

## **Mestské zastupiteľstvo v Stupave**

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva v Stupave  
dňa 25.02.2021

### **Správa o výsledku kontroly príjmov a výdavkov súvisiacich s bytovými a nebytovými priestormi vo vlastníctve mesta Stupava za roky 2017 až 2019**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Margita Hricová, v.r.  
hlavná kontrolórka

**Zodpovedný:**

Mgr. Margita Hricová, v.r.  
hlavná kontrolórka

**Spracovateľ:**

Mgr. Margita Hricová, v.r.  
hlavná kontrolórka

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Správa o výsledku kontroly príjmov a výdavkov súvisiacich s bytovými a nebytovými priestormi vo vlastníctve mesta Stupava za roky 2017 až 2019

## **Návrh uznesenia**

Mestské zastupiteľstvo v Stupave po prerokovaní materiálu

### **b e r i e   n a   v e d o m i e**

Správu o výsledku kontroly príjmov a výdavkov súvisiacich s bytovými a nebytovými priestormi vo vlastníctve mesta Stupava za roky 2017 až 2019.

## Dôvodová správa

V zmysle ustanovenia § 18 f ods. 1 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov je úlohou hlavného kontrolóra predložiť správu o výsledkoch kontroly priamo mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí. V zmysle Pravidiel kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Stupava je správa o výsledkoch kontroly predkladaná MsZ vyhotovená ako verejný informatívny materiál so zreteľom na dodržanie osobitných predpisov upravujúcich napr. ochranu osobných údajov, obchodné tajomstvo, daňové tajomstvo a pod. v súlade s princípom dodržiavania práva na informácie a verejnú kontrolu.

Oprávnenie ku kontrole príjmov a výdavkov súvisiacich s bytovými a nebytovými priestormi vo vlastníctve mesta Stupava za roky 2017 až 2019 na mestskom úrade v Stupave, v troch rozpočtových organizáciách, v jednej príspevkovej organizácii a v jednej právnickej osobe, ktorá nakladá s majetkom mesta, vyplýva hlavnému kontrolórovi z ustanovenia § 18d ods.1 a zároveň ods. 2 písm. a), b) a c) zákona o obecnom zriadení, podľa ktorého kontrolnej činnosti podlieha mestský úrad, rozpočtové a príspevkové organizácie zriadené mestom a právnické osoby, v ktorých má mesto majetkovú účasť a iné osoby, ktoré nakladajú s majetkom mesta alebo ktorým bol majetok mesta prenechaný na užívanie, a to v rozsahu dotýkajúcom sa tohto majetku.

Kontrola bola vykonaná v súlade s plánom kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky mesta Stupava na II. polrok 2020, konkrétne s 3. bodom, v zmysle § 18d ods.1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z. n. p., podľa zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov a podľa Pravidiel kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Stupava.

## Správa z kontroly príjmov a výdavkov súvisiacich s bytovými a nebytovými priestormi vo vlastníctve mesta Stupava za roky 2017 až 2019

<b>Oprávnená osoba:</b>	hlavná kontrolórka mesta Stupava Mgr. Margita Hricová,
<b>Povinné osoby:</b>	1. Mestský úrad Stupava, Hlavná 1/24, 900 31 Stupava, IČO: 305081, DIČ: 2020643724, (ďalej len „MsÚ Stupava“), 2. Termming a. s., prevádzka Malacky, Kollárova 375/17, 901 01 Malacky, IČO: 35972254, DIČ: 2022102126, 3. MŠ J. Kráľa v Stupave, ul. Janka Kráľa 1, 900 31 Stupava, 4. MŠ Ružová v Stupave, ul. Ružová 7, 900 31 Stupava, 5. ZŠ kpt. J. Nálepku, ul. Školská 2, 900 31 Stupava, 6. Mestské kultúrne a informačné centrum, ul. Agátová 9, 900 31 Stupava,
<b>Predmet kontroly:</b>	kontrola príjmov a výdavkov súvisiacich s bytovými a nebytovými priestormi vo vlastníctve mesta Stupava za roky 2017 až 2019,
<b>Cieľ kontroly:</b>	zistiť, aké má mesto bytové a nebytové priestory, aké sú príjmy a výdavky súvisiace s vybranými bytovými a nebytovými priestormi vo vlastníctve mesta a ako sú tieto byty a nebytové priestory využívané. Ďalej analyzovať skutočný stav, porovnať so stavom požadovaným a overiť tak súlad so všeobecne záväznými pravidlami,
<b>Kontrolované obdobie:</b>	2017, 2018 a 2019,
<b>Miesto a čas vykonania kontroly:</b>	MsÚ Stupava, od 05.10.2020 do 05.01.2021,
<b>Dátumy doručenia návrhu správy:</b>	pre ZŠ kpt. J. Nálepku dňa 04.12.2020 a MsÚ Stupava dňa 09.12.2020,
<b>Dátum prijatia námietok:</b>	Povinné osoby nepodalili žiadne námietky.
<b>Dátum zaslania správy:</b>	05.01.2021.

### Použitá legislatíva ku kontrole:

1. Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník,
2. Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov,
3. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení,
4. Zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami,
5. Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
6. Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií),
7. Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
8. Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve.

### Výsledok kontroly:

Ku kontrole boli povinnými osobami predložené nájomné zmluvy a ich dodatky, na základe ktorých sú písané informácie v tabuľke č. 1 a tabuľke č. 2 tohto dokumentu.

Podľa ustanovenia § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka cit.: „*Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu.*

*Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.“*

Podľa ustanovenia § 686 ods. 2 Občianskeho zákonníka cit.: „*Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu a rozsahu užívania, výšku nájomného a výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu. Mala by tiež obsahovať aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Ak sa nájomná zmluva neuzavrela písomne, vyhotoví sa o jej obsahu zápisnica.“*

Kontrolované nájomné zmluvy obsahovali ustanovenia Občianskeho zákonníka, t.j. predmet nájmu, opis bytu, dobu nájmu, nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, splatnosť nájomného, spôsob jeho platenia (v prípade služobných bytov išlo o zrážky zo mzdy, v prípade príslušníka MsP išlo o platbu na účet prenajímateľa).

Podľa ustanovenia § 1 ods. 1 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami je služobným bytom cit.: „*byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.“*

Podľa ustanovenia § 1 ods. 4 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami cit.: „*Nájomcom služobného bytu môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, a v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu. Na uzavretie nájomnej zmluvy je potrebný súhlas orgánu alebo fyzickej alebo právnickej osoby, pre ktorú nájomca vykonáva prácu, ak tento orgán alebo fyzická alebo právnická osoba nie je zároveň prenajímateľom.“*

Kontrolou bol overený pracovný pomer nájomcov s prenajímateľom (ZŠ alebo MŠ) alebo jeho zriaďovateľom (mesto Stupava), pričom neboli zistené nedostatky (viď využitie služobných bytov uvedené v tabuľke č. 1).

V čase výkonu kontrolu bol služobný byt v ZŠ kpt. J. Nálepku na ul. Hlavná 618/83 v Stupave neobsadený z dôvodu ukončenia pracovného pomeru školníka XXX dňom 26.06.2020.

**Tab. č. 1: Zoznam bytových priestorov vo vlastníctve mesta Stupava:**

Byty	adresa	v správe	rozmery a informácie o bytovom priestore	využitie (nájomca)
1.	ul. Agátová 9, Stupava	MKIC	2-izbový služobný byt v budove kultúrneho domu MKIC na 1. poschodí o celkovej výmere 56,86 m <sup>2</sup> spolu s vedľajšími miestnosťami, ktorými sú predsieň, kuchyňa, špajza, kúpeľňa s WC	nevyužitý
2.	ul. Hlavná 618/83, Stupava	ZŠ kpt. J. Nálepku v Stupave	2-izbový byt v starej budove ZŠ na prízemí o celkovej výmere 68,08 m <sup>2</sup> spolu s vedľajšími miestnosťami, ktorými sú predsieň, kuchyňa, hala, komora, kúpeľňa a WC	služobný byt (školník XXX)
3.	ul. Školská 614/2, Stupava	ZŠ kpt. J. Nálepku v Stupave	3-izbový byt v nove budove ZŠ na prízemí o celkovej výmere 59,98 m <sup>2</sup> spolu s vedľajšími miestnosťami, ktorými sú predsieň, kuchyňa, hala, kúpeľňa a WC	služobný byt (školník XXX)
4.	ul. Janka Kráľa 1592/1, Stupava	MŠ J. Kráľa	3-izbový byt v budove materskej školy J. Kráľa na 1. poschodí o celkovej výmere 59,77 m <sup>2</sup> spolu s vedľajšími miestnosťami, ktorými sú predsieň, kuchyňa, komora, kúpeľňa a WC	služobný byt (príslušník mestskej polície Stupava XXX)
5.	ul. Ružová 7, Stupava	MŠ Ružová	2-izbový byt v budove materskej školy Ružová na prízemí o celkovej výmere 55,35 m <sup>2</sup> spolu s vedľajšími miestnosťami, ktorými sú predsieň, kuchyňa, kúpeľňa a WC	služobný byt (upratovačka v MŠ XXX)
6.	Hlavná 378/9	Termming, a.s.	2-izbový byt pri budove Požiarnej zbrojnice o celkovej výmere 54,5 m <sup>2</sup> spolu s vedľajšími miestnosťami, ktorými sú predsieň, kuchyňa, komora, kúpeľňa a WC	mestský byt č. 1 (súkromná osoba XXX)

7.	Hlavná 378/9	Termming, a.s.	2-izbový byt pri budove Požiarnej zbrojnice o celkovej výmere 49 m2 spolu s vedľajšími miestnosťami, ktorými sú predsieň, kuchyňa, kúpeľňa a WC	mestský byt č. 2 (súkromná osoba XXX)
8.	Dlhá 1249/9	Termming, a.s.	2-izbový byt o celkovej výmere 50,10 m2 spolu s vedľajšími miestnosťami, ktorými sú predsieň, kuchyňa, kúpeľňa a WC	mestský byt (súkromná osoba XXX)
9.	Dlhá 1249/9	Termming, a.s.	2-izbový byt o celkovej výmere 49,60 m2 spolu s vedľajšími miestnosťami, ktorými sú predsieň, kuchyňa, kúpeľňa a WC	mestský byt (súkromná osoba XXX)
10.	Dlhá 1249/9	Termming, a.s.	2-izbový byt o celkovej výmere 57,20 m2 spolu s vedľajšími miestnosťami, ktorými sú predsieň, kuchyňa, hala, kúpeľňa a WC	mestský byt (súkromná osoba XXX)
11.	Dlhá 1249/9	Termming, a.s.	2-izbový byt o celkovej výmere 76,10 m2 spolu s vedľajšími miestnosťami, ktorými sú predsieň, kuchyňa, obytná kuchyňa, hala, kúpeľňa a WC	mestský byt (súkromná osoba XXX)

Skontrolované boli príjmy a výdavky súvisiace s bytovými priestormi, ktoré sú vo vlastníctve mesta a zároveň sú v správe rôznych subjektov (viď tabuľka č. 1 a 2).

### Služobný byt v MKIC

MKIC nemalo počas kontrolovaného obdobia žiaden príjem zo služobného bytu; naposledy v rokoch 2015 a 2016, keď ho prenajímalo svojmu zamestnancovi: Mário Kratinoha, na základe zverejnenej zmluvy č. 41/2015. Momentálne je tento bytový priestor nevyužitý.

### Služobné byty v ZŠ

Príjmy z dvoch služobných bytov v ZŠ kpt. J. Nálepku v Stupave tvorili stabilnú zložku (ročne 456 € a 504 €), nakoľko nájomné je hradené formou zrážok zo mzdy. Príjmy v rokoch 2017 a 2019 boli správne vykázané na príjmovej podpoložke EK 212003 – príjem zo školských bytov, okrem roka 2018, keď boli vykázané na príjmovej podpoložke EK 223002 – príjem za ŠKD, preto aj v tabuľke č. 2 v stĺpci „rok 2018“ je suma nižšia o jednu platbu nájomcu. **1. kontrolné zistenie:** Januárový mesačný príjem za oba služobné byty bol zaúčtovaný na nesprávnom analytickom účte z vecného hľadiska, a to ako pohľadávka ŠKD na účte 318 001 súvzťažne s účtom 602 001 (poplatky za ŠKD), pričom mal byť zaúčtovaný na ľarchu účtu 318 007 a 318 009 a v prospech účtu 648 004 (nájomné VesXXX) a 648 009 (nájomné VršXXX). Zaúčtovaný bol celkový príjem z bankového výpisu č. 22/2018 vedeného ako účtovný doklad č. 3022/18 zo dňa 07.02.2018 vo výške 1.192,38 € ako poplatok za ŠKD. Pritom išlo o viac účtovných prípadov (na bankovom výpise sú okrem príjmu z nájmu služobných bytov aj príjmy od rodičov za žiakov navštevujúcich ŠKD). Účtovné zápisy mali byť podrobne rozvedené na analytických účtoch podľa § 12 ods. 3 zákona o účtovníctve. Týmto postupom účtovná jednotka nevedla účtovníctvo správne, čím nedodržala povinnosť ustanovenú v § 8 ods. 2 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve podľa ktorého cit.: „*Účtovníctvo účtovnej jednotky je správne, ak účtovná jednotka vedie účtovníctvo podľa tohto zákona a ostatných osobitných predpisov.*“

**2. kontrolné zistenie:** Zmluva o nájme bytu č. 1/2016 uzavretá dňa 20.07.2016 s nájomcom: XXX a s prenajímateľom: mesto Stupava – v správe Základnej školy kpt. J. Nálepku, ako ani jej dodatok č. 1 zo dňa 29.12.2016 nebola zverejnená do troch mesiacov od uzavretia. Zákon o slobode informácií ustanovuje v § 5a jej povinné zverejnenie. Podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka platí, že cit.: „Ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.“ A podľa § 47a ods. 4 OZ platí, že: „*Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.*“

### **Služobný byt v MŠ J. Kráľa**

Byt v MŠ J. Kráľa je určený ako služobný byt, ktorého prenájom je viazaný na pracovný pomer nájomcu s prenajímateľom, alebo jeho zriaďovateľom. Nájomca je príslušníkom Mestskej polície Stupava a má uzatvorenú nájomnú zmluvu zo dňa 15.12.2005 na dobu neurčitú. Prenájom je podmienený trvaním pracovného pomeru nájomcu so zriaďovateľom, alebo prenajímateľom. Počet členov domácnosti je 4. Nájomné je uhrádzané materskej škole v zmysle nájomnej zmluvy a jej dodatku zo dňa 19.12.2008, t. j. vždy do 15-eho dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa vo výške 71.53 € mesačne.

### **Služobný byt v MŠ Ružová**

Byt v MŠ Ružová je určený ako služobný byt a je viazaný na pracovný pomer nájomcu, ako upratovačky v materskej škole na Ružovej ulici v Stupave. Nájomca má uzatvorenú nájomnú zmluvu zo dňa 02.01.2003 na dobu určitú, ktorá je limitovaná dobou trvania pracovného pomeru nájomcu. Počet členov domácnosti je 3. Nájomné je platené mesačne, zrážkou zo mzdy, v zmysle dodatku zo dňa 05.01.2009 vo výške 33,13 €.

**Tab. č. 2: Príjmy pre jednotlivé subjekty** (podľa vyššie uvedeného zoznamu) EK 212003

<b>Príjmy za nájom bytových priestorov za roky</b>	<b>rok 2017</b>	<b>rok 2018</b>	<b>rok 2019</b>
1. byt v MKIC	0	0	0
2. byt v ZŠ (školník v ZŠ) (38 € mesačne)	456	418	456
3. byt v ZŠ (školník v ZŠ) (42 € mesačne)	504	462	504
4. byt v MŠ J. Kráľa (príslušník MsP Stupava) (71,53 € mesačne)	858,36	858,36	858,36
5. byt v MŠ Ružová (upratovačka v MŠ) (33,13 € mesačne)	397,56	397,56	397,56
6. byt č. 1 na Hlavnej ul. (P. ŠXXX) (22,47 € mesačne)	262,04	261,63	265,91
7. byt č. 2 na Hlavnej ul. (A. IXXX) (26,55 € mesačne)	359,32	197,61	254,99
8. byt č. 1 na Dlhej ul. (L. KXXX) (65,06 € mesačne)	1.460,51	1.650,76	1.062,5
9. byt č. 2 na Dlhej ul. (S. SXXX) (44 € mesačne)	584,00	492,00	625,31
10. byt č. 3 na Dlhej ul. (P. PXXX) (32,05 € mesačne)	451,53	455,65	439,45
11. byt č. 4 na Dlhej ul. (M. ZXXX) (26,34 € mesačne)	574,00	615,00	1.152,53

Mesto Stupava vlastní bytové domy a byty na Hlavnej ulici č. 378/9 v Stupave (2 byty) a na Dlhej ulici č. 1247/9 v Stupave (4 byty). Mandátnou zmluvou medzi mestom Stupava ako mandantom a obchodnou spoločnosťou TERMMING, a.s. ako mandatárom uzatvorenou dňa 03.01.2006 podľa § 566 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník sa zmluvné strany dohodli v súvislosti s nájmom uvedených nehnuteľností na záväzku mandatára vykonávať v mene mandanta a na jeho účet právne úkony a ďalšie činnosti smerujúce k zabezpečeniu riadneho hospodárenia s nehnuteľným majetkom vo vlastníctve mandanta.

Ku kontrole boli vyžiadané od spoločnosti Termming, a.s. vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu, na základe ktorých je zrejmé, že spoločnosť plní mandátnu zmluvu v časti kontrolovaného predmetu, t.j. v zmysle Článku 2.1 písm.:

- odovzdáva byty do užívania osobám po splnení podmienok,
- určuje predpis výšky nájomného za užívanie bytov, výšky preddavkov na služby spojené s užívaním bytu,
- zabezpečuje mesačné úhrady nájomného a preddavkov na služby poskytované v spojení s užívaním bytu,
- vyhotovovať ročné vyúčtovania nákladov vzniknutých v súvislosti so správou majetku mandanta a preddavkov za služby spojené s užívaním bytu do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka a doručenie vyúčtovania nájomcom, potvrdené podpisom o prevzatí,
- viest' evidenciu pohľadávok a vymáhať pohľadávky mandanta vzniknuté v dôsledku riadneho neplatenia nájomného, atď.

### **Mestský byt č. 1 na Dlhej ul. 1247/9**

Nájomná zmluva s nájomcom (L. KXXX) bola uzatvorená na dobu neurčitú od 01.01.2012 a je zverejnená na webovom sídle mesta pod [č. 29/2012](#). Počet členov domácnosti podľa evidenčného listu zo dňa 27.01.2012 je 5 a takýto istý počet bol uvedený aj pri vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za roky 2017, 2018 a 2019.

Nájomca pani L. KXXX má predpis nájomného stanovený vo výške 65,06 € mesačne, z toho nájomné 14,06 € a služby spojené s nájomom, t.j. vodné, stočné 51 €.

K 31.12.2017 jej bol vyúčtovaný nedoplatok vo výške 870,04 €.

K 31.12.2018 jej bol vyúčtovaný nedoplatok vo výške 281,78 €.

K 31.12.2019 jej bol vyúčtovaný preplatok vo výške 234,46 €. K 30.09.2020 je preplatok 209,20 €.

Spoločnosť Termming, a.s. podala ešte v roku 2015 návrh na súdne konanie o vypratanie bytu z dôvodu, že povinná neuhrádzala nájomné. Platobný rozkaz a následne exekúciu splatila povinná v splátkach, uhradila celý dlh. Momentálne riadne uhrádza nájomné pravidelne každý mesiac. Nakoľko dlžobu riadne splatila, k vyprataniu bytu spoločnosť nepristúpila.

### **Mestský byt č. 2 na Dlhej ul. 1247/9**

Nájomná zmluva s nájomcom (S. SXXX) bola uzatvorená na dobu neurčitú od 01.01.2012 a je zverejnená na webovom sídle mesta pod [č. 28/2012](#). Počet členov domácnosti podľa evidenčného listu zo dňa 27.01.2012 je 7. Na základe oznámenia o zrušení trvalého pobytu 4 osobám bolo aj vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu vypočítané pre 3 osoby za roky 2017, 2018 a 2019.

Nájomca pani S. SXXX má predpis nájomného stanovený vo výške 44 € mesačne, z toho nájomné 14,21 € a služby spojené s nájomom, t.j. vodné, stočné 29,79 €.

K 31.12.2017 jej bol vyúčtovaný nedoplatok vo výške 562,28 €.

K 31.12.2018 jej bol vyúčtovaný nedoplatok vo výške 777,35 €.

K 31.12.2019 jej bol vyúčtovaný nedoplatok vo výške 549,40 €. K 30.09.2020 je nedoplatok 395,40 €.

Zostatok dlhu sa rieši opomienkami a výzvami na úhradu. Dlžobu postupne spláca.

### **Mestský byt č. 3 na Dlhej ul. 1247/9**

Nájomná zmluva s nájomcom (P. PXXX) bola uzatvorená na dobu neurčitú od 01.01.2012 a je zverejnená na webovom sídle mesta pod [č. 30/2012](#). Počet členov domácnosti podľa evidenčného listu zo dňa 27.01.2012 je 1. Na základe oznámenia o súhlase s prihlásením na trvalý pobyt pre dve osoby, bol počet členov domácnosti upravený v evidenčnom liste zo dňa 28.06.2013 na 3 osoby. Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu bolo však pre 2 osoby za roky 2017, 2018 a 2019.

Nájomca pán P. PXXX má predpis nájomného stanovený vo výške 32,05 € mesačne, z toho nájomné 15,05 € a služby spojené s nájomom, t.j. vodné, stočné 17 €.

K 31.12.2017 mu bol vyúčtovaný nedoplatok vo výške 68,10 €.

K 31.12.2018 mu bol vyúčtovaný nedoplatok vo výške 150,98 €.

K 31.12.2019 mu bol vyúčtovaný nedoplatok vo výške 43,62 €. K 30.09.2020 je nedoplatok 31,97 €.

### **Mestský byt č. 4 na Dlhej ul. 1247/9**

Nájomná zmluva s nájomcom (M. ZXXX) bola uzatvorená na dobu neurčitú od 01.01.2012 a je zverejnená na webovom sídle mesta pod [č. 31/2012](#). Počet členov domácnosti podľa evidenčného listu zo dňa 27.01.2012 je 4 a takýto istý počet bol uvedený aj pri vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za roky 2017, 2018 a 2019.

Nájomca pán M.ZXXX má predpis nájomného stanovený vo výške 26,34 € mesačne, z toho nájomné 18,10 € a služby spojené s nájomom, t.j. vodné, stočné 8,24 €.

K 31.12.2017 mu bol vyúčtovaný nedoplatok vo výške 524,75 €.

K 31.12.2018 mu bol vyúčtovaný nedoplatok vo výške 842,12 €.

K 31.12.2019 mu bol vyúčtovaný nedoplatok vo výške 208,98 €. K 30.09.2020 je preplatok 273,96 €.

### **Mestský byt č. 1 na Hlavnej ul. č. 378/9**

Mestský byt bol pridelený J. ŠXXX rozhodnutím vtedajšieho primátora A. Daráša zo dňa 18.08.1999. V byte je na trvalý pobyt prihlásená A. ŠXXX, ktorá je v opatrovateľskej starostlivosti P. ŠXXX



(predtým J. ŠXXX). Nájomná zmluva s nájomcom (P. ŠXXX) sa v spise nenachádza. Mesto Stupava vydalo P. ŠXXX potvrdenie o užívaní bytu po nájomcovi J. ŠXXX. V byte bývajú dve osoby. Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu bolo vykonané pre 2 osoby za roky 2017, 2018 a 2019.

#### **Mestský byt č. 2 na Hlavnej ul. č. 378/9**

Nájomná zmluva s nájomcom (A. IXXX) bola uzatvorená na dobu neurčitú dňa 1.10.1994. Dňa 27.02.2020 mesto vyzvalo nájomcu z dôvodu dokladovej inventarizácie o oznámenie počtu osôb žijúcich v byte č. 2 na Hlavnej ul. v Stupave. Nájomca sa dostavil na úrad a ústne do zápisnice deklaroval, že v byte býva sám. Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu bolo však pre 2 osoby za roky 2017, 2018 a 2019. Evidenčný list zo dňa 01.01.2009 predložený ku kontrole uvádza 4 osoby.

#### **Nebytové priestory vo vlastníctve mesta Stupava:**

- 1) 1x Nebyt. priestor – Kalvárska 408/5 (činkáreň)
- 2) 1x Nebyt. priestor – výmenníková stanica na ulici Janka Kráľa oproti MŠ J. Kráľa (posilňovňa)
- 3) 1x Nebyt. priestor – výmenníková stanica na ulici Janka Kráľa pri Bille (elektronikservis)
- 4) Nebyt. priestory na Zdravotnom stredisku v Stupave

Skontrolované boli príjmy a výdavky súvisiace s nebytovými priestormi, pričom kontrola nebola zameraná na príjmy a výdavky z nebytových priestorov na zdravotnom stredisku v Stupave; tá bola vykonaná koncom roka 2019.

Mesto vlastní nebytový priestor v bytovom dome na Kalvárskej 408/5 v Stupave, ktorý je v správe spoločnosti Termming, a.s. Príjem nie je žiaden, nakoľko bytový dom je v havarijnom stave. Výdavky mesta v súvislosti so správou tejto činkárne sú vo výške 6,28 € mesačne a sú vykázané na výdavkovej rozpočtovej položke EK 637004, FK 0660.

Príjmy súvisiace s nebytovými priestormi vo vlastníctve mesta a v nájme spoločnosti Termming, a.s. plynú do rozpočtu mesta vo výške 8.300 € ročne na základe nájomnej zmluvy o prenájme tepelnoenergetických zariadení a nehnuteľností s nimi viazaných č. 1008801001 uzatvorenej na dobu určitú na čas 20 rokov od 1.1.2010 do 31.12.2029. Predmetom nájmu je plynová kotolňa na Ružovej ul., výmenníková stanica č. 1 na Ružovej ulici a výmenníková stanica č. 2 na ul. J. Kráľa v Stupave.

Mesto Stupava má príjem z prenájmu nebytového priestoru, ktorý sa nachádza v budove pri výmenníkovej stanici č. 1 umiestnenej medzi ulicami Hlavná a Ružová v Stupave, postavenej na parcele č. 211/1. Ide o prízemný, nepodpivničený objekt s plochou strechou. Prenajatý nebytový priestor má celkovú výmeru 30 m<sup>2</sup>. Zmluva bola uzatvorená medzi mestom Stupava a Miloslavom Foltýnom – Elektronik-servis so sídlom Tekovská 1, 821 09 Bratislava, IČO: 17427461 dňa 11.12.2002 a priestor je prenajatý od 1.1.2003 v zmysle dodatkov na dobu neurčitú a v zmysle posledného dodatku č. 15 zo dňa 21.03.2014 zverejneného na webovom sídle mesta pod [č. 62/2014](#). Nájomné je stanovené vo výške 226,50 € štvrťročne a celkový ročný príjem vo výške 906 € je každoročne vykázaný na príjmovej rozpočtovej podpoložke EK 212003 01.

Mesto Stupava vlastní ďalší nebytový priestor, ktorý sa nachádza v budove pri výmenníkovej stanici č. 2 na ul. Janka Kráľa v Stupave, ktorý je využívaný ako posilňovňa, bez právneho titulu, hoci v roku 2014 vtedajší primátor Mgr. Pavel Slezák žiadal spoločnosť Termming, a.s. (Cofely a.s.) o poskytnutie priestoru nachádzajúceho sa vo výmenníkovej stanici č. 2 postavenej na pozemku reg. C KN p.č. 193/40 v k.ú. Stupava pre pána M. BXXX bytom Hlavná 69, 900 31 Stupava za účelom prevádzky posilňovne. Nakoľko spoločnosť uvedený priestor nevyužíva, súhlasila s užívaním uvedeného priestoru.

**3. kontrolné zistenie:** Nebytový priestor je užívaný pánom M. BXXX za účelom prevádzky posilňovne od roku 2014 nepretržite, **bez súhlasu oboch orgánov mesta (bez uznesenia MsZ Stupava), bez zmluvy, bez úhrady nákladov spojených s nájmom**, čím prišlo k porušeniu § 6 ods. 6 a § 9a ods. 9

zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a zároveň k porušeniu § 3 a 5 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

V zmysle ustanovenia § 6 ods. 6 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí platí, že všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom obce musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.

V zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí platí, že pri prenechávaní majetku obce do nájmu, je obec povinná primerane použiť ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom istom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci okrem

a) hnutelnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,

b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,

c) pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou 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,

d) nájmu nehnuteľného majetku obce registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci.

V zmysle § 3 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov platí, že prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému zmluvou o nájme. Ďalej v ods. 3 je uvedené, že zmluva musí mať písomnú formu... Navyše podľa ustanovenia § 5 ods. 3 platí že nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.

#### **Podklady preukazujúce zistené nedostatky: (body 1. až 4. pre ZŠ, body 5. a 6. pre MsÚ)**

1. Prehľad na účte 318 007 za rok 2018 – pohľadávky za prenájom bytu VesXXX,
2. Prehľad na účte 318 009 za rok 2018 – pohľadávky za prenájom bytu VršXXX,
3. Bankový výpis č. 22/2018 vedený ako účtovný doklad č. 3022/18 zo dňa 07.02.2018,
4. Prehľad na účte 318 001 za rok 2018 – pohľadávky za ŠKD.
5. List mesta č. 73/2014 pre spoločnosť Termming, a.s. (Cofely a.s., Mlynské Nivy 61, 827 11 Bratislava) Vec: Výmenníková stanica,
6. List spoločnosti Termming, a.s. zaslaný na vedomie mestu pre M. BXXX zo dňa 15.12.2014 Vec: Súhlas s užívaním nebytového priestoru vo VS2 Stupava.

#### **Odporúčania: (body 1. až 3. pre ZŠ, body 4. až 6 pre MsÚ)**

1. účtovať o pohľadávkach na začiatku kalendárneho roka, resp. pri ich vzniku,
2. vecne rozlišovať príjmy na bankových účtoch a podrobne rozdeľovať na analytické účty vedené v hlavnej knihe,
3. zverejňovať zmluvy v zmysle § 5a zákona o slobode informácií.
4. vypratať nebytový priestor vo výmenníkovej stanici č. 2 na ul. Janka Kráľa v Stupave užívaný pánom M. BXXX,
5. predložiť na schválenie mestskému zastupiteľstvu prenájom nebytového priestoru vo výmenníkovej stanici č. 2 na ul. Janka Kráľa v Stupave,
6. zistiť sumu nájomného, za akú sa v tomto čase v centre mesta obvykle prenechávajú do nájmu nebytové priestory za účelom prevádzky posilňovne.

#### **Lehoty:**

Povinná osoba bola oprávnená podľa § 21 ods. 1 písm. b) zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov podať v určenej lehote písomné námietky k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých

opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení, uvedeným v návrhu správy. Žiadne námietky neboli podané.

Lehota na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku bola stanovená **do 01.02.2021**.

Povinná osoba, majetkovo právne oddelenie MsÚ Stupava sa dohodla s pánom M. BXXX, že podá žiadosť na mesto Stupava na prenájom daného priestoru nakoľko chce, aby mládež a občania Stupavy mali možnosť navštevovať verejnoprospešné zariadenie než by sa túlili po Stupave.

Lehota na predloženie písomného zoznamu splnených opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku je stanovená **do 01.03.2021**.

V Stupave, dňa 18.02.2021