

Správa z vykonaných následných finančných kontrol

Na základe plánu kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky na 1. a 2. polrok 2011 vykonali Ing. Ingrid Veverková, hlavná kontrolórka mesta a JUDr. Iveta Biela, kontrolórka na útvare hlavnej kontrolórky mesta

následnú finančnú kontrolu hospodárenia s majetkom mesta, ktorý užíva obchodná spoločnosť GASTRO „ĎUMBIER“ s.r.o. Brezno na základe nájomnej zmluvy

Kontrolované obdobie: rok 2009 a 2010
Miesto a čas vykonania kontroly: útvar hlavnej kontrolórky
marec - jún, jún - august / 2011

Kontrolované subjekty:
1. GASTRO „ĎUMBIER“ s.r.o. Brezno
2. Mestský úrad v Brezne

Predmet následnej finančnej kontroly:

- dodržiavanie všeobecno-závazných právnych predpisov a „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezna“ pri hospodárení a nakladaní s majetkom mesta, ktorý užíva obchodná spoločnosť GASTRO „ĎUMBIER“ s.r.o. Brezno na základe nájomnej zmluvy

Účel následnej finančnej kontroly:

- 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

Kontrola „Zmluvy o nájme nebytových priestorov č.100/2009 OPaM-I-NZ ... a „Zmluvy o nájme nebytových priestorov č.159/2009-OPaM-I-NZ“

Uznesením MsZ Mesta Brezna číslo 52/2009 zo dňa 14. apríla 2009 bolo schválené založenie obchodnej spoločnosti GASTRO ĎUMBIER s.r.o. Brezno (ďalej len „spoločnosť“) so sídlom Nám. gen. M.R. Štefánika 2/2, Brezno k 15.4.2009 za účelom podnikania. Zakladateľská listina menovaného subjektu bola vydaná mestom Breznom ako zakladateľom dňa 15.4.2009.

Mesto Brezno spoločnosti prenajalo priestory v budove, ktorú má vo svojom vlastníctve a ktoré spoločnosť využíva v súlade so svojím predmetom podnikania. Na základe uvedeného bola dňa 30.4.2009 uzatvorená „Zmluva o nájme nebytových priestorov č.100/2009 OPaM-I-NZ uzatvorená podľa zák.116/1990Zb. a Občianskeho zákonníka“ medzi Mestom Breznom, zastúpeným primátorom mesta ako prenajímateľom a GASTROM ĎUMBIER, s.r.o., zastúpeným konateľkou spoločnosti ako nájomcom (ďalej len „nájomná zmluva“).

Mesto Brezno spoločnosti prenajalo ďalšie priestory v budove, ktorú má vo svojom vlastníctve a ktoré spoločnosť využíva v súlade so svojím predmetom podnikania, a to... *nebytové priestory pozostávajúce z veľkej a malej sály, a z ostatných miestností, ktoré spĺňajú podmienky poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájmom* Na základe uvedeného bola dňa 30.4.2009 uzatvorená „Zmluva o nájme nebytových priestorov č.159/2009 OPaM-I-NZ uzatvorená podľa Občianskeho zákonníka a zákona č.116/1990Zb.“ medzi Mestom Breznom, zastúpeným primátorom mesta ako prenajímateľom a GASTROM ĎUMBIER, s.r.o., zastúpeným konateľkou spoločnosti ako nájomcom (ďalej len „nájomná zmluva“).

Podľa § 10 ods.2 Zásad správcovia majetku verejnou ponukou spôsobom v mieste obvyklým zverejnia ponuku trvale alebo prechodne prebytočného alebo neupotrebitel'ného majetku po dobu minimálne 15 dní. Výnimku zo zverejnenia udeľuje primátor.

Kontrolou bolo zistené, že pri uzatvorení nájomnej zmluvy nebol dodržaný postup podľa ustanovenia § 10 ods.2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezna č. S 7/2007 v znení dodatkov, platných v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy.

Kontrolou obsahu a náležitostí nájomnej zmluvy bolo zistené, že

- **nájomná zmluva neobsahuje náležitosti podľa ustanovenia § 13 ods. 1 a 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezna č. S 7/2007 v znení dodatkov, platných v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy;**
- **predmet nájmu a rovnako výška nájomného za užívanie predmetu nájmu neboli v nájomnej zmluve určené spôsobom v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezna č. S 7/2007 v znení dodatkov, platných v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy;**
- **v dodatku č. 1 k nájomnej zmluve nie je stanovený deň jeho účinnosti;**
- **pri dojednaní výšky nájomného pri uzatvorení nájomnej zmluvy ako aj pri uzatvorení dodatku k nájomnej zmluve nebolo postupované v súlade s ustanovením § 14 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezna č. S 7/2007 v znení dodatkov, platných v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy a jej dodatku.**

Kontrola platieb za nájomné a za služby spojené s nájmom na základe „Zmluvy č.100/2009 OPaM-I-NZ“ – rok 2009

Nájomca mal na základe nájomnej zmluvy a dodatku k nájomnej zmluve hradiť prenajímateľovi mesačné nájomné v dohodnutej výške 300 €, vždy k 20.dňu príslušného kalendárneho mesiaca. V zmluve bolo dojednané, že v prípade že sa nájomca dostane do omeškania s úhradou niektorej splátky nájomného a ceny služieb spojených s užívaním, je povinný zaplatiť úrok z omeškania

Kontrolou bolo zistené, že nájomca prenajímateľovi neuhrádzal mesačné nájomné podľa zmluvne dohodnutých podmienok

- nájomca sa zmluvne zaviazal platiť vždy k 20.dňu príslušného kalendárneho mesiaca, avšak niektoré úhrady v tomto termíne nezrealizoval;
- nájomca uhradil nájomné len vo výške 1800 €, neuhradil 600 €, t.j. dve mesačné splátky nájomného;
- nájomca neuhradil ani zmluvne dojednaný úrok z omeškania.

Kontrolou bolo zistené, že nájomca prenajímateľovi uhradil dlh vo výške 600 € v roku 2010.

Nájomca na základe nájomnej zmluvy a dodatku k nájomnej zmluve mal uhrádzať preddavkové platby za služby spojené s nájmom. V prípade týchto platieb nebol dojednaný spôsob platenia; nájomca ich obvykle platil spolu s úhradou nájomného.

Kontrolou bolo zistené, že nájomca prenajímateľovi neuhradil preddavky za služby spojené s nájmom podľa zmluvne dojednaných podmienok; zmluvne sa zaviazal uhradiť 28500 €, uhradil len 22500 €, teda neuhradil 6 000 €. Rovnako nájomca neuhradil zmluvne dojednaný úrok z omeškania.

Kontrolou bolo zistené, že nájomca prenajímateľovi svoj dlh neuhradil ani do začatia tejto kontroly (9.6.2011).

Kontrolou bolo zistené, že prenajímateľ do termínu začatia kontroly nemal od nájomcu uhradené preddavky za služby spojené s nájmom podľa zmluvne dohodnutých podmienok, vrátane úrokov z omeškania za neuhradené preddavky za služby spojené s nájmom.

Kontrolný orgán nezistil, že by prenajímateľ na základe uvedenej skutočnosti následne uplatnil voči nájomcovi svoje práva, resp. právne prostriedky na ochranu majetku vo svojom vlastníctve, čo je povinnosť vyplývajúca mu z príslušných predpisov.

Kontrolou bolo zistené, že prenajímateľ

- **nevykazoval v účtovníctve k 31.12.2009 pohľadávku voči nájomcovi vo výške 6000 €;**
- **neuhradený rozdiel na preddavkoch vo výške 6000 € k 31.12.2009 nevykázal v inventarizácii vykonanej ku dňu riadnej účtovnej závierky.**

Kontrola platieb za nájomné a služby spojené s nájmom na základe „Zmluvy č.100/2009 OPaM-I-NZ“ – rok 2010

Nájomca mal na základe nájomnej zmluvy a dodatku k nájomnej zmluve uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné v dohodnutej výške 300 €.

Predpis nájomného bol podľa zmluvne dojednaných podmienok 12 x 300 € = 3600 € Podľa analytickej evidencie pohľadávok podľa jednotlivých dlžníkov, ktorá bola predložená ku kontrole, kontrolovaný subjekt evidoval predpis nájomného vo výške 3600 €.

Nájomca uhradil prenajímateľovi nájomné vo výške 4200 €; zaplatil nájomné za rok 2010 vo výške 3 600 € a dlh z roku 2009 vo výške 600 €.

Nájomca mal na základe nájomnej zmluvy a dodatku k nájomnej zmluve uhrádzať preddavkové platby za služby spojené s nájmom. V prípade týchto platieb nebol dojednaný spôsob platenia; nájomca ich platil spolu s úhradou nájomného.

Predpis preddavkov za služby spojené s nájmom mal byť 12x 4500 € = 54000 € (podľa zmluvne dojednaných podmienok). Nájomca prenajímateľovi uhradil len 22500 €, rozdiel v predpise a úhradách preddavkov predstavuje čiastku až 31500 €.

Kontrolou bolo zistené, že nájomca prenajímateľovi svoj dlh neuhradil ani do začatia tejto kontroly (9.6.2011).

Kontrolou bolo zistené, že prenajímateľ do termínu začatia kontroly nemal od nájomcu uhradené preddavky za služby spojené s nájmom podľa zmluvne dohodnutých podmienok, vrátane úrokov z omeškania za neuhradené preddavky za služby spojené s nájmom.

Kontrolný orgán nezistil, že by prenajímateľ na základe uvedenej skutočnosti následne uplatnil voči nájomcovi svoje práva, resp. právne prostriedky na ochranu majetku vo svojom vlastníctve, čo je povinnosť vyplývajúca mu z príslušných predpisov.

Kontrolou bolo zistené, že prenajímateľ

- **nevykazoval v účtovníctve k 31.12.2010 pohľadávku 31 500 € voči nájomcovi;**
- **neuhradený rozdiel na preddavkoch vo výške 31500 € k 31.12.2010 nevykázal v inventarizácii vykonanej ku dňu riadnej účtovnej závierky.**

Kontrolou bolo zistené konanie v rozpore

- s ustanovením § 7 ods.2 písm. c) zákona o majetku obcí,
- s ustanoveniami zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a Opatrenia Ministerstva financií SR zo dňa 8. augusta 2007 č. MF/16786/2007-31, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre rozpočtové organizácie, príspevkové organizácie, štátne fondy, obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov.

Kontrola vyúčtovania platieb za nájomné a služby spojené s nájomom na základe za rok 2009 (zo „Zmluvy č.100/2009 OPaM-I-NZ“)

V nájomnej zmluve bola dohodnutá úhrada služieb spojených s nájomom, konkrétne platieb za dodávku médií – elektrickej energie, tepla a teplej úžitkovej vody, vodného a stočného a plynu a to formou preddavkových mesačných platieb vo výške 3000 €. Dodatkom k nájomnej zmluve sa zmluvné strany dohodli, že dňom jeho platnosti (podpisom zmluvných strán, t.j. od 21.10.2009) sa preddavkové platby zvyšujú na 4500 €.

V nájomnej zmluve bola zakotvená povinnosť nájomcu platiť tieto preddavky bezhotovostne na účet prenajímateľa. Ďalej bola v nájomnej zmluve určená povinnosť nájomcu uhradiť prenajímateľovi úhrady za dodané médiá na základe ročného vyúčtovania vykonaného prenajímateľom, toto vyúčtovanie skutočnej spotreby bol prenajímateľ povinný predložiť nájomcovi najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.

Kontrolou bolo zistené, že prenajímateľ napriek zmluvne dojednaným podmienkam predložil nájomcovi vyúčtovanie služieb spojených s nájomom a to za obdobie od 1.5.2009 do 31.8.2009 a následne za obdobie od 1.9.2009 do 31.12.2009.

Vo faktúrach od prenajímateľa boli zúčtované zaplatené preddavky uhradené nájomcom za mesiace január až október 2009.

K faktúram neboli zo strany prenajímateľa doložené žiadne relevantné doklady (napr. faktúry od dodávateľov energií), ktoré by preukazovali skutočnosti uvedené vo faktúrach a ich prílohách.

Prenajímateľ nájomcovi nevystavil účtovné resp. daňové doklady, ktoré preukázateľným spôsobom uvádzajú skutočné náklady za energie spotrebované nájomcom, ktoré prenajímateľ uhradil v súvislosti s dodávkou služieb pre nájomcu, ako sa zaviazal v nájomnej zmluve.

Obaja účastníci zmluvy sú daňovými subjektami, u ktorých sa sleduje oprávnená výška preukázaných daňových výdavkov v sledovanom účtovnom období, ktorá musí byť doložená účtovnými a daňovými dokladmi v súlade so zákonom č.595/2003 Z.z. o dani z príjmov v z.n.p. a zákonom č.431/2001 Z.z. o účtovníctve v z.n.p. Táto zákonná podmienka účtovania a vykazovania výdavkov splnená nebola.

Kontrola vyúčtovania platieb za nájomné a služby spojené s nájomom za rok 2010 (zo „Zmluvy č.100/2009 OPaM-I-NZ“)

V roku 2010 sa dojednané zmluvné podmienky zo strany prenajímateľa nezmenili. Prenajímateľ nájomcovi predložil vyúčtovanie nákladov za služby spojené s nájomom a zúčtovanie preddavkov za tieto služby za obdobie od 1.1.2010 do 30.6.2010 - faktúra č. č.201000371 zo dňa 12.8.2010

(elektrická energia a plyn). V predmetnej faktúre boli zúčtované preddavky vo výške 13500 € uhradené nájomcom do 30.6.2010.

K faktúre prenajímateľ doložil doklad s názvom *Vyúčtovanie dodávky tepla, el. energie a vodného a stočného spojených s užívaním nebytových priestorov za obdobie od 01.01.2010 do 30.06.2010 – GASTRO ĎUMBIER, s.r.o.* Z obsahu dokladu *Vyúčtovanie dodávky tepla, el. energie a vodného a stočného spojených s užívaním nebytových priestorov za obdobie od 01.01.2010 do 30.06.2010 – GASTRO ĎUMBIER, s.r.o.* vyplýva, že prenajímateľ celkové náklady spojené s prevádzkou nehnuteľnosti, v ktorej sídli nájomca, rozdelil na prenajímateľa (za neprenajatú časť) a na ostatných nájomcov; spôsob rozdelenia nákladov v tomto doklade však uvedený nie je. Rovnako k faktúre neboli priložené žiadne doklady, ktoré by preukazovali skutočnosti v nej a v pripojenom doklade uvedené.

Kontrolou bolo zistené, že v predmetnom doklade je uvedené vyúčtovanie za celkové náklady spojené s prevádzkou nehnuteľnosti za obdobie od 1.1.2010 do 30.6.2010, vrátane vodného a stočného, avšak obsahom faktúry je len vyúčtovanie elektrickej energie a plynu. Faktúra za vyúčtovanie vodného a stočného nájomcovi predložená nebola a to ani do začatia tejto kontroly (9.6.2011).

Kontrolou bolo zistené, že prenajímateľ v roku 2010 nevyúčtoval celkové náklady spojené s nájomom za 1.polrok 2010, chýba vyúčtovanie nákladov za vodné a stočné.

Kontrolou bolo ďalej zistené, že prenajímateľ nájomcovi nepredložil vyúčtovanie nákladov za služby spojené s nájomom a ani zúčtovanie preddavkov za tieto služby za obdobie od 30.6.2010 do 31.12.2010.

Kontrolou bolo zistené konanie v rozpore so zmluvne dojednanými podmienkami a tým konanie v rozpore s ustanovením § 9 ods. 1 zákona o finančnej kontrole, podľa ktorého sa predbežnou finančnou kontrolou overuje súlad pripravovanej finančnej operácie s uzatvorenými zmluvami s internými aktmi riadenia o hospodárení s verejnými prostriedkami so zameraním na hospodárnosť, efektívnosť, účinnosť a účelnosť použitia verejných prostriedkov (finančná operácia bola overená predbežnou finančnou kontrolou napriek skutočnosti, že nebola v súlade s dojednanými a uzatvorenými zmluvnými podmienkami).

Prenajímateľ tým, že nájomcovi nepredložil vyúčtovanie nákladov za služby spojené s nájomom za obdobie od 30.6.2010 do 31.12.2010, neuplatnil svoje práva, resp. právne prostriedky na ochranu majetku vo svojom vlastníctve, vyplývajúce z príslušných predpisov.

Kontrolou bolo zistené, že prenajímateľ

- ***nevykazoval v účtovníctve k 31.12.2010 preddavky vo výške 9000 € , ktoré boli nájomcom zaplatené a prenajímateľom nezúčtované;***
- ***nezúčtované preddavky vo výške 9 000 € k 31.12.2010 nevykázal v inventarizácii vykonanej ku dňu riadnej účtovnej závierky.***

Kontrolou bolo zistené konanie v rozpore

- ***s ustanovením § 7 ods.2 písm. c) zákona o majetku obcí,***
- ***s ustanoveniami zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a Opatrenia Ministerstva financií SR zo dňa 8. augusta 2007 č. MF/16786/2007-31, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre rozpočtové organizácie, príspevkové organizácie, štátne fondy, obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov.***

Kontrola platieb za nájomné a služby spojené s nájomom na základe „Zmluvy č.159/2009-OPaM-I-NZ“

Mesto Brezno spoločnosti prenajalo ďalšie priestory v budove, ktorú má vo svojom vlastníctve a ktoré spoločnosť využíva v súlade so svojím predmetom podnikania, a to.. *nebytové priestory pozostávajúce z veľkej a malej sály, a z ostatných miestností, ktoré spĺňajú podmienky poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom* Na základe uvedeného bola dňa 30.4.2009 uzatvorená „Zmluva o nájme nebytových priestorov č.159/2009 OPaM-I-NZ uzatvorená podľa Občianskeho zákonníka a zákona č.116/1990Zb.“ medzi Mestom Breznom, zastúpeným primátorom mesta ako prenajímateľom a GASTROM ĎUMBIER, s.r.o., zastúpeným konateľkou spoločnosti ako nájomcom (ďalej len „nájomná zmluva“).

V nájomnej zmluve bolo dojednané, že predmet nájmu bude nájomcovi prenajímaný na základe písomnej objednávky nájomcu, ktorá musí byť prenajímateľovi doručená najneskôr 24 hodín pred plánovaním začatím doby prenájmu.

Kontrolou bolo zistené nedodržiavanie tejto zmluvne dojednanej podmienky

- k faktúre nebola priložená objednávka (faktúra číslo 201000582),
- objednávky boli vystavované súhrne za celý mesiac (máj 2009) alebo aj za dva mesiace (jún a júl 2009, november a december 2009) a za tri mesiace (august až október 2009).

V nájomnej zmluve bolo dojednané, že nájomné bude nájomcovi účtované mesačne ...na základe mesačných faktúr.

Kontrolou bolo zistené nedodržiavanie tejto zmluvne dojednanej podmienky; faktúry boli vystavované súhrne aj za dva mesiace (jún a júl 2009, november a december 2009), za tri mesiace (august až október 2009) alebo za celý polrok (2.polrok 2010).

V nájomnej zmluve bola výška nájomného dojednaná nasledovne:

Čl. IV. – Výška nájomného, jeho splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomné za prenajaté nebytové priestory bolo dohodnuté takto:

- *nájomné za veľkú sálu: 3€/hodina*
- *nájomné za malú sálu: 3€/hodina*
- *nájomné za ostatné miestnosti: 0,70€/hodina*

t.j. nájomné za užívanie nebytových priestorov bolo dojednané paušálnou sumou (hodinovou sadzbou).

V nájomnej zmluve bola dohodnutá aj úhrada služieb spojených s užívaním nebytových priestorov formou fakturácie skutočných nákladov vynaložených prenajímateľom za ich poskytovanie jednotlivým dodávateľom služieb (pomerne prepočítaných na nebytové priestory, ktorých prenájom je predmetom nájomnej zmluvy a na skutočnú dĺžku ich užívania) a to na základe osobitného účtovného dokladu podľa čl. IV. ods. 5 nájomnej zmluvy. V nájomnej zmluve bola zakotvená povinnosť nájomcu platiť tieto platby bezhotovostne na účet prenajímateľa; termín a splatnosť týchto platieb prenajímateľ v nájomnej zmluve neurčil.

Kontrolou bolo zistené, že prenajímateľ nájomcovi za sledované obdobie nevyfakturoval žiadne náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov. Podľa vyjadrenia prenajímateľa tieto náklady boli zahrnuté vo vyúčtovaní služieb za rok 2009 a za 1.polrok 2010 na základe nájomnej zmluvy č.100/2009 ... , čo ale nie je v súlade so zmluvne dojednanými podmienkami (v prípade ani jednej ani druhej nájomnej zmluvy).

Kontrolou bolo zistené konanie v rozpore so zmluvne dojednanými podmienkami a tým konanie v rozpore s ustanovením § 9 ods. 1 zákona o finančnej kontrole, podľa ktorého sa predbežnou finančnou kontrolou overuje súlad pripravovanej finančnej operácie s uzatvorenými zmluvami s internými aktmi riadenia o hospodárení s verejnými prostriedkami so zameraním na hospodárnosť, efektívnosť, účinnosť a účelnosť použitia verejných prostriedkov (finančná operácia bola overená predbežnou finančnou kontrolou napriek skutočnosti, že nebola v súlade s dojednanými a uzatvorenými zmluvnými podmienkami).

Kontrolný orgán navyše zistil, že náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov z nájomnej zmluvy č.100/2009 neboli vyúčtované za 2.polrok 2010, čo znamená, že neboli vyúčtované ani náklady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, vyplývajúce z nájomnej zmluvy č.159/2009

Prenajímateľ tým, že nájomcovi nepredložil vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, vyplývajúce z nájomnej zmluvy č.159/2009 ... za obdobie od 1.5.2009 do 31.12.2010, neuplatnil svoje práva, resp. právne prostriedky na ochranu majetku vo svojom vlastníctve, vyplývajúce z príslušných predpisov.

Počet kontrolných zistení podľa jednotlivých subjektov:

Kontrolovaný subjekt	Počet kontrolných zistení	Počet prijatých opatrení
GASTRO BREZNO, s.r.o.	3	4
Mestský úrad v Brezne	21	6

Kontrolný orgán na základe výsledkov kontrol, uvedených v správach o výsledku kontroly, uložil vedúcim kontrolovaných subjektov povinnosť prijať konkrétne opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov a ich príčin a určiť zamestnancov zodpovedných za nedostatky zistené následnou finančnou kontrolou a uplatniť voči nim opatrenia podľa osobitných predpisov.

Správa z vykonaných následných finančných kontrol bola predložená na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Brezne dňa 20.10.2011; poslanci správu zobrali bez diskusie na vedomie.