
Pre Mestské zastupiteľstvo v Banskej Štiavnici

K bodu: Správa o kontrole dodržiavania podmienok nájomnej zmluvy na amfiteáter

Predkladá: Mgr. Nadežda Babiaková
primátorka mesta

Spracoval: Ing. Marian Láslo
Hlavný kontrolór mesta

Materiál obsahuje: 1. Návrh na uznesenie
2. správa z kontroly

Banská Štiavnica, dňa 11. 4. 2025

N á v r h n a u z n e s e n i e

Mestské zastupiteľstvo

A. B e r i e n a v e d o m i e
správu o dodržiavaní zmluvných podmienok pri prenájme amfiteátra.

Správa z kontroly:

Hlavný kontrolór Mesta Banská Štiavnica **Ing. Marian Láslo**

Prenájom Amfiteátra:

Hlavný kontrolór mesta Banská Štiavnica vykonal v roku 2019 kontrolu nakladania s majetkom mesta Banská Štiavnica – a to kontrolu dodržiavania zmluvných podmienok pri jednotlivých prenájmoch nehnuteľného majetku mesta, uplatňovanie sankčných mechanizmov mestom Banská Štiavnica pri neplnení dohodnutých podmienok vyplývajúcich z platných nájomných zmlúv.

Vykonanou kontrolou dodržiavania podmienok pri prenájme Amfiteátra, nájomca: IMT Smile media, s. r. o., v zastúpení Miroslav Tásler, konateľ spoločnosti, ustanovených v nájomnej zmluve č.2 90/2013, v znení Dodatku č. 1, boli zistené nasledovné skutočnosti:

1. Nájomca nepredkladal v stanovenom rozsahu a termíne návrhy na realizáciu stavebných prác v jednotlivých rokoch 2013 – 2018, a to v rozpore s uzavretými podmienkami v zmluve.
2. Nájomca nepreinvestoval stanovenú výšku finančných prostriedkov určených v zmluve ani upravenú výšku stanovenú na základe jeho žiadosti v roku 2015. Mestskému zastupiteľstvu v Banskej Štiavnici bolo navrhnuté - po dohode s konateľom nájomcu, upraviť niektoré podmienky nájmu, ktoré sa týkali aj vložených investícií - do Dodatku č. 2 k NZ č. 290/2013. Uvedené podmienky MsZ v Banskej Štiavnici v roku 2015 uznesením odsúhlasilo. Povinnosť preinvestovať finančné prostriedky pre roky 2013 – 2015 však neboli uznesením dotknuté. (Dodatok č.2 k NZ bol uzavretý až v roku 2015)
3. Zo strany nájomcu neboli dodržané povinnosti **riadne a včas** vyúčtovať finančné prostriedky, ktoré mali byť započítané ako investícia do majetku mesta. Tieto podmienky boli ustanovené zmluvne.
4. K faktúram, ktoré mali osvedčovať preinvestované finančné prostriedky, neboli doručené výpisy z účtov preukazujúce skutočné finančné plnenie zo strany nájomcu voči dodávateľským subjektom. Z uvedeného dôvodu boli tieto účtovné doklady pre následnú kontrolu nepreukazné.

Porušenie Zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite v platnom znení došlo zo strany zodpovedných zamestnancov pri uplatňovaní základnej finančnej kontroly (§6, ods.4, písmena d), ktorá sa pri odsúhlasovaní vyúčtovania preinvestovaných finančných prostriedkov - neuplatňovala.

Overenie správnosti účtovného dokladu musí byť na doklade uvedené písomne s označením, čo sa základnou finančnou kontrolou overovalo a kto ju overoval s podpisom zodpovedného zamestnanca. Účtovné doklady predložené na kontrolu takto označené neboli.

Hlavný kontrolór v správe z kontroly odporučil mestu Banská Štiavnica návrh opatrení na odstránenie nedostatkov, ktoré neboli účinné a zo strany nájomcu zistené porušenia zmluvných podmienok pretrvávali aj v nasledovnom období.

Na základe Uznesenia MsZ č. 139/2024 ktorým bolo uložené HK Mesta Banská Štiavnica vykonať kontrolu hospodárenia a dodržiavania nájomnej zmluvy s IMT SMILE media, s. r. o. v priestoroch amfiteátra - vykonal hlavný kontrolór mesta kontrolu nakladania s majetkom mesta pri prenájme uvedenej nehnuteľnosti.

Kontrolované obdobie: rok 2013 až 2024

Miesto a čas zahájenia kontroly: MsÚ v Banskej Štiavnici, 18. 2. 2025

Predmet kontroly, legislatívna úprava: Predmetom kontroly bolo nakladanie s majetkom mesta Banská Štiavnica, ktorý bol zverený do nájmu právnickej osobe IMT SMILE media, s. r. o., formou zmluvy o nájme, schválenej UMZ č. 66/2013 zo dňa 18.7.2013, dodržiavanie podmienok prenájmu zo strany nájomcu, finančného plnenia a ostatných podmienok vyplývajúcich zo zmluvy. Zároveň bolo kontrolované dodržiavanie povinnosti prenajímateľa vyplývajúce zo Zásad hospodárenia s majetkom mesta a ostatných právnych predpisov pri hospodárení s majetkom mesta.

Informácie o kontrolných zisteniach a predmete kontroly:

Prenájom „amfiteátra“ bol schválený UMZ č. 66/2013 zo dňa 18.7.2013 ako prípad hodný osobitného zreteľa, zdôvodnený pod bodom B) uvedeného uznesenia za cenu stanovenú dohodou vo výške 10,- €/rok, na dobu určitú – 20 rokov, odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy, s právnickou osobou IMT Smile media, s. r. o., v zastúpení Miroslav Tásler, konateľ spoločnosti ďalej len IMT Smile.

Zmluva bola podpísaná dňa 23. 7. 2013 a zaevidovaná pod číslom 209/2013.

Všetky uvedené podmienky v prijatom uznesení MsZ boli premietnuté do zmluvy.

Ďalšie povinnosti nájomcu, ktoré boli dohodnuté v nájomnej zmluve boli ustanovené v čl. IV:

- od roku 2014 každoročne zabezpečiť minimálne 10 kultúrnych aktivít a jeden festival,
- vykonávať bežnú údržbu a opravy na vlastné náklady,
- vykonať stavebné úpravy po dohode s prenajímateľom v hodnote najmenej 104 350,- € s rozložením investícií nasledovne:
v roku 2013 preinvestovať minimálne 31 350,- € do 31.12.2013, v ďalších nasledujúcich rokoch sa každoročne preinvestuje čiastka minimálne 3 842,10 €, posledný 20 rok 3 843,- €,
Do investícií je možné zahrnúť aj práce urobené svojpomocne, na základe ich vyúčtovania a odsúhlasenia prenajímateľom.

Dodatkom č. 1 k NZ, ktorý bol podpísaný 29. 10. 2015, boli vyššie uvedené podmienky pre investovanie FP zmenené nasledovne:

- do konca roku 2018 preinvestovať 30 % z dohodnutej výšky FP, tj. 31.305 €,
- do konca roku 2022 povinnosť preinvestovať 50 % z dohodnutej čiastky, t. j. 20 870,- € (spolu 52 175,- €)
- do konca roku 2026 potom celkove preinvestovať 75 % z dohodnutej čiastky, t. j. 78 263,- €
- do konca roku 2032 preinvestovať 100 % z dohodnutej výšky.

Nájomca sa podľa zmluvy ďalej zaviazal minimálne 1 x ročne písomne predložiť prenajímateľovi zámer realizácie stavebných prác v prenajatom objekte a realizovať všetky práce až po písomnom súhlase štatutára mesta

Kontrolné zistenia:

Medzi povinnosťami, ktoré neboli plnené zo Zmluvy č. 209/2013, to znamená do schválenia Dodatku č. 1, boli ustanovenia čl. IV, odst. b) pod číslom 11, a to preinvestovať v roku 2013 čiastku minimálne 31 350,- € a v nasledujúcich rokoch minimálne 3 842,10 €.

Ďalej neboli dodržané podmienky vyplývajúce zo Zmluvy, a to minimálne 1 x ročne písomne predložiť prenajímateľovi zámer realizácie stavebných prác v prenajatom objekte a realizovať všetky stavebné práce až po písomnom súhlase štatutára mesta.

Kontrolou bolo ďalej zistené neplnenie Dohody o vykonaní jednotlivých prác, vyplývajúcich z NZ č. 290/2013 o nájme, ktorá bola uzavretá na základe žiadosti spoločnosti IMT Smile o možnosť presunutia nesplnenej povinnosti preinvestovať dohodnuté finančné prostriedky v roku 2013 vo výške 31 350,- € a v roku 2014 3 842,10 €, spolu 35 192,10 € podľa priloženého rozpisu v Dohode o vykonaní jednotlivých prác vyplývajúcej z Nájomnej zmluvy č. 290/2013.

Prvá vyúčtovacia faktúra je vystavená dodávateľom podľa predložených dokladov až z roku 2016.

Vyúčtovanie za rok 2017 a 2018 bolo doručené mestu po niekoľkých urgenciách, a to až v roku 2019 v mesiaci apríl.

Dátum doručenia nie je možný zistiť, pretože doklady neboli zaevidované podateľňou MsÚ.

Protokol o plnení zmluvy bol podpísaný zodpovednými zamestnancami mesta, bez dátumu, bez opatrenia prezentačnou pečiatkou MsÚ a príslušných náležitostí registratúrneho poriadku.

Predložené faktúry:

- č. 3600123, zo dňa 28.6.2016, firma JUB, a. s., IČO 36761931 na lazúry a acrylové farby vo výške 1 692,- € s DPH,
- č. 360463, zo dňa 28.7.2017, firma JUB,a.s., silicon a acryl farby, omietky vo výške 1 738,50 € s DPH,
- č. 4064001, zo dňa 27.4.2018, firma Farby – laky, IČO 32912137 – dodávka strešnej krytiny, fólie a montáž krytiny vo výške 11 546,88 €.

Faktúry doručené na MsÚ v zmysle plnenia NZ č. 290/2013 v znení jej dodatkov, ako účtovné doklady, ktoré mali preukazovať zhodnotenie majetku Mesta Banská Štiavnica, neboli overované podľa Zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Na dokladoch neboli vyznačené náležitosti, ktoré ustanovil vnútorný predpis mesta, podľa Zákona 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole. Týmto bolo porušené zo strany Mesta Banská Štiavnica, zodpovednými zamestnancami ustanovenie §7 ods.2, §7 ods.3 písmena b) Zákona č. 357/2015 Z. z. v platnom znení.

Nájomca nepredkladal v zmysle čl. 11, NZ č. 290/2013 na ekonomické oddelenie MsÚ každoročne do 15.12. príslušného kalendárneho roka kópiu účtovných dokladov o vynaložených a odsúhlasených nákladoch a rozpis prác na nasledujúci rok, ktoré počas roka vykoná. Uvedená povinnosť nebola dodržaná ani raz do roku 2015, kedy bola táto povinnosť Dodatkom č. 1 k NZ č. 290/2013 zrušená.

Porušenie tejto povinnosti malo charakter hrubého porušenia NZ.

Po prijatí **Dodatku č. 1 k NZ č. 290/2013** bolo preverované dodržiavanie podmienok vyplývajúcich z predmetného Dodatku č. 1 a následne zistené, že nebolo dodržané ustanovenie, vyplývajúce z čl. IV, bod b12, písmena 3), v ktorom sa nájomca zaviazal, že do 60 dní od podpisu Dodatku č. 1 k zmluve, predloží mestu zoznam všetkých zrealizovaných prác v areáli od začiatku nájmu, vrátane ich vyúčtovania.

Po podpísanom Dodatku č.1 bolo doručené mestu vyúčtovanie - Protokol o plnení zmluvy č. 209/2013 až dňa 3. 6. 2016, t. j. viac ako po 7 mesiacoch, s popisom prác za roky 2013, 2014 vo výške 11 612,- € a za rok 2015 vo výške 5 400,- €, bez príslušných účtovných dokladov.

V protokole boli popísané práce, ktoré mal nájomca podľa zmluvy na nehnuteľnosti uskutočniť. Mestom boli tieto práce akceptované.

Nájomca bol povinný aj podľa Dodatku č. 1 k NZ č. 290/2013 minimálne jedenkrát ročne písomne predložiť prenajímateľovi zámer realizácie stavebných prác a realizovať tieto práce až po písomnom súhlase. V predložených dokladoch sa plnenie uvedenej podmienky nepreukázalo a táto zo strany nájomcu nebola dodržiavaná.

Tieto všetky uvedené nedostatky boli zistené už pri kontrole plnenia Zmluvy už v roku 2019 a následne predložené hlavným kontrolórom v tom istom roku na rokovanie MsZ.

Kontrola plnenia Zmluvy na základe predloženého Protokolu o plnení zmluvy, zo dňa 31. 3. 2023:

Podľa protokolu celková suma preinvestovaných finančných prostriedkov do roku 2019 predstavovala 31 989,38 €, t. j. 30,7 % z celkovej zmluvnej investície.

Po roku 2019 bola realizovaná investícia vo výške 20 587,30 €, ktorá bola podľa protokolu dokladovaná predložením účtovných dokladov, fotodokumentácie, ako aj kontrolou na mieste. Spolu tak mali schválené investície počas 10 rokov prenájmu dosiahnuť výšku 52 576,68 €, čo predstavuje plnenie 52,5 % z dohodnutej zmluvnej investície.

K protokolu boli priložené faktúry od firmy Ferakon, Matušovický rad 13, 03861 Vrútky:
FA 21030 zo dňa 21.6.2021 na terénne úpravy a izolácia pódia, položkovite – 5 000,- €
FA 22033 zo dňa 25.5.2022 oprava pódia amfiteátra, bez položiek, vo výške 15 587,30 €.

K faktúram boli dodatočne priložené bankové výpisy nájomcu o skutočnom finančnom plnení, faktúry boli označené - autorizované doložkou základnej finančnej kontroly. Bez vykonania základnej finančnej kontroly by nebolo možné v zmysle zákona o finančnej kontrole a audite ďalej finančnú operáciu uskutočniť – teda započítať ako investíciu.

K protokolu o plnení zmluvy bola priložená tabuľka s popisom prác, množstvom, cenou za jednotku a celkovou cenou vynaloženou nájomcom za jednotlivé roky 2013, 2014, 2015, 2018, 2022 pri rekonštrukčných prácach amfiteátra.

Pri protokole sa nachádza aj popis prác, ktorý bol doručený emailom dňa 12.12.2022 (zaevidovaný v podacom denníku **19.4.2023**) realizovaný v jednotlivých rokoch 2019, 2020, 2021, 2022 vo výške 29 776,64 €.

Záver kontroly:

Kontrolou dodržiavania podmienok ustanovených v Nájomnej zmluve č.290/2013, v znení Dodatku č. 1 boli zistené nasledovné skutočnosti:

Do roku 2019:

1. Nájomca nepredkladal v stanovenom rozsahu a termíne návrhy na realizáciu stavebných prác v danom roku, resp. ich nepredkladal vôbec podľa podmienok ustanovených v zmluve.
2. Zo strany nájomcu neboli dodržané povinnosti riadne a včas vyúčtovať finančné prostriedky, ktoré mali byť započítané ako investícia do majetku mesta.
3. Ku faktúram, predkladaných do roku 2019, ktoré mali osvedčovať preinvestované finančné prostriedky, neboli priložené výpisy z účtu nájomcu, preukazujúce skutočné finančné plnenie zo strany nájomcu voči dodávateľským subjektom. Z uvedeného dôvodu boli tieto účtovné doklady z hľadiska kontroly nepreukazné.

K porušeniu zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite v platnom znení došlo zo strany zodpovedných zamestnancov pri uplatňovaní základnej finančnej kontroly (§6, ods.4, písmena d), ktorá sa pri odsúhlasovaní vyúčtovania preinvestovaných finančných prostriedkov - neuplatňovala vôbec.

Porušenie registratúrneho poriadku bolo preukázané pri prijímaní a archivovaní jednotlivých účtovných dokladov, ktoré sú podľa registratúrneho poriadku registratúrnymi záznamami a musia byť súčasťou registratúrneho spisu.

Po vykonanej kontrole hlavným kontrolórom v roku 2019 nebolo zistené súčasnou kontrolou ďalšie porušovanie zmluvných podmienok zo strany nájomcu. Potrebné je však venovať náležitú pozornosť vyplývajúcu z Dodatku č. 1 k Nájomnej zmluve č. 219/2013, ktorý zmenil v pôvodnej zmluve čl. IV, bod b4 a čl. IV bod b7) tým spôsobom, že nájomca od uvedeného nadobudnutia účinnosti Dodatku č. 1 nie je povinný predkladať kópiu účtovných dokladov o vynaložených a odsúhlasených nákladoch na ekonomické oddelenie MsÚ. Podľa uvedeného Dodatku č. 1 je nájomca povinný predložiť mestu v lehote do 15. 12. príslušného roka zoznam realizovaných prác v danom roku, ako aj ich písomné vyúčtovanie vrátane materiálnych nákladov. Uvedené vyúčtovanie podľa Dodatku č. 1 má byť prekontrolované za súčinnosti nájomcu a odsúhlasené Mestom poverenou odborne spôsobilou osobou a potvrdené písomným protokolom podpísanými oboma zmluvnými stranami.

Z uvedeného vyplýva že nájomca nemá žiadnu povinnosť predkladať aj účtovné doklady, len povinnosť predložiť písomné vyúčtovanie, ktoré sa príslušnými zamestnancami odsúhlasia na mieste prenajatého areálu .

Odporúčam v rámci platnej organizačnej štruktúry MsÚ v Banskej Štiavnici celú agendu prenajatých budov a ostatných nehnuteľností kumulovať na oddelení správy majetku, ktoré má v popise hlavných činností spravovanie majetku mesta, a tým zabezpečiť jeho komplexnú starostlivosť.

Kontrolovaný subjekt - Mesto Banská Štiavnica mohol uplatniť námietky voči kontrolným zisteniam uvedených v Návrhu správy v lehote do 21. 3. 2025.

Námietky zo strany kontrolovaného subjektu neboli podané.

Správu vypracoval dňa 31. 03. 2025

Ing. Marian Láslo
hlavný kontrolór mesta

Návrh správy prevzal:
elektronicky - emailom
Ing. Rastislav Marko,
odoslané 18. 3. 2025

Mgr. Henrieta Godová
poverená zastupovaním prednostky MsÚ