

Správa o výsledku kontroly

V súlade s plánom kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica na rok 2009 a poverenia č. 2/2009 zo dňa 12.1.2009 vykonali zamestnanci útvaru hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica v čase od 12.1.2009 do 16. februára 2009 následnú finančnú kontrolu

**zákonnosti, účinnosti, hospodárnosti, efektívnosti
a účelnosti zmluvy č. 47203 zo dňa 31. 12. 2001 v znení dodatku č. 1 zo dňa
1. 1. 2007 a nájme časti nebytových priestorov Národného domu
spoločnosťou Hotel národný dom, s.r.o..**

Cieľom kontroly bolo: preveriť, či uzatvorená zmluva spĺňala všetky náležitosti predpísané zákonom pre takéto typy zmlúv, a či plnenie z nej zodpovedalo zmluvným podmienkam, teda preveriť jej zákonnosť, hospodárnosť, efektívnosť, účinnosť a účelnosť.

Za kontrolované obdobie na vlastné plnenie zo zmluvy vzhľadom na skutočnosť, že dňom 1. 1. 2007 v zmysle dodatku č. 1 k zmluve sa prenajímateľom stalo Mesto Banská Bystrica, bolo zvolené obdobie roku 2007 až do ukončenia platnosti zmluvy.

Legislatívny rámec pre uzatváranie zmlúv o nájme a podnájme nebytových priestorov je daný **zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov** (ďalej len zákon). Okrem iných skutočností zákon striktnie stanovuje nutné náležitosti, ktoré musí zmluva obsahovať, resp. rešpektovať a ktorými je podmienená jej platnosť. Ide predovšetkým o ustanovenia § 3:

(§ 3) Zmluva o nájme

- prenajímateľ môže prenechať na užívanie nebytový priestor inému – nájomcovi zmluvou o nájme
- nebytové priestory možno prenajať len na účely, na ktoré sú stavebne určené
- zmluva musí mať **písomnú formu** a musí obsahovať:
 - predmet a účel nájmu
 - výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

- čas, na ktorý sa uzaviera (ak nie je na dobu neurčitú)
(ak zmluva neobsahuje uvedené náležitosti, je **neplatná**).

Pri uzatváraní predmetnej zmluvy kontrolovaný subjekt rešpektoval platnú legislatívu, „**Zmluva číslo 47203 o nájme nebytových priestorov uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov**“ (**d’alej len zmluva**) bola vypracovaná v zmysle zákona. Zmluva sa uzatvárala z titulu organizačných zmien na strane prenajímateľa, pričom nadväzovala na predchádzajúcu zmluvu č. 47617 zo dňa 28. 6. 1996.

Zmluvou v článku II. Predmet zmluvy bol detailne špecifikovaný predmet nájmu. V článku III. Účel a spôsob nájmu bol tiež detailne definovaný účel nájmu s odvolávkou na oprávnenia podľa živnostenského listu, zároveň bol podmienený prípadný podnájom súhlasom prenajímateľa. V článku IV. Doba trvania nájmu bola dohodnutá doba určitá od 1. 1. 2002 do 1. 11. 2010. V článku V. Výška nájomného a služieb spojených s prenájmom bolo dohodnuté vlastné nájomné, nájomné za zariadenia prenechané nájomcovi na užívanie, splatnosť nájomného. Zároveň bola dojednaná fakultatívna zmluvná pokuta za omeškanie s platbou vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Zmluvný vzťah založený na predmetnej zmluve bol ukončený pred dojednaným termínom jej platnosti, na základe uznesenia MsZ č. 53/2007 zo dňa 15. 5. 2007 bola dňa 13. júna 2007 uzatvorená nová nájomná zmluva číslo 201/2007/EM-SMM s účinnosťou od 1. júla 2007.

Zákonnosť: *dodržiavanie všeobecne záväzných predpisov, osobitných predpisov a medzinárodných zmlúv, ktorými je Slovenská republika viazaná a na základe ktorých sa Slovenskej republike poskytujú prostriedky zo zahraničia pri hospodárení s verejnými prostriedkami, legálnosť, legitímnosť, právny stav*

Uzatváranie zmlúv o prenájme nebytových priestorov upravuje už spomínaný zákon 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov. Zmluva č. 47203 o nájme nebytových priestorov z 31. 12. 2001 spracovaná v zmysle tohto zákona v aktuálnom znení, obsahovala všetky zo zákona povinné ustanovenia a dojednania (§3 zákona), ktorými je podmienená platnosť takejto zmluvy. Zákonnosť pri uzatváraní predmetnej zmluvy bola dodržaná, neboli zistené žiadne porušenia všeobecne záväzných právnych predpisov ani konkrétneho zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Hospodárnosť: *minimalizovanie nákladov na vykonanie činnosti alebo obstaranie tovarov, prác a služieb pri zachovaní ich primeranej kvality a úrovne*

Vzhľadom na skutočnosť, že Mesto Banská Bystrica v nájomnom vzťahu vystupovalo ako prenajímateľ a vlastná nájomná zmluva ho nezaväzovala na činnosti vo forme protiplnenia nad rámec zákona, nevznikli v kontrolovanom období žiadne iné náklady nad nutné náklady spojené s vlastnou administráciou zmluvy. Hospodárnosť pri plnení zo zmluvy bola dodržaná.

Efektívnosť: *maximalizovanie výsledkov činnosti vo vzťahu k disponibilným verejným prostriedkom*

Počas kontrolovaného obdobia v zmysle zmluvy prenajímateľ (Mesto Banská Bystrica) vystavil 6 faktúr. V zmysle zmluvy prenajímateľ mal povinnosť vystaviť faktúru za príslušný mesiac najneskôr do 20. dňa bežného mesiaca so splatnosťou faktúry najneskôr do 30. dňa bežného mesiaca. Všetky faktúry boli uhradené dňa 4. 12. 2007. Dňa 16. 8. 2006 uzavrela príspevková organizácia Správa majetku mesta Banská Bystrica ako prenajímateľ s Hotelom Národný dom s.r.o. ako nájomcom dohodu o vzájomnom budúcom zápočte, v zmysle ktorej nájomca mal zrealizovať stavebné úpravy požadované Regionálnym úradom verejného zdravotníctva pri úpravách nevyhovujúceho stavebno-technického riešenia stravovacej časti hotela Národný dom, pričom uvedené náklady mali byť predmetom vzájomného zápočtu medzi prenajímateľom a nájomcom voči faktúram za nájom. Nájomca dňa 28. 12. 2006 zrealizované práce prenajímateľovi vyfakturoval. Zrušením príspevkovej organizácie Správa majetku mesta Banská Bystrica k 31. 12. 2006 prešla na Mesto Banská Bystrica časť záväzku vyplývajúca z tejto faktúry. Dňa 4. 12. 2007 boli faktúry za prenájom v zmysle nájomnej zmluvy č. 47203 v znení dodatku č.1. kompenzované započítaním voči tomuto záväzku. Vzhľadom na uvedené skutočnosti nebola uplatnená voči nájomcovi fakultatívna možnosť zmluvnej pokuty. (Po celý čas existencie pohľadávky Mesta Banská Bystrica existoval záväzok pohľadávky prevyšujúci).

Účinnosť: vzťah medzi plánovaným výsledkom činnosti a skutočným výsledkom činnosti vzhľadom na použité verejné prostriedky

Predpokladaný nájom podľa zmluvy za celé obdobie prenájmu bol prenajímateľom fakturačne uplatnený, zo strany nájomcu v plnej výške uhradený, účinnosť plnenia zmluvy bola zabezpečená.

Účelnosť: vzťah medzi určeným účelom použitia verejných prostriedkov a skutočným účelom ich použitia

Účelom uzatvorenia nájomnej zmluvy na predmetnú nehnuteľnosť bolo zabezpečiť príjem z nájmu, čo vzhľadom na celkové vysporiadanie pohľadávok s konečným nulovým saldom bolo aj dosiahnuté.

Hospodárnosť, efektívnosť, účinnosť a účelnosť sú definované v zmysle pojmového aparátu zákona č. 502/2001 Z.z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Záznam z kontroly bol vypracovaný v Banskej Bystrici dňa 16. februára 2009, kontrolovaný subjekt s ním bol oboznámený dňa 10. 3. 2009.

* * *

Záznam o výsledku kontroly bol prerokovaný so štatutárnym orgánom a vedúcimi zamestnancami kontrolovaného subjektu. Materiál o výsledku kontroly bol predložený na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici.