

Správa o výsledku kontroly

nájomných zmlúv uzatvorených obcou na prenájom pozemkov platných v roku 2016 (pre obecné zastupiteľstvo)

Na základe plánu kontrolnej činnosti na II. polrok 2017 vykonala hlavná kontrolórka obce RNDr. Helena Niepelová, PhD. v obci Bernolákovo (ďalej len „obec“) v období od 31.07. do 26.09.2017 kontrolu nájomných zmlúv, ktoré uzatvorila obec na prenájom pozemkov vo svojom vlastníctve a ktoré boli platné v roku 2016. Požiadavku vykonať uvedenú kontrolu predniesol na zasadnutí obecného zastupiteľstva prítomný poslanec, na základe čoho bol po schválení obecného zastupiteľstva doplnený plán kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra na II. polrok 2017.

Cieľom kontroly bolo preverenie dodržania najmä ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zásad hospodárenia s majetkom obce, ako aj dodržiavania podmienok vyplývajúcich zo zmluvných vzťahov za obdobie roka 2016.

Predmetom kontroly bola správnosť uzatvorených zmlúv, plnenie záväzkov z nich vyplývajúcich a dodržanie povinnosti ich zverejňovania.

Kontrolou bolo preverené dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov súvisiacich s predmetom kontroly.

Obec v roku 2016 prenajímala pozemky vo svojom vlastníctve na krátkodobé a dlhodobé účely.

Krátkodobé prenájmy

V rámci krátkodobých prenájmov obec uzatvorila zmluvy s fyzickými a právnickými osobami najmä počas trvania akcií, ktoré sama organizovala. V rámci hodových slávností a dní obce boli prenajaté pozemky v športovom areáli za účelom umiestnenia predajných stánkov a kolotočov. Stanovené nájomné bolo uhrádzané do pokladne obce.

Z uzatvorených zmlúv na prenájom nebolo možné určiť výmeru prenajatej plochy, nakoľko ju jednotlivé zmluvy nešpecifikovali. Podľa vyjadrenia obce, výška nájomného bola stanovená podľa zmlúv z predchádzajúcich období a nie na základe vopred písomne stanovených pravidiel a podmienok pre rozmery prenajímaných plôch, predajných stánkov, resp. podľa druhu predávaného tovaru. Zmluvy boli zverejnené v súlade so zákonom o slobode informácií.

Dlhodobé nájmy

Obec uzatvorila zmluvy o nájme pozemku s fyzickými a právnickými osobami nasledovne:

- S fyzickou osobou od 1.5. do 30.9.2016 na pozemok pred kultúrnym domom na dočasné umiestnenie predajných stánkov s občerstvením počas Majálesu, vybraných počiatí Kultúrneho leta a Čeklískeho echa. Za celý čas prenájmu bolo stanovené nájomné v sume 50 eur. Nájomné bolo uhradené.
- S fyzickou osobou na obdobie od roku 2014 do 2024 časť pozemku na Dukelskej ulici o výmere 54 m² na účel zriadenia malej súkromnej jazykovej školy. Nájomné 30 eur/m²/rok, čo predstavuje 1 620 eur za rok bolo za rok 2016 uhradené.
- S fyzickou osobou od roku 2004 na pozemok o výmere 4 m² na Viničnej ulici za účelom výstavby novinového stánku. Od roku 2009 stanovené nájomné vo výške 50 eur/m²/rok, t. j. 200 eur ročne bolo za rok 2016 zaplatené.
- S právnickou od roku 2004 na trávnatú plochu vedľa cestnej komunikácie Horný dvor vo výmere 650 m² za účelom umiestnenia reklamnej tabule. Nájomné bolo stanovené 5 Sk/m²/rok, t. j. 3 250 Sk za rok, ktoré malo byť splatné do pokladne obecného úradu

alebo na účet obce vždy do 15. januára. Obec nepredložila doklad o úhrade nájomného za rok 2016 a navyše bolo zistené, že uvedená spoločnosť nie je v súčasnosti evidovaná v obchodnom registri. Fyzickou obhliadkou bolo zistené, že prenajatý pozemok o značnej rozlohe je využívaný len na umiestnenie malej reklamnej tabule.

- S fyzickou osobou od roku 2009 na pozemok na Dukelskej ulici o výmere 7 m² za účelom umiestnenia novinového stánku a chladničky na nealkoholické nápoje. Nájomné stanovené na 50 eur/m²/rok, t. j. 350 eur ročne bolo za rok 2016 uhradené.
- S fyzickou osobou od roku 2003 na pozemok (výmera 75,35 m²) pod konštrukciou letnej terasy pri nákupnom stredisku COOP pre účely občerstvenia poskytovaného v reštaurácii CAMINO PUB. Od roku 2014 nájomné 340 eur točne, bolo za rok 2016 uhradené.
- S fyzickou osobou od roku 2010 a dodatkom č. 1 s právnickou osobou do roku 2019 na pozemok o výmere 18 m² na Hlavnej ulici za účelom umiestnenia prenosného stánku na predaj zmrzlín a nealkoholických nápojov. Nájomné bolo stanovené bez ohľadu na výmeru prenajímanej plochy, so zohľadnením podnikateľských ziskov nájomcu a to na 100 eur za mesiac počas obdobia od 1.5. do 30.9. a 10 eur za mesiac v období od 1.10. do 30.4. v dvoch splátkach (spolu za rok 570 eur, t. j. 31,67 eur/m²/rok). Miesto platby nebolo určené. Nájomné za rok 2016 uhradené.
- S fyzickou osobou od roku 2003 na pozemok o výmere 49,98 m². Od 01.07.2012 dohodnuté nájomné vo výške 1 800,00 eur za rok (t. j. cca 36 eur/m²/rok). Pre rok 2016 bol účinný dodatok č. 4 s rovnakou výškou nájomného, ktorý bol riadne uhradený.
- S fyzickou osobou od roku 2009 na pozemok na Viničnej ulici o výmere 164,3 m² na účel prevádzky predajne ovocia a zeleniny. Dodatkom č. 1 k pôvodnej zmluve bolo stanovené ročné nájomné 1 643 eur (t. j. 10 eur/m²/rok). Dodatkom č. 2 bol nájom predĺžený do 30.06.2016 s nezmeneným nájomným. Na obdobie II. polroka 2016 bol v septembri uzatvorený dodatok, ktorý nebol zverejnený. Nájomné za rok 2016 bolo uhradené.

Ďalej sú uvedené prípady niektorých uzatvorených zmlúv na nájom pozemkov v súvislosti so zistenými nedostatkami:

Zmluva o nájme poľnohospodárskej pôdy

V roku 2016 poľnohospodársku pôdu o výmere 52 907 m² vo vlastníctve obce užívalo Poľnohospodárske družstvo so sídlom v Chorvátskom Grobe, pričom v tom čase nebola na nájom uzatvorená platná zmluva. V čase kontroly bol začatý proces odstránenia uvedeného nedostatku s tým, že zmluva o nájme bola podpísaná 23.10.2017 na obdobie 5 rokov, s podmienkou úhrady ročného nájomného v sume 264,54 eur aj spätne od roku 2014.

Zmluva o nájme pozemku na Gróbskej ulici

Obec uzatvorila v roku 2010 zmluvu s obchodnou spoločnosťou na prenájom pozemku o výmere 210 m² za účelom rozšírenia príjazdovej cesty a spevnenia časti pozemku na parkovanie a nakládku a vykládku tovaru. Cena nájmu bola určená na 5 eur/m²/rok so splatnosťou do konca januára príslušného roka na základe faktúry prenajímateľa.

Kontrolou bolo zistené, že obec vystavila faktúry na platby nájomného za roky 2011 až 2014, pričom žiadna z nich nebola uhradená a prípad bol riešený súdnou cestou. Okresný súd Bratislava III vydal 18.02.2014 platobný rozkaz, ktorým nariadil, aby nájomca uhradil prenajímateľovi nájomné za rok 2011 až 2013 v sume 3 150 eur, ako aj súdne trovy a trovy právneho zastúpenia. Podľa vyjadrenia obce, z uvedeného obdobia obec neeviduje žiadnu platbu nájomného v súvislosti predmetným pozemkom. Nájomca doručil obci list z 29.1.2014, ktorým vypovedal nájomnú zmluvu. Podľa čl. IV ods. 2 platnej zmluvy z roku 2010 je možné

akékoľvek zmeny a doplnky zmluvy vykonať písomným dodatkom k zmluve podpísaným štatutárnymi zástupcami obidvoch zmluvných strán. Z uvedeného vyplýva, že zmluvný vzťah nebol ukončený v súlade s platnou zmluvou a tento naďalej trvá. Fyzickou obhliadkou bolo navyiac zistené, že predmetný pozemok, na ktorom je vybudovaná príjazdová cesta slúži výlučne pre zamestnancov a zákazníkov dvoch firiem, z ktorých jedna je nájomcom v zmysle uvedenej zmluvy.

V tejto súvislosti odporúčam obci začať rokovanie s hlavnými užívateľmi pozemku za účelom uvedenia veci do právneho stavu.

Zmluva s Národnou diaľničnou spoločnosťou, a. s.

Kontrolou bolo zistené, že v roku 2016 bola platná nájomná zmluva, ktorú obec uzatvorila v roku 2012 s Národnou diaľničnou spoločnosťou, a. s. v súvislosti so stavbou „Diaľnica D1 Bratislava – Trnava, križovatka Triblavina“. Obec v zmysle zmluvy prenechala určité parcely nájomcovi na jeden rok do užívania za účelom uloženia inžinierskych sietí a ďalšie pozemky na účely dočasného záberu stavby na dobu určitú, ktorá mala byť spresnená v dodatku k tejto zmluve.

Zmluvné strany sa dohodli, že spresnenie zmluvy týkajúcej sa najmä doby nájmu, aktuálnej ceny nájmu, príp. platobných podmienok bude vykonané v dodatku k tejto zmluve, ktorý bude uzavretý zmluvnými stranami do 90 dní od prevzatia staveniska zhotoviteľom stavby v zmysle jeho harmonogramu prác.

V čase kontroly (september 2017) dodatok k zmluve nebol uzatvorený, aj keď práce na výstavbe diela boli začaté už v roku 2016. V nadväznosti na vykonávanú kontrolu, nájomca začal s obcou rokovanie o uzatvorení dodatku k zmluve, ktorý bol následne podpísaný za obec 18.09.2017 a za nájomcu 03.10.2017.

Zmluva o nájme časti pozemku v športovom areáli spoločnosti Spofin

V roku 2006 bola uzatvorená zmluva o nájme pozemku v športovom areáli Jána Popiuhára v Bernolákove o výmere 21,50 m² za účelom postavenia drobnej stavby na zabezpečenie prevádzky tenisových kurtov a multifunkčného ihriska. V kontrolovanom období bol v platnosti dodatok č. 4 (nebol zverejnený), ktorým bol nájom predĺžený na obdobie od 01.01.2016 do 31.12.2017. Pôvodná zmluva stanovila výšku nájomného 6 tis. Sk za rok. Dodatkom č. 2 z 30.12.2010 bolo stanovené nájomné v sume 200 eur za rok.

Kontrolou bolo zistené, že v roku 2016 nájomca neuhradil platbu nájomného za 4. štvrtrok vo výške 50 eur v predpísanom termíne do 10 dní od začiatku štvrtroka. Platba bola poukázaná až 6.2.2017. V čase kontroly (september 2017) nebola za rok 2017 uhradená žiadna platba, avšak v čase písania tejto správy bol záväzok zo strany nájomcu splnený.

S prihliadnutím na skutočnosť, že od uzatvorenia zmluvy ubehlo viac ako 10 rokov a nájomné nebolo za toto obdobie menené (9,30 eur/m²/rok), odporúčam obci dohodnúť s nájomcom ekonomicky primerané nájomné. Na zasadnutí ÓZ 25.09.2017 bol nájomcovi schválený nájom od roku 2018 na dobu neurčitú s rovnakou výškou nájmu.

Zmluva o nájme so ŠK Bernolákovo

Obec zmluvou o prenájme časti športového areálu z roku 2010 prenechala nájomcovi ŠK Bernolákovo futbalové ihrisko a jeho okolie ako aj prevádzkovú budovu s vybavením na obdobie do 30.06.2014. Dodatkom č. 1 bol predĺžený nájom do 31.12.2019. Zmluva ani dodatok neboli zverejnené. Platba za nájom bola stanovená na 1 eur ročne, ktorá nebola realizovaná.

Predĺženie nájmu za symbolickú cenu nebolo schválené obecným zastupiteľstvom, čím nebolo dodržané ustanovenie § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí, podľa ktorého je obec povinná primerane použiť pri prenechávaní majetku obce do nájmu ustanovenia ako pri predaji

majetku, a to 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 nájomov majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 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.

Zber použitých textílií

Obec uzatvorila 25.05.2016 s právnickou osobou (partner zberu) na dobu neurčitú zmluvu o zbere použitých textílií, odevov a obuvi na území obce. Predmetom zmluvy bola dohoda že partner zberu umiestni na území obce zberné kontajnery na odber použitých textílií, oblečenia a obuvi. Zmluva neobsahovala presnú špecifikáciu počtu a miesta umiestnenia kontajnerov ani peňažné plnenie partnera zberu voči obci.

Kontrolou nebolo možné zistiť počty umiestnených kontajnerov, nakoľko obec o tom nevedie evidenciu. V nadväznosti na uvedenú zmluvu odporúčam obci uzatvoriť riadnu nájomnú zmluvu na prenájom pozemku, ak je záujem na umiestnenie kontajnerov zo strany partnera zberu ešte aktuálny.

Zhrnutie

Kontrolou bolo zistené nedodržanie

- zákona o majetku obcí z dôvodu uzatvorenia nájomnej zmluvy za cenu 1 eur, bez schválenia osobitného zreteľa obecným zastupiteľstvom
- zákona o slobode informácií z dôvodu nezverejnenia niektorých zmlúv.

Odporúčanie

Aj keď niektoré nedostatky boli doteraz odstránené, odporúčam:

- Pri uzatváraní zmlúv o krátkodobých nájmoch pozemkov uvádzať ich príslušné výmery a z toho vyplývajúce sadzby nájomného.
- Dôsledne viesť evidenciu zmlúv a zverejňovať povinné informácie o zmluvách na webovom sídle obce podľa zákona o slobode informácií.
- Vydať interný predpis, prípadne nariadenie, ktorým obec stanoví k nájmom pozemkov príslušné sadzby nájomného.
- V prípade, že je to ešte aktuálne, uzatvoriť zmluvu o nájme pozemkov na umiestnenie kontajnerov na zber použitých textílií.
- Problémové nájmy pozemkov uviesť do platného právneho stavu.

Pri prevzatí návrhu správy a oboznámení sa s kontrolnými zisteniami neboli zo strany kontrolovaného subjektu vznesené námietky proti ich pravdivosti a preukázateľnosti.

Správu vypracovala: RNDr. Helena Niepelová, PhD.
hlavná kontrolórka obce

V Bernolákove 16.11.2017