

Ing. Ladislav Takáč, PhD., LL.M., MPA, DBA
Kontrolór MČ Košice – Sídliisko KVP
Trieda KVP č. 1, 040 23 Košice
(oprávnená osoba)

Miestny úrad Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP
Trieda KVP č.1, 040 23 KOŠICE
(povinná osoba)

Starosta Mestskej časti Košice - Sídliisko KVP
Mgr. Ladislav Lörinc
(štatutárny zástupca povinnej osoby)

SPRÁVA o KONTROLE

č. 12 / 2023

Dôvod vykonania kontroly:

- Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Uznesenie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP č. 63 zo dňa 21. júna 2023

Označenie kontroly: Kontrola vybraných nájomných zmlúv

Cieľ kontroly: Kontrola dodržiavania vybraných ustanovení vybraných nájomných zmlúv

Dátum oznámenia o výkone kontroly: **4. októbra 2023**

Dátum začatia kontroly: **23. októbra 2023**

Miesto vykonania kontroly: Miestny úrad Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP, Trieda KVP č. 1, 040 23 Košice. Budova miestneho úradu (v minulosti Obvodové centrum KVP III časť A)

Kontrolované obdobie: podľa jednotlivých zmlúv

Lehota na predloženie požadovaných dokumentov: **23. októbra 2023**

Zoznam požadovaných dokumentov ku kontrole:

- I. Kompletnú dokumentáciu týkajúcu sa uvedenej kontroly (spisy k uvedeným nájomným vzťahom obsahujúce najmä: zmluvy a dodatky, ekonomické podklady a rôzne vyjadrenia týkajúce sa vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom)
- II. Dokumentáciu v zmysle ustanovenia § 21 ods. 3 písm. a) Zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Dátum vypracovania návrhu správy z kontroly: ---

Dátum doručenia návrhu správy z kontroly: ---

(v zmysle ustanovenia §20 ods. 4 písm. b) Zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov)

Lehota na podanie námietok: ---

(v zmysle ustanovenia §20 ods. 4 písm. b) Zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov)

Podané námietky a ich opodstatnenosť: ---

(v zmysle ustanovenia §20 ods. 4 písm. b) Zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov)

Opodstatnenosť jednotlivých námietok je uvedená v samostatnej kapitole tejto správy z kontroly, ak boli podané.

Lehota na predloženie písomného zoznamu opatrení prijatých na nápravu nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku: ---

(v zmysle ustanovenia §20 ods. 2 písm. c) Zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov)

Zoznam prijatých opatrení: ---

(v zmysle ustanovenia §20 ods. 2 písm. c) Zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov)

Dátum vyhotovenia správy o kontrole: 9. januára 2024

Dátum doručenia správy o kontrole: 9. januára 2024

(v zmysle ustanovenia §20 ods. 4 písm. d) Zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov)

Lehota na splnenie prijatých opatrení: ---

(v zmysle ustanovenia §20 ods. 2 písm. d) Zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov)

Priebeh kontroly:

1) Legislatívny rámec

Zákony:

- Zákon č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov (do 31.12.2015, zrušený Zákonom č. 357/2015 Z.z.)
- Zákon č. 369/1990 Zb. Slovenskej národnej rady o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov pre príslušné kontrolované obdobie
- Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov pre príslušné kontrolované obdobie
- Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov pre príslušné kontrolované obdobie
- Zákon č. 138/1991 Zb. Slovenskej národnej rady o majetku obcí pre príslušné kontrolované obdobie pre príslušné kontrolované obdobie.
- Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník

Interné predpisy:

- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP (Časová verzia predpisu účinná pre príslušné kontrolované obdobie)
- VZN č. 30/2023 o pravidlách času predaja v obchode a času prevádzky služieb na území Mestskej časti Košice - Sídliisko KVP

2) Samotný výkon kontroly:

→ Dňa 4. októbra 2023 bolo povinnej osobe doručené **Oznámenie o výkone kontroly** s tým, že kontrola bude vykonávaná postupne v termíne od 23. októbra 2023 (príloha č. 1). Vykonávaná kontrola bola v súlade s návrhom plánu kontrolnej činnosti kontrolóra mestskej časti na obdobie od 1. júla 2023 do 31. decembra 2023 a uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP č. 63 zo dňa 21. júna 2023 (verejne dostupné).

→ Kontrola bola zameraná na dodržiavanie vybraných ustanovení nájomných zmlúv u vybraných nájomcov, pričom kontrolované obdobie je počas nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom. Kontrola nadväzovala na predchádzajúcu kontrolu rovnakého typu, a to kontrolu č. 7/2023.

→ V zmysle ustanovenia § 21 ods. 3 písm. b) Zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov bol povinnej osobe doručený zoznam požadovaných dokumentov ku kontrole. **Lehota na predloženie požadovaných dokumentov** bola do 23. októbra 2023 (príloha č. 1). Dokumenty povinnou osobou boli predložené dňa 23. októbra 2023, čo je potvrdené preberacím protokolom o prevzatí dokumentov ku kontrole (príloha č. 2).

Na základe hore uvedeného mám zato, že povinná osoba **splnila** ustanovenie § 21 ods. 3 písm. b) Zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov týkajúce sa „predloženia požadovaných dokumentov v stanovenej lehote a požadovanom rozsahu“.

→ V zmysle ustanovenia § 21 ods. 3 písm. a) Zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov povinná osoba predložila vyjadrenie (požadovaný dokument), citujem:

„... Týmto prehlasujem, že k predmetnej kontrole neboli k dnešnému dňu vykonávané kontroly inými orgánmi ...“

Dnešným dňom v citácii sa rozumie deň predloženia požadovaných dokumentov, a to 23. októbra 2023.

Originálne znenie prehlásenia je v prílohe č. 3.

Na základe hore uvedeného **mám zato**, že povinná osoba **splnila** ustanovenie § 21 ods. 3 písm. a) Zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

→ V zmysle ustanovení § 6 ods. 2 až 4 Zákona č. 138/1991 Zb. Slovenskej národnej rady o majetku obcí citujem:

„(2) Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a mesto Košice zverujú časti svojho majetku do správy mestským častiam. Mestská časť môže majetok, ktorý jej bol zverený do správy, zveriť do správy správcovi, ktorého zriadila podľa osobitného predpisu.

(3) Správa majetku obce je súhrn oprávnení a povinností správcu alebo mestskej časti k tej časti majetku, ktorú im obec zverila do správy alebo ktorú správca nadobudol vlastnou činnosťou. Správca alebo mestská časť sú oprávnení a povinní majetok obce držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky a nakladať s ním v súlade s týmto zákonom a so zásadami hospodárenia s majetkom obce; mestská časť tiež v súlade so štatútom mesta.

(4) Správca nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý správca nadobúda, je vlastníctvom obce. Správca alebo mestská časť vykonáva právne úkony pri správe majetku obce v mene obce. Správca alebo mestská časť koná v mene obce pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku obce, ktorý spravuje.“

→ V zmysle ustanovenia § 6a ods. 1 písm. a) Zákona č. 138/1991 Zb. Slovenskej národnej rady o majetku obcí citujem:

„(1) Správa majetku obce vzniká

a) Zverením majetku obce do správy správcu alebo mestskej časti“

Objekt, ktorý je predmetom zmluvy o nájme nebytových priestorov, bol zverený do správy Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP mestom Košice dňa 1.9.1993 na základe zmluvy č. SN-15/93 o zverení majetku mesta – stavby KBV do správy (Príloha č. 4).

→ V zmysle ustanovenia § 7 Zákona č. 138/1991 Zb. Slovenskej národnej rady o majetku obcí citujem:

„(1) Orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.

(2) Orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce 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.“

→ V zmysle ustanovenia § 7a ods. 1 Zákona č. 138/1991 Zb. Slovenskej národnej rady o majetku obcí citujem:

„Obec je povinná zachovať účelové určenie majetku, ktorý nadobudla podľa § 2b ods. 1 a § 2c a ktorý ku dňu prechodu majetku Slovenskej republiky na obec slúži na výchovno-vzdelávací proces v oblasti vzdelávania a výchovy a činnosti s nimi bezprostredne súvisiace a na zabezpečenie sociálnej pomoci a zdravotnej starostlivosti.“

Súčasná budova miestneho úradu, ktorá sa nachádza na Triede KVP 1, v minulosti označovaná ako Obvodové centrum KVP III časť A, bola zmluvou č. SN 15/93 dňa 1.9.1993 zverená do správy mestskej časti. V zmysle článku IV predmetnej zmluvy je funkčné využitie objektu ako, citujem:

„administratíva MČ KVP, školská družina, tlačiareň, čistiareň, cestovná kancelária, pekáraň. Vhodné je využitie pre administratívu, služby, prípadne obchod...“

Zmluva č. SN 15 /93 je súčasťou prílohy č. 4.

→ V zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 Zákona č. 138/1991 Zb. Slovenskej národnej rady o majetku obcí citujem:

„Ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci okrem

- a) hnutelnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,*
- b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,*
- c) pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby,*

→ V zmysle ustanovenia § 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov citujem:

„(1) Prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému (ďalej len „nájomca“) zmluvou o nájme (ďalej len „zmluva“).

(2) Nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené.

(3) Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera. Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená národným výborom, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak.

(4) Ak zmluva neobsahuje náležitosti podľa odseku 3, je neplatná.“

→ V zmysle ustanovenia § 5 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov citujem:

„(1) Ak nie je dohodnuté inak, prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.

(2) Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.

(3) Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.

(4) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla..“

PREDMET KONTROLY

Kontrola bola zameraná prevažne na:

- I. kontrolu zmluvy vo všeobecnosti, či bola a je v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a či je hospodárna v dnešnej dobe
- II. kontrolu účelu nájmu vyplývajúcu zo stanov a jednotlivých dokumentov
- III. kontrolu výmeru prenajímaných priestorov
- IV. kontrolu rekonštrukcie priestorov zo strany nájomcu
- V. kontrolu otváracích hodín v súlade s príslušným VZN
- VI. kontrolu existencie sťažností a iných podnetov na nájomcu
- VII. kontrolu finančnej disciplíny
- VIII. iné, ktoré vyplynie počas samotnej kontroly

Pri uvedenej kontrole nebolo možné vždy a na 100% skontrolovať všetky ustanovenia počas celého trvania nájomnej zmluvy, a to z dôvodu, že nie je možné sa dostať (dohľadať) ku všetkým všeobecne záväzným právnym predpisom v danej dobe vzhľadom na dĺžku trvania jednotlivých zmlúv, ako aj k jednotlivým dokumentom zo strany prenajímateľa alebo nájomcu.

Kontrola bola vykonaná u týchto subjektov:

- Denisa Čižmárová (Kadernický salón)
- Martina Kimáková (Fotografický ateliér)

KONTROLA NÁJOMNEJ ZMLUVY – Denisa Čižmárová (kadernický salón)

- I. všeobecné ustanovenia zmluvy

→ existujúce zmluvy o nájme (príloha č.5)

- zmluva č. 1/01/2006/SM zo dňa 2.1.2006 – (fotokópia zo spisu)
- zmluva č. 103/43/2011/SM zo dňa 29.6.2011 – (fotokópia zo spisu)
- dodatok č. 1 zo dňa 20.11.2020 k zmluve č. 103/43/2011/SM zo dňa 29.6.2011 – (fotokópia zo spisu)
- dodatok č. 2 zo dňa 29.06.2022 k zmluve č. 103/43/2011/SM zo dňa 29.6.2011 – (fotokópia zo spisu)
- úprava výšku nájmu zo dňa 31.3.2023 k zmluve č. 103/43/2011/SM zo dňa 29.6.2011 – (fotokópia zo spisu)

Zmluva č. 1/01/2006/SM zo dňa 2.1.2006 bola napísaná veľmi stručne. Absentujú tam dnes už štandardné ustanovenia, ako rôzne práva a povinnosti nájomcu, stavebné úpravy, rôzne sankcie. Môžem konštatovať, že upravovala prevažne iba spôsob úhrady za nájom a za

služby spojené s nájmom. Zároveň Zásady hospodárenia s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP platné v danom čase obsahovali len veľmi strohé pravidlá, ktoré upravovali postup „prenájmu“ majetku, preto je dnes ťažko povedať, či zmluva v danom čase bola pre obec výhodná.

Čo sa týka zmluvy 103/43/2011/SM zo dňa 29.6.2011, tak tá bola zverejnená 1.7.2011 a má nedostatky v „priebežnej finančnej kontrole“ vychádzajúc zo Zákona č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov (predchodca Zákona č. 357/2015). Zmluva precizuje určité ustanovenia predchádzajúcej zmluvy, upravuje vzájomné vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom, tak isto obsahuje zodpovednosť za škodu a upravuje čiastočne uloženie sankcií. Kontrola bude zameraná prevažne na túto zmluvu a jej dodatky, keďže v súčasnosti, aj keď je takmer 13 ročná, je stále cez dodatky platná. Zmluva obsahuje aj rozpis platieb za prenájom a za služby s ním spojené. Výška predpisu platieb za nájom a služby s ním súvisiace ostala oproti predchádzajúcej zmluve takmer nezmenená. Upravila sa ale mena.

Dodatok č. 1 k zmluve 103/43/2011/SM upravuje rozsah prenajatých priestorov (navýšenie o 0,8 m²), výšku platieb za služby, či precizuje niektoré ustanovenia, a zároveň obsahuje vo forme príloh pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu, nový predpis nájomného a zálohových platieb za služby pre nebytový priestor a vymedzenie povinností zmluvných strán pri opravách a údržbe nebytového priestoru. Zároveň obsahuje ustanovenie aj o finančnej zábezpeke.

Dodatok č. 2 k zmluve 103/43/2011/SM upravuje prevažne výšku platieb za nájom a služby s ním súvisiace.

Úprava výšky zálohových platieb zo dňa 31.3.2023 upravuje opäť výšku platieb za nájom a služby s ním súvisiace.

→ V zmysle ustanovenia § 3 ods. 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov citujem:

„(3) Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera. Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená národným výborom, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak.“

Na základe predložených materiálov **mám zato**, že zmluva 103/43/2011/SM obsahuje všetky zákonitosti uvedené v ustanovení § 3 ods. 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Zároveň je nutné konštatovať, že zmluva 103/43/2011/SM neobsahuje pasportizáciu objektu, tá bola doplnená až dodatkom č. 1.

Čo sa týka dodatku č. 1 zo dňa 20.11.2020 a dodatku č. 2 zo dňa 29.6.2022 k zmluve 103/43/2011/SM, tak obe sú zverejnené a obe obsahujú základnú finančnú kontrolu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi pre dané časové obdobie.

Čo sa týka oznámenia o zvýšení platieb za nájom a služby s ním spojené, tak to je v súlade s článkom II bod 2.6. dodatku č. 1 k zmluve 103/43/2011/SM, pričom k zvýšeniu poplatkov došlo z dôvodu úpravy minimálneho nájmu v Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP. Oznámenie nemá charakter dodatku č. 3 k predmetnej zmluve, jedná sa o jednostranný právny akt. Tak isto obsahuje aj základnú finančnú kontrolu.

Platby / rok	1/01/2006/SM (2.1.2006) (36,0 m ²)	103/43/2011/SM (1.7.2011) (36,0 m ²)	Dodatok č. 1 (1.12.2020) (36,8 m ²)	Dodatok č. 2 (1.7.2022) (36,8 m ²)	Oznámenie (1.4.2023) (36,8 m ²)
Nájom	36 000,0 Sk 1000 Sk / m ²	1 195,20 € 33,20 € / m ²	1 221,76 € 33,20 € / m ²	1 341,72 € 36,46 € / m ²	1 738,8 € 47,25 € / m ²
Služby (voda, teplo elektrina Soc. Zar.)	(mesačne) 500 Sk 1 200 Sk 800 Sk	(mesačne) 10 € 30 € 60 €	(mesačne) 10 € 30 € 60 € 10 €	(mesačne) 12 € 40 € 70 €	(mesačne) 12 € 40 € 70 €

V minulosti Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP obsahovali len veľmi strohé pravidlá. Následné zásady (platné pre rok 2010, 2014, 2020, 2023) už precizovali jednotlivé ustanovenia z predchádzajúcich zásad a zároveň upravovali viaceré situácie, ktoré mohli nastať pri „správe majetku“.

Na základe stanovenej výšky nájmu, ktorá bola vyššia ako minimálne nájomné, **mám zato** že predmetná zmluva 103/43/2011/SM a jej následné dodatky boli v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP a zároveň zmluvu z tohto pohľadu považujem za **hospodárnu**.

→ V zmysle ustanovenia Čl. 6 ods. 6.4 zmluvy č. 103/43/2011/SM o nájme nebytového priestoru citujem:

„Prenajímateľ je oprávnený upraviť každoročne k 1.6. príslušného kalendárneho roka výšku týchto platieb, a to na základe vývoja cien plnení nájomcom. V prípade úpravy platieb o viac ako 50% predchádzajúceho kalendárneho roka má nájomca právo zmluvu vypovedať.“

prenajímateľ má teda právo upraviť výšku platieb.

Platby za nájom nebytových priestorov očistené od služieb prenajímateľ spočiatku neupravoval (napr. dodatkom k zmluve) a ponechal v rovnakej výške počas predmetného obdobia (od zmluvy 103/43/2011/SM), a to 33,20 € / m² za rok, respektíve ich navýšil až dodatkom č. 2 (1.7.2022) na 36,46 € / m², či oznámením v súlade so zmenou zásad (1.4.2023) na 47,25 € / m².

Na základe hore uvedených skutočností môžem konštatovať, že zmluva tak ako bola podpísaná, bola v minulosti z ekonomického hľadiska **výhodná** pre obec a zároveň bola v **súlade** s príslušnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP. Je však potrebné podotknúť, že k precizovaniu zmluvy a navýšeniu platieb za prenájom a služby s ním spojené došlo až od roku 2018, pričom uvedené realizovalo terajšie vedenie MČ.

II. účel nájmu

→ V zmysle ustanovenia článku 2 bod. 2.3 Zmluvy č. 103/43/2011/SM citujem:

„Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať sám a výlučne na dohodnutý účel. K zmene účelu nájmu nebytového priestoru je potrebný súhlas prenajímateľa“

→ V zmysle ustanovenia článku 2 bod. 2.4 Zmluvy č. 103/43/2011/SM citujem:

„Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je kaderníctvo“

→ V zmysle ustanovenia § 5 ods. 2 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov citujem:

„Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.“

→ V zmysle ustanovenia článku 4 bod. 4.9 Zmluvy č. 103/43/2011/SM citujem:

„Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb“.

V rámci kontroly, ako už bolo spomenuté, bola vykonaná kontrola účelu nájmu.

① zdrojom získavania informácií k predmetnej veci bol živnostenský register vedený Ministerstvom vnútra SR na webovej stránke <https://www.zrsr.sk/>, kde po zadaní predmetných údajov bolo možné získať:

- Aktuálny ,respektíve úplný výpis z predmetného registra

Na základe výpisu zo živnostenského registra **mám zato**, že predmet podnikania je v **súlade** s ustanovením článku 2 bod. 2.3 Zmluvy č. 103/43/2011/SM, citujem:

„Nájomca sa zaväzuje prenajaté nebytové priestory užívať sám a výlučne na dohodnutý účel. K zmene účelu nájmu nebytového priestoru je potrebný súhlas prenajímateľa“
a ustanovením článku 2 bod. 2.4 Zmluvy č. 103/43/2011/SM citujem:

„Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je kaderníctvo“

Uvedené podklady sú súčasťou prílohy č. 6.

Zároveň môžem konštatovať, že kontrolou **nebolo zistené** prenajímanie priestoru tretej osobe.

III. kontrola výmeru prenajímaných priestorov

→ Predmetom zmluvy 103/43/2011/SM je prenájom nebytových priestorov v budove miestneho úradu na Triede KVP 1, KÚ Grunt, súpisné číslo II. 1603, na parcele 3309/19, ktoré sú vlastníctvom mesta Košice, zverené do správy MČ Košice – Sídliisko KVP. Celková výmera prenajatého priestoru je 36,00 m². Vzhľadom na to, že zmluva neobsahuje pasportizáciu priestorov, bola táto výmera odkontrolovaná na základe stavebných výkresov.

Dodatkom č. 1 k predmetnej zmluve sa upravila plocha prenajatých nebytových priestorov z rozsahu 36m² na 36,8m², pričom dodatok obsahoval aj samotnú pasportizáciu objektu.

Porovnaním plochy zo stavebného výkresu a samotnej plochy uvedenej v zmluve, respektíve v dodatku **mám zato**, že rozsah prenajatej plochy bol v súlade so skutočnou plochou objektu, a to aj na základe vykonaného osobného merania prenajatej plochy počas kontroly.

IV. kontrola rekonštrukcie priestorov zo strany nájomcu

→ Povinná osoba nedisponuje podrobnou fotodokumentáciou ohľadom pôvodného stavu objektu pred jeho prenechaním do nájmu, a preto nie je možné pôvodné prenajaté priestory porovnať so skutkovým stavom.

Pri obhliadke priestorov bola zistená existencia jednej neúplnej priečky, ktorá tvorí akési zázemie, jedného krycieho múrika pri umývadle a „murovanej“ podesty pod kaderníckym kreslom. Zároveň bola vykonaná úprava jednej sklenenej výplne na okne, cez ktorú je vedené odvetrávanie, respektíve klimatizácia.

Povinná osoba nedisponuje žiadnymi žiadosťami ohľadom drobných stavebných úprav. S odstupom času a vzhľadom na už uvedené, je veľmi ťažké určiť mieru pochybenia v danej veci, či už na úrovni prenajímateľa alebo nájomcu.

Odporúčanie 1: Pred prenajatím akéhokoľvek priestoru zhotoviť fotodokumentáciu skutkového stavu pred prenajatím priestoru, aby v budúcnosti bolo možné vykonať kontrolu prípadných stavebných úprav, poprípade vyžadovať od nájomcu uvedenie priestorov do pôvodného stavu.

V. Kontrola otváracích hodín v súlade s príslušným VZN

→ V zmysle ustanovenia § 3 Všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti Košice - Sídliisko KVP č. 30/2023 o pravidlách času predaja v obchode a času prevádzky služieb na území Mestskej časti Košice - Sídliisko KVP (verejne dostupné) citujem:

„Za účelom zabezpečenia zásobovania obyvateľov mestskej časti a poskytovania služieb obyvateľom mestskej časti sa určuje všeobecná prevádzková doba pre obchodné prevádzky a prevádzky služieb v časovom rozmedzí 6:00 - 22:00 hod.“

Na základe uvedeného bolo vyžiadané od zodpovedného zamestnanca povinnej osoby predloženie nahlásenia prevádzkovej doby nájomcu. Odpoveď zodpovedného pracovníka povinnej osoby bola, citujem:

„Kadernický salón Denis prevádzkový čas: Po – So od 08:00 – 13:00, 13:00 – 19:00 + na objednávky“

Predmetné vyjadrenie zodpovedného zamestnanca povinnej osoby je súčasťou prílohy č. 7.

Na základe „fyzickej“ kontroly otváracích hodín vykonaných na mieste (prevádzka) bolo zistené, že otváracie hodiny sú v súlade s predmetným právnym predpisom.

Fotografická dokumentácia otváracích hodín prevádzky je súčasťou prílohy č. 8.

Vzhľadom na to, že predmetné VZN je účinné od 1.4.2023 (dovtedy túto kompetenciu malo Mesto Košice) a ak nájomcovia nemajú otváracie hodiny prevádzky v rozpore s uvedeným VZN a zároveň sa na nich nevzťahuje §5 príslušného VZN, tak nemajú povinnosť hlásiť povinnej osobe otváracie hodiny.

Odporúčanie 2: Vzhľadom na novú kompetenciu a účinnosť predmetného VZN navrhujem zistiť otváracie hodiny všetkých prevádzok, aby bolo možné v budúcnosti kontrolovať VZN v zmysle §5 a §7.

VI. kontrola existencie sťažností a iných podnetov na nájomcu

→ V rámci predmetnej kontroly boli zodpovední pracovníci povinnej osoby požiadaní o preverenie podnetov na prevádzku u predmetného nájomcu. Z obdržaných dokumentov citujem:

„K predmetným prevádzkam Kaderníctvo Denis ... v časovom horizonte od 1.11.2018 evidujeme len predložené záznamy z dôvodu hackerského útoku“

Uvedené vyjadrenie zodpovedného zamestnanca povinnej osoby je súčasťou prílohy č. 9.

Zároveň uvedené vyjadrenie od 1.11.2018 potvrdzuje aj výpis zo systému na správu registratúry, pričom povinná osoba neeviduje sťažnosti a podnety na nájomcu.

V spise k príslušnému nájomcovi sa však nachádza upozornenie na dôslednú kontrolu uzamknutia vchodových vstupných dverí do miestneho úradu. Upozornenie je datované 15.7.2013. Vzhľadom na odstup času a absenciu podkladov na základe čoho bolo vydané dané upozornenie, je možné z hľadiska aktuálnej kontroly zaujať stanovisko k predmetnému upozorneniu len také, ktoré vychádza zo samotného upozornenia, pričom pravdepodobne došlo k nezamknutiu vstupných dverí do objektu. Či upozornenie bolo informatívne, respektíve vytýkajúce, dnes z uvedených podkladov nie je možné určiť. Kontrolou však bolo zistené, že uvedené upozornenie dostali aj iné prevádzky, a z toho dôvodu nie je možné určiť mieru zavinenia nájomcu, a či vôbec nejaká bola.

Na základe hore uvedeného **mám zato**, že povinná osoba neeviduje sťažnosti a podnety na činnosť nájomcu. Podklady k uvedenému sú súčasťou prílohy č. 10.

VII. Kontrola finančnej disciplíny

→ V zmysle ustanovenia § 369 ods. 1 Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník citujem:

„Ak je dlžník v omeškaní so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti, vzniká veriteľovi, ktorý si splnil svoje zákonné a zmluvné povinnosti, právo požadovať z nezaplatenej sumy úroky z omeškania vo výške dohodnutej v zmluve, a to bez potreby osobitného upozornenia.“

→ V zmysle ustanovenia článku 8 bod. 8.1 Zmluvy č. 103/43/2011/SM citujem:

„Za porušenie, alebo oneskorené plnenie povinností zmluvných strán si dojednali zmluvné strany poplatok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania s plnením povinností“

→ V zmysle ustanovenia článku 6 bod. 6.2 Zmluvy č. 103/43/2011/SM citujem:

„... Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne, najneskôr k 15 dňu bežného mesiaca“

Následné dodatky k predmetnej zmluve uvedené len precizovali.

→V rámci kontroly bola skontrolovaná aj finančná disciplína pri platbe nájomného od nájomcu

Rok	Záver
2011	Bez nedostatkov
2012	Bez nedostatkov
2013	Bez nedostatkov
2014	V mesiaci september bola vykonaná oneskorená úhrada o 1 deň (výsledná suma poplatku z omeškania za uvedené je 0,09€).
2015	V mesiaci júl bola vykonaná oneskorená úhrada o 1 deň (výsledná suma poplatku z omeškania za uvedené je 0,09€). V mesiaci október bola vykonaná oneskorená úhrada o 1 deň (výsledná suma poplatku z omeškania za uvedené je 0,09€).
2016	V mesiaci december bola vykonaná oneskorená úhrada o 15 dní (výsledná suma poplatku z omeškania za uvedené je 1,50€).
2017	V mesiaci október bola vykonaná oneskorená úhrada o 15 dní (výsledná suma poplatku z omeškania za uvedené je 1,50€). V mesiaci november bola vykonaná oneskorená úhrada o 10 dní (výsledná suma poplatku z omeškania za uvedené je 1,00€).
2018	V mesiaci október bola vykonaná oneskorená úhrada o 2 dni (výsledná suma poplatku z omeškania za uvedené je 0,20€).
2019	Bez nedostatkov
2020	V mesiaci jún bola vykonaná oneskorená úhrada nájomného o 16 dní (výsledná suma poplatku z omeškania za uvedené je 1,60€)
2021	Bez nedostatkov
2022	Bez nedostatkov
10/2023	V mesiaci apríl bola vykonaná oneskorená úhrada o 30 dní (neupravený trvalý príkaz pri zmene výšky nájmu), ale iba z čiastkovej sumy 33,09 € (výsledná suma poplatku z omeškania za uvedené je 0,49€). V mesiaci jún bola vykonaná oneskorená úhrada o 43 dní (neupravený trvalý príkaz pri zmene výšky nájmu), ale iba z čiastkovej sumy 33,09 € (výsledná suma poplatku z omeškania za uvedené je 0,71€). V mesiaci júl bola vykonaná oneskorená úhrada o 13 dní (neupravený trvalý príkaz pri zmene výšky nájmu), ale iba z čiastkovej sumy 33,09 € (výsledná suma poplatku z omeškania za uvedené je 0,22€).

Dokumenty, z ktorých sa vychádzalo pri kontrole finančnej disciplíny, sú súčasťou prílohy č. 11.

Na danú prevádzku sa pomoc vo forme „Lex Corona“ nevzťahovala.

Odporúčanie 3: Dôsledne sledovať finančnú disciplínu jednotlivých nájomcov a uplatniť poplatky z omeškania za oneskorenú platbu na základe zákonnej možnosti a dojednania v zmluve pri zúčtovaní za príslušný rok, v ktorom omeškanie nastalo.

VIII. Iné, ktoré vyplynie počas samotnej kontroly.

→ V zmysle ustanovenia článku 4 bod. 4.5 Zmluvy č. 103/43/2011/SM citujem:

„V zmysle zákona SNR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení vykonávacích predpisov sa zaväzuje prevádzka kontroly stavu prenajatých nebytových priestorov z hľadiska protipožiarnej prevencie“

a zároveň v zmysle ustanovenia článku 4 bod. 4.6 Zmluvy č. 103/43/2011/SM citujem:

„Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany ustanovuje technika požiarnej ochrany na vlastné náklady.“

→ V zmysle ustanovenia článku 4 bod. 4.7 Zmluvy č. 103/43/2011/SM citujem:

„Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách...“

→ V zmysle ustanovenia článku 4 bod. 4.8 Zmluvy č. 103/43/2011/SM citujem:

„Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odvoz a likvidáciu odpadu prostredníctvom oprávnenej právnickej alebo fyzickej osoby. Je totiž povinný preukázať prenajímateľovi uzatvorenej zmluve s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.“

→ V zmysle ustanovenia článku 4 bod. 4.10 Zmluvy č. 103/43/2011/SM citujem:

„Nájomca si zabezpečí na svoje náklady v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákonníka práce, zákonmi o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci školenia o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ako aj dodržiavanie ostatných povinností podľa citovaných predpisov. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť.“

Počas kontroly na mieste (v prevádzke) bol nájomca vyzvaný na predloženie podkladov vychádzajúcich z hore uvedených ustanovení. Na základe úradného záznamu, ktorý predložil zodpovedný pracovník povinnej osoby, musím konštatovať, že nie všetky podklady zo strany nájomcu boli aktuálne, respektíve niektoré absentovali, poprípade boli len čiastočne plnené. V zmysle záverov z predchádzajúcej kontroly 7/2023 bol po procesnej stránke nájomca vyzvaný na odstránenie predmetných nedostatkov.

Úradný záznam je súčasťou prílohy č. 12.

→ V zmysle ustanovenia článku 7 bod. 7.2 Zmluvy č. 103/43/2011/SM citujem:

„Nájomca môže osadzovať a používať elektrospotrebiče nad rámec zo zoznamu spísaného so zmluvným dodávateľom elektrickej energie len s písomným súhlasom prenajímateľa a to z dôvodu ochrany elektrickej energie pred zaťažením.“

Vzhľadom na to, že povinná osoba (prenajímateľ) nedisponuje žiadnym takýmto zoznamom, nie je možné dané ustanovenie odkontrolovať.

→ V zmysle ustanovenia článku 3 bod. 3.9 Dodatku č. 1 k zmluve č. 103/43/2011/SM citujem:

„Nájomca je povinný dodržiavať čistotu na chodníku vedúcom do nebytového priestoru v opačnom prípade bude podľa platných predpisov znášať právne následky.“

Vzhľadom na to, že v objekte, kde sa nachádza nebytový priestor, sú aj iné prevádzky a zároveň aj miestny úrad, nie je možné predmetné ustanovenie odkontrolovať.

KONTROLA NÁJOMNEJ ZMLUVY – Martina Kimáková (fotoateliér)

I. všeobecné ustanovenia zmluvy

→ existujúce zmluvy o nájme (príloha č. 13)

- zmluva č. 44/2018/SM zo dňa 21.09.2018 – (fotokópia zo spisu)
- dodatok č. 1 zo dňa 9.11.2020 k zmluve č. 44/2018/SM zo dňa 21.09.2018 – (fotokópia zo spisu)
- dodatok č. 2 zo dňa 29.06.2022 k zmluve č. 44/2018/SM zo dňa 21.09.2018 – (fotokópia zo spisu)
- úprava výšku nájmu zo dňa 31.3.2023 k zmluve č. 44/2018/SM zo dňa 21.09.2018 – (fotokópia zo spisu)

Zmluva č. 44/2018/SM zo dňa 21.09.2018 obsahovala aj článok práva a povinnosti zmluvných strán, kde okrem iného bolo stanovené, že nebytový priestor sa môže využívať iba na účel nájmu alebo „zákaz“ prenajímania tretej strane. Tak isto zmluva obsahuje aj zmluvnú pokutu vo forme poplatku za omeškanie, či zloženie zábezpeky, avšak absentujú v zmluve ustanovenia, ktoré upravujú postup pri elektrických revíziách, BOZP školení, či odvoz odpadu. Zmluva je riadne zverejnená a obsahuje ZFK v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Dodatok č. 1 upravuje rozsah prenajatých priestorov(navýšenie o 1,3 m²) výšku nájmu a zálohových platieb za služby súvisiace s nájmom, precizuje niektoré ustanovenia zmluvy

a zároveň vo forme príloh pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu, nový predpis nájomného a zálohových platieb za služby pre nebytový priestor a vymedzenie povinností zmluvných strán pri opravách a údržbe nebytového priestoru.

Dodatok č. 2 upravuje prevažne výšku platieb za nájom a služby s ním súvisiace, obsahuje prílohu rozpis platieb.

Úprava výšky zálohových platieb zo dňa 31.3.2023 upravuje opäť výšku platieb za nájom a služby s ním súvisiace, obsahuje prílohu rozpis platieb.

→ V zmysle ustanovenia § 3 ods. 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov citujem:

„(3) Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera. Pri nebytových priestoroch v objektoch, s ktorými hospodári bytová organizácia založená národným výborom, možno zmluvu na určitý čas uzavrieť najdlhšie na dva roky, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje inak.“

Na základe predložených materiálov **mám zato**, že zmluva 44/2018/SM obsahuje všetky zákonitosti uvedené v ustanovení § 3 ods. 3 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Zároveň je nutné konštatovať, že pôvodná zmluva neobsahuje pasportizáciu objektu, tá bola doplnená až dodatkom č. 1.

Čo sa týka dodatku č. 1 zo dňa 09.11.2020 a dodatku č. 2 zo dňa 29.6.2022 k zmluve 48/2018/SM, tak obe sú riadne zverejnené a obe obsahujú základnú finančnú kontrolu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi pre dané časové obdobie.

Čo sa týka oznámenia o zvýšení platieb za nájom a služby s ním spojené, tak to je v súlade s článkom II bod 2.6. dodatku č. 1 k zmluve 44/2018/SM, pričom k zvýšeniu poplatkov došlo z dôvodu úpravy minimálneho nájmu v Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KV. Oznámenie nemá charakter dodatku č. 3 k predmetnej zmluve. Oznámenie nemá charakter dodatku č. 3 k predmetnej zmluve, jedná sa o jednostranný právny akt. Tak isto obsahuje aj základnú finančnú kontrolu.

Platby / rok	44/2018/SM (21.09.2018) (37,0 m ²)	Dodatok č. 1 (1.12.2020) (38,3 m ²)	Dodatok č. 2 (1.7.2022) (38,3 m ²)	Oznámenie (1.4.2023) (38,3 m ²)
Nájom	1 110,00 € 30,00 € / m ²	1 271,56 € 33,20 € / m ²	1 391,52 € 36,33 € / m ²	1 809,72 € 47,25 € / m ²
Služby (voda, teplo elektrina Soc. Zar.)	(mesačne) 10 € 30 € 20 €	(mesačne) 10 € 30 € 16 € 10 €	(mesačne) 12 € 40 € 30 €	(mesačne) 12 € 40 € 30 €

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP platné pre rok 2018, kedy bola uzatvorená nájomná zmluva 44/2018/SM, určovali minimálnu výšku ročného nájmu pre daný typ prevádzky na 30,00 €/m². Výška určeného nájomného pre danú prevádzku v zmluve bola tak v súlade s predmetnými zásadami hospodárenia. Zároveň stanovená suma za nájom v roku 2020, 2022, respektíve 2023 bola opäť v súlade so príslušnými zásadami hospodárenia.

Na základe stanovenej výšky nájmu v príslušnej zmluve, ktorá bola v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP počas celého obdobia nájomného vzťahu, dokonca v niektorých časových obdobiach bola vyššia ako minimálne nájomné, **mám zato**, že predmetná zmluva 44/2018/SM a jej následné dodatky boli v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP a zároveň zmluvu z tohto pohľadu považujem za **hospodárnu**.

→ V zmysle ustanovenia Čl. 3 ods. 3.7 zmluvy č. 48/2018/SM o nájme nebytového priestoru citujem:

„Prenajímateľ je oprávnený bez súhlasu nájomcu zvýšiť nájomné raz ročne, a to vo výške inflačného koeficientu, ktorý zverejní Štatistický úrad SR za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné za 1m² vyjadrené v eurách bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Úprava sa uskutoční v prípade, ak inflačný koeficient presiahne hodnotu 2,5%“

prenajímateľ má teda právo upraviť výšku platieb.

Na základe hore uvedených skutočností môžem konštatovať, že zmluva tak ako bola podpísaná, bola v minulosti z ekonomického hľadiska **výhodná** pre obec a zároveň bola v **súlade** s príslušnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP.

II. účel nájmu

→ V zmysle ustanovenia článku 1 bod. 1.3 Zmluvy č. 48/2018/SM citujem:

„Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory užívať sám a výlučne na dohodnutý účel. K zmene účelu nájmu nebytového priestoru je potrebný súhlas prenajímateľa“

→ V zmysle ustanovenia článku 2 bod. 2.1 Zmluvy č. 48/2018/SM citujem:

„Prenajímateľ prenajíma a nájomca berie do nájmu predmet zmluvy uvedený v Článku I tejto zmluvy za účelom prevádzkovania fotografického ateliéru a vykonávania fotografických služieb ateliérovej a portrétnej fotografie“

→ V zmysle ustanovenia § 5 ods. 2 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov citujem:

„Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor v rozsahu dohodnutom v zmluve.“

→ V zmysle ustanovenia článku 6 bod. 6.6 Zmluvy č. 48/2018/SM citujem:

„Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať nebytový priestor, alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb“.

V rámci kontroly, ako už bolo spomenuté, bola vykonaná kontrola účelu nájmu.

① zdrojom získavania informácií k predmetnej veci bol živnostenský register vedený Ministerstvom vnútra SR na webovej stránke <https://www.zrsr.sk/>, kde po zadaní predmetných údajov bolo možné získať:

- Aktuálny, respektíve úplný výpis z predmetného registra

Na základe výpisu zo živnostenského registra **mám zato**, že predmet podnikania je v **súlade** s ustanovením článku 1 bod. 1.3 Zmluvy č. 48/2018/SM citujem:

„Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory užívať sám a výlučne na dohodnutý účel. K zmene účelu nájmu nebytového priestoru je potrebný súhlas prenajímateľa“

a ustanovením článku 2 bod. 2.1 Zmluvy č. 48/2018/SM citujem:

„Prenajímateľ prenajíma a nájomca berie do nájmu predmet zmluvy uvedený v Článku I tejto zmluvy za účelom prevádzkovania fotografického ateliéru a vykonávania fotografických služieb ateliérovej a portrétnej fotografie“

Uvedené podklady sú súčasťou prílohy č. 14.

Zároveň môžem konštatovať, že kontrolou **nebolo zistené** prenajímanie priestoru tretej osobe.

III. kontrola výmeru prenajímaných priestorov

→ Predmetom zmluvy 44/2018/SM je nájom nebytových priestorov v budove Miestneho úradu Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP na Triede KVP 1, KÚ Grunt, súpisné číslo II. 1603, na parcele 3309/19, vo vlastníctve mesta Košice, zverenej do správy prenajímateľa. Celková výmera prenajatého priestoru je 37,00 m². Vzhľadom na to, že zmluva neobsahuje pasportizáciu priestorov, bola táto výmera odkontrolovaná na základe stavebných výkresov.

Dodatkom č. 1 k predmetnej zmluve sa upravila plocha prenajatých nebytových priestorov z rozsahu 37m² na 38,3m², pričom dodatok obsahoval aj samotnú pasportizáciu objektu.

Porovnaním plochy zo stavebného výkresu a samotnej plochy uvedenej v zmluve, respektíve v dodatku **mám zato**, že rozsah prenajatej plochy bol v súlade so skutočnou plochou objektu, a to aj na základe vykonaného osobného merania prenajatej plochy.

IV. kontrola rekonštrukcie priestorov zo strany nájomcu

→ Povinná osoba nedisponuje podrobnou fotodokumentáciou ohľadom pôvodného stavu objektu pred jeho prenechaním do nájmu, a preto nie je možné pôvodné prenajaté priestory porovnať so skutkovým stavom. Musím však konštatovať, že okrem „drobných“ opráv, ktoré sú definované v prílohe č. 3 dodatku č. 1 zmluvy 44/2018/SM, nie sú viditeľné rekonštrukčné práce, ktoré by boli v rozpore s predmetnou zmluvou a jej dodatkami.

Odporúčanie 1: Pred prenajatím akéhokoľvek priestoru zhotoviť fotodokumentáciu skutkového stavu pred prenajatím priestoru, aby v budúcnosti bolo možné vykonať kontrolu prípadných stavebných úprav, poprípade vyžadovať od nájomcu uvedenie priestorov do pôvodného stavu.

V. Kontrola otváracích hodín v súlade s príslušným VZN

→ V zmysle ustanovenia § 3 Všeobecne záväzného nariadenia Mestskej časti Košice - Sídliisko KVP č. 30/2023 o pravidlách času predaja v obchode a času prevádzky služieb na území Mestskej časti Košice - Sídliisko KVP (verejne dostupné) citujem:

„Za účelom zabezpečenia zásobovania obyvateľov mestskej časti a poskytovania služieb obyvateľom mestskej časti sa určuje všeobecná prevádzková doba pre obchodné prevádzky a prevádzky služieb v časovom rozmedzí 6:00 - 22:00 hod.“

Na základe uvedeného bolo vyžiadané od zodpovedného zamestnanca povinnej osoby predloženie nahlásenia prevádzkovej doby nájomcu. Odpoveď zodpovedného pracovníka povinnej osoby bola, citujem:

„Foto ateliér Martina Kimak prevádzkový čas: na objednávky, Po – Pia od 08:00 – 18:00, So 08:00 – 14:00“

Predmetné vyjadrenie zodpovedného zamestnanca povinnej osoby je súčasťou prílohy č. 7.

Na základe „fyzickej“ kontroly otváracích hodín vykonaných na mieste (prevádzka) bolo zistené, že otváracie hodiny sú v súlade s predmetným právnym predpisom.

Fotografická dokumentácia otváracích hodín prevádzky je súčasťou prílohy č. 15.

Vzhľadom na to, že predmetné VZN je účinné od 1.4.2023 (dovtedy túto kompetenciu malo Mesto Košice) a ak nájomcovia nemajú otváracie hodiny prevádzky v rozpore s uvedeným VZN a zároveň sa na nich nevzťahuje §5 príslušného VZN, tak nemajú povinnosť hlásiť povinnej osobe otváracie hodiny.

Odporúčanie 2: Vzhľadom na novú kompetenciu a účinnosť predmetného VZN navrhujem zistiť otváracie hodiny všetkých prevádzok, aby bolo možné v budúcnosti kontrolovať VZN v zmysle §5 a §7.

VI. kontrola existencie sťažností a iných podnetov na nájomcu

→V rámci predmetnej kontroly boli zodpovední pracovníci povinnej osoby požiadaní o preverenie podnetov na prevádzku u predmetného nájomcu. Z obdržaných dokumentov citujem:

„K predmetným prevádzkam ... Fotoateliér Martina Kimak v časovom horizonte od 1.11.2018 evidujeme len predložené záznamy z dôvodu hackerského útoku“

Uvedené vyjadrenie zodpovedného zamestnanca povinnej osoby je súčasťou prílohy č. 9.

Zároveň uvedené vyjadrenie od 1.11.2018 potvrdzuje aj výpis zo systému na správu registratúry.

Na základe hore uvedeného **mám zato**, že povinná osoba neeviduje sťažnosti a podnety na činnosť nájomcu. Podklady k uvedenému sú súčasťou prílohy č. 16.

VII. Kontrola finančnej disciplíny

→ V zmysle ustanovenia § 369 ods. 1 Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník citujem:

„Ak je dlžník v omeškaní so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti, vzniká veriteľovi, ktorý si splnil svoje zákonné a zmluvné povinnosti, právo požadovať z nezaplatenej sumy úroky z omeškania vo výške dohodnutej v zmluve, a to bez potreby osobitného upozornenia.“

→ V zmysle ustanovenia článku 3 bod. 3.6 Zmluvy č. 44/2018/SM citujem:

„Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné má prenajímateľ právo uplatniť si voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň z omeškania“

→ V zmysle ustanovenia článku 3 bod. 3.3 Zmluvy č. 48/2018/SM citujem:

„Zmluvné strany sa dohodli, že mesačná suma vo výške, je splatná k 15 dňu bežného mesiaca na základe faktúr vystavených prenajímateľom“

Následné dodatky k predmetnej zmluve uvedené len precizovali

→V rámci kontroly bola skontrolovaná aj finančná disciplína pri platbe nájomného od nájomcu

Rok	Záver
2018	Bez nedostatkov, v mesiaci október bola zarátaná aj alikvótna časť nájomu za september
2019	Bez nedostatkov
2020	Bez nedostatkov
2021	Bez nedostatkov, v mesiaci december bola vykonaná úhrada o 0,04€ viac ako bol predpis.
2022	Bez nedostatkov
10/2023	Bez nedostatkov

Dokumenty, z ktorých sa vychádzalo pri kontrole finančnej disciplíny, sú súčasťou prílohy č. 17.

Na danú prevádzku sa pomoc vo forme „Lex Corona“ nevzťahovala.

VIII. Iné, ktoré vyplynie počas samotnej kontroly.

→ V zmysle ustanovenia článku 6 bod. 6.3 Zmluvy č. 48/2018/SM citujem:

„Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a čistotu v predmete nájmu a v jeho bezprostrednom okolí“

Vzhľadom na to, že v objekte, kde sa nachádza nebytový priestor, sú aj iné prevádzky a zároveň aj miestny úrad, nie je možné predmetné ustanovenie odkontrolovať.

→ V zmysle ustanovenia článku 6 bod. 6.4 Zmluvy č. 48/2018/SM citujem:

„Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarňových predpisov“

→ V zmysle ustanovenia článku 3 bod. 3.8 Dodatku č. 1 k zmluve č. 48/2018/SM citujem:

„Nájomca zodpovedá za požiarňu ochranu prenajatých priestorov, vzhľadom na to je povinný plniť všetky povinnosti vyplývajúce z ustanovenia §4 a §5 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarňami.“

→ V zmysle ustanovenia článku 3 bod. 3.15 Dodatku č. 1 k zmluve č. 48/2018/SM citujem:

„Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti súvisiace s nakladaním s odpadmi v zmysle zákona č. 79/2015 Z. Z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice č. 131 o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Košice v znení neskorších zmien“

Počas kontroly na mieste (v prevádzke) bol nájomca vyzvaný na predloženie podkladov vychádzajúcich z hore uvedených ustanovení. Na základe úradného záznamu, ktorý predložil zodpovedný pracovník povinnej osoby, musím konštatovať, že uvedenými podkladmi nájomca nedisponoval. V zmysle záverov z predchádzajúcej kontroly 7/2023 bol nájomca po procesnej stránke vyzvaný na odstránenie predmetných nedostatkov.

Úradný záznam je súčasťou prílohy č. 18.

Záver:

Na základe záverov zistených počas kontroly vybraných nájomných zmlúv môžem **konštatovať**, že uzatvorené zmluvy medzi prenajímateľom a nájomcom boli v **súlade** so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP. Vychádzajúc z uvedeného a vzhľadom na skutkový stav, môžem zároveň **konštatovať**, že zmluvy, vrátane ich dodatkov, sú a boli z ekonomického hľadiska **výhodné** pre obec.

Pri kontrole **nebolo zistené** hrubé porušenie vybraných ustanovení zmlúv zo strany nájomcov, ako napríklad prenajímanie tretej osobe a pod. Odhliadnuc od absencie niektorých podkladov zo strany nájomcov (za ktoré preberajú plnú zodpovednosť nájomcovia) môžem **konštatovať**, že dochádza k **riadnemu plneniu** zmluvy medzi prenajímateľom a nájomcom.

Kontrola vybraných nájomných zmlúv bola vykonaná výberovým spôsobom so zameraním na jeden objekt (budova miestneho úradu).

Dátum vyhotovenia správy o kontrole: 9. januára 2024

Ing. Ladislav Takáč, PhD., LL.M., MPA, DBA, v.r.

Kontrolór MČ Košice – Sídliisko KVP

3) Zoznam príloh:

- Príloha č. 1 – Oznámenie o výkone kontroly + zoznam požadovaných dokumentov*
- Príloha č. 2 – Preberací protokol o prevzatí dokumentov ku kontrole*
- Príloha č. 3 – Originálny dokument – prehlásenie o iných kontrolách*
- Príloha č. 4 – Fotokópia zo spisu – zmluva č. SN 15/93*
- Príloha č. 5 – Fotokópia zo spisu – zmluvy k predmetnému nájomcovi (Kaderníctvo)*
- Príloha č. 6 – Tlač zo živnostenského registra – výpis (Kaderníctvo)*
- Príloha č. 7 – Mailová komunikácia – vyjadrenie k VZN (všetky prevádzky)*
- Príloha č. 8 – Originálna fotografia – otváracie hodiny (Kaderníctvo)*
- Príloha č. 9 – Mailová komunikácia – evidencia sťažností a podnetov (všetky prevádzky)*
- Príloha č. 10 – Fotokópia zo spisu – evidencia sťažností a podnetov (Kaderníctvo)*
- Príloha č. 11 – Tlač z programu – finančná disciplína (Kaderníctvo)*
- Príloha č. 12 – Fotokópia zo spisu – úradný záznam z kontroly (Kaderníctvo)*
- Príloha č. 13 – Fotokópia zo spisu – zmluvy k predmetnému nájomcovi (Fotoateliér)*
- Príloha č. 14 – Tlač zo živnostenského registra – výpis (Fotoateliér)*
- Príloha č. 15 – Originálna fotografia – otváracie hodiny (Fotoateliér)*
- Príloha č. 16 – Fotokópia zo spisu – evidencia sťažností a podnetov (Fotoateliér)*
- Príloha č. 17 – Tlač z programu – finančná disciplína (Fotoateliér)*
- Príloha č. 18 – Fotokópia zo spisu – úradný záznam z kontroly (Fotoateliér)*