



Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

Pre zasadnutie
Mestského zastupiteľstva
v Hnúšti dňa 14.05.2019

K bodu rokovania: Rôzne

Názov materiálu:

1. Stanovisko hlavnej kontrolórky mesta k vzťahu medzi Mestom Hnúšťa a Mestským bytovým podnikom Hnúšťa, s.r.o.

Vypracovala a predkladá:

Ing. Anna Baričová
hlavná kontrolórka mesta Hnúšťa

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Hnúšti

Berie na vedomie

1. Stanovisko hlavnej kontrolórky mesta k vzťahu medzi Mestom Hnúšťa a Mestským bytovým podnikom Hnúšťa, s.r.o.



Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

Stanovisko hlavnej kontrolórky mesta

k vzťahu medzi Mestom Hnúšťa a Mestským bytovým podnikom Hnúšťa, s.r.o.

Založenie Mestského bytového podniku Hnúšťa, s.r.o.

Mestský bytový podnik Hnúšťa, s.r.o. (ďalej len „MsBP“ alebo „spoločnosť“) je obchodnou spoločnosťou zapísanou v obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, vložka č. 6198/S zo dňa 1.1.2000. Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou vyhotovenou vo forme notárskej zápisnice Nz 51/99 zo dňa 6.12.1999, podľa §§ 56 až 75, § 105 až 153 zákona č. 513/1991 Zb. .

Predmetom činnosti MBP:

- elektroinštalácia
- výroba, inštalácia a opravy ústredného kúrenia a vetrania
- vodoinštalatérstvo
- prenájom nehnuteľnosti a poskytovanie iných než základných služieb spojených s prenájomom v rozsahu voľných živností
- sprostredkovanie obchodu, služieb a výroby
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností

Vzťah Mesta Hnúšťa a MsBP:

1. Vklad Mesta do základného imania spoločnosti MsBP:

Mesto Hnúšťa, ako jediný spoločník, vložil do základného imania spoločnosti peňažný vklad v sume 6 638,78 € a nepeňažný vklad v sume 1 431 321,78 € zo dňa 12.05.2005 a 229 254,44 € zo dňa 26.11.2011. Spolu bol vložený vklad vo výške 1 737 215 €.

2. Majetok Mesta Hnúšťa daný do správy MsBP

Správu mestských nájomných bytov vykonáva Mestský bytový podnik Hnúšťa, s.r.o. na základe Zmluvy o výkone správy. Mesto Hnúšťa uzatvorilo a podpísalo s Mestským bytovým podnikom Hnúšťa, s.r.o. nasledovné zmluvy o výkone správy:

2.1. „**Zmluva o výkone správy**“ zo Dňa 26.10.2006 bola podpísaná a uzavretá podľa § 51 Občianskeho zákonníka a § 6 ods. 3 zákona č. 138/1999¹ o majetku obcí v znení zmien a doplnkov medzi Mestom Hnúšťa (ďalej len „vlastník“) a správcom Mestský bytový podnik Hnúšťa, s.r.o. (ďalej len „správca“). Zmluva bola podpísaná primátorom mesta Hnúšťa a konateľom spoločnosti Mestský bytový podnik Hnúšťa, s.r.o. V zmysle čl. 1 bod 1) „*Predmetom zmluvy je poverenie výkonom správy majetku mesta Mestský bytový podnik Hnúšťa, s.r.o. bližšie špecifikovaný v prílohe, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.*“

V zmysle bodu 3) citovaného článku „*Poverenie výkonom správy majetku mesta Mestský bytový podnik Hnúšťa, s.r.o. je za účelom spravovania bytov a nebytových priestorov.*“

Do správy v zmysle zmluvy bol daný majetok v celkovej sume 34 525 342 Sk (obstarávacia cena) , zostatková cena majetku daného do správy bola v sume 23 140 482 Sk.

K uvedenému bolo prijaté Uznesenie MsZ v Hnúšti č. 56/2006 zo dňa 25.10.2006.

¹Nesprávne číslo zákona o majetku obcí (uvedené číslo zákona sa týka Oznámenia MPsVaR ku kolektívnej zmluve), správne má byť zákon č. 138/1991)

2.2. Dňa 06.05.2009 bol podpísaný „**Dodatok č. 1 k Zmluve o výkone správy**“ uzavretej podľa § 51 Občianskeho zákonníka a § 6 ods. 3 zákona č. 138/1991 o majetku obcí v znení zmien a doplnkov medzi Mestom Hnúšťa (ďalej len „vlastník“) a správcom Mestský bytový podnik Hnúšťa, s.r.o. (ďalej len „správca“). „*Zmluva o výkone správy majetku mesta podpísaná dňa 16.10.2006 sa po dohode obidvoch zmluvných strán dopĺňa v prílohe nasledovne:*

a) – na základe uznesenia MsZ č. 183/2008 zo dňa 30.1.2008 **ruší sa výkon správy bytového domu na ulici Hlavnej s.č. 407 v obstarávacej cene 87.828,- Sk (2915,356 €) správcovi majetku mesta uvádzaný v prílohe zmluvy pod por. č. 12.**

b) – na základe uznesenia MsZ č. 145/2007 zo dňa 28.11.2007 **poveruje sa výkonom správy rodinného domu s.č. 132 k.ú. Hačava v obstarávacej cene 587.000,- Sk (19484,830 €) správcovi majetku mesta“.**



Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

2.3. Dňa 29.3.2010 bola podpísaná „**Dohoda o ukončení platnosti Zmluvy o výkone správy s dodatkom č. 1**“ uzatvorenej podľa § 51 Občianskeho zákonníka a § 6 ods. 3 zákona č. 138/1991 o majetku obcí, medzi Mestom Hnúšťa (v zastúpení primátorom mesta) a Mestským bytovým podnikom Hnúšťa, s.r.o. (v zastúpení konateľom spoločnosti). Zmluvnú strany sa dohodli v bode II. „dohody“, **že s účinnosťou od 1.4.2010 sa ukončuje platnosť Zmluvy o výkone správy s dodatkom č. 1, uzatvorenej podľa § 51 Občianskeho zákonníka a § 6 ods. 3 zákona č. 138/1991 o majetku obcí v znení zmien a doplnkov.**

Prílohu „dohody“ tvorili zoznam majetku a „Uznesenie MsZ č. 502/2010 zo dňa 24.03.2010, ktoré v bode:

- A) **konštatuje**, že novela zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov o majetku obcí neumožňuje uzatvoriť zmluvu o výkone správy majetku mesta s obchodnými organizáciami, ktoré mesto zriadilo a tiež s rozpočtovými organizáciami mesta.
- B) **schvaľuje**
- a) Ukončenie platnosti zmluvy o výkone správy majetku mesta s dodatkom č. 1 uzatvorenej medzi Mestom Hnúšťa a Mestským bytovým podnikom Hnúšťa s.r.o. zo dňa **26.10.1006** d o h o d o u ku dňu 31.03.2010.
- b) Majetok mesta Dom služieb /26.565,49 €/, RD Pavlík /19.484,83 €, **RD Grlačka** /7.191.65 €, RD Banícka /5.647.41 €, RD Banícka /4.396.67 €/ v súlade s § 6 odst. 5 zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov vložiť ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti Mestský bytový podnik Hnúšťa, s.r.o.“

Pri písaní uznesení dávať pozor na presnosť uvádzania dátumov, aby nemohlo dôjsť k spochybneniu platných uznesení a následne k tomu prijatých dokumentov .

Mesto Hnúšťa vložilo do základného imania Mestskému bytovému podniku Hnúšťa, s.r.o. RD Grlačka (popisné č. 51 Hačava), ktorý mesto odkúpilo od Pavliny Gerlákovej dňa 16.7.2008. Na výpisy z listu vlastníctva č. 352 je uvedený ako vlastník Mestský bytový podnik Hnúšťa, s.r.o., Hlavná ulica 378, Hnúšťa. Dňa 01.07.2012 uzatvorilo Mesto Hnúšťa Zmluvou o podnájme rodinného domu s.č. 51 Hačava s nájomníkom s cenou nájmu 16,60 € mesačne, ktorú zaplatí podnájomca nájomcovi t.j. Mestu Hnúšťa. Mesto Hnúšťa v uvedenej zmluve vystupuje ako vlastník uvedenej nehnuteľnosti, hoci na liste vlastníctva je zaevidovaný ako vlastník Mestský bytový podnik Hnúšťa, s.r.o. a ten má uvedenú nehnuteľnosť vloženú do majetku. Dňa 01.07.2018 bol podpísaný dodatok č. 7 k uvedenej zmluve o podnájme rodinného domu s dobou prenájmu od 01.07.2018 do 30.06.2019.

Odporúčam upraviť právne nájomné vzťahy k uvedenej nehnuteľnosti.

2.4. Dňa 9.8.2010 bola podpísaná „**Zmluva o výkone správy uzavretá podľa § 51 Občianskeho zákonníka a § 8 Zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov**“. Zmluva bola podpísaná za Mesto Hnúšťa primátorom mesta (vlastník nehnuteľností) a za správcu konateľom Mestského bytového podniku Hnúšťa, s.r.o. Zmluvou o výkone správy prešiel do správy Mestského bytového podniku Hnúšťa, s.r.o. nasledujúci nehnuteľný majetok - obytné domy:

- Štúrova č. 115, 116, 117, 118 v zostatkovej cene 0
- Školská 144 v zostatkovej cene 0
- Clementisa 197 – byty č. 1,2,3,4,7,8,9,10,11,12,13,14 v zostatkovej cene 0
- Clementisa 198 – byty č. 4,6,12 v zostatkovej cene 0
- Clementisa 200 – byty č. 1,5,6,7,9,10,11,12 v zostatkovej cene 0
- Školská 225 v zostatkovej cene 0
- SNP 441 – byty č. 1,8,9,58 v zostatkovej cene 0
- Kpt. Nálepku 135 – v zostatkovej cene 0
- Kpt. Nálepku 136 – byty č. 1,2,4 v zostatkovej cene 0
- Kpt. Nálepku 137 – byty č. 3, 4 v zostatkovej cene 0
- 1. Mája 908 – byty č. 13,24,39,42,47 v zostatkovej cene 0
- Švermova 193 – byty č. 1,3 v zostatkovej cene 0
- **Clementisa 250²**

²Pri overovaní nájomných zmlúv Mesta Hnúšťa a MsBP Hnúšťa, s.r.o. som zistila, že na uvedenú nehnuteľnosť (Clementisa 250) má mesto uzatvorenú nájomnú zmluvu s MsBP Hnúšťa, s.r.o. od 7.7.2003 a je za ňu pravidelne uhrádzané nájomné. MsZ uznesením č. 41/2002 zo dňa 12.12.2002 poverilo MsBP Hnúšťa, s.r.o. správou majetku mesta bytového domu 20 b.j. na ul. Vladimíra Clementisa a MsZ č. 8/2003 zo dňa 18.6.2003 bola uvedená



Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

nehnutelnosť vyňatá z výkonu správy a daná MsBP Hnúšťa, s.r.o. do nájmu. Je potrebné vyňať uvedenú nehnuteľnosť zo zmluvy o výkone správy, nakoľko vzniká duplicita a uvedená nehnuteľnosť je aj v správe aj v nájme.

Predmetom a účelom zmluvy v zmysle Článku I:

1. „Predmetom zmluvy je poverenie výkonom správy majetku mesta Mestský bytový podnik Hnúšťa, s.r.o. t. j. mestských bytov, ktorých zoznam tvorí nedeliteľnú časť tejto zmluvy.“

„V zmysle Článku II. Práva a povinnosti: 1. Správca je povinný – vykonávať správu majetku mesta v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov, Zásad hospodárenia s majetkom mesta, ako aj v súlade so všeobecnými právnymi predpismi o účtovníctve.“

V uvedenom článku je uvedené :“vykonávať správu majetku mesta v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku mesta“. Uvedená citácia nekorešponduje so zákonom o majetku obcí (jeho novelou č. 258/2009 Z. z. účinnou od 01.07.2009) § 6 ods. 1, ktorý určuje kto hospodári s majetkom: „Obec hospodári so svojim majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce (ďalej len „správca“), ktorým je jej rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená podľa osobitného predpisu (§21 zákona č. 523/2004 Z.z. v znení zákona č. 584/2005 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Prenechanie majetku do správy spoločnosti s ručením obmedzeným založenej mestom sa riadi podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.

V bode 3 Článku II. zmluvy je uvedené, **že správca je povinný: „odvádzať mesačné nájomné za prenajaté mestské byty vlastníkom t.j. mestu“**

2.5. Dňa 22.02.20013 bol podpísaný „**DODATOK č. 1 k Zmluve o výkone správy**“ uzavretej podľa § 51 Občianskeho zákonníka a § 8 Zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov“. Zmluva bola podpísaná za Mesto Hnúšťa primátorom mesta (vlastník nehnuteľností) a za správcu konateľom Mestského bytového podniku Hnúšťa. „Zmluvné strany dodatkom menia nasledovné ustanovenie zmluvy o výkone správy:

Článok II. Práva a povinnosti

V bode 3. Správca je povinný sa vynecháva:

„odvádzať mesačné nájomné za prenajaté mestské byty vlastníkom t.j. Mestu“.

3. Nájomné vzťahy mesta a Mestského bytového podniku Hnúšťa, s.r.o.

Mesto Hnúšťa (ako prenajímateľ) má s Mestským bytovým podnikom Hnúšťa, s.r.o. (ako nájomcom) uzatvorené dve nájomné zmluvy:

3.1. MsZ svojim uznesením č. 8/2003 zo dňa 18.06.2003 v bode c) schválilo dať do nájmu 20 b. j. – nájomné byty na ul. Clementisa 250. Mesačná výška bola stanovená na 25.000 Sk. Hodnota majetku, ktorá sa dáva do nájmu bola v sume 17.049.263 Sk.

Nájomná zmluva bola uzatvorená a podpísaná dňa 07.07.2003, kde v zmysle „čl. II Predmet nájomnej zmluvy: 1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností „Bytový dom na ul. Vladimíra Clementisa s. č. 250“ na pozemku p.č. 1660/2.

2. *Predmetom tejto zmluvy je nájom 20 bytového domu na ulici Školskej s.č. 250, ktorý tvorí súbor nehnuteľností (20 bytov) a v nich umiestnených hnutelných vecí bytu (vnútorné vybavenie – kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, pivnica), vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky. Mesto ako vlastník nehnuteľností prenajíma bytový dom Mestskému bytovému podniku Hnúšťa, s.r.o. z dôvodu zabezpečovania činností súvisiace s prevádzkou bytového majetku mesta.“*

V uvedenom čl. II Predmet nájomnej zmluvy je nezrovnalosť medzi bodom 1 a 2, nakoľko nie je zjednotená adresa prenajímaných nehnuteľností - prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností „Bytový dom na ul. Vladimíra Clementisa s.č. 250 a predmetom tejto zmluvy je nájom 20 bytového domu na ulici Školskej s. č. 250. Je potrebné zjednotiť adresy a pri spracovávaní nájomných zmlúv dávať pozor na správnosť uvádzaných skutočností, aby nedochádzalo k nepresnostiam pri názve a adrese prenajímaných nehnuteľností.

V nájomnej zmluve je v v čl. IV. Doba nájmu uvedená:

1. „Táto zmluva o nájme sa uzatvára s účinnosťou od 1.6.2003 na dobu neurčitú.

Je potrebné uviesť, že zmluva ako taká bola podpísaná obidvomi stranami dňa 7.7.2003.



Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

V zmysle čl. V Cena nájmu bod 1 bola stanovená na základe dohody zmluvných strán a v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Hnúšti č. 8/2003 zo dňa 18.6.2003 v sume 25.000,-/mesiac.

V roku 2018 uhradil Mestský bytový podnik Hnúšťa, s.r.o. nájomné za bytový dom 9 960 €. Celková výška dlhu k 31.12.2018 je v sume 11 463,80 € - jedná sa o sumu dlhu za nájomné nájomníkov od r. 2005 (vyúčtovanie za vodu a kúrenie). Dlhly sú vymáhané súdne alebo sú podpísané dohody o dlhu a jeho splácaní.

3.2. MsZ svojím uznesením č. 23/314/2016 zo dňa 24.08.2016 v bode:

„B/ s c h v a ľ u j e:

1. Bytový dom na ulici Školskej s.č. 225, na pozemku CKN p.č. 1683/8 za prebytočný majetok mesta.
2. Zámer prenajať bytový dom na ulici Školskej s.č. 225, na pozemku parcelné číslo CKN 1683/8 **trojpätinovou väčšinou** všetkých poslancov **z dôvodu hodného osobitného zreteľa** - výkon správy bytov v bytovom dome na ulici Školskej vykonával Mestský bytový podnik s.r.o. Hnúšťa – organizácia zriadená mestom (so 100 % účasťou mesta), ktorá má v podnikateľskej činnosti správu bytov a nebytových priestorov.
3. Dobu nájmu – 20 rokov od 01.10.2016
4. Výška nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán t.j. 6.000 €/rok

C/ u k l a d á

1. Mestský bytový podnik s.r.o. Hnúšťa ako nájomca bytového domu s. č. 225 na ulici **Školskej v y k o n á rekonštrukčné práce na bytovom dome a nákup tovarov (elektrické sporáky) vo výške min. 94.500 € po odsúhlasení** rekonštrukčných prác s mestom.....
2. Z príjmu za podnájom bytov bude MsBP Hnúšťa s.r.o. uhrádzať: poistné, správu bytov, pohotovosť, bežnú údržbu a opravy (*predpokladaná výška na mesiac 1.230,- € - z 48 bytov*) a nájomné mestu (*500,- €/mesiac*)“

Nájomná zmluva bola uzatvorená a podpísaná dňa 26.09.2016, kde v zmysle „čl. II Predmet nájomnej zmluvy:

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti „Bytový dom na ul. Školskej s. č. 225 na pozemku p.č. 1683/8“.
2. Predmetom nájomnej zmluvy je nájom 48 bytového domu na ulici Školskej s.č. 225.“

Doba nájmu sa uzatvorila s účinnosťou od 01.10.2016 na dobu 20 rokov a cena nájmu bola stanovená v sume 500 €/mesiac v zmysle vyššie citovaného uznesenia MsZ.

V zmysle čl. VI. Zdroje financovania prevádzky predmetu nájmu bod 3. „Nájomca sa zaväzuje v súlade s uznesením MsZ Hnúšťa č. 23/314/2016 zo dňa 24.08.2016 vykonať rekonštrukčné práce na predmete nájmu a výmenu sporákov vo výške 94.500 €. Rekonštrukčné práce budú odsúhlasené prenajímateľom.“

V zmysle prijatého uznesenie MsZ č. 23/314/2016 zo dňa 24.08.2016 a podpísanej „Zmluvy o nájme nehnuteľnosti“ zo dňa 26.09.2016 a jej čl. VI. Bod. 3 MsBP Hnúšťa, s.r.o. ako objednávateľ uzatvoril a podpísal 31.10.2016 „Zmluvu o dielo č. 10/2016 na vykonanie stavebných prác na stavbe „Obnova bytového domu BD 48 B.J. Školská 225 – I. etapa“ uzavretej v zmysle § 536-565 a násl. Obch. zákonníka č. 513/1991 Zb. v jeho platnom znení“ so zhotoviteľom PUR-STAV KB s.r.o., Lieskovej 616, 962 21 Lieskovec.

Prílohu o dielo tvorili „Krycie listy rozpočtu“:

- C. Výmena výplní otvorov – celkové náklady v sume 49 412,94 € s DPH (bez DPH 41 177,45 €) – výmena okien a dvier a s tým spojené práce.
- B. Zateplenie strechy - celkové náklady v sume 34 148,60 € s DPH (bez DPH 28 457,17 €)

MsBP Hnúšťa, s.r.o. vykonal výmenu elektrických sporákov v uvedenom BD na ul. Školskej 225.

Na základe vyššie uvedených skutočností je možné konštatovať, že MsBP Hnúšťa, s.r.o. dodržal klauzulu uznesenia MsZ č. 23/314/2016 zo dňa 24.08.2016 v bode C) ukladá „..... vykonať rekonštrukčné práce na bytovom dome a nákup tovarov (elektrické sporáky)“ a súčasne čl. VI bod 3. Zmluvy o nájme, v ktorom sa nájomca zaväzuje v súlade s vyššie uvedeným uznesením vykonať rekonštrukčné práce na predmete nájmu a výmenu sporákov.



Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

4. Z á v e r

Pri overovaní podkladov, ktoré som mala k dispozícii pri vypracovaní môjho stanoviska – zoznam majetku so stavom pohybov za obdobie do 31.03.2019, neboli na majetku, ktorý mesto vložilo spoločnosti MsBP Hnúšťa, s.r.o. do základného imania, do výkonu správy alebo nájmu vykonané technické zhodnotenia. Niektoré byty v bytových domoch, ktoré sú dané mestom zmluvne do výkonu správy MsBP Hnúšťa, s.r.o. v havarijnom stave napr. ul Švermova č. 115,116,117,118, ul. VI. Clementisa 197.

Podľa môjho názoru sú právne vzťahy medzi Mestom Hnúšťa a Mestským bytovým podnikom Hnúšťa, s.r.o. zmluvne podložené. Vzhľadom však na dlhodobosť a rôznorodosť týchto právnych vzťahov som identifikovala rôzne nepresnosti a nejasnosti, ktoré môžu v prípade určitých právnych okolností spôsobiť komplikácie.

Z uvedeného dôvodu **odporúčam**, aby všetci pracovníci, ktorí sú zodpovední za uzatváranie uvedených zmluvných vzťahov medzi mestom a MsBP, doriešili identifikované nezrovnalosti v súčasne platných zmluvách tak, aby v budúcnosti nedochádzalo k nezrovnalostiam v obsahu uzatváraných zmlúv.

Ing. Anna Baričová
hlavná kontrolórka mesta Hnúšťa