

## Hlavný kontrolór mesta Trebišov

---

### **Správa o výsledku kontroly stavu a vymáhania pohľadávok za daň z nehnuteľností v meste Trebišov.**

Na základe ustanovenia § 18f ods. 1 zákona č. 369/1990 o obecnom zriadení Z. z. bola vykonaná kontrola stavu a vymáhania pohľadávok za daň z nehnuteľností v meste Trebišov.

#### **Začiatok kontroly:**

11.6.2019

#### **Kontrolovaný subjekt:**

Mesto Trebišov

#### **Kontrolu vykonal:**

Ing. Ľubomír Princík

#### **Predmet kontroly:**

Overenie aktuálneho stavu nedoplatkov za daň z nehnuteľností a preverenie postupov pri vymáhaní pohľadávok za daň z nehnuteľností.

#### **Cieľ kontroly:**

Zistiť súlad so zákonmi, všeobecne záväznými nariadeniami a internými predpismi Mesta Trebišov.

#### **Kontrolované obdobie:**

Roky 2014, 2015, 2016, 2017, 2018

## **Zistený stav:**

### **Vyžiadané doklady**

- Evidencia nedoplatkov za daň z nehnuteľnosti v meste Trebišov za roky 2014, 2015, 2016, 2017 a 2018, podľa celkovej výšky pohľadávok a daňových subjektov.
- Dokumentácia o vývoji celkovej sumy nedoplatkov za daň z nehnuteľnosti ku koncu roka 2014, 2015, 2016, 2017 a 2018.
- Dokumentácia súvisiaca s výzvami na zaplatenie nedoplatkov dane z nehnuteľnosti.
- Dokumentácia súvisiaca s vymáhaním nedoplatkov za daň z nehnuteľností – výzvy na zaplatenie nedoplatkov dane, rozhodnutia o uložení pokuty, rozhodnutia o vyrubení úroku z omeškania, exekučné konania, konkurzné konania a pod.
- Dokumentácia o prípadnom zabezpečení nedoplatkov za daň z nehnuteľnosti, napr. zriadenie záložného práva na majetok dlžníka a pod.

### **Zákonné ustanovenia**

- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o obecnom zriadení)
- Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v zmysle neskorších predpisov (ďalej len zákon o miestnych daniach)
- Zákon č. 563/1995 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon o správe daní)
- Zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon exekučnej činnosti)
- VZN mesta Trebišov č. 140/2015 o miestnych daniach

Daň z nehnuteľnosti zahŕňa:

- a) daň z pozemkov
- b) daň zo stavieb
- c) daň z bytov a z nebytových priestorov v bytovom dome

Daňovníkom je podľa zákona o miestnych daniach vlastník, správca, alebo nájomca nehnuteľnosti.

Základom dane z pozemkov je výmera pozemku v m<sup>2</sup> vynásobená hodnotou pozemku určenou zákonom o miestnych daniach.

Sadzby dane z nehnuteľností sú aktuálne upravené Všeobecným záväzným nariadením Mesta Trebišov č. 140/2015 o miestnych daniach, účinným od 1.1.2016.

Daňové priznanie k dani z nehnuteľnosti daňovník podáva ak sa stane vlastníkom nehnuteľností, alebo ak nastanú zmeny skutočnosti rozhodujúce na vyrubenie dane do 31. januára. Daň z nehnuteľnosti vypočítava správca dane, ktorý rozhodnutie o výške dane a splatnosti dane doručuje daňovníkovi.

## Daň z nehnuteľnosti v podmienkach Mesta Trebišov

Správu dane z nehnuteľnosti na základe § 4 ods. 3 písmeno c) zákona o obecnom zriadení, § 99 zákona o miestnych daniach a § 4 ods. 1 zákona o správe daní vykonáva Mesto Trebišov. Správu dane zabezpečuje mestský úrad, oddelenie finančné a kompletná evidencia dane z nehnuteľnosti sa vedie v elektronickej forme v informačnom systéme samosprávy – CORA GEO ISS.

Správca dane vedie evidenciu daňovníkov - fyzických a právnických osôb na základe podaných daňových priznaní, opravných daňových priznaní a dodatočných daňových priznaní. Správca dane v súlade so zákonom zisťuje správnosť podaných daňových priznaní a to aj porovnaním údajov podaných daňových priznaní s Katastrom nehnuteľností a operatívne odstraňuje zistené nedostatky.

Správca dane v súlade s § 36 zákona o správe daní vykonáva vyhľadávaciu činnosť na zistenie neprihlásených a neregistrovaných daňových subjektov. Zisťuje údaje o subjektoch, ktoré neprihlásili nadobudnutie nového nehnuteľného majetku, alebo zmeny vo vlastníctve nehnuteľného majetku a to na základe osvedčení o dedičstve, na základe zmien v listoch vlastníctva, z vydaných stavebných povolení, alebo kolaudačných rozhodnutí.

Platobne výmery k dani z nehnuteľnosti sa vydávajú v súlade so zákonnými predpismi formou rozhodnutí, ktoré sú doručované daňovým subjektom do vlastných rúk. K platobným výmerom sú pripojené doručky a je vyznačená právoplatnosť a vykonateľnosť rozhodnutí.

Podľa Výkazu o dani z nehnuteľností za rok 2018 bolo v meste Trebišov evidovaných spolu **8 444 daňovníkov**.

Rozdelenie dane podľa jednotlivých druhov nehnuteľnosti, počet daňovníkov, výška vyrubenej dane, zaplatenej dane a celkovej sumy nedoplatkov je na základe Výkazu o dani z nehnuteľnosti za rok 2018 uvedená v tabuľkách č. 1 – 3.

### Daň z pozemkov za rok 2018

Tabuľka č. 1

Druh pozemku	Počet daňovníkov	Vyrubená daň v €	Zaplatená daň v €	Celková suma nedoplatkov v €
orná pôda, vinice, ovocné sady	512	96 515,41	72 439,80	360 503,25
trvalé trávnaté porasty	106	2 444,60	2 011,25	6 244,23
záhrady	1 959	21 756,16	21 503,70	9 510,30
lesné pozemky	4	155,45	155,36	-0,10
rybníky a vodné plochy	5	0,00	0,00	0,00
zastavané plochy a nádvorcia a	2 557	68 793,35	58 437,29	180 656,95
stavebné pozemky	94	15 648,55	15 386,20	898,32
ostatné plochy	196	41 202,49	34 097,76	129 305,96
<b>SPOLU</b>		<b>246 516,01</b>	<b>204 031,36</b>	<b>687 118,91</b>

**Daň zo stavieb za rok 2018****Tabuľka č. 2**

<b>Druh stavby</b>	<b>Počet daňovníkov</b>	<b>Vyrubená daň v €</b>	<b>Zaplatená daň v €</b>	<b>Celková suma nedoplatkov v €</b>
stavby na bývanie a drobné stavby	2 334	71 652,94	71 159,22	19 395,31
stavby na pôdohospodársku produkciu, skleníky	138	16 607,84	31 642,14	20 032,29
chaty a stavby na individuálnu rekreáciu	142	1 076,40	1 187,24	4,47
samostatne stojace garáže	1 013	31 088,84	29 671,12	7 557,44
Priemyselné stavby, stavby slúžiace energet., staveb., skladovaniu, admin.	58	125 299,55	120 484,03	94 447,38
stavby na ostatné podnikanie	235	273 975,34	271 307,89	45 814,04
ostatné stavby	125	113 177,61	94 322,04	267 544,31
Stavby na viac. účely	89	55 679,04	55 358,48	6 482,90
<b>SPOLU</b>		<b>688 557,56</b>	<b>675 132,16</b>	<b>461 278,14</b>

**Daň z bytov za rok 2018****Tabuľka č. 3**

<b>Druh bytového priestoru</b>	<b>Počet daňovníkov</b>	<b>Vyrubená daň v €</b>	<b>Zaplatená daň v €</b>	<b>Celková suma nedoplatkov v €</b>
byty	3 767	62 731,56	62 118,07	8 721,18
nebytové priestory	82	732,27	763,27	65,75
<b>SPOLU</b>		<b>63 463,83</b>	<b>62 881,34</b>	<b>8 786,93</b>

Najvyššiu celkovú sumu nedoplatkov dane z nehnuteľnosti k 31.12.2018 podľa jednotlivých druhov nehnuteľného majetku predstavujú nedoplatky za daň z pozemkov, konkrétne za daň z ornej pôdy - 360 503,25 €. Tieto nedoplatky súvisia s najväčším dlžníkom dane z nehnuteľnosti spoločnosťou AGRO HOLDING a. s. Trebišov.

## Vývoj celkovej sumy nedoplatkov za daň z nehnuteľnosti

Podľa účtovnej uzávierky k 31.12.2018 je **celkový stav nedoplatkov za daň z nehnuteľnosti 1 164 895,17 €**.

Ročný nárast sumy nedoplatkov za sledované roky je v priemere cca 50 000 €. Prehľad celkovej výšky nedoplatkov za jednotlivé roky je uvedený v tabuľke č. 4.

### Vývoj nedoplatkov za daň z nehnuteľností za roky 2014 – 2018 Tabuľka č. 4

Rok	Nedoplatky v €	Medziročný rozdiel v €
2014	914 852,38	+17 595,38
2015	912 047,28	-2 805,10
2016	990 926,59	+78 879,31
2017	1 108 167,66	+117 241,07
2018	1 164 895,17	+56 727,51

### Daňové subjekty s najvyššími nedoplatkami dane z nehnuteľnosti.

Správca dane – Mesto Trebišov v súlade s § 52 zákonom o správe daní pravidelne zverejňuje na svojej internetovej stránke zoznam daňových dlžníkov, u ktorých úhrnná výška daňových nedoplatkov presiahla u fyzickej osoby 160 € a u právnickej osoby 1 600 € a to podľa stavu k 31. decembru predchádzajúceho roka.

Najvyššie nedoplatky majú právnické osoby - spoločnosti AGRO HOLDING a. s. Trebišov – 595 384,61 € a PRIEMYSELNÝ PARK TREBIŠOV s. r. o. – 263 635,44 € – tabuľka č. 5. Na spoločnosť AGRO HOLDING a. s. Trebišov je k dátumu 13.8.2004 vyhlásený konkurz. Mesto Trebišov má ako veriteľ prihlásené svoje pohľadávky v konkurznom konaní.

Mesto Trebišov ako správca dane z nehnuteľnosti aj v súčasnosti na základe nezmeneného daňového priznania každoročne vyrubuje spoločnosti AGRO HOLDING a. s. Trebišov ďalšiu daň z nehnuteľnosti a to vo výške 41 314,30 € – roky 2016, 2017, 2018, za roky 2014, 2015 to bola suma 38 924,06 €. Akciová spoločnosť je pritom od roku 2004 v konkurze, v súčasnosti nevlastní v k. ú. Trebišov a k. ú. Milhostov žiaden nehnuteľný majetok a podľa dostupných informácií nie je ani správcom a ani nájomcom nehnuteľnosti. Správca konkurznej podstaty spoločnosti AGRO HOLDING a. s. Trebišov sa voči daňovým rozhodnutiam neodvoláva a tak Mestom Trebišov evidované nedoplatky za daň z nehnuteľnosti, len kvôli tejto skutočnosti každoročne narastajú o 41 314,30 €. Najvyššia položka daňového výmeru AGRO HOLDING a. s. Trebišov je za daň z pozemkov – ornej pôdy.

Všetky nedoplatky najväčších dlžníkov sú správcom dane vymáhané aj v exekučných konaniach.

U fyzických osôb sa nedoplatky na dani z nehnuteľnosti pohybujú väčšinou v desiatkach až stovkách eur. Len šesť daňových subjektov – fyzických osôb má dlh presahujúci 1 000 €. U piatich osôb je to dlh v rozmedzí od 1 000 do 2 000 €. Najväčší nedoplatok na dani z nehnuteľnosti u fyzických osôb má dlžník so sumou 2 860,00 €.

**Zoznam dlžníkov nad 10 000 € za daň z nehnuteľností k 31.12.2018****Tabuľka č. 5**

<b>Dlžník</b>	<b>Adresa dlžníka</b>	<b>Suma daňových nedoplatkov v €</b>
AGRO HOLDING a. s. Trebišov (v konkurze)	Trebišov, Čsl. armády 1254/20	595 384,61
PRIEMYSELNÝ PARK TREBIŠOV s. r. o.	Trebišov, Škultétyho 1880/7	263 635,44
Československá energetická spoločnosť a. s. (v likvidácii)	Košice, Hlavná 51	23 910,64
BARAVIN s. r. o.	Veľká Bara, 5	19 025,15
PPE EUROPE a. s.	Praha 7 Holešovice Letohradská 755/50	17 618,00
INICO Trebišov spol. s r. o.	Trebišov, Ruskovská 1035/6	15 523,00
H. M. Systém spol. s r. o. (v konkurze)	Vranov nad Topľou, Topľanská 15	13 740,05
VELOB s. r. o.	Prešov, Sabinovská 1	12 809,87
SEMAD spol. s r. o. (v likvidácii)	Trebišov, Dopravná 2557	12 517,55
BAI Group s. r. o. (ex offo výmaz k 27.2.2019)	Brekov, 336	12 341,36
REJA CORPORATION s. r. o. (v konkurze)	Trebišov, Cukrovarská 26/12	12 110,65

**Vymáhanie nedoplatkov za daň z nehnuteľností**

Mesto Trebišov ako správca dane z nehnuteľnosti využíva na zabezpečenie úhrad nedoplatkov na dani z nehnuteľnosti viaceré foriem vymáhania:

- výzvy na zaplatenie nedoplatkov
- pokuty
- úroky z omeškania
- exekučné konania

**Výzvy na zaplatenie nedoplatkov dane z nehnuteľnosti**

Mesto Trebišov ako správca dane z nehnuteľnosti v zmysle § 4 ods. 1 a § 80 ods. 1. zákona o správe daní ako aj § 2 ods. 1 zákona o miestnych daniach v znení neskorších predpisov zasiela dlžníkom výzvy na zaplatenie nedoplatkov na dani z nehnuteľnosti.

Dlžníci sú vyzvaní aby do 15 dní od doručenia výzvy zaplatili nedoplatok na účet, alebo do pokladne mestského úradu.

Správca dane vo výzve na zaplatenie nedoplatku upozorňuje dlžníkov, ktorí daň nezaplatia v stanovenej lehote, že prikróči k vymáhaniu nedoplatku dane formou exekúcie.

Dlžníkov by bolo vhodné vo výzve na zaplatenie nedoplatkov dane upozorniť aj na ďalší dôsledok oneskorenej úhrady daňového nedoplatku a to na plynutie lehoty, keď každý deň omeškania platby podmieňuje následnú výšku úrokov z omeškania (§ 156 zákona o správe daní).

**Počet výziev na zaplataenie nedoplatku dane z nehnuteľnosti** **Tabuľka č. 6**

<b>Rok</b>	<b>Počet výziev</b>
2014	65
2015	469
2016	345
2017	515
2018	456

**Rozhodnutia o uložení pokút**

Mesto Trebišov ako správca dane z nehnuteľnosti v súlade s § 154 a § 155 zákona o správe daní vyrubuje aj pokuty a to najmä pri správnych deliktoch nepodania daňového priznania, nedodržaní zákonom stanovených lehôt, nesplnení povinnosti uložených správcom dane a pod.

Výška uložených pokút podľa § 155 zákona o správe daní môže byť najviac do výšky vyrubenej dane a to nie menej ako 5 € a nie viac ako 6 000 €.

Správca dane pri určovaní výšky pokuty postupuje podľa zákona o správe daní a prihliada aj na závažnosť, trvanie a následky protiprávneho stavu.

**Celková suma uložených pokút za roky 2014 – 2018** **Tabuľka č. 7**

<b>Rok</b>	<b>Celková suma uložených pokút v €</b>
2014	452,24
2015	0,00
2016	0,00
2017	1 936,97
2018	602,90

**Rozhodnutia o vyrubení úrokov z omeškania**

Správca dane vyrubuje úrok z omeškania na základe § 156 zákona o správe daní ak daňový subjekt nezaplatí alebo neodvedie daň v ustanovenej lehote alebo vo výške určenej v rozhodnutí správcu dane.

**Vyrubené úroky z omeškania za roky 2014 – 2018** **Tabuľka č. 8**

<b>Rok</b>	<b>Suma vyrubených úrokov v €</b>
2014	15 726,48
2015	0,00
2016	0,00
2017	54 913,90
2018	0,00

Mesto Trebišov ako správca dane z nehnuteľnosti vyrubilo úroky z omeškania v rokoch 2014 a 2017. Správca dane dohliada na to, aby neuplynula premlčacia lehota možnosti vyrubenia úrokov z omeškania, nakoľko podľa § 156 ods. 8 zákona o správe daní nemožno úrok z omeškania vyrubiť, ak uplynulo päť rokov od konca roka, v ktorom daňový subjekt bol povinný zaplatiť daň, či rozdiel dane.

## Exekučné konania

Celková suma exekučne vymáhaných nedoplatkov za daň z nehnuteľnosti od 1.1.2000 do 19.6.2019: **500 849,89 €**

Prehľad o exekučných konaniach za posledné roky je uvedený v tabuľke č. 9.

### Exekučné rozhodnutia za roky 2016 – 2019 (1. – 6.)

Tabuľka č. 9

Rok	Počet exekučných rozhodnutí	Celková suma exekúcií	Suma úhrad za exekúcie
2016	79	31 242,18	5 913,50
2017	4	107 311,06	1 819,73
2018	62	47 686,60	16 124,54
2019 (1. – 6.)	0	0,00	1 200,05
<b>SPOLU</b>	<b>145</b>	<b>186 239,84</b>	<b>25 057,82</b>

Vymožiteľnosť nedoplatkov za daň z nehnuteľností je aj prostredníctvom exekučných konaní slabá a celková suma úhrad za roky 2016 – 2019 (1. – 6.) predstavuje 13,45 %. Exekučné konania sú často zdĺhavé a často končia neúspešne hlavne z dôvodu nemajetnosti dlžníka.

### Zabezpečenie nedoplatkov za daň z nehnuteľnosti zriadením záložného práva na majetok dlžníka

Podľa § 81 zákona o správe daní môže na zabezpečenie daňového nedoplatku rozhodnutím správcu dane vzniknúť záložné právo k predmetu záložného práva vo vlastníctve dlžníka alebo k pohľadávke daňového dlžníka.

Mesto Trebišov nevyužíva možnosť zriadenia záložného práva na majetok dlžníka v čase pokiaľ dlžník ešte nejakým majetkom disponuje. V čase začatia exekučného konania dlžník má už často svoj majetok prepísaný na iné osoby a firmy a nedoplatok je prakticky nevymožiteľný.

### Záver – zistené nedostatky:

1. Nedoplatky za daň z nehnuteľnosti sa každoročne zvyšujú o priemerne cca 50 000 € a to najmä vinou právnických osôb.
2. Na zvyšovanie celkovej sumy nedoplatkov má veľký vplyv aj vyrubovanie dane z nehnuteľnosti najväčšiemu dlžníkovi firme AGRO HOLDING a. s. Trebišov, ktorá je v konkurze od roku 2004 a nevlastní, nespravuje a nemá v nájme žiaden nehnuteľný majetok v katastrálnych územiach Trebišov a Milhostov.
3. Exekučné konania na zabezpečenie nedoplatkov dane z nehnuteľnosti sú zdĺhavé a málo účinné.
4. Mesto Trebišov nemá spracovaný aktuálny vnútorný predpis, ktorý by stanovil podrobnosti postupu pri vymáhaní pohľadávok po termíne splatnosti.



## **Odporúčania:**

- Z dôvodu každoročne sa zvyšujúcej sumy pohľadávok a to nielen z daňových nedoplatkov, ale aj z iných poplatkov (vývoz komunálneho odpadu, nájomné a pod.) a z dôvodu včasného, zákonného a účinného postupu pri riešení vymáhania pohľadávok odporúčam vypracovanie vnútorného predpisu Mesta Trebišov na zabezpečenie pohľadávok.
- Odporúčam riešiť vymáhanie nedoplatkov za daň z nehnuteľnosti čo najskôr po uplynutí doby splatnosti, vzhľadom na to, že časom vymožitelnosť platieb klesá.
- Je potrebné právne preskúmať správnosť vyrubovania dane z nehnuteľnosti subjektom v konkurze a likvidácii a to najmä spoločnosti AGRO HOLDING a. s. Trebišov.
- Mesto ako správca dane z nehnuteľnosti má povinnosť podľa zákona o správe daní vyrubovať úrok z omeškania. Mesto ho vyrubuje raz za tri roky. Je potrebné uvážiť či by každoročné vyrubenie úrokov z omeškania nezvýšilo platobnú disciplínu daňových subjektov – neplatičov.
- Na zabezpečenie daňového nedoplatku by bolo vhodné využívať aj záložné právo na majetok dlžníka.

## **Lehoty pre kontrolovaný subjekt:**

Návrh správy z kontroly predložený dňa 12.8.2019.

Lehota na podanie námietok k zisteným nedostatkom – do 26.8.2019.

Lehota na predloženie písomného zoznamu opatrení prijatých na nápravu nedostatkov zistených pri kontrole a odstránení príčin ich vzniku – do 30.11.2019.

Lehota na splnenie prijatých opatrení na nápravu nedostatkov zistených pri kontrole – do 31.3.2020.

Lehota na predloženie dokumentácie preukazujúcej splnenie prijatých opatrení – do 30.4.2020.

Námietky k návrhu správy a k návrhu lehôt neboli podané.

V Trebišove, dňa 28.8.2019

---

Ing. Ľubomír Princík  
hlavný kontrolór mesta