

Správa z Kontroly Nájomnej zmluvy č. 13/2009 a jej dodatkov

Na základe podnetu od poslancov mestského zastupiteľstva mesta Nová Baňa vykonala hlavná kontrolórka mesta Nová Baňa

kontrolu Nájomnej zmluvy č. 13/2009 zo dňa 21. 12. 2009 v zmysle uzatvorených Dodatkov.

Cieľ kontroly:

- overiť súlad Nájomnej zmluvy č. 13/2009 zo dňa 21. 12. 2009 v zmysle uzatvorených Dodatkov so súvisiacimi právnymi predpismi.

Výsledok kontroly

Dňa 21. 12. 2009 bola uzatvorená Nájomná zmluva č. 13/2009 medzi Mestom Nová Baňa v zastúpení Mgr. Anna Miháliková, primátorka mesta a Mestskými lesmi spol. s r.o., v zastúpení Bc. Stanislav Maruška, konateľ spoločnosti.

Uvedená Nájomná zmluva pozostávala z 15 článkov. V článku č. 1 bol vymenovaný predmet nájmu. V článku č. 2 bola určená doba nájmu, a to nasledovne: *Nehnutel'nosti uvedené v článku 1 tejto zmluvy prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu na dobu určitú od 21. 12. 2009 do 31. 12. 2017. Nájomné lesných pozemkov môže skončiť:*

- uplynutím doby nájmu
- dohodou zmluvných strán
- výpoveďou v 1-ročnej výpovednej lehote a to 1. októbri bežného roka

Pri objektoch môže nájom skončiť:

- uplynutím doby nájmu
- dohodou zmluvných strán
- pred uplynutím doby nájmu, môže nájom skončiť výpoveďou z dôvodov uvedených v zákone č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

Prenajímateľ môže predmet nájmu vypovedať, alebo sa dohodnúť na o skončení nájmu v bodoch 1,2,3,4,5,6 jednotlivo.

V článku 3 bola určená výška a splatnosť nájomného, kde bolo dohodnuté ročné nájomné vo výške 76 346,- EUR a splatné v štvrtročných splátkach.

V článku 15 – Záverečné ustanovenia bolo dohodnuté, že podmienky dohodnuté v tejto zmluve je možné meniť len na základe vzájomného odsúhlaseného písomného dodatku. Ostatné vzťahy touto zmluvou neupravené sa budú riadiť ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

V priebehu rokov 2011 až 2017 bolo vyhotovených 9 dodatkov k uvedenej nájomnej zmluve.

Dodatok č. 1 zo dňa 25. 01. 2011, kde bolo dohodnuté, že sa do čl. 8 nájomnej zmluvy vkladá nový odsek, ktorý znie nasledovne:

Nájomca bude náklady za dodávku elektrickej energie za prenajaté nehnuteľnosti uvedené v článku 1. nájomnej zmluvy vedené Správou katastra Žarnovica na LV č. 2277 a 3853 k.ú. Nová Baňa uhrádzať Stredoslovenskej energetike, a.s. Žilina.

Dodatok č. 2 zo dňa 22. 03. 2011, kde sa týmto dodatkom upravil Čl. 1 – Predmet nájmu nasledovne:

Predmet nájmu sa dňom 1.1.2011 znižuje o nehnuteľnosti – pozemky uvedené pod bodom 4/. V čl. 3 sa upravuje dňom 1.1.2011 ročné nájomné určené dohodou zmluvných strán na 1,00 euro ročne. Ročné nájomné je splatné k 30.06. príslušného roka.

Dodatok č. 3 zo dňa 19. 04. 2012, kde sa zmenili identifikačné údaje Mestských lesov spol. s r.o., upravil sa predmet nájmu v článku 1 pôvodnej zmluvy /znížili sa a zvýšili jednotlivé nehnuteľnosti/, zmenila sa výška nájomného na 180 346,- EUR na rok 2012 a splatnosť nájomného v troch splátkach.

Výšku nájomného od 01.01.2013 si zmluvné strany dohodnú najneskôr do 31.03.2013.

Dodatok č. 4 zo dňa 18. 12. 2012 upravil výšku nájomného od 19.12.2012 do 31.12.2012 po vzájomnej dohode zmluvných strán o sumu 30 000,- EUR. Nájomné bolo splatné do 25. 12. 2012.

Dodatok č. 5 zo dňa 28. 03. 2013 upravil v článku 3 výšku a splatnosť nájomného, kde ročné nájomné od 01. 01. 2013 bolo určené dohodou zmluvných strán vo výške 180 346,- EUR. Splatné bolo v troch splátkach.

Zmenu výšky ročného nájomného si zmluvné strany môžu dohodnúť najneskôr do 31. marca bežného kalendárneho roka.

Dodatok č. 6 zo dňa 16. 01. 2014 upravil v článku 3 výšku a splatnosť nájomného, kde ročné nájomné od 01. 01. 2014 bolo určené dohodou zmluvných strán vo výške 145 000,- EUR. Nájomné bolo splatné v troch splátkach.

Zmenu výšky ročného nájomného si zmluvné strany môžu dohodnúť najneskôr do 31. marca bežného kalendárneho roka.

Dodatok č. 7 zo dňa 17. 12. 2014 upravil v článku 3 výšku a splatnosť nájomného za obdobie od 18. 12. 2014 do 31. 12. 2014 po vzájomnej dohode zmluvných strán o zvýšenú sumu 13 000,- EUR so splatnosťou do 25. 12. 2014.

Dodatok č. 8 zo dňa 25. 01. 2016 upravil v článku 3 výšku a splatnosť nájomného, kde ročné nájomné od 01. 01. 2016 bolo určené dohodou zmluvných strán vo výške 120 000,- EUR. Splatné bolo v troch splátkach.

Zmenu výšky ročného nájomného si zmluvné strany môžu dohodnúť najneskôr do 31. marca bežného kalendárneho roka.

Dodatok č. 9 zo dňa 18. 01. 2017 upravil v článku 3 výšku a splatnosť nájomného, kde ročné nájomné od 01. 01. 2017 bolo určené dohodou zmluvných strán vo výške 120 000,- EUR. Splatné bolo v troch splátkach.

Zmenu výšky ročného nájomného si zmluvné strany môžu dohodnúť najneskôr do 31. marca bežného kalendárneho roka.

Dodatok č. 10 zo dňa 03. 05. 2018 upravil články 2 a 3 pôvodnej zmluvy nasledovne:

Nehnuteľnosti uvedené v článku 1 Nájomnej zmluvy č. 13/2009 zo dňa 21. 12. 2009 dáva prenajímateľ do nájmu nájomcovi na dobu určitú od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018.

Výška a splatnosť nájomného sa mení nasledovne:

Ročné nájomné od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018 je určené dohodou zmluvných strán vo výške 20 000,- EUR.

Nájomné vo výške 20 000,- EUR je splatné do 20. 08. 2018.

Podľa uvedeného dodatku ostatné ustanovenia nájomnej zmluvy zostávajú nezmenené.

Tento dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpisu zmluvnými stranami a účinnosť od 01. 01. 2018.

Kontrolné zistenia

V zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej „Občiansky zákonník“), § 676 odsek 1 znie:

Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajíateľ nedohodne s nájomcom inak.

Na základe uvedeného paragrafového znenia Nájomná zmluva č. 13/2009 **bola ukončená k 31. 12. 2017**, tak ako v nej bolo pôvodne dojednané, že prenajíateľ dáva nájomcovi uvedené nehnuteľnosti v článku 1 do nájmu na dobu určitú od 21. 12. 2009 do 31. 12. 2017. V Dodatku č. 10 došlo síce k dohode medzi prenajíateľom a nájomcom o prenájme nehnuteľností na dobu určitú od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018, avšak Dodatok vstúpil do platnosti až dňa 03. 05. 2018, teda po skončení platnosti a účinnosti Nájomnej zmluvy. Pokiaľ sa prenajíateľ s nájomcom dohodli na opätovnom nájme nehnuteľností, Dodatok č. 10 mal byť uzatvorený do 31. 12. 2017.

Ak by sa Mesto Nová Baňa riadilo posledným Dodatkom č. 9 k nájomnej zmluve, v ňom bolo dojednané, že zmenu výšky ročného nájomného si zmluvné strany môžu dohodnúť **najneskôr do 31. marca bežného kalendárneho roka**. Taktiež v tejto časti nebola dodržaná doba uzavretia nových zmluvných podmienok medzi zmluvnými stranami, keďže Dodatok č. 10 bol **uzatvorený a teda vstúpil do platnosti dňa 03. 05. 2018**.

Občiansky zákonník v §676 odsek 2 uvádza:

Ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajíateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

V zmysle uvedeného paragrafového znenia je zrejmé, že ak sa uvedený nájom nepredĺžil v dohodnutej lehote, resp. neuzatvorila sa nová nájomná zmluva medzi Mestom Nová Baňa a Mestskými lesmi spol. s r.o., podľa Občianskeho zákonníka sa prenájom nehnuteľností uvedených v článku 1 pôvodnej zmluvy, obnovil za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Tzn., že výška nájmu sa nemala upraviť na 20 000,- EUR, ale mala zostať v pôvodnej výške. Podľa Nájomnej zmluvy č. 13/2009, resp. po poslednom Dodatku č. 9 bola vo výške 120 000,- EUR.

Okrem uvedených kontrolných zistení bol v Dodatku nesprávne dohodnutý dátum účinnosti zmluvy od 01. 01. 2018. V zmysle Občianskeho zákonníka, konkrétne §47a znie: *ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.*

Tzn., v prípade Dodatku č. 10 – malo byť určené, že zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy alebo dňom 04. 05. 2018.

Na základe uvedených skutočností konštatujem, že Dodatok č. 10 bol podpísaný v rozpore s ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

V zmysle zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov § 22 ods. 3h) môže kontrolovaný subjekt podať námietky k zisteným nedostatkom v lehote do 13. júna 2018.

Kontrolovaný subjekt podal vyjadrenie po stanovenej lehote, dňa 14. júna 2018. Do správy o kontrole prikladám kompletne znenie vyjadrenia:

Vyjadrenie k návrhu správy z Kontroly Nájomnej zmluvy č. 13/2009 a jej dodatkov kontrolovaným subjektom

Z uvedeného návrhu správy vyplýva niekoľko skutočností.

1. Za prvé porušenie zákona (ustanovenie občianskeho zákonníka § 48a)
2. Postup mesta bol v rozpore s ustanoveniami zmluvy (ako malo byť postupované, aby zmluva nebola porušená)

K bodu č. 1:

V rámci kontrolných zistení bolo zistené, že v Dodatku č. 10 Nájomnej zmluvy bol nesprávne uvedený dátum účinnosti zmluvy od 1.1.2018, ktorý mal byť v zmysle ust. § 48a Občianskeho zákonníka určený na deň 4.5.2018 alebo dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy. **Uvedeným kontrolným zistením sa stotožňujeme a na jeho vysvetlenie uvádzame, že sa jedná o formálnu chybu v písaní a počítaní, ktorá však nespôsobuje neplatnosť Dodatku č. 10, ale len samotného dotknutého ustanovenia Dodatku a teda platí ustanovenie Občianskeho zákonníka.**

K bodu č. 2:

V návrhu Správy z Kontroly sa ďalej konštatuje, že „*Ak by sa Mesto Nová Baňa riadilo posledným Dodatkom č. 9 v Nájomnej zmluve, v ňom bolo dojednané, že zmenu výšky ročného nájomného si zmluvné strany môžu dohodnúť najneskôr do 31. 3. bežného kalendárneho roka.*“ Dodatok č. 10 bol uzatvorený a teda vstúpil do platnosti dňa 3.5.2018.

Ďalej sa v návrhu správy uvádza, že v Občianskom zákonníku v §676 odsek 2 je stanovené:

Ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

Z uvedeného vyplýva, s čím sa aj stotožňujeme, že vzhľadom na to, že platnosť nájomnej zmluvy skončila uplynutím času 31.12.2017 jej platnosť sa automaticky obnovila za rovnakých podmienok na nasledujúci jeden kalendárny rok (to znamená obnovila sa pôvodná zmluva z roku 2009, nakoľko každý jeden dodatok, ktorý bol k nájomnej zmluve uzatváraný, bol uzavretý s obmedzenou časovou platnosťou pre konkrétny kalendárny rok stanovujúci konkrétnu výšku nájomného, vynímajúc dodatky upravujúce predmet nájmu). Preto si myslíme, že je chybné uvažovať o tom, že by sa mal Dodatok k zmluve č. 10 (upravujúci výšku nájomného pre rok 2018) uzavrieť najneskôr do 31. marca bežného kalendárneho roka, nakoľko táto úvaha vyplýva z ustanovenia Dodatku č. 9, ktorý bol uzavretý pre rok 2017. Ustanovenie obmedzujúce termín uzavretia dodatku určujúceho výšku nájomného sa v pôvodnej zmluve z roku 2009 nenachádza. **Rešpektujúc základnú zásadu civilného práva o zmluvnej voľnosti zmluvných strán mali a majú tieto možnosť dojednať si kedykoľvek zmenu zmluvných podmienok na základe vzájomnej písomnej dohody, čo vyplýva aj zo samotnej nájomnej zmluvy č. 13/2009, čl. 15 odsek 2.**

Ďalej v rámci Návrhu správy z Kontroly sa uvádza: „V zmysle uvedeného paragrafového znenia je zrejmé, že ak sa uvedený nájom nepredĺžil v dohodnutej lehote, resp. neuzatvorila sa nová nájomná zmluva medzi Mestom Nová Baňa a Mestskými lesmi spol. s r.o. podľa Občianskeho zákonníka sa prenájom nehnuteľností uvedených v článku 1 pôvodnej zmluvy obnovil za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Tzn., že výška nájmu sa nemala upraviť na 20 000,- EUR, ale mala zostať v pôvodnej výške. Podľa Nájomnej zmluvy č. 13/2009, resp. po poslednom Dodatku č. 9 bola vo výške 120 000,- EUR.“

Máme za to, že v tomto prípade sa jedná o nesprávnu úvahu, ktorá počíta s obnovením zmluvného vzťahu podľa Dodatku č. 9, ktorý sa týka úprav podmienok nájmu výlučne pre rok 2017 a jemu prináležiacej výške nájomného, pretože **v zmysle § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa obnovu nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, to znamená v našom prípade Nájomná zmluva č. 13/2009.** Vychádzajúc z vyššie uvádzanej zásady zmluvnej voľnosti, bolo možné zákonom predĺženú zmluvu v zmysle pôvodných podmienok zmeniť Dohodou zmluvných strán podľa čl. 15 ods. 2 zmluvy a tak tomu bolo aj Dodatkom č. 10 učinené.

Chceli by sme ďalej uviesť, že si myslíme, že cieľ kontroly, tak ako bol formulovaný, nebol správne stanovený, nakoľko nie je účelné zisťovať súlad nájomnej zmluvy v zmysle uzavretých dodatkov so súvisiacimi právnymi predpismi, ale je potrebné skúmať platnosť alebo neplatnosť vykonaných úkonov, čiastočnú alebo úplnú neplatnosť zmluvy, prípadne jej existenciu alebo neexistenciu. Úkony zmluvných strán Nájomnej zmluvy č. 13/2009 považujeme za právne perfektné a platné, vynímajúc ustanovenie, ktoré pojednáva o platnosti a účinnosti prijatého Dodatku č. 10.

Toto vyjadrenie je písané v množnom čísle nakoľko prezentuje aj názor a vôľu obidvoch zmluvných strán nájomnej zmluvy, aj napriek tomu že kontrolovaný subjekt je jeden, a to Mesto Nová Baňa.

Záver z kontroly

1. nesprávne určený dátum účinnosti Dodatku č. 10

S uvedeným kontrolným zistením sa kontrolovaný subjekt stotožnil.

2. určenie sumy nájomného na rok 2018

Z vyššie uvedených skutočností, ktoré kontrolovaný subjekt podal vo vyjadrení k návrhu správy, akceptujem právny názor, že Dodatok č. 10 mohol byť zmluvnými stranami uzatvorený v zmysle § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. **Nesúhlasím** však s argumentáciou, že Nájomná zmluva sa obnovila za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, teda v roku 2009. Mám za to, že príslušné ustanovenia Nájomnej zmluvy sa zmenili v zmysle prijatých Dodatkov k predmetnej zmluve, čo znamená, že pokiaľ ide o určenie sumy nájomného na rok 2017, za uvedený rok bola určená výška nájomného v sume 120 000,- EUR. Tento názor prezentujem aj z toho dôvodu, že v predchádzajúcich Dodatkoch k Nájomnej zmluve sa určitými Dodatkami upravovala nielen suma nájmu, ale rovnako aj napríklad predmet nájmu. Čo by potom znamenalo, že **ak by sa Nájomná zmluva obnovila za pôvodných podmienok, t.j. aj s pôvodne dojednaným predmetom nájmu, vznikol by tu rozpor s reálne užívaným predmetom nájmu.**

Nájomná zmluva č. 13/2009 – čl. 1 Predmet nájmu:

1. lesné pozemky o celkovej výmere 2 626,62 ha hodnote 4 202 592,00 eur
2. nehnuteľnosti vedené Správou katastra Žarnovica na LV č. 2277 k.ú. Nová Baňa
- a) objekt na ul. M.R.Štefánika v Novej Bani s.č. 691, orient. č. 27 a sklad postavené na KN C parc. č. 373
prístrešok a podzemná pivnica postavené na KN C parc. č. 374
v účtovnej hodnote 5 430,67 eur
- b) pozemky KN C parc. č. 373 – zast. pl. o výmere 411 m²
KN C parc. č. 374 – zast. pl. o výmere 40 m²
KN C parc. č. 375/1 – záhrada o výmere 1085 m²
o celkovej výmere 1536 m² v hodnote 5 098,59 eur
3. nehnuteľnosti vedené Správou katastra Žarnovica na LV č. 3853 k.ú. Nová Baňa
- a) objekt Hájenky Bukovina s. č. III/2 postavenej na parc. č. 5355/2
v účtovnej hodnote 47 231,46 eur
- b) pozemky KN C parc. č. 5355/2 – zast. pl. o výmere 143 m²
KN C parc. č. 5355/1 – zast. pl. o výmere 169 m²
KN C parc. č. 5355/3 – zast. pl. o výmere 19 m²
KN C parc. č. 5356 – záhrada o výmere 657 m²
KN C parc. č. 5357/1 – záhrada o výmere 4723 m²
o celkovej výmere 5711 m² v hodnote 18 960,52 eur
- c) lesná manipulačná chatka Pastierska s.č. 470
postavená na KN C parc. č. 6520/5
pozemok KN C parc. č. 6520/5 – zast. plocha o výmere 31 m² 102,92 eur
4. nehnuteľnosti vedené Správou katastra Žarnovica na LV č. 6123 k.ú. Nová Baňa
- časť pozemku KN C parc. č. 1125/1 – zast. plocha o výmere 3337 m²
v hodnote 11 078,84 eur
- časť pozemku KN C parc. č. 1125/6 – zast. plocha o výmere 472 m²
v hodnote 1 567,04 eur
- pozemok KN C parc. č. 1125/2 – zast. plocha o výmere 490 m²
v hodnote 1 626,80 eur
5. objekt lesného hospodárstva Banská dolina 1 111,13 eur
6. altánok a dreváreň Bukovina _____

Dodatok č. 2 upravil zniženie nájmu o nehnuteľnosti – pozemky uvedené pod bodom 4. pôvodnej zmluvy.

Dodatok č. 3 zmenil predmet nájmu od 1.5.2012 nasledovne:

- znižuje o nehnuteľnosti uvedené v nájomnej zmluve pod bodom 2/,
- zvyšuje o nehnuteľnosti – bod 7/ a bod 8/, nasledovne:

7. nehnuteľnosti vedené Správou katastra Žarnovica na LV č. 3853 k.ú. Nová Baňa:

- časť pozemku E KN parc. č. 1411/11 – trvalé trávne porasty o výmere 125388 m²
v hodnote 16 300,44 eur

8. nehnuteľnosti vedené Správou katastra Žarnovica na LV č. 6123 k.ú. Nová Baňa

- časť pozemku C KN parc. č. 1125/1 – zastavané plochy a nádvoría
o výmere 2690 m² v hodnote 8 930,80 eur

- pozemok C KN parc. č. 1125/2 – zastavané plochy a nádvoría
o výmere 490 m² v hodnote 1 626,80 eur

Na základe uvedeného podotýkam, že suma 120 000,- EUR bola rovnako narozpočtovaná aj v Návrhu rozpočtu na rok 2018, ktorú Mestské zastupiteľstvo schválilo dňa 13. 12. 2017 Uznesením č. 111/2017.

V Dodatku č. 9 sa okrem iného uvádza: „Ročné nájomné od 01.01.2017 je určené dohodou zmluvných strán vo výške 120 000,- EUR.“

Z uvedených ustanovení Dodatku č. 9 je zrejmé, že výška ročného nájomného bola dojednaná od 01. 01. 2017 v sume 120 000,- EUR, avšak z uvedených ustanovení uvedeného dodatku žiadnym spôsobom nevyplýva, že by výška nájomného bola určená len pre rok 2017.

Ďalej v Dodatku č. 9 nasleduje: „Zmenu výšky ročného nájomného si zmluvné strany môžu dohodnúť najneskôr do 31. marca bežného kalendárneho roka“.

Keďže v tomto prípade Dodatok č. 10 bol uzatvorený a teda vstúpil do platnosti dňa 3. mája 2018, nebola dodržaná dohodnutá zmluvná podmienka, uvádzaná konkrétne v čl. 3 uvedeného Dodatku č. 9.

Ak sa teda obe zmluvné strany v zmysle zmluvnej voľnosti zmluvných strán dohodli na zmene výšky nájmu zo sumy 120.000 EUR na sumu 20.000 EUR (Ročné nájomné od 01. 01. 2018 do 31. 12. 2018 je určené dohodou zmluvných strán), bolo tak možné vykonať resp. urobiť aj v uvedenom čase – 3. mája 2018, avšak **za obdobie od 01. 01. 2018 - do 03. 05. 2018 boli Mestské lesy povinné zaplatiť Mestu Nová Baňa alikvótnu časť uvedeného pôvodného nájomného zo sumy 120 000,- EUR.**

Do budúcnosti odporúčam uzatvoriť novú nájomnú zmluvu medzi zmluvnými stranami, nepredlžovať dobu nájmu ďalším dodatkom.

V Novej Bani, 19. 09. 2018

Ing. Mgr. Eliška Vallová
hlavná kontrolórka
Mesta Nová Baňa