

MESTSKÝ KONTROLÓR HLAVNÉHO MESTA SR BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 31. mája 2012

Správa o výsledkoch kontrol vykonaných útvarom mestského kontrolóra hlavného mesta SR Bratislavy

Predkladateľ:

Ing. Peter Šinály
mestský kontrolór

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Správu o výsledkoch kontrol vykonaných útvarom mestského kontrolóra hlavného mesta SR Bratislavy

Zodpovedný:

Ing. Peter Šinály
mestský kontrolór

Spracovateľ:

Ing. Peter Šinály
mestský kontrolór

Ing. Katarína Kalasová,
Ing. Mária Velická,
JUDr. Viera Michalová,
Ing. Filip Húšťava,
útvar mestského kontrolóra

Máj 2012

NÁVRH UZNESENIA

Kód uznes. 1.5.6.
5.1.

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

b e r i e n a v e d o m i e

Správu o výsledkoch kontrol vykonaných útvarom mestského kontrolóra hlavného mesta
SR Bratislavy.

V súlade s rámcovým plánom kontrolnej činnosti mestského kontrolóra na II. polrok 2011, schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR č. 178/2011 a v súlade s rámcovým plánom kontrolnej činnosti mestského kontrolóra na I. polrok 2012 schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 540/2012, boli vykonané nasledovné kontroly:

1 Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy

Na základe poverenia na výkon kontroly č. 12/2011 zo dňa 30.9.2011 vykonali traja zamestnanci útvaru mestského kontrolóra.

v čase od 3.10.2011 do 16.5.2012 s prerušením

kontrolu dodržiavania záväzkových vzťahov vyplývajúcich z nájomných zmlúv uzatvorených Hlavným mestom SR Bratislavy

na Magistráte hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava – oddelenie nájmov nehnuteľností, finančné oddelenie, oddelenie cestného hospodárstva, oddelenie technického zabezpečenia budov.

Kontrolované bolo obdobie roka 2010 - do ukončenia kontroly.

Postup pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku hlavného mesta SR upravovali Pravidlá pri realizácii a sledovaní záväzkových vzťahov k nehnuteľnému majetku hl. m. SR Bratislavy zo dňa 18.12.1996 vrátane zmien a doplnení vykonaných rozhodnutím primátora zo dňa 22.2.1999 v znení dodatkov (ďalej len „Pravidlá“). Tieto mali platnosť do 1.6.2010.

Od 1.6.2010 nadobudli účinnosť Rozhodnutia primátora č. 4/2010 a č. 11/2010, ktoré boli následne zrušené Rozhodnutiami primátora č.27/2011 a č. 28/2011 (ďalej len „Rozhodnutia“) s účinnosťou od 1.11.2011. Rozhodnutím primátora č. 28/2011 boli stanovené ceny prenájmov a predbežnej odplaty za vecné bremeno.

Z predloženého zoznamu platných nájomných zmlúv na prenájom pozemkov, nebytových a bytových priestorov v počte 1921, t.j. 803 zmlúv o nájme pozemkov, 698 zmlúv o prenájme bytov, 304 zmlúv na garážové státia a 116 zmlúv o nájme nebytových priestorov, bolo náhodne vybraných a odkontrolovaných celkom 64 nájomných zmlúv. Kontrola predkladá niektoré z nich, pri ktorých podľa predložených dokladov a vyjadrení zistila nasledovné:

1.1 Nájomné zmluvy – nebytové priestory

1.1.1 ZÁPOČET ASTORIA PASSAGE s.r.o

- zmluva o nájme č. 07 83 0943 06 00 medzi HI. m. SR Bratislavou a ASTORIA PASSAGE s.r.o, bola podpísaná dňa 18.12.2006.

Predmet nájmu: podchod na Hodžovom námestí - priestory o výmere 2 589,16 m² a ďalšie priestory o výmere 403,04m². V stavbe sa nachádzajú priestory pre poskytovanie služieb, sociálne zariadenia a obslužné priestory súvisiace s prevádzkou podchodu, ktoré sú prenajaté fyzickým a právnickým osobám.

Doba nájmu: doba určitá na 10 rokov od podpisu zmluvy, t.j. do roku 2016.

Účel nájmu: rekonštrukcia podchodu podľa projektu, v lehote do 7 mesiacov od právoplatnosti stavebného povolenia. Po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia bude nájomca užívať predmet nájmu komerčne na reštaurácie, obchodné priestory, služby, sociálne zariadenia a obslužné priestory súvisiace s prevádzkou podchodu.

Cena nájmu: je stanovená dohodou 1,- Sk za celú stavbu, vzhľadom na vysoké náklady rekonštrukcie. Táto cena nie je v zmluve bližšie termínovo špecifikovaná, či platí po celú dobu nájmu alebo do určitého obdobia. Termín úhrady je najneskôr do 15.1. príslušného kalendárneho roka. Za vecné plnenie ročného nájomného sa považuje 1/10 investícií vložených do rekonštrukcie, ako aj všetky ročné náklady na správu a údržbu podchodu.

Pokuty: - za nedodržanie účelu predmetu nájmu 100 000,- Sk za každý deň porušenia, ak neodstráni závadný stav v lehote do 30 dní

- za neodovzdanie predmetu nájmu prenajímateľovi v lehote do 15 dní od ukončenia nájmu (pokiaľ nedôjde k predĺženiu nájmu) 10 000,- Sk za každý deň, pokiaľ nedôjde k odovzdaniu

- za neodovzdanie správ elektro a strojných revízií OCH 10 000,- Sk

- za poškodenie, resp. nezachovanie elektrických optických káblov 50 000,- Sk

- v prípade ak rekonštrukcia nebude v súlade s projektom – oprávnenosť 150 000,- Sk pokuty.

Odstúpenie od zmluvy:

- rekonštrukcia nebude v súlade s Projektom
- rekonštrukcia nebude vykonaná najneskôr do 31.12.2008
- nedodržanie 30 dňovej lehoty na odstránenie závadného stavu

Nájomca sa zaväzuje: - do 30 dní od podpísania zmluvy predložiť na schválenie projektovú dokumentáciu s predpokladanou výškou a špecifikáciou investícií a prenajímateľ sa v lehote do 20 dní od predloženia vyjadří

- v lehote do 15 dní od doručenej schválenej PD prenajímateľom ohlásiť stavebnému úradu rozsah a spôsob rekonštrukcie

- vykoná rekonštrukciu v lehote do 7 mesiacov od právoplatnosti stavebného povolenia, najneskôr do 31.12.2008.

Vysporiadanie investícií: Podľa čl. IX. ods. 1 zmluvy sú predpokladané investičné náklady do 43,7 mil. Sk, ktorá čiastka je predbežná a bude sa počas rekonštrukcie upresňovať. Vzhľadom na to sa obe strany zaviazali, že nebudú požadovať úhradu čiastky, ktorá presahuje uvedený objem investícií alebo čiastku, o ktorú je investícia menšia ako uvedený objem investícií. Investície budú technickým zhodnotením, ktoré bude nájomca odpisovať. V lehote do 30 dní od kolaudácie predloží nájomca auditorskú správu, kópie faktúr za dodávky tovarov a prác, ako aj doklady preukazujúce úhrady faktúr. Ak investície presiahnu 43,7mil. Sk a budú prenajímateľom odsúhlasené a zaradené do majetku mesta budú sa považovať za vecné plnenie.

Ak dôjde bez zavinenia nájomcu k predčasnému ukončeniu nájmu, prenajímateľ ako kupujúci predloží na schválenie MsZ kúpnu zmluvu s predmetom kúpy zvyšnej neodpočítanej investície (resp. neodpísaného zhodnotenia) za kúpnu cenu vo výške zostatku neodpočítaných investícií.

Na základe prenajímateľom schválenej výšky investície, podpíšu zmluvné strany v lehote do 15 dní protokol, ktorým nájomca odovzdá a prenajímateľ prevezme investície vložené nájomcom do rekonštrukcie predmetu nájmu.

Nájomca je oprávnený dať NP do podnájmu tretím osobám na komerčné účely. Ostatné priestory t.j. verejné a technické priestory len po súhlase prenajímateľa.

Po skončení nájmu nájomca odovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie s ohľadom na obvyklé opotrebovanie najneskôr do 15 dní od ukončenia nájmu.

Podľa ustanovení zmluvy v lehote 30 dní od kolaudácie mal nájomca predložiť úhrady faktúr a písomne protokolárne mali byť prevzaté investície vložené do predmetu nájmu (t.j. do 30.6.2009). Až dňa 22.4.2010 ONN píše OCH, či boli lehoty dodržané a oznámenie dátumu skutočného plnenia. Tiež žiada o predloženie kópie protokolu o odovzdaní a prevzatí investícií a oznámenie ročných nákladov na kompletnú správu a údržbu podchodu. Dňa 6.5.2010 OCH odpovedá, že nedostali úhrady faktúr, protokol ani ročné náklady na údržbu a správu podchodu.

21.5.2010 žiada ONN ASTORIA PASSAGE, aby v lehote do 30 dní predložili všetky požadované doklady, na základe ktorých bude vypracovaný protokol o odovzdaní a prevzatí investícií. ASTORIA odpovedá listom 1.7.2010, že sa im nepodarilo pripraviť relevantný protokol, pretože stavba nie je finančne vysporiadaná z dôvodu reklamácií a neodôvodnene požadovaných úhrad naviac prác. Prestavali vrátane projektových prác 1 565 784,-€ (47 170 808,-Sk) a rozdiel oproti odhadovanej sume 1 450 574,- € bol spôsobený podhodnotením projektovej dokumentácie a technického stavu podchodu. Žiadajú o strpenie, zvažujú aj o odstúpení niektorých zmlúv a riešenie postúpiť súdu. Stav podchodu nebráni jeho prevádzke, je vydané kolaudačné

rozhodnutie, ale technické parametre nezodpovedajú projektovým parametrom (ide o kúrenie, vzduchotechniku, odvedenie vody počas dažďov a pod.).

ONN dňa 13.7.2010 navrhuje ASTORIA PASSAGE protokolárne odovzdať a prevziať aspoň investície, ktoré sú vysporiadané. Následne dňa 3.1.2011 ONN dôrazne žiada ASTORIA PASSAGE o okamžité odoslanie investícií a oznámenie ročných nákladov na kompletnú správu a údržbu podchodu, nakoľko nemôžu stanoviť výšku ročného nájomného, čo spôsobuje v účtovníctve problémy. Opätovne listom z 9.3.2011 ONN požaduje doklady.

Kontrolný orgán listom zo dňa 10.1.2012 požiadal ONN o predloženie všetkých vyššie uvedených dokladov, o vyjadrenie ak nebol vykonaný zápočet na základe akej skutočnosti je v rozpočte na r. 2012 ako kapitálový výdavok uvedená suma 145 057,00 €, či už bola stanovená výška ročného nájomného, či zo strany nájomcu oproti poslednej urgencii z 9.3.2011 nenastali nové skutočnosti a ako pokračuje prenajímateľ v riešení svojich nárokov.

V liste zo dňa 25.1.2012 sa ONN vyjadrilo nasledovne:

- nájomca napriek písomným výzvam z 21.5.2010, 13.7.2010, 3.1.2011 a 9.3.2011 doteraz nepredložil požadované údaje
- v súlade s čl. IX. ods. 1 zmluvy mal nájomca preinvestovať čiastku v objeme 43,7 mil. Sk, čo je 1 450 574,20 €. Vložené investície mali byť protokolárne prevzaté a vložené do majetku mesta a majú byť považované za vecné plnenie. Za vecné plnenie ročného nájomného sa považuje 1/10 vložených investícií do rekonštrukcie. 1/10 je 145 057,-€ a k uvedenej čiastke by mali byť pripočítané aj ročné náklady na správu a údržbu podchodu, ktoré nájomca doteraz nepreukázal
- výška ročného nájomného doteraz stanovená nebola, nakoľko nie je známa výška skutočne prevzatých investícií ani skutočné ročné náklady na správu a údržbu podchodu
- nájomca bol opätovne 23.1.2012 vyzvaný o predloženie požadovaných dokladov s tým, že ak do 10 dní od prevzatia listu nepredloží požadované doklady, bude vec odstúpená na právne vymáhanie.

Následne ÚMK listom zo dňa 28.2.2012 požiadal ONN o vyjadrenie, prečo sa neodstúpilo od zmluvy, keď nájomca nereaguje na výzvy, či na základe listu zo dňa 23.1.2012 boli predložené požadované doklady a ako sa postupuje ďalej.

ONN listom zo dňa 8.3.2012 sa vyjadrilo nasledovne:

- v nájomnej zmluve nie je dohodnuté odstúpenie od zmluvy z dôvodu, že nájomca nepredloží doklady preukazujúce výšku jeho investície do majetku mesta
- nájomca listami zo dňa 14.2.2012 a 1.3.2012 oznámil ročné náklady na komplexnú správu a údržbu podchodu v rokoch 2007 – 2010 a v r. 2011. Po odsúhlasení výšky nákladov OCH bude urobený predpis nájomného ako vecné plnenie.

Kolaudačné rozhodnutie vydané 20.4.2009 nadobudlo právoplatnosť v máji 2009. OCH kolaudačné rozhodnutie zaslalo ONN až 20.1.2011. Hlavné mesto o. i. neoverovalo plnenie čl. V ods. 9b zmluvy – 24 hod. monitorovanie podchodu kamerovým systémom. Plnenie tohto čl. zmluvy overil mestský kontrolór.

1.1.2 Asfalt Bratislava s.r.o

- zmluva o nájme NP č. 08 83 0521 09 00 bola podpísaná 22.6.2009 na základe žiadosti zo dňa 24.4.2008, kedy spoločnosť požiadala o odkúpenie pozemkov a budov v areáli na Starej Vajnorskej, ktoré má v prenájme od Technických služieb a zmluva končí 28.2.2009.

Predmet nájmu: prenájom areálu (pozemky) Stará Vajnorská

Účel nájmu: užívanie predmetu nájmu v súlade s predmetom činnosti v Obch. registri.

Doba nájmu: na neurčito a začína plynúť odo dňa účinnosti zmluvy.

Cena nájmu: dohodou 166 166, 73€ ročne. Úhrada Q do 15.dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka. Za užívanie predmetu nájmu od 1.3.2009 do účinnosti zmluvy, úhradu vo výške 9 693,-€ uhradí nájomca do 15 dní od účinnosti zmluvy.

Pokuty: - za omeškanie s platbou sa zaväzuje zaplatiť pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý deň.

- za oneskorené odovzdanie predmetu nájmu prenajímateľovi po skončení nájmu t.j. najneskôr v nasledujúci pracovný deň po poslednom dni nájmu v stave v akom mu bol predmet nájmu odovzdaný s ohľadom na obvyklé opotrebovanie, má právo požadovať 17,-€ za každý deň nasledujúci po dni, kedy sa mal predmet nájmu odovzdať.

- za nedodržanie oznámenia zmeny právnej subjektivity do 15 dní zaplatí pokutu 100,-€

- za nedodržanie predloženia každej uzatvorenej podnájomnej zmluvy v lehote do 5 dní od jej uzatvorenia po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, zaplatí pokutu 1 660,-€

- za nedodržanie účelu nájmu 34,- € za každý deň trvania porušenia.

Miera inflácie: Prenajímateľ je oprávnený vždy k 1.6. kalendárneho roka upraviť nájomné v nadväznosti na oficiálne stanovenú ročnú mieru inflácie zverejnenú ŠÚ SR za predchádzajúci rok.

Dodatok č. 1 – s Pittel + Brauswetter Holding Slovakia, s.r.o. bol podpísaný dňa 16.2.2011- KZ č. 048806871000 zo dňa 25.10.2010 a KZ č. 048809461000 zo dňa 26.11.2010 sa časť prenajatých pozemkov stala vlastníctvom nájomcu.

Predmetom nájmu sú nepredané pozemky a cena nájmu je 14 994,-€ ročne. Účinnosť dodatku je od 1.1.2011.

Kontrolný orgán listom zo dňa 10.1.2012 požiadala ONN o vyjadrenie, prečo podľa podkladov FO magistrátu vykazuje pohľadávku od 5.1.2011 do októbra 2011 vo výške

148 669,72 €, ktorá bola do apríla 3x upomínaná, či je v predpisoch úhrad zohľadnená výška inflácie a ako postupuje správca zmluvy vo vymáhaní pohľadávky.

V liste z 25.1.2012 sa ONN vyjadrilo nasledovne: v súlade s čl. III. ods.2 zmluvy má byť nájomné uhrádzané ¼ ročne vo výške 41 541,68 €, inflácia v roku 2011 uplatnená nebola, vo veci preverenia opodstatnenosti pohľadávky a určenia jej prípadnej výšky bol klient vyzvaný na rokovanie dňa 27.2.2012. Podklady budú odstúpené na súdne vymáhanie.

Následne požiadal ÚMK o predloženie fotokópie výzvy na rokovanie, oznámenie výsledku rokovania a aký je ďalší postup.

Listom ONN z 8.3.2012 bolo odpovedané, že termín na rokovanie bol dohodnutý telefonicky, nájomca preukázal úhrady nájomného už za I.Q 2012 a časť nájomného za II.Q. Napriek tomuto vyjadreniu podľa prehľadu neuhradených faktúr ku dňu 31.12.2011 je FO zo dňa 22.2.2012 za obdobie od 5.1.2011- 31.12.2011 vedená pohľadávka na nájme a službách spojených s nájmom vo výške 144 921,22 €.

Neuplatnená miera inflácie by predstavovala (z pôvodnej zmluvy 1 107,78 € + od 1.6.2011 do 31.12.2011 znížená výmera pozemkov 87,50 €) zvýšenie výšky nájmu o 1 195, 28 €.

1.1.3 ZÁPOČET CDC s.r.o.

- zmluva o nájme č. 07 83 0247 0900 bola podpísaná dňa 3.4.2009 na základe nižšie uvedenej predchádzajúcej korešpondencie: CDC s.r.o sa listom z 12.6.2007 a následne 27.7.2007 obrátila na mesto so žiadosťou o prenájom NP na Gorkého 5 a 8.

Dňa 16.8.2007 ONN požiadalo OTZ o vyjadrenie sa k rekonštrukcii objektu, najmä časti, ktorá nie je vo vlastníctve spoločnosti.

Na list z 12.6.2007 ONN odpovedalo CDC dňa 1.4.2008, že ich žiadosť bola predložená na rokovanie poradnej komisie primátora dňa 14.2.2008 a komisia odporučila uzatvoriť nájom až po skončení nájmu – t.j. po 31.12.2008, nakoľko priestory má prenajaté iná právnická osoba.

Predmet nájmu: nebytové priestory na Laurinskej č. 5 o výmere 1 163, 14m² (Palác Motešických)

Doba nájmu: od 30.4.2009 na 10 rokov.

Účel nájmu: rekonštrukcia a prevádzkovanie diétnej a vegetariánskej stravy a obchodných prevádzok maloobchodného predaja.

Cena nájmu: skladá sa z pevnej a pohyblivej časti.

▲ a/ 31,37€/m²/mesiac za celý predmet nájmu s odkazom na ods. 4 a 5 zmluvy – je to pohyblivá zložka nájmu vo výške príspevku, aký je povinný prenajímateľ platiť do fondu opráv bytového domu. Nájomca je povinný platiť príspevok iba keď má viac ako 50% hlasov v bytovom dome, aj má menej ako 50 % hlasov príspevok neplatí. V prípade zmeny výšky príspevku je nájomca povinný platiť nájomné vo výške tohto príspevku. Nájomca bude pohyblivú zložku nájmu

uhrádzať priamo na účet fondu prevádzky a opráv bytového domu v mene prenajímateľa (t.j. platiť príspevok do fondu opráv za mesto za neodpredané byty a NP).

- ⤴ 3,- € /m²/ rok za priestory, v ktorých bude prebiehať rekonštrukcia, odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do kolaudačného rozhodnutia.
- ⤴ od 1. dňa po právoplatnosti KR sú stanovené výšky nájmu podľa druhu služieb. Pre upresnenie výšky nájmu bude vypracovaný dodatok.

V prípade, že nájomca nepredloží prenajímateľovi právoplatné kolaudačné rozhodnutie v lehote podľa čl. VIII ods. 4 zmluvy, nájomné podľa c/ je dohodnuté vo výške 400,- €/m²/rok za celú plochu nájmu.

Podľa zmluvy je nájomca oprávnený vynaložiť náklady na rekonštrukciu do výšky 829 848,- € bez DPH, ktoré budú započítané s pevnou zložkou nájomného. Na základe prenajímateľom odsúhlasenej výšky investície obe strany podpíšu protokol, ktorým nájomca odovzdá a prenajímateľ prevezme investície vložené na technické zhodnotenie. Týmto momentom sa prenajímateľ stáva vlastníkom investície. Nájomca má právo si započítať voči pohľadávke prenajímateľa, ktorá vznikne z titulu nároku na úhradu pevnej zložky nájomného na úhradu nákladov sume rovnajúcej sa 2/3 sumy pevnej zložky nájomného, počnúc najbližším kalendárnym ¼ rokom po podpísaní protokolu až do doby pokiaľ nebude suma započítaného nájomného zhodná s celkovou výškou odsúhlaseného nároku na náhradu nákladov.

Pokuty: - za nedodržanie účelu nájmu 34,-€ za každý deň porušenia, za využívanie NP priestorov na konkrétny účel bez súhlasu prenajímateľa 30,- € za každý deň, za oneskorenie s platbou 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, ak do 15 dní po nadobudnutí právoplatnosti KR toto nezašle ONN pokuta 300,- €.

Miera inflácie: prenajímateľ je oprávnený premietnuť mieru inflácie do ceny nájmu vždy k 1.6. kalendárneho roka.

Podnájom: s výnimkou priestorov na Gorkého 5 a Laurinskej 8, ktoré sú určené na prevádzkovanie pohostinnej činnosti, nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Dodatok č. 1 bol podpísaný 29.4.2009, ktorým sa výška nájmu mení na 31,- €.

Dodatok č. 2 z 30.6.2009 rieši nové znenie písm. d/, zmenu písm. e/ na písm. f/ a nové znenie písm. e/ nasledovne:

d/ NP č. 901 – o výmere 248,63 m na prízemí – zmena výmery

e/ NP č. 907 – o výmere 31,93 m – nové znenie

f/ NP č. 901 – o výmere 218,38 m v suteréne – pôvodne e/.

Nájomca sa v zmluve zaväzuje do 10.12.2009 zrekonštruovať predmet nájmu a začať kolaudačné konanie. Do 15 dní po nadobudnutí právoplatnosti KR toto zašle ONN. V prípade, že stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť do 10.9.2009 (nie zavinením nájomcu), nájomca

sa zaväzuje zrekonštruovať predmet nájmu a začať kolaudačné konanie do 6. mesiacov od právoplatnosti stavebného povolenia.

ÚMK žiadal ONN o vyjadrenie sa a predloženie nasledovných dokladov : či nájomca predložil projektovú dokumentáciu a kedy, doklad kedy mesto pripomienkovalo projektovú dokumentáciu, ako mesto v deň podpisu zmluvy prišlo na sumu 829 848,-€, zápis z poradnej komisie primátora, aký malo OTZ názor na rekonštrukciu, aká je výška ročného nájomného a od kedy, či bola premietnutá miera inflácie a akým koeficientom.

V súvislosti s predajom NP požiadal ÚMK dňa 28.2.2012 o zaslanie fotokópie stanoviska CDC k predaju a o vyjadrenie ako boli vysporiadané nájomné vzťahy, keď za jednotlivé prevádzky nebolo stanovené nájomné.

Následne listom zo 16.3.2012 ÚMK žiadal ONN o jednoznačné vyjadrenie, prečo oddelenie po nadobudnutí právoplatnosti KR nepredpísalo výšku nájomného (napr.: predajňa odevov, klenoty a pod., ktorú činnosť dlhšiu dobu prevádzkovali) a ako mohol byť predmet nájmu predložený na predaj napriek tomu, že boli nevysporiadané, resp. ani nepredpisované vzájomné záväzky a pohľadávky.

Podľa predložených dokladov a následných vyjadrení zamestnancov ONN kontrola zistila, že:

- v čl. III. ods. 1 a/ zmluvy je cena nájmu vo výške 31,37 €/m²/rok (platba do fondu opráv) stanovená v rozpore s uznesením vlastníkov bytového domu zo dňa 17.3.2009, podľa ktorého s účinnosťou od 1.4.2009 je výška príspevkov do fondu 31,- €/m²/rok. Nájomná zmluva bola podpísaná 3.4.2009, čiže cena príspevku mala byť 31,- €/m²/rok. Upravené Dodatkom č.1 až 29.4.2009
- v liste OTZ z 20.1.2012 zaslanému ONN sa uvádza, že nájomca predložil projektovú dokumentáciu na pripomienkovanie 26.3.2009. Avšak predložený list od CDC, ktorého prílohou bol projekt architektúry a žiadajú prenajímateľa o záväzné stanovisko k projektu je zo dňa 26.5.2009
- prenajímateľ (v zastúpení OTZ) odoslal pripomienky k dokumentácii dňa 9.6.2009 s tým, že k PD nemajú námietky
- suma 829 848,00 € bola stanovená na základe vyhodnotenia technického stavu priestorov a odhadu a ponuky nájomcu realizovať ich rekonštrukciu
- v zápise z poradnej komisie primátora zo dňa 14.2.2008, ktorý bol kontrole predložený, je súhlas s uzatvorením NZ s podmienkou platiť za hlavné mesto ako vlastníka príspevkov do fondu údržby a opráv za neodpredané byty a nebytové priestory
- v liste OTZ z 20.1.2012 zaslanému ONN je uvedené v akom rozsahu prác bola vykonaná rekonštrukcia domu (kultúrnej pamiatky)
- výška nájomného stanovená v čl. III ods. 1c/ zmluvy, pre konkrétne prevádzky doteraz nebola stanovená a nebol podľa čl. III ods. 3 vypracovaný dodatok spresňujúci výšku nájmu

- stavebné povolenie zo dňa 5.11.2009 bolo právoplatné 11.3.2010 a kolaudačné rozhodnutie z roku 2010 nadobudlo právoplatnosť 14.6.2011. V liste doručenom mestskému kontrolórovi dňa 13.4.2012 ONN oznamuje, že dňa 28.3.2011 prevzalo právoplatné kolaudačné rozhodnutie, ktorým bolo povolené užívanie nebytových priestorov a vyzve spoločnosť CDC, s.r.o na doriešenie úhrad.

- žiadosti CDC o súhlas s prenájmi priestorov boli zaslané na ONN v máji, októbri a novembri 2011

- v liste z 8.3.2012 ONN uviedlo, že predaj NP a uzatvorenie kúpnej zmluvy realizovalo oddelenie legislatívno – právne, ktoré má všetky doklady k predmetnému predaju. Prílohou bol list od CDC, v ktorom neprejavili záujem o kúpu priestorov.

- miera inflácie z technického dôvodu ako aj z dôvodu personálne podhodnoteného oddelenia nebola premietnutá do nájmu.

Jednotlivé ustanovenia zmluvy sú formulované terminologicky zložito, podľa kontrolného orgánu pôsobia účelovo a v konečnom dôsledku značne zvýhodnili nájomcu.

1.1.4 ZÁPOČET SNS

– zmluva o nájme č. 79400066 bola podpísaná 3.3.1994.

Predmet nájmu: budova a pozemok na Šafárikovom námestí o výmere 1 290m²

Doba nájmu: 1.3.1994 do 28.2.2014

Účel nájmu: pre potreby SNS

Cena nájmu: 452 100,- Sk ročne. Úhrada v ¼ ročných splátkach 113 025,- Sk. Od nájomného sa odpočítajú výdavky vložené do rekonštrukcie predmetu nájmu podľa prenajímateľom odsúhlasených výdavkov až do celkového zúčtovania. Ak výška výdavkov prekročí cenu nájmu, nájomca si nebude uplatňovať rozdiel medzi nájomným a vynaloženými investíciami. Nájomné bude uhrádzať od podpisu zmluvy, pričom nájomné bude vypočítané po uplynutí 18 mesiacov odo dňa prevzatia objektu, čo je obdobie stanovené na rekonštrukciu.

Pokuty: za oneskorené úhrady 0,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Po vykonaní rekonštrukčných prác, nájomca odovzdá formou protokolu bezodplatne výšku investičných výdavkov, o ktoré objekt zhodnotil prenajímateľovi.

Miera inflácie: prenajímateľ je oprávnený meniť cenu nájmu z dôvodu inflácie ročne.

Dodatok č. 1 – z 22.3.1994 dopĺňa zmluvu.. nájomca začne s platením nájomného odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Dodatok č. 2 – z 27.4.2006 – nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu tretiemu subjektu iba po súhlase prenajímateľa.

Kolaudačné rozhodnutie je z 10.1.1996. Nájomca bol niekoľkokrát zo strany mesta požiadany v predchádzajúcich rokoch o predloženie relevantných dokladov potrebných k zápočtu investícií.

K započítaniu investícií sú predložené Protokoly o odovzdaní a prevzatí prác zo 17.3.2009, kde sú odsúhlasené náklady vo výške 11 109 297,- Sk (368 761,1€) a Protokol z 18.11.2010, podľa ktorého sú odsúhlasené náklady vo výške 4 201,15,-€. Spolu odsúhlasené náklady 372 962,25 €.

Dňa 28.6.2011 píše SNS list, v ktorom žiada o doriešenie zápočtu nákladov vynaložených na rekonštrukciu objektu.

Listom z 13.7.2011 žiada ONN o vyjadrenie OTZ, kde sú originály faktúr. Dňa 19.8.2011 OTZ oznamuje, že na oddelení sú kópie faktúr, náklady boli odsúhlasené oboma stranami a výška prevzatých investícií je konečná. Dňa 25.8.2011 píše ONN list SNS, v ktorom oznamuje, že k zápočtu vložených investícií sa bude vedieť vyjadriť v decembri t.r., nakoľko nie sú prostriedky v kapitálových výdavkoch. SNS listom zo dňa 8.9.2011 oznamuje, že k započítaniu rekonštrukčných prác a nájomným od 1.1.2012 – 28.2.2014 ostáva 101 287,24 € , t.j. 3 051 379,40 Sk. Zároveň oznamujú výšku nájmu za vyššie uvedené roky po zohľadnení predpokladanej inflácie 36 211,49€. Teda po započítaní zostáva rozdiel vo výške 65 075,74 €, ktorú sumu si v zmysle zmluvy nájomca nenárokuje. Podľa sumy uvedenej v rozpočte kapitálových výdavkov na r. 2012 a následne by do ukončenia platnosti doby nájmu mali byť pohľadávky vzájomne vysporiadané.

Kontrolný orgán listom zo dňa 10.1.2012 požiadal ONN o vyjadrenie: prečo FO magistrátu vykazuje voči SNS pohľadávku od 5.1.2010 do októbra 2011 vo výške 30 014,- € (podklady z októbra 2011 a 22.2.2012 niekoľkokrát upomínané), keď ide o vzájomný zápočet, podľa preberacích protokolov z r. 2009 a 2010 a listu SNS zaslaného ONN v r. 2011 aj po zohľadnení inflácie ostáva v prospech mesta zhodnotenie vo výške cca 65 000,-€.

Vo vyjadrení z 25.1.2012 ONN uvádza, že každoročne uplatňujú v návrhu rozpočtu v kapitole 700 00 Kapitálové výdavky z titulu zmluvne dohodnutého započítania výdavkov vynaložených na rekonštrukciu, technické zhodnotenie, modernizáciu a opravu nebytových priestorov s nájomným čiastku 15 000,- €. Z dôvodu jeho krátenia však FO účtovne zápočty nerealizuje, čím vznikajú fiktívne nedoplatky, nakoľko v súlade s podmienkami zmluvy k započítaniu reálne dochádza.

ONN listom zo dňa 14.3.2011 oznamuje SNS zvýšenie ceny nájmu z dôvodu inflácie pre:

- rok 2008 – 15 322,11€, rok 2009 – 16 026,93€, rok 2010 - 16 283,36€, rok 2011 – 16 446,19€.

Výška inflácie premietnutá do ceny nájmu od 1.1.1997 – 31.12.2011 by predstavovala 19 080,60 €, t.j. 574 822,31 Sk. ONN premietlo mieru inflácie až od roku 2008 zo základnej sumy nájomného t.j. 452 100,- Sk a táto je 4 050,71 €. Rozdiel medzi výškou inflácie vypočítanou v súlade so zmluvou a infláciou od roku 2008 je 15 029,89 €, t.j. 452 790,47 Sk v neprospech mesta.

1.1.5 ZÁPOČET Hudobný klub Metro, spol. s.r.o

– Zmluva o nájme č.078303439700 podpísaná 11.9.1997.

Predmet nájmu: podchod na Suchom Mýte – 393m²

Účel nájmu: zriadenie jazzového klubu

Doba nájmu: 1.9.1997 – 7.11.2031

Cena: 100,- Sk/rok počas rekonštrukcie, najdlhšie do 31.12.1998

2000,- Sk/m²/rok po skončení rekonštrukcie a vydania KR, najneskôr od 1.1.1999. Ročné nájomné po skončení rekonštrukcie – 786 000,- Sk. Úhrada v ¼ roč. splátkach 196 500,- Sk do 15.dňa 1. mesiaca kalendárneho ¼ roka.

Pokuty: 0,1% za každý deň omeškania splátky, 100 000,- Sk ak nedodrží termín kolaudácie do 31.12.1998

Zápočet: vložené investície do rekonštrukcie budú započítané s nájomným do výšky 10.mil.Sk. Po období vyrovnania vložených inv. bude nájomné upravené dodatkom.

Miera inflácie: prenajímateľ je oprávnený k 1.6. bežného roka upraviť cenu nájmu o mieru inflácie za predchádzajúci rok podľa SŠÚ.

Dodatok č. 1 z 24.3.1999- sa mení nájomné 100,- Sk ročne do vydania KR, najdlhšie do 31.12.1999, 2000,- Sk /m²/rok od 1.1.2000 + možnosť výpovede a pokuta 100 000,- Sk za nedodržanie termínu 31.12.1999.

Dodatok č. 2 z 20.12.1999 sa cena nájmu 100,- Sk ročne mení najdlhšie do 31.12.2000, cena 2000,- Sk /m²/ rok najneskôr do 1.1.2001- možnosť výpovede ak nedodrží termín rekonštrukcie a kolaudácie do 31.12.2000. KR predložiť do 31.12.2000.

Dodatok č. 3 z 20.12.2002 – upresnenie plochy nájmu na 325,87 m²., upravuje sa cena nájmu:

1.1. 100,- Sk ročne počas doby rekonštrukcie, najdlhšie do 11.10.2001

1.1. 100,-Sk /m²/rok od 12.10.2001 najdlhšie do 30.6.2002

1.2. 2000,- Sk/m² /rok po skončení rekonštrukcie a vydania KR

Vkladá sa nový bod 1.a/- nájomné v bode 1.1. – 9 016,- Sk za rok 2001 uhradí do 31.3.2003.

Suma 786 000,- Sk ročné nájomné po skončení rekonštrukcie sa od 1.1.2002 nahrádza sumou 651 740,- Sk a čiastka 196 500,- Sk, t.j. ¼ ročná splátka sa nahrádza sumou 162 935,- Sk.

Výška vložených investícií, ktorá bude započítaná sa mení z 10mil. Sk na 6,5 mil Sk a nájomné uvedené v bode 1.1. nie je započítateľné do investícií. Na základe Protokolu zo dňa 17.12.2002 počnúc dňom 1.1.2002 sa budú investície do výšky 6,5 mil. Sk započítavať za každý rok od 2002-2010 po 651 740,- Sk a za rok 2011 vo výške 634 340,- Sk, čo sú ceny nájmu.

Nájomca začne platiť nájomné po započítaní investícií od IV.1/4 roka 2011, v ktorom doplatí čiastku 17 400,- Sk.

V sume nad 6,5 mil. Sk vložených investícií si môže nájomca uplatňovať odpisy. KR predloží do 30.6.2002. Nájomca do 30 dní po skončení nájmu prevedie bezodplatne

prenajímateľovi investície vložené do predmetu nájmu nad sumu 6,5 mil. Sk. Dňa 20.10.2000 bola na účet mesta uhradená pokuta vo výške 100 000,- Sk za zmenu termínu predloženia KR.

Dňa 5.3.2003 píše FO list ONN, v ktorom im oznamuje, že zápočet nebol zrealizovaný a vykonané a prevzaté boli práce podľa faktúry vo výške 6 511 571,70 Sk. Kolaudačné rozhodnutie je z 29.12.2001. Metro, na základe upomienky z FO magistrátu, ktorú obdržali 16.4.2011, že neuhradili nájomné vo výške 27 042,25€ za obdobie od 15.1.2010 – 15.1.2011 oznamuje magistrátu, že zrejme došlo k omylu a upozorňuje na dodatok č. 3 k NZ, podľa ktorého majú hrať nájom až od IV. Q. 2011. Podľa FO je voči Hudobnému klubu naďalej evidovaná pohľadávka vo výške 42 690,03 €, ktorá je právne irelevantná.

ÚMK požiadal ONN o nasledovné: do akej výšky už bol zrealizovaný zápočet, preukázanie či bola podľa zmluvy uplatnená inflácia a akým koeficientom, vyčíslenie správnosti pohľadávky, ak existuje, a zjednať spolu s FO nápravu, predložiť Protokol o odovzdaní a prevzatí vložených investícií do predmetu nájmu zo dňa 17.12.2002.

ONN sa vyjadrilo nasledovne:

- v súlade s Dodatkom 3 k zmluve, ktorý bol zaslaný na FO 15.4.2003 sa mal zápočet realizovať od roku 2002 do IV. Q. 2011, pričom nájomca mal doplatiť za IV.Q. 2011 ešte čiastku 577,57 €, t.j. 17 400,- Sk
- inflácia doteraz uplatnená nebola
- z dôvodu nedostatočného personálneho obsadenia referátu, kde celú agendu nájmu nebytových priestorov spracováva 1 pracovníčka (okrem garáží a NP v budovách bývalých škôl) nie je možné zabezpečiť vyčíslenie správnej výšky pohľadávky počas obdobia prebiehajúcej kontroly a navrhujú lehotu 3 mesiacov na jej vyčíslenie, odsúhlasenie nájomcom a FO
- Protokol o odovzdaní a prevzatí vložených investícií bol kontrole predložený.

Podľa predloženej fotokópie Protokolu o odovzdaní a prevzatí vložených investícií do predmetu nájmu zo dňa 17.12.2002 bolo odovzdané zhodnotenie prenajatých priestorov nájomcom vo výške 8 258 577,30 Sk a zhodnotenie prevzaté prenajímateľom vo výške 6 511 571,69 Sk. Miera inflácie v cene nájmu nebola uplatnená. Táto by od 1.6.2002 do 31.12.2011 predstavovala sumu 11 350,12 €, t.j. 341 933,90Sk.

1.1.6 ZÁPOČET ZEMEGULA s.r.o – Nový Most,

NZ č. 07 83 0166 0400 bola podpísaná 20.8.2004.

Predmet nájmu: NP kupola o výmere 365m², vyhliadková terasa, rýchlenný výťah, NP v 1. podzemnom podlaží -248m², vstupný priestor do pylónu 19m², vstupný priestor na 1. nadzemnom podlaží 17m², presklený NP a vstupný NP, terasa spájajúca oba pylóny a nákladný výťah.

Účel nájmu: prevádzkovanie vyhliadkovej reštaurácie a kaviarne.

Doba nájmu: 20 rokov od vzniku a účinnosti zmluvy

Cena nájmu: počas stavebných úprav 100,-Sk/m²/rok (NP v kupole, priestory v 1. podzemnom podlaží, vstupný priestor do pylónu)), ostatné 1,- Sk /m²/rok (terasa, rýchlovýťah, presklený priestor v pylóne, nákladný výťah, terasa medzi pylónmi).

Nájomca vykoná stavebné úpravy tak, aby od 21.5.2005 bol predmet schopný prevádzky.

Nájomné odo dňa uvedenia predmetu nájmu do prevádzky, najneskôr od 21.5.2005 je ročne 1 755 506,- Sk. Úhrada ¼ ročne 438 876,50 Sk. Hlavné priestory- 8 000,- Sk/m²/rok, vedľajšie priestory 2 400,- Sk/m²/rok, 100,-Sk/m²/rok NP v podlaží a vstupe do pylónu, 1,- Sk/rok – terasa, výťah, presklený priestor...

Pokuty: 1000,- Sk za každý deň používania na iný účel, 0,05% za každý deň s omeškaním úhrady, 10 000,- Sk za neohlásenie zmeny identity, 100 000,- Sk ak nebude predmet nájmu schopný užívania najneskôr od 21.5.2005

Nájomca bude na svoje náklady vykonávať generálne opravy výťahu, tieto náklady budú prenajímateľom zohľadnené zľavou z nájmu.

Investície vynaložené nájomcom na technické zhodnotenie budú investíciami do majetku mesta. Časť investícií do výšky 13 400 000,- Sk po odsúhlasení prenajímateľom sa bude odpočítavať od nájomného. Po doručení právoplatného KR do 15 dní predloží nájomca originály faktúr a doklady o ich úhrade. Na základe schválenej výšky investícií v lehote do 15 dní podpíšu obe strany Protokol o odovzdaní nájomcom a prevzatí prenajímateľom investície na technické zhodnotenie majetku prenajímateľa. Počnúc najbližším ¼ rokom po podpísaní Protokolu prenajímateľ bude poskytovať nájomcovi zľavu z nájomného odpočítavaním až do výšky investícií. Sú stanovené % napr. 80%, 60% a pod.

Miera inflácie: prenajímateľ je oprávnený meniť výšku nájomného v súlade s vývojom inflácie za príslušný rok.

Dodatok č. 1 z 23.8.2004 – rieši užívacie práva k trafostanici, vodovodnej prípojke.

Dodatok č. 2 z 3.5.2005 suma 13 400 000,- Sk sa mení na 16 700 000,- Sk a menia sa aj dĺžky obdobia jednotlivých cien nájmu.

Dodatok č. 3 z 14.11.2005 – posun stavebných úprav o 1 mesiac.

Dodatok č. 4 z 6.4.2010 – zápis o prevzatí investície bol podpísaný 1.12.2009. Investície vo výške 554 338,44€ t.j. 16 700 000,- Sk budú započítané s nájomným a upravuje sa výška odpočítateľných čiastok.

Dňa 21.9.2005 píše oddelenie nájmov OCH, že 28.7.2005 im odstúpili doklady týkajúce sa vložených investícií a žiadajú o predloženie protokolárne odsúhlasenej výšky investícií.

Listom OCH z 27.9.2005 na ONN boli predložené faktúry na odpočet nájomného vo výške 17 354 688,- Sk bez DPH. Cena s DPH 20 652 078,50 Sk. Celkové náklady boli prekročené o 3,159 % ide o minimálnu odchýlku a náklady boli odsúhlasené 10.8.2005. Na tomto liste je tužkou napísaná poznámka, že ONN dňa 30.1.2006 telefonicky preverovalo na OCH, či podpísali Protokol podľa čl. VI, ods. 4 zmluvy – nie vyjadrovali sa iba k faktúram.

Dňa 4.10.2005 zasiela ONN originály faktúr na FO a žiada o započítanie investícií s nájomným. Tužkou je na liste uvedené, že 30.1.2006 overovali na FO, či už spravili zmluvu o započítaní – nie nebolo dost' finančných prostriedkov. Listom z 30.1.2006 žiada ONN OCH ako správcu stavby o zaslanie preberacieho protokolu. OCH listom z 8.12.2009 zasiela ONN zápis o odovzdaní a prevzatí stavby - investície na technickom zariadení pre kaviarne na pylóne Nového mostu. Podľa predmetného zápisu skutočné začatie prác bolo 1.2.2005 a dátum začatia preberacieho konania je 1.12.2009.

ONN listom zo dňa 17.9.2010 oznamuje Zemeguli premietnutie inflácie do nájmu:

2007 – 60 894,37 € + za obdobie od 1.10.2007-31.12.2007 15 224,-€,

2008 – 62 599,41 €,

2009 – 65 478,98 €,

2010 – 66 526,65 €.

Inflácia od roku 2007 – 2010 zvýšila cenu nájmu o 7 872,12 €. V prípade uplatnenia inflácie od roku 2006 -31.12.2010 by cena nájmu bola vyššia o 2 178,62 €.

Listom z 16.12.2010 Zemegula píše ONN, v reakcii na upomienku, že podľa NZ majú platiť za 1. - 20-ty štvrťrok vo výške 20% nájomného. Nakoľko 20-ty štvrťrok končí 30.6.2010 neevidujú nedoplatky.

ÚMK požiadala listom z 10.1.2012 dotknuté oddelenie o vyjadrenie sa k niektorým zisteniam a predloženie dokladov: kolaudačné rozhodnutie a kedy nadobudlo právoplatnosť, kedy bol predmet nájmu uvedený do prevádzky, či bola uplatnená pokuta vo výške 100 000,- Sk ak nebol uvedený do prevádzky do 21.6.2005, prečo nebola dodržaná lehota na podpísanie protokolu o odovzdaní a prevzatí investícií a nakoľko podľa prehľadu neuhradených faktúr z FO od 5.1.2011 vykazuje Zemegula pohľadávku vo výške 53 016,18 €, či je pohľadávka správna a aká suma zostáva k započítaniu.

ONN vo svojom vyjadrení uvádza: objekt bol rekonštruovaný na ohlasovaciu povinnosť, preto nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie, predmet nájmu bol uvedený do prevádzky 15.6.2005, v stanovenej lehote, preto nebola uplatnená zmluvná pokuta. Prečo nebola dodržaná lehota na podpísanie protokolu o odovzdaní a prevzatí investícií sa oddelenie nevie vyjadriť, nakoľko prevzatie investícií má realizovať správca objektu, v tomto prípade OCH.

Vzájomné pohľadávky riešia s FO, do termínu odovzdania stanoviska ku kontrole sa nepodarilo z dôvodov nedostatočného personálneho obsadenia odsúhlasiť ich výšku. Na základe podkladov FO z 22.2.2012 je za obdobie IV.Q. 2010 a rok 2011 pohľadávka vo výške 52 444,93 €.

Následne na základe vyjadrenia ONN sa ÚMK listom zo dňa 29.2.2012 zaslaným OCH dotazoval z akého dôvodu bol Zápis, ktorým nájomca odovzdá a prenajímateľ prevezme investície vynaložené nájomcom na technické zhodnotenie majetku prenajímateľa, zrealizovaný až po 4 rokoch. OCH sa listom dňa 6.3.2012 vyjadrilo nasledovne: nositeľom úloh nájomnej zmluvy bolo

ONN, ktoré nepožadovalo od OCH preberáciu zápisnicu. Zápisnica bola vyhotovená až po vyžiadaní ONN dňa 1.12.2009.

Kontrolný orgán konštatuje, že uvedené vyjadrenie sa nezakladá na pravde, nakoľko ONN poskytlo fotokópiu listu zo dňa 30.1.2006, v ktorom ONN žiada OCH ako správcu stavby Nového mosta o zaslanie Protokolu.

1.1.7 MAMBO s.r.o.

– zmluva o nájme č. 078309371000 bola uzatvorená 25.11.2010.

Predmet nájmu: prevádzka 17'BAR na Hviezdoslavovom námestí, prízemie ľavého traktu o rozlohe 100m² s právom využívať na zásobovanie časť dvora.

Doba nájmu: na neurčito

Účel nájmu: prevádzkovanie reštaurácie.

Cena nájmu: 27 000,- € ročne, hradená v mesačných platbách do 15 dňa v mesiaci. Zálohové platby za dodávky tepla, vody, zrážkovej vody budú oznámené dodatočne.

Pokuty: za porušenie predmetu užívania 300,- € za každý deň trvania porušenia a 0,05% z neuhradenej sumy za každý deň omeškania s úhradou ceny nájmu.

Miera inflácie: prenajímateľ je oprávnený meniť k 1.4. bežného roka výšku nájmu o mieru inflácie, čo písomne oznámi. Oznam sa v spise nenachádza.

Podľa podkladov FO je voči spoločnosti vykazovaná pohľadávka z 5.8.2011 vo výške mesačnej úhrady, t. j. 2 250,- €.

Na dotaz ÚMK z 28.2.2012, či bola z pohľadávky vo výške 2 250,- € uplatnená zmluvná pokuta z omeškania a miera inflácie bola premietnutá do výšky nájmu, odpovedalo ONN nasledovne, cit: „*pohľadávku vo výške 2 250,- EUR, splatnú 15.5.2011, odstúpime na vymáhanie na referát sporov, v žalobe okrem istiny budú zažalované aj sankcie*“. Na dotaz, či miera inflácie bola premietnutá do výšky nájmu, nebolo odpovedané. Na opätovný dotaz mestského kontrolóra ohľadom inflácie OON odpovedalo v liste z 28.3.2012 doručenom 13.4.2012, že postupne písomne oznamuje nájomcom zvýšenie nájomného o infláciu za rok 2011.

1.1.8 Spišáková Gabriela – Majster papier

– nájomná zmluva č. 078300120900 bola podpísaná dňa 30.4.2009. Predtým mala spoločnosť uzatvorenú zmluvu so spoločnosťou ASTER, s ktorým hlavné mesto ukončilo nájomnú zmluvu k 30.4.2007.

Predmet nájmu: hala vo výmere 1 080m² a spevnených plôch vo výmere 432,06m² v areáli Čierny les.

Doba nájmu: na neurčito

Účel nájmu: skladovanie a predaj papierenských a hygienických potrieb.

Cena nájmu: 44 932,- € ročne, hradená mesačne. Úhradu za užívanie predmetu nájmu od 1.11.2007 do 31.12.2008 vo výške 37 427,- € nájomca uznáva ako svoj dlh a zaviazal sa do 15 dní od podpísania zmluvy uhradiť 43 665,- €.

Výška zálohových platieb za dodávku energií bola stanovená 7 222,- € ročne.

Pokuty: za omeškanie s platbou 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Miera inflácie: prenajímateľ je oprávnený vždy k 1.6. kalendárneho roka upraviť výšku nájomného z titulu inflácie.

Na základe žiadosti nájomcu ONN listom zo 17.2.2010 súhlasí s výpoveďou časti haly vo výmere 397m².

Dodatkom č. 1 zo dňa 16.12.2010 s účinnosťou od 1.5.2010 sa predmet nájmu mení z 1 512,06 m² na 1 115,06m² a cena nájmu na 29 048,- € ročne. Zálohové platby za služby sú vo výške 5 040,- € ročne.

Na základe žiadosti nájomcu z 30.3.2010 bola výška nájmu z dôvodu nepriaznivej ekonomickej situácie na obdobie od 1.5.2010 do 31.12.2011 znížená o 20% t.j. na 23 328,40 € ročne. Zníženie ceny nájmu nebolo predložené na rokovanie MsZ. FO je voči spoločnosti vedená pohľadávka k 5.11.2011 vo výške jednej splátky 1 096,53 €.

Na písomné dožiadanie ÚMK zo dňa 28.2.2012 o vyjadrenie sa kedy bola pohľadávka uhradená, či bola uplatnená zmluvná pokuta za omeškanie, či bola miera inflácie premietnutá do výšky nájmu, ONN dňa 8.3.2012 odpovedalo, že pohľadávka vo výške 1 096,53 € doteraz nebola uhradená. Vymáhanie odstupujeme na referát sporov. Pri podaní žaloby budú okrem istiny zažalované aj sankcie. Miera inflácie nebola doteraz premietnutá do výšky nájmu.

1.1.9 Lagúna, v.o.s.

– zmluva o nájme nebytových priestorov č. 078307820300 bola uzatvorená dňa 3.11.2003.

Predmet nájmu: priestor o výmere 86,3m² na Laurinskej ul. 7.

Doba nájmu: na neurčito od 1.12.2003.

Účel nájmu: prevádzkovanie kaviarne.

Cena nájmu: 699 600,- Sk ročne, ktoré budú uhrádzané ¼ ročne vo výške 174 600,- Sk a ročná záloha za služby vo výške 80 632,- Sk hradená ¼ ročne vo výške 20 158,- Sk.

Pokuty: za omeškanie s platbou 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Miera inflácie: prenajímateľ je oprávnený vždy k 1.6. bežného roka upraviť nájomné v nadväznosti na mieru inflácie.

Mesto je oprávnené meniť výšku nájmu, ak SKK oslabí o viac ako 5% voči € (41,173 Sk).

Na požiadavku nájomcu z 21.3.2011, v ktorej žiadali o zníženie ceny nájmu bolo listom z ONN dňa 23.3.2011 oznámené, že po doručení relevantných dokladov – prehľadu tržieb, bude požiadavka predložená do operatívnej porady primátora.

Za obdobie 2010 a 2011 je v evidencii FO vykazovaná pohľadávka vo výške 40 639,34 €. ONN sa písomne vyjadrilo dňa 8.3.2012, že pohľadávku rieši referát súdnych sporov, nájomcovi bola zaslaná výzva na úhradu a je ochotný zaplatiť časť dlhu. Sankcie sú zažalované.

Následne listom zo dňa 16.3.2012 sa ÚMK opätovne dotazoval, či došlo k zvýšeniu ceny nájmu z dôvodu inflácie a žiadal o predloženie listinného dokladu potvrdzujúceho zaplatiť časť dlhu. V liste doručenom 13.4.2012 na ÚMK sa oddelenie nájmov vyjadrilo, že:

- nájomné nebolo zvýšené o cenu inflácie. Prílohou listu sú kópie žalôb z 28.7.2011 a 1.2.2012, v ktorých hl. m. žiada Okresný súd Bratislava I o vydanie platobných rozkazov na úhradu 2 879,39 € a 3 013,- €, čo je úrok z omeškania a zmluvná pokuta za oneskorené úhrady za obdobie 07/2008 – 12/2008 a 01/2009 – 12/2009.

- nakoľko ohľadom uhradenia dlhu za obdobie 1.Q 2010 – 1.Q 2012 celkom vo výške 53 690,21 € reagoval nájomca iba telefonicky, zodpovedná zamestnankyňa referátu súdnych sporov zaslala nájomcovi 2.2.2012 mail, v ktorom oznámila výšku dlhu.

- zároveň poukázala na skutočnosť, že dňa 27.9.2011 vyzvali spoločnosť o doplnenie žiadosti o odpustenie sankcií z omeškania za oneskorené platby v r. 2008. Žiadali spoločnosť o predloženie daňového priznania za roky 2008, 2009 a 2010, ktoré budú poukazovať na nepriaznivé ekonomické výsledky, v dôsledku ktorých došlo k oneskoreným platbám.

Podľa predložených dokladov hl. m. súdnou cestou žiadalo vydať platobné rozkazy iba na úhrady úroku z omeškania a zmluvnej pokuty za roky 2008 a 2009, ale kontrole nepreukázalo, že súdnou cestou uplatňuje dlh na nájomnom za obdobie 2010 – 2012 vo výške 53 690,21 €.

1.1.10 THOMES, s.r.o.

– zmluva o nájme nehnuteľností č. 078301960800 bola podpísaná dňa 4.4.2008.

Predmet nájmu: pozemok o výmere 822 m² a stavby o výmere 377,93 m² v Ružinove na Mlynských Luhách.

Účel nájmu: stolárska výroba

Doba nájmu: od 1.3.2008 na neurčito.

Cena nájmu: 725 058,- Sk, hradené v štvrtročných splátkach 181 264,50Sk. Nájomné za marec 2008 vo výške 60 421,50 Sk bude uhradené s platbou za 2. ¼ rok 2008. Služby si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

Pokuty: za omeškanie s platbou 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, ak po skončení nájmu neodovzdá predmet nájmu v stanovenej lehote má prenajímateľ právo požadovať pokutu

500,00 Sk za každý aj začatý deň nasledujúci po dni kedy mal predmet odovzdať až do jeho skutočného odovzdania.

Miera inflácie: prenajímateľ je oprávnený vždy od 1.1.2009 vždy k 1.6. bežného kalendárneho roka upraviť výšku nájomného z titulu inflácie.

Dňa 15.4.2010 ONN oznamuje FO, že spoločnosť od 04/2009 do 03/2010 neplatila nájomné a uznala dlh vo výške 24 067,57 €, s tým aby FO sledovalo úhrady. Dňa 15.5.2011 spoločnosť zaslala na ONN žiadosť o ukončenie nájmu, nakoľko vyhlásili konkurz.

Dňa 31.5.2011 bola uzatvorená Dohoda o ukončení nájmu k 31.5.2011, s tým že ku dňu ukončenia nájmu nájomca vyrovná svoje záväzky. Podľa prehľadu neuhradených faktúr k 31.12.2011 FO vykazuje voči spoločnosti pohľadávku 48 135,04 €, z čoho vyplýva, že nájomca nepostupoval podľa Dohody o ukončení nájmu k 31.5.2011, v ktorej sa zaviazal, že ku dňu ukončenia nájmu svoje záväzky vyrovná, naopak, zanechal nám dvojnásobný dlh.

ÚKM požiadal ONN o poskytnutie vyjadrení: ako sa postupuje pri vymáhaní pohľadávky vo výške 48 135,04 €, či sú uplatnené pokuty z omeškania a či bola výška nájmu upravovaná z dôvodu miery inflácie. ONN na jednotlivé dotazy dňa 8.3.2012 oznámilo, že referát súdnych sporov uzatvoril dohodu o splátkach s dlžníkom vo výške 24 067,- € a FO neinformovalo o ďalšom dlhu.

ÚMK listom zo dňa 16.3.2012 opätovne žiadal o vyjadrenie, či bola výška nájmu upravovaná z dôvodu miery inflácie a o zdôvodnenie ďalšieho postupu pri vymáhaní pohľadávky, nakoľko táto podľa FO predstavuje 48 135,04 €. Ako odpoveď ONN zaslalo ÚMK fotokópiu listu legislatívno právneho oddelenia z 9.3.2012 adresovaného FO, v ktorom oznamujú na základe výpisu z obchodného registra, že uzn. Okresného súdu Bratislava I č. k. 2K/ 15/2011 zo dňa 23.5.2011 súd zastavil konkurzné konanie voči dlžníkovi a dňa 10.8.2011 bol tento vymazaný z obchodného registra. V zmysle § 15 ods. 1, písm. c/ VZN o zásadách hospodárenia s majetkom mesta, hlavné mesto ak bol dlžník vymazaný z obchodného registra, pohľadávku odpíše, nakoľko je nevyožiteľná. Zatiaľ pohľadávka nebola odpísaná.

1.1.11 Vladimír Ambrož a Richard Guldan

- nájomná zmluva č. 078300840500 bola podpísaná 3.3.2005.

Predmet nájmu: nebytový priestor na Jasovskej ul. o výmere 284,50 m².

Účel nájmu: prevádzkovanie pohostinstva a internet café.

Doba nájmu: od 3.3.2005 do 3.3.2010.

Cena: najneskôr do 3 mesiacov od podpísania zmluvy 28 450,- Sk ročne. Po 3 mesiacoch ročné nájomné 366 595,50 Sk bude hradené ¼ ročne vo výške 91 649,- Sk a ročné zálohové platby za služby spojené s nájmom vo výške 131 988,- Sk budú taktiež uhrádzané v ¼ ročných splátkach vo výške 32 997,- Sk.

Pokuty: za neuzatvorenie zmluvy s OLO na odvoz odpadu do 14 dní od podpísania zmluvy nájme 500,- Sk za každý deň porušenia tejto povinnosti, za porušenie užívania predmetu nájmu na dohodnutý účel 10 000,- Sk, za omeškanie s platbou 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Miera inflácie: prenajímateľ je oprávnený vždy k 1.6. bežného kalendárneho roka upraviť výšku nájomného z titulu inflácie.

Dodatok č. 1 z 8.8.2005 z dôvodu predĺženia termínu rekonštrukcie nahrádza termíny do 3 a po 3 mesiacoch do 30.6.2005 a po 30.6.2005.

Dodatok č. 2 bol podpísaný 24.1.2006 a mení sa ním výmera priestorov, ako aj cena nájmu. Ročné nájomné je 320 835,50 Sk a ročné zálohy za služby 80 209,- Sk.

Ku dňu 1.6.2008 požiadal Vladimír Ambrož o vystúpenie z nájomnej zmluvy a previedol všetku zodpovednosť aj finančnú na Richarda Guldana. Dňa 19.3.2010 žiada nájomca o predĺženie doby nájmu o 5 rokov. ONN reaguje na list 12.4.2010 a oznamuje nájomcovi, že vzhľadom na novelu zákona o majetku obcí musí byť predĺženie nájmu prerokované v MsZ a aby predložil znalecký posudok o zhodnotení predmetu nájmu. Zároveň ho upozorňujú, že jeho platobná disciplína môže mať negatívny vplyv na riešenie jeho žiadosti.

Dňa 5.5.2010 nájomca uzatvoril Dohodu o uznaní dlhu a jeho vyrovnaní, v ktorej sa zaviazal dlh za nájom a služby za obdobie od II. ¼ roka 2007 do konca roka 2009 vo výške 36 809,84 € uhradiť v 12 mesačných splátkach vo výške 3 067,49 € vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.

V nájomnej zmluve čl. II ods. 2 a 3 sa uvádza, že zmluvu nie je možné obnoviť podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka a užívanie predmetu nájmu po skončení doby nájmu nepredlžuje dobu nájmu. Podľa čl. IV zmluvy ods. 3 písm. b/ prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy ak nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 1 mesiac.

Listom zo dňa 16.3.2012 požiadal ÚMK o vyjadrenie, či s nájomcom bola uzatvorená nová nájomná zmluva, v prípade ak uzatvorená nebola, či neužíva predmet nájmu bez právneho dôvodu, aký je postup správcu zmluvy a či bola premietnutá miera inflácie do ceny nájmu. ONN oznámilo v liste doručenom 13.4.2012, že s uvedeným subjektom nebola uzatvorená nová nájomná zmluva, priestory užívajú bez právneho dôvodu a doteraz nebolo zvýšené nájomné o infláciu a nájomcom oznamuje zvýšenie nájmu o infláciu za rok 2011.

Na dotaz mestského kontrolóra ak nájomca užíva predmet nájmu bez právneho dôvodu, aký je postup správcu zmluvy odpovedané nebolo. Podľa podkladov FO zo dňa 22.2.2012 je k 31.12.2011 vedená pohľadávka 10 649,76 €.

1.1.12 ZÁPOČET Global plus, s.r.o

– zmluva o nájme nebytových priestorov č. 078316700900 bola uzatvorená dňa 30.3.2009.

Predmet nájmu: stavba na Plickovej ul.9, nebytový priestor o výmere 6 558,59m² a 2-ój izbový byt o výmere 73,37m².

Účel nájmu: rekonštrukcia a modernizácia predmetu nájmu do 31.8.2009 a vykonávanie vzdelávacích činností v rozsahu ZŠ, SŠ a VŠ vzdelávania od 1.9.2009,

Doba nájmu: 10 rokov od účinnosti zmluvy

Cena: po dobu prvých 6 mesiacov 3,- €/m²/rok, po uplynutí 6 mesiacov 9,- €/m²/rok.

Pokuty: 0,05 % zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania, 17,- € za každý deň nasledujúci po stanovenej lehote kedy mal po skončení nájmu predmet nájmu odovzdať, 17,- € za každý deň nasledujúci po dni kedy mal predmet nájmu podľa zmluvy protokolárne odovzdať, 100,- € za neoznámenie zmeny právnej subjektivity, 1 660,- € za neumožnenie vstupu prenajímateľa do priestorov, 25,- € za každý deň nezabezpečenia vykurovania priestorov MŠ v čase vykurovacej sezóny.

Miera inflácie: prenajímateľ je oprávnený vždy k 1.6. kalendárneho roka upraviť nájomné o výšku ročnej miery inflácie.

Spôsob platenia a osobitné určenia zmluvy: Podľa čl. III zmluvy náklady vynaložené nájomcom na rekonštrukciu maximálne do výšky 1 190 000,- € budú po odsúhlasení prenajímateľom prevzaté a nájomcovi hradené zápočtom tak, že nájomca si započíta 90% sumy nájomného. Nájomné za príslušný ¼ rok vo výške 10% bude hradiť nájomca do 15. dňa príslušného ¼ roka. Po uplynutí 5. rokov si nájomca započíta 80% zo sumy nájomného a bude uhrádzať 20 %. Ak príde k ukončeniu nájmu a nárok na náhradu nákladov v odsúhlasenej výške nebude uspokojený, prenajímateľ sa zaväzuje do 6 mesiacov nezapočítanú časť nákladov uhradiť v plnej výške.

V čl. IX sa uvádza, že nájomca do 30 dní od účinnosti zmluvy predloží prenajímateľovi na odsúhlasenie popis prác a rozpočet investícií. I. etapu rekonštrukcie ukončí v lehote do 6 mesiacov a do 3 mesiacov od ukončenia I. etapy predloží MsZ návrh na predĺženie doby nájmu na 30 rokov. II. etapu ukončí najneskôr do 31.12.2010. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípade, že nájomca rekonštrukciu neukončí v lehote do 31.12.2010. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať pokutu 3 000,- €. Nájomca je povinný zabezpečiť zmenu účelu bytu na nebytové priestory, najneskôr do 31.12.2010. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať pokutu 3 000,- €.

Dodatok č. 1 zo dňa 24.2.2010 – predmetom nájmu sa stáva aj telocvičňa a kotolňa, celkom predmet vo výmere 6 630,41 m². V čl. I ods. 5 sa termín do 31.8.2009 sa nahrádza do 30.9.2009 a termín od 1.9.2009 sa nahrádza od 1.10.2009. S účinnosťou od 1.1.2010 sa ročné nájomné stanovuje na 59 674,- €. V čl. IX ods. 1 sa termín v lehote do 30 dní nahrádza termínom v lehote

do 60 dní, v ods. 8 sa termín v lehote do 31.12.2010 nahrádza termínom do 31.1.2011 a v ods. 9 sa termín do 31.12.2010 nahrádza termínom do 31.1.2011.

Dňa 9.9.2009 OTZ na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí stavebných prác vykonaných na objekte Plickova 9 prevzalo opravu strechy časť A,B,C,D,E v hodnote 210 971,97 €, ktoré predstavujú náklady na rekonštrukciu objektu a budú predmetom zápočtu. Dňa 2.12.2009 predmetom Protokolu bolo prevzatie dodávky a montáže výplní otvorov z plastu časť A, B a spojovací krčok. Odsúhlasené a prevzaté náklady vo výške 235 890,80 € budú predmetom zápočtu v súlade so zmluvou o nájme.

Preberacím Protokolom zo dňa 15.3.2011 boli prevzaté stavebné práce - búranie železobetónových priečok, dlažieb, otlčenie omietok, olejových soklov, osekanie obkladov, zvislá a vodorovná doprava vybúraných hmôt a materiálov celkom v hodnote 71 983,60 €. Celkom boli spoločnosti odsúhlasené investície vložené do rekonštrukcie vo výške 518 756,37 €.

Podľa materiálu predloženému na rokovanie MsZ hl. m. SR Bratislavy dňa 1.3.2012 bol objekt odovzdaný nájomcovi 6.4.2009. Technický stav bol funkčný a užívania schopný, objekt bol napojený na všetky média. V rámci rekonštrukcie síce nájomca objekt zhodnotil o vyššie uvedené práce, na druhej strane ho zdemontovaním rozvodov ústredného kúrenia, vykurovacích telies, časti elektrorozvodov, inštalácií, rozvodov vody a kanalizačných rozvodov znehodnotil, objekt nie je užívania schopný, nakoľko v ňom nie je možné ani temperovať dochádza k zhoršovaniu technického stavu budovy a demontážou okien je sprístupnený neprispôsobivým osobám, ktoré ho ďalej ničia.

Podľa účtovnej evidencie sa za roky 2009 a 2010 zrealizoval zápočet investícií vo výške 75 351,82 €. V roku 2011 sa zápočet neuskutočnil, z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov v kapitálovom rozpočte. V účtovníctve je voči spoločnosti vedená pohľadávka za neuhradené nájomné v roku 2011 vo výške 52 214,75 €. Nakoľko v rozpočte pre rok 2012 je schválená suma na zápočet 53 367,- €, pohľadávka bola v mesiaci marec kompenzovaná započítaním. Celková suma odsúhlasených investícií, t.j. 518 756,37 € bola znížená o 127 566,57 € a dlh mesta voči spoločnosti predstavuje výšku 391 189, 80 €.

V súčasnosti je budova v účtovnej evidencii vedená na účte 042 – obstarávanie dlhodobého hmotného majetku, kde bude evidovaná až do jej ukončenia a skolaudovania. V prípade, že stavbu z akéhokoľvek dôvodu nebude možné ukončiť, bude to zmarená investícia evidovaná na účte manká a škody.

Listom zo dňa 18.3.2012 sa ÚMK obrátil na ONN, či bola do výšky nájmu premietnutá miera inflácie. Podľa písomného vyjadrenia OON cena nájmu upravená nebola a postupne oznamuje nájomcom zvýšenie nájmu za rok 2011.

1.1.13 Mgr. Klaudia Szorádová – lekárne Centrum u Zlatého Grífa

Sedlárska 2, BA, č. zmluvy 078310200700

Hlavné mesto uzatvorilo dňa 20.12.2007 s Mgr. Klaudiou Szorádovou ako nájomcom zmluvu o nájme nebytového priestoru na Sedlárskej 2, súčasťou ktorého je aj vnútorné zariadenie. Účelom nájmu je prevádzkovanie zdravotníckeho zariadenia – lekárne a vykonávanie všetkých úkonov súvisiacich s výkonom lekárenstva. Hl.mesto prenajíma nájomcovi hlavné priestory vo výmere 40 m² a vedľajšie priestory o výmere 36,42 m². Nájom je dohodnutý na dobu neurčitú s účinnosťou od 1.1.2008. Nájomca sa zaviazal užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 100 000.-Sk. Nájomné je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách dohodou zmluvných strán vo výške 14 370,- Sk/m²/rok za hlavné priestory a vo výške 2 000,-Sk/m²/rok za vedľajšie priestory, to zn. celkom za predmet nájmu 647 640,-Sk ročne a 161 910,-Sk štvrťročne. Nájomca požiadal dňa 8.6.2009 hlavné mesto o zníženie nájomného z titulu hospodárskej krízy a poklesu tržieb o 25%. Dodatkom č. 1 s účinnosťou od 1.7.2009 bol nájomcovi znížený nájom o 15 % na doporučenie poradnej komisie primátora. Porušenie čl. III. ods.7 zmluvy tým, že hlavné mesto si neuplatňovalo mieru inflácie.

1.1.14 Akad. mal. Iveta Ledererová LEDERER

- č. zmluvy 078314150200

Nájomca mal uzatvorenú nájomnú zmluvu č. 7 95 005 6 platnú od 1.6.1995 do 30.4.2004 na nebytové priestory o výmere 252,56 m² na Sedlárskej 4 s dohodnutým ročným nájomným 1 258 920,- Sk. Napriek skutočnosti, že dohodnutá doba nájmu by uplynula až 30.4.2004, nájomca listom zo dňa 27.3.2002 požiadal hlavné mesto o predĺženie nájmu o ďalších 10 rokov, čo odôvodňuje potrebou vykonať opravu a údržbu v predmetných priestoroch. O rekonštrukcii prenajatých nebytových priestorov rozhodla OPP dňa 2.9.2002 č. úlohy 5129/3 vzhľadom na nutnosť vykonať opravu a údržbu predmetu nájmu v zmysle znaleckého posudku (nahradíť parkety na 1.NP kamennou dlažbou, stupnice schodiska prebrúsiť, nalakovať a opatriť textilným kobercom, parkety na 2. NP prebrúsiť, nalakovať a frekventované miesta pokryť kobercom. OTZ sa stotožnilo so znaleckým posudkom k nutnosti vykonania predmetným prác, k výške predpokladaných nákladov a možnosti ich započítania s nájomným, Ďalej vykonalo prepočet nákladov na uvedené práce s tým, že cena by nemala presiahnuť 400 000,- Sk. Finančné prostriedky vynaložené na opravu a údržbu do výšky 400 000,- Sk navrhuje započítať s nájomným. OPP súhlasí so započítaním nákladov na opravu a údržbu vo výške 400 000,- Sk s nájomným a s výškou nájomného 100,-Sk/m²/rok počas 3 mesiacov údržby.

Na základe vyššie uvedených skutočností Mestské zastupiteľstvo hl. mesta Bratislavy uznesením č. 919/2002 zo dňa 19.9.2002 schválilo predĺženie doby nájmu nebytových priestorov na Sedlárskej 4 v celkovej výmere 252,56 m² akad. mal. I. Ledererovej za cenu 8 000,-Sk/m²/rok za obchodné priestory, 8 500,-Sk/m²/rok za kanceláriu a 2 400,-Sk/m² za ostatné priestory o ďalších 10 rokov a to od 1.5.2004 do 30.4.2014 pre obchodné účely.

Hl. mesto ako prenajímateľ uzatvoril dňa 21.10.2002 zmluvu o nájme nebytových priestorov na Sedlárskej ul. 4 na dobu určitú od 1.5.2004 do 30.4.2014, o celkovej výmere 257,60 m² s ročným nájomným výške 1 470 000.-Sk. t.zn. 8 000,-Sk/m²/rok za obchodné (hlavné) priestory (miestnosti č. 2,3,6 na prízemí a 3,9,10 na prvom poschodí) a 2 400,-Sk/m²/rok za ostatné priestory (miestnosti č. 4,7,8,9,10,11,12 a priechod na prízemí č. 2,4,6,7 a priechod na prvom poschodí). Štvrťročná úhrada za nájom je stanovená vo výške 367 500.-Sk.

Listom zo dňa 20.7.2004 adresovaného magistrátu sa nájomca domáhal zápočtu nákladov vynaložených na opravu parkiet a elektroinštalácie s nájomným. Započítanie nákladov s nájomným nemohli byť realizované, nakoľko do 30.4.2004 nájomca užíval priestory na základe nájomnej zmluvy č. 7 95 0 005 6 zo dňa 24.2.1995 a počas trvania tejto zmluvy nájomca nepredložil podklady o nákladoch na opravu a údržbu.

Dodatkom č. 4 zo dňa 5.9. 2005 Čl. I ods. 2 sa nahrádza novým znením: „Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi nebytové priestory na 1. poschodí na zriadenie a prevádzkovanie módnjej kaviarne s galériou“. Ďalej sa zmluvné strany dohodli, že za mesiace august a september 2005 nájomca zaplatí nájomné vo výške 100,-Sk/m² celkom za obidva mesiace 4 294,-Sk. Po ukončení rekonštrukcie budú priestory premerané a nájomné bude určené podľa skutočného účelu využitia v súlade s právoplatným užívacím povolením.

Listom zo dňa 20.8.2008 požiadal nájomca o súhlas so zmenou na strane nájomcu na spoločnosť LEDERER, s r.o. so sídlom Ostredková 3235/24, Bratislava IČO 46 177 779, nakoľko druhý spoločník finančne zabezpečil rekonštrukciu priestorov.

OTZ listom adresovaným nájomcovi 10.12.2009 čís. MAGS OTZ -56620/09 konštatovalo, že po fyzickej obhliadke priestorov na I. posch. ako i projektovanej trase plynového potrubia, bez súhlasu vlastníka objektu urobil nájomca stavebné zásahy a rozvod plynu do prenajatých priestorov. Tieto priestory boli prenajaté na prevádzkovanie kaviarne s galériou a nie na prevádzkovanie reštaurácie.

Nájomca porušil ustanovenia čl. I ods. 4 zmluvy tým, že prenajaté priestory neužíval na účel dohodnutý v zmluve a dodatku č. 4 a v prenajatých priestoroch prevádzkoval reštauráciu. Podľa čl. I ods. 4 za nesplnenie tejto povinnosti malo hlavné mesto fakturovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 10 000,-Sk.

Až následne dňa 8.10.2010 nájomca požiadal o prevádzkovanie reštaurácie na 1.posch. Primátor súhlasil so zmenou využitia nebytových priestorov na 1.posch. na účely prevádzkovania

reštaurácie (list čí.s.MAGS ONN/4468/2010/372441 z 26.11.2010). V spise nie je založený ďalší dodatok resp. iná listina, ktorá by preukazovala zmenu nájomného z titulu zmeny účelu využitia prenajatého nebytového priestoru V týchto priestoroch bol v apríli 2012 otvorený zrekonštruovaný Lochness scottish pub – (ide o reštauračný typ zariadenia na prízemí aj na 1.posch.). Na základe kontroly ÚMK bude zhodnotená celková rekonštrukcia nebytových priestorov, priestory budú premerané a určená výška nájomného podľa skutočného účelu využitia prenajatých priestorov. Po zohľadnení inflácie od roku 2004 by ročné nájomné v roku 2012 predstavovalo sumu 1 660 331,65 Sk. Rozdiel medzi dohodnutým nájomným v roku 2004 a nájomným s uplatňovaním inflácie v roku 2012 je 401 411,65 Sk (13 324,42 €).
Porušenie § 3 c ods. 3 Pravidiel tým, že v zmluve chýba ustanovenie o uplatňovaní inflácie.

1.1.15 Ostatné zmluvy na prenájom nebytových priestorov

Aj v ďalších odkontrolovaných nájomných zmluvách napr.: FINBUILD, TS – A.S.A, Kalypso, Synaphea, Right Step, s. r.o nebola premietnutá miera inflácie podľa ustanovení v zmluvách do výšky nájomného. Notárska zápisnica sa nenachádza pri zmluve s Intermont-om nie je priložená notárska zápisnica.

1.2 Nájomné zmluvy – pozemky

1.2.1 ROKO a.s.

– NZ č. 08 83 0214 05 00 bola podpísaná dňa 22.6.2005

Predmet nájmu: pozemok v MČ SM Majakovského ul. o výmere 6 453 m²

Účel nájmu: pozemok pod stavbou, obslužná plocha, prístupová cesta

Doba nájmu: neurčito

Cena: za pozemok s výmerou 1 120m² – 550 Sk/m² rok
5 333m² – 5 Sk/m²/rok

Suma prenájmu celkom ročne 642 665 ,- Sk od 1.7.2005 v Q. splátkach. Za užívanie od 29.10.2002 -31.12.2004 – 1 397 723,- Sk uhradí do 14 dní od podpisu zmluvy. Od 1.1.2005 do 30.6.2005 – 321 333,-Sk uhradí do 14 dní od podpisu zmluvy.

Listom z 25.10.2005 ROKO žiada o zmenu na dobu určitú na 10 rokov.

Miera inflácie: prenajímateľ je oprávnený upraviť cenu nájmu za príslušný rok podľa oficiálnej miery inflácie.

Dodatok č.1 z 21.11.2005 – zmena doby nájmu od podpisu zmluvy do 31.5.2015 a zvýšenie ceny nájmy z 5,-Sk za nezastavané plochy na 25,-Sk/m/rok.

Ročné nájomné od 1.1.2006 – 31.5.2015 za výmeru 6 453m² je 749 325,- Sk. Úhrada v Q. splátkach.

Listom z 9.7.2010 ONN oznamuje nájomcovi, že v dôsledku inflácie cit.“ sa Vám doteraz stanovené nájomné od 1.7.2010 zvyšuje o sumu 397,96 EUR za rok.“ Obdobne na základe listu z 13.4.2011 bolo od 1.7.2011 zvýšené ročné nájomné o 250,71 €.

Ak by bola inflácia zohľadnená vo výške nájmu od 1.1.2006 do 31.12.2011 zvýšenie ceny nájmu by predstavovalo 3 807, 32 € , t.j. 114 670,- Sk.

1.2.2 Nákupné centrum s.r.o.

– NZ č. 08 83 0318 07 bola podpísaná 28.8.2007.

Predmet nájmu: pozemky o výmere 1 490m² medzi Lazaretskou a Cintorínskou za účelom užívania vjazdov do garáží, spevnenej komunikácie, vybudovania podzemného prejazdu medzi podzemnými garážami

Doba nájmu: od 1.1.2007 na neurčito

Cena: 330,- Sk/m/rok – t.j. celkom 491 700,- Sk ročne. Úhrada v ¼ roč. splátkach 122 925,-Sk.

Pokuta: 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Miera inflácie: prenajímateľ je oprávnený uplatniť mieru inflácie po uplynutí 12 mesiacov.

Podľa listu ONN z 9.7.2010 zaslanému spoločnosti Nákupné centrum s.r.o. v dôsledku inflácie cit.“ sa Vám doteraz stanovené nájomné od 1.7.2010 zvyšuje o sumu 261,14 € za rok.“ Obdobne na základe listu z 13.4.2011 bolo od 1.7.2011 zvýšené ročné nájomné o 164,52 €.

Ak by bola inflácia zohľadnená vo výške nájmu od 1.1.2008 do 31.12.2011 by predstavovala 1 687,92 €, t.j. 50 854,41 Sk.

1.2.3 Bratcarl, a.s.

– NZ č. 05 95049 97 00 bola podpísaná dňa 30.1.1998.

Predmet nájmu: pozemky v MČ SM vo výmere 3 239m² .

Účel nájmu: vybudovanie štvorpodlažných podzemných garáží na náklady nájomcu do 36 mesiacov od platnosti zmluvy.

Doba nájmu: 1.2.1998 do 31.1.2028 – 30 rokov

Cena: 200,- Sk/m²/rok

Po uplynutí doby nájmu prejdú garáže bezodplatne do majetku mesta.

Ročné nájomné za prvých 5 rokov zaplatí jednorázovo do 15 dní od podpisu zmluvy. Potom ročné nájomné uhradí vždy do 31.1. bežného roka.

Pokuty: 0,5% za omeškanie s úhradou za každý deň omeškania, 2 500,- Sk za každý deň omeškania ak nepredloží SP do 18 mesiacov od podpisu zmluvy, 40 000,- Sk za každý deň ak

nepredloží do 36 mesiacov KR, 5000,- Sk za každý deň omeškania ak nepredloží do 31.7.2004 uzatvorenú poisťnú zmluvu.

60 dní od právoplatnosti KR uzatvorí zmluvu o bezodplatnom prevedení garáží mestu.

Miera inflácie: prenajímateľ je oprávnený meniť výšku nájmu v súlade s vývojom miery inflácie vždy k 1.6. roka

Dodatok č. 1 z 20.1.1999 – nahrádza sa iné č. geometrického plánu a plocha sa mení na 2 832m².

Dodatok č. 2 z 28.11.2002 sa vkladá a a/ prenajíma 42m², 151m², 204m². Pri týchto pozemkoch začína nájom plynúť od 1.11.2002.

Cena za tieto pozemky: 330,-Sk /m²/rok t.j. 130 010,- Sk/rok.

Dodatok č. 3 zo 17.2.2003 – nájomca zaplatil za 5 rokov dopredu od 1.1.1998 za pozemky o výmere 3 239m² po 200,-Sk/rok/m² sumu 3 239 000,- Sk. Podľa dodatku č. 1 sa zmenšila plocha o 407m², pričom nájomné zostalo v nezmenenej výške. Dodatkom č. 2 sa výmera zvýšila o 397 m². Za obdobie od 1.2.1998 – 31.1.2003 uhradil 3 239 000,- Sk zo základnej zmluvy a od 1.11.2002-31.12.2002 21 669,- Sk.

K 31.1.2003 malo byť uhradené 2 945 903,- Sk. Rozdiel je 314 766,- Sk, o ktorú sumu bude znížené nájomné od 1.2.2003 -31.1.2004.

Ročné nájomné vo výške 697 410,- Sk bude splatné dopredu.

Dodatok č. 4 – podpísaný 2.7.2004 – nájomca sa zaväzuje najneskôr do 31.1.2028 uzavrieť zmluvu o bezodplatnom prevode garáží do majetku mesta.

Kontrolou bol zistený nesúlad medzi cenou nájmu - v dodatku č. 2 je cena za dodatočne prenajaté pozemky vo výške 130 010,- Sk/rok a v dodatku č. 3 je suma 131 010,- Sk, ktorá zodpovedá výmere podľa ceny za m². Výška nájmu z titulu miery inflácie nebola upravovaná. Za obdobie od 1.6.1999 do 31.12.2011 by táto predstavovala 20 957,23 € t.j. 631 358, 37 Sk.

1.2.4 Dona SK, spol. s.r.o

– NZ č. 08 83 1061 09 00 bola podpísaná dňa 10.12.2009.

Predmet nájmu: pozemky vo výmere 1 377m² v Ružinove.

Účel nájmu: užívanie pozemkov pod stavbami.

Doba nájmu: 10.12.2009 na neurčito.

Cena: 15 €/m²/rok – 20 655,- € ročne. Úhrada ¼ ročne 5 163,75 €.

Pokuty: 0,05% za omeškanie s úhradou za každý deň omeškania, 17,- € za každý deň ak dá predmet nájmu inej osobe, za neoznámenie každej zmeny skutočnosti 300,- €

Miera inflácie : prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájmu po uplynutí 12 mesiacov od uzatvorenia zmluvy.

Nájomné bolo od 1.7.2011 upravené nájomné o 206,54 €.

Na FO je vedená voči spoločnosti pohľadávka za obdobie od 1.1.2011-5.10.2011 vo výške 15 517,05 €, ktorá bola 2 x upomínaná.

Na písomný dotaz ÚMK zo dňa 28.2.2012 ako je vymáhaná dlžná suma a či bola uplatnená zmluvná pokuta odpovedalo ONN dňa 8.3.2012, že dňa 6.3.2012 (t.j. počas výkonu kontroly) bola legislatívno-právnomu oddeleniu odstúpená pohľadávka na súdne vymáhanie a v žalobe okrem istiny budú zažalované aj sankcie.

1.2.5 Pozemky p. č. 930, 931, 932/1, 932/2, 932/3, 933 a objekty na p.č.932/1 a 932/2 v k. ú Petržalka – horáreň

Podľa listu ONN z 12.3.2010 sú parcely v majetku hlavného mesta a neboli zverené do správy inému subjektu, okrem pozemkov p. č. 932/1, 932/2, 932/3 a objektov horárne na p. č.932/1 a pavilónu p.č.932/2, ktoré sú v správe OTZ magistrátu.

Na všetky vyššie uvedené pozemky hlavné mesto neeviduje nájomné zmluvy. K objektu horárne eviduje OTZ nájomcu služobného bytu.

Na základe skutkového stavu, nájomca hájovne má oplotené a uzatvorené aj pozemky p. č. 932/3, 931 a 933, ktoré užíva bez právneho dôvodu – nemá uzatvorený s mestom nájomný vzťah . ONN ani na základe vlastnej informácie, odstúpenej oddeleniu mestskej zelene, po dvoch rokoch vo veci nekonalo.

1.2.6 Bratislavské nábrežie, s.r.o., Bratislava

- č.zmluvy 088302980600/0099

Uznesením č. 719/2005 bod 1.2.2. zo dňa 30.6.2005 schválilo Mestské zastupiteľstvo vecné plnenie v sume 130 947 550,80 Sk tak, že na pozemkoch parc. č. 22372/46, parc. č. 22372/5 a parc. č. 20822/2, vytvorených geometrickým plánom č. 84/2005, ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta, obchodná spoločnosť Henbury Development, s.r.o. so sídlom na Landererovej 1 v Bratislave vybuduje promenádu, ktorú je povinná po právoplatnom kolaudačnom rozhodnutí odovzdať do vlastníctva hlavného mesta SR Bratislavy.

Porušenie § 3 ods. 7 písm. b) Pravidiel tým, že v spise chýbal pri podpise zmluvy potvrdený odpis z uznesenia MsZ zo dňa 30.6.2005. Až na základe výzvy kontrolného orgánu, ONN predložilo kontrole originál odpisu uznesenia, potvrdený ved. organizačného odd. a guľatou pečiatkou zo dňa 4.1.2012.

Za účelom realizácie investičného projektu hlavné mesto ako prenajímateľ uzatvorilo dňa 18.5.2006 so spoločnosťou Bratislavské nábrežie, s.r.o. Bratislava ako nájomcom zmluvu o nájme pozemku a o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena. Nájomca je investorom projektu

s názvom „Bratislava Riverpark“, ktorý pozostáva zo štyroch nadzemných blokov, trojpodlažného suterénu a exteriéru, ktorého stavby budú umiestnené na pozemkoch nájomcu na nábreží Dunaja, ohraničené Nábrežím arm. gen. L. Svobodu a Dvořákovým nábrežím.

Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách dohodou v sume 220,-Sk za 1 m² ročne. Ročné nájomné za predmet nájmu vo výmere 3 778 m² predstavuje sumu 831 160,-Sk, ktorú sa nájomca zaviazal uhrádzať v štvrtročných splátkach vo výške 207 790,- Sk vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka (čl. III zmluvy).

V článku III. ods. 6. zmluvy si zmluvné dojednali, že hlavné mesto je každoročne oprávnené meniť výšku nájomného tak, aby odrážala vývoj inflácie za predchádzajúci kalendárny rok oficiálne stanovený Štatistickým úradom SR. Zvýšenie nájomného je hlavné mesto oprávnené uskutočniť jednostranným právnym úkonom t.j. oznámením doručeným nájomcovi. Ďalej je v zmluve dohodnuté, že prenajímateľ je prvýkrát oprávnený zmeniť výšku nájomného po uplynutí 12 mesiacov odo dňa uzavretia zmluvy t.j. od 19.5.2007.

Zvýšenie nájomného z dôvodu inflácie do roku 2010 nebolo uplatnené. ONN predložilo kontrole predpisy úhrad nájomného s uplatnením inflácie za obdobie od 1.1.2010 do 1.10.2011, výpočet je nesprávny rozdiel je mínus 500,95 € . V roku 2012 po zohľadnení inflácie by predstavovalo ročné nájomné sumu 977 897,- Sk (32 460,2 €).

Rozdiel medzi dohodnutým nájomným v roku 2006 a nájomným s uplatňovaním inflácie od 19.5.2007 do 31.12.2011 je 146 737,- Sk (4 870,7 €).

Nájomca podľa čl. IV ods. 7 a 8 zmluvy bol povinný predložiť hlavnému mestu (prostredníctvom ONN) stavebné povolenie na stavby vybudované na pozemkoch hlavného mesta do 15 dní od nadobudnutie jeho právoplatnosti najneskôr však do 30.6.2007 a kolaudačné rozhodnutie na tieto stavby do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti, najneskôr do 31.12.2009. Podľa čl. V. ods. 2 zmluvy bol nájomca povinný predložiť projekt skutočného vyhotovenia stavieb, ocenenia vybudovaných investícií a geometrického plánu potrebných k zahájeniu konania vo veci odovzdania a prevzatia stavieb do majetku prenajímateľa „rozšírenie komunikácie Nábr.arm.gen. L. Svobodu“ a „úprava promenády“ vybudovaných na pozemkoch hlavného mesta. Tieto dokumenty sa v spise nenachádzali, preto kontrolný orgán požiadal listom zo dňa 10.1.2012 ONN o predloženie tejto dokumentácie. ONN začalo konať až na základe výzvy kontroly, listom z 2.1.2012 č.j. MAGS ONN 31970/2012/2234 vyzvalo Bratislavské nábrežie, s.r.o. na plnenie podmienok zmluvy a zároveň im oznámilo, že im bude za každú nesplnenú povinnosť (čl. IV ods. 7 a 8 zmluvy) vyfakturovaná pokuta. ONN listom z 2.1.2012 č.j. MAGS ONN 31778/2012/4025 požiadalo FO o vystavenie faktúry na zmluvnú pokutu v sume 663,88 €.

Bratislavské nábrežie, s.r.o. spolu s listom z 12.1.2012, doručeným na magistrát dňa 17.1.2012 podacie číslo: 10264, odovzdalo ONN: právoplatné stavebné povolenia, právoplatné kolaudačné rozhodnutia, geometrický plán vybudovaných stavieb. Projekt skutočného vyhotovenia

stavby bol poskytnutý len k nahliadnutiu, čo kontrola nepovažujeme za naplnenie zmluvných podmienok (článok V ods. 2. zmluvy). Ďalej nájomca v liste oznámil, že, preberacie protokoly medzi zmluvnými stranami ešte nie sú podpísané a taktiež nepredložili vyčíslenie nadobúdacej hodnoty - ocenenie vybudovaných stavieb formou znaleckého posudku. Napriek tomu, že nie sú naplnené ustanovenia čl. V ods. 2 zmluvy, nájomca vyzval hlavné mesto na prevzatie stavieb „rozšírenie komunikácie Nábr. arm. gen. L. Svobodu“ a „úprava promenády“ do vlastníctva hlavného mesta.

1.2.7 CNNS, s.r.o., Bratislava

- č. zmluvy 088308680900

Hlavné mesto ako prenajímateľ uzatvorilo dňa 19.11.2009 so spoločnosťou CNNS, s.r.o. Bratislava ako nájomcom na dobu 10 rokov nájomnú zmluvu, ktorou prenajalo pozemky v k.ú. Petržalka o celkovej výmere 5 199 m² za ročné nájomné v celkovej výške 14 148 €. Nájomca sa zaviazal uhrádzať nájom v pravidelných štvrtročných splátkach. Podľa čl. III. ods. 7 zmluvy prenajímateľ mohol infláciu uplatniť po 12 mesiacoch po uzatvorení zmluvy, t.j. od 20.11.2010. Zvýšenie nájomného z titulu inflácie je hlavné mesto oprávnené uskutočniť oznámením doručeným nájomcovi. Na rok 2011 malo byť predpísané ročné nájomné vo výške 14 289,48 € na rok 2012 v sume 14 846,4 €. Rozdiel je 698,68 €. Hl. mesto neoznámilo nájomcovi zvýšené nájomné z titulu inflácie. Pohľadávka k 31.12.2011 je vo výške 9 144,74 €. Nájomcovi bola zaslaná upomienka, FO odstúpi pohľadávku na vymáhanie.

1.2.8 BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o.

- č. zmluvy 088303640300

Hlavné mesto ako prenajímateľ uzatvorilo dňa 6.6.2003 so spoločnosťou BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o. ako nájomca nájomnú zmluvu na pozemky v k.ú. Petržalka o výmere spolu 3 099 m². Hl.mesto dojednalo nájom v článku II zmluvy s účinnosťou od 1.6.2003 na dobu neurčitú. Nájomné bolo stanovené nasledovne:

-v sume 110,-Sk/m² ročne za obdobie od 1.6.2003 do konca mesiaca, v ktorom nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavby, najneskôr však do 31.12.2005. Ročné nájomné predstavuje sumu 340 890,-Sk (štvrtročné 85 223,-Sk)

- v sume 385,-Sk/m² ročne od začiatku mesiaca nasledujúceho po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu, najneskôr však od 1.1.2006. Ročné nájomné je 1 193 115,- Sk (štvrtročné 298 279,-Sk). Rozdiel medzi dohodnutým nájomným v roku 2003 a nájomným s uplatňovaním inflácie v roku 2012 je 331 593,90 Sk (11 006,90 €).

Podľa článku V. zmluvy ods. 9 bol nájomca povinný predložiť prenajímateľovi právoplatné stavebné povolenie na stavby na predmete nájmu v lehote do 30 dní od jeho právoplatnosti najneskôr do 31.12.2003. Za nesplnenie tejto povinnosti bol nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 10 000,-Sk. Ďalej podľa ods. 10 bol nájomca povinný predložiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie na stavby na predmete nájmu do 30 dní od jeho právoplatnosti, najneskôr do 31.12.2005. Taktiež za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v výške 10 000,-Sk. Napriek tomu, že boli porušené ustanovenia čl. V ods. 9 a 10 zmluvy, hlavné mesto si zmluvné pokuty neuplatnilo u nájomcu. Mailom zo dňa 9.10.2008 požiadalo ONN nájomcu o predloženie stavebného a kolaudačného rozhodnutia k uvedeným stavbám v súlade s čl. V ods. 9 a 10 zmluvy. Ďalšiu korešpondenciu po dátume 9.10.2008 spis neobsahuje. ONN v tejto veci ďalej nekonalo.

1.2.9 Dalibor GUŠTAFÍK, Pezinok

- č. zmluvy 088805729800

Hlavné mesto ako prenajímateľ uzatvoril dňa 15.10.1998 s Daliborom Gušťačíkom ako nájomcom, zmluvu o nájme pozemku v k.ú. Petržalka o výmere 18 m² za ročné nájomné 32 400,-Sk. Účelom nájmu je prevádzkovanie už zriadeného stánku na predaj čapovaných sirupov, olejov, a vín a doplnkového tovaru. Nájom bol dojednaný na dobu určitú od 1.10.1998 do 29.9.2008. Podľa čl. 6 zmluvy nájomné právo podľa tejto zmluvy podlieha zápisu v katastri nehnuteľnosti. Návrh na záznam nájomného práva bol podaný do katastra nehnuteľností dňa 24.2.1999 (LV č. 1748). Dodatkom č. 088805729801 zo dňa 23.2.1999 bola zmena parcelného čísla, výmery na 17 m² a nájomného na sumu 30 600,-Sk. ONN listom zo dňa 9.2.2009 č.j. MAGS ONN33559/2009/19354 požiadalo Mestskú časť Bratislava-Petržalka o vydanie stanoviska, či je možný ďalší nájom uvedeného pozemku na účel požadovaný klientom. Starosta mestskej časti Petržalka súhlasil s predĺžením nájmu pozemku pod stánkom na predaj čapovaných nápojov (list č.j.2009/3760/08/08 zo dňa 17.3.2009). V čase od 17.3.2009 do 22.12.2011 sa v spise nenachádza žiadna dokumentácia, až počas výkonu kontroly nájomca listom zo dňa 22.12.2011 oznámil hlavnému mestu, že predmetný pozemok už 2 roky nevyužíva a preto dáva výpoveď zo zmluvy. Nájomný vzťah k pozemku skončil dňom 31.12.2011 (list hlavného mesta zo dňa 14.3.2012 čís. MAGS ONN 21815/2011/64402/2012 adresovaný nájomcovi).

1.2.10 Ostatné

Okrem uvedených zmlúv aj pri ďalších zmluvách napr.: P&P, Váhostav, SKL bola miera inflácie premietnutá až od 07/2010. Pri zmluvách s COOP Jednota Bratislava, Olympia a.s., CBC

Invest a.s., TJ Slovan Patrónka, CPT-Infra, Stavjani, Global plus, s. r.o. sa nenachádzajú sa doklady preukazujúce premietnutie miery inflácie do ceny nájmu.

Notárske zápisnice nie sú súčasťou zmlúv s pri zmluvách s COOP Jednota Bratislava, Olympia a.s., CBC Invest a.s., TJ Slovan Patrónka.

1.3 Nájomné zmluvy – bytové priestory

V rámci 10 náhodne vybraných zmlúv týkajúcich sa bytových priestorov neboli zistené nedostatky.

1.4 Nájomné zmluvy, ku ktorým boli vypracované v roku 2010 dodatky

V rámci kontroly bola na požiadanie predložená kontrolovaným subjektom databáza nájomných zmlúv, ku ktorým boli v roku 2010 vyhotovené dodatky. Z 37 dodatkov uzatvorených k NZ boli predložené na rokovanie do MsZ 4 dodatky. Kontrolou bolo zistené, že:

- v niektorých prípadoch ONN nepostupovalo v súlade s § 9a ods. 9, písm. c/ zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, podľa ktorého v prípadoch hodných osobitného zreteľa rozhodne MsZ 3/5 väčšinou prítomných poslancov tým, že tieto neboli predložené na rokovanie MsZ napr.: dodatok k NZ č. 08 83 0956 0800 – zmena doby nájmu z doby určitej na dobu neurčitú, obdobne zmena doby nájmu z doby určitej na dobu neurčitú v dodatku k NZ č. 08 88 069 1000, zníženie výšky nájomného počas doby neprevádzkovania predmetu nájmu - dodatok k NZ č. 08 83 0482 0700 a pod.

1.5 Záver

- nepostupovanie podľa § 3c ods. 10 „Pravidiel“ tým, že pri nájomných zmluvách uzatvorených do 1.6.2007(doba platnosti ods. 10), v ktorých bolo dojednané ročné nájomné aspoň 50 000,- Sk nebola súčasťou zmluvy notárska zápisnica, v ktorej nájomca uzná záväzok splácať nájomné v presne stanovenom termíne, ak záväzok nesplní mesto je oprávnené postupovať voči nemu vo svoj prospech podľa zákona č. 233/1995 o exekútoroch (napr: časť 1 body 1,4,5,6,9,11,15 a časť 2 body 1,3,10).

- nepostupovanie podľa § 3c ods.3 „Pravidiel“a ustanovení zmlúv, podľa ktorých prenajímateľ je oprávnený meniť jednostranným aktom výšku nájomného v súlade s vývojom inflácie od II.Q tým, že iba v málo prípadoch túto začal premietiť do výšky nájmu až v roku 2010, vo väčšine zmlúv neupravoval výšku nájmu ešte ani v roku 2011. Nekonanim došlo hlavné mesto o desiatky tisíc €. Neuplatnenie miery inflácie (napr.:časť 1 body 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11,12, 13, 14, 15, časť 2 bod 3, 10. So spätnou platnosťou bola zvýšená cena nájmu od roku 2007 u nájomcu uvedeným pod

bodom 2.10 a od roku 2008 u nájomcu pod bodom 2.4. Od roku 2010 bola uplatnená inflácia u subjektov(časť 2 bod 1,2,10.)

Miera inflácie nebola premietnuté do zmluvy s nájomcom uvedeným v časti 1.1. Oprávnenosť premietnutia inflácie do ceny nájmu bola zapracovaná v zmluvách s rôznymi dátumami, napr.: od 1.6, 1.7, za kalendárny rok, po uplynutí 12 mesiacov od začatia doby nájmu a pod.

- neuplatňovanie si práva podľa § 3b bod 1 „Pravidiel“, následne Prílohy č. 1 k Rozhodnutiu primátora č. 4/2010 bod 3.1.1.1. a osobitných ustanovení zmlúv tým, že v prípade neuhradenia splatného nájomného do 14 dní od doručenia 2. upomienky, resp. 1. upomienky, jej vrátenia alebo neprevzatia je mesto oprávnené od zmluvy odstúpiť napr.:(časť I body 9,10,)

Nekonanim, resp. oneskoreným konaním zodpovedných zamestnancom prichádza hl. m. o nie malé finančné prostriedky, keď napr. ide nájomca do konkurzu, je vymazaný z Obchodného registra, pohľadávka je premlčaná a pod., pohľadávky sú nevyožiteľné

- nepostupovanie podľa § 6 ods. 2, písm. c/ Rozhodnutia primátora č. 4/2010 (ďalej len „Rozhodnutia“), podľa ktorého správca zmluvy informatívne sleduje plnenie pohľadávok tým, že správca nesledoval a neodsúhlasil s FO plnenie pohľadávok (časť I body 2, 4,5, 6,7), nie je súlad s pohľadávkami vedenými v účtovnej evidencii a výškou vymáhanou súdnou cestou (časť I bod 10). ONN sa písomne ku niektorým konkrétnym pohľadávkam vyjadrilo, že počas kontroly nie je schopné tieto odsúhlasiť

- nepostupovanie podľa § 4 bod 10 „Pravidiel“, osobitných ustanovení zmluvy a § 6 ods. 2 d/ „Rozhodnutia“- správca zmluvy zabezpečuje sledovanie vecného plnenia zmluvných podmienok, v dôsledku čoho napr.: nebola stanovená cena predmetu nájmu, nepredloženie uhradených faktúr za zrealizované práce, nepredloženie vynaložených investícií, nevypracovaný Protokol o odovzdaní a prevzatí investícií do majetku mesta ani po uplynutí 3 rokov od kolaudácie, nevyužitie možnosti odstúpenia od zmluvy v prípade ak rekonštrukcia nebude vykonaná najneskôr do 31.12.2008 (časť I bod 1), v ďalšom prípade vypracovaný preberací protokol po 4 rokoch od stanoveného termínu (časť I bod 6), nestanovenie ceny nájmu jednotlivých prevádzok a zrealizovanie predaja predmetu nájmu bez vysporiadania vzájomných záväzkov a pohľadávok (časť I bod 3) a pod.

- v niektorých dodatkoch ku nájomným zmluvám nepostupovanie v súlade s § 9a ods. 9, písm. c/ zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, podľa ktorého v prípadoch hodných osobitného zreteľa rozhodne MsZ 3/5 väčšinou prítomných poslancov tým, že tieto neboli predložené na rokovanie MsZ (časť IV)

- nepostupovanie podľa § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov tým, že po ukončení doby nájmu uzatvoreného na dobu určitú ani po 2 rokoch nie je uzatvorená s nájomcom nová nájomná zmluva a tento ho užíva bez právneho dôvodu (časť 1 bod

11), obdobne neriešenie užívania pozemkov vo vlastníctve hl. mesta bez právneho dôvodu fyzickou osobou ani po dvoch rokoch od poukázania na tento stav (časť 2 bod 5)

- nerealizovanie vzájomných zápočtov v dôsledku nedostatku finančných prostriedkov v rozpočte kapitálových výdavkov a z toho dôvodu fiktívne pohľadávky v účtovnej evidencii (napr. časť 1 body 4, 5, 6, 12 a pod.).

- nezodpovedným prístupom zamestnancov v rozpore s „Pravidlami“, „Rozhodnutiami“ a ustanoveniami zmlúv pri spravovaní majetku, nedostatočnou vzájomnou spoluprácou medzi jednotlivými oddeleniami dochádza mesto o značné finančné prostriedky.

Poznámky:

1/ Mestský kontrolór (list zo dňa 28.1.2010 č. MAGS UMK 33257/2010) v pripomienkovom konaní žiadal o doplnenie „Pravidiel“ o notárske zápisnice s uznaním záväzku a o znalecké posudky. Ďalej požiadal, aby po schválení „Pravidiel“ príslušný odborný útvar písomne vyzval subjekty, ktoré majú s hlavným mestom SR Bratislava uzatvorenú nájomnú zmluvu, kde je dojednané ročné nájomné aspoň 50 000,- Sk na akceptovanie notárskej zápisnice v súlade s ustanoveniami „Pravidiel“. Pripomienky neboli akceptované, notárske zápisnice sa nestali súčasťou interného predpisu – Rozhodnutia primátora č. 27/2011, ktorým sa ustanovujú pravidlá evidencie, realizácie a sledovania zmluvných vzťahov hl. m. SR Bratislavy.

2/ V návrhu rozpočtu kapitálových výdavkov na roky 2012 -2014 v položke Nájomy nehnuteľností je schválená suma vo výške 438 099,- €. Ide o nepeňažné plnenie – vzájomné započítanie výdavkov vynaložených na rekonštrukciu, technické zhodnotenie, modernizáciu a opravy nebytových priestorov nájomcami s nájomným.

Ide o nasledovné objekty a sumy zápočtu: Zemeguľa -kaviareň na Novom moste vo výške 46 618,- €, SNS - Šafárikovo nám. vo výške 15 000,- €, ASTORIA PASSAGE – podchod Hodžovo nám. vo výške 145 957,- €, Hudobný klub Metro vo výške 141 946,- €, Global plus vo výške 58 054,- €, Záporožská 8 vo výške 13 015,- €, Ivánska cesta 21 vo výške 18 409,- €.

3/ V Inventarizačnom zápise z inventarizácie majetku vykonanej k 31.12.2011, ktorý bol UMK zaslaný FO dňa 9.5.2012, k tabuľke č. 9 – pohľadávky a záväzky sa uvádza, že nakoľko nie sú všetky predpisy vykonané správne a neboli skontrolované všetky majetkové zmluvy, aj vykázané pohľadávky a záväzky nie sú správne.

4/ Priemerná miera inflácie v SR

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
60,5 %	10,5 %	23,1 %	13,5 %	9,8 %	5,8 %	6,1 %	6,7 %	10,6 %	12 %
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
7,3 %	3,3 %	8,5 %	7,5 %	2,7 %	4,5 %	2,8 %	4,6 %	1,6 %	1,0 %

1.6 Prílohy:

- 1/ Prehľad NZ byty, pozemky, nebytové priestory v počte strán 52
- 2/ Žiadosti o predloženie dokladov z 11.10.2011, 10.1.2012, 28.2.2012, 16.3.2012, 14.5.2012 a vyjadrenia v počte strán 37
- 3/ Premietnutie miery inflácie do ceny nájmu – listy nájomcom v počte strán 18
- 4/ NZ č. 088302140500 – ROKO + korešpondencia v počte strán 8
- 5/ NZ č. 078301670900 – Global plus, dodatok, faktúry, protokol o odovzdaní a prevzatí investícií + ďalšia dokumentácia v počte strán 62
- 6/ NZ č. 078301660400 – Zemeguľa, dodatky, Protokol o odovzdaní a prevzatí investícií, korešpondencia v počte strán 33
- 7/ NZ č. 79400066 – SNS, dodatky, Protokoly o odovzdaní a prevzatí investícií, korešpondencia v počte strán 24
- 8/ NZ 078303439700 – Hudobný klub Metro, dodatky, Protokol o odovzdaní a prevzatí investícií, korešpondencia v počte strán 26
- 9/ NZ č. 0783309430600 – ASTORIA PASSAGE, kolaudačné rozhodnutie, materiál z OPP, vzájomná korešpondencia oddelení, urgencie v počte strán 27
- 10/ List ONN z 12.3.2010 oddeleniu mestskej zelene, dokumentácia v počte strán 5
- 11/ NZ č. 078302470900 – CDC, dodatky, záznamy z poradnej komisie primátora a OPP, notárska zápisnica, dohoda o uznaní dlhu, zápisnica zo zasadnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, kolaudačné rozhodnutie, exekučný príkaz, žiadosti o súhlas prenájmom, vyjadrenia magistrátu, ukončenie exekúcie v počte strán 77
- 12/ NZ č. 088302980600/0099, 088308680900, 0883036640300, 088805729800, 078310200700, 078314150200 + prílohy v počte strán 70
- 13/ List MK z 28.1.2010 – pripomienky k „Pravidlám“ v počte strán 1
- 14/ Tabuľka miery inflácie za jednotlivé roky v počte strán 1

Správa o výsledku kontroly bola vypracovaná dňa 18.5.2012 a je podpísaná tromi členmi kontrolnej skupiny.

S obsahom správy bol kontrolovaný subjekt oboznámený dňa 21.5.2012 a voči zisteniam neboli podané námietky.

V zápisnici o prerokovaní správy z vykonanej kontroly zo dňa 22.5.2012 podpísanej tromi členmi kontrolného orgánu a dvomi zástupcami kontrolovaného subjektu bolo riaditeľke magistrátu uložené:

1. Prijat' opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku a predložiť ich mestskému kontrolórovi v termíne do 23.5.2012.

2. Správu o plnení prijatých opatrení na nápravu nedostatkov zistených následnou finančnou kontrolou a o odstránení príčin ich vzniku predložiť mestskému kontrolórovi v termíne do 30.9.2012.

3. V súlade s § 8 písm. d/ a § 14 ods. 2 písm. h/ určiť zamestnancov zodpovedných za nedostatky zistené následnou finančnou kontrolou a uplatniť voči nim opatrenia podľa osobitného predpisu (napr. zákonník práce) a uvedené oznámiť kontrolnému orgánu v termíne do 23.5.2012.

1.7 Opatrenia

Riaditeľka magistrátu JUDr. Dušana Višňovská v stanovenom termíne prijala nasledovné opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov :

1/ Rozšírenie odborného personálneho obsadenia pracovníkov oddelenia nájomov, nakoľko pri súčasnom stave nie je možné zabezpečiť riadne sledovanie všetkých zmluvných podmienok pri cca 1900 platných a účinných nájomných zmluvách.

Termín : do 1.8.2012

Zodpovedný : riaditeľka magistrátu

2/ Skvalitnenie technického zázemia výpočtovej techniky na oddelení nájomov nehnuteľností.

Termín : trvale

Zodpovedný : vedúci oddelenia nájomov
vedúci oddelenia informatiky

3/ Skvalitnenie komunikácie a súčinnosti s dotknutými odbornými útvarmi magistrátu vo veci prevzatia investícií a ich následného započítania - finančným oddelením, oddelením technického zabezpečenia budov a oddelením cestného hospodárstva

Termín : ihneď a trvale

Zodpovedný : vedúci oddelenia nájomov
vedúci finančného oddelenia
vedúci odd. tech. zab. budov
vedúci odd. cest. hospodár.

4/ Správu o vykonaných opatreniach na odstránenie nedostatkov zistených finančnou kontrolou predložiť mestskému kontrolórovi.

Termín : 30.9.2012

Zodpovedný : vedúci oddelenia nájomov

5/ Na porade vedúceho oddelenia nájomov oboznámiť zamestnancov s výsledkami kontroly a upozorniť zodpovedných zamestnancov na zistené nedostatky.

Termín : do 30.6.2012

Zodpovedný : vedúci oddelenia nájomov

6/ V súlade s § 8 písm.d/ a § 14 ods.2 písm.h/ zákona č. 502/2001 určiť zamestnancov zodpovedných za nedostatky zistené následnou finančnou kontrolou a uplatniť voči nim opatrenia podľa osobitného predpisu (napr. Zákonník práce) a uvedené oznámiť kontrolnému orgánu.

Termín: do 30.6.2012

Zodpovedný: riaditeľka magistrátu

V súlade s rámcovým plánom kontrolnej činnosti mestského kontrolóra na I. polrok 2012, schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR č. č. 406/2011 a na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 540/2012, bola vykonaná nasledovná kontrola :

2 Zoologická záhrada Bratislava, Mlynská dolina 1, 842 27 Bratislava

Na základe poverenia na výkon kontroly č. 7/2012 zo dňa 17.4.2012 vykonali štyria zamestnanci útvaru mestského kontrolóra

v čase od 17.4.2012 do 15.5.2012

kontrolu dodržiavania všeobecne záväzných právnych a interných predpisov pri hospodárení s finančnými prostriedkami – komplexná kontrola

v mestskej príspevkovej organizácii Zoologická záhrada Bratislava, Mlynská dolina 1, 842 27 Bratislava.

Kontrolované bolo obdobie od 1.1.2011 do ukončenia kontroly

Následnou finančnou kontrolou bolo zistené :

2.1 Dodržiavanie zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov

1.1. podľa § 21, ods. 9) písm. g) zriaďovacia listina príspevkovej organizácie obsahuje vecné a finančné vymedzenie majetku, ktorý príspevková organizácia spravuje.

Dňa 23.2.2004 bolo začaté a aj ukončené preberacie konanie objektu M 124 – Parkovisko a vstup do ZOO (budova nového vstupu). Preberací protokol o odovzdaní a prevzatí verejnej práce podpísali zástupcovia zhotoviteľa, stavebníka (Slovenská správa ciest) a za zástupcov budúceho užívateľa riaditeľka a námestník ZOO. Národná diaľničná spoločnosť, a.s. (ďalej len NDS) predložila Hlavnému mestu SR Bratislava z jej strany podpísanú Zmluvu č. 3310/41809/2008 zo dňa 12.11.2008 o odovzdaní a prevzatí objektov vyvolaných investícií do správy a majetku hlavného mesta. Predmetom zmluvy bolo odovzдание a prevzatie upravených objektov v celkovej hodnote 31 280 166,25 Sk. Ďalšiu zmluvu č. 3330/4269/2009 zo dňa 16.2.2009 o odovzdaní

a prevzatí objektov vyvolaných investícií do správy a majetku hlavného mesta, predložila NDS v hodnote 18 167 055,46 €. Zmluvy do ukončenia kontroly neboli zo strany hlavného mesta podpísané. V uvedených zmluvách sú aj objekty, ktoré užíva ZOO. Riaditeľka ZOO sa listom zo dňa 23.10.2008 obrátila na magistrát hlavného mesta, so žiadosťou o majetkovo -právne usporiadanie vstupného objektu do ZOO – administratívnej budovy ZOO a parkoviska pred budovou tak, aby následne boli nehnuteľnosti zverené do správy ZOO.

Do ukončenia výkonu kontroly nebol majetok ZOO zverený, hoci ho od roku 2004 užíva. Hlavné mesto vydalo ZOO Zriaďovaciu listinu, schválenú uznesením mestského zastupiteľstva č. 725/2009 z 2.7.2009 a vyššie uvedený majetok jej zverený nebol. Naopak, v zverenom majetku sú aj objekty, ktoré v čase vydania zriaďovacej listiny už boli zbúrané.

Uvedeným postupom došlo zo strany hlavného mesta k porušeniu ustanovení zákona § 21, ods. 9) písm. g).

2.2 Dodržiavanie zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

2.1. k porušeniu ustanovení § 10, odst. 1, písm. c) zákona, podľa ktorého musí účtovný doklad obsahovať peňažnú sumu, alebo údaj za mernú jednotku a vyjadrenia množstva, došlo tým, že :

- organizácia uzatvorila dňa 22.12.1996 Dohodu o poskytovaní právnej pomoci s advokátskou kanceláriou na poskytovanie právne – poradenskej činnosti. Podľa článku VI. dohody ZOO zaplatí advokátskej kancelárii mesačne paušálnu odmenu vo výške 6 000,- Sk, t.j. 238,99 € (vrátane 20% DPH). Na základe uvedenej dohody ZOO mesačne uhradza advokátskej kancelárii paušálnu odmenu v dohodnutej výške, bez rozpisu poskytnutých prác,
- organizácia uhradila dňa 25.7.2011 faktúru číslo 465/11 vo výške 250,- € za osteosyntézu a spotrebný materiál, bez rozpisu prác a materiálov,
- dňa 4.8.2011 uhradila faktúru č. 472/11 od spoločnosti ANSA, s.r.o. vo výške 535,80 € za vykonané revízie hasiacich prístrojov a hydrantov a odstránenie zistených nedostatkov, bez rozpisu jednotlivých prác.

Pri takto fakturovaných nákladoch nie je preukázateľná ekonomická oprávnenosť nákladov.

2.2. k nedodržaniu ustanovení § 10, ods. 1) písm. b), podľa ktorého účtovný doklad musí obsahovať obsah účtovného prípadu a označenie jeho účastníkov, došlo tým, že organizácia prijala v kontrolovanom období od „neznámych darcov“ peňažné čiastky, bez spísania darovacích zmlúv, vo výške 2 245,-€. Celkom za rok 2011 získala ZOO od darcov a sponzorov čiastku 32 670,23 €.

- príjmovým pokladničným dokladom č. 301110324 zo dňa 18.10.2011 prijala čiastku 450,- € ako tržbu za stravné lístky. V priloženom súpise, ktorý obsahuje menný zoznam zamestnancov, počet stravných lístkov a peňažné čiastky nie sú vyznačené všetky podpisy zamestnancov.

2.3 Auto prevádzka

Kontrolovaná organizácia má vypracovanú smernicu o prevádzke motorových vozidiel zo dňa 28.12.2009 – Dopravno – prevádzkový poriadok (ďalej len DPP). Tento upravuje prevádzku a údržbu vozidiel pridelených na dopravnú obsluhu v súlade s platnými predpismi.

V kontrolovanom období mala organizácia 13 motorových vozidiel.

3.1. Kontrolou vozových zošitov bolo zistené nedodržiavanie DPP, bodu V. Motorové vozidlá – Prehľad prvotnej evidencie a bežných zápisov auto prevádzky - vozový zošit, podľa ktorého je vodič povinný okrem iného uvádzať aj záznamy o mazaní, výmene olejov a technickom ošetrovaní vozidla. V predložených vozových zošitoch tieto záznamy uvádzané neboli.

Kontrolou bolo ďalej zistené, že organizácia používa v areáli ZOO aj vozidlo LIAZ RN 8012 bez ŠPZ. Podľa písomného vyjadrenia riaditeľky ZOO zo dňa 2.5.2012 bolo vozidlo vyradené z evidencie vozidiel a ŠPZ odovzdaná dňa 14.2.2001 z dôvodu úspory finančných prostriedkov za zákonnú poisťku a cestnú daň. Na vozidle bola v roku 2002 vykonaná generálna oprava v celkovej výške 1 499 985,- Sk na základe verejnej súťaže a následne podpísanej zmluvy. Vozidlo nebolo prihlásené do evidencie vozidiel ani po generálnej oprave. Vozidlo sa používa len v areáli ZOO mimo návštevných hodín pre verejnosť.

Ku kontrole bola ďalej predložená kniha evidencie vozidiel, ktoré vchádzajú a vychádzajú do areálu objektu. Počas výkonu kontroly boli porovnané údaje z knihy a skontrolované autá, ktoré sa nachádzali v areáli ZOO. Nedostatky zistené neboli, všetky autá boli riadne zaznačené v knihe evidencie vozidiel a vedúcim hospodárskej správy ZOO mali schválené povolenie na vjazd do areálu ZOO.

Nákladné vozidlá a traktory dáva kontrolovaná organizácia opravovať do firmy DAVOS a.s. a malú záhradnú techniku do firmy ŠUPA. Obidve spoločnosti boli vybraté na základe prieskumu trhu a ponúkli najnižšiu cenu.

2.4 Dodržiavanie zákona č. 552/2003 Z. z. o výkone práce vo verejnom záujme

4.1. Organizácia postupovala v rozpore s ustanovením § 3 ods. 1 písm. b/ a ods. 4 zákona, že uzatvorila pracovné zmluvy so zamestnancami, ktorí nespĺnili predpoklad výkonu práce vo

verejnom záujme tým, že nepredložili výpis z registra trestov pred uzatvorením pracovnej zmluvy. Napr. zamestnanec svoju bezúhonnosť preukázal výpisom z registra trestov 11.2.2011 a pracovnú zmluvu uzatvoril 8.2.2011, ďalší zamestnanec predložil fotokópiu VRT zo 12.4.2012 a PZ uzatvoril 30.3.2012.

2.5 Dodržiavanie zákona č. 553/2003 Z. z. o odmeňovaní niektorých zamestnancov pri výkone práce vo verejnom záujme a o zmene a doplnení niektorých zákonov

5.1. Ku dňu 30. 4. 2012 kontrolovaný subjekt zamestnával 78 zamestnancov. Náhodným výberom bolo odkontrolovaných 45 osobných spisov zamestnancov.

5.2. Podľa zriaďovacej listiny schválenej uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 725/2009 z 2.7.2009 čl. V. ods. 3 vnútorné organizačné vzťahy ZOO Bratislava upraví organizačný poriadok, ktorý vydáva riaditeľka ZOO Bratislava. Zmeny organizačnej štruktúry nepodliehajú schvaľovaniu zriaďovateľom.

5.3. Technicko-prevádzkový námestník

S účinnosťou od 1.6.1992 bola zamestnancovi udelená výnimka z plnenia kvalifikačného predpokladu – vysokoškolského vzdelania podľa nariadenia vlády SR o platových pomeroch zamestnancov v rozpočtových a v niektorých ďalších organizáciach a orgánoch č. 249/1992 Zb. § 5, ods. 7, písm. a). Zamestnancovi bolo v súlade s § 6, bod 4, písm. b) odpočítané z doby odbornej praxe 5 rokov. Takto priznaná výnimka zamestnancovi platila v čase vykonávania funkcie zoologického námestníka. V nadväznosti na preradenie a v súlade so zmenou organizačnej štruktúry, zamestnanec skončil vykonávanie prác a plnenie povinností vyplývajúce mu z pracovnej činnosti č. 22.12.05 – funkcie vedúceho zamestnanca – zoologického námestníka dňom 31.10.2009. Na základe § 54 zákona č. 311/2001 Z.z.- Zákonníka práce sa zamestnanec so zamestnávateľom dohodli na zmene obsahu pracovnej zmluvy zo dňa 1.10.1963 tak, že od 1.11.2009 zamestnanec vykonával práce vo funkcii prevádzkovo-technického námestníka. V súlade s ustanovením § 7a zákona č. 553/2003 Z.z. bol zamestnancovi priznaný osobný plat. Zo zdravotných dôvodov zamestnanec skončil pracovný pomer dňom 10.5.2011 a následne na to 9.10. 2011 zomrel .

5.4. Vedúca personálneho oddelenia a vedúca zooshopu

V nadväznosti na nariadenie vlády SR o platových pomeroch zamestnancov v rozpočtových a v niektorých ďalších organizáciach a orgánoch č. 249/1992 Zb. § 5, ods. 7, písm.a) bola zamestnankyni udelená výnimka z plnenia kvalifikačného predpokladu – vysokoškolského

vzdelania s účinnosťou od 1.1.2002. V súlade s § 6, bod 4, písm. b) jej bolo odpočítané z doby odbornej praxe 5 rokov. Výnimka platila len v čase vykonávania pracovnej činnosti na ktorú bola priznaná a to tvorba stratégie riadenia ľudských zdrojov (personálna oblasť vrátane odmeňovania). Operatívna porada riaditeľky ZOO dňa 24.1.2012 schválila organizačnú štruktúru organizácie s účinnosťou od 1.2.2012 a to so zreteľom na plnenie hlavných úloh organizácie, ako aj v záujme racionalizačných opatrení s cieľom zvýšenia efektívnosti práce. Personálna agenda bola kumulovaná so mzdovou agendou a je začlenená pod vedúceho ekonomického úseku.

Následne sa dňa 15.2.2012 zamestnávateľ so zamestnankyňou dohodol na zmene pracovných podmienok zamestnankyne a na zmene obsahu pracovnej zmluvy uzavretej dňa 2.1.1979. Vzhľadom na organizačnú zmenu v zoologickej záhrade sa zamestnankyňa a zamestnávateľ dohodli, že zamestnankyňa bude vykonávať pracovné činnosti: vnútorná kontrolná činnosť, archivárka, vedúca zooshopy s účinnosťou od 16.2.2012. Na túto pracovnú pozíciu sa výnimka zo vzdelania nevzťahuje. Zamestnankyňa je zaradená v platovej triede 7 a v platovom stupni 12.

2.6 Dodržiavanie Občianskeho zákonníka

6.1. nedodržanie § 632 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ak nedôjde k zhotoveniu diela na počkanie, zhotoviteľ je povinný vydať objednávateľovi písomné potvrdenie o prevzatí objednávky, ktoré musí obsahovať označenie predmetu diela, jeho rozsah, akosť, cenu a čas jeho zhotovenia tým, že v ojedinelých prípadoch pri faktúrach za nákup a opravy a služieb na vystavených objednávkach nie je uvedená cena. Napr. organizácia vystavila dňa 18.5.2011 objednávku č. 115/2011 na opravu technických zariadení bez uvedenia ceny.

2.7 Dodržiavanie Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

7.1. Kontrolou bolo zistené nedodržanie ustanovenia § 7 ods. 2) podľa ktorého sú orgány obce a organizácie povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať tým, že:

Dňa 9.4.2010 narazil do proti hlukovej bariéry, ktorá je zároveň aj oplotením ZOO kamión a poškodil 3 celé súpolia od úrovne vozovky až po vrch bariéry. Nehoda bola vyšetovaná príslušníkmi policajného zboru. Riaditeľka ZOO túto skutočnosť oznámila tak hlavnému mestu, ako aj NDS z dôvodu, že ZOO nemá oplotenie zverené do správy a v čase havárie nebolo doriešené odovzdanie a prevzatie objektov vyvolaných investícií diaľnice od NDS hlavným mestom. Ku kontrole bol predložený aj list vedúcej oddelenia cestného hospodárstva zo dňa 15.2.2011, ktorým NDS nahlasuje, ako vlastníčkovi proti hlukovej bariéry, poisťnú udalosť a žiada ju o opravu poškodenej časti bariéry.

Do ukončenia výkonu kontroly proti hluková bariéra nebola riadne opravená. Do majetku nepatriacemu mestu a ani ZOO, z dôvodu ochrany majetku, bolo ZOO nútené na vlastné náklady do celého otvoru umiestniť pletivové dielce, ktoré však nie sú dostatočnou ochranou.

2.8 Skutočnosti k prevereniu

V rámci výkonu kontroly bolo preverených aj 18 bodov anonymného oznámenia – Skutočnosti k prevereniu, ktoré boli postúpené útvaru mestského kontrolóra.

1/ Výstavba pavilónu šeliem – všetky nedostatky boli odstraňované v záručnej dobe zhotoviteľom na jeho náklady. Kontrolou dodávateľských faktúr ZOO nebolo zistené uhrádzanie opráv na stavbe pavilónu šeliem z prostriedkov ZOO.

2/ Prevádzka čerpacej stanice úžitkovej vody (ATS) – bola súčasťou stavby pavilónu šeliem. Funkčná bola do roku 2011, kedy po povodni ostalo koryto potoka Vydrica zanesené bahnom a zvyškami stavebnej činnosti zo Železnej studničky, ktoré zanesli čerpadlo. Z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na vyčistenie celého koryta potoka Vydrica, ktoré je v súčasnej dobe zanesené cca 0,5 metrovým nánosom je prevádzka čerpacej stanice úžitkovej vody nefunkčná.

3/ Odpredaj traktorov a ostatných strojov. Kontrolou bolo zistené, že posledný odpredaj traktora bol v roku 2002 a nedostatky zistené neboli. Za kontrolované obdobie organizácia odpredaje nevykonávala.

4/ Výstavba resp. rekonštrukcia prípravne mäsa v roku 2008 a verejné toalety z roku 1998. Nakoľko išlo o dve účelovo odlišné stavby, realizované v 10 – ročnom časovom odstupe, nie je možné vyhodnotiť ich vzájomné porovnanie. Na výber zhotoviteľa rekonštrukcie mäsa bolo výberové konanie na základe prieskumu trhu. Rekonštrukciu realizovala spoločnosť, ktorá ponúkla najnižšiu cenu.

5/ Výstavba pavilónu ľudoopov – predložená projektová dokumentácia je riadne označená pečiatkou odborne spôsobilej osoby na vypracovanie projektovej dokumentácie.

Výkonná riaditeľka Európskej asociácie zoológických záhrad a akvárií – EAZA dňa 27. 4.2012 osobne na stretnutí Rady EAZ-y v Nemecku a dňa 2.5.2012 písomne potvrdila, že EAZA nikdy verejne nekritizovala predmetný pavilón ľudoopov.

6/ Uvedené v bode správy 3/ Auto prevádzka.

7/ Odpredaj hutného materiálu do zberných surovín a neodvedenie finančnej hotovosti vedúcim hospodárskej správy. Uvedená skutočnosť sa nedá metódami kontrolnej práce overiť. Kontrolou účtovných dokladov nebolo zistené odpredávanie hutného materiálu do zberných surovín.

8/ Zmeny organizačnej štruktúry bez prerokovania - uvedené v bode 5 správy.

9/ Vytváranie nepovolených čiernych skládok a areáli ZOO.

Pracovníci kontrolnej skupiny počas výkonu kontroly 2 krát skontrolovali areál ZOO osobnou obhliadkou a čierne skládky sa v areáli nenachádzali. V areáli sa nachádzala skládka betónových rúr, ktoré ZOO využíva na svoju činnosť.

10/ Uvedené v bode 3/ Auto prevádzka.

11/ Uvedené v bode 3/ Auto prevádzka.

12/ Likvidácia maštalného hnoja formou dodávateľa a platba za odvoz, namiesto vlastného odpredaja. Z dôvodu, že v roku 2011 mala ZOO poľné hnojisko zaplnené a o nákup hnoja nebol záujem, pretože svojím zložením nebol vhodný na kompostovanie, bol uskutočnený výber dodávateľa na odvoz hnoja za najnižšiu cenu.

Výška limitu na uzatvorenie zmluvy na odvoz hnoja bola schválená v decembri 2011 v operatívnej porade primátora.

13/ Výrub stromov v jazdeckom areáli bol uskutočnený na základe žiadosti zo dňa 28.3.2011 a následnej obhliadky (dňa 5.4.2011) za účasti zástupcu Mestskej časti Karlová Ves, ktorý konštatoval, že na výrub stromov netreba žiadne povolenie, nakoľko išlo o dreviny ohrozujúce zdravie ľudí a zvierat.

14/ Odpredaj zvierat, ktoré ZOO dostala darom. Pri predaji zvierat ZOO dodržiava pravidlá odporúčané EAZOU. Za kontrolované obdobie bolo odpredané jedno zviera, a to 20.1.2012 koza skrutkorohá, ktorá bola ZOO darovaná v roku 2007. V ZOO Bratislava nemala vhodné chovné podmienky. Predaj bol uskutočnený v súlade s platnými predpismi.

15/ Vyplácanie zálohových platieb (výbehy šeliem, oprava mreží u medveďov). ZOO vypláca všetky zálohy v súlade s platnými predpismi. Na uvedené akcie zálohy vyplácané neboli.

16/ Vlastné kone vedúceho hospodárskej správy ZOO ustajnené bezplatne v jazdeckej škole. Jazdecký areál má prenajatý fyzická osoba na základe Zmluvy o nájme nehnuteľností zo dňa 30.5.2007 na dobu neurčitú a jej činnosť nesúvisí s činnosťou ZOO.

17/ Dodržiavanie ustanovení zmluvy so spoločnosťou WM Communication Bratislava, s.r.o. – DinoPark. Kontrolou účtovných dokladov bolo zistené, že zúčastnené strany dodržiavajú ustanovenia zmluvy o výške podielu na zaplatenom vstupnom.

18/ Nedostatočné zabezpečenie areálu ZOO – incident pri budove záchytnej stanice. Riaditeľka ZOO v písomnom vyjadrení uviedla, že o žiadnom incidente nemá informácie.

2.9 Zoznam príloh :

1/ Zmluva č. 3330/4269/2009 v počte strán 4.

2/ Zmluva č. 3310/41809/2008 v počte strán 4.

3/ Podklady k majetkovo právnomu usporiadaniu vstupného objektu do ZOO v počte strán 6.

- 4/ Zriaďovacia listina ZOO z 2.7.2009 v počte strán 8.
- 5/ Pokladničná kniha v počte strán 23.
- 6/ Pokladničné doklady v počte strán 6.
- 7/ Faktúry v počte strán 5.
- 8/ Dohoda o poskytovaní právnej pomoci v počte strán 4.
- 9/ Dopravno – prevádzkový poriadok v počte strán 10.
- 10/ Podklady k výberu spoločnosti na opravu technických zariadení v počte strán 25.
- 11/ Zmluva o participácii zo dňa 13.10.2004 v počte strán 13.
- 12/ Zmluva o nájme nehnuteľností č. 2.006/2007 v počte strán 3.
- 13/ List zo dňa 2.5.2012 od výkonnej riaditeľky EAZ-y v počte strán 2.
- 14/ List riaditeľky ZOO zo dňa 5.12.2011 v počte strán 2.
- 15/ Podklady k poistnej udalosti v počte strán 4.
- 16/ Výpisy z registra trestov v počte strán a pracovné zmluvy v počte strán 7.
- 17/ Organizačná štruktúra ZOO zo dňa 1.2.2012 v počte strán 1.
- 18/ Výnimky z plnenia kvalifikačného predpokladu vzdelania v počte strán 2.

Správa o výsledku kontroly bola vypracovaná dňa 15.5.2012 a je podpísaná tromi členmi kontrolnej skupiny.

S obsahom správy bol kontrolovaný subjekt oboznámený dňa 22.5.2012, námietky podané neboli a práva bola zároveň aj prerokovaná.

V zápisnici z prerokovania správy, podpísanej tromi členmi kontrolnej skupiny a riaditeľkou ZOO, bolo riaditeľke ZOO uložené :

1. Prijat' opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku a predložiť ich mestskému kontrolórovi v termíne do 23.5.2012.
2. Správu o plnení prijatých opatrení na nápravu nedostatkov zistených následnou finančnou kontrolou a o odstránení príčin ich vzniku predložiť mestskému kontrolórovi v termíne do 30.9.2012.
3. V súlade s § 8 písm. d/ a § 14 ods. 2 písm. h/ určiť zamestnancov zodpovedných za nedostatky zistené následnou finančnou kontrolou a uplatniť voči nim opatrenia podľa osobitného predpisu (napr. zákonník práce) a uvedené oznámiť kontrolnému orgánu v termíne do 23.5.2012.

2.10 Opatrenia

Riaditeľka ZOO v stanovenom termíne prijala nasledovné opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov :

1/ Písomne požiadať magistrát hlavného mesta o majetkovo právne vysporiadanie majetku, ktorý užíva ZOO bez zverenia, podľa bodu 1.1. správy.

Termín : do 31.5.2012

Zodpovedná : riaditeľka ZOO

2/ Dôsledne dodržiavať ustanovenia zákona č. 431/2001 Z.z. o účtovníctve § 10 a § 11.

Termín : ihneď a trvale

Zodpovedná : ekonómka ZOO

3/ Evidenciu o auto prevádzke viesť v súlade s platnými predpismi a dopravno prevádzkovým poriadkom organizácie.

Termín : ihneď a trvale

Zodpovedný : vedúci hospodárskej správy

4/ Dodržiavať ustanovenia § 3) zákona č. 552/2003 Z.z., uzatvárať pracovné zmluvy len so zamestnancami, ktorí splnili predpoklad výkonu práce vo verejnom záujme.

Termín : ihneď a trvale

Zodpovedná : riaditeľka ZOO

5/ Dôsledne dodržiavať ustanovenia § 632 Občianskeho zákonníka pri vydávaní a prevzatí objednávok.

Termín : ihneď a trvale

Zodpovední : vedúci zamestnanci

6/ Písomne požiadať magistrát hlavného mesta o zabezpečenie opravy proti hlučkovej bariéry.

Termín : do 31.5.2012

Zodpovedná : riaditeľka ZOO

7/ Na porade riaditeľky ZOO oboznámiť zamestnancov s výsledkami kontroly a upozorniť zodpovedných zamestnancov na zistené nedostatky.

Termín : do 31.5.2012

Zodpovedná : riaditeľka ZOO

Obsah správy

1 MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SR BRATISLAVY	3
1.1 Nájomné zmluvy – nebytové priestory.....	4
1.1.1 ZÁPOČET ASTORIA PASSAGE s.r.o.....	4
1.1.2 Asfalt Bratislava s.r.o.....	7
1.1.3 ZÁPOČET CDC s.r.o.....	8
1.1.4 ZÁPOČET SNS.....	11
1.1.5 ZÁPOČET Hudobný klub Metro, spol. s.r.o.....	13
1.1.6 ZÁPOČET ZEMEGULA s.r.o – Nový Most.....	14
1.1.7 MAMBO s.r.o.....	17
1.1.8 Spišáková Gabriela – Majster papier.....	17
1.1.9 Lagúna, v.o.s.....	18
1.1.10 THOMES, s.r.o.....	19
1.1.11 Vladimír Ambrož a Richard Guldan.....	20
1.1.12 ZÁPOČET Global plus, s.r.o.....	22
1.1.13 Mgr. Klaudia Szorádová – lekáreň Centrum u Zlatého Grífa.....	24
1.1.14 Akad. mal. Iveta Ledererová LEDERER.....	24
1.1.15 Ostatné zmluvy na prenájom nebytových priestorov.....	26
1.2 Nájomné zmluvy – pozemky.....	26
1.2.1 ROKO a.s.....	26
1.2.2 Nákupné centrum s.r.o.....	27
1.2.3 Bratcarl, a.s.....	27
1.2.4 Dona SK, spol. s.r.o.....	28
1.2.5 Pozemky p. č. 930, 931, 932/1, 932/2, 932/, 933 a objekty na p.č.932/1 a 932/2 v k. ú Petržalka – horáreň.....	29
1.2.6 Bratislavské nábrežie, s.r.o., Bratislava.....	29
1.2.7 CNNS, s.r.o., Bratislava.....	31
1.2.8 BILLA REALITY SLOVENSKO, spol. s r.o.....	31
1.2.9 Dalibor GUŠTAFÍK, Pezinok.....	32
1.2.10 Ostatné.....	32
1.3 Nájomné zmluvy – bytové priestory.....	33
1.4 Nájomné zmluvy, ku ktorým boli vypracované v roku 2010 dodatky.....	33
1.5 Záver.....	33
1.6 Prílohy:.....	36
1.7 Opatrenia.....	37
2 ZOOLOGICKÁ ZÁHRADA BRATISLAVA, MLYNSKÁ DOLINA 1, 842 27 BRATISLAVA	39
2.1 Dodržiavanie zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov.....	39
2.2 Dodržiavanie zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.....	40
2.3 Auto prevádzka.....	41
2.4 Dodržiavanie zákona č. 552/2003 Z. z. o výkone práce vo verejnom záujme.....	41
2.5 Dodržiavanie zákona č. 553/2003 Z. z. o odmeňovaní niektorých zamestnancov pri výkone práce vo verejnom záujme a o zmene a doplnení niektorých zákonov.....	42
2.6 Dodržiavanie Občianskeho zákonníka.....	43
2.7 Dodržiavanie Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.....	43
2.8 Skutočnosti k prevereniu.....	44
2.9 Zoznam príloh :.....	45
2.10 Opatrenia.....	47