

Hlavný kontrolór Mesta Trebišov

Číslo: 35

Materiál určený na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Trebišove dňa: 14.12.2015

Názov materiálu: Správa z kontroly uzatvorenia Dohody o urovnaní a na jej základe uzatvorenie Nájomnej zmluvy o nájme nebytových priestorov NP-1/2015 pre nájomníčku Evu Keclíkovú zo dňa 29.4.2015

Obsah materiálu: - správa

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Trebišove

berie na vedomie

Správu z kontroly uzatvorenia Dohody o urovnaní a na jej základe uzatvorenie Nájomnej zmluvy o nájme nebytových priestorov NP-1/2015 pre nájomníčku Evu Keclíkovú zo dňa 29.4.2015

Predkladá: Juraj Lenhardt, hlavný kontrolór

Spracoval: Juraj Lenhardt, hlavný kontrolór

V Trebišove, dňa 3.12.2015

predkladateľ

Hlavný kontrolór Mesta Trebišov

Číslo: HK – 11/2015

Určené: na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Trebišove, dňa 14.12.2015

Správa z kontroly uzatvorenia Dohody o urovnaní a na jej základe uzatvorenie Nájomnej zmluvy o nájme nebytových priestorov NP-1/2015 pre nájomníčku Evu Keclíkovú zo dňa 29.4.2015.

Na základe uznesenia mestského zastupiteľstva č. 88/2015 zo dňa 14.9.2015 bola vykonaná kontrola uzatvorenia Dohody o urovnaní a na jej základe uzatvorenie Nájomnej zmluvy o nájme nebytových priestorov NP-1/2015 pre nájomníčku Evu Keclíkovú zo dňa 29.4.2015.

Kontrola bola vykonaná prerušovane v čase od 2.11.2015 do 2.12.2015.

Kontrolu vykonali: Juraj Lenhardt

Predmet kontroly:

Kontrola uzatvorenia Dohody o urovnaní a na jej základe uzatvorenie Nájomnej zmluvy o nájme nebytových priestorov NP-1/2015 pre nájomníčku Evu Keclíkovú zo dňa 29.4.2015.

Cieľ následnej finančnej kontroly:

Overiť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so zákonom

Kontrolované obdobie:

Rok 2015

Zistený stav:

Mesto Trebišov zastúpené primátorom Mgr. Marekom Čižmárom dňa 29.4.2015 uzatvorilo Dohodu o urovnaní s p. Evou Keclíkovou, bytom T .G. Masaryka 936/23, 075 01 Trebišov. V Dohode o urovnaní bod č. 14. **sa nájomníčka zaväzuje zaplatiť mestu sumu vo výške 4 620 EUR z titulu nákladov na právne služby**, ktoré vznikli mestu v súvislosti ukončením nájmu nebytových priestorov, v štyroch splátkach 1 155 EUR do 8.1.2016.

Na základe dokladov vyčíslenia súdneho sporu predložených finančným oddelením **skutočná výška nákladov bola 8 272,16 EUR** . Mesto Trebišov v Dohode o urovnaní uviedlo nesprávnu výšku nákladov, ktorá nezodpovedá skutočným nákladom na výšku súdneho sporu. **Rozdiel medzi skutočnosťou a vyčíslenou sumou v tomto prípade predstavuje -3652,16 EUR v neprospech Mesta Trebišov.**

Je potrebné uviesť, že Mesto Trebišov v tomto prípade vyhralo všetky súdne spory na všetkých úrovniach.

Mesto Trebišov zastúpené primátorom Mgr. Marekom Čižmárom uzatvorilo dňa 29.4.2015 Nájomnú zmluvu o nájme nebytových priestorov NP-1/2015 s p. Evou Keclíkovou, T G. Masaryka 936/23, 075 01 Trebišov.

Postup prenájmu majetku, ktorým Mesto Trebišov je povinné sa riadiť, je zakotvený v Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta s účinnosťou od 1. januára 2013.

V súvislosti s kontrolou bolo zistené porušenie procesu prenájmu majetku, v tomto prípade porušenie Článku 5, bod 5.3., ods. a), bod 5.4. a Článku 10, body 10.3.-10.6. Podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta prenajať majetok mesta inak než obchodnou verejnou súťažou alebo priamym prenájomom možno len z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ale v takomto prípade právomoc na schválenie prenájmu má len Mestské zastupiteľstvo Mesta Trebišov a nie primátor. Pri kontrole nebolo skúmané, či existuje osobitný zreteľ, lebo zmluvu neschvaľovalo mestské zastupiteľstvo. V tomto prípade možno konštatovať, že Nájomná zmluva o nájme nebytových priestorov NP-1/2015 bola uzatvorená v rozpore so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a zákonom č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník § 39. a z toho dôvodu je neplatná.

Keďže primátor nemal právomoc uzatvoriť nájomnú zmluvu, bez súhlasu mestského zastupiteľstva s uzatvorením nájomnej zmluvy nemal ani právomoc uzatvoriť Dohodu o urovnaní, v ktorej sa mesto zaviazalo k záväzku uzatvoriť vyššie uvedenú nájomnú zmluvu. Z toho dôvodu je neplatná aj Dohoda o urovnaní.

Bez ohľadu na neplatnosť Nájomnej zmluvy aj Dohody o urovnaní uvádzam, že v prípade ak by bol dodržaný zákonný postup pri prenájme nebytových priestorov podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, vysúťažená cena mohla byť vyššia, tak ako to bolo v minulosti pri podobných nebytových priestoroch v bytových domoch na Komenského ulici, keď za komerčné plochy sa vysúťažená cena pohybovala vo výške 67,24 EUR/m² a pri ostatných plochách vo výške 28,64 EUR/m².

Predmetom kontroly bola aj celková výmera prenajatej plochy a jej členenie na komerčné plochy a ostatné plochy. V tejto súvislosti boli namerané hodnoty rozdielne ako boli hodnoty uvedené v Nájomnej zmluve o najme nebytových priestorov NP-1/2015.

Komerčne plochy uvedené v zmluve – 40,45 m²
Ostatne plochy uvedené v zmluve – 43,29 m²

Komerčne plochy namerané pri kontrole – 65,00 m²
Ostatné plochy namerané pri kontrole – 17,00 m²

Komerčne plochy uvedené v projekte – 71,69 m²
Ostatne plochy uvedené v projekte – 22,43 m²

Súčasťou posudzovania a merania nebola plocha, ktorá vznikla prístavbou pred pôvodnými výkladnými oknami. Meranie prebehlo v čase prevádzky a s pomocou meracieho pásma takže údaje namerané pri kontrole sa môžu mierne líšiť od skutočných údajov, nie však podstatným spôsobom.

Celkové ročné nájomné je podľa zmluvy **2656,96 EUR**. Pri zohľadnení rozdielov vo výške nájomného a vo výmere prenajatej plochy a jej členení je finančné vyjadrenie rozdielov nasledujúce:

1. V prípade, že by boli plochy podľa zmluvy

Plocha	Cena podľa zmluvy		Predpokladaná vysúťážená cena	
	za m ²	celkom	za m ²	celkom
KP 40,45 m ²	40,00	1618,00	67,24	2719,85
OP 43,29 m ²	24,00	1038,96	28,64	1239,83
Spolu 83,74 m ²		2656,96		3959,68
Rozdiel oproti zmluvnej cene 2656,96:		0,00		1302,72

2. V prípade, že by boli plochy podľa kontroly

Plocha	Cena podľa zmluvy		Predpokladaná vysúťážená cena	
	za m ²	celkom	za m ²	celkom
KP 65 m ²	40,00	2600,00	67,24	4370,60
OP 17 m ²	24,00	408,00	28,64	486,88
Spolu 82 m ²		3008,00		4857,48
Rozdiel oproti zmluvnej cene 2656,96:		351,04		2200,52

3. V prípade, že by boli plochy podľa projektu

Plocha	Cena podľa zmluvy		Predpokladaná vysúťážená cena	
	za m ²	celkom	za m ²	celkom
KP 71,69 m ²	40,00	2867,60	67,24	4820,44
OP 22,43 m ²	24,00	538,32	28,64	642,40
Spolu 94,12 m ²		3405,92		5462,84
Rozdiel oproti zmluvnej cene 2656,96:		748,96		2805,88

Neplatným uzatvorením Nájomnej zmluvy NP-01/2015 vzniká mestu ročne škoda vo výške **najmenej 351,04 EUR a najviac 2805,88 EUR.**

V Trebišove, dňa 30.11.2015

Juraj Lenhardt
Hlavný kontrolór Mesta