



SPRÁVA O VÝSLEDKU NÁSLEDNEJ FINANČNEJ KONTROLY č. 7 / 2013

vykonanej na základe plánu kontrolnej činnosti na I. polrok 2013 prijatého uznesením OcZ č.5 dňa 25.1.2013.

1. **Kontrolný orgán:** Mgr. Michal Pyšný, hlavný kontrolór Obce Kláštor pod Znievom
2. **Subjekt kontroly:** Obecný úrad Kláštor pod Znievom
3. **Predmet následnej finančnej kontroly:** Kontrola plnenia príjmov obce v rozpočtovej kapitole 212 - Príjmy z vlastníctva a plnenie súvisiacich zákonných požiadaviek v rokoch 2011 – 2013 so zameraním na objekt „Budova služieb“ v nadväznosti na požiadavku OcZ
4. **Kontrolované obdobie:** Roky 2010 až 2013 do dátumu konania kontroly
5. **Miesto a čas vykonania následnej finančnej kontroly:** Obecný úrad Kláštor pod Znievom v čase od 14.9.2013 do 13.1.2014.

6. Kontrolou bolo zistené:

Objektívny stav kontrolovaných skutočností:

ZHRNUTIE ZISTENÍ:

DOM SLUŽIEB (Čulenova ulica)	2010	2011	2012	2013
Prevádzkový HV	-223	-1 614	-2 812	-1 862
Celkový hospodársky výsledok	-223	-1 614	-5 993	-5 067

- Pán starosta zazmluvnil s nájomcami také zmluvné podmienky, že **poplatky za služby + nájom nekryjú ani len spotrebu energií** (elektrika, plyn, voda).
- Keďže nekryjeme príjmami ani len prevádzkové výdavky (energie), **návratnosť investičných výdavkov** (dvere ap.) **pri súčasných podmienkach je nedosiahnuteľná.**
- **Nedostupnosť zmlúv u ekonómky obce, ich nezverejnenie na internete.**
- **Proces Cash-collection** (riadenie úplnosti príjmov) **je neriadený.**
- **Obec neaktualizuje voči nájomcom zmluvy** v súlade napr. so zmenami cien energií.
- **Obec neralizuje zúčtovanie spotreby energií** (v dôsledku čoho obec energie dopláca).
- **Stanovené zmluvné podmienky za služby (energie) nemajú „racionálny základ“** – medzi nájomcami sú stanovené nespravodlivo.
- **Výška nájmu za využívanie m2 nie je jednotná resp. neodráža minimálne trhové ceny.**



1. PRIMERANOSŤ ZMLUVNÝCH PODMIENOK

V roku 2013 priestory v Dome služieb využívali **nasledovní nájomcovia**:

- p. Mária Gríbová, zmluva uzavretá 25.9.2012,
- p. Bohuš Sunka, ostatný dodatok k zmluve uzavretý 31.1.2012,
- p. Mária Šmehylová, zmluva uzavretá 31.12.2008,
- p. Miroslav Debnár, zmluva uzavretá 13.4.2012 (poskytnutá p. Debnárom, nakoľko zmluvu nemala ekonómka obce k dispozícii ani viac ako 1,5 roka po jej uzavretí, taktiež nebola zverejnená na web stránke obce.

Zmluvné podmienky sú nasledovné:

- p. Mária Gríbová
 - prvú splátku nájomného za rok 2012 v sume 49,5 eur do 15.10.2012
 - nájom polročne (1. splátka do 15.1., druhá do 15.6.) v sume 99 eur polročne
 - platby za služby (energie) zálohovo mesačne vo výške 30 eur, vysporiadanie záloh nie je v zmluve špecifikované,
 - podľa vyjadrenia p. Gríbovej sa so starostom obce ústne dohodla, že za nájom bude platiť až po otvorení predajne – to je od júla 2013,
- p. Bohuš Sunka
 - platby za služby sa uhrádzajú mesačne, vysporiadanie záloh nie je v zmluve špecifikované,
 - platba za nájom sa v plnej sume platí vždy k 15.2.kalendárneho roka za príslušný rok,
- p. Mária Šmehylová
 - všetky úhrady sú mesačné, v celkovej výške 45 eur mesačne, vysporiadanie záloh nie je v zmluve špecifikované,
 - súčasťou prenájmu je i vybavenie na výkon služieb, v zmluve sa uvádza, že v rozsahu prílohy 1, ktorá mi nebola predložená (nové vybavenie si kupuje p. Šmehylová samostatne),
- p. Miroslav Debnár
 - zmluvné podmienky pre nedostupnosť zmlúv na OcÚ nepreverené,
 - zmluva bola predložená p. Debnárom – vyplýva z nej, že povinnosťou p. Debnára je platiť mesačne nájomné, energia by mala byť hrazená na základe vystavenej faktúry z OcÚ podľa skutočného odpočtu merača – týka sa to len elektrickej energie, nie plynu ani vody, ktoré sa v zmluve nespomínajú,
 - mesačne p. Debnár platil v roku 26 eur + preddavky 14 eur mesačne (dobrovoľne mimo zmluvných povinností).



Správa o výsledku následnej finančnej kontroly

Nájomca	Predmet	Cena	SPOLU ročne	SPOLU mesačne
Mária Gríbová	18 m2	11 eur/m2/roč	198,0	16,5
	Teplo	15 eur/mes	180,0	15,0
	Elektrická energia	13 eur/mes	156,0	13,0
	Voda	2 eur/mes	24,0	2,0
	Kanalizácia	-	0,0	0,0
	SPOLU:		558,0	46,5
Bohuš Sunka	25 m2	10 eur/m2/roč	250,0	20,8
	Teplo	0 eur/mes	0,0	0,0
	Elektrická energia	15 eur/mes	180,0	15,0
	Voda	5 eur/mes	60,0	5,0
	Kanalizácia	0 eur/mes	0,0	0,0
	SPOLU:		490,0	40,8
Mária Šmehylová	40 m2 + vybavenie	0,3 eur/m2/roč	12,0	1,0
	Teplo	20 eur/mes	240,0	20,0
	Elektrická energia	20 eur/mes	240,0	20,0
	Voda	4 eur/mes	48,0	4,0
	Kanalizácia	-	0,0	0,0
	SPOLU:		540,0	45,0
Miroslav Debnár	24 m2	13 eur/m2/roč	312,0	26,0
	Teplo	0 eur/mes	0,0	0,0
	Elektrická energia	* ?? eur/mes	?	?
	Voda	0 eur/mes	0,0	0,0
	Kanalizácia	0 eur/mes	0,0	0,0
	SPOLU:		312,0 + el.	26,0 + el.

* elektrickú energiu platí p. Debnár na základe faktúry, ktorá by mala byť vystavená obcou po odpise meračov.

Vybrané povinnosti prenajímateľa (obce):

- zabezpečovať opravy objektu (strecha ap.),
- poisťovať majetok,
- realizovať odborné prehliadky (napr. elektrické rozvody ap.).

Pripomienky a vnímané nedostatky:

- **Nedostupnosť zmlúv u ekonómky obce, ich nezverejnenie na internete:**
 - zmluvy nie sú v úplnom rozsahu dostupné u ekonómky obce (napr. zmluva s p. Debnárom uzatvorená v roku 2012, z ktorej vyplýva priamo povinnosť fakturovať p. Debnárovi spotreba elektrickej energie),
 - zmluvy nie sú v úplnom rozsahu zverejnené na internete (napr. zmluva s p. Debnárom, dodatok zmluvy s p. Sunkom, navyše zmluvy na internete sú



zverejnené chaoticky – všetky bez ohľadu na čas uzavretia sú uložené v roku 2011).

- **Proces Cash-collection (riadenie úplnosti príjmov) je neriadený:**
 - keď nemá ekonómka k dispozícii zmluvu, ako môže kontrolovať plnenie zmluvných povinností? Môže sledovať, či prišla platba, nehodnotí ale, či je v súlade so zmluvou,
 - taktiež nemala k dispozícii zmluvu s p. Debnárom, hoci podľa zmluvy mala povinnosť p. Debnárovi vystaviť faktúru na spotrebu elektrickej energie (p. Debnár platil preddavky i napriek tomu, že mu faktúra napr. za rok 2012 nebola vystavená a p. Cholevová nebola upozornená zo strany p. starostu na túto povinnosť ani za rok 2013).
- **Zmluvné podmienky sú starostom dohodnuté v neprospech obce (príjmy nekryjú ani len výdavky na energie):**
 - zmluvy uzatvára starosta obce bez predošlej konzultácie s ekonómkou obce resp. pravdepodobne bez akejkoľvek znalosti hospodárenia „domu služieb“ – absolútne neodrážajú opodstatnené ekonomické náklady – obec nedostáva od nájomcov celkové príjmy ani len vo výške zaplatených energií (nájomcovia si svoje povinnosti plnia zodpovedne v zmysle zmluvných podmienok),
 - s p. Debnárom podpísal p. starosta zmluvu, podľa ktorej mal ten uhrádzať len platby za spotrebu elektriky, keď v prenajímaných priestoroch obec zabezpečila dodatočne osadenie plynovej pece, zmluva sa neaktualizovala a platby za plyn obec nevyžadovala podpísaním písomného dodatku.
- **Obec neaktualizuje voči nájomcom zmluvy v súlade napr. so zmenami cien energií:**
 - napríklad za energie platí nájomca najdlhšie využívajúci priestory rovnako v roku 2014 ako v roku 2009,
 - v zmluvách nie je klauzula, ktorá by nám umožňovala zvyšovať cenu nájmu o výšku inflácie?
- **Obec neralizuje zúčtovanie spotreby energií (v dôsledku čoho obec energie dopláca):**
 - energie sa platia zálohovo, ale v zmluvách sa nikde neuvádza, žeby sa mali vyúčtovať na konci,
 - merače sú napr. pre elektrickú energiu a rozpočítanie by bolo možné.
- **Stanovené zmluvné podmienky za služby (energie) nemajú „racionálny základ“ – medzi nájomcami sú stanovené nespravodlivo:**
 - napr. pri teple (platí pre všetky médiá) nemôžeme hovoriť, žeby sa vychádzalo z plochy – viď porovnanie p. Šmehýlovej a napr. p. Gríbovej, rovnako ani z otváracích hodín (viď porovnanie napr. s p. Debnárom),



Správa o výsledku následnej finančnej kontroly

- jednotlivé priestory nemajú samostatné merače (s výnimkou elektrických, ktorých stav sa ale nevyužíva na fakturáciu reálnej spotreby).
- **Výška nájmu za využívanie m2 nie je jednotná resp. neodráža minimálne trhové ceny:**
 - nájomcovia majú rôzne nájomné podmienky za využívaný m2 pričom u všetkých nájomcoch nie je dodržaná minimálna cena na úrovni trhových cien (kaderníctvo),
 - nájomné podmienky nie sú vplyvom času aktualizované.
- **Iné:**
 - dom služieb nie je pripojený na kanalizáciu, resp. nájomcovia neplatia za pripojenie ku kanalizácii.

2. PLNENIE ZMLUVNÝCH PODMIENOK

Príjmy za prenájom priestorov:

	2010 - 1.Q	2010 - 2.Q	2010 - 3.Q	2010 - 4.Q	2010
Krajčírstvo	129	129	129	129	516
p. Šmehylová	135	135	135	135	540
p. Sunka	102	102	102	102	408
p. Cipár	-	-	-	182	182
SPOLU					1646

	2011 - 1.Q	2011 - 2.Q	2011 - 3.Q	2011 - 4.Q	2011
Krajčírstvo	129	129	86	172	516
p. Šmehylová	135	135	135	135	540
p. Sunka	102	102	102	102	408
-					0
SPOLU					1464

	2012 - 1.Q	2012 - 2.Q	2012 - 3.Q	2012 - 4.Q	2012
Krajčírstvo	43	-	-	-	43
p. Gríbová	-	-	-	47	47
p. Šmehylová	135	135	135	135	540
p. Sunka	338	60	60	60	518
p. Debnár	-	-	-	0	0
SPOLU					1148

Pripomienky a vnímané nedostatky:

- p. Gríbová mala podľa zmluvy zaplatiť 49,5 eur,



Správa o výsledku následnej finančnej kontroly

- od marca 2012 došlo k zníženiu platieb zo strany p. Sunku z 34 eur na 20 eur + nájom jednorázovo,
- platba p. Debnára bola zúčtovaná 2.1.2013 – OK.

	2013 - 1.Q	2013 - 2.Q	2013 - 3.Q	2013 - 4.Q	2013
p. Gríbová	0	0	105	174	279
p. Šmehylová	135	90	180	135	540
p. Sunka	310	60	60	60	490
p. Debnár	302	120	120	120	662
SPOLU					1971

Pripomienky a vnímané nedostatky:

- 2013 – 4.Q – odhad v súlade so zmluvnými podmienkami (keďže v čase kontroly nebolo uzavreté účtovníctvo),
- v 1.Q a v 2.Q nie sú platby od p. Gríbovej z dôvodu jej ústnej dohody s p. starostom o neplatení do času otvorenia predajne, následné platby boli vo výške 35 eur mesačne (3.Q), zmluvné podmienky sú v sume 99 eur polročný nájom a 30 eur mesačne služby – v súlade s týmto uvádzam odhad ročného nájmu z jej strany.

3. HOSPODÁRENIE OBJEKTU „BUDOVY SLUŽIEB“

Nasledujúca tabuľka obsahuje prehľad hospodárenia na úrovni „Budovy služieb“:

DOM SLUŽIEB (Čulenova ulica)	2010	2011	2012	2013
Príjmy	1 646	1 464	1 148	1 971
- nájom + poplatky za služby (vrátane energií)	1 646	1 464	1 148	1 971
Prevádzkové výdavky	1 869	3 078	3 960	3 833
- energie	1 769	2 974	3 860	3 733
- služby (revízie, poistenie budov ap.)	100	104	100	100
Prevádzkový HV	-223	-1 614	-2 812	-1 862
- investičné výdavky (dvere, maľovanie ap.)			3 181	3 205
Celkový hospodársky výsledok	-223	-1 614	-5 993	-5 067

Poznámky:

- spracované v súlade s údajmi v účtovníctve a po konzultácii s p. Cholevovou, energie v roku 2013 budú spresnené až po prijatí vyúčtovacích faktúr (zohľadnené pravidelné zálohové platby),
- energie – voda tvorí cca. 7%, električka 42%, plyn 51% (rok 2012)



Pripomienky a vnímané nedostatky:

- **Pán starosta zazmluvnil s nájomcami také zmluvné podmienky, že poplatky za služby + nájom nekryjú ani len spotrebu energií (elektrika, plyn, voda).**
 - inými slovami v dôsledku zle určených cien za služby, v dôsledku nevyhodnocovania priebežného hospodárenia domu služieb, neprizvania ekonómky obce k stanoveniu zmluvných podmienok ap. občania obce prostredníctvom rozpočtu obce prispievajú na úhradu spotrebovaných energií nájomcami (zdôrazňujem, že tí si svedomito plnia zmluvné podmienky!),
- **Keďže nekryjeme príjmami ani len prevádzkové výdavky (energie), návratnosť investičných výdavkov (dvere ap.) pri súčasných podmienkach je nedosiahnuteľná.**

4. INÉ

PRENÁJOM POZEMKOV Mestskému urbáskemu spolku, pozemkové spoločenstvo KpZ

Vlastníctvo a využívanie lesných pozemkov

- podľa listu vlastníctva č. 995 (vyhotovený 14.9.2013), katastrálne územie Kláštor pod Znievom, má obec podiel 77200 / 415200 – tin,
- v zmluve o ponechaní užívania do lesných pozemkov s MUS, p.sp. Kláštor pod Znievom, je uvedené, že obec je podielovým spoluvlastníkom vo výške 7720/415200 – tin (odvoláva sa ale na rovnaký LV)

Odplata za vlastníctvo podielov v MÚS Kláštor pod Znievom

- podľa zmluvy o prenájme z 4.1.2011 obci platí prenajímateľ cenu 772 eur ročne (splatnú k 30.3. nasledujúceho roku), zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú,
- 24.5.2012 bol podpísaný dodatok, ktorým sa cena v roku 2012 zmenila na 1296 eur (pre rok 2012),
- podľa údajov v účtovníctve boli realizované nasledujúce platby:
 - 24.2.2011 – 772 eur
 - 14.11.2011 – 772 eur
 - 28.2.2013 – 1080 eur
 - horeuvedená platba nie je v súlade s dodatkom zmluvy podpísaným 24.5.2012, rozdiel je 216 eur

Pripomienky a vnímané nedostatky:

- **odplata za vlastníctvo podielov v roku 2012 nie je v súlade s podpísaným dodatkom k zmluve,**



IHRISKO S UMELOU TRÁVOU

- odpoveď na dopyt po preverení stavu pre občana podpísaného na internetovej diskusii ako rodina Černáková:
 - príjmy za komerčné využívanie ihriska s umelou trávou sú evidované v účtovníctve obce, svojou výškou ale nepokrývajú investičné náklady, ktoré obec uhrádza. Tento stav je prirodzený – obec nekupovala toto športové zariadenie za účelom tvorby zisku. Tak ako iné športoviská resp. kultúrne a spoločenské objekty nielen v našej obci ale i v obciach okolitých. Okrem iného to súvisí aj so skutočnosťou, že ihrisko využívajú bezplatne deti obce počas vyučovacích hodín resp. v družine. Taktiež z dôvodu, že obec nepropaguje a aktívne nepredáva možnosť ihrisko využívať komerčne, čo by príjmy samozrejme mohlo zvýšiť,
 - v súvislosti s ihriskom s umelou trávou upozorňujem na nedodržanie základných povinností súvisiacich s prevádzkou ihriska (o.i. spracovanie prevádzkového poriadku ap.), čo vytvára právne riziko pre obec.

7. Zoznam príloh: -

8. Správa bola vypracovaná dňa: 13.1.2014

9. Správu vypracoval: Mgr. Michal Pyšný

10. Kontrolovaný subjekt bol so správou oboznámený dňa: 13.1.2014

11. Námietky ku kontrolným zisteniam možno podať v lehote do: 27.1.2014

12. Správu o výsledku kontroly prevzal za kontrolovaný subjekt:

Mgr. Maroš Halahija, starosta obce, podpis:

Kontrolovaný subjekt zároveň potvrdzuje vrátenie dokladov predložených ku kontrole.