

Správa z vykonanej následnej finančnej kontroly

Na základe plánu kontrolnej činnosti na 1. polrok 2015 vykonala Jarmila Konečnicková, kontrolórka obce Rudník

následnú finančnú kontrolu hospodárenia s majetkom obce o vzťahu k nájomným zmluvám

Kontrolované obdobie: Nájomné zmluvy od ich vzniku

Miesto a čas vykonania kontroly: Obecný úrad v Rudníku marec - apríl / 2015

Kontrolovaný subjekt: Obecný úrad v Rudníku

Predmet a cieľ následnej finančnej kontroly:

1. Evidencia a registrácia nájomných zmlúv
2. Kontrola dodržania postupu pri uzatváraní nájomných zmlúv v súlade s vnútornými predpismi, v súlade so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi.

Evidencia a registrácia nájomných zmlúv uzatvorených na Ocú v Rudníku sa robí mechanicky, zápisom do zoznamu zmlúv, ktorý je založený v príslušnom šanóne.

Od 1.1.2011 je povinné zverejňovanie zmlúv. Zmluvy podpísané od 1.1.2011 boli zverejnené na webovej stránke obce Rudník. Nedostatky neboli zistené.

Kontrola dodržiavania postupu pri uzatváraní nájomných zmlúv v súlade s vnútornými predpismi a v súlade so všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi.

V rámci následnej finančnej kontroly (ďalej len „kontrola“) zákonnosti, účinnosti, hospodárnosti a efektívnosti pri hospodárení s majetkom obce Rudník na overenie súladu nájomných zmlúv, ich obsahu a náležitostí so všeobecne záväznými právnymi predpismi a internými predpismi obce Rudník.

Cieľom kontroly bolo zistiť, ako sa v kontrolovanom subjekte dodržiavajú predovšetkým príslušné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj súvisiace právne predpisy v oblasti uzatvárania nájomných zmlúv a rovnako, ako sa dodržiavajú príslušné ustanovenia VZN č. 2/2012 Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Rudník. Prekontrolované boli zmluvy o nájme, podnájme nebytových priestorov a zmluvy o nájme pozemkov od ich vzniku. Majetok obce možno použiť na účely uvedené v § 8 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov na verejné účely, podnikateľskú činnosť a na výkon samosprávy obce.

V súlade s článkom 2 ods. 5 VZN- upravujúceho zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Rudník možno tiež za podmienok určených týmito zásadami:

- a) Dať do prenájmu – a to jednotlivo alebo aj celý súbor vecí,
- b) Dať do výpožičky – bezodplatne poskytnúť určitým subjektom na plnenie úloh – nesmie to však odporovať cieľom a záujmom obce,
- c) Vložiť majetkový vklad do základného imania obchodnej spoločnosti alebo z neho založiť právnickú osobu podľa osobitného zákona napr. zákona č. 213/1997 o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení neskorších predpisov.

Boli prekontrolované:

Zmluvy o nájme nebytových priestorov

Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme bytov a nebytových priestorov sa vzťahuje na nebytové priestory, ktorými sú miestnosti alebo súbory miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely, ako na bývanie. Tento zákon jednoznačne vymedzuje a ukladá základné náležitosti, ktoré musí zmluva obsahovať. Podľa § 3 zák. č. 116/1990 Zb. o o nájme a podnájme nebytových priestorov zmluva musí mať písomnú formu. Ďalej musí obsahovať:

- ✓ predmet a účel nájmu,
- ✓ výšku a splatnosť nájomného,
- ✓ spôsob jeho platenia,
- ✓ čas na ktorý sa nájom uzaviera.

Bolo predložených celkom 10 nájomných zmlúv na prenájom nebytových priestorov v obci Rudník .

V roku 2013 obec Rudník uzatvorila zmluvy na krátkodobý prenájom –nebytových priestorov Kultúrneho domu v Rudníku v počte 9 a v roku 2014 to bolo 12 zmlúv./jedna zo zmlúv bola uzatvorená podľa obchodného zákonníka § 66/

Kontrola bola zameraná na obsahové náležitosti zmlúv tak, ako je to uvedené v § 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Zmluva o prenájme nebytových priestorov č.j. 264/96 uzavretá v roku 1996 na dobu neurčitú a dodatky č.1,2,3 z roku 2003. Kontrolou obsahovej a formálnej stránky vyhodnocujem, že v zmluve nie je dojednaná zmluvná pokuta. Podľa 509/1991 Zb., s účinnosťou od 01. 01. 1992 zmluvná pokuta je dohodnutá peňažná čiastka, ktorú je dlžník povinný zaplatiť veriteľovi v prípade, že nesplní svoju zmluvnú povinnosť, ku ktorej sa zaviazal a to bez ohľadu na to, či porušením povinnosti, vznikla veriteľovi škoda. Zmluvnou pokutou možno vylúčiť spory o náhradu škody, ktoré by inak mohli vzniknúť. Pokutu možno dohodnúť tak pre prípad nesplnenia zmluvnej povinnosti vôbec, ako aj pre prípad porušenia akejkoľvek inej zmluvnej povinnosti. Nie je rozhodujúce, ako zmluvné strany označia svoju dohodu, prípadne, či použijú priamo termín „zmluvná pokuta“, ale rozhodujúci je obsah ich dohody. Dohoda o zmluvnej pokute, ako zaistovací prostriedok, je závislá na existencii hlavného záväzku, ktorý je zmluvnou pokutou zabezpečený.

Tým, že kontrolovaný subjekt v nájomnej zmluve nedojednal zmluvnú pokutu pre prípadné porušenie povinností plynúcich z hlavného záväzkového vzťahu, pričom zmluvná pokuta má donútiť dlžníka aby svoj dlh voči veriteľovi plnil riadne a včas nekonal v súlade s § 7 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Cena nájmu bola upravená dodatkom naposledy v roku 1998. Od tohto dátumu nebola zmluva prehodnotená z titulu valorizácie ani podmienok nájmu.

Je potrebné, aby boli nájomné zmluvy uzatvárané v súlade s platnou legislatívou, hlavne čo sa týka výšky nájmu, ako aj dojednanie ostatných ustanovení zmluvy. Uzavretím nájomných zmlúv bez aplikácie § 9a) ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí by mohlo byť posudzované aj ako obchádzanie zákona.

Nájomná zmluva KODC/2013/1 platná od 29.03.2013. Kontrolou formálnej a obsahovej stránky bolo zistené, že v zmluve nie je dojednaný spôsob plnenia, teda úhrady nájmu tak, ako je to uvedené v § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme bytov a nebytových priestorov. / napriek tomu, že výška nájmu je len 1 euro ročne/

Tým, že kontrolovaný subjekt v nájomnej zmluve KODC/2013/1 nestanovil spôsob platenia nájomného konal v rozpore s § 3 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov s poukázaním na § 3 ods. 4 tohto zákona.

Nájomné zmluvy o nájme nebytového priestoru KD

Kontrolou obsahovej a formálnej stránky vyhodnocujem, že v zmluvách nie je dojednaná zmluvná pokuta.

Tým, že kontrolovaný subjekt v nájomných zmluvách nedojednával zmluvnú pokutu pre prípadné porušenie povinností plynúcich z hlavného záväzkového vzťahu, pričom zmluvná pokuta má donútiť dlžníka aby svoj dlh voči veriteľovi plnil riadne a včas nekonal v súlade s § 7 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Záver:

Zistené nedostatky :

- 1. Kontrolovaný subjekt neprehodnotil skôr uzatvorenú nájomnú zmluvu vo vzťahu k finančnému plneniu, to znamená, že neprehodnotil výšku nájmu ani z titulu valorizácie za celé trvanie nájmu. Je to viac rokov keď nedošlo k prehodnoteniu zmluvných podmienok. Je preto potrebné, aby vlastník (prenajímateľ) si v nájomnej zmluve upravil možnosť intervalov každoročnej úpravy výšky nájomného v nájomnej zmluve minimálne o oficiálne priznanú mieru inflácie.**
- 2. Je potrebné klásť dôraz na dojednanie zmluvnej pokuty.**
- 3. Pri uzavretí zmlúv je nutné stanoviť spôsob platenia nájomného.**

V Rudníku dňa 30.04.2015

Jarmila Konečníková
Hlavná kontrolórka



 
Monika Caltíková
Starostka obce