

## **SPRÁVA HLAVNÉHO KONTROLÓRA Z KONTROLY UZAVRETÝCH ZMLÚV O PRENÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

S – 11/2019 k č. j. 11/1/2019 – HK

V čase od 05.09.2019 do 11.10.2019 som v súlade s Plánom kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra Mesta Strážske na 2. polrok 2019 schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva v Strážskom č. 245/2019 zo dňa 27.06.2019 a v súlade s ustanovením § 18f ods. 1 písm. a/ zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov **vykonal kontrolu uzavretých zmlúv o prenájme nebytových priestorov na Mestskom úrade.**

**Účelom kontroly** bolo preveriť plnenie povinností kontrolovaného subjektu v súlade s platnou legislatívou a vnútornými predpismi.

**Predmetom kontroly** boli zmluvy platné k 31.08.2019.

### **Kontrolou bolo zistené:**

- ▶ Ceny za prenájom nebytových priestorov určuje mesto od 1.9.2017 podľa Vnútorného predpisu 1/2017. Do tohto termínu sa pri určovaní cien postupovalo podľa VZN č. 13 z roku 1993.
- ▶ Agendu prenájmu nebytových priestorov(NB) na MsÚ vedie referent pre správu majetku a podnikanie. Podľa tejto agendy mesto prenájom k 31.8.2019 svoje nebytové priestory podnikateľským subjektom, fyzickým osobám a spoločenským organizáciám na základe 57 zmlúv o prenájme NB.
- ▶ Evidencia zmlúv je na tomto referáte vedená podľa jednotlivých objektov nasledovne:
  - Dvojúčelové zariadenie Kryt CO – 3 zmluvy: •NZ 232/08 (bar)-v agende chýba Dod. č. 1
    - NZ 18/2013(predajňa)
    - NZ 34/2019(služby)
  - Požiarna zbrojnica – 6 zmlúv:
    - NZ 175/2004(garážovanie)
      - podľa tejto zmluvy je výška nájomného **6,64 €/m<sup>2</sup>/rok**, čo je min. cena podľa vtedy platného VZN č. 13
      - podľa VP 1/2017 je pre danú lokalitu nájomné **7 €/m<sup>2</sup>/rok**
    - NZ 176/2004(garážovanie)
    - NZ 187/2004( - // - )
    - NZ 33/2014( - // - )
    - NZ 34/2014(služby)
    - NZ 28/2015(služby)
  - OD Laborec -14 zmlúv:
    - NZ 153/2003(služby), 155/2003(predajňa), 157/2003(služby), 242/2007(stávková kanc.), 247/2007(stávková kanc.)
    - NZ 250/2008(služby)
    - NZ 306/11(služby)
    - NZ 56/2015(kancelária), 58/2015(notár)
    - NZ 29/2016(kancelária), 34/2016(služby), 60/2016(predajňa)
    - NZ 42/2017(kancelária), 63/2017(predajňa)

Výška nájomného sa v týchto priestoroch pohybuje v rozmedzí 30,90 – 60,10 €/m<sup>2</sup>/rok.

V nájomnom sú však zahrnuté služby spojené s nájmom NB(el. energia, teplo, voda), s výnimkou 2 predajní, 2 kaderníctiev a 2 kvetinárstiev, ktorých nájomcovia si el. energiu platia samostatne na základe merača.

Z uvedeného vyplýva, že mesto nedisponuje údajmi o výške nájomného očisteného od energií v daných priestoroch. Odporúčam verifikovať spotrebu energií v OD a tým aj výšku nájomného.

- U 2 – 4 zmluvy: •NZ 290/09(kancelária)
- NZ 21/2015(kancelária)
- NZ 29/2015(ambulancia)
- NZ 23/2016(služby)

V podstate platí to, čo aj v predošlom prípade: v nájomnom sú zahrnuté aj platby za energie, akurát nájomník poskytujúci služby platí vodu podľa merača.

■ Mestská jedáleň - NZ 289/2009(služby)

Nájom podľa tejto zmluvy končí 31.12.2019. V súčasnosti je zverejnený zámer na prenájom nehnuteľnosti z dôvodu osobitného zreteľa do 31.12.2024 na základe uznesenia MsZ 247/2019.

■ Viacúčelová sála, miestnosť 135.b - NZ 332/13(voľnočasové aktivity)

■ Hostinec Park Strážske - NZ 186/2004(služby)

Predmetom nájmu je nebytový priestor a príslušný pozemok. Cena za prenájom NB je **6,64 €/m<sup>2</sup>/rok**, podľa VP 1/2017 prislúcha pre danú lokalitu cena **7 €/m<sup>2</sup>/rok**.

Cena za prenájom pozemku bola v zmluve stanovená na 1 Sk/m<sup>2</sup>/rok(**0,033 €/m<sup>2</sup>/rok**), kým podľa vtedy platného VZN č. 13 prislúchala pre danú lokalitu cena 50 Sk(**1.66 €**). Podľa platného VP 1/2017 je to **3,50 €/m<sup>2</sup>/rok**. Vzhľadom na rozlohu pozemku **3449 m<sup>2</sup>** je uplatnenie tejto sadzby nereálne.

Uznesením č. 108/2004, B/19 bol prenájom NP a pozemku schválený bez doby nájmu a ceny s tým, že „sa to určí v zmluve“. V zmluve je zakotvený aj poplatok za prenájom DKP.

Stanovenie ceny za pozemok bolo neoficiálnou výnimkou z VZN, resp. akýmsi ekvivalentom dnešného osobitného zreteľa.

Pri výbere nájomcu sa v tomto období posudzoval najvhodnejší spôsob využitia daného objektu.

■ Pohostinstvo na futbalovom štadióne – NZ 38/2015(služby)

■ Mestská pivnica – NZ 134/2002

Cena za prenájom bola stanovená uznesením č. 91/2002, B/6, 7 „na základe výnimky z VZN č. 13“(namiesto 200 to bolo 55,55 Sk/m<sup>2</sup>/rok). V dnešnej mene je to 1,844 €/m<sup>2</sup>/rok. VP 1/2017 stanovuje pre danú lokalitu min. cenu 7 €/m<sup>2</sup>/rok.

Tak ako v prípade Pohostinstva Park išlo v danom období o špecifický prenájom(nevyužívanie priestoru).

■ Bankomat VÚB – NZ z 1.12.2018

■ Garáže – 11 zmlúv

Mesto prenajíma garáže v 3 lokalitách na uliciach Obchodná/Chemik II/, Pod hradom a Vihorlatská. Podľa VP 1/2017 je minimálna cena za prenájom garáží **10 €/m<sup>2</sup>/rok**.

• Chemik II – NZ 307/11, NZ 309/11, NZ 315/11, NZ 324/12, NZ 327/12, NZ 328/12  
(vo všetkých prípadoch je nájom **6,63 €/m<sup>2</sup>/rok** – **nesúladi s VP 1/2017**)

NZ 13/2018 – cena za prenájom je 20 €/m<sup>2</sup>/rok na základe uskutočnenej OVS

• Ulica Pod hradom – NZ 261/2008, NZ 265/2008, NZ 272/09 (nájomné **bolo upravené** v súlade s VP 1/2017)

• Ulica Vihorlatská – NZ 181/2004(nájomné **bolo upravené** v súlade s VP 1/2017)

- Nebytové priestory prenajímané spoločenským organizáciám za 1 €/rok – 13 zmlúv  
U 2 – NZ 275/09 (Klub slovenských turistov spolu s Úniou žien)  
- NZ 276/09 (Miestny spolok SČK)  
- NZ 277/09 (SZ PFB) – zmluva je uzavretá so Slovenským zväzom PFB v zastúpení A. Z, **chýba IČO**, na pečiatke figuruje ZO SZ PFB, ktorá podľa stanov SZ PFB **nemá právnu subjektivitu**; tú majú až oblastné organizácie(tzv. odvodenú právnu subj.)  
- NZ 279/07 (OKaST)  
- NZ 305/10 (OZ kolkárov a rekr. športovcov)  
- NZ 45/2019 (Okr. org. Jednoty dôchodcov na Slovensku)  
OD Laborec – NZ 304/2010, NZ 312/2011 (Tanečný aerobik, o. z.)  
- NZ 32/2014 (Naša voľba, o. z.)  
MsÚ – NZ 211/05 (Spoločný obecný úrad-školsťvo)  
Požiarňa zbrojnica – NZ 300/2010 (SZ chovateľov holubov); v zmluve uvedený nájomca formálne neexistuje, na konci vedľa podpisu A. S. je pečiatka SZ chovateľov poštových holubov, ktorý je PO; v zmluve **chýba IČO**  
Chata Laborec – NZ 126/2001 (Diana, poľovnícke združenie)  
Dom kultúry/suterén/ - NZ 43/2017 (MMA CROSSFIT, o. z.)

► Zmluvy uzatvorené po novele zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v r. 2011 **boli zverejnené** na webovom sídle mesta.

**Záver:** Zistený nesúlad výšky nájomného v zmluve s výškou nájomného podľa VP 1/2017 v 8 prípadoch: NZ 175/2004 (PZ), NZ 307,309, 315/11, 324, 327,328/12(CH-II), NZ 277/09(Hostinec Park, nebytový priestor).

Kontrolovaný subjekt prijal opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov. Zároveň mu bola stanovená lehota na predloženie informácie hlavnému kontrolórovi o splnení prijatých opatrení.

Kontrolovanému subjektu boli dané aj nasledovné odporúčania:

1. Aktualizovať NZ 277/09(SZ PFB) a 300/2010(„holubári“).
2. Verifikovať spotrebu energií v OD Laborec a na U-2 vo väzbe na výšku nájomného v jednotlivých priestoroch.
3. Prehodnotiť výšku nájomného pre spoločenské organizácie(1 €/rok).
4. Prehodnotiť NZ 134/2002(Mestská pivnica).



