

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
dňa: 9.09.2014

S p r á v a

**z kontroly oddelenia podnikateľského, právneho a správy majetku MÚ B-NM
zameranej na referát správy majetku MÚ B-NM**

Predkladá :

Ing. Ján Dubravec
miestny kontrolór

Materiál obsahuje :

- 1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Správu

Spracovateľ :

Ing. Ján Dubravec
miestny kontrolór

Stanovisko právnej skupiny :

nie je potreba právneho
posúdenia

Na rokovanie prizvať :

Mgr. Marianna Moravcová Tomčíková
poverená vedením odd. právneho, podnikateľských
činností, evidencie súpisných čísiel a správy pozemkov

September 2014

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo

A. schvaľuje

Správu z kontroly oddelenia podnikateľského, právneho a správy majetku MÚ B-NM zameranej na referát správy majetku MÚ B-NM

B. ukladá

- 1/ Vypracovať zásady o prenajímaní majetku obce v súlade so zákonom o majetku obcí s určením pravidiel a postupov prenechávania majetku obce do nájmu

Zodpovedný: prednosta MÚ B-NM
Termín: do 31.12.2014

- 2/ Zabezpečiť vykonávanie efektívnej kontroly došlých platieb za nájom majetku obce v návaznosti na predpísané pohľadávky

Zodpovedný: prednosta MÚ B-NM
Termín: do 31.12.2014

a/ s pripomienkami

b/ bez pripomienok

Dôvodová správa

Na základe plánu kontrolnej činnosti útvaru miestneho kontrolóra MČ B-NM na I. polrok 2014, schváleného Miestnym zastupiteľstvom MČ B-NM uznesením č. 19/06 dňa 17.12.2013 a v súlade so Zásadami kontrolnej činnosti samosprávy MČ B-NM, miestny kontrolór s pracovníčkami útvaru kontroly vykonal kontrolu oddelenia podnikateľského, právneho a správy majetku MÚ B-NM, zameranú na referát správy majetku MÚ B-NM.

Cieľom kontroly bolo preveriť zabezpečovanie činností pri aktualizácii evidencie a inventarizácie nehnuteľného majetku vo vlastníctve a správe MČ B-NM, vedenie Ústrednej evidencie zmlúv, uzatváraných na MÚ B-NM a ich zverejňovanie, vedenie evidencie nájomných zmlúv o užívaní pozemkov, platieb a pohľadávok vyplývajúcich z uzatvorených zmlúv a vymáhanie pohľadávok od dlžníkov MČ B-NM.

S p r á v a

z kontroly oddelenia podnikateľského, právneho a správy majetku MÚ B-NM zameranej na referát správy majetku MÚ B-NM

Miestny kontrolór mestskej časti Bratislava – Nové Mesto s pracovníkmi útvaru kontroly vykonal na základe plánu kontrolnej činnosti útvaru miestneho kontrolóra MČ B-NM na I. polrok 2014, schváleného uznesením MZ MČ B-NM č. 19/06 dňa 17.12.2013 a v súlade so Zásadami kontrolnej činnosti MČ B-NM, kontrolu oddelenia podnikateľského, právneho a správy majetku MÚ B-NM, zameranú na referát správy majetku MÚ B-NM.

Cieľom kontroly bolo preveriť zabezpečovanie činností pri aktualizácii evidencie a inventarizácie nehnuteľného majetku vo vlastníctve a správe MČ B-NM, vedenie Ústrednej evidencie zmlúv, uzatváraných na MÚ B-NM a ich zverejňovanie, vedenie evidencie nájomných zmlúv o užívaní pozemkov, platieb a pohľadávok vyplývajúcich z uzatvorených zmlúv a vymáhanie pohľadávok od dlžníkov MČ B-NM.

Program kontroly bol zameraný na :

1. Evidenciu a inventarizáciu nehnuteľného majetku vo vlastníctve a správe MČ B-NM
2. Vedenie Ústrednej evidencie zmlúv uzatváraných na MÚ B-NM a zverejňovanie uzatvorených zmlúv
3. Uzatváranie nájomných zmlúv a zabezpečenie vymáhania pohľadávok

Stav na úseku činnosti kontrolovaného subjektu bol zisťovaný nepriamou kontrolou, t.j. štúdiom predložených dokladov, súvisiacich s predmetom kontroly.

k bodu 1/

MČ B-NM so svojím majetkom hospodári v súlade so zákonom č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení n.p., Štatútom hl. m. SR Bratislavy a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom MČ B-NM a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou.

Kontrolovaný subjekt zabezpečuje správu nehnuteľného majetku – pozemkov, ku ktorým má MČ B-NM vlastnícke právo alebo právo správy majetku a vedie jeho evidenciu na základe listov vlastníctva a iných dokladov, ktorými sa overuje právny vzťah organizácie k majetku. Preverení vedenia evidencie náhodne vybraných pozemkov, t.j. porovnaním s údajmi vedenými na katastri nehnuteľností /parcelné číslo, výmera a i./, neboli zistené nezrovnalosti.

V účtovníctve sa pozemky vedú na analytických účtoch v členení na vlastné a zverené a podrobne sú vedené v podpornom počítačovom programe podľa parcelného čísla, čísla LV, výmery, hodnoty a i. údajov.

Povinnosť vykonania inventarizácie majetku, záväzkov a rozdielu majetku a záväzkov ukladá účtovnej jednotke § 6, bod 3/, zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení n.p.. Inventarizáciou sa overuje, či stav majetku, záväzkov a rozdielu majetku a záväzkov v účtovníctve zodpovedá skutočnosti. Vykonanou

kontrolou bolo zistené, že inventarizácia dlhodobého hmotného majetku neodpisovaného t.j. pozemkov ku dňu 31.12.2013 bola vykonaná v zmysle príkazu starostu MČ B-NM č.13/2013 v súlade s § 6, ods.3/ a § 29 a § 30 zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení n.p. a v súlade s čl. 28, ods. 4/ a ods. 5/, písm. c/, Štatútu hl. m. Bratislavy a príkazu primátora hl. m. SR Bratislavy v rámci riadnej inventarizácie majetku a záväzkov a rozdielu majetku a záväzkov.

Kontrolnej skupine bol doložený inventarizačný zápis o výsledku predmetnej inventarizácie, vypracovaný čiastkovou inventarizačnou komisiou vrátane súpisu inventarizovaného majetku. Vykonanou inventarizáciou bol zistený celkový stav hmotného majetku neodpisovaného – pozemkov /účet 031/ v hodnote 36.029.601,94 €, z toho :

1. pozemky v správe MČ B-NM :

- účet 031 002 /ostatné pozemky/ v hodnote 29.204.919,67 € o celkovej výmere 842 472 m2 – v evidencii odd. PPaSM

Kontrolou bolo preukázané, že k 31.12.2012 bol stav ostatných pozemkov v hodnote 21.843.173,57 €, čo je oproti preverovanému obdobiu rozdiel 7.474.074,32 €. Z uvedenej čiastky bol k 31.12.2013 vykázaný úbytok, t.j. predaj pozemkov vo výške 41.060,68 €. K jednotlivým predajom boli doložené súvisiace doklady, ako predchádzajúci súhlas primátora hl. m. SR Bratislavy k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku zvereného do správy MČ B-NM, uznesenie MZ MČ B-NM o schválení predaja, kúpna zmluva, zápis o vyradení majetku v k.ú. Nové Mesto, príp. k.ú. Vinohrady, pri dobrovoľnej dražbe notárska zápisnica o priebehu dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti a i. doklady. Prírastok majetku bol k 31.12.2013 vykázaný vo výške 7.515.135 €. Jednalo sa o zverenie nehnuteľného majetku hl. m. SR Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy MČ B-NM. K jednotlivým prípadom boli doložené súvisiace doklady, ako protokol o zverení, protokol o zaradení dlhodobého majetku do používania a žiadosť o zaúčtovanie nehnuteľného majetku.

- účet 031 102 /pozemky pod bytovými domami/ v hodnote 195.958,30 € o celkovej výmere 4.626,97 m2 – v evidencii odd. SBaNP a VS.

K 31.12.2012 bol stav pozemkov pod bytovými domami v hodnote 197.829,86 €, čo je oproti stavu k 31.12.2013 úbytok o 1.871,56 €. Na základe kúpnych zmlúv bolo preverovaným subjektom požiadané odd. hospodárskeho a finančného rozvoja MÚ B-NM o odpis nehnuteľného majetku - spoluvlastníckeho podielu k pozemkom pod bytovými domami.

2. pozemky vo vlastníctve MČ B-NM :

- účet 031 001 v hodnote 6.628.723,97 € /bez pozemkov škôl/.

K 31.12.2012 bol stav pozemkov vo vlastníctve MČ B-NM v hodnote 6.574.704,35 €, čo je oproti stavu preverovaného obdobia prírastok o 54.019,62 €. Jednalo sa o kúpu nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nové Mesto a Vinohrady. Kontrolnej skupine boli predložené kúpne zmluvy a protokoly o zaradení dlhodobého majetku do používania.

Čiastková inventarizačná komisia v závere inventarizačného zápisu konštatovala, že účtovný stav k 31.12.2013 hmotného neodpisovaného majetku oproti skutočnému stavu k 31.12.2013 nevykazoval žiadne rozdiely. Porovnaním údajov v predložených súpisoch s údajmi v hlavnej účtovnej knihe ku dňu 31.12.2013 neboli zistené nezrovnalosti.

Z vykonanej inventarizácie majetku bola ÚIK vypracovaná Záverečná správa s konštatovaním, že inventarizáciou neboli zistené inventarizačné rozdiely. Na základe predložených inventúrnych súpisov a z nich vyplývajúcich skutočností zistila ÚIK niektoré nedostatky a navrhla 5 opatrení na ich odstránenie, ktoré sa týkali operatívneho zaraďovania investičných akcií do evidencie majetku, presunu a prevodu drobného majetku v miestnostiach a vyradenia z evidencie majetku.

Na základe vyššie uvedených skutočností, kontrolná skupina hodnotí stav na úseku činností, súvisiacich s evidenciou a zabezpečením inventarizácie nehnuteľného majetku vo vlastníctve a správe MČ B-NM za postačujúci.

k bodu 2/

Vychádzajúc zo zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov bol spracovaný Príkaz starostu č.5/2013, v ktorom sa všetkým zamestnancom MÚ B-NM určuje postup a povinnosti pri procese tvorby zmlúv, dohôd, memoránd, ako aj dodatkov k zmluvám a dohodám, kde MČ B-NM je účastníkom záväzkového vzťahu. Kontrolované oddelenie PPaSM je poverené vedením ústrednej evidencie zmlúv, uzatváraných na MÚ B-NM a zároveň v zmysle § 5a, zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení n.p. o § 47a zabezpečuje povinné zverejňovanie zmlúv na svojom webovom sídle. Zverejňovanie sa dotýka všetkých zmlúv. Ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom, nasledujúcim po dni jej podpisu a zverejnenia. Zmluva uzavretá na účely odstránenia následkov mimoriadnej udalosti bezprostredne ohrozujúcej život, zdravie, majetok alebo životné prostredie je účinná bez zverejnenia.

Vyššie uvedený Príkaz starostu č. 5/2013 uvádza aj ďalšie technicko-administratívne postupy pri tvorbe zmlúv a ich skompletizovaní vrátane všetkých príloh, ich manipulácie a bezodkladného zverejnenia. Príkaz starostu č. 8/2013 zo dňa 15. 9. 2013 uvádza povinnosť pre všetkých zamestnancov archivovať všetky zmluvy, ktorých podpisovanie zabezpečili. Pri archivácii zmluvy sú povinní spolu s jedným jej originálnym vyhotovením predložiť aj potvrdenie o jej zverejnení.

Z preverovaných podkladových materiálov kontrolná skupina zistila, že na MÚ B-NM bolo spracovaných 328 zmlúv, z ktorých náhodným výberom kontrola prekontrolovala 54 zmlúv. Pri niektorých boli zistené nasledujúce skutočnosti:

- Zmluva o preprave osôb 228/2013, zmluva o spolupráci s Dopravným podnikom BA, nereализovala sa. Preprava detí MŠ Odborárska počas rekonštrukcie škôlky sa vyriešila inou formou.
- NZ 266/2013 - Kočvara Peter, prenájom záhrady 513 m², bola vypracovaná na základe žiadosti p. Kočvaru, aj po niekoľkých telefonických a mailových výzvach sa p. Kočvara nedostavil k podpisu. Teda zmluva je stornovaná, keďže pán Kočvara odstúpil.
- NZ 273/2013, Romančík Ivan, nájomná zmluva na pozemok pod garážou, dňa 4.3.2013 vyzvaný p. Romančík k podpisu zmluvy, zásielka sa vrátila ako nedoručená /neprevzatá/, dňa 7.4.2014 poslaná ďalšia urgencia, p. Romančík sa stále nedostavil, zmluva zatiaľ nepodpísaná.

- NZ 280/2013, nájomná zmluva na pozemok pod stavbou garáže, zmluva je stále živá, p. Baránek Ján bude vyzvaný k podpisu, zatiaľ k podpisu nedošlo. Nakoľko presťahoval prenosnú garáž na iný pozemok, čakalo sa na zadanie nového parcelného čísla, zmluva bude predložená v blízkom čase na podpis p. starostovi.
- NZ 281/2013, Szalayová Helena, v.z. dcéra, Szalayová Viera, nájomná zmluva na pozemok pod stavbou garáže je STORNO, nerealizovala sa, z dôvodu vydania potvrdenia tunajšieho stavebného úradu o nespôsobilosti stavby garáže na garážovanie vozidla, lokalita Zátisie.
- NZ 287/2013, Horečná Janka, nájomná zmluva na garsónový byt na ul. Bojnická, rieši p. Pobehová, zmluva STORNO, z dôvodu odmietnutia podpisu zo strany p. Horečnej /keďže nájomný vzťah mal byť uzatvorený na dobu určitú/.
- Č. 288/2013, zmluva o dotácií INTEGRASA, zmluva zo dňa 26.11.2013, STORNO, nerealizovala sa (žiadosť o finančné prostriedky pre bezdomovcov, ktoré mali byť poskytnuté na zabezpečenie upratovania).
- Č. 304/2013, nájomná zmluva, prenájom pozemku pod garážou, zmluva stále živá, p. Kasjančuk Rastislav vyzvaný v decembri 2013 k podpisu zmluvy, výzvu doručenkou riadne prevzal, zatiaľ sa nedostavil.
- Č. 326/2013, zmluva o dotácií, Aktívna jeseň, zo dňa 18. 12. 2013. STORNO, nerealizovala sa.

Pri ostatných zmluvách neboli zistené žiadne nedostatky, zmluvy boli riadne zverejnené na webovom sídle MÚ B-NM. Z uvedeného vyplýva, že kontrolovaný subjekt postupoval pri predmetnom zverejňovaní v súlade s príslušnou právnou normou a súvisiacimi predpismi, t.j. spôsob a pravidlá uzatvárania a zverejňovania zmlúv boli dodržané.

k bodu 3/

Kontrolou nájomných zmlúv boli náhodným výberom preverené nájomné zmluvy, uzatvorené prenajímateľom MČ B-NM s nájomcami, vrátane dodatkov k zmluvám, ukončenia nájmov, ako i dodržiavanie zmluvných podmienok a Cenového výmeru s vyšpecifikovanými predmetmi nájmu, účelmi nájmu a cenami nájmu schváleného MZ MČ B-NM, uznesením č.8/14 dňa 13.12.2011.

Kontrolou pohľadávok z nedaňových príjmov obcí a zabezpečenia ich vymáhania boli preverené pohľadávky:

- nájom - pozemky ostatné /č.úctu 318 001/,
- nájom - pozemky garáže /č.úctu 318 002/,
- nájom - pozemky záhrady /č.úctu 318 003/.

Kontrolná skupina vychádzala z evidovaného stavu ku dňu 31.12.2013, kedy bola vykonaná riadna inventarizácia majetku, z hlavnej knihy ako i aktuálnych zostáv – KS 13, 14 a 15 predložených kontrolovaným oddelením ku dňu začatia kontroly a spisových obalov súvisiacich s náhodne vybranými nájomnými zmluvami.

Nájom pozemky – ostatné plochy

Z predloženej zostavy - KS 15 zo dňa 01.4.2014 boli z celkového počtu 144 nájomcov vybraní nájomcovia za účelom preverenia nájomných zmlúv a platobnej disciplíny. K uvedenému dátumu bolo evidované saldo vo výške 182.308,95 €. Jedná sa o sumu, pozostávajúcu z predpisu neuhradeného nájomného a nedoplatkov za predchádzajúce obdobia. Podľa inventarizačného zápisu o vykonaní riadnej inventarizácie majetku k 31.12.2013 a hlavnej knihy pohľadávky za uvedené nájomné boli vyčíslené vo výške 74.867,24 €.

NZ č.278/2006

Parc.č.11279/4 - Odbojárov - 820 m²

Nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú do 30.6.2036.

Výzva na zaplatenie nedoplatku za roky 2011-2013 vo výške 1.360,95 € ročne /23.7.2013/

V čase konania previerky odstúpené na vymáhanie súdnou cestou.

NZ č.114/1998

Celková výmera: 1.541 m² za účelom umiestnenia staveniska „Polyfunkčného domu Račianska myto“.

Nájom dohodnutý na dobu určitú do 30.9.2001.

Pripravený návrh na odpísanie pohľadávky za roky 2000-2001 vo výške 4.603,66 € /premlčanie/.

Výzva na zaplatenie pohľadávky zo dňa 27.1.2014. Právne oddelenie uvedenej firmy v čase konania kontroly riešilo možnosť úhrady pohľadávky, vyplývajúcej z NZ, uzatvorenej so STAVMALOM, spol. s r.o..

NZ č.129/2006

Celková výmera: 1.146 m² - Železná studienka za účelom výstavby hotelového a rekreačného komplexu.

Nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú do 11.12.2016.

Výzva na zaplatenie pohľadávky za roky 2012-2013 vo výške 9.510,06 € ročne /23.7.2013/ - nedoručená.

V čase konania previerky príprava návrhu na výpoveď z nájmu.

NZ č.330/2004

Parc.č.15127/1 - KUČAJDA - 238 m² za účelom zabezpečenia parkovania pre reštauračné zariadenie „Vodný svet“.

Zmluva uzatvorená na dobu určitú do 31.01.2014.

Výzva na zaplatenie pohľadávky za roky 2011-2013 vo výške 395,01 € ročne /18.7.2013/ – nedoručená.

V čase konania previerky odstúpené na vymáhanie súdnou cestou.

NZ č.143/2010

Parc.č.17090/3 - Bojnická - 1.048 m² za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti /výroba liateho asfaltu/.

Zmluva uzatvorená na dobu určitú do 30.11.2020.

Pohľadávka za roky 2013 a 2014 vo výške 4.192,00 € ročne nebola v čase konania previerky uhradená a ani vymáhaná.

V prípade, že do konca júna 2014 nebude pohľadávka uhradená - zaslanie výzvy na úhradu.

NZ č.102/2009

Parc.č.6743/33 a 44 - Jeséniova - 36 a 30 m² za účelom vybudovania parkovacích státi pre nadstavbu bytového domu na Jeséniovej ul.č.49-51.

Zmluva uzatvorená na dobu neurčitú.

Pohľadávka za roky 2013 a 2014 vo výške 1.320,00 € ročne nebola v čase konania kontroly uhradená a ani vymáhaná.

V prípade, že do konca júna 2014 nebude pohľadávka uhradená - zaslanie výzvy na úhradu.

NZ č.176/1999

Parc.č.11285/3 - Nová doba - 263 m² - pozemok pod stavbou na detskom ihrisku

Zmluva uzatvorená do 30.4.2009.

S nájomcom bola podpísaná NZ s nájomom v prepočítaní na EUR vo výške 4.647,15 € ročne. Uvedený pozemok sa revitalizoval z fondov Európskej únie so začiatkom 09/2009 a ukončením 07/2010. Z uvedeného dôvodu nemohol byť predmetom ďalšieho nájmu a nebola podpísaná nová NZ.

Z dôvodu, že predmetný pozemok pod stavbou sa naďalej užíva, stanovil sa mu predpis na nájomnom na rok 2010 vo výške 4.647,15 €, čo však nezodpovedalo skutočnosti. Správne mal byť stanovený predpis pohľadávky na rok 2010 vo výške 1.252,25 €. Na základe uvedeného bol odpísaný rozdiel v predpise pohľadávky na rok 2010 vo výške 3.394,90 €.

Predpis na nájomnom za roky 2011-2012 vo výške 1.161,79 € nezodpovedal skutočnosti. Správne mal byť stanovený predpis vo výške 1.252,25 € ročne. Na základe uvedeného bol dovyvrúbený rozdiel v predpise pohľadávok za roky 2011-2014 v celkovej výške 361,84 € /90,46 € ročne/.

NZ č.85/2002

Parc.č.12780/1 - Zátisie - 202 m² za účelom prístavby obchodno-technických priestorov.

Zmluva uzatvorená do 31.12.2018. K realizácii dostavby nedošlo.

Pohľadávka za rok 2013, resp. 2014 vo výške 1.676,29 € ročne v čase kontroly vymáhaná nebola.

FESTAP, s.r.o. požiadal o ukončenie NZ č.85/2002. Žiadosť bola doručená dňa 29.4.2013. Dohoda o ukončení NZ ku dňu 31.5.2013 bola podpísaná nájomcom dňa 23.9.2013. Predmetná dohoda sa vrátila na právne oddelenie nepodpísaná dňa 23.4.2014 s návrhom na ukončenie nájomného vzťahu ku dňu 30.4.2014. S týmto stavom bol oboznámený nájomca. Nájomca požaduje NZ ukončenú ku dňu 23.9.2013, kedy ju podpísal a zároveň navrhuje uhradiť alikvótne nájomné vo výške 1.214,84 € k tomuto termínu.

V čase konania kontroly bola podaná informácia starostovi o stanovisku spoločnosti FESTAP,s.r.o. /ukončenie NZ a úhrada nájomného/.

NZ č.122/2000

Parc.č.12780/2018 - Zátisie - 320 m² za účelom vybudovania parkoviska pre nájomcu

Zmluva uzatvorená do 31.12.2018.

Nájomné za rok 2013 uhradené v stanovenej lehote.

NZ č.63/2002

Parc.č.22059 - Varšavská - 13 m2 za účelom vybudovania predajného stánku

Zmluva uzatvorená do 31.12.2012.

Za roky 2011- 2012 neuhradené nájomné vo výške 946,78 € ročne. Nájomca bol vyzývaný na úhradu dňa 17.7.2013.

MČ B-NM podala dňa 17.10.2013 na Okresný súd Bratislava III. Návrh na vydanie platobného rozkazu na zaplatenie istiny vo výške 946,78 € spolu s prísl., t.j. s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne z požadovanej sumy a trovy konania.

Voči nájomcovi bol evidovaný preplatok za rok 2010, ktorý mu bol odpočítaný od dlžného nájomného za rok 2011.

NZ č.282/2007

Parc.č.15127/1 - Junácka za účelom umiestnenia 1 panelu

Zmluva uzatvorená do 31.12.2018.

Za roky 2011-2013 neuhradená suma vo výške 796,65 € ročne.

Výzva na uhradenie pohľadávka zo dňa 17.07.2013 - nedoručená.

V čase konania previerky odstúpené na vymáhanie súdnou cestou.

NZ č.113/2008

Parc.č.12634/6,8 a 22046 a 22054/2 za účelom vybudovania 13 parkovacích miest v lokalite Pluhová.

Zmluva uzatvorená na dobu neurčitú.

Výzva na uhradenie pohľadávky na nájomnom za roky 2012-2013 vo výške 2.084,58 € ročne bola zaslaná dňa 17.07.2013.

Na základe výzvy spoločnosť dňa 23.07.2013 oznámila, že nájomnou zmluvou bola zaviazaná odovzdať bezodplatne 13 parkovacích miest do užívania prenajímateľovi.

Výzvu na prevzatie uvedených parkovacích miest doručila MČ B-NM dňa 01.03.2012 spolu s právoplatným kolaudačným rozhodnutím. Na uvedenú výzvu MČ B-NM nereagovala, napriek tomu spoločnosť uvedené parkovacie miesta prestala užívať a sú k dispozícii na užívanie MČ B-NM. Na základe uvedeného spoločnosť namieta úhradu nedoplatku na nájomnom z dôvodu, že nájom založený NZ zanikol ku dňu 01.03.2012, t.j. ku dňu doručenia právoplatného kolaudačného rozhodnutia.

Kontrolované oddelenie požiadalo dňa 16.09.2013 poverenú vedúcu odd. výstavby a investícií MÚ B-NM o doručenie protokolu o prevzatí stavby ako predmetu nájmu, ktorý má byť podkladom k ukončeniu NZ. Doručenie protokolu o prevzatí stavby oddelenie urgovalo dňa 15.11.2013.

V čase konania previerky vyššie uvedené nebolo doriešené.

Nájom pozemky - garáže

Z predloženej zostavy KS 14 zo dňa 01.04.2014 boli náhodne vybraní nájomcovia garáží za účelom preverenia uzatvorených nájomných zmlúv, resp. ich ukončenia a úhrad nájomného. K uvedenému dátumu bolo evidované saldo vo výške 5.772,24 €. Jedná sa o sumu, pozostávajúcu z predpisu neuhradeného nájomného a nedoplatkov za predchádzajúce obdobia. Podľa inventarizačného zápisu o vykonaní riadnej inventarizácie majetku k 31.12.2013 a hlavnej knihy pohľadávky za uvedené nájomné bolo vyčíslené vo výške 4.573,64 €.

NZ č.167/2013

Parc.č.5701/48 - Ladzianskeho - 20 m2

Nájom: 2011-2013 - predpis pohľadávky 180,00 /ročne 60,00 €/ - neuhradené.

V čase konania previerky odstúpené na vymáhanie.

Nájomca bol vyzvaný dňa 25.07.2013 na podpísanie NZ. NZ bola podpísaná v októbri 2013. Do uvedenej doby pozemok v správe MČ B-NM bol užívaný bez právneho dôvodu /kúpna zmluva vedená na Správe katastra pre hl. mesto SR Bratislavu z roku 2000/.

Na základe NZ sa nájomca zaviazal doplatiť nájomné za užívanie pozemku za predchádzajúce dva roky.

NZ č.234/2009

Parc.č.12634/3 - Pluhová - 18 m²

Nájom: 2011-2013 - výzva na zaplatenie nájomného vo výške 29,87 € ročne

Dodatok k NZ na zvýšenie - 3,00 €/m² - nepodpísaný.

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti stavby - garáže /4.5.2012/

NZ č.181/2012

Parc.č.12724/30 - Varšavská - 19 m²

Nájom: 2012-2013 - suma 57,00 € ročne uhradená v mesiaci február, marec 2013.

NZ uzatvorená dňa 10.07.2013 /doba nájmu odo dňa 01.01.2012/.

NZ bola podpísaná až po opätovnej urgencii dňa 06.06.2013 /do uvedeného obdobia nebol upravený právny vzťah k pozemku formou NZ/.

Na základe NZ sa nájomca zaviazal doplatiť nájomné za užívanie pozemku za predchádzajúce dva roky.

NZ č.99/2012

Parc.č.12781/102 - Zátisie - 18 m²

Nájom: 2012-2013 - výzva na zaplatenie nájomného vo výške 29,87 € ročne dňa 13.11.2013.

Dohoda o ukončení NZ z dôvodu, že stavba garáže už nespĺňa základné požiadavky na stavbu v súlade s ust. § 43d/ zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov - nepodpísaná /neprevzal/. NZ je platná a vyplývajú z nej práva a povinnosti vlastníka stavby umiestnenej na cudzom pozemku.

NZ č.79/2012

Parc.č.12781/74 - Zátisie - 18 m²

Nájom: 2010-2013 - výzva na zaplatenie nájomného vo výške 29,88 € ročne dňa 13.11.2013.

Dňa 13.12.2012 bola zaslaná nájomcovi Dohoda o ukončení NZ a splnomocnenie na odstránenie stavby na podpis nájomníkovi. Výzva na podpísanie uvedenej dohody bola zaslaná opätovne dňa 13.11.2013.

Bola spracovaná požiadavka súdnou cestou o náhradu súhlasu na likvidáciu stavby /bydlisko neznáme/.

NZ č.152/2007

Parc.č.12781/149 - Zátisie - 19 m²

Nájom: 2013 - neuhradené nájomné vo výške 31,53 €

Výzva na podpísanie dohody o ukončení NZ a splnomocnenie na odstránenie stavby na podpis nájomníkovi - urgencia zo dňa 13.11.2013. NZ je naďalej platná

a vyplývajú z nej naďalej práva a povinnosti vlastníka stavby umiestnenej na cudzom pozemku.

Je pripravená výzva na úhradu - po odsúhlasení s finančným oddelením úradu.

NZ č.124/2005

Parc.č.12781/106 - Zátisie - 18 m²

Nájom: 2013 - neuhradené nájomné vo výške 29,87 € - výzva na zaplataenie dňa 13.11.2013

Dohoda o ukončení NZ podpísaná dňa 02.04.2014 ku dňu 31.12.2013 /Kataster – výmaz stavby/.

Je pripravená urgencia výzvy na úhradu.

NZ č.201/2006

Parc.č.12781/161 - Zátisie - 19 m²

Nájom: 2012-2013 - neuhradené nájomné vo výške 31,53 € ročne.

Zaslanie Dohody o ukončení NZ a splnomocnenie na odstránenie stavby zaslané na podpis nájomníkovi dňa 03.05.2013 - neprevzaté.

V čase konania previerky odstúpené na vymáhanie pohľadávky súdnou cestou.

NZ č.142/2007

Parc.č.12781/47 - Zátisie - 19 m²

Nájom: 2013 - neuhradené nájomné vo výške 31,53 € - výzva na úhradu dňa 21.05.2013.

Výzva na podpísanie dohody o ukončení NZ a splnomocnenie na odstránenie zvyšku stavby na náklady MČ B-NM - 03.03.2014.

NZ č.143/2007

Parc.č.12781/45 - Zátisie - 19m²

Nájom: neuhradené nájomné vo výške 31,53 € – výzva na úhradu dňa 21.05.2013.

Výzva na podpísanie dohody o ukončení NZ a splnomocnenie na odstránenie zvyšku stavby - 03.03.2014.

V oboch prípadoch sú zmluvy v platnosti /dohody nie sú podpísané/ a vyplývajú z nich práva a povinnosti vlastníka stavby umiestnenej na cudzom pozemku.

NZ č.393/2006

Parc.č.12781/1 - Zátisie - 17 m²

Nájom: neuhradené nájomné za roky 2011-2013 vo výške 56,43 € ročne.

Návrh na súdne vymáhanie pohľadávky vedenej na OS B-I. - návrh na vydanie platobného rozkazu na zaplataenie istiny vo výške 56,43 € spolu s prísl. za rok 2011 dňa 17.10.2011.

Uznesenie: zmena návrhu na začatie konania jeho rozšírením o zaplataenie istiny vo výške 112,86 € /2011-2012/ s príslušenstvom spolu s úrokom z omeškania dňa 19.11.2013.

Súd pojednávanie odročil na neurčito s tým, že vykoná procesné úkony spojené s rozšírením návrhu.

Stavebný úrad MČ B-NM vykonal v roku 2012-2014 obhliadku stavieb na pozemkoch parc. č. v kat. úz. Nové Mesto, lokalita Zátisie. Skonštatoval, že niektoré garáže, nachádzajúce sa na predmetných pozemkoch, nespĺňajú základné požiadavky na stavby v súlade s ustanovením § 43d/ zákona č.50/1976 Zb.

o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Z uvedeného dôvodu nemôžu slúžiť pôvodnému účelu, na ktorý boli určené - garážovaniu motorových vozidiel. Taktiež vydávalo potvrdenia o neexistencii garáží /garáže zbúrané na náklady MČ B-NM po podpísaní dohody o ukončení NZ a splnomocnenia na odstránenie zvyšku stavby/ .

V čase konania kontroly OPaSM MÚ zaslalo odd. územného konania a stav. poriadku žiadosť o vydanie rozhodnutia na odstránenie zvyškov garáží v lokalite Zátisie k.ú. Nové Mesto podľa priloženej dokumentácie /potvrdenie o neexistencii garáží, dohody o ukončení NZ a splnomocnenie na konanie/ za účelom ich výmazu z písomnej a grafickej evidencie v katastri nehnuteľností a odstránenia pozemkov.

Nájom pozemky – záhrady

Podľa predloženej zostavy - KS 16 zo dňa 01.04.2014 boli náhodne vybraní nájomcovia pozemkov - záhrad za účelom preverenia uzatvorených nájomných zmlúv, resp. ich ukončenia a úhrad nájomného. K uvedenému obdobiu bolo evidované saldo vo výške 6.290,25 €. Jedná sa o sumu, pozostávajúcu z predpisu neuhradeného nájomného a nedoplatkov za predchádzajúce obdobia. Podľa inventarizačného zápisu o vykonaní riadnej inventarizácie majetku k 31.12.2013 a hlavnej knihy pohľadávky za uvedené nájomné bolo vyčíslené vo výške 1.845,02 €.

NZ č.4/2014

Parc.č.6399 - Jaskový rad - 666 m²

Nájom: 1.221,00 € - rok 2014 /platnosť novej NZ/, 1.332,00 € ďalšie roky - splátkový kalendár.

Ku dňu 31.12.2013 užívatelia odovzdali predmet užívania, t.j. pozemok so záhradnou chatkou MČ B-NM, ktorú využívali ako záhradu od roku 1990. Jedná sa o 360 m², ktorá nebola predmetom nájmu, t.j. ani úhrady nájomného.

Na základe žiadosti o prenájom i tejto časti susediacej záhrady /NZ č.227/1990/ bola ku dňu 31.01.2014 uzatvorená NZ č.4/2014 na celkový výmeru 666 m².

Nová NZ bola uzatvorená s nájomcom v súlade s uznesením MZ MČ B-NM č.8/14, t.j. 2,00 €/m².

NZ č.181/2005

Parc.č.19292 - Snežienkova - 384 m²

Nájom: 127,46 € - predpis v roku 2012 a v roku 2013 podľa dodatku k NZ 768,00 m² /2,00 €/m²– splátkový kalendár.

NZ č.401/2003

Parc.č.5982/3 - Bárdošova - 653 m²

Nájom: 216,76 € - predpis v roku 2012 a v roku 2013 predpis v pôvodnej výške 216,76 €. /nesúladi so schváleným uznesením - cenový výmer/.

Nájomné uhradené za roky 2012 a 2013 súčasne.

NZ č.30/2014

Parc.č.19306 - Snežienkova - 394 m²

Nájom: 2014 - predpis 788,00 € /nová zmluva v súlade s uznesením MZ MČ B-NM č.8/14/

Predchádzajúci nájomca vypovedal NZ ku dňu 01.01.2014. Predmetná parcela priamo hraničí s parcelou, ktorú nový nájomca vlastní. Nájomca už v roku 2002

prejavil záujem o prenájom predmetného pozemku v prípade ukončenia NZ s predchádzajúcim nájomcom. Z uvedeného dôvodu bolo jeho žiadosti vyhovie a uzatvorená vyššie uvedená NZ. V zásade sa v čase kontroly neuzatvárali nové NZ.

NZ č.151/2009

Parc.č.17015/98 - Ľubochňianska - 486 m²

Nájom: 2013 - predpis 972,00 € /2,00 €/ m² - dodatok k NZ/, od roku 2014 - splátkový kalendár.

Pohľadávka za rok 2013 – 810,00 € - dohoda o uznaní záväzku a jeho splácaní.

NZ č.249/2002

Parc.č.17015/92 - 588 m²

Nájom: 2012 - predpis 195,18 € a v roku 2013 predpis v pôvodnej výške 195,18 € /nie je podpísaný dodatok - cenový výmer/.

Pohľadávka za rok 2012 a 2013 vo výške 390,00 € - výzva na zaplatenie nedoplatku /doručenka zo dňa 3.8.2013/.

Odstúpené na vymáhanie pohľadávky.

NZ č.97/1996

Parc.č.6745/1 - Jeséniova - 400 m²

Nájom: predpis 132,78 € ročne t.j. roky 2011-2013 /nie je podpísaný dodatok - cenový výmer/.

Pohľadávka za rok 2011-2013 vo výške 399,40 € - výzva na zaplatenie nedoplatku zo dňa 15.07.2013 /nedoručená/.

Odstúpené na vymáhanie pohľadávky.

Pozemky záhrad v lokalite Krahulčia boli v minulosti prenajaté záhradkárom, ktorí dostali výpoveď z nájmu z dôvodu zámeru MČ B-NM poskytnúť tieto pozemky investorom na výstavbu rodinných domov. K zmene vlastníckeho práva k predmetným pozemkom nedošlo, pozemky nie sú využívané. Sú iba evidované v majetku MČ B-NM.

V čase konania kontroly bol pripravený na kontrolovanom oddelení zoznam premlčaných záväzkov z titulu nájomných zmlúv, súvisiacich s pozemkami pod garážami /8 NZ/ v celkovej výške 128,18 € za roky 2009-2011, ostatné pozemky /4 NZ/ v celkovej výške 0,69 € za roky 2009-2010 a pozemky - záhrady /1 NZ/ v celkovej výške 174,76 € z roku 2007. Záväzky sú v zmysle ustanovenia § 107, ods.2/ Občianskeho zákonníka v platnom znení po lehote 3 rokov premlčané.

V náväznosti na vyššie uvedené zistenia súvisiace s nájomnými zmluvami na pozemky, kde nájomcovia odmietli na základe uznesenia MZ č.8/14 z 13.12.2011 v spojitosti s uznesením MZ č.10/20 zo dňa 17.04.2012 podpísať dodatky k NZ za účelom zvýšenia nájomného sa poverená vedúca OPaSM MÚ B-NM vyjadrila nasledovne:

1. nie je možné sa vyjadriť ku všetkým prípadom rovnako, nakoľko nájomné zmluvy nemajú rovnaké znenie, t.j. každý prípad je potrebné riešiť samostatne
2. nakoľko sa jedná o nájomné zmluvy, t.j. dvojstranný právny úkon, v prípade akejkolvek zmeny nájomnej zmluvy, je potrebný súhlas oboch zmluvných strán rovnako

3. v prípade, ak druhá zmluvná strana odmietne podpísať dodatok na zvýšenie nájomného, nie je možné ju prinútiť legálnym spôsobom
4. v prípade vynucovania podpisu dodatku na zvýšenie nájomného /vynútenie práva/, je toto v rozpore s dobrými mravmi, čo spôsobuje absolútnu neplatnosť a nájomca sa uvedeného vie kedykoľvek domôcť na súde, t.j. bez časového obmedzenia, žalobou o určenie neplatnosti takéhoto dodatku.“

Miestne zastupiteľstvo MČ B-NM schválilo dňa 13.12.2001 cenový výmer s vyšpecifikovanými predmetmi nájmu, účelmi nájmu a cenami nájmu, ako prípady hodné osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 9a/, ods.9/, zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Podľa čl.5, ods.2/, Rokovacieho poriadku MZ MČ B-NM, sa uznesenia miestneho zastupiteľstva formulujú výstižne a jednoznačne s určením nositeľov úloh a termínom ich splnenia. Z prijatého uznesenia nie je vyššie uvedené zrejmé. V prijatom uznesení taktiež absentuje tá skutočnosť, či sa jedná o novouzatvorené zmluvy, resp. už uzatvorené zmluvy. Podľa dôvodovej správy predloženej k obom vyššie uvedeným uzneseniam cenové mapy sú vypracované z dôvodu operatívneho uzatvárania nájomných zmlúv pri nakladaní s vlastným majetkom, ako aj s majetkom zvereným do správy mestskej časti.

Aj napriek tomu, že z uznesenia nie je zrejmé, akým spôsobom postupovať pri jeho aplikácii v praxi, neboli k nemu prijaté Zásady o prenájímaní majetku obce, ktoré by upravili ďalšie podrobnosti.

Na základe poskytovania požadovaných údajov, potrebných ku vykonávanej kontrole, ako i vyjadrenia zodpovednej pracovníčky, program „TRIMEL“, v ktorom sa vedie evidencia nájomných zmlúv na pozemky pod stavbami garáží, pozemky - záhrady a ostatné pozemky, je využívaný pracovníkom kontrolovaného oddelenia na zápis údajov potrebných pre vykonanie predpisu pohľadávok priebežne pre jednotlivé kalendárne roky. Uvedený pracovník má blokovaný prístup do časti zápisu došlých platieb.

Zápis došlých platieb vykonáva pracovník Oddelenia hospodárskeho a finančného, pričom tento pracovník nemá možnosť kontroly prevedenia svojej činnosti v programe „TRIMEL“, t.j. nemá možnosť skontrolovať, či došlá platba je v súlade s vydaným predpisom pohľadávky a zároveň by mal možnosť skontrolovať správnosť variabilného symbolu, špecifického symbolu /číslo NZ/, meno a priezvisko nájomcu, resp. názov firmy, čo by slúžilo ku kvalitnejšiemu identifikovaniu jednotlivých došlých platieb.

Z á v e r :

Vykonanou kontrolou oddelenia podnikateľského, právneho a správy majetku MÚ B-NM zameranou na preverenie zabezpečovania činností pri aktualizácii evidencie a inventarizácie nehnuteľného majetku vo vlastníctve a správe MČ B-NM, vedenia ústrednej evidencie zmlúv uzatváraných na MÚ B-NM a ich zverejňovanie, vedenie evidencie nájomných zmlúv o užívaní pozemkov, platieb a pohľadávok vyplývajúcich z uzatvorených zmlúv a vymáhanie pohľadávok od dlžníkov MČ B-NM, neboli zistené nedostatky.

Pracovníci kontrolovaného oddelenia vykonávajú uvedené činnosti v súlade s určenými náplňami práce. Stav na úseku činností súvisiacich s evidenciou a zabezpečením inventarizácie nehnuteľného majetku vo vlastníctve a správe MČ B-

NM je postačujúci. Kontrolovaný subjekt postupuje pri zverejňovaní uzatvorených zmlúv v súlade s príslušnou právnou normou a súvisiacimi predpismi.

Vzhľadom k tomu, že zo zistení z predmetnej kontroly v časti uzatvárania nájomných zmlúv a vymáhania pohľadávok vyplynula potreba vypracovania jednotnej smernice o prenájaní majetku obce a efektívneho zabezpečenia kontroly došlých platieb v návaznosti na predpísané pohľadávky, kontrolná skupina v spolupráci s kontrolovaným oddelením a prednostom úradu na základe ich vyjadrenia navrhuje prijať opatrenia tak, ako sú uvedené v návrhu uznesenia MZ MČ B-NM k predkladanej správe.

Uznesenie z 23. zasadnutia MZ MČ B-NM konaného dňa 9. septembra 2014

23/05 Miestne zastupiteľstvo

A. s c h v a ľ u j e

Správu z kontroly oddelenia podnikateľského, právneho a správy majetku MÚ B-NM zameranej na referát správy majetku MÚ B-NM

B. u k l a d á

1/ Vypracovať zásady o prenájaní majetku obce v súlade so zákonom o majetku obcí s určením pravidiel a postupov prenechávania majetku obce do nájmu

Zodpovedný: prednosta MÚ B-NM
Termín : 31.12.2014

2/ Zabezpečiť vykonávanie efektívnej kontroly došlých platieb za nájom majetku obce v návaznosti na predpísané pohľadávky

Zodpovedný: prednosta MÚ B-NM
Termín : 31.12.2014

- bez pripomienok

Hlasovanie : za : 18
proti : 0
zdržali sa : 2