

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA BREZNO
24. SEPTEMBER 2025

NÁVRH NA UZNESENIE

Číslo poradia: 12.1

Správa o výsledku kontroly dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných právnych predpisov a interných noriem pri hospodárení s majetkom mesta – kontrolu nájomných zmlúv v základných školách zriadených mestom Brezno.

Mestské zastupiteľstvo mesta Brezno

I/ berie na vedomie

Správu o výsledku kontroly dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných právnych predpisov a interných noriem pri hospodárení s majetkom mesta – kontrolu nájomných zmlúv v základných školách zriadených mestom Brezno

Správa o výsledku kontrol

Na základe plánu kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky na 2. polrok 2025 som vykonala kontrolu dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných právnych predpisov a interných noriem pri hospodárení s majetkom mesta – kontrolu nájomných zmlúv v základných školách zriadených mestom Brezno.

Predmet a cieľ kontroly:

- kontrola dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných právnych predpisov a interných noriem pri hospodárení s majetkom mesta – kontrola nájomných zmlúv
- overiť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia so zameraním na dodržiavanie hospodárnosti, efektívnosti a účinnosti pri hospodárení s majetkom mesta

Cieľom kontroly bolo zistiť, ako sa v kontrolovaných subjektoch pri uzatváraní nájomných zmlúv dodržiavajú príslušné ustanovenia zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“), zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanovenia Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta č. MsZ -01/2024 (ďalej len „Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta“).

Kontrolovaný subjekt: Základná škola s materskou školou Pionierska 2 Brezno uzatvorila zmluvy - Zmluva o umiestnení a prevádzkovaní kusového automatu č.UM/06/24/2 a Zmluva o spolupráci - č. ZŠ s MŠ/10/2024-037, pri kontrole obsahu ktorých bolo zistené, že ich predmetom je umiestnenie automatov v nebytových priestoroch školy za účelom ich prevádzkovania, čo svojím obsahom a účelom zodpovedá právnemu vzťahu nájmu podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka. Uzatvorením týchto zmlúv namiesto riadnej zmluvy o nájme podľa Občianskeho zákonníka, resp. podľa zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, došlo k obchádzaniu príslušných právnych predpisov upravujúcich uzatváranie nájomných vzťahov a právnych predpisov upravujúcich nakladanie s majetkom obce.

Takýto postup je kvalifikovaný ako obídenie zákona v zmysle § 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a súčasne ide o porušenie zákona o majetku obcí a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

Hlavná kontrolórka na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- uzatvárať zmluvy, ktoré zodpovedajú svojím obsahom a účelom skutočnému právnemu vzťahu, a tým zabezpečiť súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta
- zabezpečiť, aby akékoľvek využívanie nebytových priestorov inými subjektmi bolo v súlade so zákonom o majetku obcí, a aby sa uzatvárali zmluvy o nájme, pokiaľ ide o dočasné prenechanie nebytových priestorov za odplatu
- zabezpečiť kontrolné mechanizmy (základná finančná kontrola), ktoré budú vopred posudzovať návrhy zmlúv týkajúcich sa majetku obce, aby nedochádzalo k obchádzaniu zákona.

Ostatné kontrolné zistenia boli vo všetkých kontrolovaných subjektoch rovnaké.

Kontrolou zákonnosti postupu pri uzatváraní nájomných zmlúv boli zistené nedostatky vo všetkých kontrolovaných subjektoch.

Podľa § 10 ods. 1, 4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta o bežných veciach týkajúcich sa hospodárenia s majetkom zvereným do správy, určeného na priamy výkon činnosti správcu a o nakladaní s takýmto majetkom v rámci obvyklého hospodárenia rozhoduje štatutárny orgán správcu. V ostatných veciach, týkajúcich sa hospodárenia a nakladania s takýmto majetkom, rozhodujú orgány mesta určené osobitným zákonom, prípadne týmito zásadami. Pri hospodárení a nakladaní so zvereným majetkom mesta sú správcovia povinní postupovať v súlade s príslušnými ustanoveniami týchto zásad, pričom sú zároveň povinní riadiť sa podmienkami stanovenými osobitným predpisom. Správca za podmienok stanovených v týchto zásadách je oprávnený spravovaný majetok dať do podnájmu tretím osobám, pričom v nájomnej zmluve ako prenajímateľ je uvedený vlastník majetku t. j. mesto Brezno a v zastúpení príslušný správca. Nájomnú zmluvu podpisuje štatutárny orgán správcu.

Podľa §15 ods. 2 a 6 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta o prebytočnosti majetku rozhoduje primátor mesta, okrem majetku podľa § 6 zásad, kedy sa postupuje tak, ako je uvedené v ustanoveniach § 6 zásad. Vo veci rozhodovania o prebytočnosti, prípadne neupotrebitelnosti majetku mesta zvereného do správy jednotlivým správcom sa postupuje spôsobom podľa týchto zásad s tým, že návrh na vyhlásenie takéhoto majetku za prebytočný resp. neupotrebitelný podáva mestu štatutárny orgán správcu.

Podľa §24 ods. 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta o nájme majetku vo vlastníctve mesta, ktorý bol v súlade s ustanovením § 15 týchto zásad vyhlásený za prebytočný, prípadne neupotrebitelný, rozhoduje primátor mesta s výnimkou prípadov podľa ods. 4. písm. e) tohto článku, kedy rozhoduje mestské zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Podľa §25 ods. 1 a 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta štatutárny orgán správcu, ktorému bol zverený majetok mesta do správy, môže tento majetok prenajať výlučne za podmienok, že bol príslušným orgánom mesta vyhlásený za prebytočný resp. neupotrebitelný. Pri nájme takéhoto majetku je však povinný dodržať podmienky nájmu stanovené orgánom mesta, ktorý o spôsobe a podmienkach nájmu rozhodol podľa príslušných ustanovení týchto zásad a pri uzatváraní nájomnej zmluvy postupovať spôsobom podľa ustanovení týchto zásad. Štatutárny orgán správcu môže prenechať do nájmu prebytočný hnutel'ný a nehnuteľný majetok, ktorý dočasne nevyužíva na plnenie svojich úloh, len s predchádzajúcim súhlasom primátora mesta.

Podľa §25 ods. 4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta majetok, ktorý mesto nadobudlo do svojho vlastníctva z majetku Slovenskej republiky podľa § 2b ods.1) a § 2c zákona o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ktorý ku dňu prechodu na mesto slúži na výchovnovzdelávací proces v oblasti vzdelávania a výchovy a činnosti s nimi bezprostredne súvisiace a na zabezpečenie sociálnej pomoci a zdravotnej starostlivosti a bol v súlade s ustanovením § 15 týchto zásad príslušným orgánom mesta vyhlásený za prebytočný, prípadne neupotrebitelný, môže byť prenajatý výlučne pre účely vzdelávania, športu, výskumu, výchovy alebo kultúry, prípadne pre účely zabezpečovania sociálnej pomoci alebo zdravotnej starostlivosti. V čase mimo výchovnovzdelávacieho procesu alebo v čase

prázdnin, môže byť majetok nadobudnutý spôsobom podľa predchádzajúceho odseku prenajatý na účel vzdelávania, športu, výskumu, výchovy a kultúry za odplatu aj bez toho, aby bol vyhlásený za prebytočný, prípadne neupotrebitelný majetok. O jeho nájme, ktorého doba trvania však nesmie u toho istého nájomcu prekročiť desať dní v kalendárnom mesiaci rozhoduje v takomto prípade štatutárny orgán správcu, ktorému bol takýto majetok zverený do správy.

Kontrolou bolo zistené, že v prípade jednej kontrolovanej nájomnej zmluvy nebolo možné preukázateľne určiť dobu nájmu. Išlo o neurčité ustanovenie zmluvy ohľadne doby nájmu, pri ktorom bolo sporné zistiť, či bola splnená podmienka podľa § 9aa ods. 2 písm. b) zákona o majetku obcí a podľa §24 ods. 4 písm. b) a §25 ods. 4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

Kontrolou bolo tiež zistené, že niektorých kontrolovaných zmluvách nebola splnená podmienka, že doba trvania nájmu nesmie u toho istého nájomcu prekročiť desať dní v kalendárnom mesiaci. V tomto prípade mal kontrolovaný subjekt postupovať podľa §25 ods. 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta v spojitosti s §25 ods. 1 a 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta. V čase mimo výchovnovzdelávacieho procesu alebo v čase prázdnin, môže byť majetok prenajatý na účel vzdelávania, športu, výskumu, výchovy a kultúry za odplatu aj bez toho, aby bol vyhlásený za prebytočný, prípadne neupotrebitelný majetok. O jeho nájme, ktorého doba trvania u toho istého nájomcu prekročila desať dní v kalendárnom mesiaci, rozhoduje v takomto prípade štatutárny orgán správcu, ktorému bol takýto majetok zverený do správy, len s predchádzajúcim súhlasom primátora mesta.

Kontrolou bolo tiež zistené, že kontrolovaný subjekt uzatvoril dve nájomné zmluvy s tým istým nájomcom, mysliac si, že tým splní podmienku vyplývajúcu zo Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta. Tento postup nebol správny, o nájme mohol rozhodnúť štatutárny orgán školy, ale len s predchádzajúcim súhlasom primátora mesta.

Hlavná kontrolórka na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- zabezpečiť, aby v nájomných zmluvách boli upravené podmienky doby nájmu tak, aby bolo možné jednoznačne zistiť, že je splnená podmienka podľa § 9aa ods. 2 písm. b) a c) zákona o majetku obcí a podľa §24 ods. 4 písm. b) a c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta
- pri nájme majetku mesta dodržať podmienky stanovené orgánom mesta, ktorý o spôsobe a podmienkach nájmu rozhodol podľa príslušných ustanovení Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

Kontrolou bolo zistené, že kontrolované subjekty uzatvorili nájomné zmluvy za účelom umiestnenia a prevádzkovania potravinového automatu. Na tieto zmluvy sa nevzťahuje ustanovenie §25 ods. 4 a 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, nakoľko nejde o prenájom nebytových priestorov len v čase mimo výchovnovzdelávacieho procesu alebo v čase prázdnin a na účely vzdelávania, športu, výskumu, výchovy alebo kultúry, prípadne pre účely zabezpečovania sociálnej pomoci alebo zdravotnej starostlivosti. Kontrolované subjekty v prípade uvedených zmlúv nemohli postupovať podľa §25 ods. 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

Hlavná kontrolórka na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- požiadať mesto o novelizáciu príslušných ustanovení Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta z titulu ich nepružnosti a zložitej aplikácie, ide konkrétne o precizovanie práv a povinností správcov majetku mesta pre dočasnom užívaní majetku mesta - pri prenájme nebytových priestorov v školách a školských zariadeniach
- prenajímať nebytové priestory školy v súlade s Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

Kontrolou obsahu nájomných zmlúv bolo zistené, že zmluvy o nájme neobsahujú náležitosti podľa §26 ods.1 a 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, najmä sankcie za porušenie zmluvných povinností, podmienky upravujúce možnosti zmeny výšky dohodnutého nájomného, podmienky jednostrannej zmeny výšky ceny služieb spojených s užívaním prenajatého majetku zo strany mesta ako prenajímateľa, upravujúce podmienky výkonu kontroly nájmu zo strany prenajímateľa, povinnosť nájomcov hospodárne užívať prenajatý majetok, chrániť ho pred poškodením, zničením alebo stratou, používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatňovania práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi, povinnosť nájomcu vykonávať na predmete užívania bežnú opravu a údržbu, povinnosť nájomcu vykonávať zmeny na predmete užívania len so súhlasom mesta.

Hlavná kontrolórka na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- zabezpečiť, aby v nájomných zmluvách boli upravené podstatné náležitosti a podmienky tak ako sú uvedené v Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

Pri kontrole hospodárnosti, efektívnosti a účinnosti pri hospodárení s majetkom mesta som sa zamerala na kontrolu dodržiavania § 6 ods. 3 druhá veta zákona o majetku obcí, podľa ktorého správca majetku je oprávnený a povinný majetok obce držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky, udržiavať ho v užívateľskom stave, zhodnocovať ho a nakladať s ním v súlade s týmto zákonom a so zásadami hospodárenia s majetkom obce.

Podľa § 9aa ods. 3 zákona o majetku obcí „Obec je povinná prenechať majetok obce do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci; to neplatí pri nájme majetku obce podľa odseku 2 písm. d) až f), kedy obec môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného. Obec môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného aj pri nájme majetku obce podľa odseku 2 písm. a) alebo písm. b), ak ide o nájom na podporu všeobecne prospešných služieb. Hodnota nájomného sa určí ako úhrn plnení poskytovaných obci počas celej doby nájmu podľa pravidiel uvedených v § 9aa ods.4 zákona o majetku obcí.“

Podľa §24 ods. 6 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta „Mesto a správca sú povinní prenechať majetok mesta do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu, alebo porovnateľné veci, to neplatí pri nájme majetku mesta podľa odseku 4. písm. d) a e) tohto článku, kedy mesto môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné, než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo určená znaleckým posudkom. Hodnota nájomného sa určí ako úhrn plnení poskytovaných obci počas celej doby nájmu podľa pravidiel uvedených v §24 ods. 7 Zásad.“

Podľa §29 ods. 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta pri stanovovaní obvyklého nájomného za nájom pozemkov a nebytových priestorov, pokiaľ ich výška nebude stanovená na základe znaleckého posudku, sa vychádza z výšky nájomného za obdobné nehnuteľnosti v danom čase, kedy sa rozhoduje o výške nájomného (prieskum trhu, odborné posúdenie znalcom, realitnou kanceláriou či odborníkom na trhu s nehnuteľnosťami).

Podľa §27 ods. 3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta výška ročného nájomného pri nebytových priestoroch za 1 m² je každoročne upravovaná na základe uplatnenia priemerného ročného inflačného indexu za predchádzajúci kalendárny rok oznamovaného Štatistickým úradom SR, a to tak, že výška nájomného sa každoročne upraví pripočítaním súčinu priemerného ročného inflačného indexu za predchádzajúci rok a základného dohodnutého nájomného, k nájomnému za predchádzajúci rok. V prípade deflácie sa výška nájomného o jej hodnotu neupravuje.

Podľa §26 ods. 1 pís. h) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta zmluva o nájme musí ako podstatné náležitosti obsahovať výšku úhrady za služby spojené s užívaním majetku určená kalkulačným listom, ktorý je prílohou zmluvy.

Podľa §26 ods. ods. 2 písm. a) a b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta ako ďalšie náležitosti musia byť v nájomnej zmluve upravené podmienky upravujúce možnosti zmeny výšky dohodnutého nájomného a upravujúce podmienky jednostrannej zmeny výšky ceny služieb spojených s užívaním prenajatého majetku zo strany mesta ako prenajímateľa.

Kontrolou bolo zistené, že všetky kontrolované subjekty v kontrolovaných zmluvách dohodli výšku nájomného bez preukázania porovnania nájomného za aké sa vtom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu, alebo porovnateľné veci.

Obvyklé nájomné za umiestnenie potravinových automatov v nebytových priestoroch sa na Slovensku zvyčajne pohybuje v rozmedzí 10 – 50 € mesačne za jeden automat, v závislosti od lokality a frekvencie nebytového priestoru, predpokladaného počtu odberateľov produktov z automatu a tiež od dostupnosti elektrickej energie a údržby.

Pri umiestnení automatov v nebytových priestoroch je dôležitý faktor pri hodnotení nákladov na prevádzku automatov spotreba elektrickej energie. Priemerná spotreba potravinového automatu závisí od typu zariadenia, ale orientačne sa pohybuje okolo 2 – 4 kWh denne, čo je približne 60 – 120 kWh mesačne. Moderné automaty s chladiacou jednotkou (napr. pre nápoje, sendviče apod.) majú vyššiu spotrebu než tie bez chladenia. Cena elektriny na Slovensku sa v roku 2025 pohybuje okolo 0,20 – 0,25 € za 1 kWh (v závislosti od dodávateľa a tarify), takže mesačná spotreba 60 – 120 kWh = 12 – 30 € mesačne za elektrinu na jeden automat.

Kontrolované subjekty nepredložili dokumentáciu, ktorá by preukazovala postup podľa § 9aa ods. 3 zákona o majetku a §26 ods.4 a §29 ods. 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, t. j. postup na základe ktorého kontrolovaný subjekt určil výšku nájomného. Kontrolované zmluvy neobsahujú ani podmienky upravujúce možnosti zmeny výšky dohodnutého nájomného a podmienky jednostrannej zmeny výšky ceny služieb spojených s užívaním prenajatého majetku zo strany mesta ako prenajímateľa.

Hlavná kontrolórka na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- viesť dokumentáciu o tom, že majetok bol prenajatý za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci
- pri stanovovaní nájomného za nájom nebytových priestorov, pokiaľ ich výška nebude stanovená na základe znaleckého posudku, vychádzať z výšky nájomného za obdobné nehnuteľnosti v danom čase, kedy sa rozhoduje o výške nájomného (prieskum trhu, odborné posúdenie znalcom, realitnou kanceláriou či odborníkom na trhu s nehnuteľnosťami)
- zabezpečiť, aby v nájomných zmluvách boli ako ďalšie náležitosti upravené podmienky upravujúce možnosti zmeny výšky dohodnutého nájomného a jednostrannej zmeny výšky ceny služieb spojených s užívaním prenajatého majetku zo strany mesta ako prenajímateľa tak ako stanovujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta
- zabezpečiť, aby nájomné zmluvy obsahovali spôsob výpočtu odplaty za služby spojené s nájomom – kalkulačné listy.

Na základe uvedenej právnej úpravy a popísaných nedostatkoch zistených pri kontrole upozorňujem mesto ako vlastníka majetku a kontrolovaný subjekt ako správcu majetku mesta na nutnosť novelizácie niektorých ustanovení Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta z titulu ich nepružnosti a zložitej aplikácie, ide konkrétne o precizovanie práv a povinností správcov majetku mesta pre dočasnú užívanie majetku mesta.