

Ing. Ladislav Takáč, PhD.,
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. 3 / 2020

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. 111 zo dňa 18. decembra 2019

Označenie kontroly: Kontrola vybraných nájomných zmlúv

Cieľ kontroly: Kontrola efektívnosti a aktuálnosti vybraných nájomných zmlúv

Dátum oznámenia o výkone kontroly: **23. marca 2020**

Dátum začatia kontroly: **25. marca 2020**

Miesto vykonania kontroly: Miestny úrad mestskej časti Košice –
Sídliisko KVP, Trieda KVP č. 1, 040 23 Košice

Kontrolované obdobie: 2019

Lehota na predloženie požadovaných dokumentov: **3. apríla 2020**

Zoznam požadovaných dokumentov ku kontrole:

- I. kompletnú dokumentáciu k predmetným nájomným zmluvám a to (**DEKORT, spol. s.r.o. ; UNI s.r.o. ; PROFFIL s.r.o.**)
- II. doklady potvrdzujúce úhrady nájmu a pod.
- III. 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 stanovenia §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 stanovenia §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 stanovenia §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 stanovenia §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 stanovenia §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: 23. apríla 2020

Dátum doručenia správy o kontrole: 23. apríla 2020

(v zmysle stanovenia §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 stanovenia §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. 369/1990 Zb. Slovenskej národnej rady o obecnom zriadení (Časová verzia predpisu účinná od 01.02.2019 do 30.04.2020)
- Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Časová verzia predpisu účinná od 01.01.2019)
- Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (Časová verzia predpisu účinná od 01.07.2004)
- Zákon č. 138/1991 Zb. Slovenskej národnej rady o majetku obcí (Časová verzia predpisu účinná od 1.9.2019)
- Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) (Časová verzia predpisu účinná od 01.07.2016)
- Občiansky zákonník
- Obchodný zákonník

Interné predpisy:

- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP (Časová verzia predpisu účinná od 30.6.2014)
- Súbor vnútroorganizačných smerníc pre vedenie účtovníctva (Časová verzia predpisu účinná od 01.05.2013)
- Štatút mesta Košice (Časová verzia predpisu účinná od 01.07.2017)

2) Samotný výkon kontroly:

→ Dňa 23. marca 2020 bolo povinnej osobe doručené **Oznámenie o výkone kontroly** s tým, že kontrola bude vykonávaná postupne v termíne od 25. marca 2020 (príloha č. 1). Vykonávaná kontrola bola v súlade s návrhom plánu kontrolnej činnosti kontrolórky (toho času) mestskej časti na obdobie od 1. januára 2020 do 30. júna 2020 a uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Košice – Sídliisko KVP č. 111 zo dňa 18. decembra 2019 (verejne dostupné).

→ Kontrola bola zameraná na Kontrolu efektívnosti a aktuálnosti vybraných nájomných zmlúv za rok 2019, pričom výberovým spôsobom boli vybrané subjekty a to tak, aby z každého objektu, ktorý má mestská časť v správe, bol vybraný jeden subjekt. Výber bol zameraný predovšetkým na subjekty, kde sú vyššie úhrady nájomného. Uvedeným spôsobom boli vybrané nasledovné subjekty a to:

DEKORT, spol. s.r.o. ; UNI s.r.o. ; PROFFIL s.r.o.

→ 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 3. apríla 2020 (príloha č. 1). Dokumenty povinnou osobou boli predložené dňa 25. marca 2020, 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“.

→ 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 vybraných nájomných zmlúv (DEKORT, spol. s.r.o. ; UNI s.r.o. ; PROFFIL s.r.o.) neboli k dnešnému dňu vykonávané kontroly inými orgánmi“

Dnešným dňom v citácii sa rozumie deň predloženia požadovaných dokumentov, a to 25. marca 2020. 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.

① DEKORT, spol. s.r.o

→ Zmluva č. 99/39/2011/SM o nájme nebytového priestoru medzi prenajímateľom (Mestská časť Košice – Sídliisko KVP) a nájomcom (DEKORT s.r.o.) bola zverejnená 1.7.2011, pričom nadobudla účinnosť 2.7.2011. Štatutárny zástupca prenajímateľa bola vtedajšia starostka Ing. Iveta Kijevská. (Príloha č.4).

Na základe hore uvedeného mám zato, že povinná osoba dodržala ustanovenie §3 ods. 1 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov citujem:

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

Na základe zverejnenia zmluvy dňa 1.7.2011 **mám zato**, že povinná osoba dodržala ustanovenie §5a Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).

→ V zmysle ustanovenia Čl. 2 ods. 2.1 zmluvy č. 99/39/2011/SM o nájme nebytového priestoru je predmetom zmluvy prenájom nebytových priestorov v Obchodnom centre IV na Cottbuskej ulici 36. Celková plocha prenájatého nebytového priestoru je 933 m². **Zmluva však neobsahuje prílohu – Pasportizácia objektu**, na základe čoho by bolo možné overiť plochu prenájatého nebytového priestoru.

→ V zmysle ustanovenia Čl. 6 ods. 6.1 zmluvy č. 99/39/2011/SM o nájme nebytového priestoru je ročné nájomné za prenájom nebytových priestorov, vrátane služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, vo výške 40.316,58 €, pričom mesačné nájomné za každý začatý kalendárny mesiac nájmu je vo výške 3.359,72 € (Matematicky zaokrúhlené na dve desatinné miesta). Spätným výpočtom $3.359,72 * 12$ nájomca zaplatí ročne 40.316,64 €, čo je o 6 centov viac ako je dohodnuté v zmluve.

Je viacero spôsobov, ako sa s týmto vyrovnáť, a to či už uvedením v zmluve, že do 1 € sa takéto preplatky (neodôvodnené obohatenie), poprípade nedoplatky (neefektívne hospodárenie) nevracajú, respektíve nevyžadujú. Ďalší spôsob je vyrubiť v 12. mesiaci inú výšku nájomného zohľadňujúcu „zaokrúhľovanie“ tak, ako to robí Mesto Košice pri výrube napr. za „Daň z odpadu“ a pod., a v tomto prípade by nájomné za posledný mesiac bolo upravené na 3.359,66 € ($11 * 3.359,72 + 3.359,66 = 40.316,58$ €, t. j. ročné nájomné dohodnuté v zmluve).

Je na povinnej osobe, aby našla **efektívny spôsob** vysporiadania sa s týmto spôsobom v budúcich zmluvách tak, aby procesne vyhovoval.

V zmysle ustanovenia Čl. 6 ods. 6.5 zmluvy č. 99/39/2011/SM o nájme nebytového priestoru citujem:

„Nájomca a prenajímateľ sú povinní vyrovnať si rozdiel medzi platbami uhradenými a skutočnou spotrebou plnení za služby spojené s užívaním nebytových priestorov na základe ročného vyúčtovania vykonaného prenajímateľom, a to v zmysle zaslaných faktúr nájomcovi. Prenajímateľ je povinný vykonať ročné zúčtovanie najneskôr do 31.5. príslušného kalendárneho roka“.

Odporúčam zodpovednému pracovníkovi povinnej osoby zohľadniť rozdiel pri „zaokrúhľovaní“ pri tomto ročnom zúčtovaní.

Ročné nájomné zahŕňa aj služby spojené s užívaním nebytových priestorov. Rozpis platieb za služby je obsahom prílohy č. 1 k zmluve, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

→ V zmysle ustanovenia Čl. 6 ods. 6.2 zmluvy č. 99/39/2011/SM o nájme nebytového priestoru je nájomca povinný platiť nájomné mesačne, najneskôr k 15. dňu bežného mesiaca.

→ Pri kontrole platieb za kontrolované obdobie došlo k zisteniu, že (Príloha č.7):

- v mesiaci marec 2019 bolo nájomné uhradené až 18.3.2019, čím došlo k omeškaniu o 3 dni,
- v mesiaci september 2019 bolo nájomné uhradené až 17.9.2019, čím došlo k omeškaniu o 2 dni.

→ V zmysle ustanovenia Čl. 8 ods. 8.1 zmluvy č. 99/39/2011/SM o nájme nebytového priestoru 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.“

Na základe hore uvedeného došlo k omeškaniu platieb na nájomnom, pričom sankcia za každý omeškaný deň je v hore uvedenej výške.

- v mesiaci marec je to za jeden deň 1,68 €, čo je za 3 dni omeškania celkom 5,04 €
- v mesiaci september je to za jeden deň 1,68 €, čo je za 2 dni omeškania celkom 3,36 €

Odporúčam zodpovednému pracovníkovi povinnej osoby zohľadniť hore uvedené pri tomto ročnom zúčtovaní, keďže to nespĺňa ustanovenie Čl. 2 ods. 7 písm. e) Súboru vnútroorganizačných smerníc pre vedenie účtovníctva, citujem: *„Penále vypočítané do sumy 1 € vrátane sa nevyrubuje“* a to z toho dôvodu, že sa v tomto prípade jedná o vyššiu sumu.

→ V zmysle ustanovenia Čl. 6 ods. 6.4 zmluvy č. 99/39/2011/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 si prenajímateľ doteraz neuplatnil, na základe čoho **mám zato**, že konal nehospodárne, keďže nedošlo k úprave nájomného počas celého obdobia zmluvného vzťahu.

Zmluva neobsahuje ani ustanovenie o navýšení nájomného na základe inflácie a pod.

→ Ustanovenie Čl. 9 ods. 9.1 zmluvy č. 99/39/2011/SM o nájme nebytového priestoru citujem:
„Nájomná zmluva sa uzatvára od 1.7.2011 na dobu neurčitú.....“ je v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

→ Dňa 2.1.2012 bol podpísaný Dodatok č. 1 k Zmluve č. 99/39/2011/SM. Štatutárny zástupca prenajímateľa bola vtedajšia starostka Ing. Iveta Kijevská. (Príloha č.5). Dodatok neupravoval zistené nedostatky popísané vyššie.

→ Dňa 14.2.2014 bol podpísaný Dodatok č. 2 k Zmluve č. 99/39/2011/SM o nájme nebytového priestoru medzi prenajímateľom (Mestská časť Košice – Sídliisko KVP) a nájomcom (DEKORT s.r.o.), ktorý bol zverejnený 14.2.2014, pričom nadobudol účinnosť 15.2.2014. Štatutárny zástupca prenajímateľa bola vtedajšia starostka Ing. Iveta Kijevská. (Príloha č.6). Dodatok neupravoval zistené nedostatky popísané vyššie.

Záver k Zmluve č. 99/39/2011/SM

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

„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.....“

mám zato, že uvedená zmluva spĺňa predmetné ustanovenie.

Zmluva neobsahuje pasportizáciu objektu. Tak isto neobsahuje ustanovenie, ktoré by definovalo postup pri navýšení nájmu na základe každoročnej inflácie, aj keď prenajímateľ má možnosť navýšiť nájomné v zmysle príslušného ustanovenia zmluvy. Prenajímateľ počas celého obdobia trvania zmluvného vzťahu nevyužil ani raz možnosť navýšiť „nájomné“, na základe toho **mám zato**, že konal **nehospodárne** a **neefektívne**.

Predmetom kontroly nebola kontrola platnosti zmluvy v čase jej podpisu s vtedy platnými zákonmi, predpismi a pod., ale efektívnosť a hospodárnosť zmluvy v aktuálnom čase.

V súčasnosti nie je možné v tomto prípade tvrdiť, že zmluva je nevýhodná pre MČ Košice -Sídliisko KVP, keďže prenajímateľ má ustanovenia v zmluve na domáhanie si svojich práv, avšak doteraz ich nevyužil.

Odporúčanie na zváženie:

Odporúčam povinnej osobe prepracovať zmluvu tak, aby jej plnenie pre MČ Košice -Sídliisko KVP bolo procesne efektívnejšie, respektíve, aby do doby prepracovania využila ustanovenia zmluvy tak, aby odstránila nehospodárnosť.

② UNI s.r.o

→ Zmluva č. 71/12/2011/SM o nájme nebytového priestoru medzi prenajímateľom (Mestská časť Košice – Sídliisko KVP) a nájomcom (UNI s.r.o. – pekárenská a cukrárenská výroba) bola zverejnená 1.7.2011, pričom nadobudla účinnosť 2.7.2011. Štatutárny zástupca prenajímateľa bola vtedajšia starostka Ing. Iveta Kyjevská (Príloha č. 8).

Na základe hore uvedeného mám zato, že povinná osoba dodržala ustanovenie §3 ods. 1 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov citujem:

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

Na základe zverejnenia zmluvy dňa 1.7.2011 **mám zato**, že povinná osoba dodržala ustanovenie §5a Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).

→ V zmysle ustanovenia Čl. 2 ods. 2.1 zmluvy č. 71/12/2011/SM o nájme nebytového priestoru je predmetom zmluvy prenájom nebytových priestorov na Bauerovej ulici 1. Celková plocha prenajatého nebytového priestoru je 482m² a 133m² vonkajšieho átria. **Zmluva však neobsahuje prílohu – Pasportizácia objektu**, na základe čoho by bolo možné overiť plochu prenajatého nebytového priestoru.

→ V zmysle ustanovenia Čl. 6 ods. 6.1 zmluvy č. 71/12/2011/SM o nájme nebytového priestoru je ročné nájomné za prenájom nebytových priestorov, vrátane služieb spojených s užívaním nebytových priestorov, vo výške 13.517 €, pričom mesačné nájomné za každý začatý kalendárny mesiac nájmu je vo výške 1.126,42 € (Matematicky zaokrúhlené na dve desatinné miesta). Spätným výpočtom $1.126,42 * 12$ nájomca zaplatí ročne 13.517,04 €, čo je o 4 centy viac, ako je dohodnuté v zmluve.

Je viacero spôsobov ako sa s týmto vyrovnáť, a to či už uvedením v zmluve, že do 1 € sa takéto preplatky (neodôvodnené obohatenie), poprípade nedoplatky (neefektívne hospodárenie) nevracajú, respektíve nevyžadujú. Ďalší spôsob je vyrubiť v 12. mesiaci inú výšku nájomného zohľadňujúcu „zaokrúhľovanie“ tak, ako to robí Mesto Košice pri výrube napr. za „Daň z odpadu“ a pod., a v tomto prípade by nájomné za posledný mesiac bolo upravené na 1.126,38 € ($11 * 1.126,42 + 1.126,38 = 13.517$ €, t. j. ročné nájomné dohodnuté v zmluve)

Je na povinnej osobe, aby našla efektívny spôsob vysporiadania sa s týmto spôsobom v budúcich zmluvách tak, aby procesne vyhovoval.

V zmysle ustanovenia Čl. 6 ods. 6.5 zmluvy č. 71/12/2011/SM o nájme nebytového priestoru citujem:

„Nájomca a prenajímateľ sú povinní vyrovnáť si rozdiel medzi platbami uhradenými a skutočnou spotrebou plnení za služby spojené s užívaním nebytových priestorov na základe ročného vyúčtovania vykonaného prenajímateľom, a to v zmysle zaslaných faktúr nájomcovi. Prenajímateľ je povinný vykonať ročné zúčtovanie najneskôr do 31.5. príslušného kalendárneho roka“.

Odporúčam zodpovednému pracovníkovi povinnej osoby zohľadniť rozdiel pri „zaokrúhľovaní“ pri tomto ročnom zúčtovaní.

Ročné nájomné zahŕňa aj služby spojené s užívaním nebytových priestorov. Rozpis platieb za služby je obsahom prílohy č. 1 k zmluve, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

→ V zmysle ustanovenia Čl. 6 ods. 6.2 zmluvy č. 71/12/2011/SM o nájme nebytového priestoru je nájomca je povinný platiť nájomné mesačne, najneskôr k 15. dňu bežného mesiaca.

→ Dňa 29.10.2012 bol podpísaný Dodatok č. 1 k Zmluve č. 71/12/2011/SM o nájme nebytového priestoru medzi prenajímateľom (Mestská časť Košice – Sídliisko KVP) a nájomcom (UNI s.r.o.), ktorý bol zverejnený 29.10.2012, pričom nadobudol účinnosť 30.10.2012. Štatutárny zástupca prenajímateľa bola vtedajšia starostka Ing. Iveta Kijevská. (Príloha č.9). Dodatok okrem iného upravil, citujem:

„V Článku 6., ods.6.2. sa ruší posledná veta a nahrádza sa vetou: Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne, najneskôr k 25. dňu bežného mesiaca“

Dodatkom sa teda upravil dátum splatnosti nájomného.

→ Pri kontrole platieb za kontrolované obdobie došlo k zisteniu, že (Príloha č.10):

- v mesiaci december 2019 bolo nájomné uhradené až 31.12.2019, čím došlo k omeškaniu o 6 dni.

V zmysle ustanovenia Čl. 8 ods. 8.1 zmluvy č. 71/12/2011/SM o nájme nebytového priestoru 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.“

Na základe hore uvedeného došlo k omeškaniu platieb na nájomnom, pričom sankcia za každý omeškaný deň je v hore uvedenej výške.

- v mesiaci december je to za jeden deň 0,56 €, čo je za 6 dní omeškania celkom 3,36 €

Odporúčam zodpovednému pracovníkovi povinnej osoby zohľadniť hore uvedené pri tomto ročnom zúčtovaní, keďže to nespĺňa ustanovenie Čl. 2 ods. 7 písm. e) Súboru vnútroorganizačných smerníc pre vedenie účtovníctva, citujem: „Penále vypočítané do sumy 1 € vrátane sa nevyrubuje“, a to z toho dôvodu, že sa v tomto prípade jedná o vyššiu sumu.

→ V zmysle ustanovenia Čl. 6 ods. 6.4 zmluvy č. 71/12/2011/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 si prenajímateľ doteraz neuplatnil, na základe čoho **mám zato**, že konal nehospodárne, keďže nedošlo k úprave nájomného počas celého obdobia zmluvného vzťahu.

Zmluva neobsahuje ani ustanovenie o navýšení nájomného na základe inflácie a pod.

→ Ustanovenie Čl. 9 ods. 9.1 zmluvy č. 71/12/2011/SM o nájme nebytového priestoru citujem: „Nájomná zmluva sa uzatvára od 1.7.2011 na dobu neurčitú.....“ je v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

Záver k Zmluve č. 71/12/2011/SM

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

„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.....“

mám zato, že uvedená zmluva spĺňa predmetné ustanovenie.

Zmluva neobsahuje pasportizáciu objektu. Tak isto neobsahuje ustanovenie, ktoré by definovalo postup pri navýšení nájmu na základe každoročnej inflácie, aj keď prenajímateľ má možnosť navýšiť nájomné v zmysle príslušného ustanovenia zmluvy. Prenajímateľ počas celého obdobia trvania zmluvného vzťahu nevyužil ani raz možnosť navýšiť „nájomné“, na základe toho mám zato, že konal **nehospodárne** a **neefektívne**.

Predmetom kontroly nebola kontrola platnosti zmluvy v čase jej podpisu s vtedy platnými zákonmi, predpismi a pod., ale efektívnosť a hospodárnosť zmluvy v aktuálnom čase.

V súčasnosti nie je možné v tomto prípade tvrdiť, že zmluva je nevýhodná pre MČ Košice -Sídliisko KVP, keďže prenajímateľ má ustanovenia v zmluve na domáhanie si svojich práv.

Odporúčanie na zváženie:

Odporúčam povinnej osobe prepracovať zmluvu tak, aby jej plnenie pre MČ Košice - Sídliisko KVP bolo procesne efektívnejšie, respektíve, aby do doby prepracovania využila ustanovenia zmluvy tak, aby neodstránila nehospodárnosť.

③ PROFFIL s.r.o

→ Zmluva č. 10/2018/SM o nájme nebytového priestoru medzi prenajímateľom (Mestská časť Košice – Sídliisko KVP) a nájomcom (Proffil s.r.o.) bola zverejnená 28.3.2018, pričom nadobudla účinnosť 29.3.2018. Štatutárny zástupca prenajímateľa bol vtedajší starosta Ing. Alfonz Halenár (Príloha č. 11).

Na základe hore uvedeného mám zato, že povinná osoba dodržala ustanovenie §3 ods. 1 Zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov citujem:

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

Na základe zverejnenia zmluvy dňa 28.3.2018 **mám zato**, že povinná osoba dodržala ustanovenie §5a Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).

Je potrebné však podotknúť, že v tomto prípade nebola zverejnená hodnota predmetu zmluvy, teda cena. Pričom nato nebol dôvod.

→ V zmysle ustanovenia Čl. 2 ods. 2.1 zmluvy č. 10/2018/SM o nájme nebytového priestoru je predmetom zmluvy prenájom nebytových priestorov v budove a reklamnej plochy na priechod budovy miestneho úradu mestskej časti Košice – Sídliisko KVP, na Triede KVP č. 1. Celková plocha prenajatého nebytového priestoru je 56,70m² a 3m² reklamnej plochy. **Zmluva však neobsahuje prílohu – Pasportizácia objektu**, na základe čoho by bolo možné overiť plochu prenajatého nebytového priestoru.

→ Dňa 11.02.2020 bol podpísaný Dodatok č. 1 k Zmluve č. 10/2018/SM o nájme nebytového priestoru medzi prenajímateľom (Mestská časť Košice – Sídliisko KVP) a nájomcom (PROFFIL s.r.o.), ktorý bol zverejnený 14.2.2020, pričom nadobudol účinnosť 15.02.2020. Štatutárny zástupca prenajímateľa bol terajší starosta Ing. Ladislav Lörinc (Príloha č.12). Uvedený dodatok má charakter novej zmluvy pod označením 19/2020.

Na základe ustanovenia Čl. 1 ods. 1.2 zmluvy č. 19/2020 citujem:

„Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu tvorí neoddeliteľnú prílohu č.1 k tejto zmluve....“
mám zato, že nedostatok „Pasportizácia objektu“ v pôvodnej zmluve bol dodatkom odstránený.

→ V zmysle ustanovenia Čl. 3 ods. 3.2 zmluvy č. 10/2018/SM o nájme nebytového priestoru je ročné nájomné za prenájom nebytových priestorov vo výške 1586,24 €, za prenájom reklamnej plochy vo výške 120 € a ročné náklady spojené s užívaním služieb vo výške 480 €. Ročný nájom potom spolu činí $1586,24 + 120 + 480 = 2186,24$ €.

→ V zmysle ustanovenia Čl. 3 ods. 3.3 zmluvy č. 10/2018/SM o nájme nebytového priestoru je mesačné nájomné vo výške 182,18 €. Spätným výpočtom $182,18 * 12$ nájomca zaplatí ročne 2.186,16 €, čo je o 8 centov menej ako je dohodnuté v zmluve.

Je viacero spôsobov ako sa s týmto vyrovať, a to či už uvedením v zmluve, že do 1 € sa takéto preplatky (neodôvodnené obohatenie), poprípade nedoplatky (neefektívne hospodárenie) nevracajú, respektíve nevyžadujú. Ďalší spôsob je vyrubiť v 12. mesiaci inú výšku nájomného zohľadňujúcu „zaokrúhľovanie“ tak, ako to robí Mesto Košice pri výrube napr. za „Daň z odpadu“ a pod., a v tomto prípade by nájomné za posledný mesiac bolo upravené na 182,26 € ($11 * 182,18 + 182,26 = 2186,24$ €, t. j. ročné nájomné dohodnuté v zmluve).

Je na povinnej osobe, aby našla efektívny spôsob vysporiadania sa s týmto spôsobom v budúcich zmluvách tak, aby procesne vyhovoval.

V zmluve absentuje spôsob vyrovnania preplatkov, respektíve nedoplatkov či ročného zúčtovania.

Na základe ustanovenia Čl. 2 ods. 2.6 zmluvy č. 19/2020 (dodatok č. 1 k Zmluve č. 10/2018/SM) citujem:

„Prenajímateľ raz ročne vykoná zúčtovanie zálohových platieb oproti skutočným nákladom a predloží ho Nájomcovi do 31.5. nasledujúceho roka....“

mám zato, že uvedený nedostatok „absencia vyrovnania“ v pôvodnej zmluve bol dodatkom odstránený, a preto **odporúčam zodpovednému pracovníkovi povinnej osoby zohľadniť rozdiel pri „zaokrúhľovaní“ pri tomto ročnom zúčtovaní.**

Rozpis platieb za služby spojené s prenájmom nebytových priestorov je vo forme prílohy k zmluve (pôvodná zmluva).

V dodatku je v rozpise platieb zahrnuté okrem služieb spojených s prenájmom nebytových priestorov aj nájomné. Rozpis platieb je obsahom prílohy č. 2 k zmluve (Dodatok č. 1).

→ V zmysle ustanovenia Čl. 3 ods. 3.3 zmluvy č. 10/2018/SM o nájme nebytového priestoru je nájomca povinný platiť nájomné mesačne, najneskôr k 15. dňu bežného mesiaca.

V dodatku č. 1 je okrem hore uvedeného aj termín, dokedy bude nájomcovi vystavená faktúra za daný mesiac.

→ Pri kontrole platieb za kontrolované obdobie došlo k zisteniu, že (Príloha č.13):

- v mesiaci september 2019 bolo nájomné uhradené až 16.9.2019, čím došlo k omeškaniu o 1 deň.

V zmysle ustanovenia Čl. 3 ods. 3.5 zmluvy č. 10/2018/SM o nájme nebytového priestoru 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 omeškania“

Na základe hore uvedeného došlo k omeškaniu platieb na nájomnom, pričom sankcia za každý omeškaný deň je v hore uvedenej výške.

- v mesiaci september je to za jeden deň 0,09 €, čo je za 1 deň omeškania celkom 0,09 €

→ V zmysle ustanovenia Čl. 2 ods. 7 písm. e) Súboru vnútroorganizačných smerníc pre vedenie účtovníctva citujem: „Penále vypočítané do sumy 1 € vrátane sa nevyrubuje“, **mám zato**, že nie je v tomto prípade potrebné pristúpiť k vyrubeniu penále.

Výška sankcie za včasné neuhradenie nájomného je podobne ako v pôvodnej zmluve zahrnutá aj v dodatku č. 1.

→ V zmysle ustanovenia Čl. 3 ods. 3.6 zmluvy č. 10/2018/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. Úprava sa uskutoční v prípade, ak inflačný koeficient presiahne hodnotu 5%.“

Keďže inflačný koeficient nepresiahol uvedenú hranicu, **mám zato**, že nebolo potrebné na základe príslušného ustanovenia zmluvy pristúpiť k navýšeniu nájomného.

→ V zmysle ustanovenia Čl. 2 ods. 2.5 zmluvy 19/2020 (Dodatok č. 1) o nájme nebytového priestoru citujem:

„Prenajímateľ je oprávnený každoročne do 31.3. bežného roka oznámiť Nájomcovi nebytového priestoru oficiálnu výšku priemernej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok a k 1.4. bežného

roka jednostranne upraviť výšku nájomného. Túto je možné navýšiť o hodnotu priemernej inflácie z predchádzajúceho roka, uvádzanej Štatistickým úradom SR ako oficiálny údaj a oznámenej Nájomcovi v súlade so znením tohto bodu.“

mám zato, že v dodatku je uvedené ustanovenie „**hospodárnejšie**“ pre mestskú časť ako v pôvodnej zmluve.

→ Ustanovenie Čl. 7 ods. 7.1 zmluvy č. 10/2018/SM o nájme nebytového priestoru citujem: „Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú so začiatkom nájmu od 1.4.2018“ je v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Záver k Zmluve č. 10/2018/SM

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

„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.....“

mám zato, že uvedené zmluva spĺňa predmetné ustanovenie.

Zmluva neobsahuje pasportizáciu objektu. Tak isto neobsahuje ustanovenie, ktoré by definovalo postup pri vyrovnaní preplatiek, respektíve nedoplatkov, či ročného zúčtovania.

Predmetom kontroly nebola kontrola platnosti zmluvy v čase jej podpisu s vtedy platnými zákonmi, predpismi a pod., ale efektívnosť a hospodárnosť zmluvy v aktuálnom čase.

V súčasnosti nie je možné v tomto prípade tvrdiť, že zmluva bola nevýhodná pre MČ Košice -Sídliisko KVP, keďže prenajímateľ mal ustanovenia v zmluve na domáhanie si svojich práv.

Ako už bolo uvedené, Zmluva č. 10/2018/SM bola upravená rozsiahlym dodatkom, ktorý má charakter samostatnej zmluvy č. 19/2020, ktorý presnejšie špecifikuje jednotlivé ustanovenia a je efektívnejší a hospodárnejší pre mestskú časť ako pôvodná zmluva.

Kontrolované obdobie však bolo pred daným dodatkom, a preto sú v tejto správe uvádzané aj nedostatky, ktoré sú už v súčasnosti v tomto prípade odstránené uvedeným dodatkom.

3) Zhrnutie

Ani jednu z uvedených zmlúv nie je v súčasnosti možné považovať za nevýhodnú pre MČ Košice - Sídliisko KVP, keďže prenajímateľ mal ustanovenia v zmluve na domáhanie si svojich práv. V dvoch prípadoch to nevyužil, na základe čoho **mám zato**, že konal **nehospodárne** a **neefektívne**, avšak v súlade so zmluvou. V oboch prípadoch sa jednalo prevažne o dlhotrvajúce zmluvy od roku 2011.

Predmetom kontroly nebola kontrola platnosti zmlúv v čase ich podpisu s vtedy platnými zákonmi, predpismi a pod., ale efektívnosť a hospodárnosť zmluvy v aktuálnom čase.

4) Záver:

Pri kontrole bolo zistené, že povinná osoba nevyužila všetky možnosti, čím konala **nehospodárne** a **neefektívne**, avšak v súlade s uvedenými zmluvami.

Odporúčam povinnej osobe postupne prepracovať jednotlivé zmluvy vo forme dodatku s charakterom samostatnej zmluvy a to tak, aby bol dodatok v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP (Časová verzia predpisu účinná od 3.3.2020).

Odporúčam povinnej osobe vytvoriť smernicu o prenájme nebytových priestorov MČ Košice – Sídliisko KVP, kde by boli jasne definované ustanovenia pre postup pri uzatváraní zmlúv o prenájme a pod., čím by sa proces prenájmania zefektívnil.

Kontrola vybraných nájomných zmlúv bola vykonaná výberovým spôsobom.

Dátum vyhotovenia správy o kontrole: 23. apríla 2020

Ing. Ladislav Takáč, PhD. v.r.

Kontrolór MČ Košice – Sídliisko KVP

5) 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. 99/39/2011/SM

Príloha č. 5 – Fotokópia zo spisu – Dodatok č. 1 k Zmluve č. 99/39/2011/SM

Príloha č. 6 – Fotokópia zo spisu – Dodatok č. 2 k Zmluve č. 99/39/2011/SM

Príloha č. 7 – Fotokópia zo spisu – Zoznam odoslaných faktúr (DEKORT, spol. s.r.o.)

Príloha č. 8 – Fotokópia zo spisu – Zmluva č. 71/12/2011/SM

Príloha č. 9 – Fotokópia zo spisu – Dodatok č. 1 k Zmluve č. 71/12/2011/SM

Príloha č. 10 – Fotokópia zo spisu – Zoznam odoslaných faktúr (UNI s.r.o.)

Príloha č. 11 – Fotokópia zo spisu – Zmluva č. 10/2018/SM

Príloha č. 12 – Fotokópia zo spisu – Dodatok č. 1 k Zmluve č. 10/2018/SM

Príloha č. 13 – Fotokópia zo spisu – Zoznam odoslaných faktúr (PROFFIL s.r.o.)