

**Ing. Ladislav Takáč, PhD., LL.M., MPA**  
**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. 7 / 2023**

### **Dôvod vykonania kontroly:**

- Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 369/1990 Zb. Slovenskej národnej rady o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
- Žiadosť o vykonanie kontroly č. 2575/2023 zo dňa 5.5.2023

**Označenie kontroly:** Kontrola vybraných nájomných zmlúv

**Cieľ kontroly:** Kontrola dodržiavania vybraných ustanovení vybraných nájomných zmlúv

**Dátum oznámenia o výkone kontroly:** **9. mája 2023**

**Dátum začatia kontroly:** **15. mája 2023**

**Miesto vykonania kontroly:** Miestny úrad Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP, Trieda KVP č. 1, 040 23 Košice a objekt na Bauerova 1, 040 23 Košice.

**Kontrolované obdobie:** podľa jednotlivých zmlúv

**Lehota na predloženie požadovaných dokumentov:** **15. mája 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:** **7. augusta 2023**

**Dátum doručenia návrhu správy z kontroly:** **7. augusta 2023**

( 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:** **16. augusta 2023 / 31. augusta 2023**

( 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:** **31. augusta 2023**

( 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: **16. augusta 2023 / 31. augusta 2023**

( 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: **31. augusta 2023**

( 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 opatrení prijatých na nápravu nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku:

1. Zodpovední zamestnanci pred podpisom nájomných zmlúv overujú ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi ako aj s vnútornými predpismi mestskej časti v rámci výkonu základnej finančnej kontroly.  
Termín: stály
2. Zodpovední zamestnanci priebežne vykonávajú kontrolu plnenia jednotlivých ustanovení nájomných zmlúv.  
Termín: stály
3. Do budúcich nájomných zmlúv zapracovať sankcie za porušenie vybraných ustanovení zmlúv, napr. prenájom tretej osobe, neoprávnená rekonštrukcia a pod.  
Zodpovedný: prednosta miestneho úradu  
Termín: stály
4. Zabezpečiť dodržiavanie finančnej disciplíny zo strany nájomcov a pri zistení porušení vykonať príslušné opatrenia na zjednanie nápravy, napr. sankcie za omeškanie, náhrada škody a pod.  
Zodpovedný: prednosta miestneho úradu  
Termín: stály
5. Vyzvať nájomcu k odstráneniu, prípadne zníženiu zaťaženia nosných prvkov v objekte bývalej MŠ Bauerova a využiť pri tom dostupné všeobecne záväzné právne predpisy na ochranu majetku mestskej časti.  
Zodpovedný: prednosta miestneho úradu  
Termín: bezodkladne

V Košiciach, dňa 31.08.2023

## Dátum vyhotovenia správy o kontrole: **6. septembra 2023**

## Dátum doručenia správy o kontrole: **6. septembra 2023**

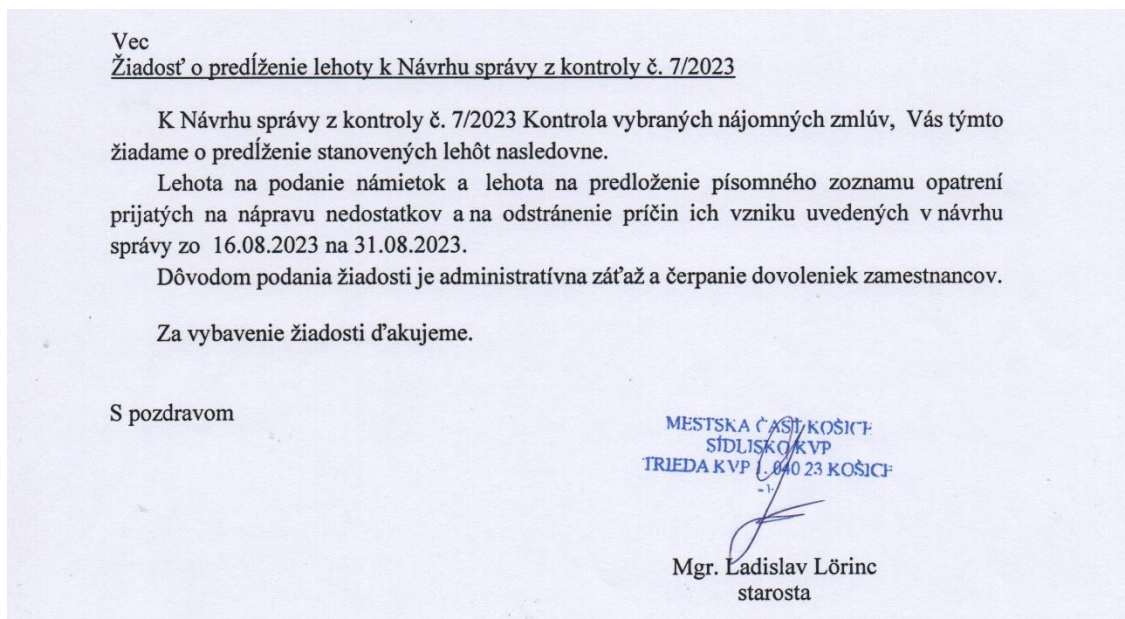
( v zmysle ustanovenia §20 ods. 4 písm. d) Zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov )

## Lehota na splnenie prijatých opatrení: **29. septembra 2023**

( 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 )

## Podané námietky:

Povinná osoba predložila dňa 15.8.2023 nasledovnú žiadosť



Žiadosti bolo kladne **vyhovené**.

Povinná osoba nepredložila k návrhu správy z kontroly ďalšie námietky.

## **Priebeh kontroly:**

### **1) Legislatívny rámec**

#### **Zákony:**

- Zákona 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
- 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)
- Štatút mesta Košice (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
- Pravidlá prenajímania majetku mesta Košice (Časová verzia predpisu účinná pre príslušné kontrolované obdobie)

## 2) Samotný výkon kontroly:

→ Dňa 5.mája 2023 bola kontrolórovi Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP doručená žiadosť (číslo jednania 2575/2023) v zmysle ustanovenia § 18f ods. 1 písm. h) Zákona č. 369/1990 Zb. Slovenskej národnej rady o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov citujem:

*„Hlavný kontrolór je povinný vykonať kontrolu, ak ho o to požiada obecné zastupiteľstvo alebo starosta, ak vec neznesie odklad,“*

Predmetom kontroly bola kontrola dodržiavania jednotlivých ustanovení nájomných zmlúv o nájme nebytového priestoru u nájomcov:

- Občianske združenie Pauzička
- MARIETA PRO FITNESS, s.r.o.

Žiadosť o vykonanie kontroly je v prílohe č. 1.

→ Na základe hore uvedeného dňa 9. mája 2023 bolo povinnej osobe doručené **Oznámenie o výkone kontroly** s tým, že kontrola bude vykonávaná postupne v termíne od 15. mája 2023 (príloha č. 2). Ako už bolo spomenuté, vykonávaná kontrola bola v súlade so žiadosťou a v zmysle jednotlivých ustanovení Zákona č. 369/1990 Zb. Slovenskej národnej rady o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

→ Kontrola bola zameraná na dodržiavanie vybraných ustanovení nájomných zmlúv u nájomcov uvedených v žiadosti o vykonanie kontroly, pričom kontrolované obdobie je počas nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom.

→ 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 15. mája 2023 (príloha č. 2). Dokumenty povinnou osobou boli predložené dňa 15. mája 2023, čo je potvrdené preberacím protokolom o prevzatí dokumentov ku kontrole (príloha č. 3).

**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 15. mája 2023. Originálne znenie prehlásenia je v prílohe č. 4.

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 1.8.2007 na základe zmluvy č. 852/2007 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy (Príloha č. 5). Zmluva č. 2/2/2007/SM medzi MČ a nájomcom bola však podpísaná 2.1.2007, teda pár mesiacov pred zverením samotného objektu do správy MČ.

→ 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.“*

Účelové určenie majetku bolo zmenené z Materskej školy na „iné“ dňa 23.10.2012 primátorom mesta Košice.

Vzhľadom na uvedené a časový úsek, ktorý prešiel od roku 2007, dnes už nie je možné posúdiť, či v rokoch 2007 až 2012 boli jednotlivé nájmy v súlade s účelom, na ktorý sa mal daný majetok, respektíve objekt využívať, keďže išlo o bývalý objekt materskej škôlky.

Rozhodnutie o zmene účelu je obsahom prílohy č. 5

→ 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 obecne 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. kontrola výmeru prenajímaných priestorov
- IV. kontrola rekonštrukcie priestorov zo strany nájomcu
- V. kontrola otváracích hodín v súlade s príslušným VZN
- VI. kontrola existencie sťažností a iných podnetov na nájomcu
- VII. kontrola 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.

### **KONTROLA NÁJOMNEJ ZMLUVY – OBČIANSKE ZDRUŽENIE PAUZIČKA**

#### I. všeobecné ustanovenia zmluvy

→ existujúce zmluvy o nájme

- zmluva č. 2/2/2007/SM zo dňa 2.1.2007 (fotokópia zo spisu)
- doplnok č. 1 zo dňa 12.11.2007 k zmluve 2/02/2007 SM zo dňa 2.1.2007 (fotokópia zo spisu)
- doplnok č. 2 zo dňa 15.12.2008 k zmluve 2/02/2007 SM zo dňa 2.1.2007 (fotokópia zo spisu)
- zmluva č. 72/13/2011/SM zo dňa 29.6.2011 – (fotokópia zo spisu)
- dodatok č. 1 zo dňa 31.12.2018 k zmluve 72/13/2011/SM zo dňa 29.6.2011 – (fotokópia zo spisu)
- dodatok č. 2 zo dňa 29.6.2022 k zmluve 72/13/2011/SM zo dňa 29.6.2011 – (fotokópia zo spisu)

Zmluva č. 2/2/2007/SM zo dňa 2.1.2007 a jej následné doplnky č. 1 a č. 2, boli napísané veľmi stručne. Absentujú tam dnes už štandardné ustanovenia, ako práva a povinnosti nájomcu, stavebné úpravy, rôzne sankcie, či zodpovednosť nájomcu a pod. Môžem konštatovať, že upravovali prevažne iba spôsob úhrady za nájom a za služby spojené s nájmom. Zároveň napríklad k doplnku č. 1 nebola predložená „finančná kontrola“ platná

v danom čase. Vzhľadom na to že zmluva sa odvoláva na ustanovenie §4 ods. 2 písm. c bod 2 Pravidiel prenájmania majetku mesta v školských zariadeniach, dnes už nie je možné s určitosťou povedať, či zmluva bola pre obec výhodná, keďže daný dokument Mesta Košice je dnes problematické dohľadať. Zároveň Zásady hospodárenia s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP platné v danom čase obsahovali len veľmi strohé pravidlá, ktoré upravovali postup „prenájmu“ majetku.

Čo sa týka zmluvy 72/13/2011/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 12 ročná, je stále platná. Dodatok č. 1 upravuje prevažne výšku platieb a dodatok č. 2 okrem úprav zálohových platieb precizuje určité ustanovenia zmluvy.

→ 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 72/13/2011/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 neobsahuje ani ustanovenie o automatické navýšenie nájomného na základe inflácie a pod., tak isto chýba v zmluve pasportizácia objektu, či prepadnutie zálohy za porušenie vybraných ustanovení zmluvy a pod.

Čo sa týka dodatku č. 1 zo dňa 31.12.2018 k zmluve 72/13/2011/SM a dodatku č. 2 zo dňa 29.6.2022 k tej istej zmluve, obe sú zverejnené a obe obsahujú základnú finančnú kontrolu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi pre dané časové obdobie.

Platby / rok	2/2/2007/SM (2.1.2007)	Doplnok č. 1 (1.1.2008)	Doplnok č. 2 (1.1.2009)	72/13/2011 (1.7.2011)	Dodatok č. 1 (1.1.2019)	Dodatok č. 2 (1.7.2022)
Nájom	20 276,5 Sk 50 Sk / m <sup>2</sup>	20 276,5 Sk 50 Sk / m <sup>2</sup>	673,05 € 1,66 € / m <sup>2</sup>	811,06 € 2 € / m <sup>2</sup>	811,06 € 2 € / m <sup>2</sup>	811,08 € 2 € / m <sup>2</sup>
Služby (voda, teplo a pod.)	8 400 Sk 180 000 Sk	14 400 Sk 180 000 Sk	480 € 3 984 €	4 680 €	5 188,94 € *	5 460 €

\* v dodatku bola zle rozrátaná suma za nájom a teplo o 10 centov, v zmluve je uvedená suma preddavkov za služby spojené z nájomom vo výške 5 189,04 €.

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

→ V zmysle ustanovenia §12 ods. 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP (platné v období kedy bola podpísaná zmluva 72/13/2011/SM) citujem:

*„MČ a správca majetku MČ je povinný poskytnúť majetok MČ do nájmu pre fyzické a právnické osoby za cenu za akú v tom čase a mieste obvykle prenecháva totožná alebo podobná nehnuteľná vec do nájmu okrem prípadov:*

- a) hnutelnej veci vo vlastníctve MČ, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3500,- €*
- b) nájmu majetku MČ, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci*
- c) v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých miestne zastupiteľstvo rozhodne 3/5 väčšinou prítomných poslancov“*

zároveň v zmysle ustanovenia Čl. 6 ods. 6.1 zmluvy č. 72/13/2011/SM o nájme nebytového priestoru citujem:

*„Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné v súlade s Pravidlami prenájmania majetku mesta Košice ...§8 odst. 1 písm. g, § 9 písm. c. .... “*

Ustanovenie §8 ods. 1 Pravidiel prenájmania majetku mesta Košice a zriaďovania vecných bremien na nehnuteľnom majetku mesta Košice (Pravidlá prenájmania majetku mesta Košice) citujem:

*„Minimálna výška ročného nájomného, v ktorom nie sú zahrnuté prevádzkové náklady je stanovená za každý aj začatý m<sup>2</sup> takto:*

- g) kultúra, šport a neziskové organizácie ..... 7€ (v kategórii, kde sa nachádza MČ KVP)“*

a zároveň ustanovenie §9 písm. c) Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice a zriaďovania vecných bremien na nehnuteľnom majetku mesta Košice (Pravidlá prenajímania majetku mesta Košice) citujem:

*„Zníženie minimálnej výšky nájomného*

*.. c) aj o viac ako 50% v prípadoch hodných osobitného zreteľa“*

Na základe hore uvedených citácií je zrejmé, že minimálne nájomné na m<sup>2</sup> v predmetnej oblasti v súlade s Pravidlami prenajímania majetku mesta Košice bolo 7 €.

V danom čase, kedy bola uzavretá nájomná zmluva 72/13/2011, umožňovali síce Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP a Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice a zriaďovania vecných bremien na nehnuteľnom majetku mesta Košice (Pravidlá prenajímania majetku mesta Košice) znížiť nájomné aj na 2 € / m<sup>2</sup> tak ako je uvedené zmluve, **ale len v prípadoch hodných osobitného zreteľa**.

Na webovej stránke povinnej osoby ([www.mckvp.sk](http://www.mckvp.sk)) v sekcii Archív – Miestne zastupiteľstvo, konkrétne Miestne zastupiteľstvo 2010-2014, nebola pri kontrole materiálov (Hlasovanie, Zápisnica, Uznesenia) pre jednotlivé rokovania miestneho zastupiteľstva v roku 2010 a 2011 nájdená informácia o hlasovaní o osobitnom zreteli v prospech kontrolovaného nájomcu. Zároveň uvedenú skutočnosť potvrdzuje aj vyjadrenie zodpovedného zamestnanca povinnej osoby citujem:

*„... preverilo uznesenia miestneho zastupiteľstva prijaté v roku 2011 v papierovej forme s tým, že uznesenie týkajúce sa schválenia osobitného zreteľa pre Občianske združenie Pauzička (v súvislosti so zmluvou č. 72/13/2011/SM0 nebolo prijaté“*

Na základe doteraz uvedeného **mám zato**, že došlo k **porušeniu** ustanovenia §12 ods. 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP (platné v období, kedy bola podpísaná zmluva 72/13/2011/SM), ako aj §9 písm. c) Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice a zriaďovania vecných bremien na nehnuteľnom majetku mesta Košice (Pravidlá prenajímania majetku mesta Košice)

Určené nájomné za m<sup>2</sup> v predmetnej oblasti v súlade s Pravidlami prenajímania majetku mesta Košice malo byť minimálne 7,- € a nie 2,- €, ako je uvedené v zmluve.

Rozdiel na nájomnom medzi pravidlami, respektíve zásadami a predmetnou zmluvou, je minimálne 5,- € / m<sup>2</sup> za rok, čo pri prenájme 405,53 m<sup>2</sup> za rok **činí stratu 2 027,65 €** ročne.

Na základe doteraz uvedeného musím konštatovať, že ani dodatok č. 1 (účinný od 1.1.2019) a dodatok č. 2 (účinný od 1.7.2022) **neodstránili** danú skutočnosť. Tu je však potrebné podotknúť, že zodpovední zamestnanci povinnej osoby, podľa informácií získaných počas kontroly, boli v minulosti pravdepodobne uvedení do omylu, a to tým, že je schválený osobitný zreteľ pre predmetný nájom a vtedy výšku nájmu nie je možné upraviť nasledovnými dodatkami.

Odhadovaná strata na nájomnom:

Pri uvedenom výpočte sa vychádza z dostupných informácií a rozporu medzi zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými pre aktuálne časové obdobie

od účinnosti zmluvy 1.7.2011 bol rozdiel na nájomnom 5 € / m<sup>2</sup> rok

pri prenájme 405,53 m <sup>2</sup> za rok pri rozdiel 5 € / m <sup>2</sup> za rok je to 2 027,65 € / rok	
2011 (7 mesiacov)	2 027,65/12*7 = <b>1 182,80 €</b>
2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022	11*2 027,65 = <b>22 304,15 €</b>

Teoreticky škoda mohla byť ešte väčšia, keďže nasledovné dodatky boli podpísané v čase platnosti iných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP, kde výška nájmu za predmetné priestory bola upravená smerom nahor. To však dnes nie je možné presne vyčíslieť aj vzhľadom na „Lex Corona“ a pod.

Podklady k doteraz uvedenému sú verejne dostupné, respektíve sú súčasťou prílohy č. 6 a informácia k osobitnému zreteľu je súčasťou prílohy č. 7

V zmysle ustanovenia §12 ods. 3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP (platné v období kedy bola podpísaná zmluva 72/13/2011/SM) citujem:

*„MČ a správca majetku MČ je povinný pri prenechaní majetku MČ do nájmu postupovať dôsledne podľa ust. §9a ods. 9 Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a aj podľa týchto zásad*

- *majetok MČ možno prenajať len na určený čas a na základe písomnej nájomnej zmluvy.....“*

**mám zato**, že dané ustanovenie je **nejednoznačné**, pretože je otázne, či za určený čas je možné chápať aj dobu neurčitú. Uvedené potvrdzuje aj fakt, že v najbližšej úprave príslušných zásad sa precizovalo dané ustanovenie, a to tak, že sa definovalo, kto a za akých podmienok môže schváliť prenájom na dobu neurčitú, určitú a pri opätovnej ďalšej úprave aj krátkodobý nájom do 10 dní.

→ Ustanovenie §9a ods. 9 Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí nebolo možné vzhľadom na odstup času kompletne a podrobne skontrolovať.

→ V zmysle ustanovenia Čl. 6 ods. 6.4 zmluvy č. 72/13/2011/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.“*

má prenajímateľ právo upraviť výšku platieb. **Toto právo je možné uplatniť iba pri platbách za služby.**

Platby za nájom nebytových priestorov očistené od služieb prenajímateľ neupravoval (napr. dodatkom k zmluve) a ponechal v rovnakej výške počas celého obdobia (od zmluvy 72/13/2011) a to 2 € / m<sup>2</sup> za rok.

→ V zmysle ustanovenia dodatku č. 2 (85/2022/VaM) zmluvy č. 72/13/2011/SM o nájme nebytového priestoru citujem:

*„Prenajímateľ je oprávnený každoročne jednostranne zvýšiť cenu za dodávku médií a služieb, ak rozdiel z vyúčtovania záloh na cenu za dodávku médií a služieb presiahne násobok mesačnej zálohy na cenu za dodávku médií a služieb (zvýšenie je možné len o tento rozdiel)“*

k uvedenému, vzhľadom na účinnosť dodatku(od minulého roka) a vzhľadom na vzniknutú situáciu, doposiaľ nedošlo.

Zároveň je potrebné k tejto skutočnosti uviesť, že vzhľadom na vyhovenie žiadosti v rámci pomoci „Lex Corona“ boli možnosti prenajímateľa v tejto oblasti dosť obmedzené, a preto bol len veľmi malý priestor v časovom horizonte pár rokov dozadu na úpravu nevýhodných ustanovení v zmluve zo strany prenajímateľa.

Zároveň je potrebné podotknúť, že účelové určenie objektu, ktorý bol predmetom nájmu v zmluve 72/13/2011/SM, bolo zmenené z Materskej školy na „iné“ dňa 23.10.2012 primátorom mesta Košice (Príloha č. 5). Pravdepodobne v čase podpisu predmetnej zmluvy bol účel nájmu v **rozpore** s účelom objektu, keďže sa jednalo o bývalú budovu materskej škôlky.

Na základe hore uvedených skutočností môžem konštatovať, že zmluva tak ako bola podpísaná, bola v minulosti **nevýhodná** pre obec a zároveň bola v **rozpore** s príslušnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v danej dobe, keďže obsahovala rôzne ustanovenia, ktoré boli v nesúlade s predmetnými predpismi v danej dobe.

Konštatovať nehospodárnosť terajšiemu zodpovednému zamestnancovi povinnej osoby za to, že došlo k pochybeniu pred viac ako 12 rokmi by sa minulo účinku. Keďže zodpovední zamestnanci povinnej osoby realizovali zmeny (v roku 2019 a 2020), v nájomných zmluvách pri iných nájomcoch je možné predpokladať, že by k tomu došlo aj pri tejto zmluve, respektíve skôr by sa prišlo na predmetné pochybenia. Možnosť odpustiť nájomné v zmysle „Lex Corona“ však postup úpravy jednotlivých zmlúv zrazil.

K úprave, respektíve novému návrhu zmluvy prišlo až v roku 2023. Návrh nových platieb je súčasťou prílohy č. 8 a je v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP platných v danom období. Daná úprava **napravuje nevýhodnosť** z minulých rokov.

**Odporúčanie 1:** Vzhľadom na zistené nedostatky pri nájomnej zmluve odporúčam povinnej osobe prekontrolovať všetky nájomné zmluvy podpísané pred rokom 2017. Zároveň odporúčam upraviť vo všetkých zmluvách poplatky za prenájom tak, aby rešpektovali aktuálne minimálne ceny stanovené v aktuálne platných Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP.

**Návrh opatrenia 1:** Zodpovedný pracovník povinnej osoby pred podpisom dodatku k zmluve overí základné náležitosti zmluvy a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v čase podpisu zmluvy. V prípade pochybení zmluvu odporúčam okamžite ukončiť a vypracovať novú zmluvu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, poprípade rozpor upraviť dodatkom k zmluve.

## II. účel nájmu

→ V zmysle ustanovenia článku 2 bod. 2.3 Zmluvy č. 72/13/2011/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. 2.4 Zmluvy č. 72/13/2011/SM citujem:

*„Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je materské a detské centrum Pauzička“*

→ 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. 72/13/2011/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 bola webová stránka Občianskeho združenia Pauzička <http://orion.ekosoft.sk/pauzicka/index.html>, kde kontaktnou osobou, vrátane mailu, a telefónneho čísla, je tá istá osoba, ako je uvedená na zmluve a príslušných dodatkoch.

Zároveň na uvedenej webovej stránke je prehľad rôznych aktivít, ktoré uvedené občianske združenie vykonáva. Medzi aktivitami sú aj aktivity ako:

- Pilates
- Pilates 60+
- Kalanetika
- SM – systém
- Latino s Luckou
- Cambridge skúšky (anglický jazyk)
- Rôzna výučba anglického jazyka

Uvedené je vo forme vytlačenia webovej stránky súčasťou prílohy č. 9.

Zároveň na uvedenej webovej stránke je zverejnený aj rozvrh jednotlivých aktivít v mesiaci máj, pričom počet jednotlivých aktivít je v danom mesiaci celkovo 115, a to:

- Cvičenie rodičov s deťmi (5x)
- Pilates Ivanka (15x)
- Pilates Ivanka – začiatníci (5x)
- Pilates Janka – pokročilí (5x)
- Pilates Janka – mierne pokročilí (10x)
- Pilates Táňa – pokročilí (10x)
- Pilates 60+ (20x)
- Kalanetika (10x)
- Gymnastika dospelí (10x)
- SM – systém (20x)
- Latino s Luckou (5x)

Vzhľadom na to, že nájomca má v zmluve uvedené, že účelom nájmu je materské a detské centrum, **mám zato**, že väčšina z uvedených aktivít sú v **rozpore z účelom nájmu**. Zároveň je potrebné podotknúť, že výučba anglického jazyka, ktorá sa vykonáva v priestoroch nájomcu, v rozvrhu zaradená ani nie je. Zároveň výučba anglického jazyka pre dospelých, či príprava na Cambridge skúšky, tak isto nepatrí do portfólia materského a denného centra.

Aj napriek uvedenému, že popísaný rozvrh aktivít je za mesiac máj, tak rozvrh je takmer totožný aj v iných mesiacoch. Samotný rozvrh aktivít za mesiac máj je vo forme výtlačku z webovej stránky súčasťou prílohy č. 10.

Zároveň z dostupných informácií na predmetnej webovej stránke je potrebné uviesť, že ceny za jednotlivé aktivity sú:

- Latino s Luckou 7 € za 60 minút pre jednotlivca
- Výučba anglického jazyka za 60 minút - individuálne 20 € a dvojica študentov 12 € pravdepodobne za študenta

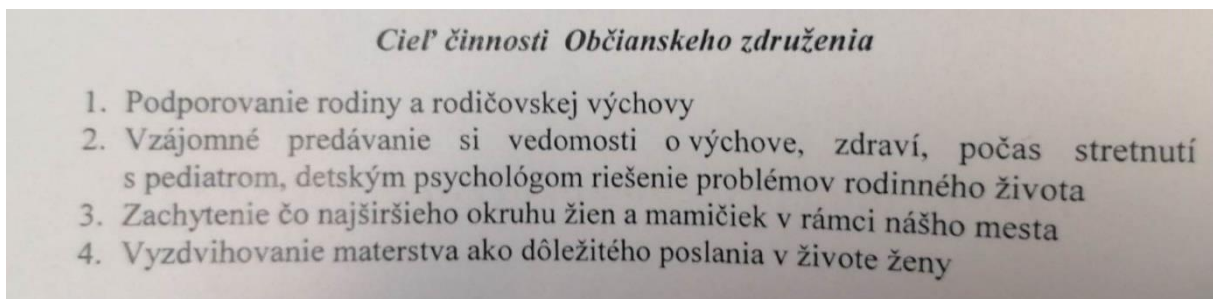
K ostatným aktivitám nebolo možné z webovej stránky získať cenník. Predmetné cenníky vo forme výtlačku z webovej stránky sú súčasťou prílohy č. 11.

② zdrojom získavania informácií k predmetnej veci bol register mimovládnych neziskových organizácií vedený Ministerstvom vnútra SR na webovej stránke <https://ives.minv.sk/rmno/>, kde po zadaní IČO predmetného OZ bolo možné získať:

- Výpis z aktuálneho registra
- Stanovy občianskeho združenia (28.4.2006)
- Dodatok k č. 1 k Stanovám OZ (3.7.2008)

Uvedené dokumenty sú súčasťou prílohy č. 12.

Na základe získaných informácií v nasledovnej časti je uvedený cieľ činnosti OZ a jeho hlavné úlohy vychádzajúce zo stanov OZ a jeho príslušného dodatku.



Zdroj: Stanovy OZ z <https://ives.minv.sk/rmno/>

3.

*Hlavné úlohy Občianskeho združenia*

1. Občianske združenie Pauzička (ďalej OZ) sa stará o rozvoj, prosperitu a ochranu záujmov svojich členov, ktorí sa v ňom združili za účelom uspokojovania svojich potrieb.
2. OZ vytvára pre deti bezpečné a podnetovo bohaté miesto na vlastnú realizáciu.
3. OZ pomáha deťom nadväzovať prvé sociálne kontakty s rovesníkmi a tým zlepšuje adaptáciu pri vstupe do MŠ.
4. V úzkej súčinnosti s prosociálnou výchovou organizuje detské narodeninové oslavy a párty.
5. OZ spolupracuje s rodičmi pri príprave programu centra, zapája rodičov do rôznych aktivít a tým napomáha pri prekonávaní sociálnej izolácii členov OZ.
6. Zabezpečuje informovanosť členov OZ o aktivitách súvisiacich s činnosťou centra.

Zdroj: Stanovy OZ z <https://ives.minv.sk/rmno/>

3. Hlavné úlohy Občianskeho združenia

7. OZ zabezpečuje neformálnu výchovu, realizuje aktivity s pohybovo – tanečným zameraním klubovou alebo krúžkovou formou pre zmysluplné trávenie voľného času detí a mládeže s cieľom prehĺbiť synergiu výchovného pôsobenia rodiny, školy a vrstovníckych skupín.

8. V súlade so svojim poslaním OZ zabezpečuje výchovno-vzdelávaciu činnosť prostredníctvom rozvoja záujmov detí a mládeže a tým vytvára priaznivé podmienky na neformálne vzdelávanie školopovinných detí.

9. V úzkej spolupráci so Základnými školami OZ realizuje tanečno – pohybové aktivity pre školské kluby detí, prezentuje úspechy detí pred rodičmi a širokou verejnosťou.

10. OZ pripravuje prázdninovú činnosť pre deti v čase všetkých druhov školských prázdnin formou krátkodobých, alebo víkendových podujatí ako sú výlety, zájazdy, alebo prímestské tábory.

Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky  
Zmena stanov vzaté na vedomie  
dňa:

Zdroj: Dodatok č. 1 k Stanovám OZ z <https://ives.minv.sk/rmno/>

---

Zároveň uvedené stanovy boli predložené pri kontrole, ktorú vykonal zodpovedný pracovník povinnej osoby, vid' neskôr úradný záznam (príloha č. 15).

Na základe uvedeného cieľu občianskeho združenia a jeho hlavných úloh **mám zato**, že mnohé vykonávané aktivity **boli v rozpore so stanovami, či cieľmi** samotného občianskeho združenia,

čím došlo k **porušeniu** ustanovenia **článku 2 bod. 2.3 Zmluvy č. 72/13/2011/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 k **porušeniu** ustanovenia **článku 2 bod. 2.4 Zmluvy č. 72/13/2011/SM** citujem:

*„Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je materské a detské centrum Pauzička“*

a zároveň nepriamo k **porušeniu** 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.“*

③ zdrojom získavania informácií k predmetnej veci bola komunikácia s osobami podieľajúcimi sa na jednotlivých aktivitách občianskeho združenia (ďalej len tretie osoby). Ich vyjadrenia ostali len v ústnej rovine. Vzhľadom na iné dôkazy **považujem** aj tento nepriamy dôkaz za relevantný.

Na základe uvedeného **mám zato**, že došlo k **porušeniu** ustanovenia **článku 4 bod. 4.9 Zmluvy č. 72/13/2011/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“*

Vzhľadom na doteraz uvedené je potrebné uviesť, že **pochybenie** nastalo po procesnej stránke aj na strane povinnej osoby, keďže zodpovedný zamestnanec povinnej osoby nekontroloval priebeh plnenia zmluvy v príslušných ustanoveniach, a tak nezistil dané pochybenia zo strany nájomcu.

**Návrh opatrenia 2:** Navrhnuť proces kontroly plnenia jednotlivých nájomných zmlúv, niečo na spôsob administratívnej finančnej kontroly pri dotáciách, kedy sa overujú podmienky na splnenie dotácie. V tomto prípade je to možné aplikovať na kontrolu dodržiavania vybraných ustanovení nájomných zmlúv aj počas trvania nájomnej zmluvy, a tak kontrolovať samotné vybrané ustanovenia zmlúv a ich plnenie priebežne.

### III. kontrola výmeru prenajímaných priestorov

→ Predmetom zmluvy 72/13/2011/SM je prenájom nebytových priestorov v objekte na Bauerovej ulici č. 1, KÚ Grunt, na parcela 3302, ktoré sú majetkom mesta Košice a sú zverené do správy MČ Košice – Sídliisko KVP. Celková výmera prenajatého priestoru je 405,53m<sup>2</sup>. Vzhľadom na to, že zmluva neobsahuje pasportizáciu priestorov, bola táto výmera odkontrolovaná na základe stavebných výkresov.

Porovnaním plochy zo stavebného výkresu a samotnej plochy uvedenej v zmluve **mám zato**, že rozsah prenajatej plochy nebol v súlade so skutočnou plochou objektu. Rozdiel je takmer **44,91** m<sup>2</sup>, keďže pôdorys objektu podľa aktuálnej „pasportizácie“ (Príloha č. 13) je v rozsahu **450,44** m<sup>2</sup> a v zmluve č. 72/13/2011/SM je predmetom prenájom plochy v rozsahu 405,53m<sup>2</sup>. Z predložených materiálov odhadujem, že sa zabudlo započítať jedno schodisko.

**Odporúčanie 2:** Vzhľadom nato, že sa jedná o účelové schodisko, ktoré nikto iný nevie využiť, iba predmetný nájomca, odporúčam upraviť aktuálny návrh zmluvy o predmetný rozsah plochy, a tak zahrnúť do zmluvy o prenájme aj dané opomenuté schodisko.

### 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 prenajaté priestory porovnať so skutkovým stavom. Sú rôzne indície o rekonštrukcii, chýbajúca priečka, respektíve priečka navyše, avšak nie je dnes možné s určitosťou dokázať, kto je za daný skutkový stav v tomto prípade zodpovedný. Vzhľadom na uvedené nie je možné v plnej miere odkontrolovať ustanovenia článku 7 Zmluvy 72/13/2011/SM týkajúce sa stavebných a iných úprav.

**Odporúčanie 3:** Pred prenajatím akéhokoľvek priestoru zhotoviť fotodokumentáciu skutkového stavu pred prenajatím priestoru, aby v budúcnosti bolo možné vykonať kontrolu prípadných stavebných úprav.

Zároveň na základe vyjadrenia zodpovedného zamestnanca povinnej osoby, ktorý vykonal dňa 12.6.2023 kontrolu príslušných ustanovení zmluvy č. 72/13/2011/SM, kde predmetom kontroly bolo vyžiadanie rôznych dokladov, či dokumentov zo strany nájomcu, **mám zato**, že aj v tejto oblasti došlo k porušeniu predmetných ustanovení.

Nájomca bol vyzvaný, aby predložil súhlas s vykonávanými úpravami nebytového priestoru. Nájomca predložil súhlas prenajímateľa „so stavebným“ uzatvorením vchodového priestoru plotovým systémom (Príloha č. 14). Súhlas na iné vykonané stavebné úpravy na objekte zo strany nájomcu približne v roku 2007 podľa vyjadrenia z úradného záznamu citujem:

*„...iné zmeny rok 2007 mali ústne odobrené starostom MČ p. Rusnákom.“*

Vzhľadom na uvedené a skutočnosť, že dané tvrdenie nie je možné hodnoverne overiť, a zároveň fakt, že ústne odobrenie v podmienkach samosprávy nie je aj tak postačujúce, **mám zato**, že zo strany nájomcu došlo k **porušeniu** ustanovenia **článku 4 bod. 4.11 Zmluvy č. 72/13/2011/SM**, citujem:

*„Nájomca je povinný požiadať vopred o písomný súhlas prenajímateľa pri akejkoľvek zmene, ktorú chce vykonať a to aj na vlastné náklady.“*

Úradný záznam z kontroly, ktorú vykonal zodpovedný pracovník povinnej osoby, je súčasťou prílohy č. 15

**Návrh opatrenia 3:** Zakomponovať do budúcich zmlúv aj sankcie za porušenie vybraných ustanovení zmlúv, napr. prenájom tretej osobe, neoprávnená rekonštrukcia a pod.

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:

*„Prevádzkový čas: neuvedený“*

Predmetné vyjadrenie zodpovedného zamestnanca povinnej osoby je súčasťou prílohy č. 16.

Na základe informácií z webovej stránky nájomcu bolo zistené, že otváracie hodiny prevádzky sú v rozmedzí od 8:00 do 20:00, čo je v rozpore s rozvrhom uvedeným na stránke, keďže:

- Utorok a štvrtok začína aktivita Pilates Táňa - pokročilí od 7:45
- Piatok aktivita SM systém končí o 20:15

Dokumenty potvrdzujúce uvedené sú súčasťou prílohy č. 17.

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, čo bol aj tento prípad.

**Odporúčanie 4:** 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.

**Odporúčanie 5:** Vyzvať nájomcu na úpravu rozvrhu, respektíve otváracích hodín, a to tak, aby navzájom neboli v rozpore.

#### 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:

*„... nevidujem žiadne podnety na predmet prevádzky, hluk, či nečistotu.“*

zároveň uvedené potvrdzuje aj výpis zo systému na správu registratúry (Memphis).

Časový rámec v predmetnej citácii je od 1.12.2019 do dňa požiadania o preverenie podkladov, a to 22.5.2023.

Na základe hore uvedeného **mám zato**, že povinná osoba neviduje sťažnosti a podnety na činnosť nájomcu. Podklady k uvedenému sú súčasťou prílohy č. 18.

#### 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. 72/13/2011/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 povinnosti“*

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

Rok	Záver
2017	V mesiaci október bola vykonaná oneskorená úhrada o 15 dní (výsledná suma poplatku z omeškania za uvedené je <b>3,43€</b> ). V mesiaci november bola vykonaná oneskorená úhrada o 10 dní (výsledná suma poplatku z omeškania za uvedené je <b>2,29€</b> ).
2018	Bez nedostatkov
2019	V januári bolo nájomné uhradené v starej výške a nie v zmysle dodatku platného od 1.1.2019, čím došlo k nižšej úhrade vo výške 42,41 €. Uvedený nedoplatok bol uhradený vo februári – oneskorenie o 25 dní (výsledná suma poplatku z omeškania za uvedené je <b>0,53€</b> )
2020	V mesiaci november bola vykonaná oneskorená úhrada nájomného o 1 deň (výsledná suma poplatku z omeškania za uvedené je <b>0,25€</b> )
2021	Bez nedostatkov
2022	Bez nedostatkov
2023	V januári nebolo uhradené nájomné, dodatočne bolo uhradené vo februári, suma nájmu predstavovala 522,29 €, oneskorenie bolo 26 dní (výsledná suma poplatku z omeškania za uvedené je <b>6,79€</b> )

Dokumenty, z ktorých sa vychádzalo pri kontrole finančnej disciplíny, sú súčasťou prílohy č. 19.

V roku 2020 v zmysle uznesenia č. 199/c (verejne dostupné) miestneho zastupiteľstva MČ Košice – Sídliisko KVP bola nájomcovi poskytnutá pomoc vo výške 50% zníženia nájomného vo forme osobitného zreteľa z dôvodu „Lex Corona“. V tomto období nie je možné z procesného hľadiska odkontrolovať, či došlo k dodržaniu splatnosti jednotlivých termínov.

**Odporúčanie 6:** Vzhľadom na výšku poplatkov z omeškania za oneskorenú platbu v roku 2023 a na základe zákonnej možnosti a dojednania v zmluve odporúčam povinnej osobe daný „nedoplatok“ od nájomcu vymáhať pri zúčtovaní za rok 2023.

VIII. Iné, ktoré vyplynie počas samotnej kontroly.

→ V zmysle ustanovenia článku 4 bod. 4.5 Zmluvy č. 72/13/2011/SM citujem:

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

a zároveň v zmysle ustanovenia článku 4 bod. 4.6 Zmluvy č. 72/13/2011/SM citujem:

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



Na základe úradného záznamu (príloha č. 15) **mám zato**, že boli **splnené** ustanovenia článku 4 bod. 4.5 a bod 4.6 Zmluvy č. 72/13/2011/SM.

→ V zmysle ustanovenia článku 4 bod. 4.7 Zmluvy č. 72/13/2011/SM citujem:

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

Na základe úradného záznamu (príloha č. 15) **mám zato**, že bolo **splnené** ustanovenie **článku 4 bod. 4.7 Zmluvy č. 72/13/2011/SM.**

→ V zmysle ustanovenia článku 4 bod. 4.8 Zmluvy č. 72/13/2011/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 zmluvy s osobou oprávnenou na odvoz a likvidáciu odpadu.“*

Na základe úradného záznamu (príloha č. 15) **mám zato**, že bolo **splnené** ustanovenie článku 4 bod. 4.8 Zmluvy č. 72/13/2011/SM.

→ V zmysle ustanovenia článku 4 bod. 4.10 Zmluvy č. 72/13/2011/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.“*

Na základe úradného záznamu (príloha č. 15) **mám zato**, že bolo **splnené** ustanovenie článku 4 bod. 4.10 Zmluvy č. 72/13/2011/SM.

## **KONTROLA NÁJOMNEJ ZMLUVY – MARIETA PRO FITNES**

### I. všeobecné ustanovenia zmluvy

→ existujúce zmluvy o nájme“

- zmluva č. 55/27/2010/SM zo dňa 30.11.2010 (fotokópia zo spisu)
- dodatok č. 1 zo dňa 1.7.2011 k zmluve č. 55/27/2010/SM zo dňa 30.11.2010 – (fotokópia zo spisu)
- dodatok č. 2 (65/22/VaM) zo dňa 29.6.2022 k zmluve č. 55/27/2010/SM zo dňa 30.11.2010 – (fotokópia zo spisu)

Zmluva č. 55/27/2010/SM zo dňa 30.11.2010 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, avšak absentujú v zmluve ustanovenia, ktoré upravujú postup pri stavebných úpravách, elektrických revíziách, BOZP školení, či odvoz odpadu. Zmluva neobsahuje ani podrobný rozpis platieb a má nedostatky v „priebežnej finančnej kontrole“ vychádzajúc zo Zákona č. 502/2011 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov (predchodca Zákona č. 357/2015). Čo sa týka zverejnenia zmluvy, tak je iba informácia o zverejnení.

Dodatok č. 1 upravuje iba výšku nájmu a zálohových platieb za služby súvisiace s nájmom, a to aj z dôvodu zníženia plochy nebytových priestorov z 456,29m<sup>2</sup> na 435,29m<sup>2</sup>. Dodatok č. 1 obsahuje aj prílohu, kde je podrobný rozpis platieb za služby, avšak tak ako aj zmluva, má nedostatky v „priebežnej finančnej kontrole“. V spise absentuje zmienka prečo bola znížená prenajatá plocha nebytových priestorov.

Dodatok č. 2 analogicky ako dodatok č. 1 precizuje niektoré ustanovenia zmluvy a upravuje poplatky za služby súvisiace s nájmom. Zároveň obsahuje aj prílohu, kde je podrobný rozpis platieb za predmetné služby. Dodatok č. 2 obsahuje základnú finančnú kontrolu a je zverejnený v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi pre dané časové obdobie.

→ 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 55/27/2010/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 neobsahuje ustanovenie o automatickej navýšení nájomného na základe inflácie a pod., tak isto chýba v zmluve pasportizácia objektu, či prepadnutie zálohy za porušenie vybraných ustanovení zmluvy a pod., čo je dnes už štandardom.

Platby / rok	55/27/2010/SM (30.11.2010) (456,29 m <sup>2</sup> )	Dodatok č. 1 (1.7.2011) (435,29 m <sup>2</sup> )	Dodatok č. 2 (29.6.2022)
Nájom	3 878,46 € 8,50 € / m <sup>2</sup>	3 699,96 € 8,50 € / m <sup>2</sup>	3 699,96 € 8,50 € / m <sup>2</sup>
Služby (voda, teplo a pod.)	7 200,00 €	5 760,00 €	6 480,00 €

→ V zmysle ustanovenia §12 ods. 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP (platné v období, kedy bola podpísaná zmluva 55/27/2010/SM) citujem:

*„MČ a správca majetku MČ je povinný poskytnúť majetok MČ do nájmu pre fyzické a právnické osoby za cenu za akú v tom čase a mieste obvykle prenecháva totožná alebo podobná nehnuteľná vec do nájmu okrem prípadov*

- a) hnuťelnej veci vo vlastníctve MČ, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3500,- €*
- b) nájmu majetku MČ, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci*
- c) v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých miestne zastupiteľstvo rozhodne 3/5 väčšinou prítomných poslancov“*

→ V zmysle ustanovenia Čl. 4 ods. 4.1 zmluvy č. 55/27/2010/SM o nájme nebytového priestoru citujem:

*„Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné v súlade s Pravidlami prenájmania majetku mesta Košice ...§8 odst. 1 písm. g“*

→ Ustanovenie §8 ods. 1 Pravidiel prenájmania majetku mesta Košice a zriaďovania vecných bremien na nehnuteľnom majetku mesta Košice (Pravidlá prenájmania majetku mesta Košice) je citujem:

*„Minimálna výška ročného nájomného, v ktorom nie sú zahrnuté prevádzkové náklady je stanovená za každý aj začatý m<sup>2</sup> takto:*

- g) .... kultúra, šport a neziskové organizácie ..... 7€ (v kategórii, kde sa nachádza MČ KVP)“*

Na základe uvedených citácií a predložených dokumentov **mám zato**, že pri určení výšky nájmu v predmetnej veci bolo **splnené** ustanovenie §8 ods. 1 písm. g) Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice a zriaďovania vecných bremien na nehnuteľnom majetku mesta Košice, ako aj ustanovenie §12 ods. 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP.

Podklady k doteraz uvedenému sú verejne dostupné, respektíve sú súčasťou prílohy č. 20 a prílohy č. 6 (interné predpisy)

V zmysle ustanovenia §12 ods. 3 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP (platné v období, kedy bola podpísaná zmluva 55/27/2010/SM) citujem:

*„MČ a správca majetku MČ je povinný pri prenechaní majetku MČ do nájmu postupovať dôsledne podľa ust. §9a ods. 9 Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a aj podľa týchto zásad*

- majetok MČ možno prenajať len na určený čas a na základe písomnej nájomnej zmluvy.....“*

**mám zato**, že dané ustanovenie je **nejednoznačné**, pretože je otázne, či za určený čas je možné chápať aj dobu neurčitú. Uvedené potvrdzuje aj fakt, že v najbližšej úprave príslušných zásad sa precizovalo dané ustanovenie, a to tak, že sa definovalo, kto a za akých podmienok môže schváliť prenájom na dobu neurčitú, určitú a pri opätovnej ďalšej úprave aj krátkodobý nájom do 10 dní.

→ Ustanovenie §9a ods. 9 Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí nebolo možné vzhľadom na odstup času kompletne a podrobne skontrolovať.

→ V zmysle ustanovenia Čl. 4 ods. 4.3 Zmluvy č. 55/12/2010/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.“*

má prenajímateľ právo upraviť výšku platieb. **Toto právo je možné uplatniť iba pri platbách za služby.**

Platby za nájom nebytových priestorov očistené od služieb prenajímateľ neupravoval (napr. dodatkom k zmluve) a ponechal v rovnakej výške počas celého obdobia (od zmluvy 55/27/2010), a to 8,5 € / m<sup>2</sup> za rok.

→ V zmysle ustanovenia dodatku č. 2 (65/2022/VaM) Zmluvy č. 55/27/2010 o nájme nebytového priestoru citujem:

*„Prenajímateľ je oprávnený každoročne jednostranne zvýšiť cenu za dodávku médií a služieb, ak rozdiel z vyúčtovania záloh na cenu za dodávku médií a služieb presiahne násobok mesačnej zálohy na cenu za dodávku médií a služieb (zvýšenie je možné len o tento rozdiel)“*

k uvedenému, vzhľadom na účinnosť dodatku(od minulého roka) a vzhľadom na vzniknutú situáciu, doposiaľ nedošlo.

→ Zároveň je potrebné k tejto skutočnosti uviesť, že vzhľadom na vyhovenie žiadosti v rámci pomoci „Lex Corona“, boli možnosti prenajímateľa v tejto oblasti dosť obmedzené, a preto bol len veľmi malý priestor v časovom horizonte pár rokov dozadu na úpravu nevýhodných ustanovení v zmluve zo strany prenajímateľa.

→ Účelové určenie objektu, ktorý bol predmetom nájmu v zmluve 55/27/2010/SM, bolo zmenené z Materskej školy na „iné“ dňa 23.10.2012 primátorom mesta Košice (Príloha č. 5). Pravdepodobne v čase podpisu predmetnej zmluvy bol účel nájmu v **rozpore** s účelom objektu, keďže sa jednalo o bývalú budovu materskej škôlky.

→ Na základe doteraz zistených skutočností môžem konštatovať, že zmluva, tak ako bola podpísaná, bola v súlade s kontrolovanými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v danej dobe. Čo sa týka rôznych chýbajúcich ustanovení, je potrebné brať na zreteľ to, že v minulosti sa nekládli také „právne nároky“ na zmluvy, ako je tomu dnes.

Vzhľadom na už uvedené, povinná osoba pristúpila k návrhu dodatku č. 3 (2023) k predmetnej zmluve. Návrh nových platieb je súčasťou prílohy č. 21 a je v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP platných v danom období. Daná úprava **zároveň precizuje** nájomný vzťah a kladie väčší dôraz na hospodárnosť a ochranu majetku prenajímateľa, teda mestskú časť.

## II. účel nájmu

→ V zmysle ustanovenia článku 3 bod. 3.2 Zmluvy č. 55/27/2010/SM citujem:

*„Nájomca je povinný užívať nebytový priestor v rozsahu vyplývajúcom z účelu nájmu uvedeného v bode 2.3 tejto zmluvy“*

a v zmysle ustanovenia článku 2 bod. 2.3 Zmluvy č. 55/27/2010/SM citujem:

*„Účelom nájmu nebytového priestoru podľa tejto zmluvy je zriadenie prvého aeróbno-posilňovacieho centra pre teenagerov „InSPORTline Fitness Family“ zameraného na športové aktivity, zdravý životný štýl, najmä pre deti, mládež a rodičov“.*

Z uvedenej citácie **mám zato**, že účel nájmu v zmluve nie je **definovaný jasne** a nie je úplne jasné, či sa jedná o „športové centrum“ pre teenagerov alebo pre deti, mládež a rodičov.

→ V zmysle ustanovenia článku 3 bod. 3.5 Zmluvy č. 55/27/2010/SM citujem:

*„Nájomca je oprávnený užívať nebytový priestor výlučne sám. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu“*

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

① zdrojom získavania informácií bola webová stránka spoločnosti MARIETA PRO FITNESS s.r.o <http://www.marieta.sk/>, ako aj facebooková stránka Fitness Family <https://www.facebook.com/ZigalovaFitnessFamily/>. Z oboch stránok je zrejmé, že sa jedná o toho istého prevádzkovateľa, kde je jasne definovaná aj kontaktná osoba za prevádzkovateľa, ako aj adresa prevádzky, ktorá je totožná s informáciami uvedenými v zmluve a príslušných dodatkoch.

Z pohľadu kontroly je facebooková stránka funkčná, pôvodná stránka je neaktualizovaná, čo sa týka obsahu. Posledná aktualizácia stránky, ktorá je uvedená na stránke, je 20. februára 2011 (Príloha č. 22).

② zdrojom získavania informácií k predmetnej veci bol obchodný register SR vedený Ministerstvom spravodlivosti SR na webovej stránke <https://orsr.sk>, kde po zadaní obchodného mena spoločnosti, bolo možné získať ako aktuálny, tak aj úplný výpis z príslušného registra (Príloha č. 23).

Vzhľadom na informácie získané z webových stránok a faktu, že účel nájmu uvedený v zmluve nie je úplne jednoznačný (pre koho je centrum určené), **mám zato**, že predmet činnosti, ktoré vykonáva nájomca, **je v súlade** s účelom nájmu uvedeným v zmluve, zároveň môžem **konštatovať**, že počas kontroly **nebolo zistené** prenajímanie priestoru tretej osobe.

### III. kontrola výmeru prenajímaných priestorov

→ Predmetom zmluvy 55/27/2010/SM je prenájom nebytových priestorov v objekte na Bauerovej ulici č. 1, KÚ Grunt, na parcele 3302, časť B, ktoré sú majetkom mesta Košice a sú zverené do správy MČ Košice – Sídliisko KVP. Celková výmera prenajatého priestoru bola najprv 456,29m<sup>2</sup> a neskôr dodatkom č. 1 bola upravená na 435,29m<sup>2</sup>. Vzhľadom na to, že zmluva neobsahuje pasportizáciu priestorov, bola táto výmera odkontrolovaná na základe stavebných výkresov.

Na základe predložených dokumentov (aktuálna pasportizácia objektu) **mám zato**, že celková výmera nebytového priestoru, ktorá bola uvedená v zmluve a neskôr znížená dodatkom č. 1, **je menšia** ako skutočne užívaná plocha. Podľa aktuálnej pasportizácie objektu je výmera využívaných nebytových priestorov v rozsahu 492,4m<sup>2</sup>, čo je o takmer 57,11m<sup>2</sup> viac oproti tomu, ako je uvedené v poslednom dodatku. (Príloha č. 24)

### 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 prenajaté priestory porovnať so skutkovým stavom. Sú rôzne indície o rekonštrukcii, chýbajúca priečka, respektíve priečka navyše a pod. Uvedené potvrdzuje aj porovnanie jednej z pôvodných pasportizácií objektu s aktuálnou pasportizáciou objektu, kde sú pôdorysy objektu rozdielne. Je možné narátať manipuláciu s takmer 10 priečkami.

**Odporúčanie 3:** Pred prenajatím akéhokoľvek priestoru zhotoviť fotodokumentáciu skutkového stavu pred prenajatím priestoru, aby v budúcnosti bolo možné vykonať kontrolu prípadných stavebných úprav.

Zmluva a ani jej následné dodatky neupravujú vo forme príslušných ustanovení proces rekonštrukcie objektu zo strany nájomcu.

Pri kontrole nájomnej zmluvy bolo z vyžiadaných materiálov zistené, že v predmetnom objekte pravdepodobne prebehla rekonštrukcia. Z dostupných informácií môžem konštatovať:

- V roku 2008 prebehla komunikácia medzi MČ a nájomcom ohľadom nejakej rekonštrukcie v objekte, kde MČ žiadala od nájomcu predloženie povolenia na stavebné úpravy. Spis obsahuje aj dokument (preberací protokol) pod názvom KOLAUDÁCIA, ktorý však nie je podpísaný. Viac k predmetnej rekonštrukcii spis neobsahuje.

- V roku 2009 prebehla komunikácia medzi MČ a nájomcom ohľadom úpravy vstupnej haly do fitnesscentra, s ktorou MČ súhlasila. Avšak podľa zakreslenej pasportizácie v prílohe sa rekonštrukcia pravdepodobne nevykonala, keďže súčasný stav priečok o tom nenasvedčuje.
- Zároveň spis obsahuje aj vizualizáciu nejakej rekonštrukcie, ktorá však nekorešponduje ani s pôvodnou a ani so skutočnou pasportizáciou objektu.

Uvedená komunikácia bola s právnym predchodcom uvedeného nájomcu, respektíve vzťah medzi nájomcom a prenajímateľom bol ešte podľa predchádzajúcej zmluvy, ktorá vzhľadom na odstup času nebola kontrolovaná. Komunikácia bola spomenutá vzhľadom na existenciu možnej rekonštrukcie (Príloha č. 25).

Tak ako už bolo spomenuté, na základe porovnania jednej z pôvodných pasportizácií objektu so skutočným stavom **mám zato**, že objekt prešiel viacerými rekonštrukciami. Vzhľadom na fakt, že spis k nájomcovi bol vedený veľmi laxne, obsahuje neuzavreté podnety, chýbajúce úradné záznamy o ukončených žiadostiach a pod., musím konštatovať, že nie je možné uvedené rekonštrukcie skontrolovať v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi.

**Odporúčanie 7:** Viesť spisy k nájomcom riadne tak, aby obsahovali všetky relevantné informácie, ktoré by v budúcnosti pri kontrole mohli podať skutočný obraz o predmetnej veci tak, ako bol v danom čase. Neuzavreté skutočnosti uzavrieť úradným záznamom zodpovedného zamestnanca povinnej osoby.

#### 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:

*„Prevádzkový čas: neuvedený“*

Predmetné vyjadrenie zodpovedného zamestnanca povinnej osoby je súčasťou prílohy č. 16.



Na základe informácií z facebookovej stránky nájomcu bolo zistené, že otváracie hodiny prevádzky sú v rozmedzí:

- Pondelok až Štvrtok od 6:30 do 13:00 a od 14:30 do 21:30
- Piatok od 6:30 do 13:00 a od 14:30 do 21:00
- Sobota až Nedeľa od 7:30 do 12:00 a od 16:00 do 20:00

Dokumenty potvrdzujúce uvedené sú súčasťou prílohy č. 26.

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, čo bol aj tento prípad.

**Odporúčanie 4:** 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

→ Na základe predložených materiálov zo spisu k predmetnému nájomcovi musím konštatovať, že povinná osoba eviduje podnety na predmetnú prevádzku, a to:

2012	29.5. MČ obdržala sťažnosti od občanov bývajúcich v okolí predmetnej prevádzky na zvýšený hluk počas jednotlivých cvičení. 5.6. Bol nájomca upovedomený a bolo mu navrhnuté riešenie zo strany MČ ako znížiť hluk. Dokument popisuje aj fakt, že v minulosti už sťažnosti na danú prevádzku boli, keďže sa odvoláva na telefonickú komunikáciu, či osobné stretnutia v tejto veci. 11.7. Opakované upozornenie nájomcu na sťažnosť zo strany občanov na zvýšený hluk.
2015	MČ obdržala sťažnosť od občanov bývajúcich v okolí predmetnej prevádzky na zvýšený hluk počas jednotlivých cvičení (Samotná sťažnosť v spise absentuje, je možné sa len dopátrať k predmetu len na základe následnej komunikácie). 24.6. Bol nájomca pravdepodobne upozornený na sťažnosť. 3.7. Nájomca odpovedal, že prijal opatrenia na zabránenie šírenia hluku, zároveň v komunikácii sa uvádza, že vtedajší starosta vykonal kontrolu v danej prevádzke. 20.7. MČ obdržala dva pozitívne ohlasy na prevádzku, od zákazníčok prevádzky, ktoré opisujú v „dobrom svetle“ samotnú prevádzku. 21.7. Vtedajší starosta odpovedal na jeden pozitívny ohlas v zmysle, „že je nutné znížiť hluk“.

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

*„... neevidujem žiadne podnety na predmet prevádzky, hluk, či nečistotu.“*

zároveň uvedené potvrdzuje aj výpis zo systému na správu registratúry.

Časový rámec v predmetnej citácii je od 1.12.2019 do dňa požiadania o preverenie podkladov, a to 1.8.2023.

Podklady k podnetom a sťažnostiam sú súčasťou prílohy č. 27.

#### 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 4 bod. 4.1 Zmluvy č. 55/27/2010/SM citujem:

*„.... Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vopred, najneskôr k 15 dňu predchádzajúceho mesiaca“*

→ V zmysle ustanovenia článku 5 bod. 5.1 Zmluvy č. 55/27/2010/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 rámci kontroly bola skontrolovaná aj finančná disciplína pri platbe nájomného od nájomcu

Rok	Záver
2015	V mesiacoch jún, september a november, došlo k oneskorenej platbe o jeden deň. (Suma poplatku z omeškania za jeden deň bola 0,394 €. Celkom tak za rok <b>1,18 €</b> )
2016	V mesiacoch február, máj, august a december došlo spolu k oneskorenej platbe o 18 dní. (Suma poplatku z omeškania za jeden deň bola 0,394 €. Celkom tak za rok <b>7,09 €</b> )
2017	V mesiacoch január, apríl, jún, október a november došlo spolu k oneskorenej platbe o 30 dní. (Suma poplatku z omeškania za jeden deň bola 0,394 €. Celkom tak za rok <b>11,82 €</b> )
2018	V mesiacoch január, apríl, júl a október došlo spolu k oneskorenej platbe o 4 dni. (Suma poplatku z omeškania za jeden deň bola 0,394 €. Celkom tak za rok <b>1,58 €</b> )

2019	Bez nedostatkov
2020	V roku 2020 došlo k omeškaniu platby iba v mesiaci september o jeden deň. Vzhľadom na rok, kedy bola nájomcovi udelená zľava na nájomnom vo forme „covidovej“ pomoci, je z procesného hľadiska veľmi ťažko skontrolovať, či došlo k dodržaniu splatnosti jednotlivých termínov v rámci zmluvy.
2021	<p>Bol evidovaný nedoplatok vo výške 1 440,- €. Nájomcovi bola umožnená dohoda „Uznanie dlhu a dohoda o splátkach“. Dohoda bola uzavretá 14.12.2021, niekoľko mesiacov po prvej neuhradenej platbe. Vzhľadom na to, že sa jednalo o tri nesprávne uhradené platby, prikladám výpočet počtu dní z omeškania a zároveň aj sumu na uplatnenie poplatku)</p> <p>a) 13.5.2021 uhradená suma 308,33 €, splatnosť 15.5.2021 vo výške 788,33 €, rozdiel uhradenia - 480,00 €. Počet dní od splatnosti (15.5.2021) do uzavretia dohody (14.12.2021) je 213 dní. Poplatok z omeškania je 0,05% z dlžnej sumy za deň t.j. 0,24 €. Suma poplatku z omeškania = <math>213 * 0,24 = 51,12</math> €</p> <p>b) 15.6.2021 uhradená suma 308,33 €, splatnosť 15.6.2021 vo výške 788,33 €, rozdiel uhradenia - 480,00 €. Počet dní od splatnosti (15.6.2021) do uzavretia dohody (14.12.2021) je 182 dní. Poplatok z omeškania je 0,05% z dlžnej sumy za deň t.j. 0,24 €. Suma poplatku z omeškania = <math>182 * 0,24 = 43,68</math> €</p> <p>c) 13.7.2021 uhradená suma 308,33 €, splatnosť 15.7.2021 vo výške 788,33 €, rozdiel uhradenia - 480,00 €. Počet dní od splatnosti (15.7.2021) do uzavretia dohody (14.12.2021) je 152 dní. Poplatok z omeškania je 0,05% z dlžnej sumy za deň t.j. 0,24 €. Suma poplatku z omeškania = <math>152 * 0,24 = 36,48</math> €</p> <p>Celkom za rok to činí <b>131,28 €</b> za celkom <b>547 dní</b> z omeškania.</p>
2022	Bez nedostatkov

Dokumenty, z ktorých sa vychádzalo pri kontrole finančnej disciplíny, sú súčasťou prílohy č. 28.

V roku 2020 v zmysle uznesenia č. 199/b (verejne dostupné) miestneho zastupiteľstva MČ Košice – Sídliisko KVP bola nájomcovi poskytnutá pomoc vo výške 50% zníženia nájomného vo forme osobitného zreteľa z dôvodu „Lex Corona“. V tomto období nie je možné z procesného hľadiska odkontrolovať, či došlo k dodržaniu splatnosti jednotlivých termínov (príloha č. 29).

V roku 2021 nájomca požiadal o opätovnú úľavu vzhľadom na pretrvávajúcu situáciu s pandemickým ochorením. Žiadosti nájomcu nebolo vyhovené (príloha č. 29). Zároveň však bola nájomcovi odporučená možnosť podať žiadosť o splátkový kalendár.

V roku 2021 prenajímateľ a nájomca uzavreli dohodu o Uznaní dlhu a dohodu o splátkach za nedoplatok vo výške 1 440,- € za rok 2021. Dohoda bola uzavretá po takmer 7 mesiacoch od neuhradenia prvej platby v plnej výške zo strany nájomcu. Prenajímateľ si neuplatnil predmetné ustanovenie zmluvy o omeškaní.

→V zmysle ustanovenia článku 3 bod 3.1 zmluvy č. 163/2021 (Uznanie dlhu a dohoda o splátkach) citujem:

*„Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že dlh Nájomcu špecifikovaný v Článku II tejto dohody Nájomca uhradí v splátkach na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto dohody alebo do pokladne Prenajímateľa nasledovne:“*

Rozpis platieb vychádzajúcich z dohody o splátkach			
Dátum	Splátky	Skutočná úhrada	Prebytok
Do 31.12.2021	60,- €	480,- €	+ 420,- €
Do 31.1.2022	100,- €	-	+ 320,- €
Do 28.2.2022	100,- €	-	+ 220,- €
Do 31.3.2022	150,- €	480,- €	+ 550,- €
Do 30.4.2022	150,- €	-	+ 400,- €
Do 31.5.2022	280,- €	-	+ 120,- €
Do 30.6.2022	300,- €	-	- 180,- €
Do 31.7.2022	300,- €	480,- €	0

Zároveň tabuľka obsahuje nielen citáciu z príslušnej zmluvy (stĺpec 1 a 2), ale aj skutočné úhrady vykonané nájomcom (stĺpec 3) a zostatok „dlhu“.

→V zmysle ustanovenia článku 3 bod 3.2 Zmluvy č. 163/2021 (Uznanie dlhu a dohoda o splátkach) citujem:

*„Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že v prípade omeškania s úhradou čo i len jednej splátky o viac ako 3 pracovné dni sa stáva splatným celý dlh a Prenajímateľ ho bude v súlade s platnou právnou úpravou vymáhať.“*

Na základe uvedenej citácie možno rozlišovať dve roviny porušenia zmluvy (vychádzajúc z predchádzajúcej tabuľky), a to:

- Tým, že nebola uhradená splátka do 31.1.2022, tak po 3 pracovných dňoch sa stal splatný celý zvyšný dlh, a to  $1440 - 480 = 960,- €$ .
- Povinná osoba bude brať do úvahy zaplatenú vyššiu sumu prvej splátky, a to až do okamihu, kedy nevznikne opakovane dlh a t.j. do 30.6, kedy splátka nebola uhradená, a tak po 3 pracovných dňoch sa stal splatný celý zvyšný dlh a to je 480,- €.

**Mám zato**, že ustanovenia zmlúv sa **majú dodržiavať** bez rozdielu, či sú v prospech alebo neprospech ktorejkoľvek strany, a preto sa prikláňam k názoru, že dlh vo výške 960,- € bol splatný tri pracovné dni po 31.1.2022, a to je 4.2.2022.

Podklady k uvedenému sú súčasťou prílohy č. 30.

**Návrh opatrenia 4:** Vzhľadom na výšku poplatkov z omeškania za oneskorenú platbu v roku 2021 a zároveň nedodržanie ustanovení Zmluvy č. 163/2021 Uznanie dlhu a dohoda o splátkach navrhujem povinnej osobe uplatniť si poplatky z omeškania v súlade s ustanoveniami zmluvy č. 55/27/2010 a zmluvy č. 163/2021.

**Návrh opatrenia 5:** Dôrazne sledovať „finančnú disciplínu“ nájomcov v objektoch MČ a v prípade omeškaní platieb zo strany nájomcu využívať príslušné ustanovenia zmlúv zameraných na poplatky z omeškania.

VIII. Iné, ktoré vyplynie počas samotnej kontroly.

→ V zmysle ustanovenia článku 3 bod. 3.4 Zmluvy č. 55/27/2010/SM citujem:

*„Nájomca je povinný po skončení nájmu vrátiť prenajímateľovi nebytový priestor v stave ako ho prevzal, avšak s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je povinný pri poškodení predmetu nájmu a súvisiacich priestorov nahradiť škodu, ktorú tým spôsobí.“*

Keďže sa jedná o prevádzku fitness centra, respektíve „posilňovne“, je nutné zobrať do úvahy aj zaťaženie stropných priečok, a to strojmi určenými na posilňovanie. Vzhľadom na riziko prekročenia maximálneho zaťaženia stropných priečok a iných nosných prvkov si povinná osoba dala vypracovať statický posudok na celý objekt (príloha č. 31).

Vyjadrenie zodpovedného zamestnanca povinnej osoby k záverom z posudku bolo, že posúdenie vnútorných základových pásov jednopodlažnej časti objektu, obvodových pásov jednopodlažnej, ako aj dvojpodlažnej časti objektu, je **nevyhovujúce**. Zároveň stropné konštrukcie sú v súčasnosti zaťažené na 100% a základové konštrukcie sú zaťažené v rozmedzí 104 až 160% (príloha č. 32).

Vzhľadom na hore uvedené (závery z posudku a vyjadrenie zodpovedného zamestnanca) a riziko nenávratného poškodenia majetku mestskej časti, ako aj ochrany zdravia občanov, **je nevyhnutné** vyzvať nájomcu na **nápravu** skutkového stavu, a to tým, aby odstránil zaťaženie nosných prvkov objektu bezodkladne. V prípade neodstránenia skutkového stavu využiť všeobecne záväzné právne predpisy na ochranu majetku mestskej časti, vrátane možnosti vypovedania zmluvy s predmetným nájomcom.

**Návrh opatrenia 6:** Vyzvať nájomcu, aby odstránil, respektíve znížil zaťaženie nosných prvkov objektu bezodkladne a využiť pri tom dostupné všeobecne záväzné právne predpisy na ochranu majetku mestskej časti vrátane možnosti vypovedania zmluvy zo strany prenajímateľa.

### 3) Zhrnutie ku OZ Pauzička

Pri uvedenej kontrole nebolo možné skontrolovať všetky ustanovenia zmlúv počas celého trvania nájomnej zmluvy, a to z dôvodu, že nie je možné sa dostať ku všetkým všeobecne záväzným právnym predpisom v danej dobe vzhľadom na dĺžku trvania jednotlivých zmlúv.

#### Nájomný vzťah s OZ pauzička

Nájomná zmluva č. 72/13/2011/SM medzi MČ Košice – Sídliisko KVP a OZ Pauzička obsahovala v čase podpisu viaceré nedostatky (podrobne uvedené v kontrole) a zároveň bola v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v danej dobe.

#### Pochybenia na strane prenajímateľa:

Za najzávažnejšie pochybenia považujem zle stanovenú výšku nájomného za m<sup>2</sup> na rok, čím MČ prišla o nájomné v sume viac ako **20 000 €** počas celej doby trvania zmluvy (teda až doteraz). Stanovená výška nájomného za m<sup>2</sup> na rok, ktorá bola uvedená v zmluve, mohla byť platná, ak by sa jednalo o prípad hodný osobitného zreteľa. Bohužiaľ uznesenie o prípade hodného osobitného zreteľa neexistuje, a preto **mám zato**, že stanovená výška nájomného bola v **rozpore** s predmetnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, a to:

- **ustanovenie §12 ods. 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP (platné v období kedy bola podpísaná zmluva 72/13/2011/SM)**
- **ustanovenia §8 ods. 1 a §9 písm. c) Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice a zriaďovania vecných bremien na nehnuteľnom majetku mesta Košice (Pravidlá prenajímania majetku mesta Košice)**
- **§9a ods. 9 Zákona č. 138/1991 Zb. Slovenskej národnej rady o majetku obcí**

Zároveň došlo k ďalším pochybeniam, ako je:

- súlad účelu nájmu s účelom objektu
- absencia pasportizácie pri zmluve a fotodokumentácia stavu objektu pred jeho odovzdaním do nájmu
- absencia priebežnej kontroly dodržiavania vybraných ustanovení predmetnej zmluvy

#### Pochybenia na strane nájomcu:

Tým, že sa nekontrolovali jednotlivé ustanovenia zmluvy priebežne počas nájomného vzťahu, došlo zo strany nájomcu tak isto k porušeniu jednotlivých ustanovení zmluvy č. 72/13/2011/SM, a to prevažne:

- rozpor v skutočnom účele prevádzky s účelom definovaným v nájomnej zmluve a zároveň s účelom definovaným v stanovách OZ (Prevádzka aktivít a služieb v rozpore so zmluvou)
- prenajímanie tretej osobe

- oneskorené platby zo strany nájomcu
- vykonaná rekonštrukcia (nie je možné určiť v celom rozsahu) objektu bez písomného súhlasu prenajímateľa

**Mám zato**, že za pochybenia zo strany nájomcu môže **nepriamo aj prenajímateľ**, pretože nevykonával kontrolu jednotlivých ustanovení príslušnej zmluvy pravidelne ,a tak sa zároveň nedomáhal nápravy zo strany nájomcu, čím bola **spôsobená škoda** prenajímateľovi.

Na základe hore uvedených skutočností môžem konštatovať, že zmluva, tak ako bola podpísaná, bola v minulosti **nevýhodná** pre obec a zároveň bola v **rozpore** s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v danej dobe, keďže obsahovala rôzne ustanovenia, ktoré boli v nesúlade s predmetnými predpismi v danej dobe.

Konštatovať neehospodárnosť terajšiemu zodpovednému zamestnancovi povinnej osoby za to, že došlo k pochybeniu pred viac ako 12 rokmi, a to v čase, kedy sa kládli iné nároky na právne vzťahy ako dnes, by sa minulo účinku. Keďže zodpovední zamestnanci povinnej osoby realizovali zmeny (v roku 2019 a 2020) v nájomných zmluvách pri iných nájomcoch, je možné predpokladať, že by k tomu došlo aj pri tejto zmluve, respektíve skôr by sa prišlo na predmetné pochybenia. Možnosť odpustiť nájomné v zmysle „Lex Corona“ však postup úpravy jednotlivých zmlúv čiastočne zmrazil.

K úprave, respektíve novému návrhu zmluvy prišlo až v roku 2023. Návrh nových platieb je súčasťou prílohy č. 8 a je v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP platných v danom období. Daná úprava **napravuje nevýhodnosť** z minulých rokov.

Aby sa predišlo podobným pochybeniam v budúcnosti navrhujem nasledovné:

**Návrh opatrenia 1:** Zodpovedný pracovník povinnej osoby pred podpisom dodatku k zmluve overí základné náležitosti zmluvy a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v čase podpisu zmluvy. V prípade pochybení zmluvu odporúčam okamžite ukončiť a vypracovať novú zmluvu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, poprípade rozpor upraviť dodatkom k zmluve.

**Návrh opatrenia 2:** Navrhnuť proces kontroly plnenia jednotlivých nájomných zmlúv, niečo na spôsob administratívnej finančnej kontroly pri dotáciách, kedy sa overujú podmienky na splnenie dotácie. V tomto prípade je to možné aplikovať na kontrolu dodržiavania vybraných ustanovení nájomných zmlúv aj počas trvania nájomnej zmluvy, a tak kontrolovať samotné vybrané ustanovenia zmlúv a ich plnenie priebežne.

**Návrh opatrenia 3:** Zakomponovať do budúcich zmlúv aj sankcie za porušenie vybraných ustanovení zmlúv, napr. prenájom tretej osobe, neoprávnená rekonštrukcia a pod.

#### 4) Zhrnutie ku MARIETA PRO FITNES

Pri uvedenej kontrole nebolo možné skontrolovať všetky ustanovenia zmlúv počas celého trvania nájomnej zmluvy, a to z dôvodu že nie je možné sa dostať ku všetkým všeobecne záväzným právnym predpisom v danej dobe vzhľadom na dĺžku trvania jednotlivých zmlúv.

##### Nájomný vzťah s MARIETA PRO FITNES

Nájomná zmluva č. 55/27/2010/SM medzi MČ Košice – Sídliisko KVP a OZ MARIETA obsahovala v čase podpisu viaceré nedostatky vo forme chýbajúcich ustanovení (podrobne uvedené v kontrole) ako napríklad:

- chýbajúci postup zo strany nájomcu pri stavebných úpravách
- chýbajúci postup zo strany nájomcu pri elektrických revíziách a starostlivosti o technické zariadenia
- chýbajúci postup zo strany nájomcu pri likvidácii odpadu
- povinnosť nájomcu zabezpečiť školenia BOZP a pod
- chýbajúci postup úpravy nájomného zo strany prenajímateľa na základe každoročnej inflácie

##### Pochybenia na strane prenajímateľa:

Za pochybenia zo strany prenajímateľa považujem nevyužitie:

- **ustanovenia článku 5 bod 5.1 Zmluvy č. 55/27/2010**
- **ustanovenia článku 3 bod 3.2 zmluvy č. 163/2021 (Uznanie dlhu a dohoda o splátkach)**

predmetom ktorých bola možnosť „vyrubenia“ poplatkov za oneskorené platby zo strany nájomcu.

Zároveň došlo k ďalším pochybeniam, ako je:

- súlad účelu nájmu s účelom objektu
- absencia pasportizácie pri zmluve a fotodokumentácia stavu objektu pred jeho odovzdaním do nájmu
- nesprávne určená plocha nebytového priestoru
- neúplné vedenie spisu
- absencia priebežnej kontroly dodržiavania vybraných ustanovení predmetnej zmluvy

##### Pochybenia na strane nájomcu:

Tým, že sa nekontrolovali jednotlivé ustanovenia zmluvy priebežne počas nájomného vzťahu, došlo zo strany nájomcu tak isto k porušeniu jednotlivých ustanovení zmluvy č. 55/27/2010/SM, a to prevažne:



- oneskorené platby zo strany nájomcu
- porušenie zmluvy č. 163/2021 Uznanie dlhu a dohoda o splátkach
- vykonaná rekonštrukcia (nie je možné určiť v celom rozsahu) objektu bez písomného súhlasu prenajímateľa
- riziko poškodenia majetku MČ vychádzajúc zo záverov statického posudku
- zvýšená hlučnosť pri činnosti prevádzky

**Mám zato**, že za pochybenia zo strany nájomcu môže **nepriamo aj prenajímateľ**, pretože nevykonával kontrolu príslušnej zmluvy pravidelne a riadne.

K úprave, respektíve k novému návrhu zmluvy vo forme dodatku č. 3, ktorý odstraňuje nedostatky pôvodnej zmluvy, prišlo až v roku 2023. Návrh nových platieb je súčasťou prílohy č. 21 a je v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP platných v danom období. Daná úprava **zároveň precizuje** nájomný vzťah a kladie väčší dôraz na hospodárnosť a ochranu majetku prenajímateľa, teda mestskú časť.

Aby sa predišlo podobným pochybeniam v budúcnosti, navrhujem nasledovné:

**Návrh opatrenia 4:** Vzhľadom na výšku poplatkov z omeškania za oneskorenú platbu v roku 2021 a zároveň nedodržanie ustanovení Zmluvy č. 163/2021 Uznanie dlhu a dohoda o splátkach navrhujem povinnej osobe uplatniť si poplatky z omeškania v súlade s ustanoveniami zmluvy č. 55/27/2010 a zmluvy č. 163/2021.

**Návrh opatrenia 5:** Dôrazne sledovať „finančnú disciplínu“ nájomcov v objektoch MČ a v prípade omeškaní platieb zo strany nájomcu využívať príslušné ustanovenia zmlúv zameraných na poplatky z omeškania.

**Návrh opatrenia 6:** Vyzvať nájomcu, aby odstránil, respektíve znížil zaťaženie nosných prvkov objektu bezodkladne a využiť pri tom dostupné všeobecne záväzné právne predpisy na ochranu majetku mestskej časti vrátane možnosti vypovedania zmluvy zo strany prenajímateľa.

## **Záver:**

Pri kontrole vybraných nájomných zmlúv bolo zistené, že v minulosti došlo k pochybeniu zo strany povinnej osoby ako prenajímateľa pri niektorých ustanoveniach predmetných zmlúv a zároveň ku viacerým pochybeniam zo strany nájomcov. Prenajímateľ nevyužil všetky ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov, aby sa domáhal svojich práv vo vzťahu k nájomcovi. Zároveň zodpovední zamestnanci povinnej osoby nevykonávali v minulosti priebežnú kontrolu nájomných zmlúv, a tak dochádzalo zo strany nájomcov k **hrubému porušovaniu** vybraných ustanovení zmlúv.

V rámci kontroly bolo zistené, že v minulosti došlo k podpisu **veľmi nevýhodnej zmluvy** pre mestskú časť, a zároveň pri jednom nájomcovi bolo zistené hroziace nebezpečenstvo **poškodenia** majetku mestskej časti.

Vzhľadom na to, že ako oprávnená osoba (kontrolór) nemám kompetenciu kontrolovať určité skutočnosti, ktoré som pri kontrole zistil, tak využijem ustanovenie §20 ods. 4 písm. e) Zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

**Dátum vyhotovenia správy o kontrole: 6. septembra 2023**

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

Kontrolór MČ Košice – Sídliisko KVP

## **5) Zoznam príloh:**

*Príloha č. 1 – Žiadosť o vykonanie kontroly*

*Príloha č. 2 - Oznámenie o výkone kontroly + zoznam požadovaných dokumentov*

*Príloha č. 3 – Preberací protokol o prevzatí dokumentov ku kontrole*

*Príloha č. 4 – Originálny dokument – prehlásenie o iných kontrolách*

*Príloha č. 5 – Fotokópia zo spisu – zverenie objektu do správy a zmena účelu*

*Príloha č. 6 – Fotokópia zo spisu – zmluvy k predmetnému nájomcovi (OZ Pauzička)*

*Príloha č. 7 – Originálny dokument – vyjadrenie k osobitnému zreteľu (OZ Pauzička)*

*Príloha č. 8 – Fotokópia zo spisu – návrh nových platieb (OZ Pauzička)*

*Príloha č. 9 – Tlač z webovej stránky – popis OZ a jeho aktivity (OZ Pauzička)*

*Príloha č. 10 – Tlač z webovej stránky – rozvrh aktivít (OZ Pauzička)*

*Príloha č. 11 – Tlač z webovej stránky – cenník aktivít (OZ Pauzička)*

*Príloha č. 12 – Tlač z registra OZ – výpis a stanovky (OZ Pauzička)*

*Príloha č. 13 – Fotokópia zo spisu – pasportizácia situačný plán (OZ Pauzička)*

*Príloha č. 14 – Fotokópia zo spisu – súhlas so stavebnými úpravami (OZ Pauzička)*

*Príloha č. 15 – Fotokópia zo spisu – úradný záznam z kontroly (OZ Pauzička)*

*Príloha č. 16 – Mailová komunikácia – Vyjadrenie k VZN (OZ Pauzička a MARIETA)*

*Príloha č. 17 – Tlač z webovej stránky – otváracie hodiny (OZ Pauzička)*

*Príloha č. 18 – Mailová komunikácia – evidencia sťažností a podnetov (OZ Pauzička)*

*Príloha č. 19 – Tlač z programu – Finančná disciplína (OZ Pauzička)*

*Príloha č. 20 – Fotokópia zo spisu – zmluvy k predmetnému nájomcovi (MARIETA)*

*Príloha č. 21 – Fotokópia zo spisu – Dodatok č. 3 (MARIETA)*

*Príloha č. 22 – Tlač z webovej stránky – predmet činnosti (MARIETA)*

*Príloha č. 23 – Tlač z webovej stránky – výpis z obchodného registra (MARIETA)*

*Príloha č. 24 – Fotokópia zo spisu – pasportizácia situačný plán (MARIETA)*

*Príloha č. 25 – Fotokópia zo spisu – stavebné úpravy (MARIETA)*

*Príloha č. 26 – Tlač z webovej stránky – otváracie hodiny (MARIETA)*

***Príloha č. 27 – Fotokópia zo spisu a mail – evidencia sťažností a podnetov (MARIETA)***

***Príloha č. 28 – Tlač z programu – Finančná disciplína (MARIETA)***

***Príloha č. 29 – Fotokópia zo spisu – žiadosť o odpustenie nájmu + Covid (MARIETA)***

***Príloha č. 30 – Fotokópia zo spisu – zmluva č. 163/2021 - Uznanie dlhu (MARIETA)***

***Príloha č. 31 – Fotokópia zo spisu – Statický posudok objektu (MARIETA)***

***Príloha č. 32 – Mailová komunikácia – Vyjadrenie k posudku (MARIETA)***