

Správa z kontroly zmlúv o prenájme nebytových priestorov, ich dodatkov a vyčíslenie prevádzkových nákladov uhradených nájomcom Súkromná stredná odborná škola Dunajská Streda

Nájomné zmluvy o nájme nebytových priestorov boli uzatvorené v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších podpisov, §§ 663-684 Občianskeho zákonníka v platnom znení a čl. 7 Všeobecného záväzného nariadenia mesta č.102/2009 zo dňa 27.10.2009 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Rimavská Sobota.

Správcom prenajímaného majetku mesta je v 1. prípade ZŠ M.Tompu v Rim.Sobote a v 2. prípade ZŠ Š.M.Daxnera v R. Sobote.

Za účelom vykonania kontroly boli použité nasledovné podklady a materiály:

ZŠ M.Tompu na ul.Šrobárovej v Rim Sobote

- a) Nájomná zmluva o prenájme nebytových priestorov č. NZ 1/2008/37831721 zo dňa 11.09.2008
- b) Dodatok č.1 k nájomnej zmluve o prenájme nebyt.priestorov (Npr.) zo dňa 15.10.2008
- c) Dodatok č.2 k nájomnej zmluve o prenájme Npr. zo dňa 30.06.2009
- d) Nájomná zmluva o prenájme NPr. byt domovníka NZ 20/2009/35991852 z 21.10.2009
- e) Dodatok č.3 k nájomnej zmluve o prenájme Npr. zo dňa 31.08.2010
- f) Nájomná zmluva o prenájme NPr. byt domovníka NZ 10/2010/35991852 z 31.08.2010
- g) Nájomná zmluva o prenájme Npr. byt domovníka NZ 10/2011/35991852 z 31.08.2011
- h) Dodatok č.4 k nájomnej zmluve o prenájme NPr. zo dňa 31.08.2011

Základné údaje o vyššie uvádzaných zmluvách a dodatkoch:

a) NZ 2008:	prenajaté	235,75 m ²	za 16,60 Eur,	prevádzka pre SSOŠ DS:	10%
b) D1 2008:		276,60 m ²	za 16,60 Eur	.....	10%
c) D2 2009:		377,24 m ²	za 16,60 Eur	.....	10%
d) NZ 2009:		50,57 m ²	za 16,60 Eur	byt domovníka	10%
e) D3 2010:		457,43 m ²	za 16,60 Eur	.....	15%
f) NZ 2010:		49,20 m ²	za 16,60 Eur	byt domovníka	15%
g) NZ 2011:		49,20 m ²	za 18,00 Eur	byt domovníka	15%
h) D4 2011:		457,43m ²	za 18,00 Eur	.....	16,33%

ZŠ Š.M.Daxnera na ul. Clementisa v Rim.Sobote

- i) Nájomná zmluva č. 1 zo dňa 02.09.2011
- j) Dodatok č.1 k NZ č.1 napísaná 22.11.2011 (do dnešného dňa nie je podpísaná).

Základné údaje o zmluve a dodatku:

i) NZ 2011:	prenajaté	355,12 m ²	za 18,00 €	prevádzka pre SSOŠ DS:	12,00%
j) D1:		275,20 m ²	za 18,00 €	.....	12,00%

Vyúčtovanie prevádzkových nákladov

Prevádzkové náklady sú účtované v súlade s podpísanými zmluvami a dodatkami. Vzhľadom na rozsah podkladov boli prepočítavané účtovné doklady za roky 2010 a 2011. Výpočty a vyúčtovania boli sumarizované na základe predložených daňových dokladov od dodávateľov Stredoslovenská energetika, Energobyť, s r.o. a Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, a.s. Banská Bystrica.

Rok 2010 pre **ZŠ M.Tompu**, ul. Šrobárová 12, v Rimavskej Sobote a
SSOŠ, Trhovisko 2294/15, v Dunajskej Strede

Elektrická energia:

08.12.2009 – 09.03.2010	1.727,58 €
10.03.2010 – 05.12.2010	3.814,40 €
<u>06.12.2010 – 31.12.2010</u>	<u>425,77 €</u>
Spolu:	5.967,75 €

5.967,75 : 389 d. = 15,37/deň

15,37 x 365 = **5.610,05 €** (jan.-dec.)

Tepelná energia:

01.01.2010 – 31.12.2010	27.139,13 €
	32.295,56 €

Voda:

22.10.2009 – 12.01.2011	2.596,17 €
-------------------------------	------------

2.596,17 : 448 d. = 5,80/deň

5,80 : 365 = **2.117,- €**

Prerozdelenie prevádzkových nákladov:

prevádzkové náklady spolu	40.022,61 €
prevádzkové náklady január – august	26.681,74 €
10% prevádzkových nákladov	2.668,17 €

prevádzkové náklady septem. – december	13.340,87 €
15% prevádzkových nákladov	2.001,13 €

Prevádzkové náklady celkom pre SSOŠ DS **4.669,30 €**

Záloha na prevádzkové náklady 3.258,88 €

Vyúčtované k úhrade **1.410,42 €**

Rok 2011

Elektrická energia:

01.01.2011 – 04.12.2011	5.486,56 €
01.01.2011 – 04.12.2011	1.755,48 €
Spolu	7.242,04 €
7.242,04 : 338d. = 21,43/d	
21,43 x 365 =	7.821,95 (jan.-dec.)

Tepelná energia:

01.01.2011 – 31.12.2011	28.444,83
	34.133,80

Voda:

21.10.2010 – 12.01.2012	3.320,47 €
3.320,47 : 441d = 7,53/d	
7,53 x 365 =	2.748,45 €

Komunálny odpad	1.956,24 €
------------------------------	-------------------

Prerozdelenie prevádzkových nákladov:

prevádzkové náklady spolu	46.660,44 €
prevádzkové náklady január – august	31.106,96 €
15% prevádzkových nákladov	4.666,04 €
prevádzkové náklady sept.- december	15.553,48 €
16,33% prevádzkových nákladov	2.539,88 €
Prevádzkové náklady celkom pre SSOŠ DS	7.205,92 €
Záloha na prevádzkové náklady	4.293,00 €
Vyúčtované k úhrade	2.912,92 €

Rok 2011 pre ZŠ Š.M.Daxnera na ul. Dr. Vladimíra Clementisa 13, v Rim.Sobote
a
SSOŠ, Trhovisko 2294/15, v Dunajskej Strede.

Elektrická energia

september - december	1.320,00 €
január - február 2012	1.303,00 €
Spolu:	2.623,00 €

Tepelná energia

09/2011	1.884,04 €
10/2011	3.049,58 €
11/2011	7.204,21 €
12/2011	7.843,38 €
01/2012	8.605,09 €
02/2012	6.106,30 €
Spolu:	34.692,60 €

Voda:

09.2011	1.267,69 €
10.2011	1.085,24 €
11.2011	1.158,70 €
12.2011	983,35 €
01.2012	1.493,82 €
02.2012	1.553,21 €
Spolu:	7.542,01 €

Prevádzkové náklady spolu: (9/2011 – 2/2012)..... **44.857,61 €**

12% prevádzkových nákladov	5.382,91 €
zatiaľ uhradené preddavky 9/2011- 2/2012	4.200,- €

Vykonaná bola aj kontrola uhradených súm z výpisov bankového účtu vlastníka účtu ZŠ M.Tompu číslo 0381135530/0900 vedeného v SLSP,a.s. pobočka Rimavská Sobota, kde boli uskutočnené transfery od nájomcu SSOŠ Dunajská Streda pre správcu ZŠ M.Tompu v Rimavskej Sobote týkajúce sa úhrad pomernej časti prevádzkových nákladov, ale aj úhrad nájomného za prenajímané priestory.

Úhrady pre ZŠ Š.M.Daxnera boli smerované na číslo účtu 0381417634/0900 v tej istej pobočke banky.

Súkromná stredná odborná škola Dunajská Streda za 4 roky prenajímania nebytových priestorov uhradila pre ZŠ M.Tompu v Rimavskej Sobote na ulici Novomeského a teda Mestu Rimavská Sobota časť prevádzkových nákladov súvisiacich s prenájomom nebytových priestorov finančné prostriedky vo výške:

2008	779,- €
2009	3.823,42 €
2010	4.669,30 €
<u>2011</u>	<u>7.205,92 €</u>
Spolu	16.477,64 €

Pre ZŠ Š.M.Daxnera zatiaľ, vzhľadom na prebiehajúci školský rok, uhradila SSOŠ DS podľa podpísanej nájomnej zmluvy:

4.200,- €

Spolu pre obe školy boli v skutočnosti uhradené príslušné prevádzkové náklady, stanovené percentami, vo výške:

20.677,24 €.

V uvedenej sume nie je vyčíslená suma za upratovacie, čistiace a hygienické služby, ktoré vykonávala v celej budove na ul. Novomestského ZŠ M.Tompu. Táto využívala a využíva 27 aktívnych pracovníkov ktorých platí ÚPSaVR Rim.Sobota a poskytuje aj ochranné pomôcky a pracovné náradie a materiál. Koordinátorkou je p. Váradyová.

Alternatíva výpočtu podielovej časti prevádzkových nákladov podľa počtu žiakov

Počty žiakov: ZŠ M.Tompu spolu 542, z toho Šrobárová 376, Novomestského: 166

SSOŠ: v ZŠ M.Tompu Novomestského: 184,
v ZŠ Š.M.Daxnera na ul.Clementisa: 65.

Pri výpočte z uvedeného počtu žiakov v rokoch 2008 až 2011 v prípade, že by rozvrhová základňa pre výpočet bola – počet žiakov a nie výmer plochy, je zrejماً zmena podmienok – pomerov, čím by sa navýšila suma príslušných prevádzkových nákladov uhrádzaných zo strany SSOŠ DS. Ak to premietneme späť na roky 2008 až 2011, by náklady **boli bývali** približne:

Počty žiakov a %	SSOŠ/DS	ZŠ M.Tompu/RS	Spolu
2008	50 (23,4%)	164 (76,6%)	214 (100%)
2009	126 (42,3%)	172 (57,7%)	298 (100%)
2010	175 (51,3%)	166 (48,7%)	341 (100%)
2011	184 (52,6%)	166 (47,4%)	350 (100%)

Prislúchajúce výšky prevádzkových nákladov pre výpočet z počtu žiakov:

	SSOŠ/DS	ZŠ M.Tompu/RS	Spolu
2008 (IX.-XII)	1.869,67 €	6.120,36 €	7.990,03 €
2009	16.173,06 €	22.061,13 €	38.234,19 €
2010	20.531,60 €	19.491,01 €	40.022,61 €
2011	24.543,39 €	22.117,05 €	46.660,44 €
Spolu	63.117,72 €	69.789,55 €	132.907,27 €

Počet žiakov zo SSOŠ Dunajská Streda v ZŠ Š.M.Daxnera 65 = 16,7%
 Počet vlastných žiakov ZŠ Š.M.Daxnera 324 = 83,3%
 Spolu : 389 = 100,0%

Celkové predpokladané prípadné prevádzkové náklady 44.857,61 €

Pri výpočte z %, za obdobie IX/2011 – II.2012 boli parciálne prevádzkové náklady:
 4.200,- €

Pri výpočte z pomeru počtu žiakov za to isté obdobie by boli parciálne prevádzkové náklady inkasované od SSOŠ Dunajská Streda : **7.491,- €**

Z Á V E R

V prípade doterajšieho postupu výpočtu parciálnych prevádzkových nákladov, stanovených **percentom** z celkových prevádzkových nákladov vyplývajúcich z platnej Zmluvy o prenájme nebytových priestorov č. NZ 1/2008/37831721 zo dňa 11.09.2008 a jej dodatkov, vyplatila Súkromná stredná odborná škola Dunajská Streda pre ZŠ M.Tompu Rimavská Sobota (z časti aj ZŠ Š.M.Daxnera) za obdobie prenajímania sumu:

20.677,24 €.

V prípade alternatívneho výpočtu participácie jednotlivých škôl na celkových prevádzkových nákladoch podľa **počtu žiakov pre účel porovnania** efektívnosti hospodárenia mesta Rimavská Sobota, za obdobie trvania prenájmu predmetného nájomného vzťahu **by** Stredná odborná škola Dunajská Streda uhradila pre obe, vyššie uvedené Základné školy v Rimavskej Sobote sumu:

70.608,94 €.

Z uvedených výpočtov vyplýva rozdiel: **49.931,15 €.**

Odporúčanie Hlavného kontrolóra

- 1) Vzhľadom na skutočnosť, že Základná škola M.Tompu s vyučovacím jazykom maďarským v Rimavskej Sobote ako správca, zastúpená jej riaditeľom PeaDr. Štefanom Oroszom podala dňa 17.04.2012 Návrh na výpoveď nájomnej zmluvy čís. NZ 1/2008/37831721 zo dňa 11.09.2008 s príslušnými dodatkami

odporúčam

od 01.09.2012 vypracovať a uzavrieť novú nájomnú zmluvu s konkrétnymi podmienkami na prenájom nebytových priestorov pre školy a školské zariadenia, resp. stanoviť rozvrhovú základňu (plocha alebo počet žiakov) pre výpočet nájomného a príslušných prevádzkových nákladov. Vypracovať nové VZN mesta so špecifikáciou pre školy a školské zariadenia o podmienkach nájmu nebytových priestorov pre obdobné prípady v budúcnosti.

Rimavská Sobota, 19.04.2012

.....
Ing. Ladislav Šťavina
Hlavný kontrolór mesta
Rimavská Sobota