****

**Materiál predkladaný na zasadnutie**

**Mestského zastupiteľstva v Spišskej Belej**

**dňa 11. decembra 2024**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov materiálu:** | Správa o vykonaných kontrolách: * stavu, evidencie a vymáhania nájomného, záväzkov a pohľadávok v kapitole byty a nebytové priestory k 30. 9. 2024
* vykonávania základnej finančnej kontroly na objednávkach mesta k 14. 10. 2024
 |
| **Obsah materiálu:**  | 1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Správy z vykonaných kontrol
 |
| **Návrh na uznesenie:**  | **Uznesenie č. ........./2024**Mestské zastupiteľstvo v  Spišskej Belej berie na vedomie správu o výsledku kontrol |
| **Stanovisko komisie:**  | - |
| **Spracovateľ materiálu:**  | Ing. Tomalová – hlavná kontrolórka |
| **Materiál predkladá:**  | Ing. Tomalová – hlavná kontrolórka |
| **K bodu programu:**  | 19. |
| **Počet strán:** | 4 |
| **Prílohy:** | Správa |
| **Dôvodová správa:** |  V zmysle ustanovenia § 18f ods. 1 písm. d), zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, je úlohou hlavného kontrolóra predložiť správu o výsledkoch kontroly priamo mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí.  Kontrola bola vykonaná na základe schváleného plánu kontrolnej činnosti a zákona. Dokumentácia z ukončených kontrol je k dispozícií u hlavnej kontrolórky pre potreby poslancov mestského zastupiteľstva. |
| **Meno, priezvisko, funkcia  a podpis predkladateľa:** | Ing. Slávka Tomalová – hlavná kontrolórka mesta Spišská Belá ....................................... |

**Správa z vykonanej kontroly, ktorej cieľom bolo:**

* **preveriť stav, evidenciu a vymáhanie nájomného, záväzkov a pohľadávok v kapitole byty a nebytové priestory k 30. 9. 2024**

Pri kontrole boli preverené: zmluvy o nájmoch, prípadné dodatky, evidencia nedoplatkov Korwin a RENT za byty a nebytové priestory, výzvy na zaplatenie nedoplatkov, splátkové kalendáre a iné súvisiace doklady.

 **Výsledok kontroly:**

NEBYTOVÉ PRIESTORY

 Mesto Spišská Belá prenajíma nebytové priestory 26 subjektom.

 Celkové nájomné za nebytové priestory podľa platných nájomných zmlúv bolo za rok 2024 predpísané vo výške  98 260,93 eur, pre porovnanie – za rok 2023 to bolo 93 010,08 eur. Platobná disciplína nájomcov nebytových priestorov je dobrá, upomienky sú zasielané po ročnej inventúre. K 31.12.2023 bol celkový dlh 9 266,57 eur: 2 podnikateľské subjekty mali vyšší dlh – 1 447,90 € a 7 353,40 €. Po písomnom a telefonickom upomenutí došlo k úhrade dlžnej sumy, v 6 ďalších prípadoch išlo o malé rozdiely, ktoré vznikli nepozornosťou, alebo zaokrúhľovaním.

 Momentálne je v účtovníctve pohľadávka na nájomnom nebytových priestorov 24 798,91 eur. Nejde o dlh, ale o zatiaľ neuhradený predpis do konca roka 2024. Niektorí nájomcovia uhrádzajú nájomné na mesačnej báze, niektorí štvrťročne, podľa uzatvorených zmlúv s mestom.

BYTY

Mesto Spišská Belá má  210 nájomných bytov, z toho prenajíma 208 a 2 sú neprenajaté:

* 1 byt na Hviezdoslavovej 1, ktorý je v zlom technickom stave a jeho užívanie by bolo nebezpečné – neprebiehajú opravy,
* 1 byt na Slnečnej 13, zámer je postupne presťahovať všetkých nájomcov z tejto lokácie, keďže bytový dom je v zlom technickom stave. 1 nájomca zo Slnečnej 13 bol presťahovaný na Slnečnú 72, byt bol odpojený od prívodu vody aj elektriny

Jeden byt na Hviezdoslavovej 1 má nevyhovujúce rozvody elektrickej energie. Byt je prenajatý, v užívaní. Rozvody el. energie sa budú opravovať ešte toho roku.

 Za rok 2024 bolo predpísané nájomné (spolu so zálohovými platbami na energie) v celkovej výške 375 273,40 eur, pre porovnanie za rok 2023 to bolo 301 142,13 eur. K 30. 9. 2024 bolo splatné nájomné spolu so zálohovými platbami na energie vo výške 226 161,46 eur.

Nedoplatky:

 Nedoplatky z nájomného s dobou splatnosti k 30. 9. 2024 sú  vo výške 10 078,40 eur, k tomu mesto eviduje nedoplatky dlhodobých neplatičov, ktorí už mestských bytoch nebývajú a nedoplatky sú z rôznych dôvodov nevymožiteľné.

Porovnanie:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| nedoplatky | 2023 | 2024 |
| Dlhodobí neplatiči |  13 386,41 eur | 13 386,41 eur |
| 30. 9.  |  8 794,60 eur | 10 078,40 eur |
| 31. 12 |  8 932,73 eur |  |

V medziročnom porovnaní sa dlh na nájomnom zvýšil. Vplyv na to majú 2 faktory:

* Na základe upomínania sa najskôr uhrádza najstarší dlh a postupuje sa časovo k najaktuálnejšiemu dlhu
* Od 1.7.2024 sa zvýšilo nájomné, z toho dôvodu došlo u „notorických“ neplatičov ku kumulovaniu vyšších súm dlhu na nájomnom a zároveň sa objavili aj noví neplatiči

Vymáhanie:

 Evidovaný dlh na nájomnom vo výške 10 078,40 eur vykazujú nájomníci, ktorí v mestských bytoch aktuálne bývajú, ale i tí, ktorí dostali výpoveď a mestské nájomné byty opustili. Z toho najvyššia pohľadávka je vo výške 1 266,01 eur (dlžník už nebýva v byte, pohľadávka je nevymožiteľná, keďže dlžník nepracuje a momentálne nevieme zistiť ani adresu na ktorej sa zdržiava), 1 140,19 eur dlží nájomca, ktorý na základe upomínania už časť dlhu (640,19 eur) uhradil v mesiaci 11/2024, ďalšie dve pohľadávky sú v rozmedzí 500,00 - 1 000,00 eur, ostatní   dlžníci majú dlh do 500,00 eur.

 Mesto zaslalo 1 neplatičovi v roku 2024 výpoveď z nájmu. Keďže nájomca pred uplynutím lehoty dlh uhradil, výpoveď mesto vzalo späť.

 Na mesačnej báze mesto zasiela neplatičom výzvy na zaplatenie dlžnej sumy, osobne sa nimi komunikuje, pokračuje sa v zasielaní upomienok prostredníctvom poštovej služby SIPO. Do 30. 9. 2024 bolo na základe upomienok vymožených 6 736,62 eur (uhradili sa tak väčšinou pohľadávky s dobou splatnosti do 31. 12. 2023).

 1. a posledná výzva na úhradu dlhu na nájomnom bola zaslaná v roku 2024 poštou 68-krát, 5 neplatiči boli predvolaní osobne sa dostaviť na MsÚ z dôvodu neplatenia nájomného. Pri osobnom stretnutí je prítomný aj zamestnanec odboru sociálnych vecí.

V prípade dlhodobých neplatičov mesto pristúpilo k predžalobným výzvam. Niektorí dlh uhradili, niektorí uzavreli s mestom dohodu o uznaní a splatení dlhu. Jeden nájomca nedodržiava ani ústne ani písomne dohody, ak dlh neuhradí do konca roka 2024, mesto podá na neho žalobu a požiada súd o platobný rozkaz na zrážky zo mzdy.

 Ďalej bolo preverené zverejňovanie zmlúv o nájme bytov a nebytových priestorov na centrálnom registri zmlúv v mesiacoch júl – august 2024.

Zistené nedostatky:

1. Mesto pri zverejňovaní zmlúv o nájme bytov porušilo ustanovenie § 5a ods. 7 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov – povinná osoba zašle bezodkladne úradu vlády SR zmluvu na zverejnenie. Zmluvy boli zverejňované oneskorene, z kontrolovaných zverejnených zmlúv od 1. 7. do 30. 8. 2024 bol zistený jeden nedostatok:

Podľa ustanovenia § 47a ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov – ak sa do troch mesiacov od uzatvorenia zmluvy zmluva nezverejnila, platí, že k uzatvoreniu zmluvy nedošlo. Z toho vyplýva, že nájomníci bývajú v mestských bytoch a mesto vyberá nájomné bez zmluvného podkladu.

Podľa vysvetlenia mesta, bol nájomca dlhodobo PN, telefonicky komunikoval, zmluva bola podpísaná dodatočne, následne zverejnená.

2. Napriek miernemu zlepšeniu stavu – jednotlivé nedoplatky sú zabezpečované tým, že dlžníci podpisujú dohodu o uznaní dlhu, je potrebné naďalej intenzívne pracovať na úplnom znížení dlhov.

3. V mestských nájomných bytoch majú so súhlasom mesta sídlo 3 podnikateľské subjekty – s. r. o. (nájomcami bytov sú občania, konatelia týchto spoločností). Na základe vyjadrenia Ministerstva dopravy, odboru ekonomiky, takýmto konaním došlo k porušeniu podmienok, za ktorých bola dotácia na rozvoj bývania poskytnutá a porušeniu zákona č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov. Tento nedostatok som v predstihu komunikovala s vedením mesta, zatiaľ neboli prijaté opatrenia na odstránenie nedostatku.

4. V bytovom dome na ulici Štefánikova 18 sú okrem mesta aj ďalší vlastníci bytov. Z toho dôvodu je mesto povinné upraviť správu domu v zmysle ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov – spoločenstvom vlastníkov bytov alebo správcom.

* **Kontrola vykonávania základnej finančnej kontroly na objednávkach mesta k 14. 10. 2024**

 Kontrolou bolo preverené, či všetky vystavené objednávky zo strany mesta k určenému termínu mali vykonanú základnú finančnú kontrolu, to znamená, že finančnou kontrolou bol overený súlad každej finančnej operácie, alebo jej časti. s rozpočtom mesta. Kontrola bola vykonaná výberovým spôsobom – objednávky vystavené v septembri až do 14. 10. 2024. Vzhľadom na aktuálne krátenie podielových daní pre samosprávu v kontrolovanom období a personálne zmeny na mestskom úrade, som preverila, či mesto má rozpočtované financie a reálne disponuje s financiami, ktorými bude kryť plnenie z týchto objednávok. K dátumu 14. 10. 2024 som nezistila nedostatky vo vykonávaní základnej finančnej kontroly na vystavených objednávkach. Zároveň som odporúčala primátorovi mesta, aby sa prijal postup na efektívne vykonávanie finančnej kontroly, vzhľadom na externé umiestnenie pracovísk jednotlivých zodpovedných zamestnancov, aby bolo zabezpečené reálne overenie súladu s rozpočtom a finančným krytím jednotlivých operácií, až potom zadávanie objednávok.