

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Hnúšti dňa 29.04.2025

K bodu:

Kontrola dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných predpisov v prípade uzatvorenia dodatku k zmluve o nájme a podnájme nebytových priestorov zo dňa 30.05.2024 so spoločnosťou VERSACO, s.r.o., Hlavná 941, 981 01 Hnúšťa

Predkladateľ/Spracovateľ: Ing. Miroslava Škorňová, hlavná kontrolórka

Materiál obsahuje:

1. Dôvodovú správu
2. Návrh uznesenia

Dôvodová správa

Správa hlavnej kontrolórky o výsledku kontroly dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných predpisov v prípade uzatvorenia dodatku k zmluve o nájme a podnájme nebytových priestorov zo dňa 30.05.2024 so spoločnosťou VERSACO, s.r.o., Hlavná 941, 981 01 Hnúšťa

V zmysle § 18f, odsek 1 písmeno d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len v z.n.p.)

p r e d k l a d á m

mestskému zastupiteľstvu mesta Hnúšťa správu o výsledkoch kontroly dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných predpisov v prípade uzatvorenia dodatku k zmluve o nájme a podnájme nebytových priestorov zo dňa 30.05.2024 so spoločnosťou VERSACO, s.r.o., Hlavná 941, 981 01 Hnúšťa

Hlavná kontrolórka kontrolovala a hodnotila proces uzatvorenia Dodatku č. 5 k Zmluve o nájme nebytových priestorov so spoločnosťou VERSACO, s.r.o. zo dňa 29.05.2024, súlad príslušných uznesení mestského zastupiteľstva s týmto dodatkom a následnú zmluvnú fakturáciu vrátane dodržania zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite v znení neskorších predpisov.

Všeobecné informácie o vykonanej kontrole

Kontrolovaný subjekt (povinná osoba): Mesto Hnúšťa, Francisciho 74/2, 981 01 Hnúšťa, IČO: 00318744

Tretia osoba: Služby mesta Hnúšťa, s.r.o., Francisciho 74/2, 981 01 Hnúšťa (v zmysle § 20 ods. 2 písm. a) zákona č. 357/2015 Z.z. boli od tretej osoby vyžiadané informácie a doklady ktoré boli potrebné na výkon finančnej kontroly)

Kontrolované obdobie: rok 2024

Uznesenie, na základe ktorého bola kontrola vykonaná: Uznesenie č. 30/428/2024 zo dňa 26.11.2024, ktorým bol schválený plán kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky na obdobie 12/2024-5/2025

1. Cieľ kontroly

Cieľom kontroly bolo skontrolovať a zhodnotiť proces uzatvorenia Dodatku č. 5 k Zmluve o nájme nebytových priestorov so spoločnosťou VERSACO, s.r.o. zo dňa 29.05.2024, súlad príslušných uznesení mestského zastupiteľstva s týmto dodatkom a následnú zmluvnú fakturáciu vrátane dodržania zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite v znení neskorších predpisov a v prípade zistenia nedostatkov navrhnúť opatrenia za účelom nastavenia finančného riadenia v podmienkach samosprávy mesta Hnúšťa

2. Výsledok kontroly

Kontrolou boli zistené 2 nedostatky.

Prvý nedostatok súvisí s porušením § 5 zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite, ktorý vo všeobecnosti upravuje povinnosť mesta ako orgánu verejnej správy vytvoriť systém finančnej kontroly za účelom minimalizovania nedostatkov a vzniku nezrovnalostí pri hospodárení s majetkom mesta.

Analýzou bolo zistené, že prenájom nebytových priestorov spoločnosti VERSACO, s.r.o. bol schválený mestským zastupiteľstvom z dôvodu hodného osobitného zreteľa 3/5 – novou väčšinou všetkých poslancov na obdobie od 1.6.2024 do 31.5.2044. Zároveň mestské zastupiteľstvo súhlasilo s uzatvorením podnájomnej zmluvy so spoločnosťou ITRES, s.r.o. Chrenovisko 2679, Rimavská Sobota na obdobie od 1.6.2024 do 30.11.2024 (ďalej aj ITRES, s.r.o.). Na základe prijatých uznesení uzatvorilo vedenie mesta Dodatok č. 5 zo dňa 29.05.2024, ktorým bol zmluvne dohodnutý nájom na obdobie od 01.06.2024 do 31.05.2044 a zároveň bola dočasne znížená výmera prenajatého priestoru na obdobie od 1.6.2024 do 31.10.2024 (bod 3.1.4 Dodatku č. 5), pričom cena nájmu zmenená nebola. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa v ustanovení § 27 ods. 1 upravujú kompetenciu primátora znížiť rozsah nájmu. V dôsledku dočasnej zmeny podmienok nájmu v roku 2024 došlo na príjmovej strane rozpočtu k zníženiu bežných príjmov mesta v sume 26 973,45 EUR.

Vzhľadom na významnosť tejto sumy a v dôsledku nezabezpečenia spätnej väzby vo vzťahu k mestskému zastupiteľstvu vznikla v podmienkach samosprávy mesta Hnúšťa právna neistota, nakoľko v procese úpravy podmienok prenájmu majetku mesta došlo k nezrovnalosti, ktorá bola zistená verejnou kontrolou, čo negatívne ovplyvnilo dôveru v správu mestských financií. Analýzou a hodnotením predmetného prípadu bolo zistené, že kompetencia primátora v zmysle § 27 ods. 1 je v Zásadách hospodárenia s majetkom mesta Hnúšťa formulovaná všeobecným spôsobom a jej uplatnenie môže viesť k odlišnému chápaniu tejto kompetencie a k odlišným postupom.

Táto kontrola neidentifikovala úmyselný nelegálny krok, avšak poukázala na oblasť, kde dochádza k právnej neistote a potenciálnym rizikám pri prenájme majetku mesta, jeho ochrane a zabezpečení príjmov z prenájmu.

Druhý nedostatok súvisí s nevykonaním základnej finančnej kontroly všetkými osobami zúčastnenými na finančnej operácii pri uzatvorení Dodatku č. 5 zo dňa 29.05.2024 (overenie právneho úkonu základnou finančnou kontrolou), čím došlo k porušeniu § 6 ods. 3 zákona č. 357/2015 Z. z o finančnej kontrole a audite v znení neskorších predpisov.

Na nápravu identifikovaných nedostatkov a za účelom zlepšenia a zvýšenia transparentnosti nakladania s majetkom mesta odporučila hlavná kontrolórka prijať odporúčania a návrhy na zlepšenie formou prijatých opatrení a ich následné zavedenie do systému finančného riadenia mesta.

V Tabuľke č. 1 a v Tabuľke č. 2 sú podrobnejšie popísané zistené nedostatky, tak ako sú uvedené v návrhu správy a v správe z tejto kontroly

Tabuľka č. 1

Nedostatok č. 1

Nezabezpečenie dostatočného finančného riadenia v zmysle § 5 zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite v znení neskorších

§ 9aa ods. 1 zákona č. 138/1990 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

„Ak tento alebo osobitný predpis22g) neustanovuje inak, ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu.“

§ 24 ods. 4 písmeno c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa

„Ak tieto zásady alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, mesto pri prenájme majetku o ktorom bolo rozhodnuté, že sa stal prebytočným alebo neupotrebitelným, postupuje primerane podľa ustanovení § 15 až § 21 týchto zásad a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenecháva do nájmu na dohodnutý účel rovnaký alebo porovnateľný majetok okrem prenájmov majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený

§ 27 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa

„V prípadoch prenájmu, o ktorých rozhodlo mestské zastupiteľstvo v zmysle § 24 ods. 4 písm. c) týchto zásad, môže primátor mesta rozhodnúť o zmene podmienok nájmu výlučne vtedy, ak zmenou nedôjde k zmene v osobe nájomcu, k zníženiu stanovenej ceny nájmu (neplatí ak

dôjde k zmenšeniu rozsahu predmetu nájmu a obdobných dôvodov, napr. časť predmetu nájmu sa prevedie na tretie osoby)“.

§ 5 ods. 1 zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite v znení neskorších

„Orgán verejnej správy je povinný vytvoriť, zachovávať a rozvíjať **finančné riadenie**, v rámci ktorého zabezpečuje

- a) riadenie rizika a finančnú kontrolu tak, aby sa pri plnení zámerov a cieľov orgánu verejnej správy predchádzalo porušovaniu tohto zákona, všeobecne záväzných právnych predpisov vydaných na jeho vykonanie, osobitných predpisov alebo medzinárodných zmlúv, ktorými je Slovenská republika viazaná, 11) a na základe ktorých sa Slovenskej republike poskytujú finančné prostriedky zo zahraničia,
- b) hospodárnu, efektívnu, účinnú a účelnú realizáciu finančnej operácie alebo jej časti,
- c) overovanie plnenia podmienok na poskytovanie a používanie verejných financií,
- d) vykonanie alebo pokračovanie finančnej operácie alebo jej časti, len ak je v súlade s § 6 ods. 4,
- e) spoľahlivosť výkazníctva vrátane vytvárania a uchovávanie overiteľného záznamu o finančnej operácii alebo jej časti,
- f) **správnosť a úplnosť informácií o vykonávanej finančnej operácii alebo jej časti,**
- g) ochranu majetku v správe alebo vo vlastníctve orgánu verejnej správy,
- h) **predchádzanie podvodom a nezrovnalostiam, 12) ich odhaľovanie a zabezpečenie nápravy,**
- i) zavedenie a dodržiavanie pravidiel a postupov na účely zamedzenia a predchádzania korupcii,
- j) monitorovanie a hodnotenie činností vykonávaných orgánom verejnej správy s cieľom získavania informácií o nich, posudzovania úrovne ich vykonávania, oznamovania nedostatkov zistených v činnostiach vykonávaných orgánom verejnej správy a ich odstraňovanie,
- k) vylúčenie zásahov smerujúcich k ovplyvňovaniu zamestnancov vykonávajúcich finančnú kontrolu,
- l) prijatie opatrení na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku zistených oprávnenou osobou, Najvyšším kontrolným úradom Slovenskej republiky, Európskou komisiou, Európskym dvorom audítorov alebo inými orgánmi, ktoré majú oprávnenie na výkon kontroly alebo auditu vrátane uplatnenia opatrení proti zamestnancom zodpovedným za zistené nedostatky 13) a splnenie opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku (ďalej len „splnenie prijatých opatrení“).

Kontrolou bolo zistené, že prenájom nebytových priestorov spoločnosti VERSACO, s.r.o. bol prvotne schválený mestským zastupiteľstvom, ktoré v tejto veci prijalo nasledovné uznesenia: uznesenie č. 20/314/2024 zo dňa 30.4.2024 a uznesenie č. 21/323/2024 zo dňa 16.05.2024. Prenájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol schválený 3/5 – novou väčšinou všetkých poslancov, predmetom schváleného nájmu boli nebytové priestory vo výmere 9 510,69 m² na obdobie od 1.6.2024 do 31.5.2044.

Uznesením mestského zastupiteľstva č. 20/314/2024 zo dňa 30.4.2024 bol zároveň schválený súhlas mestského zastupiteľstva na uzatvorenie podnájomnej zmluvy so spoločnosťou ITRES, s.r.o. Chrenovisko 2679, Rimavská Sobota na obdobie od 1.6.2024 do 30.11.2024 (ďalej aj ITRES, s.r.o.)

Vedenie mesta uzatvorilo dodatočný nájomný vzťah s nájomcom uzatvorením Dodatku č. 5 zo dňa 29.05.2024, pričom v bode 3.1.4 Dodatku č. 5 boli vedením mesta zmenené podmienky nájmu schválené mestským zastupiteľstvom a to tak, že na obdobie od 1.6.2024 do 31.10.2024 bola znížená výmera prenajatého priestoru, pričom cena nájmu upravená (zmenená) nebola. Výmera prenajatých priestorov bola dočasne znížená z 9 510,69 m² na 4 116,00 m².

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa v ustanovení § 27 ods. 1 upravujú kompetenciu primátora znížiť rozsah nájmu (výmery prenajatých priestorov) nešpecifikujú však, či zníženie výmery zo strany primátora môže byť iba trvalé alebo môže byť aj dočasné a následne neupravujú povinnosť primátora informovať o zmene predmetu nájmu mestské zastupiteľstvo. V tomto prípade išlo o dočasné zníženie výmery prenajatého priestoru v období od 1.6.2024 do 31.10.2024. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa

upravujú kompetenciu primátora v § 27 ods. 1 znížiť rozsah nájmu, ktorá je všeobecná tj. nie je určená konkrétnymi úkonmi alebo opatreniami a následným informovaním zo strany primátora vo vzťahu k zastupiteľstvu. V dôsledku dočasnej zmeny podmienok nájmu, ktorá mala vplyv na rozpočet mesta v roku 2024 došlo na príjmovej strane rozpočtu k zníženiu bežných príjmov mesta v sume 26 973,45 EUR.

Vzhľadom na významnosť sumy 26 973,45 EUR a skutočnosť, že nebola zabezpečená spätná väzba vo forme informovania mestského zastupiteľstva o uplatnení kompetencie primátora mesta, vznikla v podmienkach samosprávy mesta Hnúšťa právna neistota, nakoľko v procese úpravy podmienok prenájmu majetku mesta došlo k nezrovnalosti, ktorá bola zistená verejnou kontrolou a to na základe porovnania zverejneného Dodatku č. 5 zo dňa 16.05.2024 a predmetných uznesení, ktoré v tejto veci mestské zastupiteľstvo Hnúšťa prijalo.

Analýzou a hodnotením predmetného prípadu bolo zistené, že kompetencia primátora v zmysle § 27 ods. 1 je v Zásadách hospodárenia s majetkom mesta Hnúšťa formulovaná všeobecným spôsobom a jej uplatnenie môže viesť k odlišnému chápaniu tejto kompetencie a k odlišným postupom a zároveň toto ustanovenie nezabezpečuje v prípade využitia tejto kompetencie spätnú väzbu vo vzťahu k mestskému zastupiteľstvu.

Zásady bližšie nešpecifikujú:

- či môže primátor znížiť výmeru prenajatého priestoru aj dočasne alebo iba natrvalo
- za akých podmienok môže pristúpiť k spätému zvýšeniu výmery
- mechanizmus spätnej väzby vo vzťahu k mestskému zastupiteľstvu a následná možnosť spätnej kontroly mestského zastupiteľstva

Analýzou a hodnotením realizácie tohto zámeru bolo identifikované riziko nezabezpečenia dostatočného finančného riadenia súvisiace:

- 1) s absenciou podrobnejších pravidiel súvisiacich s využitím kompetencie primátora v zmysle § 27 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa a zabezpečením spätnej väzby vo vzťahu k mestskému zastupiteľstvu pri uplatnení tejto kompetencie
- 2) so skordinovaním žiadostí podnikateľských subjektov o prenájom nebytových priestorov v areáli priemyselného parku mesta Hnúšťa tak, aby bolo mestské zastupiteľstvo komplexne informované o výsledkoch rokovaní vedenia mesta so spoločnosťou VERSACO, s.r.o. o podmienkach podnájmu a zníženia predmetu nájmu

Uplatnením takéhoto postupu s priamym dopadom na rozpočet mesta došlo k pochybnostiam o správnosti rozhodovacieho procesu samosprávy a spochybneniu efektívnosti finančného riadenia.

Táto situácia poukazuje na potrebu:

- efektívnejšieho interného riadenia a komunikácie medzi vedením mesta a príslušnými organizačnými útvarmi, ktoré zabezpečujú odborné podklady pre rozhodovanie štatutára a podklady pre mestské zastupiteľstvo
- úplné zrušenie alebo upresnenie podmienok kompetencie primátora pri úprave nájomných vzťahov v súvislosti s uplatňovaním § 27 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa zo strany mestského zastupiteľstva

V dôsledku vyššie popísaných skutočností zistených vo veci uzatvorenia Dodatku č. 5, došlo k porušeniu § 5 písm. f) a h) zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a to z dôvodu, že vedenie mesta nezabezpečilo *správnosť a úplnosť informácií o vykonávanej finančnej operácii formou spätnej väzby vo vzťahu k mestskému zastupiteľstvu pri uplatnení kompetencie v zmysle § 27 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa*, čím vznikla právna neistota o oprávnenosti zmeny podmienok prenájmu priestorov pre spoločnosť VERSACO, s.r.o.. Zároveň došlo k nezrovnalosti zistenej verejnou kontrolou, nakoľko nebol zabezpečený dostatočný proces transparentnosti pri nakladaní s verejným majetkom, čo negatívne ovplyvnilo dôveru v správu mestských financií.

Za účelom dodržania právnej istoty, dodržania princípu hospodárnosti a transparentnosti hospodárenia s majetkom mesta bolo potrebné zo strany vedenia mesta v rámci informovania o plnení uznesení z predchádzajúceho zasadnutia zastupiteľstva o tejto skutočnosti informovať mestské zastupiteľstvo (napríklad informácia o využití kompetencie primátora o zmene výmery prenajatých nebytových priestorov, dôvod zmeny

výmery a finančný dopad na rozpočet). Vzťah mestského zastupiteľstva a primátora mesta je založený na princípe rozdelenia kompetencií, ale aj na vzájomnej kontrole a mestské zastupiteľstvo je konečným rozhodovacím orgánom v zásadných otázkach nakladania s majetkom mesta.

V rámci kontroly vedenie mesta preukázalo, že daný krok nebol výsledkom úmyselného konania, ale išlo o neúplne premyslený postup, ktorý vznikol v dôsledku potreby rýchleho rozhodnutia a nedomyslenia všetkých možných následkov. Cieľom vedenia mesta bolo dojednať ďalší dlhodobý prenájom so spoločnosťou VERSACO, s.r.o., ktorý mal zabezpečiť zvýšenie dlhodobých bežných príjmov mesta s výhľadom do roku 2044 a zároveň vytvoriť 60 dočasných pracovných miest, ktoré sa podarilo docieľiť uzatvorením dočasného podnájomného vzťahu so spoločnosťou ITRES, s.r.o. Avšak, vyššie popísaný zrealizovaný proces prenájmu a súčasného podnájmu predmetných nebytových priestorov nebol dostatočne transparentný, čo viedlo k pochybnostiam o správnosti postupu a ovplyvnilo dôveru v spravovanie majetku mesta.

Navrhované odporúčanie:

Odporúčanie v súvislosti s úplným zrušením kompetencie primátora na úpravu podmienok v zmysle § 27 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa alebo s jej spresnením, v prípade, že ju mestské zastupiteľstvo mesta Hnúšťa chce zachovať

Úplne zrušiť nejasne formulovanú kompetenciu primátora mesta upravenú v § 27 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa alebo túto kompetenciu upraviť s uvedením nasledovných upresnení:

- definovať, právomoc primátora zmeniť podmienky nájmu vo veci zníženia výmery prenajatých priestorov v zmysle § 27 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa - **dočasne alebo trvalo**
- v prípade **trvalého zníženia výmery prenajatých priestorov v kompetencii primátora mesta**, povinnosť podať informáciu o tejto zmene podmienok nájmu na najbližšom zasadnutí mestského zastupiteľstva
- **definovať kompetenciu primátora na dočasné zníženie výmery prenajatých nebytových priestorov**, ohraničiť najdlhší možný časový úsek, počas ktorého primátor môže dočasne znížiť výmeru prenajatých priestorov (napr. maximálne na 6 mesiacov) s povinnosťou informovať mestské zastupiteľstvo o dočasnej zmene podmienok nájmu s uvedením dôvodu zníženia a vyčíslieť finančný dopad
- **definovať podmienky spätného zvýšenia výmery prenajatých nebytových priestorov** – upraviť, či spätné zvýšenie výmery prenajatých priestorov bude v určitom časovom ohraničení (napr. 6 mesiacov) kompetencia primátora alebo toto zvýšenie bude podliehať schváleniu mestského zastupiteľstva

Návrh na zlepšenie č. 1– zahrnúť do Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa, že súčasťou nájomných zmlúv bude aj tzv. inflačná doložka, tj. schválená cena nájmu bude zo strany mesta Hnúšťa v každom nasledujúcom kalendárnom roku upravená o cenu inflácie zverejnenej Štatistickým úradom

Návrh na zlepšenie č. 2 – v rámci Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa navrhujem schváliť primátorovi mesta kompetenciu, na základe ktorej bude oprávnený udeliť nájomcovi nebytových priestorov súhlas s podnájomom za podmienky, že bude možnosť podnájomného vzťahu dohodnutá v zmluve o nájme nebytových priestorov.

Súhlas s podnájomom bude podmienený tým, že zmluva o podnájme bude uzavretá v rozsahu a za podmienok dohodnutých nájomnou zmluvou. Zmluvu o podnájme bude nájomca povinný predložiť mestu Hnúšťa v lehote do 14 dní od jej uzatvorenia s podnájomníkom. V prípade márneho uplynutia lehoty podľa predchádzajúcej vety, ako aj v prípade, že podmienky podnájmu nebudú v súlade s podmienkami dohodnutými nájomnou zmluvou, bude mať mesto Hnúšťa právo tento súhlas s podnájomom vydaný v rámci kompetencie primátora kedykoľvek a to bez akýchkoľvek záväzkov zrušiť.

Zároveň primátor mesta bude mať povinnosť o udelení súhlasu s podnájomom informovať mestské zastupiteľstvo.

Podrobnejšie informácie k zistenému nedostatku č. 1

Vyhodnotenie kompetencie primátora znížiť výmeru prenajatého priestoru:

Ustanovenia Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa súvisiace s týmto prípadom:

- **§ 24 ods. 4 písmeno c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa**
„Ak tieto zásady alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, mesto pri prenájme majetku o ktorom bolo rozhodnuté, že sa stal prebytočným alebo neupotrebitelným, postupuje primerane podľa ustanovení § 15 až § 21 týchto zásad a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenecháva do nájmu na dohodnutý účel rovnaký alebo porovnateľný majetok okrem prenájmov majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený
- **§ 27 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa**
„V prípadoch prenájmu, o ktorých rozhodlo mestské zastupiteľstvo v zmysle § 24 ods. 4 písm. c) týchto zásad, môže primátor mesta rozhodnúť o zmene podmienok nájmu výlučne vtedy, ak zmenou nedôjde k zmene v osobe nájomcu, k zníženiu stanovenej ceny nájmu (neplatí ak dôjde k zmenšeniu rozsahu predmetu nájmu a obdobných dôvodov, napr. časť predmetu nájmu sa prevedie na tretie osoby)“.

Hodnotením aplikácie ustanovenia § 27 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa v prípade uplatnenia kompetencie primátora vo veci dočasného zníženia výmery prenájmu nebytových priestorov spoločnosti VERSACO, s.r.o. na obdobie od 1.6.2024 do 31.10.2024, bolo zistené, že Zásady hospodárenia s majetkom mesta Hnúšťa neurčujú podrobnejšie pravidlá v súvislosti s využitím kompetencie primátora. Zásady vymedzujú možnosť zníženia výmery v kompetencii primátora, pričom ďalej nešpecifikujú ďalšie podrobnosti a pravidlá v prípade využitia tejto kompetencie a následné povinnosti primátora voči mestskému zastupiteľstvu (spätnú väzbu v súvislosti s nakladaním s majetkom mesta). Zásady hospodárenia s majetkom mesta Hnúšťa neupravujú, či zníženie výmery zo strany primátora môže byť iba trvalé alebo môže byť aj dočasné a následne neupravujú povinnosť primátora informovať o zmene predmetu nájmu mestské zastupiteľstvo. V prípade prenájmov majetku mesta, ktoré sú dohodnuté na dlhšie časové obdobie (v kontrolovanom prípade 20 rokov) môže dôjsť počas doby nájmu k potrebe prechodného zníženia prenajatých priestorov, preto by bolo vhodné určiť v podmienkach samosprávy mesta Hnúšťa v tejto veci jasné pravidlá.

Analýzou a hodnotením boli v rámci kontroly na základe rozhovorov s vedením mesta zistené ďalšie skutočnosti, ktoré vyplynuli z výsledkov rokovaní so spoločnosťou VERSACO, s.r.o. a na základe ktorých bolo vedením mesta dočasné zníženie prenajatých nebytových priestorov spoločnosti VERSACO, s.r.o. v zmysle Dodatku č. 5 schválené. O predmetných skutočnostiach (popísané v ďalšom texte) nebolo mestské zastupiteľstvo v plnom rozsahu informované. Následne vznikla nezrovnalosť a nesúlad vo zverejnených informáciách o podmienkach nájmu tak, ako ich schválilo mestské zastupiteľstvo a o podmienkach nájmu, ktoré boli vedením mesta dohodnuté v zmysle Dodatku č. 5.

Analýza rozboru zámeru prenájmu priestorov a uzatvorenia Dodatku č. 5 na základe vykonaných rozhovorov a na základe interného listu č. 2024/10/10 SLU vypracovaného Oddelením služieb Ing. Miroslavom Porubiakom dňa 10.10.2024 v súvislosti s plnením pokynu primátora mesta č. UF1-20/2024 a č. UF1-2/12024 (ďalej aj interný list zo dňa 10. 10. 2024) **predloženého vedením mesta v rámci výkonu kontroly:**

- Spoločnosť VERSACO, s.r.o. mala vážny záujem o dlhodobý prenájom ďalších nebytových priestorov v priemyselnom parku o výmere 9 510,69 m² od 1.6.2024 do 31.5.2044
- Pre mesto tento nájomný vzťah predstavoval možnosť získať z dlhodobého hľadiska (do roku 2044) ďalšie nedaňové príjmy z prenájmu v sume 114 128,28 EUR ročne

- Súčasne spoločnosť ITRES, s.r.o. mala záujem o dočasný prenájom tých istých priestorov na obdobie od 1.6.2024 do 30.11.2024, ale v menšom rozsahu (4116 m²). Spoločnosť ITRES, s.r.o. v týchto priestoroch mala zámer vykonávať balenie spotrebných výrobkov. Táto dočasná podnikateľská aktivita spoločnosti ITRES, s.r.o. mala obyvateľom mesta Hnúšťa poskytnúť dočasné pracovné príležitosti (spoločnosť ITRES, s.r.o. dočasne zamestnala 60 obyvateľov mesta Hnúšťa)
- Vedenie mesta Hnúšťa (primátor, viceprimátor) a konateľ spoločnosti Služby mesta Hnúšťa, s.r.o. sa osobne zúčastnili rokovania so zástupcami VERSACO, s.r.o., z ktorých vyplynuli skutočnosti, ktoré boli dohodnuté medzi vedením mesta Hnúšťa a zástupcami spoločnosti VERSACO, s.r.o. (jedná sa o skutočnosť, že sa vedenie mesta dohodlo so zástupcami VERSACO, s.r.o., že počas trvania podnájomného vzťahu so spoločnosťou ITRES, s.r.o., nebude spoločnosť VERSACO, s.r.o. využívať zvyšné priestory o výmere 5 394,89 m² (9510,69 – 4116 = 5 394,89) a nájomné pre mesto bude platiť iba zo skutočne prenajatej plochy 4 116 m² a to z dôvodu, „že nemôže využívať hlavnú výrobnú halu Z-1.25, ani ostatné priestory z dôvodu nemožnosti rozúčtovania energií – chýbajúce podružné meradlá“ (Interný list č. 2024/10/10 SLU vypracovaný Oddelením služieb Ing. Miroslavom Porubiakom dňa 10.10.2024 (1. časť materiálu poskytnutého primátorom mesta).
- Kontrolou zmluvnej fakturácie služieb spojených s prenájomom nehnuteľnosti a dodávkou energií za obdobie od 1.6.2024 do 31.10.2024 (fakturácia medzi spoločnosťou Služby mesta Hnúšťa, s.r.o. a ITRES, s.r.o.) bolo zistené, že energie odobraté z príslušného odberného miesta č. 9500399 boli v plnej výške za obdobie podnájomného vzťahu refakturované spoločnosti ITRES, s.r.o.
- Zároveň v tom istom čase prejavila záujem o prenájom pozemkov v priemyselnom parku spoločnosť Brantner Gemer, s.r.o. za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti. Prejavili záujem o pozemky, ktoré využíva spoločnosť VERSACO, s.r.o. a ktoré by spoločnosť VERSACO, s.r.o. mohla prepustiť v prospech aktivít spoločnosti Brantner Gemer, s.r.o..

Cieľom vedenia mesta bolo:

- zabezpečiť príjem z prenájmu nebytových priestorov v priemyselnom parku, ktorý by predstavoval sumu 114 128,28 EUR ročne s výhľadom do roku 2044
- skoordinať všetky vyššie uvedené požiadavky podnikateľských subjektov, ktoré o prenájom predmetných priestorov prejavili záujem
- pričiniť sa o vznik dočasných pracovných miest pre 60 obyvateľov mesta Hnúšťa

Analýzou a hodnotením realizácie tohto zámeru som identifikovala riziko nezabezpečenia dostatočného finančného riadenia súvisiace:

- 1) s absenciou podrobnejších pravidiel súvisiacich s využitím kompetencie primátora v zmysle § 27 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa a zabezpečením spätnej väzby vo vzťahu k mestskému zastupiteľstvu pri uplatnení tejto kompetencie
- 2) so skordinovaním žiadostí podnikateľských subjektov o prenájom nebytových priestorov v areáli priemyselného parku mesta Hnúšťa tak, aby bolo mestské zastupiteľstvo komplexne informované o výsledkoch rokovaní vedenia mesta so spoločnosťou VERSACO, s.r.o. o podmienkach podnájmu a zníženía predmetu nájmu

Nedostatok č. 2

Nevykonanie základnej finančnej kontroly všetkými osobami zúčastnenými na finančnej operácii pri podpise Dodatku č. 5 zo dňa 29.05.2024 (ako overenie právneho úkonu)

V zmysle § 6 ods. 3 zákona č. 357/2015 Z. z.: „Základnú finančnú kontrolu vykonáva zamestnanec verejnej správy, ktorý je zodpovedný za prípravu, schvaľovanie, vykonanie a zúčtovanie finančnej operácie.“

Kontrolou výkonu základnej finančnej kontroly bolo zistené, že základná finančná kontrola vykonaná na Dodatku č. 5 zo dňa 29.05.2024 (ako overenie právneho úkonu) nebola vykonaná všetkými osobami (zamestnancami), zapojenými do tejto finančnej operácie. Pri výkone základnej finančnej kontroly Dodatku č. 5 absentovala účasť zainteresovaného zamestnanca, ktorý sa zúčastnil predmetných rokovaní so spoločnosťou VERSACO, s.r.o. ako aj prípravy znenia Dodatku č. 5. Je nevyhnutné zaradiť aj tohto zamestnanca do schémy zamestnancov

vykonávajúcej základnú finančnú kontrolu právnych úkonov v súvislosti s prenájomom nebytových priestorov v priemyselnom parku.

Zamestnanec sa nezúčastnil výkonu základnej finančnej kontroly na Dodatku č. 5 (formulár základnej finančnej kontroly v tomto prípade s ďalším zamestnancom ani nepočíta). Z dôvodu nevykonania základnej finančnej kontroly touto „informovanou a zainteresovanou osobou“ bola základná finančná kontrola vykonaná formálne, iba ako administratívny úkon bez analýzy predmetného dokumentu a odporúčania pre štatutára. Na základe tohto konania bol porušený § 6 ods. 3 zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite, ktorý hovorí, že „Základnú finančnú kontrolu vykonáva zamestnanec verejnej správy, ktorý je zodpovedný **za prípravu, schvaľovanie, vykonanie a zúčtovanie finančnej operácie.**“

Navrhované odporúčania:

- 1) Preukázateľne oboznámiť zodpovedných zamestnancov so zisteným nedostatkom a zároveň zabezpečiť, aby základnú finančnú kontrolu vykonávali zamestnanci zodpovední za prípravu, schvaľovanie, vykonanie a zúčtovanie finančnej operácie a aby primátor mesta ako štatutár vykonával základnú finančnú kontrolu až posledný v poradí (až po overení finančnej operácie zodpovednými zamestnancami).
- 2) Preukázateľne poučiť zodpovedných zamestnancov o tom, že základná finančná kontrola má byť vykonávaná neformálnym spôsobom a pokiaľ zistia nesúlad finančnej operácie s rozpočtom, s uznesením mestského zastupiteľstva alebo s akýmkoľvek všeobecnezáväzným právnym predpisom, vyznačia pri výkone základnej finančnej kontroly, že finančná operácia nie je v súlade s rozpočtom, s uznesením mestského zastupiteľstva alebo s daným všeobecnezáväzným právnym predpisom (podľa typu finančnej operácie) a nie je vo finančnej operácii možné pokračovať. Toto bude informácia pre štatutára pred podpisom dokumentu, že v dôsledku vykonania úkonu by došlo k nehospodárnemu, neúčelnému, neefektívnemu alebo neúčinnému nakladaniu s majetkom mesta alebo s verejnými zdrojmi.

3. Splnenie cieľov vykonanej kontroly

Cieľom vykonanej kontroly bolo skontrolovať a zhodnotiť proces uzatvorenia Dodatku č. 5 k Zmluve o nájme nebytových priestorov so spoločnosťou VERSACO, s.r.o. zo dňa 29.05.2024, súlad príslušných uznesení mestského zastupiteľstva s týmto dodatkom a následnú zmluvnú fakturáciu vrátane dodržania zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite v znení neskorších predpisov a v prípade zistenia nedostatkov navrhnúť opatrenia za účelom nastavenia finančného riadenia v podmienkach samosprávy mesta Hnúšťa.

P. č.	Oblasť/príčina/zdroj možných zlepšení	Návrh na zlepšenie/odporúčanie/upozornenie spolu s odôvodnením
1.	Prehodnotenie kompetencie primátora na úpravu podmienok v zmysle § 27 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta	Odporúčanie č. 1: Kontrolou procesu uzatvorenia Dodatku č. 5 k Zmluve o nájme nebytových priestorov so spoločnosťou VERSACO, s.r.o. zo dňa 29.05.2024, súladu príslušných uznesení mestského zastupiteľstva s týmto dodatkom a zhodnotením skutočností zistených vo veci uzatvorenia Dodatku č. 5 bolo identifikované riziko vo veci nezabezpečenia dostatočného finančného riadenia súvisiace s absenciou podrobnejších pravidiel pri využití kompetencie primátora v zmysle § 27 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa a zabezpečením spätnej väzby vo vzťahu k mestskému zastupiteľstvu pri uplatnení tejto kompetencie

P. č.	Oblasť/príčina/zdroj možných zlepšení	Návrh na zlepšenie/odporúčanie/upozornenie spolu s odôvodnením
		V dôsledku využitia všeobecnej (nepresne špecifikovanej) kompetencie primátora v zmysle § 27 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa došlo k zníženiu skutočných príjmov mesta za rok 2024 o sumu 26 973,45 EUR. Vzhľadom na významnosť sumy mala byť vo vzťahu k mestskému zastupiteľstvu zabezpečená spätná väzba formou informovania mestského zastupiteľstva o uplatnení tejto kompetencie, nakoľko uplatnením takéhoto postupu s priamym dopadom na rozpočet mesta došlo k pochybnostiam o správnom rozhodovacom procese samosprávy a spochybneniu efektívnosti finančného riadenia. Zároveň v tejto veci vznikla právna neistota týkajúca sa oprávnenia primátora mesta na zníženia výmery prenajatých nebytových priestorov a jej následné zvýšenie bez súhlasu mestského zastupiteľstva, čo malo za následok oslabenie dôvery v správu mestských financií a majetku mesta. Na základe týchto skutočností bolo zistené, že došlo k porušeniu § 5 písm. f) a h) zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite. Odporúčam mestu Hnúšťa, aby zabezpečilo prehodnotenie § 27 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa – konkrétne formou prerokovania tejto veci na zasadnutí mestského zastupiteľstva s nasledovným zameraním: Zrušiť nejasne formulovanú kompetenciu primátora mesta upravenú v § 27 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa alebo túto kompetenciu upraviť podľa nasledovného návrhu, prípadne s jeho doplnením: - definovať, právomoc primátora zmeniť podmienky nájmu vo veci zníženia výmery prenajatých priestorov v zmysle § 27 ods. 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa - dočasne alebo trvalo - v prípade trvalého zníženia výmery prenajatých priestorov v kompetencii primátora mesta, povinnosť podať informáciu o tejto zmene podmienok nájmu na najbližšom zasadnutí mestského zastupiteľstva - definovať kompetenciu primátora na dočasné zníženie výmery prenajatých nebytových priestorov, ohraničiť najdlhší možný časový úsek, počas ktorého primátor môže dočasne znížiť výmeru prenajatých priestorov (napr. maximálne na 6 mesiacov) s povinnosťou informovať mestské zastupiteľstvo o dočasnej zmene podmienok nájmu s uvedením dôvodu zníženia a vyčísliť finančný dopad - definovať podmienky spätného zvýšenia výmery prenajatých nebytových priestorov – upraviť, či spätné zvýšenie výmery prenajatých priestorov v kompetencii primátora bude v určitom časovom ohraničení (napr. 6 mesiacov) kompetencia primátora

P. č.	Oblasť/príčina/zdroj možných zlepšení	Návrh na zlepšenie/odporúčanie/upozornenie spolu s odôvodnením
		alebo toto zvýšenie bude podliehať schváleniu mestského zastupiteľstva
2.	Výkon základnej finančnej kontroly na zmluvách o nájme mestského majetku (právny úkon)	Odporúčanie č. 2 Kontrolu výkonu základnej finančnej kontroly Dodatku č. 5 zo dňa 29.5.2024 bolo zistené, že základná finančná kontrola bola vykonaná formálne, iba ako administratívny úkon bez analýzy predmetného dokumentu a odporúčania pre štatutára, nakoľko nebola vykonaná osobou, ktorá bola vo veci úpravy podmienok predmetného nájomného vzťahu priamo informovaná a zainteresovaná. Na základe tohto konania bol porušený § 6 ods. 3 zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite, ktorý hovorí, že „Základnú finančnú kontrolu vykonáva zamestnanec verejnej správy, ktorý je zodpovedný za prípravu, schvaľovanie, vykonanie a zúčtovanie finančnej operácie.“ Odporúčam: a) preukázateľne oboznámiť zodpovedných zamestnancov so zisteným nedostatkom a zároveň zabezpečiť, aby základnú finančnú kontrolu vykonávali zamestnanci zodpovední za prípravu, schvaľovanie, vykonanie a zúčtovanie finančnej operácie a aby primátor mesta ako štatutár vykonával základnú finančnú kontrolu až posledný v poradí (až po overení finančnej operácie zodpovednými zamestnancami). b) Preukázateľne poučiť zodpovedných zamestnancov o tom, že základná finančná kontrola má byť vykonávaná neformálnym spôsobom a pokiaľ zistia nesúlad finančnej operácie s rozpočtom, s uznesením mestského zastupiteľstva alebo s akýmkoľvek všeobecnezáväzným právnym predpisom, vyznačia pri výkone základnej finančnej kontroly, že finančná operácia nie je v súlade s rozpočtom, s uznesením mestského zastupiteľstva alebo s akýmkoľvek všeobecnezáväzným právnym predpisom (podľa typu finančnej operácie) a nie je vo finančnej operácii možné pokračovať. Toto bude informácia pre štatutára pred podpisom dokumentu, že v dôsledku vykonania úkonu by došlo k ne hospodárnemu, neúčelnému, neefektívnemu alebo neúčinnému nakladaniu s majetkom mesta alebo s verejnými zdrojmi.
Povinná osoba nepodala písomné námietky k zistenému nedostatku a navrhovaným odporúčaniam. Oznámenie o neuplatnení písomných námietok k zistenému nedostatku a navrhovanému odporúčaniu bolo hlavnej kontrolórke doručené v stanovenej lehote listom č. 1310/2025 zo dňa 10.4.2025.		

P. č.	Oblasť/príčina/zdroj možných zlepšení	Návrh na zlepšenie/odporúčanie/upozornenie spolu s odôvodnením
Zároveň predložilo vedenie mesta písomný zoznam prijatých opatrení na nápravu nedostatkov a na odstránenie príčiny ich vzniku listom č. 1317/2025 zo dňa 11.4.2025, stanovilo lehotu na prijatie týchto opatrení a určilo zodpovedné osoby.		
3.	Zavedenie inflačnej doložky	Návrh na zlepšenie č. 1 Zahrnúť do Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa, že súčasťou nájomných zmlúv bude aj tzv. inflačná doložka, tj. schválená cena nájmu bude zo strany mesta Hnúšťa v každom nasledujúcom kalendárnom roku upravená o cenu inflácie zverejnenej Štatistickým úradom
4.	Zavedenie kompetencie primátora udeliť súhlas s podnájomom (úprava Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa)	Návrh na zlepšenie č. 2 V rámci Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa navrhujem schváliť primátorovi mesta kompetenciu, na základe ktorej bude oprávnený udeliť nájomcovi nebytových priestorov súhlas s podnájomom za podmienky, že bude možnosť podnájomného vzťahu dohodnutá v zmluve o nájme nebytových priestorov. Súhlas s podnájomom bude podmienený tým, že zmluva o podnájme bude uzavretá v rozsahu a za podmienok dohodnutých nájomnou zmluvou. Zmluvu o podnájme bude nájomca povinný predložiť mestu Hnúšťa v lehote do 14 dní od jej uzatvorenia s podnájomníkom. V prípade márneho uplynutia lehoty podľa predchádzajúcej vety, ako aj v prípade, že podmienky podnájmu nebudú v súlade s podmienkami dohodnutými nájomnou zmluvou, bude mať mesto Hnúšťa právo tento súhlas s podnájomom vydaný v rámci kompetencie primátora kedykoľvek a to bez akýchkoľvek záväzkov zrušiť. Zároveň primátor mesta bude mať povinnosť o udelení súhlasu s podnájomom informovať mestské zastupiteľstvo.
Návrhy na zlepšenie navrhnuté hlavnou kontrolorkou boli zo strany Mesta Hnúšťa zobrať na vedomie (list č. 1317/2025 zo dňa 11.04.2025).		
5.	Chyby v písaní Článok 3.1.4 Dodatku č. 5 zo dňa 29.5.2024	Upozornenie č. 1 V súvislosti so znením článku 3.1.4 Dodatku č. 5 upozorňujem na chybu v písaní, nakoľko sadzby sú uvedené v Prílohe č. 2 Zásad hospodárenia a nakladaním s majetkom mesta Hnúšťa a nie v Prílohe č. 1 Zásad hospodárenia a nakladaním s majetkom mesta Hnúšťa, tak ako je uvedené v Dodatku č. 5.
Upozornenie hlavnej kontrolorky na chyby v písaní bolo zahrnuté do prijatých opatrení s cieľom zabezpečiť dôslednú kontrolu textov v jednotlivých dokumentoch.		

Návrh správy č.j. 1303/2025 zo dňa 10.4.2025 bol povinnej osobe osobne doručený na oboznámenie dňa 10.4.2025. Hlavná kontrolórka prerokovala skutočnosti zistené počas kontroly s vedením mesta Hnúšťa dňa 10.4.2025 v sídle kontrolovanej osoby Francisciho 74/2, 981 01 Hnúšťa.

Povinná osoba bola v zmysle ust. § 21 ods. 1 písm. b) zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite oprávnená podať hlavnej kontrolórke **písomné námietky** k zisteným nedostatkom, k navrhnutým odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení v lehote **do 10.04.2025**.

Povinná osoba nepodala písomné námietky k zistenému nedostatku, ani k navrhovanému odporúčaniu, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení uvedených v Návrhu správy zo dňa 10. 04. 2025. Táto skutočnosť bola hlavnej kontrolórke oznámená listom č. 1310/2025 zo dňa 10.04.2025.

Povinná osoba predložila hlavnej kontrolórke listom č. 1317/2025 zo dňa 16.04.2025 zoznam prijatých opatrení na nápravu nedostatkov a odstránenie príčin ich vzniku. Povinná osoba zahrnula do tohto zoznamu a zobrala na vedomie aj návrhy na zlepšenie, ktoré dala hlavná kontrolórka v návrhu správy z vykonanej kontroly.

Povinná osoba je v zmysle ust. § 21 ods. 3 písm. f) zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite povinná **splniť prijaté opatrenia v lehote do 31. 10. 2025** a podľa ust. § 21 ods. 3 písm. g) zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite je povinná **predložiť** oprávnenej osobe **dokumentáciu preukazujúcu splnenie prijatých opatrení v lehote do 30. 11. 2025**.

Dátum vypracovania a doručenia správy o výsledku kontroly povinnej osobe (Mesto Hnúšťa): 16.4.2025

Dňa: 22.4.2025

Návrh na UZNESENIE
MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA V HNÚŠTI
Uznesenie mestského zastupiteľstva č. / / 2025 zo dňa 29.04.2025

Mestské zastupiteľstvo berie na vedomie Správu hlavnej kontrolórky o výsledku kontroly dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných predpisov v prípade uzatvorenia dodatku k zmluve o nájme a podnájme nebytových priestorov zo dňa 30.05.2024 so spoločnosťou VERSACO, s.r.o., Hlavná 941, 981 01 Hnúšťa