

Mestské zastupiteľstvo v Stupave

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Stupave
dňa 23.09.2021

Správa o výsledku kontroly zákonnosti a hospodárnosti uzatvorených nájomných zmlúv mesta Stupava

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
zákonnosti a hospodárnosti
uzatvorených nájomných zmlúv
mesta Stupava

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Stupave po prerokovaní materiálu

A. b e r i e n a v e d o m i e

Správu o výsledku kontroly zákonnosti a hospodárnosti uzatvorených nájomných zmlúv mesta Stupava.

B. u k l a d á

mestskému úradu v Stupave zabezpečiť úpravu Štatútu mesta Stupava v zmysle odporúčaní navrhnutých na nápravu zistených nedostatkov v správe o výsledku kontroly zákonnosti a hospodárnosti uzatvorených nájomných zmlúv mesta Stupava.

Termín: do 30.11.2021

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 zákonnosti a hospodárnosti uzatvorených nájomných zmlúv mesta Stupava u povinnej osoby: Mestský úrad Stupava, vyplýva hlavnému kontrolórovi z ustanovenia § 18d ods.1 a zároveň ods. 2 písm. a) zákona o obecnom zriadení, podľa ktorého kontrolnej činnosti podlieha mestský úrad.

Kontrola bola vykonaná na základe podnetov, vlastného uváženia a poznatkov, o ktorých som sa dozvedela pri výkone svojej kontrolnej činnosti, 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 zákonnosti a hospodárnosti uzatvorených nájomných zmlúv mesta Stupava

Oprávnená osoba:	hlavná kontrolórka mesta Stupava Mgr. Margita Hricová,
Povinné osoby:	Mestský úrad Stupava, Hlavná 1/24, 900 31 Stupava, IČO: 305081, DIČ: 2020643724, (ďalej len „MsÚ Stupava“),
Predmet kontroly:	kontrola zákonnosti a hospodárnosti uzatvorených nájomných zmlúv mesta Stupava,
Cieľ kontroly:	- zistiť aké nájomné zmluvy má mesto uzatvorené na pozemky, ktoré nie sú vo vlastníctve mesta Stupava a aké finančné plnenie z nich mestu vyplýva. Ide najmä o zmluvy spred roka 2011, t.j. spred platnosti ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka; - preveriť vybrané nájomné zmluvy, napríklad nájom parcely č. 4138/16 v k. ú. Stupava, ktorá je vo vlastníctve obchodnej spoločnosti DREVOKON s.r.o., hoci na základe uznesenia MsZ Stupava z 20. zasadnutia MsZ Stupava dňa 24.04.2008 v bode 6 (Lokalita Zadná ul. – informácia) mal byť uskutočnený prevod tejto nehnuteľnosti v lokalite Na Aleji formou darovania od spoločnosti DREVOKON s.r.o. do majetku mesta (bod C/5 záverov MsZ Stupava),
Kontrolované obdobie:	rok 2008 až do súčasnosti,
Miesto a čas vykonania kontroly:	MsÚ Stupava, od 16.08.2021 do 09.09.2021,
Dátum doručenia návrhu správy:	09.09.2021,
Dátum prijatia námietok:	20.09.2021,
Dátum zaslania správy:	20.09.2021.

Použitá legislatíva ku kontrole:

1. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení,
2. Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,
3. Štatút mesta Stupava (schválený dňa 29.5.2003),
4. Štatút mesta Stupava (schválený dňa 9.9.2010) v znení dvoch dodatkov,
5. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Stupava č. 2/2004 „Zásady hospodárenia s majetkom mesta“ (účinné od 13.03.2004 do 28.02.2010),
6. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Stupava č. 1/2010 „Zásady hospodárenia s majetkom mesta“ (účinné od 01.03.2010 do 16.06.2011),
7. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Stupava č. 2/2011 „Zásady hospodárenia s majetkom mesta“ (účinné od 17.06.2011 do 02.06.2016),
8. Všeobecne záväzné nariadenie mesta Stupava č. 1/2016 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta (účinné od 03.06.2016) v znení VZN č. 4/2018.

Výsledok kontroly:

Mesto Stupava v rámci svojej samosprávnej pôsobnosti vystupuje v menšine zmluvných vzťahoch ako nájomca. Väčšinou ako prenajímateľ. Kontrola nájomných zmlúv bola zameraná na tie zmluvné vzťahy, v ktorých mesto vystupuje ako nájomca a najmä na zmluvy uzatvorené pred rokom 2011, keď ešte nebolo povinnosťou mesta zverejňovať zmluvy do troch mesiacov od uzavretia zmluvy podľa § 47a

Občianskeho zákonníka, podľa ktorého cit.: „Ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.“

Evidencia nájomných zmlúv nie je vedená tak, aby z nej bolo zrejmé, aké platné a účinné nájomné zmluvy má mesto uzatvorené spred roka 2011. Ku kontrole bola predložená evidencia nájomných zmlúv so 16-imi subjektmi (viď tabuľka č. 1), kde mesto Stupava vystupuje v zmluvnom vzťahu ako nájomca a ktorá má obsahovať platné a účinné zmluvy v roku 2021. V predchádzajúcich rokoch tento druh evidencie nebol vytvorený. V evidencii chýbal ďalší subjekt ako prenajímateľ, a to obchodná spoločnosť DREVOKON s.r.o., s ktorým má mesto Stupava uzatvorenú nájomnú zmluvu na ulice Fándlyho a časť Bernolákovej ul. podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, a to **na 99 rokov od 1.1.2009 do 30.12.2108.**

Ku kontrole bola vyžiadaná nájomná zmluva na ulice Fándlyho a časť Bernolákovej, resp. na pozemok reg. „C“ parc. č. 4138/16 v k. ú. Stupava. Predložená bola fotokópia zmluvy (originál sa nenachádza v archíve mesta) s nasledovným predmetom nájmu podľa Čl. 2 ods. 1:

a) pozemkov parcely 4136/16 o výmere 3962 m² a 4136/15 o výmere 106 m² zapísaných na LV 3962 vo vlastníctve prenajímateľa – DREVOKON s.r.o.

b) objektov postavených na pozemkoch p. č. 4136/16, 4136/15 a na pozemku p. č. 4136/3 o výmere 9106 m² zapísaného na LV 2783, a to stavba IBV Za alejou, Stupava na pozemkoch p. č. 4138/15, 4138/16 a 4138/3, v častiach:

- Verejné osvetlenie, skolaudované rozhodnutím č.j.: SÚ-10181/07-08/Šm, právoplatnosť 3.1.2008, (kópia rozhodnutí tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy),
- Miestna komunikácia, skolaudovaná rozhodnutím č.j.: 9619/1555/07-08/Mr, právoplatnosť 28.1.2008 (kópia rozhodnutí tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy),
- Verejný vodovod a verejná kanalizácia pre IBV Za alejou, skolaudované rozhodnutím č.j.: OÚŽP-2007/00837/186/MAJ zo dňa 14.6.2007, Oprava rozhodnutia zo dňa 3.7.2007.

Podľa Čl. 2 ods. 2 prenajímateľ prenajal mestu pozemky a časti stavby za účelom prevádzkovania, údržby a opravy verejného osvetlenia, verejného vodovodu a verejnej kanalizácie a na údržbu komunikácií na uliciach Bernolákova, Na aleji a Fándlyho v Stupave.

Cena za prenájom bola dohodnutá vo výške 1 € za celý predmet nájmu za celú dobu prenájmu. Nájomné bolo splatné do 31.3.2009 a podľa výpisu č. 55 z účtu mesta Stupava vedeného v tom čase v Dexia banke Slovensko a.s. IBAN: SK14 5600 0000 0033 2064 4001 bolo nájomné zaplatené dňa 23.03.2009.

1. kontrolné zistenie: Pozemky uvedené v zmluve ako parcela č. 4136/16 o výmere 3962 m² a p. č. 4136/15 o výmere 106 m² neboli v katastri nájdené.

Predmetná nájomná zmluva je v súčasnosti neurčitá, nakoľko pozemky parc. č. 4136/15 a 4136/16 v registri „C“ ani „E“ katastra nehnuteľnosti v katastrálnom území Stupava neexistujú. Podľa § 19 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) sú vlastníci a iné oprávnené osoby (mesto Stupava ako nájomca) „*povinný dbať, aby všetky údaje katastra týkajúce sa nehnuteľností alebo vlastníka nehnuteľností, ako aj zmeny týchto údajov mohli byť v katastri riadne evidované, a ohlásiť každú zmenu okresnému úradu do 30 dní odo dňa vzniku, zmeny alebo zániku rozhodujúcej skutočnosti...*“

Po predložení návrhu správy s uvedeným kontrolným zistením povinná osoba priložila k vyjadreniu k návrhu správy fotokópiu takmer tej istej nájomnej zmluvy ako pri prvotnom predložení dokladov, avšak už s inými číslami parciel, a to s takými, ktoré existujú v katastri nehnuteľností. Rozdiel oproti prvotne predloženej nájomnej zmluve bol v zmene parcely č. 4136/15 na 4138/15 a z parcely č. 4136/16 na 4138/16. Zároveň uviedla, že teraz priložená nájomná zmluva je platná a účinná a že si vyžiada z katastrálneho úradu Malacky doklady, ktoré boli podkladom pre zápis predmetnej poznámky na LV č. 3962 v k. ú. Stupava.

Na LV č. 3962 je zapísaná predmetná nájomná zmluva na pozemok reg. „C“ parc. č. 4138/16, ostatné plochy o výmere 4211 m². Vlastníkom je DREVOKON s.r.o., Pri Majeri 18, Stupava, PSČ 900 31, SR, IČO: 35713097. Pozemok parc. č. 4138/16 má podľa údajov z katastra výmeru 4193 m² a je na ňom miestna komunikácia (ulice Fándlyho a časť Bernolákovej).

Pozemok parc. č. 4138/15 o výmere 106 m² je vo vlastníctve fyzických osôb a je na ňom postavený rodinný dom. Tento pozemok bol na základe poznámky uvedenej na LV č. 8681 „V-963/10 – Kúpna zmluva, právop. 29.04.2010 – 458/10“ prevedený formou kúpnej zmluvy na dve fyzické osoby.

Povinná osoba uviedla vo vyjadrení k návrhu správy, že si predvolali spoločnosť DREVOKON s.r.o. na prerokovanie v súvislosti s predajom pozemku parc. č. 4138/15 v k. ú. Stupava a doriešením nezrovnalosti vo výmere pozemku parc. č. 4138/16 v k. ú. Stupava.

Tabuľka č. 1: Nájomné zmluvy (vrátane dodatkov)

Prenajímateľ	Číslo zmluvy	Dátum uzatvorenia	Predmet nájmu	Účel nájmu	Nájomné	Doba nájmu
1. Ústredný zväz židovských náboženských obcí v SR	49/2016	08.03.2016	pozemky v areáli ZŠ kpt. J. Nálepku v Stupave	vybudovanie a prevádzkovanie modulovej ZŠ	241,15 € / štvrťročne	10 rokov
2. Horecký Ferdinand	40/2013	18.02.2013	pozemok parc. č. 1732 o výmere 1629 m ² v podiele 3/36 (135,75 m ²)	Nový cintorín	40,72 € / rok	neurčitá
3. Mikuličová Mária	42/2013	18.02.2013	- -	- -	40,72 € / rok	neurčitá
4. Horecký Juraj	45/2013	18.02.2013	- -	- -	40,73 € / rok	neurčitá
5. Torochová Viera	50/2013	21.02.2013	- -	- -	40,73 € / rok	neurčitá
6. Juzová Anna	41/2013	18.02.2013	pozemok parc. č. 1732 o výmere 1629 m ² v podiele 5/36 (226,25 m ²)	- -	67,87 € / rok	neurčitá
7. Smeja Jozef	38/2018	28.02.2018	pozemok parc. č. 1732 o výmere 1629 m ² v podiele ¼ (407 m ²)	- -	122,10 € / rok	neurčitá
8. Kalivoda Rudolf, Ing.	43/2013	20.02.2012	pozemok parc. č. 1732 o výmere 1629 m ² v podiele 2/9 (362 m ²)	- -	108,6 € / rok	neurčitá
9. Kalivoda Vladimír, Ing.	44/2013	20.02.2013	pozemok parc. č. 1732 o výmere 1629 m ² v podiele 2/36 (90,50 m ²)	- -	27,15 € / rok	neurčitá
10. Kristín Vladimír	191/2017	20.09.2017	pozemok parc. č. 1675/604 o výmere 1248 m ² v podiele 1/8 (156 m ²)	- -	46,80 € / rok	neurčitá
11. Mičová Genovéva	51/2013	21.02.2013	pozemok parc. č. 1741 a p. č. 1742 v diely o výmere 2418 m ²	- -	725,40 € / rok	neurčitá
12. Pírová Emília	1/2016	21.12.2015	pozemok parc. č. 1746 o výmere 3636 m ² v diely o výmere 954 m ²	- -	286,20 € / rok	neurčitá
13. Škrovan Albert, Ing.	85/2014	26.05.2014	pozemok parc. č. 1700 o výmere 2370 m ² v podiele 1/6 (395 m ²)	- -	118,50 € / ročne	neurčitá
14. Kahánek Ján	232/2012	17.12.2012	pozemok parc. č. 1723 o výmere 1485 m ² a parc. č. 1735 o výmere 978 m ²	- -	738,90 € / rok	neurčitá

15.	Merzová Agneša	52/2013	27.02.2013	pozemok parc. č. 1721 o výmere 996 m2 v podiele 2/6 (332 m2)	- -	99,60 € / rok	neurčitá
16.	Demeter Štefan, Ing.	167/2020	09.10.2020	pozemok na Štúrovej ulici	vybudovanie a užívania verejnej komunikácie, chodníka a verejného osvetlenia	100 € vyplatené na 1x	50 rokov

Skontrolované boli náhodne vybrané uznesenia MsZ z roku 2010, ktorými bol schválený nájom pozemkov, kde mesto Stupava vystupuje v zmluvnom vzťahu ako nájomca. Napr. nájomná zmluva s fyzickou osobou (Mičová Genovéva) v tab. č. 1 uvedená pod č. 11 – MsZ v Stupave dňa 05.08.2010 schválilo v bode B/8 nájom na časti pozemkov p. č. 1741 a 1742 nachádzajúce sa pod Novým cintorínom. Takisto nájomné zmluvy s fyzickými osobami v tab. č. 1 uvedené pod č. 2 až 9 boli schválené v bode B/8 uznesením MsZ v Stupave dňa 27.05.2010.

K nájomnej zmluve so spoločnosťou DREVOKON s.r.o. neexistuje uznesenie MsZ v Stupave o schválení nájmu. Zákon o majetku obcí nerieši otázku prenájmu nehnuteľnosti, ktorá nie je vo vlastníctve obce. Tento zákon upravuje majetkové postavenie a hospodárenie obcí s ich vlastným majetkom. Štatút mesta, v ktorom by mohlo byť schvaľovanie prenájmu cudzích nehnuteľností upravené ako pôsobnosť mestského zastupiteľstva v zmysle § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, takisto túto otázku nerieši. Navrhujem odporúčanie pod bodom č. 3: Upraviť Štatút mesta Stupava tak, aby bolo schvaľovanie prenájmu cudzích nehnuteľností vyhradené mestskému zastupiteľstvu ako základná otázka života mesta v zmysle § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení. Povinná osoba sa vyjadrila, že s návrhom sa nestotožňuje a ani neuviedla dôvod. Preto je námietka neopodstatnená a je navrhnuté uznesenie pre mestské zastupiteľstvo, aby bol upravený Štatút mesta v zmysle správy z kontroly.

Z prekontrolovaných materiálov, zápisníc a uznesení MsZ Stupava za rok 2008 vyplýva, že v lokalite „Na aleji“ – pozemok parcela č. 4138/16 – ostatné plochy, o výmere 4211 m2 malo prísť k bezodplatnému prevodu nehnuteľností formou darovania od spoločnosti DREVOKON s.r.o. do majetku mesta (uznesenie MsZ v Stupave v bode C/5 schválené dňa 24.04.2008). Namiesto darovania prišlo k nájmu, bez uznesenia MsZ v Stupave, pričom však neprišlo k prekročeniu kompetencií primátora, nakoľko podľa § 13 ods. 4 písm. e) zákona o obecnom zriadení platí, že citujem: „starosta rozhoduje vo všetkých veciach správy obce, ktoré nie sú zákonom alebo štatútom obce vyhradené obecnému zastupiteľstvu.“

Podľa zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (posledná verzia predpisu je účinná od 1.6.2021) ustanovenia § 3d Vlastníctvo a správa pozemných komunikácií, odsek 4 platí, že cit.: „Miestne cesty sú vo vlastníctve obcí.“ Podľa prechodných ustanovení k úpravám účinných od 1. júna 2021, § 24h platí, že *pozemky ktoré nie sú vo vlastníctve obce „z dôvodu, že dosiaľ nedošlo k ich majetkovoprávnemu usporiadaniu a nachádzajú sa pod diaľnicami, cestami alebo miestnymi cestami v užívaní, možno vo verejnom záujme vyvlastniť. Vyvlastňovacie konanie sa začína na návrh príslušného vlastníka diaľnice, cesty alebo miestnej cesty podľa § 3d, pričom návrh na vyvlastnenie práv k takýmto pozemkom môže podať do 31. decembra 2030.“* Navrhujem odporúčanie pod bodom č. 5: Prebrať pozemky pod cestou na uliciach Fándlyho a časť Bernolákovej, parcela č. 4138/6 do vlastníctva mesta. Povinná osoba uviedla, že pri prerokovaní veci so spoločnosťou DREVOKON s.r.o. sa bude zaoberať aj pozemkami, ktoré sú pod komunikáciou na uliciach Fándlyho a časti Bernolákovej.

Skontrolované boli výdavky za nájomné, ktoré platí mesto prenajímateľom. V roku 2020 tvorili celkovú sumu 3.568,62 €. Mesto si splnilo svoje záväzky z platných zmluvných vzťahov ako nájomca. Výdavky boli vykázané na rozpočtovej podpoložke EK 636001 v dvoch programoch, a to:

- v programe 11: Prostredie pre život, podprogram 11.8: Majetok mesta (vo výške 2.604,02 € za nájom pozemkov na Novom cintoríne a nájom pozemkov na Štúrovej ulici) a
- v programe 14: Správa mesta, podprogram 14.1: Administratívna činnosť mesta (vo výške 964,60 € za pozemky v areáli ZŠ kpt. J. Nálepku v Stupave).

K vykazovaniu predmetných výdavkov v programovom rozpočte mesta Stupava navrhujem odporúčanie pod bodom č. 6: Vykazovať výdavky za nájomné v programe 3: Interné služby mesta v podprograme 3.6: Majetkovo-právne vysporiadanie nehnuteľností. Povinná osoba sa s odporúčaním nestotožňuje, nakoľko neprišlo k vysporiadaniu majetkovo-právnych vzťahov, tzv. nadobudnutie do vlastníctva mesta Stupava. Námietka je neopodstatnená, nakoľko pod vysporiadaním v podprograme 3.6 rozpočtu mesta Stupava možno rozumieť aj užívacie vzťahy s vlastníkom pozemku, napr. nájom; nielen vlastnícke vzťahy.

Odporúčania:

1. dopracovať evidenciu nájomných zmlúv, kde mesto Stupava vystupuje ako nájomca.
2. Upraviť nájomnú zmluvu s obchodnou spoločnosťou DREVOKON s.r.o. na aktuálne existujúce parcely (doriešiť nezrovnalosti so spoločnosťou).
3. Upraviť Štatút mesta Stupava tak, aby bolo schvaľovanie prenájmu cudzích nehnuteľností vyhradené mestskému zastupiteľstvu ako základná otázka života mesta v zmysle § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení,
4. Upraviť Štatút mesta Stupava v Článku 4 ods. 1, v ktorom sú uvedené už neaktuálne katastrálne územia mesta Stupava (Mást I na Mást, Mást II na Mástske grefty, Mást III a Bystrická hora na Stará Graba, Záhorská Bystrica II a Hrubé Lúky na Hrubé Lúky, Záhorská Bystrica III na Bystrická hora), nezmenené od marca 2020,
5. Prebrať pozemky pod cestou na uliciach Fándlyho a časť Bernolákovej, parcela č. 4138/6 do vlastníctva mesta,
6. Vykazovať výdavky za nájomné v programe 3: Interné služby mesta v podprograme 3.6: Majetkovo-právne vysporiadanie nehnuteľností.

Prílohy preukazujúce nedostatky:

1. Prvotne predložená Nájomná zmluva s prenajímateľom DREVOKON s.r.o. a nájomcom Mesto Stupava a neskoršie dohľadaná platná a účinná Nájomná zmluva s DREVOKON s.r.o.,
2. Printschrín obrazovky o vyhľadani pozemkov p. č. 4136/15 a 4136/16 v registri „C“ katastra nehnuteľností, k. ú. Stupava
3. Zmeny názvov katastrálnych území – súbor údajov zverejnených na Úrade geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

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 lehote najneskôr **do 14.09.2021** 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.

Lehota na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku je **do 30.09.2021**.

Lehota na predloženie písomného zoznamu splnených opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku je **do 30.11.2021**.

Povinná osoba uviedla vo vyjadrení k návrhu správy, že odporúčanie pod bodom č. 4 bude splnené predložením materiálu do MsR a MsZ do 30.06.2022 z dôvodu potreby zaoberania sa viacerými úpravami v Štatúte mesta.

V Stupave, dňa 20.09.2021