



Pre zasadnutie  
Mestského zastupiteľstva  
v Rožňave dňa 26.11.2015

K bodu rokovania číslo:

**Názov správy:**

**Správa o výsledku následnej finančnej kontroly súladu platných nájomných a kúpno-predajných zmlúv uzatvorených medzi mestom Rožňava a nájomníkmi a kupujúcimi, ich súlad s príslušnými právnymi predpismi a vnútornými predpismi a uzneseniami MZ.**

<b>Predkladá:</b> JUDr. Katarína Balážová Hlavná kontrolórka mesta Rožňava	<u>Návrh na uznesenie:</u> Mestské zastupiteľstvo v Rožňave
<b>Prerokované :</b>	
<b>Správu vypracovala:</b> JUDr. Katarína Balážová	<b>berie na vedomie</b>  Správu o výsledku následnej finančnej kontroly súladu platných nájomných a kúpno-predajných zmlúv uzatvorených medzi mestom Rožňava a nájomníkmi a kupujúcimi, ich súlad s príslušnými právnymi predpismi a vnútornými predpismi a uzneseniami MZ.
<b>Materiál obsahuje:</b> Dôvodovú správu	

## Dôvodová správa

Na základe schváleného plánu kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky mesta Rožňava bola vykonaná následná finančná kontrola súladu platných nájomných a kúpno-predajných zmlúv uzatvorených medzi mestom Rožňava a nájomníkmi a kupujúcimi, ich súlad s príslušnými právnymi predpismi a vnútornými predpismi a uzneseniami MZ.

Kontrolovaný subjekt: Mesto Rožňava, Mestský úrad, Šafárikova 29, Rožňava

Kontrolované obdobie: rok 2014

### Legislatíva:

-Zákon č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov

-Zásady pre určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností a hnutel'ného majetku vo vlastníctve mesta

-Zásady hospodárenia s majetkom mesta

### **Nájomné zmluvy:**

1. Ivana Nosková – prenájom nebytových priestorov – MŠ na Ulici kozmonautov 14 Rožňava. Zmluva bola uzatvorená na základe uznesenia MZ v Rožňave č. 144/2014 zo dňa 26. 6. 2014. Dodatok č. 1 bol podpísaný na základe uznesenia MZ č. 192/2014 zo dňa 25. 9. 2014.
2. Zmluva o užívaní poľovného revíru č. 45 Rožňava.
3. Dohoda o ukončení platnosti Zmluvy o prenájme poľnohospodárskej a lesnej pôdy.
4. Nájomná zmluva na umiestnenie predajného stánku na 9 dní uzatvorená s KLASS s.r.o. Šafárikova 61 Rožňava.
5. Dodatok č. 1 k nájomnej zmluve uzatvorenej s prenajímateľkou Máriou Csíszárovou o zmene výšky nájomného, na základe uznesenia MZ č. 41/2014 zo dňa 27. 2. 2014.
6. Nájomná zmluva uzatvorená s Margarétou Hacskovou na prenájom pozemkov. Zmluva bola uzatvorená na základe uznesenia MZ č 316/2013 zo dňa 4. 12. 2013.
7. Nájomná zmluva uzatvorená s prenajímateľmi: Belo Pál Baláž, Jolana Šikúrová, Dezider Varga. Zmluva bola uzatvorená na základe uznesenia MZ č. 315/213 zo dňa 4. 12. 2013.

### **Zámenné zmluvy:**

1. Zámenná zmluva uzatvorená s vymeniteľom KESKO MOBIL s.r.o. o zámene nehnuteľností /pozemkov/. Zámenná zmluva bola schválená uzneseniami MZ č. 138/2014 zo dňa 26. 6. 2014 a č. 187/2014 zo dňa 25. 9. 2014.

### **Kúpne zmluvy:**

1. Kúpna zmluva – prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti pod bytovým domom. Súhlas s odpredajom nehnuteľnosti schválilo MZ uznesením č. 137/2014 zo dňa 26. 6. 2014.

2. Kúpna zmluva – o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti pod bytovým domom. Súhlas s odpredajom nehnuteľnosti schválilo MZ uznesením č. 77/2014 zo dňa 24. 4. 2014.
3. Kúpna zmluva – prevod vlastníckeho práva k zastavanej ploche a nádvoriu s kupujúcim SR – Lesy Slovenskej republiky š.p. K zmluvnému prevodu nehnuteľnosti dalo súhlas MZ uznesením č. 75/2014 zo dňa 24.4.2014.
4. Kúpna zmluva uzatvorená s kupujúcim Robertom Kseňákom. Súhlas s odpredajom nehnuteľnosti dalo MZ uznesením č. 302/2013 zo dňa 4. 12. 2013 a č. 28/2014 zo dňa 27. 2. 2014. Podľa uvedeného uznesenia sa za užívanie pozemku pred odkúpením mal vypočítať spätný nájom za tri roky v celkovej výške 345,60 €. **Pri kontrole sa zistilo, že v období schválenia predaja už platili nové sadzby na prenájom nehnuteľností, čím vznikol rozdiel medzi schváleným prenájomom a sadzbou podľa nových zásad vo výške 1,55 €. Uznesenie MZ a následne a kúpna zmluva nebola vypracovaná v zmysle platných Zásad pre určovanie výšky nájomného za nájom a podnájom nehnuteľností a hnutel'ného majetku vo vlastníctve mesta.**
5. Kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena s kupujúcim a povinným z vecného bremena Dom služieb s.r.o. a DS2 s.r.o.. K zmluvnému prevodu nehnuteľnosti, ako aj k zriadeniu vecného bremena dalo súhlas MZ uznesením č. 91/2014 zo dňa 24. 4. 2014.
6. Zmluva o prevode vlastníctva bytu uzatvorená s kupujúcou Angelou Szollosovou. Súhlas s predajom bytu dalo MZ uznesením č.141/2014 zo dňa 26. 6. 2014. **V zmluve chýba ustanovenie týkajúce sa platnosti a účinnosti zmluvy po zverejnení na webovom sídle predávajúceho.**
7. Kúpna zmluva – prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti pod bytovým domom. Súhlas s odpredajom nehnuteľnosti schválilo MZ uznesením č. 19/2012 zo dňa 26. 1. 2012 a č. 258/2012 zo dňa 27. 9. 2012.
8. Kúpna zmluva – predaj nehnuteľnosti pre Radeka Boldiho. Predaj nehnuteľnosti schválilo MZ uznesením č. 311/2013 zo dňa 4. 12. 2013 a č. 33/2014 zo dňa 27. 2. 2014.
9. Kúpna zmluva – predaj nehnuteľnosti pre Gabriela Šóľoma. K predaju nehnuteľnosti dalo súhlas MZ uznesením č. 31/2014 zo dňa 27. 4. 2014 a č. 74/2014 zo dňa 24. 4. 2014.
10. Kúpna zmluva – predaj nehnuteľnosti pre Alexandra Szollosa. Predaj sa uskutočnil formou obchodnej verejnej súťaže v zmysle uznesenia MZ č. 238/2013 zo dňa 26. 9. 2013 a č. 34/2014 zo dňa 27. 2. 2014.
11. Kúpna zmluva – predaj nehnuteľnosti pre Ivana Kerekeša a manželku Gabriellu Kerekešovou. K zmluvnému prevodu nehnuteľnosti dalo súhlas MZ č. 29/2014 dňa 27. 2. 2014. V uznesení MZ bol určený nájom za užívanie nehnuteľnosti spätne za tri roky v celkovej výške 345,60 €. Pri kontrole bolo zistené, že kupujúci predmetnú nehnuteľnosť užíval pred kúpou 15 mesiacov, z tohto dôvodu bol spätný nájom vypočítaný len za toto obdobie. **Nakoľko nebolo dodržané uznesenie MZ z objektívnych dôvodov, malo sa uznesenie zmeniť podľa skutočného stavu.**
12. Kúpna zmluva – predaj nehnuteľnosti pre AgraBat s.r.o. K zmluvnému prevodu nehnuteľnosti dalo súhlas MZ uznesením č. 299/2013 zo dňa 4. 12. 2013 a č. 27/2014 zo dňa 27. 2. 2014.

13. Kúpna zmluva – predaj nehnuteľnosti pre Chenchen Wang. K zmluvnému prevodu nehnuteľnosti dalo súhlas MZ uzneseniami č. 233/2013 zo dňa 26. 9. 2013 a č. 297/2013 zo dňa 4. 12. 2013.
14. Kúpa nehnuteľnosti do majetku mesta: na základe uznesenia MZ č. 132/2014 zo dňa 26. 6. 2014 sa formou dražby odkúpili pozemky patriace firme: Bane Spišská Nová Ves š.p. v likvidácii za kúpnu cenu podľa znaleckého posudku, najviac do výšky nedoplatku na dani z nehnuteľnosti. Nehnuteľnosti boli odkúpené za cenu 22 188€.

**Záver:**

1. Nedodržanie výšky nájmu za nehnuteľnosť /bod 4/ podľa Smernice platnej v čase schválenia predaja nehnuteľnosti.
2. Porušenie zákona č. 211/2000Z.z. a zák.č. 546/2010 Z.z., keď v kúpno-predajnej zmluve chýba ustanovenie o platnosti a účinnosti zmluvy / bod 6/.
3. Z dôvodu nevykonateľnosti uznesenia MZ /bod 11/, sa malo uznesenie zmeniť podľa skutočného stavu a dať na opätovné schválenie MZ.

Do budúcnosti navrhujeme, aby sa v návrhu na uznesenie MZ neurčovala lehota, za aké obdobie sa má vypočítať spätný nájom, keďže táto lehota môže byť aj kratšia ako tri roky.

Správa o výsledku následnej finančnej kontroly bola s prednostkou mestského úradu prerokovaná, bola uložená lehota na prijatie opatrení na odstránenie zistených nedostatkov.