



OBEC ZEMNÉ

Hlavná 268

941 22 Zemné

HLAVNÝ KONTROLÓR OBCE ZEMNÉ

Materiál na zasadnutie

Obecného zastupiteľstva v ZEMNOM

Konané dňa: 10.02.2023

K bodu programu:

**Správa z kontroly – Kontrola nájomných zmlúv obecných nehnuteľností,
kontrola evidencie prenajatých pozemkov a úhrad nájomného.**

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodovú správu
3. Záznam z kontroly

Predkladá a spracoval: Ing. Tomáš Hegedúš, hlavný kontrolór obce Zemné

1. NÁVRH NA UZNESENIE

Návrh na uznesenie zasadnutia Obecného zastupiteľstva v Zemnom, konaného dňa 10.02.2023 k bodu: „Správa z kontroly - Kontrola nájomných zmlúv obecných nehnuteľností, kontrola evidencie prenajatých pozemkov a úhrad nájomného.

Obecné zastupiteľstvo v Zemnom

- berie na vedomie správu hlavného kontrolóra

2. DÔVODOVÁ SPRÁVA

Kontrola vykonaná na základe plánu kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra za obdobie prvého polroka 2022. Účelom kontroly bola kontrola nájomných zmlúv týkajúcich sa obecných pozemkov, kontrola evidencie prenajatých pozemkov a úhrad nájomného.

3. SPRÁVA O VÝSLEDKU KONTROLY

Kontrolované obdobie: 2020 - 2022

Miesto vykonania kontroly: Obecný úrad Zemné

Čas výkonu kontroly: 01.mája 2021 – 25. januára 2023

Dátum oboznámenia so správou: 06.02.2023

Dátum prerokovania správy: 10.02.2023

Dátum predloženia námietok:

Dátum predloženia prijatých opatrení:

Dátum predloženia správy o splnení prijatých opatrení:

Účel kontroly: Zistenie objektívneho stavu kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi obce Zemné a s platnou legislatívou najmä so zákonmi číslo:

369/1990 Z. z. o obecnom zriadení

431/2002 Z. z. o účtovníctve

138/1991 Z.z o majetku obcí

Cieľ kontroly: preverenie hospodárnosti, účelnosti, efektívnosti a účinnosti pri zmluvných vzťahoch obce Zemné a nakladaní s finančnými prostriedkami a majetkom obce.

Predmet kontroly: nájomné zmluvy týkajúce sa nehnuteľností vo vlastníctve Obce Zemné

Druh kontroly: administratívna kontrola na mieste

3.1. Východiská kontroly

Keďže posledná komplexná kontrola zmluvných vzťahov prebehla z mojej strany ešte v roku 2019, bolo podľa môjho názoru sa k tejto agende vrátiť. Vzhľadom na to, že moje funkčné obdobie sa chýli ku koncu a v mojej predchádzajúcej kontrole zmluvných vzťahov boli nájdené nedostatky, považoval som za potrebné sa popri samotnej kontrole nájomných zmlúv z rokov 2020-2022 pozrieť aj na prijaté opatrenia, ktoré sa týkali mojej skoršej kontroly. Nedostatky, ktoré boli objavené pri mojej predchádzajúcej kontrole boli v priebehu roka 2019 a 2020 odstránené a tým môžem konštatovať, že prijaté opatrenia môžeme považovať za dostačujúce.

Vychádzajúc z poznatkov, ktoré pravidelne zaznievajú v mojich kontrolných správach, aj v tejto oblasti som sa zameriaval na to, aby som vytvoril prehľad o existujúcich nájomných zmluvách, ktoré v priebehu roka 2023 poslúžia ako východisko k ďalším mojím kontrolám. Popri zákonných povinnostiach týkajúcich sa hospodárnosti, účelnosti, efektívnosti a účinnosti pri zmluvných vzťahoch Obce Zemné, som svoju kontrolu zameriaval aj na zisťovanie k akému rozhodnutiu resp. uzneseniu sa potreba uzavretia zmluvy viaže. Tak isto som sa zameriaval aj na oblasť povinného zverejňovania zmlúv na web stránke obce, formálnu správnosť týchto zmlúv ako aj dodatky, ktoré v mnohých prípadoch môžu zmeniť povahu jednotlivých zmlúv. V neposlednom rade som sa taktiež zameriaval na úhrady nájmu vyplývajúce z týchto nájomných zmlúv.

3.2. Kontrola formálnej správnosti zmlúv.

Kontrola bola zameraná na preverovanie formálnej správnosti jednotlivých zmlúv, teda či jednotlivé zmluvy obsahujú náležitosti vyplývajúce z legislatívy a tak isto na hľadanie rôznych chýb týkajúcich sa obsahovej stránky. Čo sa povinných náležitostí týka, tu som sa zameriaval na kontrolu či jednotlivé zmluvy, hlavne tie, ktoré boli vystavené obcou Zemné obsahujú nasledujúce povinné náležitosti:

- **Druh zmluvy** (nájomná zmluva, prípadne dodatky jednotlivých zmlúv alebo dohody)
- **Identifikáciu zmluvných strán** (názvy prípadne mená jednotlivých zmluvných strán, adresy zmluvných strán, IČO, bankové údaje, v prípade právnických osôb aj určenie osoby oprávnenej rokovať v mene spoločnosti / organizácie)

- **Predmet a účel zmluvy** (aký je dôvod na uzavretie tej-ktorej zmluvy v závislosti od povahy jednotlivých zmlúv)

- **Časové vymedzenie dohodnutých podmienok** (napr. doba nájmu nehnuteľnosti, termíny dodania, termín vypracovania projektov atď.)

- **Dátum uzavretia, účinnosti a ukončenia zmluvy a dátum jej zverejnenia na web stránke obce**

- **Mená a podpisy osôb ktoré zmluvu uzatvorili.**

Po stránke formálnej správnosti a povinných náležitostí jednotlivých zmlúv môžem skonštatovať, že sú zmluvy v poriadku a obsahujú všetky povinné náležitosti vyplývajúce z legislatívy v tejto oblasti.

3.3.Povinné zverejňovanie zmlúv

Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a Zákon č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, ktoré ustanovujú povinnosť zverejňovať dokumenty – zmluvy, faktúry a objednávky v podmienkach verejnej správy hovorí: „Povinne zverejňovaná zmluva je písomná zmluva, ktorú uzaviera povinná osoba a ktorá obsahuje informáciu, ktorá sa získala za verejné prostriedky, alebo sa týka používania verejných prostriedkov, nakladania s majetkom obce, majetkom štátu, majetkom vyššieho územného celku alebo majetkom právnických osôb zriadených zákonom na základe zákona alebo nakladania s finančnými prostriedkami Európskej únie.“

Takáto zmluva podľa vyššie uvedeného zákona nadobúda svoju účinnosť až dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy na web stránke obce alebo v Obchodnom vestníku. Ďalej zo zákona vyplýva, že ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo udelenia súhlasu – ak sa na platnosť zmluvy vyžaduje súhlas príslušného orgánu zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo. V zákone sú definované aj zmluvy, ktoré povinnosti zverejňovania nepodliehajú, v podmienkach obce sú to zmluvy týkajúce sa pracovnoprávnych vzťahov. Povinne zverejňovaná zmluva sa zverejňuje nepretržite počas existencie záväzku vzniknutého z povinne zverejňovanej zmluvy, najmenej však počas piatich rokov od nadobudnutia účinnosti.

Na základe vyššie uvedených informácií týkajúcich sa povinného zverejňovania som preveril jednotlivé nájomné zmluvy a môžem konštatovať, že tieto nájomné zmluvy sú zverejňované priebežne a prehľadne na web stránke obce Zemné a ani v jednom prípade nedošlo k prekročeniu lehoty troch mesiacov na zverejnenie zmluvy od jej podpisu, čo by malo za následok neplatnosť niektorej zmluvy. Jednotlivé zmluvy uzavreté Obcou Zemné sú zverejňované počas celej existencie zmluvného vzťahu, takže v tomto smere nedostatky neboli zistené.

3.4. Úhrady nájomného

Úhrady nájomného boli poslednou oblasťou kontroly tejto agendy. Tu bolo treba brať ohľad na to, či sa v prípade nájomcov jedná o podnikateľské subjekty, fyzické osoby alebo príležitostných nájomcov obecných nehnuteľností ako sú Dom športu, Dom Károlyi, strelnica, telocvičňa atď, túto skupinu som však vyčlenil na ďalšiu kontrolu s ktorou sa budem zaoberať v nasledujúcom období.

Pri podnikateľských subjektoch, ktorý vykonávajú prostredníctvom obecných nehnuteľností svoju podnikateľskú činnosť, neboli z mojej strany zistené žiadne nedostatky ako ani nedoplatky. Tu môžeme konštatovať, že platobná disciplína jednotlivých nájomcov je na dobrej úrovni, úhrady nájomného prebiehajú včas a v predpísanej výške. Aj keď sa vyskytnú menšie nedoplatky, tie sú odstránené v rámci daného roka, teda nejedná sa tu o dlhodobý problém ako v iných oblastiach ako napríklad oblasť miestnych daní alebo komunálneho odpadu.

Pri prenajímateľoch obecných nehnuteľností zo strán fyzických osôb sa o výbornej platobnej disciplíne hovoriť nedá. Jedným z mojich cieľov pri tejto kontrole bolo poukázať aj na túto skutočnosť, keďže nie je tajomstvom, že sa tu problémy s omeškami pri úhradách nájomného vyskytujú častejšie ako v predchádzajúcom prípade. Najviditeľnejší problém v tejto oblasti sa týka úhrad nájomného za rodinný dom so súpisným číslom 521, ktorého je obec výlučným vlastníkom, ktorý bol prenajatý fyzickej osobe nájomnou zmluvou zo dňa 26.04.2021.

Podľa článku III. Bodu 2. predmetnej nájomnej zmluvy sa nájomca zaväzuje uhrádzať nájomné vo výške ustanovenej v odsedku 1. tohto článku (výška nájmu 100,- EUR) tejto zmluvy mesačne vždy do 20. dňa toho ktorého kalendárneho mesiaca za ktorý mesiac sa nájomné platí. Nájomné je povinný platiť nájomca riadne a včas na účet prenajímateľa vedený vo ..., IBAN, alebo do pokladne obecného úradu na základe tejto zmluvy.

RO denník pre rok 2021										Obec Zerné		
Prijmý a výdaje 01/01/2021 - 31/12/2021 ANA: 502										941 22 Zerné		
FK	EK	Zdroj	Prog	HS	HS	POPIS	MENO	z Dokladu		Suma v EUR		
										strana : 1		
	212003	502	41			Úhrada FO3 23210072 Nájomné za 4-12/2021	PO1	2110948	21/12/2021	600,00		
	212003	502	41			Úhrada FO3 23200056 Nájomné 9/2020	PO6	2160817	22/06/2021	100,00		
	212003	502	41			Úhrada FO323200062 Nájomné 10/2020	PO6	2160817	22/06/2021	100,00		
	212003	502	41			Úhrada FO3 23200068 Nájomné 11/2020	PO6	2160817	22/06/2021	100,00		
	212003	502	41			Úhrada FO3 23200074 Nájomné 12/2020	PO6	2160817	22/06/2021	100,00		
Vytvorené dňa			31.01.2023								Spolu príjmy	1 000,00
										Spolu výdavky	0,00	

RO denník pre rok 2022										Obec Zerné		
Prijmý a výdaje 01/01/2022 - 31/12/2022 EK: 212003 ANA: 502										941 22 Zerné		
FK	EK	Zdroj	Prog	HS	HS	POPIS	MENO	z Dokladu		Suma v EUR		
										strana : 1		
	212003	502	41			Úhrada FO3 23210072 Nájomné za 4-12/2021	PO1	2210045	18/01/2022	200,00		
	212003	502	41			k FO3 23220014: Nájomné 2/2022	PO1	2210228	28/03/2022	100,00		
	212003	502	41			k FO3 23220021: Nájomné 3/2022	PO1	2210229	28/03/2022	100,00		
	212003	502	41			Úhrada FO3 23210072 Nájomné za 4-12/2021	PO6	2260314	01/03/2022	100,00		
	212003	502	41			k FO3 23220007: Nájomné za 1/2022	PO6	2260315	01/03/2022	100,00		
	212003	502	41			k FO3 23220077: Nájomné 11/2022	PO6	2261490	19/12/2022	100,00		
	212003	502	41			k FO3 23220070: Nájomné 10/2022	PO6	2261490	19/12/2022	100,00		
	212003	502	41			k FO3 23220035: Nájomné 5/2022	PO6	2261490	19/12/2022	100,00		
	212003	502	41			k FO3 23220042: Nájomné 6/2022	PO6	2261490	19/12/2022	100,00		
	212003	502	41			k FO3 23220084: Nájomné 12/2022	PO6	2261490	19/12/2022	100,00		
	212003	502	41			k FO3 23220028: Nájomné 4/2022	PO6	2261490	19/12/2022	100,00		
	212003	502	41			k FO3 23220049: Nájomné 7/2022	PO6	2261490	19/12/2022	100,00		
	212003	502	41			k FO3 23220063: Nájomné 9/2022	PO6	2261490	19/12/2022	100,00		
	212003	502	41			k FO3 23220056: Nájomné 8/2022	PO6	2261490	19/12/2022	100,00		
Vytvorené dňa			31.01.2023								Spolu príjmy	1 500,00
										Spolu výdavky	0,00	

Obr. 1 Platby nájomného vyplývajúce z nájomnej zmluvy za nájom rod. Domu so súpisným číslom 521

Ako je možné vidieť na priložených tabuľkách, od roku 2021 tieto platby prichádzajú v náhodných termínoch, ktoré vo väčšine prípadov nie sú v súlade s ustanoveniami predmetnej zmluvy.

Záver

Ako som už vyššie v kontrolnej správe uviedol, táto kontrola bola okrem preverovania hospodárnosti, účelnosti, efektívnosti a účinnosti pri jednotlivých zmluvách, ktoré sú pre mňa ako hlavného kontrolóra akousi povinnou činnosťou pri kontrole všetkých aspektov dotýkajúcich sa verejných financií a ktoré mi vyplývajú priamo zo Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, zameraná aj na ich formálnu stránku, hľadanie chýb v jednotlivých zmluvách ako aj na oblasť povinného zverejňovania týchto zmlúv, ktorej povinnosť obciam vyplýva zo Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a Zákona č. 546/2010 Z. z. a ktoré sú jednou z podmienok na to, aby boli zmluvy týkajúce sa verejných prostriedkov platné.

Vzhľadom na skutočnosti uvedené v tejto kontrolnej správe môžem konštatovať, že nájomné zmluvy sú po formálnej stránke v poriadku, nedostatky ktoré boli z mojej strany zistené pri kontrole v roku 2019 boli už odstránené. Zverejňovanie zmlúv prebieha v súlade so zákonom č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a tieto zmluvy sú priebežne zverejňované na web stránke obce.

Čo sa platobnej disciplíny nájomcov prenajímajúcich si nehnuteľnosti vo vlastníctve Obce Zemné týka, môžem konštatovať, že vo väčšine prípadov je na dobrej úrovni. Výnimka však existuje aj v tomto smere. Ako som už vyššie uviedol, najviditeľnejší problém v tejto oblasti sa týka úhrad nájomného za rodinný dom so súpisným číslom 521, ktorého je obec výlučným vlastníkom, ktorý bol prenajatý fyzickej osobe nájomnou zmluvou zo dňa 26.04.2021.

V Zemnom 05.02.2023

Ing. Tomáš Hegedúš
Hlavný kontrolór obce Zemné