

OBEC VEĽKÉ RIPŇANY

Materiál na rokovanie Obecného zastupiteľstva vo Veľkých Ripňanoch, dňa

Číslo materiálu:2020/

K bodu programu:

SPRÁVA HLAVNEJ KONTROLÓRKY OBCE VEĽKÉ RIPŇANY 2020 /2 KONTROLA PLATNÝCH NÁJOMNÝCH ZMLÚV

Predkladá:

Ing. Zuzana Bednáriková
hlavná kontrolórka obce

Vo Veľkých Ripňanoch,
Dňa:21.9.2020

Materiál obsahuje:

- 1.Návrh na uznesenie
- 2.Dôvodovú správu
- 3.Materiál – Správa HK obce VR č. 2020/2

Materiál bol prerokovaný:

s pani prednostkou obce
Ing. Magdalénou Bosou

Návrh na uznesenie:

Uznesenie č. 2020/.....

Obecné zastupiteľstvo vo Veľkých Ripňanoch

I. Berie na vedomie

1. Správu hlavnej kontrolórky (ďalej len „HK“) obce Veľké Ripňany č. 2020/2

Dôvodová správa

V zmysle § 18f ods. 1 písm. písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, predkladám Obecnému zastupiteľstvu vo Veľkých Ripňanoch (ďalej len „OZ“) na prerokovanie a vzatie na vedomie správu HK obce VR č. 2020/2

Správa o kontrolnej činnosti HK obce – kontrola nájomných zmlúv

Na základe plánu kontrolnej činnosti na II. polrok 2020, podľa § 18d zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o OZ“), bola vykonaná kontrola nájomných zmlúv, posúdenie ich súladu s platnou legislatívou a internými predpismi obce.

Miesto vykonávania kontroly:	Obecný úrad Veľké Ripňany, Poštová 461/482, 956 07 Veľké Ripňany
Oprávnená osoba na výkon kontroly:	Ing. Zuzana Bednáriková, HK obce Veľké Ripňany
Povinná osoba:	Obec Veľké Ripňany, Poštová 461/482, 956 07 Veľké Ripňany
Štatutárny orgán povinnej osoby:	PhDr. Jozef Krištof, starosta obce Veľké Ripňany
Zodpovedná osoba:	Ing. Magdaléna Bosá, prednostka obce Veľké Ripňany
Kontrolované obdobie:	počas platnosti nájomných zmlúv
Kontrola bola vykonaná v čase:	od 16.8. 2020 do 16.9.2020.

Cieľ kontroly:

- overiť objektívny stav kontrolovaných skutočností so zameraním na dodržiavanie hospodárnosti, efektívnosti a účinnosti pri hospodárení s majetkom obce,
- overiť stav v oblasti uzatvárania nájomných zmlúv, súlad obsahu a náležitostí nájomných zmlúv,
- overiť súlad s príslušnými ustanoveniami zákonov:
 - a) č. 357/2015 Z. z. o finančne kontrole a audite /ďalej len „zákon o FK“/
 - b) č. 369/1990 Zb. o OZ /hl. § 4, § 11/
 - c) č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí /ďalej len „zákon o MO“, /hl. § 7, § 9/,
- overiť súlad uzatvorených nájomných zmlúv s internými predpismi obce Veľké Ripňany (ďalej len „obec“) a to najmä s:
 - a) VZN obce VR č. 35/2012 (8/2011), vrátane jeho Dodatku č. 1 o cenách za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce a o výške úhrad za dočasné užívanie pozemkov vo vlastníctve obce,
 - b) VZN obce VR č. 8/2016 o podmienkach pridelovania bytov a správy bytových domov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania,
 - c) VZN obce VR č. 9/2016 o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania,
 - d) VZN obce VR č. 28 (1/2011) o zásadách hospodárenia s majetkom obce VR a miestnej časti Behynce (Zásady hospodárenia)

Legislatívne východiská:

Obec pri výkone samosprávy najmä vykonáva úkony súvisiace s riadnym hospodárením s hnuiteľným a nehnuteľným majetkom obce a s majetkom vo vlastníctve štátu prenechanom obci do užívania /§ 4 ods. 3 písm. a) zákona o OZ/.

Obec je povinná pri prenechávaní majetku do nájmu postupovať podľa § 9a ods. 1 až 3 a 5 až 7 zákona o MO, a to prenechať majetok do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci, okrem :

- a) a, hnuiteľnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3500 eur,
- b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,
- c) pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený, zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej na 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby,
- d) nájmu nehnuteľného majetku obce registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci.

Prenechanie majetku priamo do nájmu je vylúčené v prípade, ak všeobecná hodnota majetku, ktorá sa má prenechať do nájmu, stanovená podľa vyhlášky č. 492/2004, Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku presiahne 40 000 eur, pričom toto stanovenie hodnoty majetku nesmie byť v deň schválenia nájmu obecným zastupiteľstvom staršie ako 6 mesiacov.

Žiadosti o prenechanie majetku do nájmu sú na zasadnutiach OZ prejednávané a zároveň sa schvaľujú jednotlivé spôsoby a zámery nájmu /vid'. Uznesenia OZ/, ktoré sú zverejňované spôsobom v obci obvyklým. Po zverejnení zámerov na nasledujúcom rokovaní OZ sú nájmy schvaľované v súlade s platnou legislatívou.

Obec má v súčasnom období uzatvorené 4 typy nájomných zmlúv:

1. Prenájom bytových priestorov (prenajímateľ obec)
2. Prenájom nebytových priestorov (prenajímateľ obec)
3. Prenájom pozemkov (prenajímateľ obec)
4. Prenájom pozemkov (nájomca obec)

Predmetom kontroly boli vybrané typy zmlúv uzatvorené na dobu dlhšiu ako 3 mesiace, a to zmluvy:

1. Nájomné zmluvy o nájme bytu č.32/2019 (745/4), č. 06/2016 (4A), č.37/2016 (7A),
2. Zmluva o nájme nebytových priestorov (bez označenia čísla zmluvy, nájomca p. R. Mazák)
3. Nájomná zmluva č. 10648 s PD Radošinka
4. Nájomná zmluva č. NZ 2016/001 – nepoľnohospodárske využitie pozemkov pod budovou ZŠ s MŠ a jej okolia do doby usporiadania vlastníctva
5. NZ č.1252/2013 s RKC – prenájom pozemkov pod cintorínom

Nájomné zmluvy o nájme bytu

Obec má platné VZN č. 8/2016 o podmienkach pridelovania bytov a správy bytových domov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania, vypracované podľa zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a v znení neskorších predpisov a VZN č. 9/2016 o zásadách tvorby a čerpania fondu opráv, prevádzky a údržby nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely sociálneho bývania, vypracované podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Pridelovanie bytov je uskutočňované na základe rozhodnutia výberovej komisie, s prihliadnutím na poradovník a splnenie stanovených kritérií.

Nájomné zmluvy o nájme bytu, ktoré boli predmetom kontroly spĺňajú ustanovenia týchto VZN, súčasťou dokumentácie k nájomným zmluvám sú doklady potvrdzujúce splnenie podmienok nájomcov o pridelenie nájomného bytu (napr. min. a max. mesačný príjem, neexistencia výlučného vlastníctva bytu, domu a pod.)

Pôvodné nájomné zmluvy sú uzatvorené na dobu určitú (max. 3 roky). Zmluvy obsahujú ustanovenie o nároku na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy (na ďalšie obdobie nájmu môže byť nájomná zmluva uzatvorená aj na dlhšie obdobie), výšku zábezpeky a nájomného, doby splatnosti, povinností úhrady úrokov z omeškania pri neuhradení nájmu v dobe splatnosti a ďalšie práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa. Prílohy zmlúv tvoria evidenčné listy, súhlas so spracovaním osobných údajov, podpis každého plnoletého obyvateľa bytu.

Nájomné zmluvy o nájme nebytových priestorov

Obec má platné VZN č. 35/2012 (8/2011) vrátane jeho Dodatku č.1 o cenách za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce a o výške úhrad za dočasné užívanie pozemkov vo vlastníctve obce, ktoré okrem iného obsahujú ustanovenia o ročných sadzbách za prenájom 1 m² podlahovej plochy nebytových priestorov (bez cien služieb) a ročných sadzbách za prenájom 1 m² pozemkov vo vlastníctve obce. Úhrada služieb spojených s užívaním prenajatého majetku sa v nájomných zmluvách uvádza osobitne a v zmysle platných právnych predpisov prenajímateľ urobí raz ročne vyúčtovanie týchto služieb. Predmetom kontroly tohto typu nájomnej zmluvy bola Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 1.8.2016 (bez označenia čísla zmluvy, nájomca p. R. Mazák). Výška nájmu je stanovená v zmysle Dodatku č. 1 k VZN č. 35/2012 u obchodných ako aj u skladových priestoroch.

Nájom a podnájom NP upravuje zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené. O nájme takých nebytových priestorov, na ktoré sa tento zákon nevzťahuje, platia ustanovenia OBČZ.

V prípade nájmu majetku obce podnikateľským subjektom odporúčam v budúcnosti do náležitostí zmlúv doplniť identifikačné čísla /IČO, DIČ/ nájomcov.

Nájomné zmluvy - prenájom pozemkov - obec ako prenajímateľ

Ku dňu vykonania tejto kontroly Obec mala platnú nájomnú zmluvu č. 10648, podľa ktorej prenajíma PD Radošinka 25,7096 ha pozemkov na účely poľnohospodárskej výroby. Doba nájmu bola stanovená od roku 2010 na dobu 10 rokov.

Podľa Dodatku č.1 VZN obce VR č. 35, článku 3:“Nájomné za prenájom pozemkov sa určuje dohodou, pričom táto dohoda musí vychádzať z ročných sadzieb nájomného za 1m2, ktoré boli určené týmto VZN“. Ročná sadzba pre typy pozemkov: orná pôda, trvalé trávne porasty, lesné porasty a biotopy podľa tohto dodatku č.1 , schváleného OZ vo VR dňa 3.10.2014, je 0,035 €/m2.

Výmera v ha	Výmera v m2	Ročná sadzba podľa VZN/m2 v €	Ročná sadzba podľa VZN za prenajatú výmeru v €	V NZ dohodnutá ročná sadzba za prenajatú výmeru v €	Rozdiel NZ a platné VZN za rok v €
25,7096	257 096	0,035	8 998,36	934,47	8 063,89

Skutkový stav

V r. 2020 končí pôvodná nájomná zmluva s PD Radošinka, ktorá bola predmetom kontroly a nie je v súlade s platným VZN obce č. 35 v zmysle jeho dodatku č.1. V r. 2019 došlo k uzatvoreniu zámennej zmluvy č. 4263/2019 medzi PD Radošinka a obcou Veľké Ripňany, následne 27.4.2020 k podpisu Dodatku č. 1 k tejto zámennej zmluve. Podľa stanoviska pani prednostky Ing. Bosej došlo k vysporiadaniu – vypusteniu pozemkov, ktoré sú vo vlastníctve PD Radošinka, čím sa výmera znížila na 196 581m2. V záujme riešenia stavu, ktorý nie je v súlade s platnými predpismi, obec v septembri 2020 zverejnila Zámer prenájmu majetku obce VR, v zmysle ustanovenia §9a ods. 9 písm. c, zákona o MO, kde kritériom ponuky je najvyššia ponúkaná cena za nájom pozemku. V čase predkladania správy ešte plynula lehota na doručenie cenových ponúk , vyhodnotenie cenových ponúk posúdi OZ a rozhodne o prenájme podľa najvýhodnejšej ponuky.

Nájomné zmluvy - prenájom pozemkov - obec ako nájomca

A, Nájomnú zmluva č. NZ 2016/001, podľa ktorej je obec nájomcom pozemku parcela č.708/2 trvalé trávne porasty v registri E, zastavané areálom Základnej školy s materskou školou vo Veľkých Ripňanoch a jej okolia. Cena nájmu bola stanovená dohodou medzi prenajímateľom Ing. Miroslavom Grečným a obcou ako nájomcom z odporúčanej ceny 0,45eur /m2 na dobu od 1.1.2016 do 31.12.2026 s podmienkou (Čl.4 NZ 2016/001) každoročného upresnenia ceny podľa vykonanej inventarizácie pozemkov vždy k 15.10. príslušného roka, kde každá zmena nájomného sa vykoná dodatkom k nájomnej zmluve. Prenajímateľ zmluvne dojednané upresnenie dosiaľ nevykonával, dodatky k nájomnej zmluve neboli uzatvorené, plnenie sa realizuje podľa pôvodnej dojednanej ceny.

B, Nájomná zmluva č. 1252/2013 podľa ktorej je obec nájomcom pozemkov pod cintorínom /parcely č. 42/1 o výmere 7 446m², č. 42/2 o výmere 89m², č. 42/3 o výmere 40m², č. 421/1 o výmere 150m², č. 420/1 o výmere 170m², 419/1 o výmere 989m², 418/2 o výmere 200m², 422/1 o výmere 1031m². Prenajímateľ Rímskokatolícka cirkev, cena nájmu 1€ za prenajatú výmeru za rok.

Kontrolné zistenia /ďalej „KZ“/

KZ 1:

- Nájomné zmluvy nie sú zverejnené spôsobom v obci obvyklým.

Pani prednostka Ing. Bosá bola požiadaná o stanovisko ku kontrolnému zisteniu. Podľa jej vyjadrenia k uvedenej situácii došlo zmenou internetovej stránky obce, kde neprešli všetky pôvodne povinne zverejnené dokumenty.

Odporúčanie KZ 1: Postupné doplnenie – zverejnenie nájomných zmlúv.

KZ 2:

- Pri nájomných zmluvách nebola vykonaná základná finančná kontrola podľa zákona o FK.

V § 7 ods. 1 zákona o FK sa zakotvuje povinnosť pre orgán verejnej správy základnou finančnou kontrolou /ďalej len „ZFK“/ overiť každú finančnú operáciu alebo jej časť. Finančnou operáciou sa rozumie príjem alebo použitie verejných prostriedkov, poskytnutie verejných prostriedkov, **právny úkon**, iný úkon majetkovej povahy. Pri overovaní finančnej operácie, ktorou je právny úkon, je potrebné ZFK vykonávať v dvoch krokoch: najprv sa ZFK overí finančná operácia – právny úkon /zmluva/ a jej súlad so všeobecne záväznými predpismi, internými predpismi so všetkými náležitosťami ZFK.

Tento krok v kontrolovaných dokumentoch absentoval.

V druhom kroku nasleduje overenie súladu ZFK pred samotnou finančnou operáciou príjem/použitie verejných prostriedkov bezhotovostne/hotovostne.

Odporúčanie KZ 2: V rámci aplikačnej praxe sa postupuje tak, že vyjadrenie o vykonaní ZFK sa uvádza v prípade právneho úkonu na poslednej strane zmluvy /najlepšie hneď pod podpismi oboch zúčastnených strán/. Odporúčam zabezpečiť vykonanie ZFK v súlade so zákonom o FK a o zmene niektorých zákonov pri zmluvách.

KZ 3:

- Pri NZ – prenájom pozemkov nebola zmluvne dohodnutá úprava sadzieb nájomného dodatkami k NZ v prípade zmien sadzieb nájomného podľa aktuálne platného VZN obce.

Odporúčanie KZ 3:

Pri nových zmluvách odporúčam zapracovať do NZ ustanovenie o možnosti aktualizácie sadziieb za nájomné pri zmenách podľa interných predpisov obce a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov /vrátane zmlúv o nájmoch za hrobové miesta, ktoré neboli predmetom tejto kontroly/.

Overenie súladu NZ so Zásadami hospodárenia s majetkom obce

Jedným z cieľov kontroly bolo aj overenie súladu prenechania majetku do nájmu so zásadami hospodárenia s majetkom obce. Obec Veľké Ripňany má vypracovaný platný interný predpis VZN č. 28 (1/2011) Zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré schválilo OZ a v ktorom sú určené aj postupy prenechávania majetku do užívania.

Toto VZN je vypracované v súlade so zákonom o OZ. Sú v ňom podrobnejšie špecifikované práva a povinnosti orgánov obce, obcou zriadených organizácií pri hospodárení s majetkom a majetkovými právami obce, nakladanie s cennými papiermi a pod. podľa zákona o MO, vrátane prenechávania majetku na dočasné užívanie, výpožičku a prenájom majetku. Kontrolované nájomné zmluvy boli v prevažnej miere v súlade s týmto VZN, pri uzatváraní nájomných zmlúv boli dodržiavané postupy v rámci platnej legislatívy, absentovala možná aktualizácia sadziieb nájomného, tak ako to uvádzam v KZ 3.

Na základe KZ 1, KZ 2 a KZ 3 bol vypracovaný Návrh správy – kontroly nájomných zmlúv.

Lehota na podanie písomných námietok v súlade s § 21 ods. 1 písm. b) zákona č. 357/2015 Z. z. o FK a audite ku kontrolným zisteniam a k termínu na predloženie splnených opatrení bola **stanovená na 20.9.2020** a termín na predloženie zoznamu splnených opatrení na 31.1.2021.

Vzhľadom k tomu, že v stanovenej lehote neboli povinnou osobou doručené námietky, predkladám OZ vo Veľkých Ripňanoch túto správu HK č. 2020/2.

Za povinnú osobu

.....
PhDr. Jozef Krištof
starosta obce Veľké Ripňany

Za oprávnenú osobu

.....
Ing. Zuzana Bednáriková
HK obce Veľké Ripňany