



Správa o výsledku kontroly všetkých platných nájomných zmlúv, ktoré má mesto Nová Baňa uzatvorené

Oprávnená osoba: Hlavná kontrolórka mesta Nová Baňa

Povinná osoba: Mgr. MVDr. Branislav Jaďud', MBA, primátor mesta

Predmet kontroly Kontrola všetkých platných nájomných zmlúv, ktoré má mesto Nová Baňa uzatvorené

Cieľ kontroly: Cieľom kontroly je zistiť, ako sú v kontrolovanom subjekte dodržiavané príslušné ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich kontrolovanú oblasť

Kontrolované obdobie: všetky nájomné zmluvy uzatvorené k 25.08.2021

Miesto a čas vykonania kontroly: MsÚ 25. 08. 2021 – 25. 10. 2021

Kontrola bola vykonaná v súlade s plánom kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky mesta Nová Baňa na II. polrok 2021, uznesením č. 68/2021 zo dňa 23. 06. 2021 v zmysle §18d ods. 1 zákona č. 369/1990 ZB. o obecnom zriadení v platnom znení a v súlade so zákonom č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení neskorších zákonov.

Kontrola bola zameraná na overenie objektívneho stavu kontrolovaných skutočností.

Použitá legislatíva ku kontrole

1. Všeobecne záväzný právne predpisy

- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
- Zákon č. 326/2005 Z.z. o lesoch
- Zákon č. 151/2021 Z.z, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 504/2003 Z.z o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení zákon Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov

2. Vnútorne predpisy kontrolovaného subjektu

- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta



- Koncepcia nakladania s nehnuteľným majetkom (budovami) mesta Nová Baňa na roky 2019 – 2022

Kontrolné zistenia

Nájomné zmluvy nebytových priestorov

Prekontrolovaných bolo fyzicky 64 nájomných zmlúv o užívaní nebytových priestorov.

Najdlhšie trvajúce zmluvy sú Zmluva s Múzeum uzatvorená vo februári v roku 1999 a 3 zmluvy uzatvorené v mesiaci marec 1999.

- Zmluva č. 30 s nájomcom Filoména Polcová, ulica Osvety č. 14 kde sa nachádza predajňa Farby – laky – drogéria. Dňa 16. 11. 2009 bola na MsÚ doručená žiadosť o prehodnotenie nájomného z dôvodu poškodených priestorov v sklade, ktorý je poškodený zatekajúcou vodou, kde sa tvorí pleseň a priestory sa znehodnocujú zlým technickým stavom. Mesto žiadosti vyhovel a nájom za sklad znížilo o 50%.
- Zmluva č. 38 s nájomcom NOELE, s. r. o. zastúpená Ing. Erikou Nogovou. Porovnateľné dva priestory na rovnakej adrese v bezprostrednej blízkosti - výška nájmu za m² je v oboch prípadoch neporovnateľne vyššia.
- Zmluva č. 1/2/2012 s nájomcom Ivanom Ľachkým na priestor radničnej vinárne v budove historickej radnice. Zmluva podpísaná 30. 03. 2012, v ktorej bola dohodnutá suma 200 Eur/mesiac do konca roka 2012 a od 1. 1. 2013 sa suma zvýši na 400 Eur/mesiac. V novembri 2012 nájomca požiadal o nezvýšenie výšky nájmu. Túto žiadosť mestské zastupiteľstvo uznesením 125/2012 dňa 13. 12. 2012 schválilo a výška nájmu za priestory ostala nezmenená do konca roka 2013 vo výške 200 Eur/rok. Dňa 5. 11. 2013 opäť nájomca žiadal ponechať výšku nájomného už bez časového obmedzenia. Mestské zastupiteľstvo výšku nájmu uznesením č. 75/2013 schválilo na 200 Eur/mesiac po dobu platnosti nájomnej zmluvy.
- 19 zmlúv má viac ako 10 rokov neprehodnocovanú a nemenenú sumu za nájom.

Nájomné zmluvy pozemkov k podnikateľskému účelu

Prekontrolovaných bolo fyzicky 21 nájomných zmlúv o užívaní pozemkov slúžiacich k podnikateľskému účelu. Ide o pozemky, na ktorých sú postavené reklamné pútače, terasy k zariadeniam, novinové stánky, pozemok na ktorom je technologické zariadenia pre potreby



zriadenia telekomunikačných sietí alebo pozemky slúžiace ako sklad materiálu ako aj pozemok využívaný na ťažbu andezitu.

- Bez pochybení

Nájomné zmluvy pozemkov uzatvorené s fyzickými osobami

Prekontrolovaných bolo spolu 32 nájomných zmlúv, ktoré sú platné.

- Bez pochybení

Nájomné zmluvy poľnohospodárskych pozemkov

K dnešnému dňu sú uzatvorené a platné 4 nájomné zmluvy.

- Bez pochybení

Nájomná zmluva s nájomcom Mestské lesy spol. s.r.o

Skontrolovaná bola nájomná zmluva, ktorá bola uzatvorená so spoločnosťou Mestské lesy spol. s r.o. dňa 31. 12. 2018 na dobu určitú od 1.1.2019 – 31. 12. 2027 a dopĺňaná k dnešnému dňu 6 dodatkami.

- Bez pochybení

Koncepcia nakladania s nehnuteľným majetkom mesta Nová Baňa na roky 2019-2022

V koncepcii, ktorá bola vypracovaná v mesiaci apríl v roku 2019 v analytickej časti, v časti Objekty zabezpečujúce plnenie úloh samosprávy, bod 7 – Viacúčelové denne centrum Kalvárska je uvedené, že výška nájmu pre Materské centrum Gašparko predstavuje sumu 840 Eur/rok. Dňa 28. 04. 2017 bol tento nájom dodatkom zmenený a sumu 1Eur/rok.

Záver a odporúčania HK k : nájomným zmluvám nebytových priestorov

- Nájomná zmluva č. 30
Z ekonomického a hospodárneho hľadiska mesto nepostupovalo efektívne, nakoľko mesto je povinné svoj majetok zveľaďovať, sklad sa mal opraviť, závady odstrániť a nájomné ponechať pôvodné. Odporúčam tento postup zrealizovať, priestory opraviť a nájomné prehodnotiť.
- Zmluva č. 38 s nájomcom NOELE, s. r. o. zastúpená Ing. Erikou Nogovou
Odporúčam prehodnotiť výšku nájmu.
- Zmluva č. 1/2/2012 s nájomcom Ivanom Lachkým



Odporúčam prehodnotiť výšku nájmu.

- Odporúčam pri uzatvorení nájomnej zmluvy, ale aj spätne do platných nájomných zmlúv formou dodatku zahrnúť článok v nasledovnom znení: „Vlastník si vyhradzuje právo upravovať výšku nájomného na začiatku každého kalendárneho roka indexom inflácie za predchádzajúce obdobie“
- V prípadoch 19 nájomných zmlúv, ktoré už viac ako 10 rokov nemali prehodnocovanú sumu za nájom odporúčam túto sumu nanovo prepočítať a zohľadniť v nej infláciu za celé obdobie platnosti zmluvy. V prípade nesúhlasu zo strany nájomcu vypovedať zmluvu a vyhlásiť novú verejnú súťaž.

Záver a odporúčania HK k : Konceptii nakladania s nehnuteľným majetkom mesta Nová Baňa na roky 2019-2022

- Aktualizovať koncepciu s aktuálne platnými údajmi a nevytvárať ju len formálne

Stanovisko ku kontrole od kontrolovaného subjektu:

- **Zmluva č.30 s nájomcom Filoména Polcová,** prenajímané priestory sú v nevyhovujúcom stave z dôvodu dlhodobého zatekania priestoru skladu (Mesto Nová Baňa má fotodokumentáciu a pravidelne tieto priestory kontroluje). Dôvod zatekania nie je možné ihneď odstrániť, nakoľko priestor je priamo zakopaný pod radničným parkom čím je spôsobené aj nekontrolovateľné zatekanie. Na základe uvedeného tam stále pretrváva zníženie ceny za nájom priestoru o 50 %. Čiastočné odstránenie zatekania (zvrchu) sa zrealizovalo odizolovaním v parku v roku 2020, avšak podľa vyjadrení nájomníčky situácia sa zmapuje až v období napadnutia snehu, čo vlni nebolo. Ďalšia časť sa plánuje zrealizovať v roku 2022 – odstránenie zatekania spodnou vodou.
- **Zmluva č.1/2/2012 s nájomcom Ivanom Ľachkým,** Mesto Nová Baňa neuvažuje s navýšením ceny nájmu za uvedený priestor, nakoľko gastro prevádzky sú významne postihnuté obmedzeniami vyplývajúcich z prijatých opatrení COVID-19. Ukončením nájmu by Mesto Nová Baňa muselo znášať náklady na energie a prenájom tohto priestoru by bol obtiažny.



- **19 zmlúv má viac ako 10 rokov neprehodnocovanú a nemenenú sumu za nájom.** Prehľad o výške nájmu všetkých prenajímaných priestorov predložíme na decembrové zasadnutie komisie územného plánu, životného prostredia a majetkovej na prehodnotenie.
- **Materské centrum Gašparko**, chybné uvedenie údaj o výške nájomného bude v najbližšej novele v koncepcii nakladania s majetkom mesta opravená, Aktualizácia dokumentu sa predpokladá v mesiaci december 2021.
- Vo vzťahu ku všetkým zmluvám doplnenie článku „Vlastník si vyhradzuje právo upravovať výšku nájomného na začiatku kalendárneho roka indexom inflácie za predchádzajúce obdobie“ – toto riešiť len v prípade, že modul poplatky – nájomné bude mať funkciu, ktorou by sa navýšenie automaticky zadalo do systému za ročné platby a následne automaticky za splátky štvrťročné, polročné alebo mesačné. Doriešiť aj vzťah k účtovníctvu, väčšina splátok za 1. štvrťrok je už zaplatená v predchádzajúcom roku do 20.12. bežného roka. Modul nájomné splátky nahadzujeme mechanicky, systém nevie preklopiť údaje z predchádzajúceho roka, zadať požiadavku na dodávateľa programu – náročný administratívny proces. Do programu musíme zadať každú jednu splátku aj s dobou splatnosti.

Lehota na predloženie písomných námietok k zisteným nedostatkom a navrhnutým odporúčaniam:

Hlavná kontrolórka mesta určila povinnej osobe lehotu na predloženie písomných námietok k zisteným nedostatkom a navrhnutým odporúčaniam v tomto návrhu najneskôr do 05. 11. 2021. Kontrolovaný subjekt v lehote do 05. 11. 2021 doručil stanovisko ku kontrole, ako aj písomný zoznam splnených opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku. Pripomienky boli zapracované do správy o výsledku kontroly, viaceré kontrolné zistenia boli odstránené bezprostredne po predložení návrhu správy o výsledku kontroly.

Lehota na predloženie prijatých opatrení na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku:

Hlavná kontrolórka mesta určila povinnej osobe lehotu na prijatie opatrení na nápravu zistených nedostatkov uvedených v tomto návrhu najneskôr do 30. 11. 2021.

Lehota na predloženie písomného zoznamu splnených opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku:



Hlavná kontrolórka určila povinnej osobe lehotu na predloženie písomného zoznamu splnených opatrení najneskôr do 20. 12. 2021.

za kontrolu: **PhDr. Katarína Segetová**
Hlavná kontrolórka
mesta Nová Baňa

za kontrolovaný subjekt Mestský úrad: **Mgr. MVDr. Branislav Jad'ud', MBA**
primátor mesta

Dňa 08. 11. 2021
