



## Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

Pre zasadnutie

Mestského zastupiteľstva

v Hnúšti dňa 29.09.2020

K bodu rokovania: Rôzne

### Názov materiálu:

- Správa z kontroly č. 5/2020 zameraná na kontrolu bežných príjmov – nedaňové príjmy z prenajatých budov, priestorov a objektov za rok 2019 – výberovým spôsobom – vybraté priestory

### Vypracovala a predkladá:

Ing. Anna Baričová

hlavná kontrolórka mesta Hnúšťa

### Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Hnúšti

### Berie na vedomie

Správu z kontroly č. 5/2020 zameranú na kontrolu bežných príjmov – nedaňové príjmy z prenajatých budov, priestorov a objektov za rok 2019 – výberovým spôsobom – vybraté priestory



## Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

Č.j. 6938/2020/Bar

### Správa o výsledku kontroly č. 5/2020

Správa je predkladaná v zmysle § 18f ods. 1 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

V zmysle ustanovení § 18f ods. 1 písm. a), § 18d ods. 1, ods. 2 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa ustanovenia § 6 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v zmysle Plánu hlavnej kontrolórky Mesta Hnúšťa na 2. polrok 2020 schváleného a doplneného uznesením MsZ č. 16/309/2020 zo dňa 30.06.2020, vykonala hlavná kontrolórka kontrolu zameranú na:

- na kontrolu bežných príjmov – nedaňové príjmy z prenajatých budov, priestorov a objektov za rok 2019 – výberovým spôsobom – vybraté priestory

**Termín výkonu kontroly:** od 25.07.2020 do 08.09.2020 (prerušenie z dôvodu čerpania dovolenky v mesiaci august)

**Povinná osoba:** Mesto Hnúšťa - Mestský úrad Hnúšťa

**Kontrolované obdobie:** rok 2019

#### Cieľ kontroly:

Kontrola bola zameraná na hospodárenie s verejnými finančnými prostriedkami Mesta Hnúšťa v oblasti napĺňania príjmovej časti rozpočtu mesta v položke 212 003 – nájomné za budovy, priestory a objekty za rok 2019

#### Doklady predložené ku kontrole:

- nájomné zmluvy a ich dodatky platné v roku 2019
- príslušná dokumentácia k nájomným zmluvám (uznesenia MsZ, výpisy z katastra nehnuteľností)

#### Právny základ:

- zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
- zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov



## Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

- zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa a s majetkom štátu, ktorý mesto užíva
- zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších zmien a dodatkov
- zákon č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník v znení zmien a doplnkov
- zákon č. 138/1991 Zb. o majetku mesta v znení neskorších predpisov
- zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov

### I. Všeobecné údaje:

Mestské zastupiteľstvo Hnúšťa, za účelom nakladania s majetkom mesta, jeho nadobúdaní do vlastníctva mesta, prevodu vlastníctva z majetku mesta, nájme majetku mesta, priameho predaja, vkladu do základného imania právnických osôb mesta, nakladaní s pohľadávkami a záväzkami mesta, schválilo v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku mesta v znení neskorších predpisov a Článku 12. Štatútu mesta Hnúšťa „Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Hnúšťa a s majetkom štátu, ktorý mesto užíva“ (ďalej zásady) s doplnkami a zmenami.

Mesto Hnúšťa (ďalej mesto) je samostatný územný samosprávny a správny celok SR, je právnickou osobou, ktorá za podmienok stanovených zákonmi, Štatútom mesta čl. 8 a „Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Hnúšťa a s majetkom štátu, ktorý mesto užíva“ samostatne hospodári s vlastným majetkom a s vlastnými príjmami.

Mesto Hnúšťa v zmysle Čl. 6 „Nájom majetku mesta“ § 12 „Zásad „ ods. 1) „Mesto a správca majetku mesta môže vecí, ktoré dočasne nepotrebuje na plnenie svojich úloh (neupotrebitelný a prebytočný majetok) prenechať zmluvou na dočasné užívanie inej právnickej alebo fyzickej osobe a **to zásadne odplatne**“ prenajalo majetok mesta.

Mesto k výkonu kontroly predložilo prehľad nájomných zmlúv Mesta Hnúšťa na prenájom nebytových priestorov a nehnuteľností, ktorými dáva mesto svoj majetok do prenájmu, platné v roku 2019. Mesto malo k 31.12.2019 uzatvorených 21 platných zmlúv o nájme nebytových priestorov a evidovalo 8 zmlúv, v ktorých bol pretrvávajúci nedoplatok na nájme z minulých rokov.

Súčasťou kontroly bolo preverenie dodržiavania VZN č. 99/2011 Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a s majetkom štátu, ktorý mesto užíva o hospodárení s majetkom Mesta Hnúšťa. Uzatvorené nájomné zmluvy a hospodárenie s nebytovými priestormi sa riadili ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zákona č. 40/1964 Zb. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, zákona č.18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

### 1. Príjmy z prenájmu budov v roku 31.12.2019

Príjem za nájomné za nebytové priestory v roku 2019 bol v hodnote **126 276,41 €**, čo predstavuje plnenie na **83,97 %** oproti upravenému rozpočtu vo výške 150 385,22 €.



## Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

Overené boli predpisy, úhrady a nedoplatky za prenájom nebytových priestorov v roku 2019. Vid' tab. č. 1. tab. č. 1.

| Nájomca               | Predpis        | Nedopl. k<br>31.12.2018 | Január                      | Február         | Marec           | Apríl            | Máj              | Jún              | Júl             | August           | September        | Október         | Novembe         | December         | Spolu             | Nedopl. k<br>31.12.2019 |
|-----------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| DISTAN                | 1 048,93       | 0,26                    | -                           | -               | -               | 262,20           | 262,20           | 262,20           | -               | -                | -                | -               | -               | 262,59           | 1049,19           | 0                       |
| Veolia                | 137,89         | 137,89                  | -                           | -               | -               | -                | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -               | 275,78           | 275,78            | 0                       |
| Byv.MŠ<br>Zápotockého | 5 533,44       | 0                       | -                           | -               | 1383,36         | -                | -                | 1383,36          | -               | -                | 1383,36          | -               | -               | 1383,36          | 5533,44           | 0                       |
| MsBP s.r.o.           | 9 960,00       | 0                       | -                           | 830             | 830             | 830              | 830              | 830              | 830             | 830              | 830              | 830             | 830             | 830              | 9960              | 0                       |
| E.Migaľová            | 0              | 3 026,38                | 0                           | 0               | 0               | 0                | 0                | 0                | 0               | 0                | 0                | 0               | 0               | 0                | 0                 | 3 026,38                |
| Mediapres             | 19,92          | 0                       | 19,92                       | -               | -               | -                | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -               | -                | 19,92             | 0                       |
| Ing.Lupták L.         | 111,53         | 0                       | -                           | -               | -               | -                | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -               | -                | 0                 | 111,53                  |
| MIS s.r.o.            | 348,54         | 0                       | -                           | -               | 87,13           | -                | -                | 87,13            | -               | -                | 87,13            | -               | -               | 87,13            | 348,53            | 0                       |
| MIS s.r.o.            | 39 906,44      | 9 976,61                | -                           | -               | 3976,61         | 3500             | 3500             | 3500             | 5476,61         | 3976,61          | 3500             | 2500            | 3500            | 8060             | 41 489,83         | 8 393,22                |
| MAGEBA                | 0              | 30 016,99               | ukončená reštrukturalizácia |                 |                 |                  |                  |                  |                 |                  |                  |                 |                 | 1171,09          | 1171,09           | 0                       |
| Rimav.energ.          | 732            | 0                       | -                           | -               | -               | 732              | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -               | -                | 732               | 0                       |
| R. Saliji             | 1 097,20       | 0,06                    | 91,42                       | 91,42           | 91,42           | 91,42            | 91,42            | 91,42            | 91,42           | 91,42            | 91,42            | 91,42           | 91,41           | 91,64            | 1097,26           | 0                       |
| Peter Hurajt          | 0              | 384,35                  | -                           | -               | -               | -                | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -               | -                | 0                 | 384,35                  |
| A.Furješová           | 0              | 426,74                  | -                           | -               | -               | -                | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -               | -                | 0                 | 426,74                  |
| A.Oláh                | 0              | 445,36                  | -                           | -               | -               | -                | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -               | -                | 0                 | 445,36                  |
| M.Cibuľová            | 0              | 99,58                   | -                           | -               | -               | -                | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -               | -                | 0                 | 99,58                   |
| Dušan Antal           | 0              | 290,11                  | -                           | -               | -               | -                | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -               | -                | 0                 | 290,11                  |
| Gallai a Wolff        | 0              | 4 035,28                | -                           | -               | -               | -                | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -               | -                | 0                 | 4 035,28                |
| OZ Aténa              | 4 459          | 1 000                   | 100                         | 100             | -               | 200              | 2875             | 100              | 100             | 300              | 1684             | -               | -               | -                | 5 459             | 0                       |
| OZ Polom              | 60             | 0                       | -                           | -               | -               | -                | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -               | 60               | 60                | 0                       |
| Mv SR                 | 1 285,50       | 0                       | 321,38                      | -               | -               | 321,38           | -                | -                | 321,38          | -                | -                | 321,38          | -               | -                | 1285,52           | -0,02                   |
| Rimav.energ.          | 1 095,60       | 0                       | -                           | 273,9           | -               | 273,9            | -                | -                | 273,9           | -                | -                | 273,9           | -               | -                | 1 095,60          | 0                       |
| MsBP s.r.o.           | 6 000          | 0                       | 500                         | 500             | 500             | 500              | 500              | 500              | 500             | 500              | 500              | 500             | 500             | 500              | 6 000             | 0                       |
| OZMarcel-Mil.         | 186            | 93                      | -                           | -               | -               | -                | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -               | -                | 0                 | 279                     |
| Versaco               | 9 927,23       | 1 654,53                | 1654,52                     | 827,27          | 827,27          | 827,27           | 827,27           | 827,27           | 827,27          | 827,27           | 827,27           | 827,27          | 827,27          | 827,27           | 10 754,49         | 827,27                  |
| MIS s.r.o.            | 1              | 1                       | -                           | -               | 1               | -                | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -               | -                | 1                 | 1                       |
| Správa obj.           | 0              | 3 090,17                | -                           | -               | -               | -                | -                | -                | -               | -                | -                | -               | -               | -                | 0                 | 3 090,17                |
| VMT Hnúšťa            | 68 475         | 5 706,25                | 5706,25                     | 5706,25         | -               | 5706,25          | 5706,25          | 5706,25          | 5706,25         | 5706,25          | 5706,25          | -               | -               | -                | 39 943,75         | 34 237,50               |
| <b>SPOLU</b>          | <b>150 385</b> | <b>60 384,56</b>        | <b>9 223,49</b>             | <b>8 328,84</b> | <b>7 696,79</b> | <b>13 244,42</b> | <b>14 592,14</b> | <b>13 287,63</b> | <b>8 420,58</b> | <b>12 231,55</b> | <b>14 609,43</b> | <b>5 343,97</b> | <b>5 748,69</b> | <b>13 548,88</b> | <b>126 276,41</b> | <b>55 647,47</b>        |

Pri vymáhaní dlžného nájomného Mesto Hnúšťa postupuje v zmysle platných zákonov a predpisov.

### 1. Vykonaná kontrola vybraných nájomných zmlúv:

V zmysle platných Zásad o hospodárení s majetkom mesta Hnúšťa (ďalej aj Zásady), Článok 3 – § 4 Vymedzenie kompetencií pri hospodárení a nakladaní s majetkom mesta delí sa právomoc medzi

- mestské zastupiteľstvo
- mestskú radu
- primátor mesta
- a správcu majetku mesta

V zmysle Článku 6 zásad § 12 Nájom majetku mesta ods. 1 Mesto a správca majetku mesta môže veci, ktoré nepotrebuje na plnenie svojich úloh (neupotrebitelný a prebytočný majetok) prenechať zmluvou na dočasné užívanie inej právnickej alebo fyzickej osobe a to zásadne **odplatne**.

Článok 6 zásad v § 12 a jeho odsekoch presne určuje spôsob a podmienky prenájmu svojho majetku a v ods. 5) stanovuje minimálne štandardy prenájmu majetku mesta (napr. cena nájmu pre právnické alebo fyzické osoby najmenej za cenu, ktorá tvorí prílohu zásad, znášanie nákladov na bežnú údržbu a bežné opravy musí znášať nájomca samostatne, investície spojené s rekonštrukciou a modernizáciou prenajatých objektov prenajímateľom budú individuálne upravené dodatkom k zmluve o prenájme v súlade s platnou legislatívou ..... ).

Hlavnou kontrolórkou mesta bola vykonaná kontrola nájomných zmlúv uzatvorených priamo mestom Hnúšťa na nebytové priestory. Kontrola bola vykonaná výberovým spôsobom. Pre potreby kontroly boli predložené okrem



## Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

nájomných zmlúv a ich dodatkov, uznesenia, dohody o zápočte, faktúry a celý spisový materiál vedený na prenájom nebytových priestorov (tab. č. 2):

| Nebytový priestor      | Nájomca                                     | Číslo zmluvy | Prenajaté m <sup>2</sup> | Cena €/mesiac     | Nedoplatok K 31.12.2019 |
|------------------------|---|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------------|
| VI. Clementisa s.č.250 | Mestský bytový podnik Hnúšťa s.r.o.         | 71           | 20 bytov                 | 830 €/mesiac      | 0                       |
| Školská s.č. 225 - DOS | Mestský bytový podnik Hnúšťa s.r.o.         | 104          | 48 bytov                 | 500 €/mesiac      | 0                       |
| Výrobná hala s.č. 940  | Mestská investičná spoločnosť Hnúšťa s.r.o. | 89           | 9 976,61                 | 3 325,53 €/mesiac | 8 393,22                |
| Výrobná hala s.č. 940. | VERSACO s.r.o.                              | 83           | 6 437,39                 | 827,27 €/mesiac   | 827,27                  |
| Budova MsÚ časť        | Ministerstvo vnútra SR                      | 101/20145    | 51,42                    | 321,38 €/štvrtrok | 0                       |

### 1.1. Mestský bytový podnik Hnúšťa s.r.o. – zmluva p. č. 71

MsZ svojim uznesením č. 8/2003 zo dňa 18.06.2003 v bode c) schválilo dať do nájmu 20 b. j. – nájomné byty na aul. 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 vlastníkom 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.

Na uvedenú nezrovnalosť som upozornila v „Stanovisku hlavnej kontrolórky mesta k vzťahu medzi Mestom Hnúšťa a Mestským bytovým podnikom Hnúšťa, s.r.o.“, ktoré bolo predložené na rokovaní MsZ dňa 14.05.2019.

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.

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 2019 uhradil Mestský bytový podnik Hnúšťa, s.r.o. nájomné za bytový dom 9 960 €, čo predstavuje úhradu predpisu nájomného na rok 2019.

### Odporúčanie:

Opätovne **odporúčam**, aby všetci pracovníci, ktorí sú zodpovední za uzatváranie zmluvných vzťahov medzi mestom a MsBP, doriešili identifikovanú nezrovnalosť v súčasne platnej zmluve a uzatvárať nájomné zmluvy do budúcnosti tak, aby nedochádzalo k nezrovnalostiam v obsahu uzatváraných zmlúv.



## Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

### 1.2. Mestský bytový podnik Hnúšťa s.r.o. – zmluva p.č. 104

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 **trojpäťtinovou 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. Doba 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: poisťné, 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 nehnuteľností „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 nájme 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 nehnuteľností“ 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.

V roku 2019 uhradil Mestský bytový podnik Hnúšťa, s.r.o. nájomné za bytový dom 6 000 €, čo predstavuje úhradu predpisu nájomného na rok 2019. Mesačné splátky nájomného vo výške 500 € boli uhrádzané pravidelne mesačne. Kontrolou neboli zistené nedostatky.

### 1.3. Mestská investičná spoločnosť Hnúšťa s.r.o.

Zmluva bez čísla zo dňa 23.04.2008 uzatvorená v zmysle § 663 a následne Občianskeho zákonníka. Predmetom nájmu bola výrobná hala číslo 940 nachádzajúca sa na parcele č. 1143/2 zastavané plochy a nádvorí a výmere 14



## Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

233 m<sup>2</sup> vedená na liste vlastníctva č. 1392 Správy katastra Rimavská Sobota pre k. ú. Hnúšťa. V zmysle Čl. 2 – Predmet nájmu bodu 2.3. „**Účelom nájmu je poskytnutie nehnuteľností nájomcovi za účelom ďalšieho podnájmu nebytových priestorov tretím osobám na účely, ktoré sú stavebne určené.** „ Nájomné bolo určené v zmysle zásad a do nájmu bol na dobu určitú a to na 20 rokov odo dňa podpísania zmluvy oboma zmluvnými stranami.

Zmluva bola uzatvorená v zmysle zákona o nájme, zásad a platným uznesením MsZ č. 232/2008 zo dňa 21.04.2008. K uvedenej zmluve boli uzatvorené 4 dodatky:

➤ Dodatok č. 1 zo dňa 11.01.2009, v ktorom bolo zmena v čl. 3 – výška nájomného s platnosťou od 1.10.2008. V ostatných bodoch sa text zmluvy nemení.

➤ Dodatok č. 2 zo dňa 15.12.2009, ktorým sa mení čl. 2 – predmet nájmu bod 2.1.– mení sa výmera nájmu na výmere **16 366 m<sup>2</sup>** z výmery 14 233 m<sup>2</sup>.

➤ Dodatok č. 3 zo dňa 13.05.2013, ktorým sa ruší v Dodatku č. 2 bod č. 2.1. čl. 2- predmet nájmu a nahrádza sa bodom 2.1. v ktorom sa mení výmera nájmu z výmery 16 366 m<sup>2</sup> na výmeru **14 233 m<sup>2</sup>** a v Dodatku č. 1 sa ruší bod č. 3.1. čl. 3 výška nájomného. Výška nájmu sa mení na výšku **4 €** zo sumy 6,64 € stanovenej dodatkom č. 1 bod 3.1. K Dodatku č. 3 bolo MsZ prijaté uznesenie č. 310/2013 zo dňa 24.04.2013. Dodatok č. 3 bol zverejnený na stránke mesta dňa 14.05.2013.

➤ Dodatok č. 4 zo dňa 20.05.2013, ktorým sa ruší čl. 2 Dodatku č. 3 a nahrádza sa novým. **Predmetom nájmu sú nebytové priestory o výmere 9,976,61 m<sup>2</sup> stavby** – výrobná hala s.č. 940 nachádzajúca sa na parcele č. 1143/2 zastavané plochy a nádvoria **o výmere 14,233 m<sup>2</sup>** vedenej na liste vlastníctva č. 1392 Správy katastra Rimavská Sobota pre k. ú. Hnúšťa, **ktorej výlučným vlastníkom je Mesto Hnúšťa. Nebytové priestory výrobné haly č. 940 o výmere 6 437,39 m<sup>2</sup> (1 NP o výmere 5 196,36 m<sup>2</sup> a 2 NP o výmere 1241,03 m<sup>2</sup>) zostávajú vo vlastníctve Mesta Hnúšťa.** Ruší sa tiež čl. 3 Dodatku č. 3 – výška nájmu a nahrádza sa bodom 3.1. „**Ročné nájomné bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 4,- EUR za každý 1 m<sup>2</sup> nebytového priestoru, čo predstavuje ročnú výšku nájomného 39.906,44 €.**“ K Dodatku č. 4 bolo MsZ prijaté uznesenie č. 321/2013 zo dňa 20.05.2013.

Súčasťou spisu boli aj štyri Dohody o započítaní investícií a nájomného uzatvorené v zmysle ustanovenia § 51 Občianskeho zákonníka k Zmluve o nájme nehnuteľnosti zo dňa 23.04.2008 a jej dodatkov.

Pri zverejňovaní dodatkov č. 3 a 4 mesto postupovalo v zmysle ustanovení §47a ods. 3 Občianskeho zákonníka.

Kontrolou neboli zistené nedostatky.

### 1.4. VERSACO s.r.o., Cukrovarská 57/12, 979 01 Rimavská Sobota

Kontrolou boli overené nasledovné doklady:

#### 1. Zmluva o nájme nebytových priestorov bez čísla uzatvorená medzi Mestom Hnúšťa a firmou VERSACO s.r.o.

Dňa 06.06.2013 bola uzatvorená medzi Mestom Hnúšťa ako „prenajímateľ“ a firmou VERSACO s.r.o. Rimavská Sobota „Zmluva o nájme nebytových priestorov uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov“ (ďalej zmluva o nájme) bez čísla. **Zmluva bola zverejnená na internete dňa 14.06.2013** v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v nadväznosti na § 47a Občianskeho zákonníka. Zmluvu o nájme schválilo Mestské zastupiteľstvo v Hnúšti Uznesením č. 322/2013 zo dňa 20.05.2013 trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov z dôvodu osobitného zreteľa v súlade s §-om 9a) odst. 9, písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov a § 12 ods. 4 Zásad hospodárenia s majetkom mesta s odôvodnením časovej tiesni. V uvedenom Uznesení č. 322/2013 je v písm. b) uvedené nasledovné: „**Uznesením Mestského zastupiteľstva v Hnúšti č. 232/2008 zo dňa 21.04.2008 bola schválená nájomná zmluva na prenájom nehnuteľností – výrobné haly s. č. 940 ako prebytočného majetku mesta**“.

**Predmetom zmluvy v zmysle bodu 2) zmluvy o nájme sú nebytové priestory výrobné haly 1 NP o výmere 5 196,36 m<sup>2</sup>, výrobné haly 2 NP o výmere 1 241,03 m<sup>2</sup>. Predmet nájmu je poskytnutý nájomcovi na výkon výrobných a s nimi súvisiacich administratívnych činností.**



## Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

Pri podpise nájomnej zmluvy bol nájomca povinný zložiť finančnú zábezpeku na plnenie vo výške dvojmesačného nájomného v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Hnúšťa. Zábezpeka bola uhradená v júli 2013.

V roku 2013 vykonala hlavná kontrolórka kontrolu dodržiavania zmluvných záväzkov vyplývajúcich z nájomných zmlúv uzatvorených Mestom Hnúšťa, ako „prenajímateľom“ a „nájomcami“ platnými v roku 2013 výberovým spôsobom. Z kontroly vyššie uvedenej nájomnej zmluvy bola spísaná a prerokovaná „Čiastková správa o výsledku následnej finančnej kontroly č. 1/2/2013, v ktorej na základe kontrolných zistení boli dané opatrenia a odporúčania. Na základe uvedených skutočností a po rokovaní s nájomcom, listom dňa 07.10.2013 **odstúpilo** Mesto Hnúšťa ako prenajímateľ, s odvolaním sa na čl. 8 Záverečné ustanovení bod 8.4. zmluvy, od zmluvy o nájme nebytových priestorov s firmou VERSACO s.r.o., ktorá bola podpísaná obidvoma stranami dňa 06.06.2013.

### 2. Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 5/2014 uzatvorená medzi Mestom Hnúšťa a firmou VERSACO s.r.o.

Kontrolou boli overené nasledovné skutočnosti:

*Uznesením č. 458/2014 zo dňa 23.1.2014 mestské zastupiteľstvo*

#### 1) **berie na vedomie:**

a/ žiadosť firmy Versaco s.r.o., Cukrovarská 57/12, 979 01 Rimavská Sobota o prenájom nebytových priestorov v budove výrobnéj haly s. č. 940 o celkovej **výmere 6 437,39 m<sup>2</sup> na výkon výrobných a s nimi spojených administratívnych činností, ktoré má zapísané v obchodnom registri.**

#### 2) **schvaľuje:**

a) – nebytové priestory výrobnéj haly s.č. 940 na **1 NP o výmere 5 196,36 m<sup>2</sup>, 2 NP o výmere 1 241,03 m<sup>2</sup> za prebytočný majetok mesta,**

b) – zámer na prenájom priestorov na 1 NP o výmere 5 196,36 m<sup>2</sup> a 2 NP o výmere 1 241,03 m<sup>2</sup> 3/5-tinovou väčšinou prítomných poslancov z dôvodu hodného osobitného zreteľa – žiadateľ je vlastníkom nehnuteľnosti v areáli priemyselného parku z dôvodu plánovaného rozšírenia výroby potrebuje viac priestorov,

c) prenájom priestorov na dobu 20 rokov.

d) – výška nájomného prepočítaná v súlade s dodatkom č. 3 prílohy č. 1 Zásad o hospodárení s majetkom mesta Hnúšťa a s majetkom štátu, ktorý mesto užíva, odst. 3 písm. B/ - základná výška nájomného na podnikateľskú činnosť – 16,60 € x koeficient 0,3 = 4,98/ m<sup>2</sup> a rok, celkom 6.437,39 m<sup>2</sup> x 4,98 = **32.058,20 €/rok t.j. 2.671,51 €/mesiac.**

V prípade neplnenia podmienok na prepočet výšky nájomného koeficientom 0.3 uvedenom v bode B, odst. 3 a nahlásenie mestu do 15.1. nasledujúceho roka – a rok mesto pristúpi k jednostrannému zvýšeniu nájomného v súlade s VZN mesta, príloha č. 1, písm. b/odst. d, t.j. 16,60 €/ m<sup>2</sup> celková výška nájomného 16437,39 m<sup>2</sup> x 16,60 €/rok – 8.905,06 pre nasledujúci rok.

#### 3. **poveruje**

**MsÚ zverejnením zámeru na prenájom nebytových priestorov v budove haly s. č. 940 z dôvodu hodného osobitného zreteľa pre firmu VERSACO s.r.o. Cukrovarská 57/12, Rimavská Sobota**

Dňa 27.08.2014 bola uzatvorená medzi Mestom Hnúšťa ako „prenajímateľ“ a firmou VERSACO s.r.o. Rimavská Sobota „Zmluva o nájme nebytových priestorov uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov“ č. 5/2014 (ďalej zmluva o nájme). Zmluva bola zverejnená na internete dňa 27.08.2014 v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v nadväznosti na § 47a Občianskeho zákonníka. **Uznesením Mestského zastupiteľstva v Hnúšti č. 458/2014 zo dňa 23.1.2014 bol MsÚ poverený zverejnením zámeru na prenájom nebytových priestorov v budove haly s. č. 940 z dôvodu hodného osobitného zreteľa pre firmu VERSACO.**

Predmetom zmluvy č. 5/2014 v zmysle bodu 2. Predmet nájmu) zmluvy o nájme sú nebytové priestory výrobnéj haly **1 NP o výmere 5 196,36 m<sup>2</sup>, nebytové priestory výrobnéj haly 2 NP o výmere 1 241,03 m<sup>2</sup>.**

V zmysle bodu 4. **Doba nájmu** ods. 1 sa zmluva uzatvára na dobu 20 rokov a to odo dňa nadobudnutia jej účinnosti do 31.12.2034. Zmluva č. 5/2014 bola zverejnená dňa 27.08.2014.

K uvedenej zmluve boli vypracované 4 dodatky:





## Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

- dodatok č. 1 zo dňa 01.07.2015 schválený Uznesením MsZ č. 9/11/2015 zo dňa 29.6.2015 – týka sa zmeny termínu dočasného nájomného z dátumu 31.07.2015 na 31.07.2016.
- dodatok č. 2 zo dňa 23.08.2016 schválený Uznesením MsZ č. 22/311/2016 zo dňa 22.8.2016 – týka sa zníženie rozlohy prenájmu nebytových priestorov v budove výrobnéj haly s.č. 940.
- dodatok č. 3 zo dňa 06.12.2016 schválený Uznesením MsZ č. 27/357/2016 zo dňa 5.12.2016, ktorý za Článok 2 dopĺňa Čl.2a. Rekonštrukcia predmetu nájmu a mení sa bo 3.1. ročná výška nájmu počas rekonštrukcie.
- dodatok č. 4 zo dňa 19.12.2018 schválený Uznesením MsZ č. 11/192/2019 zo dňa 10.12.2019.

Všetky dodatky k Zmluve č. 5/2014 boli zverejnené v zmysle v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v nadväznosti na § 47a Občianskeho zákonníka.

### Odporúčanie:

- pri uzatváraní nájomných zmlúv, ich dodatkov a zrušení alebo odstúpení od zmluvných vzťahov postupovať v zmysle ustanovení § 11 Obecné zastupiteľstvo bod 4 písm. a/ zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov: *Obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené „Určovať“ zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce s majetkom štátu, ktorý užíva, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.“*
- všetky podklady týkajúce sa majetku a majetkových vzťahov doručiť referentovi správy a evidencie majetku mesta z dôvodu úplnosti spisov o majetku mesta

### 1.5. Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Pribinova 2, Bratislava, IČO: 00 151 866

Zmluva č. 101/2014 zo dňa 11.02.2015 uzatvorená v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov s použitím ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Predmetom zmluvy je prenájom nebytových priestorov s príslušenstvom v budove Mestského úradu na ul. Francisciho s. č. 74 nachádzajúcich sa na prízemí o celkovej výmere 51,42 m<sup>2</sup>. Účelom nájmu je zriadenie klientskeho centra na plnenie úloh jednotného kontaktného a administratívneho miesta pre občanov s možnosťou vybavenia správnej agendy súvisiacej s výkonom miestnej štátnej správy v pôsobnosti Okresného úradu Rimavská Sobota. Zmluva je uzatvorená na dobu určitú od 15.01.2015 do 15.01.2034. Výška a splatnosť nájomného boli určené dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov a „zásad“ účinných od 1.1.2010. Prenajaté priestory boli schválené uznesením MsZ č. 616/2014 zo dňa 06.11.2014 ako prebytočný majetok mesta.

Zmluva bola uzatvorená v zmysle vyššie uvedených zákonov, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta (ďalej jej zásad) a platným uznesením MsZ č. 3/20/2015 zo dňa 26.01.2015.

Kontrolou neboli zistené nedostatky.

### 2. Zverejňovanie povinných údajov

V zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších zmien a dodatkov (ďalej len zákon o slobodnom prístupe k informáciám) má Mesto Hnúšťa ako povinná osoba podľa ustanovenia § 2 ods. 1 a v zmysle ustanovenia §5a ods. 1 zákona o slobodnom prístupe k informáciám povinnosť zverejňovať zmluvy, faktúry a objednávky. Kontrolou bolo zistené, že Mesto Hnúšťa všetky odkontrolované zmluvy a ich dodatky, ktoré boli uzatvorené po 1.1.2011, zverejnilo na svojom webovom sídle.

### 3. Kontrola dodržiavania zásad finančnej kontroly v zmysle zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov - vykonávanie základnej finančnej kontroly

V zmysle § 7 ods. 1 zákona č. 357/2015 Z. z. v znení neskorších predpisov základnou finančnou kontrolou je orgán verejnej správy povinný overovať vždy súlad každej finančnej operácie alebo jej časti so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 na príslušných stupňoch riadenia.



## Mesto Hnúšťa, hlavná kontrolórka mesta

Mestský úrad tel.: 047/2028816

981 01 Hnúšťa, email: kontrolor@hnusta.sk

Podľa § 7 ods. 2 citovaného zákona základnú finančnú kontrolu vykonáva štatutárny orgán orgánu verejnej správy alebo ním určený vedúci zamestnanec orgánu verejnej správy a zamestnanec zodpovedný za rozpočet, verejné obstarávanie, správu majetku alebo za iné odborné činnosti podľa povahy finančnej operácie.

Kontrolou bolo zistené, že mesto má vypracovaný vnútorný predpis o vykonávaní finančnej kontroly pri hospodárení s verejnými prostriedkami. Na preverovaných dokladoch vybraných náhodným štatistickým výberom, ktoré musia byť podľa zákona overené finančnou kontrolou, bolo vyznačené vykonanie základnej finančnej kontroly.

### 4. Záver

Správa o výsledku kontroly č. 5/2020 bola vyhotovená dňa 07.09.2020

Prerokovanie Správy o výsledku kontroly č. 5/2020 sa uskutočnilo dňa 08.09.2020. Zúčastnené strany sa dohodli na tom, že povinná osoba akceptuje odporúčanie uvedené v Správe o výsledku kontroly č. 5/2020. Kontrolou boli dané **3 odporúčania**.

Z vykonanej kontroly č. 5/2020 bola vypracovaná v súlade s ustanovením § 22 ods. 1 zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov správa z kontroly. Podľa § 22 ods.6 citovaného zákona kontrola je skončená dňom zaslania správy povinnej osobe. Povinná osoba svojim podpisom potvrdila vrátenie všetkých dokladov potrebných ku kontrole.

Správu o výsledku kontroly č. 5/2020 vypracovala a predkladá: Ing. Anna Baričová, hlavná kontrolórka mesta

V Hnúšti, dňa 10.09.2020