

Príloha č. 1	Správa č. 3/2022 z vykonanej kontroly „Kontrola nájomných zmlúv nebytových priestorov a obecných pozemkov vo vlastníctve mesta ku dňu 31.12.2021“	Verzia: Návrh Rok vydania: 2022 Výtlačok č.: 1
---------------------	--	--

Prerokovanie

Predkladá sa na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Tisovci	dňa: 26.09.2022
---	-----------------

	Organizačná zložka:	Meno a priezvisko:	Dátum:
Vypracoval:	Hlavná kontrolórka mesta	JUDr. Ivana Bariová	21.09.2022
Predkladá:	Hlavná kontrolórka mesta	JUDr. Ivana Bariová	26.09.2022
Prejednané:			
Zverejnené na úradnej tabuli:			



MESTO TISOVEC

HLAVNÁ KONTROLÓRKA MESTA

Nám. Dr. V. Clementisa 1, 980 61 Tisovec
tel.č.047/5603 807: www.tisovec.com: ivana.bariova@tisovec.com

Číslo: 6/2022

SPRÁVA č. 3/2022

z vykonanej kontroly „Kontrola nájomných zmlúv nebytových priestorov a obecných pozemkov vo vlastníctve mesta ku dňu 31.12.2021“

Správa o výsledku kontroly č. 3/2022 je predkladaná na rokovanie MsZ v zmysle § 18f ods. 1, písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

V súlade s ustanovením § 18f ods. 1, písm. a), § 18d ods. 2, písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa ustanovení zák. č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa schváleného Plánu kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky mesta Tisovec na I. polrok 2022 bola v mesiacoch máj až júl 2022 vykonaná kontrola zameraná na oblasť nájomných zmlúv nebytových priestorov a obecných pozemkov vo vlastníctve mesta - stav ku dňu 31.12.2021. Z vykonanej kontroly predkladám nasledovnú správu:

Predkladá: *JUDr. Ivana Bariová*

Kontrolný orgán: *JUDr. Ivana Bariová, hlavná kontrolórka mesta Tisovec*

Kontrolovaný subjekt: *Mestský úrad Tisovec, Nám. Dr. V. Clementisa I,
980 61 TISOVEC*

Predmet a cieľ kontroly: *Kontrola nájomných zmlúv nebytových priestorov a obecných pozemkov vo vlastníctve mesta ku dňu 31.12.2021*

Kontrolované obdobie : *všetky platné nájomné zmluvy ku dňu :31.12.2021*

Miesto a čas vykonania kontroly: *MÚ Tisovec: máj - júl 2022*

Dátum doručenia návrhu správy: *24.8.2022*

Informácia o námietkach: *Námietky neboli podané*

Dátum doručenia správy: *6.9.2022*



MESTO TISOVEC

HLAVNÁ KONTROLÓRKA MESTA

Nám. Dr. V. Clementisa 1, 980 61 Tisovec
tel.č.047/5603 807: www.tisovec.com: ivana.bariova@tisovec.com

Kontrolné zistenia a nedostatky

Postup a výkon kontroly prebiehal v súlade so zákonom č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Kontrola bola zameraná na dodržiavanie záväzne platných právnych predpisov pre miestnu samosprávu a na transparentné, hospodárne a efektívne postupy pri správe mesta a činnosti mestského úradu v súvislosti s vynakladaním verejných prostriedkov a nakladaním s obecným majetkom.

Vykonanou kontrolou bolo overované:

- a) proces uzatvárania zmlúv o nájme nebytových priestorov v zmysle platnej legislatívy
- b) finančné plnenie nájomného zmluvnými stranami
- c) zverejňovanie nájomných zmlúv na webovom sídle mesta
- d) výkon finančnej kontroly pri finančných operáciách súvisiacich s uzatváraním zmlúv

Nebytové priestory

Boli skontrolované nasledovné Nájomné zmluvy na nebytové priestory, uzavreté medzi Mestom Tisovec ako prenajímateľom a fyzickou osobou alebo podnikateľským subjektom ako nájomcom:

1. Ing. Jana Kubíniová
2. Iveta Kručeková
3. Kvety Tulipán
4. Kvety Tulipán - sklad.12.2021
5. MV SR - Policajná stanica Tisovec
6. SURMED, s.r.o. (*konateľka: MUDr. Šuranová Zuzana*)
7. MUDr. Peter Šuran
8. MDDr. Michal Juršík
9. MUDr. Milota Bindasová
10. GynMark s.r.o. (*MUDr. Peter Marko*)
11. Q – TEK s.r.o. (*MUDr. Anna Žiaková*)
12. Soňa Matiašová - Chovateľské potreby

Pri tejto NZ navrhujem neuzavrieť ďalší dodatok, ale uzavrieť novú - správnu NZ s aktuálnou adresou a podľa nového VZN mesta Tisovec o výške nájomného za prenájom nebytových priestorov.



MESTO TISOVEC

HLAVNÁ KONTROLÓRKA MESTA

Nám. Dr. V. Clementisa 1, 980 61 Tisovec
tel.č.047/5603 807: www.tisovec.com; ivana.bariova@tisovec.com

13. Urbárska spoločnosť - Rimavská Píla
14. Občianske združenie ZUBAČKA
15. SMT, s.r.o. - Dom smútku
16. Kníhkupectvo + Informačné a turistické centrum

Navrhujem vypracovať novú Nájomnú zmluvu (od 1.1.2022) s aktuálnymi údajmi v zmysle prijatého platného - nového VZN mesta Tisovec. (pôvodná zmluva je z roka 2007 a nájomné je stanovené ešte v korunách)

17. Anna Žiaková - prenájom dielne

Nájomná zmluva z roku 2009 sa predlžovala dodatkami č. 1 - až č. 11. Nájomné je stanovené symbolicky - 1.- €/mesiac. Vzhľadom na množstvo dodatkov a výšku nájomného, navrhujem uzavrieť novú nájomnú zmluvu od 1.1.2023 v zmysle platného VZN č. 1/20022.

18. Ján Vencel' - prenájom pozemku
19. Milan Katreniak - nebytový priestor
20. SPELEOKLUB Tisovec
21. OZ TisArt
22. Poľovnícka chata - Vysoký Vrch

Pozemky

Centrálna evidencia nájomných zmlúv (pozemky)

Mestský úrad v Tisovci vedie *Centrálnu evidenciu nájomných zmlúv (pozemky a poľovnícke spoločnosti)*, v ktorej je evidovaných celkovo 43 nájomných zmlúv. Platných je 42, pretože NJ - Milan Lipták - pozemok pri RD, bola ukončená ku dňu 30.4.2021. Mestský úrad taktiež vedie *Evidenciu úhrad nájomného*, kde sleduje, či sa v dohodnutých termínoch nájomné uhrádza, vedie evidenciu nedoplatkov, zabezpečuje zasielanie upomienok a vymáhanie vzniknutých nedoplatkov. Kontrola bola vykonaná u nasledovných nájomných zmlúv:

1. Agrokol, s.r.o. - Rimavská Baňa

Pôvodná zmluva o nájme pozemku bola uzavretá v roku 2003. Aktuálne je platná Zmluva o nájme pozemku zo dňa 20.3.2006, uzavretá na dobu určitú, a to 10 rokov. Prenájom poľnohospodárskej pôdy o výmere 16,86 ha v k.ú. Rimavská Píla bol schválený uznesením MsZ č. 641/2005 zo dňa 19.12.2005. Od roku 2016 vyvíja mesto Tisovec snahu uzavrieť novú NZ, no bez úspechu. Bola predložená nová NZ pod číslom 4/2017, avšak nebola uzavretá. Posledná písomná komunikácia s nájmomcom je zo dňa 12.1.2017.

Uvedený stav sa rieši cestou stavebnej a ekonomickej komisie. Je návrh na ukončenie zmluvy dohodou, alebo v zmysle §§ 7 až 12 zák. č. 504/2003 Z.z. Vec je nutné doriešiť už aj z hľadiska ceny prenájmu, ktorá je t. č. 279,82 €/rok, ale obvyklá výška nájomného v k. ú. Tisovec a Rimavská Píla bola na rok 2020 v sume 21,56 €/rok, t.j. za 16,86 ha je to 363,50 €/rok.



MESTO TISOVEC

HLAVNÁ KONTROLÓRKA MESTA

Nám. Dr. V. Clementisa 1, 980 61 Tisovec
tel.č.047/5603 807: www.tisovec.com: ivana.bariova@tisovec.com

2. Poľovný revír Vysoký Vrch
3. Poľovnícke združenie Voniaca Tisovec
4. Poľovnícke združenie Poľana
5. Poľovnícke združenie Klenovec
6. Poľovnícky revír Bánovo
7. Poľovnícka spoločnosť Ostrá – Laz
8. Mestské lesy Tisovec, s.r.o.

Pôvodná zmluva o nájme bola uzavretá dňa 1.4.2011 s výškou nájmu 33 400.- € ročne. V rokoch 2012 až 2021 bolo k základnej zmluve uzavretých 17 dodatkov, ktoré sa týkali predĺženia doby nájmu, povinnosti platiť daň z nehnuteľnosti a výšky nájmu za kalendárny rok. Dodatky boli schválené uznesením MsZ a boli zverejnené na webovom sídle prenajímateľa. Posledný dodatok č. 17 k zmluve o nájme bol zverejnený dňa 9.7.2021. ZFK bola vykonávaná, resp. chýbajúca bola doplnená. Výška nájmu je určená primerane a nájom je uhrádzaný pravidelne.

Pozemky: Rimavská Píla - zmluva uzavretá dňa 15.4.2016, nájomné stanovené na sumu 3 600.- €/rok. ZFK vykonaná, dodatky za roky 2017 - 2021 boli zverejnené na webovej stránke, ZFK bola doplnená. Nájomné je uhrádzané včas.

9. Ján Bancík - prenájom pozemku
10. Renáta de Buhrová - letná terasa

Pôvodná zmluva je z roku 2004 a nájomné za užívanie pozemku o výmere 40m² bola dohodnuté na sumu 130.- Sk/m² ročne, spolu 5 200.- Sk. Od roku 2004 sa NZ predlžovala dodatkami č. 1 - až č. 9 z roku 2021. ZFK je vykonávaná až od roku 2018 – 1x na Dodatku č. 7. Posledný Dodatok č. 9 bol zverejnený dňa 27.12.2021. Od roku 2008 do 1.8.2023 je s majiteľkou letnej terasy uzavretá NZ, ktorou umožňuje mestu Tisovec mať na budove v jej vlastníctve umiestnený kamerový systém. Z tohto dôvodu dochádza medzi mestom Tisovec a Renátou de Buhrovou k zápočtu vo výške 172,80 € ročne.

Vzhľadom na neaktuálnosť NZ, ktorá sa predlžovala len čo sa týkalo doby nájmu a vzhľadom na prijatie nového VZN o nájme nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve mesta, odporúčam uzavrieť novú nájomnú zmluvu s aktuálnymi údajmi a cenou.

11. Radoslav Kruček - pozemok
12. HYDRAL, s.r.o. - Tisovec
13. TEG - Tisovec
14. Ing. Karol Csölle - Tisovec
15. Mirko Caban - Tisovec

Zmluva o nájme pozemku o výmere 30m² za účelom umiestnenia zmrzlinového stánku pri autobusovej stanici je uzavretá na dobu určitú do 31.12.2022. ZFK bola vykonaná, zmluva bola zverejnená dňa 4.3.2022. Výška nájomného bola určená vo výške 2,66 €/m²/rok, t.j. celkom 79,80 €/rok. Suma mala byť v zmysle platného VZN mesta Tisovec určená na sumu 3.-€/m²/rok, t. j. 90.- € ročne, keďže ide o spevnenú plochu v zóne II. – centrálna mestská zóna. Pri uzatváraní novej NZ odporúčam postupovať v zmysle platného VZN mesta.



MESTO TISOVEC

HLAVNÁ KONTROLÓRKA MESTA

Nám. Dr. V. Clementisa 1, 980 61 Tisovec
tel.č.047/5603 807: www.tisovec.com: ivana.bariova@tisovec.com

16. Miroslav Maďar - Tisovec
17. Zlata Selčanová - Tisovec
18. Pharm. Dr. Jana Strinková - prenájom pozemku
19. Juraj Byss - prenájom pozemku
20. ZDaR Rimavská Píla - športový areál
21. Bohumil Belica - Rimavská Píla
22. Miroslav Bindas - pozemok v Losinci
23. Oľga Belušiaková - prídomová záhradka
24. Henrieta Horváthová - prístrešok na uskladnenie dreva
25. Anna Bohušová - Tisovec
26. Ivan Hudáček - pozemok pod mliečnym automatom
27. Matej Hudec - Tisovec
28. Igor Sokol - Bánovo
29. PaedDr. Zora Kéryová a Mgr. Jozef Kováč
30. Ján a Zlata Selčanovci - Tisovec
31. Ing. Pavel Kriška - časť pozemku
32. White Taxi s.r.o.
33. Vlastníci bytovky 812/25, Tisovec - prenájom pozemku
34. ŽSR - pozemok pod stavbou
35. Marek Pindiak - Tisovec
36. Zuzana Ulická - Rimavská Píla

Kontrolné zistenia a zistené nedostatky:

1. Niektoré nájomné zmluvy je potrebné obnoviť a aktualizovať údaje - väčšia časť nájomných zmlúv
2. Nesprávne zadané údaje pri zverejňovaní
3. V dodatkoch k zmluvám je len predĺžovaná lehota nájmu, ale neaktualizuje sa výška nájomného (napr. v pôvodnej zmluve je ešte v slovenských korunách)
4. Nesprávne stanovená výška nájomného - nie v zmysle VZN
5. U viacerých zmlúv (najmä starších) nie je vykonaná ZFK



MESTO TISOVEC

HLAVNÁ KONTROLÓRKA MESTA

Nám. Dr. V. Clementisa 1, 980 61 Tisovec
tel.č.047/5603 807: www.tisovec.com: ivana.bariova@tisovec.com

Odporúčam prijať nasledovné opatrenia na nápravu zistených pochybení:

- a) - vyznačovať v spisoch - nájomné zmluvy a ich dodatky aj dátum zverejnenie na webovom sídle mesta, za účelom rýchleho preverenia dodržania tejto povinnosti
- b) - najstaršie NZ aktualizovať, prípadne po zvážení všetky, ktorým končí nájom ku dňu 31.12.2022
- c) - zverejňovať NZ so správnymi údajmi a prílohami
- d) - pri uzatváraní nájomných zmlúv vykonávať ZFK
- e) - v nájomných zmluvách stanoviť správne výšku nájomného v zmysle platného VZN mesta

Dňa 29.6.2022 bolo mestským zastupiteľstvom schválené nové VZN č. 1/2022, uznesením č. 570/2022. Vyvesené bolo dňa 8.7.2022 a účinnosť nadobudlo 15 dní od vyvesenia, čiže dňa 23.7.2022.

Nové nájomné zmluvy, uzavreté od 1.1.2023 sa budú zriaďovať týmto platným VZN č. 1/2022.

Podrobná správa z vykonanej kontroly je k dispozícii k nahliadnutiu na Mestskom úrade Tisovec.

Zoznam podkladov:

Pri kontrole boli použité nasledovné právne predpisy a interné smernice:

- zákon č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite
- zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení
- zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
- zákon č. 583/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy
- zákon č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
- zákon č. 151/2021 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodár. pozemkov, poľnohospodárskom podniku a lesných pozemkov
- zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia
- VZN mesta Tisovec č. 3/2020, ktorým sa ustanovuje výška nájomného za prenájom nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve mesta



MESTO TISOVEC

HLAVNÁ KONTROLÓRKA MESTA

Nám. Dr. V. Clementisa 1, 980 61 Tisovec
tel.č.047/5603 807: www.tisovec.com: ivana.bariova@tisovec.com

Bola určená lehota na predloženie písomného zoznamu opatrení, prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku, a to v lehote: **do 12.9.2022**. Návrh opatrení bol predložený v termíne.

Taktiež bola určená lehota na splnenie prijatých opatrení, a to do **31.12.2022** a pri niektorých opatreniach: **trvale**.

Kontrola plnenia prijatých opatrení bude vykonaná v mesiaci január 2023.

JUDr. Ivana Bariová

hlavný kontrolór mesta Tisovec

V Tisovci, dňa 21.9.2022