrolou bolo zistené, že nájomca neuhradil nájomné od 01.07.2012 – 31.12.2012. Prenajímateľ zaslal nájomcovi výzvu na úhradu dňa 18.03.2013. Vo výzve uviedol nesprávny základ výšky nájomného, od ktorého sa odvíjala aj výška zmluvnej pokuty, ktorú mal nájomca uhradiť v zmysle zmluvných podmienok. Správny základ výšky nájomného, ktorý bol zmluvne dojednaný v Dodatku č. 1 k nájomnej zmluve č. 205/právne/2010 za obdobie od

01.07.2013 predstavoval čiastku 615,60€ a nie 469,98€ tak, ako to prenajímateľ uvádza vo výzve. Sankčný úrok – zmluvná pokuta teda mal(a) byť vypočítaný(á) z čiastky 615,60€ a nie z čiastky 469,98€.

Z uvedeného je teda potrebné, aby prenajímateľ dodatočne dorubil zmluvnú pokutu zo správnej výšky nájomného, teda 615,60€.

Kontrolné zistenie č. 18:

Tým, že zamestnanec kontrolovaného subjektu vychádzal z nesprávneho základu nájomného pre výpočet zmluvnej pokuty v nájomnej zmluve č. 205/právne/2010, správca pohľadávky si nedostatočne plnil povinnosti pri ochrane majetku a jeho hospodárení, čím konal v rozpore s § 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

A nahrádza sa novým textom:

Podľa priloženého dokumentu Zoznam pohybov v analytickom členení účtu 000319 bola preúčtovaná čiastka 672,12€ dňa 11.05.2010. Nájomná zmluva medzi týmito subjektmi bola podpísaná dňa 15.06.2010, kedy nadobudla platnosť a účinnosť.

Podľa písomného stanoviska, ktoré bolo doručené dňa 21.02.2014 sa v r. 2010 prepracúvali všetky nájomné zmluvy pod stánkami (z dôvodu znižovania nájomného). Novou nájomnou zmluvou č. 205/2010 s PREKAN, s.r.o. bola zrušená stará nájomná zmluva č. 172/2005 a to dňom účinnosti novej nájomnej zmluvy. Kontrolovaný subjekt ďalej uvádza cit.: „Nájomná zmluva č. 205/2010 v zmysle ustanovenia Čl. 7 ods. 5 NZ 205/2010 bola účinná dňom 15.06.2010, podľa toho istého ustanovenia mal nájomca uhradiť nájomné za mesiace 4. – 12. 2010 v alikvotnej čiastke 526,50€. Z uvedeného ustanovenia taktiež a contrario vyplýva, že v období 1. – 3. 2010 (čo predstavuje 224,05€) sa uplatňovalo nájomné podľa NZ 172/2005.“

Kontrolovaný subjekt ďalej vo svojom stanovisku uvádza, že nájomca uhradil nájomné vopred za celý rok ešte podľa starej zmluvy dňa 11.05.2010 vo výške 896,20, t.j. ešte pred podpisom novej nájomnej zmluvy. **Po odpočítaní správneho predpisu za 1 – 3 mesiac vo výške 224,05 bol rozdiel (zostatok) vo výške 672,12 zo starej zmluvy preúčtovaný na novú zmluvu.**

Kontrolný orgán k tejto celej veci uvádza, že tým, že bola uzatvorená nová nájomná zmluva, nastal nový nájomný vzťah, aj keď sa jedná o toho istého nájomcu. To znamená, že všetky záväzky a pohľadávky súvisiace a patriace k predchádzajúcemu zmluvnému vzťahu, teda zo zmluvy č. 172/2005 mali byť jednoznačne vysporiadané ihneď po ukončení tohto zmluvného vzťahu. Ak sa prenajímateľ a nájomca dohodli na vzájomnom zápočte záväzkov a pohľadávok vyplývajúcich zo starej nájomnej zmluvy a tento mal tvoriť určitý preddavok na nový nájomný vzťah, mal byť o tom vykonaný písomný záznam, dohoda a pod.. Tiež malo byť zmluvne dojednané do akej doby bude tento stav účtovne vysporiadaný, akým spôsobom a podobne. Kontrolnému orgánu ani po dožiadaní nebolo preukázané, či k takejto vzájomnej dohode aj došlo.

Kontrolný orgán tiež kontrolovaný subjekt upozorňuje na skutočnosť, že podľa § 8 ods. 1 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve účtovná jednotka je povinná viesť účtovníctvo správne, úplne preukázateľne, zrozumiteľne a spôsobom zaručujúcim trvanlivosť účtovných dokladov.

Zrozumiteľnosť účtovníctva je vymedzená ako schopnosť jednotlivu aj v súvislostiach spoľahlivo určiť obsah účtovných prípadov v súvislosti s použitými účtovnými metódami a zásadami.

V nadväznosti na § 6 citovaného zákona účtovný doklad má v účtovníctve funkciu, že dokladuje zápis v účtovných knihách, pričom je dôležité si uvedomiť, že v účtovných knihách nemôže byť vykonaný žiadny zápis bez doloženia dokladom.

Kontrolný orgán k danej veci ďalej uvádza, že môže v tomto prípade ísť aj o jednostranný právny úkon, avšak druhá strana o tejto skutočnosti musí byť informovaná a tento doklad musí účtovná jednotka viesť vo svojej evidencii.

Kontrolný orgán uvádza, že všetky tieto informácie, ktoré tvorili základ na vypracovanie dodatku k správe č. 25/2013 boli kontrolnému orgánu predložené až po vypracovaní tejto správy a ukončení zisťovania, ako aj po prerokovaní správy. Predmetné doklady boli predkladané postupne aj napriek tomu, že sa kontrolovaný subjekt vyjadril, že odovzdal všetky doklady súvisiace s výkonom kontroly.

Kontrolné zistenie č. 18

Tým, že kontrolovaný subjekt preúčtoval preplatok vo výške 671,12€ z predchádzajúceho zmluvného vzťahu (zmluva č. 172/2005) vo forme vzájomného zápočtu, bez akéhokolvek účtovného dokladu preukazujúceho vznik tejto skutočnosti postupoval v rozpore s § 8 ods. 1 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, kde účtovná jednotka je povinná viesť účtovníctvo správne, úplne preukázateľne, zrozumiteľne a spôsobom zaručujúcim trvanlivosť účtovných dokladov, v nadväznosti na § 6 toho istého zákona.

Na základe zmeny textácie na strane 16 a nahradenie nového textu má vplyv aj na výslednú tabuľku súhrnu porušení ustanovení jednotlivých zákonov nasledovne:

2. Na strane č. 20 sa vypúšťa tabuľka Súhrn porušení ustanovení jednotlivých zákonov

Súhrn porušení ustanovení jednotlivých zákonov					
Celkový počet kontrolných zistení	§ 47 a) ods. 1 zák. 546/2010 Z.z., OZ	Nedodržanie zmluvných podmienok	§ 7 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí	§ 3 a § 4 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebyt. pries.	§ 9 zák. č. 502/2001 o finančnej kontrole a vnútornom audite
23	2x	11x	16x	5x	1x

A nahrádza sa novou tabuľkou:

Súhrn porušení ustanovení jednotlivých zákonov						
Celkový počet kontrolných	§ 47 a) ods. 1 zák.	Nedodržanie zmluvných podmienok	§ 7 zák. č. 138/1991	§ 3 a § 4 zákona č. 116/1990	§ 9 zákona č. 502 o finančnej	§ 8 ods. 1 zákona č. 431/2002 Z.

zistení	546/2010 Z. z. OZ		Zb. o majetku obcí	Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov	kontrole a vnútornom audite	z. o účtovníctve v nadväznosti na § 6 tohto zákona
23	2x	11x	15x	5x	1x	1x

Ostatné časti Správy č. 25/2013 o výsledku následnej finančnej kontroly ostávajú nezmenené.

2. Poverenie č. 28/2013 - Správa č. 28/2013

Kontrolovaný subjekt: Materská škola, Dedinská 1/1, 010 01 Žilina

Predmet kontroly: Kontrola vedenia a nakladania s pokladničnou hotovosťou v zmysle zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, NR SR č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, interných predpisov v rozpočtovej organizácii v zriaďovateľskej pôsobnosti Mesta Žilina.

Kontrolované obdobie: Od 01.01. 2012 do 31.12. 2012

Kontrolné zistenia:

Kontrolné zistenie č.1:

Tým, že kontrolovaný subjekt v úvode svojej internej smernice č. 03/2012 Vedenie pokladne uviedol, že smernica je vypracovaná v zmysle Opatrenia MF SR z 11. decembra 2003 č. 24501/200392, odkazuje tak na neplatné opatrenie v tom, že toto opatrenie bolo od 1. januára 2008 nahradené Opatrením MF SR z 8. augusta 2007, č. MF 16786/2007-31, ktorým sa stanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre rozpočtové organizácie, štátne fondy, príspevkové organizácie, obce a vyššie územné celky.

Kontrolné zistenie č.2:

Tým, že kontrolovaný subjekt neaktualizoval v Čl. 2 Školského poriadku materskej školy uvedené neplatné všeobecne záväzné nariadenia Mesta Žilina, ako aj výšku príspevku za pobyt dieťaťa v MŠ a príspevok na stravovanie dieťaťa v MŠ, táto interná norma v Čl. 2 nebola v súlade v kontrolovanom období s platnými VZN č. 12/2011, VZN č. 17/2012, VZN č. 17/2011, VZN č. 11/2012.

Kontrolné zistenie č. 3:

Tým, že kontrolovaný subjekt mal dňa 27.12.2012 denný zostatok pokladničnej hotovosti vo výške 2 136,28 € a dňa 28.12.2012 vo výške 1 271,92 €, porušil Čl. 2, ods. 2 Internej smernice č. 03/2012 Vedenie pokladne v tom, že denný limit pokladničnej hotovosti prekročil dňa 27.12. 2012 o 1 736,28 eur a dňa 28.12. 2012 o 871,92 eur.

Záver:

Následná finančná kontrola v Materskej škole, Dedinská 1/1, 010 01 Žilina, bola zameraná na kontrolu správnosti vedenia a nakladania s pokladničnou hotovosťou v zmysle zákona 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a zákona č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v zmysle všeobecne záväzných nariadení Mesta Žilina a interných smerníc MŠ dedinská 1/1, 010 01 Žilina v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta Žilina.

Následná finančná kontrola bola vykonaná v dňoch 09. 12. 2013 až 09. 01. 2014. Na základe porovnania skutočností vzniknutých v kontrolovanom období v kontrolovanom subjekte s postupmi definovanými vo vyššie uvedených právnych predpisoch boli klasifikované 4 kontrolné zistenia, zhrnuté v nasledujúcej tabuľke č. 1.

Zhrnutie kontrolných zistení

Tabuľka č.1 Zhrnutie kontrolných zistení

<i>Oblasť</i>	<i>Zákonná úprava</i>	<i>Počet zistení</i>
Kontrola vnútorných predpisov	Interná smernica č. 03/2012	1
	Vedenie pokladne Školský poriadok materskej školy	1
Kontrola vedenia a nakladania s pokladničnou hotovosťou	Interná smernica č. 03/2012	1
Spolu		3

3. Poverenie č. 30/2013 - Správa č. 30/2013

Kontrolovaný subjekt: Materská škola, Trnavská 2993/21, 010 08 Žilina

Predmet kontroly: Kontrola vedenia a nakladania s pokladničnou hotovosťou v zmysle zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, NR SR č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, interných predpisov v rozpočtovej organizácii v zriaďovateľskej pôsobnosti Mesta Žilina.

Kontrolované obdobie: Od 01.01.2012 do 31.12.2012

Kontrolné zistenia:

Kontrolné zistenie č.1:

Tým, že kontrolovaný subjekt nemá so zamestnancom zodpovedným za vedenie pokladničnej agendy uzatvorenú dohodu o hmotnej zodpovednosti, nedodrжал tak nariadenie Článku 5 interného predpisu Poriadok obehu účtovných dokladov v Materskej škole Trnavská 2993/21 v Žiline.

Kontrolné zistenie č.2:

Tým, že kontrolovaný subjekt v Čl. 2 Školského poriadku materskej školy uvádza neplatné všeobecne záväzné nariadenia Mesta Žilina ako aj neaktualizovanú výšku príspevku za pobyt dieťaťa v MŠ a príspevku na stravovanie dieťaťa v MŠ, táto interná norma nie je v súlade s platnými VZN č. 12/2011, VZN č. 17/2012, VZN č. 17/2011, VZN č. 11/2012.

Kontrolné zistenie č. 3

Tým, že kontrolovaný subjekt nezabezpečil na pokladničných dokladoch uvedených v tabuľke 1 podpisový záznam osoby zodpovednej za zaúčtovanie účtovného prípadu a neuviedol účty, na ktorých sa účtovný prípad zaúčtoval, došlo k porušeniu § 10 ods. 1 písm. f) a písm. g) zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

Záver:

Následná finančná kontrola v Materskej škole, Trnavská 2993/21, 010 08 Žilina bola zameraná na kontrolu správnosti vedenia a nakladania s pokladničnou hotovosťou v zmysle zákona 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a zákona č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v zmysle všeobecne záväzných nariadení Mesta Žilina a interných smerníc MŠ Trnavská 2993/21, 010 08 Žilina v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta Žilina.

Následná finančná kontrola bola vykonaná v dňoch 18. 12. 2013 až 23. 01. 2014. Na základe porovnania skutočností vzniknutých v kontrolovanom období v kontrolovanom subjekte

s postupmi definovanými vo vyššie uvedených právnych predpisoch boli klasifikované 3 kontrolné zistenia, zhrnuté v nasledujúcej tabuľke č. 2:

Zhrnutie kontrolných zistení

Tabuľka č.2 Zhrnutie kontrolných zistení

Oblasť	Zákonná úprava	Počet zistení
Kontrola vnútorných predpisov	Poriadok obehu účtovných dokladov na Materskej škole Trnavská 2993/21 v Žiline	1
	Školský poriadok MŠ Trnavská 2993/21, 010 08 Žilina	1
Kontrola vedenia a nakladania s pokladničnou hotovosťou	§ 10 ods. 1 písm. f) a písm. g) zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov	1
Spolu		3

4. Poverenie č. 1/2014 – Záznam č. 1/2014

Kontrolovaný subjekt: Mestský úrad v Žiline

Predmet kontroly: Kontrola stavu pokladničnej hotovosti v pokladniciach EURO Mestského úradu v Žiline.

Kontrolované obdobie: 22.01.2014

Vykonanou kontrolou neboli zistené nedostatky.