

Správa z vykonanej následnej finančnej kontroly

V súlade s plánom kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky na I. polrok 2011, ktorý bol schválený uznesením MsZ bola vykonaná **následná finančná kontrola príjmov z nájomných zmlúv a následného čerpania finančných prostriedkov investovaných do nehnuteľného majetku mesta Sereď**, ktorý bol zverený „zmluvami o zverení majetku správy“ Domu Kultúry.

Cieľ kontroly:

- hospodárne, účelné a efektívne nakladanie s verejnými finančnými prostriedkami / nájomné zmluvy, krátkodobé nájmy, inak využívaný majetok/ v rokoch 2003-2010:
- príjem do rozpočtu rozpočtovej organizácie Domu Kultúry z prenajímania týchto nehnuteľností,
- náklady vynaložené Domom kultúry na opravu a údržbu do zvereného majetku /v zmysle § 7 ods. 2 „**Orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať**“/ počas revidovaného obdobia,
- predpokladané náklady, ktoré je potrebné investovať do nehnuteľností v nasledujúcich rokoch.

Kontrolovaný subjekt: Dom Kultúry – rozpočtová organizácia Mesta Sereď

Kontrolný orgán: Mgr. Zuzana Horváthová, hlavná kontrolórka

Kontrolované obdobie: 2003-2010

kontrola vykonaná v čase od: 01.06.2011 – 07.07.2011

Použité právne normy a predpisy:

Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení

Zákon č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí

Zákon č. 502/2001 Z. Z o finančnej kontrole a vnútornom audite

Zákon č. 431/2002 o účtovníctve

Uznesenia MsZ zastupiteľstva

VZN č. 1/2006 o hospodárení a nakladaní s majetkom Mesta Sereď

Zákon č. 582/2004 Z.z – o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v zn. nesk.pred.

Zákon č. 523/2004 Z.z. – o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení nesk. pred

Zákon č. 555/2005 Z.z. – o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov

VZN č. 1/2006 § 5

Hospodárenie s majetkom mesta

(1) Orgány mesta a právnické osoby založené alebo zriadené mestom sú povinné hospodáriť s majetkom mesta a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol mestu zverený na základe osobitných predpisov v prospech rozvoja mesta a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.

(2) Orgány mesta a právnické osoby založené alebo zriadené mestom sú povinné majetok mesta **zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať**. Sú povinné najmä:

- a) udržiavať a užívať majetok,
- b) chrániť majetok pred poškodením, **zničením**, stratou alebo zneužitím,
- c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,
- d) viesť majetok v účtovníctve podľa osobitného predpisu,
- e) poistiť zverený majetok,
- f) zabezpečovať pravidelnú inventarizáciu,
- g) vykonávať vyradovanie a likvidáciu neupotrebitel'ného hnutel'ného majetku a viesť jeho evidenciu,

h) uplatňovať zodpovednosť za škody spôsobené na zverenom majetku,
ch) zastupovať mesto v sporoch a konaniach týkajúcich sa zverného majetku
a majetkových práv.

Na základe vykonanej kontroly bolo zistené:

1. Zverenie majetku mesta Sered' do správy Domu kultúry:

Dňa 01.10.1999 bola nehnuteľnosť **budova Mestského kultúrneho strediska NOVA č. 795, postavená na parcele č. 3835/1** zastavaná plocha o výmere 2672 m² vo výlučnom vlastníctve Mesta Sered' /odovzdávajúci/ zverená „Zmluvou o zverení majetku do Správy“ Domu Kultúry /Preberajúceho/.

Do katastra nehnuteľností bol výkon správy zapísaný pod pol. vz. 31/2000 do LV č. 4284 k. ú. Sered'.

Preberajúci sa zmluvou zaviazal majetok spravovať v súlade so Zásadami hospodárenia a VZPP.

Dňa 22.05.2006 bola podpísaná Zmluva o zverení majetku do správy medzi Mestom Sered' a Domom kultúry, predmetom ktorej bola budova Domu kultúry s. č. 118, postavená na parcele č. 3049, 3050. Do katastra nehnuteľností bola Zmluva zapísaná pod pvz. č. 698/2006 do LV č. 4248 k.ú. Sered'. Budova súp. č. 118 a parc. č. 3050 – vo výlučnom vlastníctve Mesta Sered'. Na parc. č. 3049, ktorá nebola predmetom Zmluvy o zverení do správy je Mesto Sered' podielovým spoluvlastníkom v 1/2-vici.

Zápisom Zmlúv o zverení majetku oboch nehnuteľností sa nehnuteľnosti vyčlenili z LV č. 591 do LV 4248.

Kontrolné zistenie č. 1

Kontrolovaný subjekt vo všetkých nájomných zmluvách podpísaných po zápise Zmluvy o prevode majetku do katastra nehnuteľností ako i dodatkoch k nájomným zmluvám uzatvorených pred zverením majetku do správy **identifikuje nehnuteľnosti na nesprávnom LV č. 591 na ktorom sa predmet zmluvy nenachádza.**

Nehnuteľnosti sú v právnom stave evidované na LV č. 4284 k.ú. Sered'.

Kontrolné zistenie č. 2

Kontrolovaný subjekt vo všetkých nájomných zmluvách v časti „Prenajímateľ“, nesprávne uvádza súpisné číslo. Rozhodnutím Mesta Sered' evidované pod číslom 936/92 bolo domu kultúry pridelené súpisné číslo 118. **Kontrolovaný subjekt uvádza na všetkých nájomných zmluvách ako i dodatkoch súpisné číslo 1.**

Kontrolné zistenie č. 3

Dom kultúry leží na parc. č. 3049 - zast. pl. a nádvoria o výmere 2161 m², parc. č. 3050 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 2218m². Zmluvou bola zverená do správy iba parcela č. 3050, ktorej výlučným vlastníkom je Mesto Sered'. **Parc. č. 3049 nebola predmetom Zmluvy o zverení majetku do správy.**

Uznesením MsZ č. 92/2004 bolo schválené rozšírenie predmetu činnosti Domu kultúry o:

- prenájom športovísk a športového náradia
- organizovanie kondičných cvičení a športových stretnutí mládeže a dospelých.

Na základe toho bola **protokolom o odovzdaní majetku odovzdaná do užívania Domu kultúry Športová hala ŠPORT-RELAX CENTRUM súp.č. 4340** postavená na parc. č. 3127/40, ktorú kultúrny dom využíval a príjem z prenájmu relaxačného centra bol súčasťou rozpočtu Domu kultúry.

Dňa 05.05.2006 bol podpísaný medzi Mestom Sered' a kontrolovaným subjektom Protokol o odovzdaní majetku späť Mestu Sered'. Od 05.05.2006 príjem na základe nájomnej zmluvy je príjmom rozpočtu Mesta Sered'.

2. Energetický certifikát

V zmysle ods.2 § 5 zákona č. 555/2005 Z.z – o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov je energetická certifikácia povinná

- a) *Pre predaji budovy*
- b) *Pri prenájme budovy*
- c) *Pri dokončení novej budovy alebo významnej obnovy existujúcej budovy; inak je dobrovoľná*

Kontrolné zistenie:

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt nemá vypracovaný energetický certifikát v zmysle vyššie uvedeného. V zmysle § 12 ods. 1 písm. a) citovaného zákona sa priestupku dopustí vlastník budovy tým, že neobstará energetický certifikát, hoci je na to podľa tohto zákona povinný.

3. Nájomné zmluvy, príjem z nájmu /dlhodobý, krátkodobý/ Domu Kultúry

Kontrolovaný subjekt nehnuteľnosti zverené do správy okrem ich využívania na činnosti, ktoré sú v zriaďovacej listine /zabezpečovanie kultúrnych podujatí, celoročné prevádzkovanie kina, múzea atď/ prenajíma podnikateľským subjektom a fyzickým osobám na výkon svojej podnikateľskej a inej činnosti, či už krátkodobým alebo dlhodobým prenájomom.

Budova Domu Kultúry súp.č. 118 vrátane knižnice a budovy Šport-Relax súp.č.4340.

Kontrolovaný subjekt uzatvoril počas revidovaného obdobia v priestoroch budovy Domu kultúry od 10 – 12 dlhodobých nájomných zmlúv ročne a niekoľko desiatok krátkodobých nájomných zmlúv ročne. Príjem z nájmov za revidované obdobie bez energií od nájomcov predstavuje:

r. 2003 – 17 646,02 €

r. 2004 – 43 548,40 €

r. 2005 – 46 001,23 €

r. 2006 – 45 616,58 €

r. 2007 – 38 324,54 €

r. 2008 – 45 006,14 €

r. 2009 – 47 055,12 €

r. 2010 – 49 518,47 €

Spolu za revidované obdobie nájomné predstavuje celkom 332 716,50 € /10.023.417.- Sk/

Vykonanou kontrolou nájomných zmlúv boli zistené nedostatky, ktoré sú popísané v bode 1 tejto kontroly ako kontrolné zistenie č. 1 a 2.

Budova kultúrneho Mestského kultúrneho strediska NOVA.

Kontrolovaný subjekt uzatvoril počas revidovaného obdobia v priestoroch Mestského kultúrneho strediska od 22 – 25 dlhodobých nájomných zmlúv ročne. Krátkodobé nájmy uzatvára kontrolovaný subjekt spravidla na príležitostné trhy. Príjem z nájmu za revidované obdobie predstavuje:

r. 2003 – 94 484,13 €

r. 2004 – 78 805,95 €

r. 2005 – 73 426,21 €

r. 2006 – 76 289,75 €

r. 2007 – 73 976,93 €

r. 2008 – 76 355,64 €

r. 2009 – 75 446,69 €

r. 2010 – 76 068,41 €

Spolu za revidované obdobie nájomné predstavuje celkom 624 853,71 € /18.824.342.- Sk/

Vykonanou kontrolou nájomných zmlúv boli zistené nedostatky, ktoré sú popísané v bode 1 tejto kontroly ako kontrolné zistenie č. 1 a 2.

Na základe vykonaj kontroly bolo zistené, že kontrolovaný subjekt z prenájmu nehnuteľností počas revidovaného obdobia získal do rozpočtu celkom **957.570,24 € /28.847.764.- Sk/**.

Výška nájomného vrátane energií uhradených nájomcami predstavuje celkom za revidované obdobie celkom 1.341.393.- € /39. 807.925.- Sk/

4. Opravy a údržba /bežné výdavky/, technické zhodnotenie/kapitálové výdavky/.

Kontrolovaný subjekt je povinný hospodáriť s majetkom mesta ktorý bol mestu zverený na základe osobitných predpisov v prospech rozvoja mesta a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia, je povinný majetok mesta **zveľad'ovať**, chrániť a **zhodnocovať** v zmysle platných právnych predpisov.

Opravy a údržba

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt počas revidovaného obdobia vynaložil na opravy a údržbu zverených budov finančné prostriedky nasledovne:

rok	Dom Kultúry	knižnica	múzeum	Šport-Relax	Kino Nova	Opravy a údržba celkom	Opravy a údržba Budov
2003						12726,51	9152,29
2004	7895,84		1493,72	4505,84	2577,24	22468,80	16472
2005	1953,10		5902,64	175,60	8533,64	18533,50	16564,96
2006	6532,86	55,30	2200,82		28373,10	54856,47	37162,08
2007	3564,70				25242,38	33032,16	28707,50
2008	2811,42				174,50	9859,22	2985,92
2009	1044,22	92			1606,27	9974,77	2742,54
2010	673,94				3087,28	11792,29	3761,22
Spolu:	24476,08	147,30	9597,18	4681,44	69777,41	173243,72	117548,71

Vykonanou kontrolou bolo zistené:

- Kontrolovaný subjekt na opravy a údržbu budov za revidované obdobie vynaložil finančné prostriedky vo výške **18,5%**, z príjmov získaných z prenájmu budov z pohľadu príjmov **bez energií od nájomcov**.

Pri porovnaní príjmu z nájmu vrátane energií od nájomcov **finančné prostriedky na opravu a údržbu predstavujú 0,9 %** z príjmov získaných z prenájmu budov.

Finančné prostriedky vynakladané na opravu a údržbu prenajímaných nehnuteľností, by spravidla mali predstavovať 40% z príjmu dosiahnutého z nájmu týchto nehnuteľností.

Kontrolné zistenie:

Kontrolovaný subjekt nedostatočne zabezpečuje opravu a údržbu spravovaných nehnuteľností. Opravy a údržba sa vykonávajú pri havarijných stavoch a nie priebežne, aby sa havarijným stavom predišlo.

Technické zhodnotenie

Rekonštrukcia - technické zhodnotenie budov bola vykonaná nasledovne:

V roku 2009 vo výške 71.228,40 € - rekonštrukcia WC – Budova Domu kultúry. Rekonštrukciu zabezpečovalo a financovalo Mesto Sered'. Kontrolovaný subjekt zaradil technické zhodnotenie budovy do odpisového plánu a v súlade so zákonom o účtovníctve vykonáva odpisovanie.

V roku 2010 vo výške 4512,72 € rekonštrukcia WC – Budova Mestského kultúrneho strediska Nova. Rekonštrukciu zabezpečoval a financoval kontrolovaný subjekt. Kontrolovaný subjekt zaradil technické zhodnotenie budovy do odpisového plánu a v súlade so zákonom o účtovníctve vykonáva odpisovanie.

5. Finančné prostriedky vynaložené na vybrané položky:

Energie /Elektrika, plyn - teplá voda/ a ostatné služby /kom. odpad, vodné – stočné, /.

Vykonanou kontrolou bolo zistené že na energie kontrolovaný subjekt vynaložil počas revidovaného obdobia celkom 888.255,11 € /26.759.573.- Sk/. Na elektrickú energiu 235.144,84 € /7.083.973.-Sk/, na teplo 653.110,27 € /19.675.600.- Sk/. Na vodné, stočné a komunálny odpad bolo celkom vynaložené za revidované obdobie 96.650,98 € /2.911.707.- Sk/.

*Kontrolovaný subjekt za revidované obdobie vynaložil na vybrané položky finančné prostriedky celkom vo výške **984.906,09 € /29.671.280 Sk/.***

Kontrolné zistenie:

Náklady na vybrané položky /energie + ostatné služby, predstavujú 74% príjmov z prenajímania nehnuteľností.

Odporúčam:

1/ zabezpečiť vypracovanie energetických certifikátov v zmysle vyššie uvedeného kontrolného zistenie

6. Použitie transferu Mesta Sered'

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že za revidované obdobie kontrolovaný subjekt vykazoval príjmy z rozpočtu mesta – klasifikované ako transfery v celkovej výške 1.492.666.- € /44.968.077.- Sk/.

Kontrolovaný subjekt za revidované obdobie vynaložil na mzdy a odvody celkom 1.295.893.- € /39.040.099.- Sk/ čo predstavuje 86,82% z poskytnutého transferu.

*Z vyššie uvedeného vyplýva, že na hlavnú činnosť Domu Kultúry v súlade so zriaďovacou zostáva z transferu mesta **13,18%** .*

Na záver vykonanej kontroly konštatujem, že kontrolovaný subjekt z dôvodu vysokých prevádzkových nákladov nevynakladá dostatok fin. prostriedkov na opravy a údržbu zvereného majetku a nemá dostatok fin. prostriedkov na vlastnú kultúrnu činnosť.

Na základe vyššie uvedeného odporúčam odpredaj časti nehnuteľného majetku Mestského kultúrneho strediska KINA NOVA, ktoré slúži ako obchodné centrum. Zisk z predaja použiť na zníženie energetických nákladov zostávajúcich nehnuteľností kontrolovaného subjektu. Opatrenia na odstránenie nežiaduceho stavu prijaté riaditeľom DK tvoria prílohu č. 1 tejto správy.

Správa o výsledku kontroly bola ukončená dňa 07.07.2011 a riaditeľovi Domu kultúry odovzdaná dňa 08.07.2011

V Seredi: 07.07.2011

*Mgr. Zuzana Horváthová
Hlavná kontrolórka mesta*

Prijatie opatrení ku kontrolným zisteniam uvedených pod jednotlivými bodmi
Správy o výsledku kontroly zo dňa 07.07.2011.

Bod 1.

Ku kontrolnému zisteniu č.1, 2.

V nájomných zmluvách a ich dodatkoch uvádzať súpisné číslo a číslo listu vlastníctva podľa aktuálneho stavu zapísaného do KN – Správa katastra Galanta.

Zodpovedný: Mgr. František Čavojský
Termín: ihneď

Bod 2.

Vypracovať energetický certifikát v zmysle zákona č. 555/2005 Z.z.

Zodpovedný: Mgr. František Čavojský
Termín: 31.12.2011

Bod 4.

Problematiku nedostatočnej opravy a údržba riešiť pri schvaľovaní návrhu rozpočtu Domu Kultúry na rok 2012 a to konkrétne: Navýšením položky oprava a údržba z doterajších 2000.- €/rok, minimálne na 6000 €/rok.

Zodpovedný: Mgr. František Čavojský
Termín: 30.11.2011

Vypracoval:
Mgr. František Čavojský
Riaditeľ Domu kultúry

V Sereďi: 22.07.2011