

Vážené pani poslankyne, vážení páni poslanci,
v súlade s ustanovením § 18f, ods. 1, písmeno d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení,
predkladám správu o výsledku kontroly ukončenej ku dňu 22. augusta 2014.

Správa č. 05/2014
z kontroly bežných príjmov – z prenajatých budov, priestorov a objektov podpoložka 212 003
v rokoch 2012 a 2013.

Kontrola bola vykonaná na základe plánu kontrolnej činnosti na 1. polrok 2014 schváleného na Obecnom zastupiteľstve v Sučanoch 19.12.2013 a následného poverenia na vykonanie kontroly č. 05/2014 vydaného hlavným kontrolórom obce Sučany dňa 14.3.2014.

Kontrolovaný subjekt: Obec Sučany, Obecný úrad, Nám. SNP 31, Sučany
Kontrolované obdobie: roky 2012 a 2013
Dátum kontroly: od 14.3.2014 do 13.8.2014
Miesto kontroly: Obecný úrad, Nám. SNP 31, Sučany
Kontrolu vykonal : Ing. Vladimír Plžik
Predmet kontroly: **Kontrola bežných príjmov – z prenajatých budov, priestorov a objektov podpoložka 212 003 v rokoch 2012 a 2013.**

Hlavný kontrolór vykonal kontrolu v súlade s ustanovením § 18d zákona o obecnom zriadení č. 369/1990 Z.z. v znení neskorších predpisov /ďalej len v.z.n./ a ustanovením § 11 zákona o finančnej kontrole a vnútornom audite č. 502/2001 Z.z. v.z.n. .

Kontrola bola zameraná na hospodárenie s verejnými finančnými prostriedkami obce Sučany v oblasti naplňovania príjmovej časti rozpočtu obce v položke 212 003 - príjmy z prenájmov budov, priestorov a objektov za roky 2012 a 2013, okrem prenájmov za cintorínske miesta.

Kontrolou zistené skutočnosti

Pri uzatváraní nájomných zmlúv a hospodárení s nebytovými priestormi sú pre pracovníkov obce záväzné ustanovenia zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov č. 116/1990 Zb. v.z.n., § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v.z.n., Občianskeho zákonníka, zákona o cenách č.18/1996 Z.z. v.z.n. ako aj podmienky uvedené vo VZN č. 7/2009 o hospodárení s majetkom obce Sučany.

Príjem z prenájmov uvedený v položke 212 003 /okrem cintorínskych poplatkov/ bol nasledovný :

	2012	2012		2013	2013	
	plán	skutočnosť	%	plán	skutočnosť	%
Príjem z prenájmov /v €/	11.377,-	8.737,57	76,8	8.758,-	8.165,37	93,2

V roku 2012 aj v roku 2013 bolo celkovo platných 15 uzatvorených nájomných zmlúv s 15 nájomcami nebytových priestorov, pozemkov alebo iných nebytových nehnuteľností /stĺpy, autobusové zastávky/ obce Sučany. Príjmy, ktoré neboli evidované na účte obce Sučany do dátumu splatnosti sú vedené ako pohľadávky a vymáhať ich má príslušný referent prípadne prednosta OcU prostredníctvom právnej služby OcU. V súčasnosti sa jedná najmä o pohľadávku vzniknutú na základe nájomnej zmluvy s p. **M. M.** na prenájom časti ŠD bola uzavretá 17.7.2009. Tento nájom bol ukončený dohodou zo dňa 31.12.2012 č. 40/2013 k 31.12.2012. Na dlžnú sumu 4.484,50 € je

vydaný platobný rozkaz č. 1Rob/553/2013 z 23.9.2013. Druhou evidovanou podlžnosťou voči obci je dlh vzniknutý na základe nájomnej zmluvy s p. **M. F.** na prenájom potravín v Hrabínach z 31.7.2009. Tento nájom bol ukončený dohodou o skončení nájmu zo dňa 21.11.2012 č. 120/2012 k 30.11.2012. Podľa tejto dohody p. F. mala uhradiť a aj uhradila svoj dlh na nájmomnom vo výške 1.380,26 €, v tejto dohode však nie je riešená dlžná suma 153,31 €, ktorá vznikla na dlhu na nájmomnom za roky 2011 a 2012 a ktorá je aj v súčasnosti evidovaná ako dlh p. F. voči obci. Dňa 15.8.2014 bola zaslaná menovanej výzva na úhradu dlžnej čiastky

Vystavené faktúry obcou Sučany za nájom ako aj za úhrady energií v kontrolovaných prípadoch spĺňali náležitosti účtovných dokladov v zmysle zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších noviel ako aj, pri vykonaní predbežnej finančnej kontroly, zákona o finančnej kontrole a vnútornom audite 502/2001 Z.z. v znení neskorších noviel. Každá z vystavených faktúr sa odvoláva na realizovanú predbežnú finančnú kontrolu, ktorá bola vyhotovená na kontrolnom liste k uzatvorenej nájomnej zmluve.

Hlavný kontrolór skontroloval predložené nájomné zmluvy za roky 2012 a 2013 spolu s vystavenými faktúrami za prenájom nebytových priestorov a pozemkov s nasledovnými zisteniami:

Nájomná zmluva č. 71/2010 s p. **V. M.** z 5.5.2010 na prenájom pozemku bola uzavretá na základe uznesenia OZ 02/2010 E5 z 28.4.2010 na dobu 10 rokov. V súlade s uznesením bola dohodnutá suma 0,80 €/m². Ako dôvod hodný osobitného zreteľa bola schválená nájomná zmluva č. 2/2013 s **V. M.** na OZ 12.9.2012 č. uznesenia 6/2012 D6, pričom prenájom pozemku sa uskutočňuje za účelom vykonávania kosenia, údržby a starostlivosti o zeleň na pozemku zaťaženého vedeniami inžinierskych sietí, inak pre obec nevyužiteľného. Podobne aj nájomná zmluva s **PMP Truck** bola schválená na OZ 17.4.2013 č. 4/2013 C4 ako dôvod hodný osobitného zreteľa a to z toho dôvodu, že prenájom sa uskutočňuje za účelom vykonávania parkovania motorových záchranných vozidiel a havarovaných vozidiel pochádzajúcich z nehôd. Uvedenú činnosť nájomca prevádzkuje v rámci integrovaného záchranného systému, ktorý je určený na odstraňovanie prekážok v cestnej premávke Žilinského samosprávneho kraja. Okrem toho PMP Truck zabezpečuje aj zimnú údržbu verejných priestranstiev a úpravu verejnej zelene na Ul. Kalinčiakova.

Nájomná zmluva s p. **A Ch.** na prenájom časti parcely KN-C 932 o výmere 10,7 m² /z toho 6,5 m² zastavaných/ za účelom umiestnenia stánku novinovej služby bola uzavretá 31.7.1996 na sumu 3.830,- Sk ročne, dodatkom č. 2 z 1.8.2005 /97/2005/ bol upravený nájom na 4.000,- Sk /132,78 €/ročne.

OZ uznesením č. 5/2009 C25 z 24.6.2009 odsúhlasilo prenájom časti ŠD p. M.M. , následne OZ uznesením č. 3/2001 C11 z 22.6.2011 znížilo výšku nájmu od 1.7.2011 na 150 € mesačne t.j. 1800 € ročne, čo predstavovalo nájom 8,09 €/m²/rok.

Zmluva s firmou Vego Marketing bola uzavretá na jeden mesiac od 14.1.2012 do 13.2.2012 na prenájom skiel na autobusových zastávkach v obci za účelom vylepenia reklamných fólií s motívom Tesco

Účelom zmluvy o nájme s p. M. K. bolo používanie jednej miestnosti ako vzorkovni kytíc, vencov a truhiel a dvoch chladiacich zariadení v dome smútku na uloženie zosnulých. Za uvedené bola stanovená výška nájmu za uskladnenie zosnulého, ktorý nemal trvalý pobyt v Sučanoch vo výške 8,30 €/deň a za miestnosť 10,- €/mesiac. Zmluva bola ukončená výpoveďou zo strany obce k 31.11.2013.

Nájomné zmluvy na pozemky aj na nebytové priestory platné aj v súčasnosti sú uzavreté na dobu neurčitú okrem zmlúv s p. U. /platná do 31.12.2014/, p. D. /do 31.12.2014/ a p. M. /do 30.4.2020/. Podľa § 18 ods. 4 VZN obce Sučany č. 7/2009 o hospodárení s majetkom obce v prípade nehnuteľných vecí a pozemkov „na uzatvorenie zmluvy o nájme je potrebný súhlas OZ v prípade ak

a/ sa nájomná zmluva uzatvára na dobu určitú na viac ako 1 rok a po b/ sa jedná o nájom pozemku na nepodnikateľské účely s výmerou prekračujúcou 300 m²“.

V prípade ustanovenia a/ t.j. pri povinnom súhlase OZ pri uzatvorení nájomnej zmluvy na dobu určitú viac ako jeden rok, VZN nerieši situáciu pri uzatvorení nájomnej zmluvy na dobu neurčitej, pričom podľa ods. 3 sa zmluvy o nájme majú uzatvárať spravidla na dobu neurčitú /?/.

V prípade ustanovenia b/ t.j. pri povinnom súhlase OZ pri nájme pozemku na nepodnikateľské účely s výmerou prekračujúcou 300 m², paradoxne, nie je vo VZN riešená situácia, čo s nájmi pozemkov na podnikateľské účely.

Od 1.7.2009 je platné novelizované ustanovenie § 9a ods. 9 zákona o majetku obcí č. 138/1991, podľa ktorého:

(9) Ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci okrem

a) hnutelnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,

b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,

c) pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov. Ustanovenie ods. c/ bolo od 1.1.2011 novelizované, doplnené a upresnené nasledovne: „pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby“.

Z uvedeného vyplýva, že po 1.7.2009 obec pri uzatváraní dlhodobějších nájomných zmlúv bola povinná postupovať v zmysle týchto ustanovení t.j. buď musí preukázať, že prenecháva predmet nájmu 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 alebo nájom by mal schvaľovať OZ ako prípad hodný osobitného zreteľa, po 1.1.2011 aj s predchádzajúcim zverejnením. V rozpore s týmto boli teda uzatvorené nájomné zmluvy s týmito subjektmi: S., K., D., U. a S.

Z prehľadu je zrejmé, že poloha je pri určení nájmu rozhodujúca. Z pohľadu služieb je najzaujímavejšia lokalita pri hlavnej ceste, pri ktorej je situovaný v súčasnosti predaj ovčích výrobkov. Nájmy v centre obce a širšom centre obce sú porovnateľné.

Uzatvárané nájomné zmluvy sa majú riadiť podmienkami uvedenými vo VZN obce Sučany č. 7/2009 o hospodárení s majetkom obce. Na základe vykonanej kontroly je však možné konštatovať, že nie je prijatá jednotná forma na uzatváranie nájomných zmlúv, a z toho dôvodu prakticky v každej nájomnej zmluve chýba niektoré ustanovenia uvedené v § 18 VZN obce Sučany č. 7/2009 o hospodárení s majetkom obce. Zároveň je možno konštatovať, že ani v jednom prípade /aj keď v niektorých prípadoch bolo ustanovenie o práva obce zvýšiť nájomné uvedené v zmluvných podmienkach a niektoré zmluvy majú cca 10 rokov/ nebolo uplatnené právo obce zvýšiť nájom z dôvodu nárastu inflácie vykázanaj Štatistickým úradom SR.

Záver

Kontrolou bolo zistené porušenie viacerých všeobecne záväzných právnych predpisov:

1. Uzatvorenie nájomných zmlúv v rozpore so zákonom o majetku obcí 138/1991 Zb. resp. VZN obce Sučany 7/2009 / S., K., D., U. a S./.

HK odporúča:

1. Zjednotiť formát (obsahovo) uzatváraných zmlúv o prenájme tak, aby obsahovali jednotné

- položky, rešpektujúce platné VZN obce Sučany o hospodárení s majetkom č. 7/2009.
2. Novelizovať a upresniť VZN o hospodárení s majetkom obce č. 7/2009 v zmysle vyššie uvedeného.

Správa z kontroly bola vypracovaná dňa: 15.8.2014

Správu vypracoval: Ing. Vladimír Plžik, hlavný kontrolór obce

So správou o výsledku kontroly bol za kontrolovaný subjekt oboznámený dňa 15.8.2014:

Mgr. Vladimír Olbert, prednosta OcU

JUDr. Jozef Petráš, starosta obce