

Materiál na rokovanie orgánu:

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (2022 - 2026)

ktoré sa koná dňa: 23.10.2025

**Správa o výsledkoch kontrol vykonaných mestskou kontrolórkou hlavného mesta SR Bratislavy a jej
útvaram**

Predkladateľ:

JUDr. Jana Bezáková, mestská kontrolórka

Zodpovedný:

JUDr. Jana Bezáková, mestská kontrolórka

Spracovateľ:

Mgr. Katarína Jurkovičová

JUDr. Martina Kráľová

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Správu o výsledkoch kontrol vykonaných mestskou kontrolórkou hlavného mesta SR Bratislavy a jej útvaram

Kód uznes.: 1.5.6.
15.1.

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

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

Správu o výsledkoch kontrol vykonaných mestskou kontrolórkou
hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a jej útvarom

Obsah správy	3
1 Kontrola hospodárnosti, účelnosti a spôsobu obstarávania určených zmlúv v Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.....	4
1.1 Cieľ kontroly	4
1.2 Úvodné informácie.....	5
1.3 Hospodárnosť, účelnosť a spôsob obstarávania Projektu zmeny firemnej kultúry (zmluvy č. ZOD/1143/2024/BVS a č. ZOD/1144/2024/BVS).....	6
1.3.1 Zatriedenie BVS pri obstarávaní zákazky „Projekt zmeny firemnej kultúry“.....	6
1.3.2 Predpokladaná hodnota zákazky.....	7
1.3.3 Spôsob a priebeh obstarávania	8
1.3.4 Plnenie zo zmlúv	10
1.4 Hospodárnosť, účelnosť a spôsob obstarávania Motorového vozidla kat. M1, MPV 4x4 (zmluva č. KP/1128/2024/BVS).....	11
1.4.1 Zatriedenie BVS pri obstarávaní zákazky „Nákup motorového vozidla kat. M1, MPV 4x4“	6
1.4.2 Predpokladaná hodnota zákazky.....	11
1.4.3 Spôsob a priebeh obstarávania	12
1.4.4 Spätný odpredaj motorového vozidla	16
1.5 Kontrolné zistenie	16
1.6 Odporúčania	16
2 Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky – kontrola dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov, interných predpisov, spôsobu a podmienok vyhlásenia, vyhodnotenia a realizácie obchodných verejných súťaží v podmienkach HMBA	18
2.1 Všeobecné údaje	18
2.1.1 Predmet kontroly	18
2.1.2 Použité zdroje	18
2.1.3 Všeobecne k podstate, právnomu rámcu a procesu realizácie OVS	20
2.2 Obchodná verejná súťaž na predaj majetku obce.....	21
2.2.1 Podmienky OVS v kontexte zmien právnej úpravy zákona o majetku obcí.....	24
2.2.2 Zásady hospodárenia s majetkom obce	27
2.3 Obchodná verejná súťaž na prenechanie majetku hlavného mesta do nájmu	29
2.3.1 Oceňovanie nájmov	30
2.4 Kontrolné zistenie	32
2.5 Odporúčania	32

1 Kontrola hospodárnosti, účelnosti a spôsobu obstarávania určených zmlúv v Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s.

Kontrolovaný subjekt	Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s. IČO 35850370 (ďalej len „BVS“)
Poverenie	č. 4/2025 zo dňa 12.05.2025
Počet členov kontrolnej skupiny	3
Čas výkonu kontroly	od 19.05.2025 do 29.09.2025
Kontrolované obdobie	rok 2024 - do ukončenia kontroly
Dátum doručenia správy na oboznámenie sa kontrolovanému subjektu	29.09.2025
Titul vykonania kontroly	Kontrola bola vykonaná na základe bodu A.2.2. plánu kontrolnej činnosti mestskej kontrolórky na I. polrok 2025, schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 761/2024 na rokovaní dňa 12.12.2024 na základe osvojeného poslaneckého návrhu.

1.1 Cieľ kontroly

Cieľom kontroly bolo preverenie hospodárnosti, účelnosti a spôsobu obstarávania zmlúv č. ZOD/1143/2024/BVS zo dňa 04.02.2025, č. ZOD/1144/2024/BVS zo dňa 24.01.2025 a č. KP/1128/2024/BVS zo dňa 17.12.2024 v Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, a.s. Kontrola sa uskutočnila na základe Poverenia č. 4/2025 zo dňa 12.05.2025.

Kontrolovaným obdobím bol rok 2024.

Pri kontrole boli použité nasledovné právne predpisy a interné predpisy BVS:

- zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o finančnej kontrole“),
- zákon č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZVO“),
- Vyhláška Úradu pre verejné obstarávanie č. 481/2023 Z. z. ktorou sa ustanovuje finančný limit pre nadlimitnú zákazku, finančný limit pre nadlimitnú koncesiu a finančný limit pri súťaži návrhov (ďalej len „vyhláška č. 481/2023 Z. z.“),
- zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o registri partnerov verejného sektora“),
- Smernica o obstarávaní č. 01_P5, verzia 4.0, účinná od 15.02.2021 vrátane príloh č. 1 až 5 (interný predpis BVS) (ďalej len „Smernica o obstarávaní BVS“),
- Smernica o obstarávaní č. 01_P5, verzia 5.0, účinná od 27.05.2025 vrátane príloh č. 1 až 8 (interný predpis BVS) (ďalej len „Smernica o obstarávaní BVS účinná od 27.05.2025“),
- Metodické usmernenie k postupu stanovovania predpokladanej hodnoty zákazky č. MU_01_P5, účinné od 15.02.2021 (interný predpis BVS) (ďalej len „Metodické usmernenie k stanovovaniu PHZ“),
- Metodika zadávania zákaziek, 4. verzia, vydaná Úradom pre verejné obstarávanie (ďalej len „Metodika zadávania zákaziek“),
- a iné.

V texte Správy boli použité uvedené právne predpisy a interné predpisy BVS v skrátanom tvare uvedenom vyššie.

Pri spracovaní Správy boli použité podklady, vyjadrenia a prístup do elektronického nástroja eZakazky, poskytnuté od kontrolovaného subjektu ako aj verejne dostupné dokumenty a informácie.

Kontrolnou skupinou boli dňa 19.05.2025, 27.05.2025, 30.06.2025, 17.07.2025, 06.08.2025, a 09.09.2025 vyžiadané podklady a vyjadrenia potrebné na vykonanie predmetnej kontroly podľa ustanovenia § 20 ods. 2 písm. a) a b) zákona o finančnej kontrole. Vyžiadané podklady a vyjadrenia boli predkladané prevažne prostredníctvom e-mailu a v prípade spisov obstarávania boli tieto predložené v ich fyzickej podobe. Kontrola bola vykonávaná v priestoroch Útvaru mestskej kontrolórky na Bielej 6 v Bratislave (ďalej len „ÚMK“).

1.2 Úvodné informácie

Zmluva o dielo č. ZOD/1143/2024/BVS uzatvorená dňa 04.02.2025 (ďalej len „Zmluva č. ZOD/1143/2024/BVS“) a Zmluva o dielo č. ZOD/1144/2024/BVS uzatvorená dňa 24.01.2025 (ďalej len „Zmluva č. ZOD/1144/2024/BVS“), ktorých hospodárnosť, účelnosť a spôsob obstarávania boli predmetom tejto kontroly, sú výsledkom obstarávania zákazky s názvom „*Projekt zmeny firemnej kultúry*“ rozdelenej na dve časti. Kúpna zmluva č. KP/1128/2024/BVS uzatvorená dňa 17.12.2024 (ďalej len „Zmluva č. KP/1128/2024/BVS“), ktorá bola tiež predmetom tejto kontroly je výsledkom obstarávania zákazky s názvom „*Nákup motorového vozidla kat. M1, MPV 4x4*“.

Kontrolná skupina považuje za potrebné uviesť, že **obe zákazky boli obstarávané zo strany BVS počas výkonu predchádzajúcej kontroly** ÚMK č. 2/2024 v BVS, ktorá prebiehala od 08.04.2024 do 11.11.2024 (ďalej len „kontrola č. 2/2024“) a jej predmetom boli okrem iného podmienky verejného obstarávania a zoznam subjektov, s ktorými BVS uzatvárala zmluvy za obdobie rokov 2022 a 2023.

V Správe č. 2/2024 bolo ohľadom podmienok verejného obstarávania BVS konštatované, že:

- sa v kontrolovanom období rokov 2022 a 2023 zatriedovala pri všetkých zákazkách výhradne ako obstarávateľ,
- neprijala opatrenia ohľadom svojho zatriedenia ako verejného obstarávateľa, resp. obstarávateľa v nadväznosti na rozhodnutie Úradu pre verejné obstarávanie o uložení pokuty,
- disponovala neaktuálnou Smernicou o obstarávaní,
- absentovali doklady o spôsobe určenia predpokladanej hodnoty zákazky (ďalej len „PHZ“) v kontrolovaných spisoch,
- došlo k porušeniu princípov podľa § 10 ods. 2 ZVO.

1. Obstarávanie zákazky „*Projekt zmeny firemnej kultúry*“

bolo vyhlásené v auguste 2024 s vyhodnotením zákazky 02.12.2024 a následným schválením výsledku obstarávania predstavenstvom 19.12.2024.

2. Obstarávanie zákazky „*Nákup motorového vozidla kat. M1, MPV 4x4*“

bolo vyhlásené v novembri 2024, **opakované obstarávanie** prebiehalo od 05.12.2024 s vyhodnotením dňa 13.12.2024.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že úkony pri obstarávaní kontrolovaných zákaziek boli vykonávané počas výkonu predchádzajúcej kontroly č. 2/2024. Zákazka „*Projekt zmeny firemnej kultúry*“ bola vyhodnotená ešte pred dorúčením Správy č. 2/2024, čo bolo dňa 11.12.2024 a zákazka „*Nákup motorového vozidla kat. M1, MPV 4x4*“ bola vyhodnotená tesne po jej dorúčení a súčasne počas plynutia lehoty na predloženie správy o plnení prijatých opatrení zo strany BVS, ktorá bola stanovená do 30.03.2025.

Počas plynutia lehoty na predloženie správy o plnení prijatých opatrení zo strany BVS boli uzatvorené zmluvy, ktorých hospodárnosť, účelnosť a spôsob obstarávania **sú predmetom tejto kontroly**. Nakoľko v čase obstarávania kontrolovaných zákaziek BVS ešte nemohla vykonať opatrenia na nápravu nedostatkov a na

odstránenie príčin ich vzniku, zistených kontrolou č. 2/2024, sú niektoré zistenia a odporúčania, uvedené v tejto Správe rovnaké alebo obdobné ako v Správe č. 2/2024.

1.3 Hospodárnosť, účelnosť a spôsob obstarávania Projektu zmeny firemnej kultúry (zmluvy č. ZOD/1143/2024/BVS a č. ZOD/1144/2024/BVS)

Zmluva č. ZOD/1143/2024/BVS a Zmluva č. ZOD/1144/2024/BVS sú výsledkom obstarávania zákazky s názvom „Projekt zmeny firemnej kultúry“ rozdelenej na dve časti, a to **1. časť Firemná kultúra** a **2. časť Employer branding**.

Výsledkom 1. časti zákazky Firemná kultúra je Zmluva č. ZOD/1143/2024/BVS so spoločnosťou DEVELOR Slovakia s.r.o., IČO 35746955 (ďalej len „DEVELOR Slovakia s.r.o.“) zo dňa 04.02.2025, zverejnená ten istý deň a výsledkom 2. časti zákazky Employer branding je Zmluva č. ZOD/1144/2024/BVS so spoločnosťou Generations, s.r.o., IČO 45662975 (ďalej len „Generations, s.r.o.“) zo dňa 24.01.2025, zverejnená 27.01.2025. Predmet zákazky bol zaradený pod CPV kód 98390000-3 Iné služby, pričom **PHZ** stanovil kontrolovaný subjekt vo výške **230 000,00 Eur** prieskumom trhu a kritériom pre rozhodovanie mala byť najnižšia cena.

1.3.1 Zatriedenie BVS pri obstarávaní zákazky „Projekt zmeny firemnej kultúry“

Kontrolná skupina sa pri preskúvaní správnosti spôsobu obstarávania ako prvou zaoberala otázkou zatriedenia BVS ako verejného obstarávateľa alebo obstarávateľa pri tejto zákazke. Ako vyplynulo zo Správy č. 2/2024 podľa Úradu pre verejné obstarávanie má BVS postavenie tak verejného obstarávateľa ako aj obstarávateľa, v závislosti od toho aké tovary, služby a stavebné práce obstaráva.

V prípade, ak BVS obstaráva tovary, služby a stavebné práce, ktoré priamo súvisia s činnosťou v odvetví vôd podľa § 9 ods. 4 a 5 ZVO (tzv. „core business“ - činnosti v rámci prevádzkovania verejných vodovodov v súvislosti s výrobou, dodávkou, dopravou a distribúciou pitnej vody), tak má postavenie obstarávateľa.

V prípade, ak BVS obstaráva ostatné tovary, služby a stavebné práce, ktoré priamo nesúvisia s činnosťou v odvetví vôd (tzv. „non-core business“), tak má postavenie verejného obstarávateľa. BVS sa má v zmysle uvedeného správne zatriediť v závislosti od toho akú zákazku obstaráva a až následne uplatňovať finančné limity v závislosti od zatriedenia.

Na otázku kontrolnej skupiny ako sa BVS zatriedila v zmysle ZVO pri tejto zákazke, kontrolovaný subjekt odpovedal:

„Pri rozhodovaní ohľadne začlenenia zákazky „Projekt zmeny firemnej kultúry“ do core/non-core zákaziek, odbor nákupu po preštudovaní opisu predmetu zákazky zatriedil predmetnú zákazku do core zákaziek. Firemná kultúra bola poňatá ako core business, pretože priamo ovplyvňuje a súvisí so všetkými zamestnancami spoločnosti, a teda súvisí s hlavnou činnosťou BVS a.s. spoločnosti ako takej, od každodennej prevádzky až po dlhodobú stratégiu. Môže zvýšiť motiváciu zamestnancov, ich spokojnosť s prácou čo vedie k nižšej fluktuácii a vyššej produktivite práce. Týka sa súboru hodnôt, presvedčení a správania, ktoré formujú pracovné prostredie v organizácii, ide napríklad o etiku, integritu, orientáciu na zákazníka a tímovú prácu. Zavedením jasných hodnôt a noriem sa buduje lojalita a dôvera medzi zamestnancami a prispieva to ku konzistentným rozhodnutiam. (...) Firemná kultúra orientovaná na výkon a tímovú spoluprácu je dôležitá pre motiváciu zamestnancov, dosahovanie lepších výsledkov, efektívnejšieho spracovania projektov a zlepšenie inovácií. Naša spoločnosť môže byť atraktívnejšia pre talentovaných odborníkov a vysokokvalifikovaných kandidátov, vytvára nám konkurenčnú výhodu a lepšie vzťahy so zákazníkmi. Firemná kultúra ovplyvňuje ako je naša spoločnosť vnímaná zvonka, ako ju vnímajú naši zákazníci, partneri a verejnosť, môže posilniť značku spoločnosti. Spoločnosti so silnou firemnou kultúrou bývajú odolnejšie, prispôsobivejšie a efektívnejšie pri zvládaní zmien.“

Vzhľadom na špecifické postavenie BVS v zmysle ZVO sa kontrolnej skupine za účelom vykonania komparácie zadávaných zákaziek nepodarilo dohľadať zmluvy, ktoré by boli výsledkom obstarávania alebo verejného obstarávania subjektu pôsobiaceho v oblasti vodárenstva podľa uvedeného zákona. Kontrolná skupina však v rámci vlastnej analytickej činnosti za účelom preverenia princípu hospodárnosti našla zmluvu, ktorá bola uzatvorená na dodanie obdobného predmetu plnenia ako v posudzovanom prípade, a ktorej sa kontrolná skupina venuje nižšie v texte tejto Správy.

Vo vzťahu k vyššie uvedenému kontrolná skupina konštatuje, že nezískala dostatočné uistenie o správnosti zatriedenia kontrolovaného subjektu pri tejto zákazke, súčasne však uvádza, že ústredným orgánom štátnej správy pre verejné obstarávanie, ktorý vykonáva dohľad nad verejným obstarávaním je Úrad pre verejné obstarávanie, ktorý jediný má oprávnenie v tejto veci zaujať záväzné stanovisko.

1.3.2 Predpokladaná hodnota zákazky

Správnosť zatriedenia ako verejného obstarávateľa resp. obstarávateľa je kľúčová pre určenie finančných limitov PHZ v zmysle § 5 ZVO a určenie následného postupu obstarávania.

Podľa schvaľovacieho listu (*pozn. elektronický dokument vytvorený v rámci informačného systému BVS, slúžiaci na vytvorenie špecifikácie predmetu obstarávania, ktorý predstavuje formálnu požiadavku na začatie obstarávania*), nachádzajúceho sa v spise, bola PHZ stanovená vo výške 230 000,00 Eur bez DPH, z toho pre 1. časť zákazky 150 000,00 Eur bez DPH a pre 2. časť zákazky 80 000,00 Eur bez DPH s použitím prieskumu trhu. Podľa § 6 ods. 4 ZVO ak je služba rozdelená na niekoľko častí v rámci zadávania jednej zákazky, z ktorých každá bude predmetom samostatnej zmluvy, predpokladaná hodnota zákazky sa určí ako súčet predpokladaných hodnôt všetkých častí zákazky.

V obsahu spisu sa nachádzali pri schvaľovaní liste dve cenové ponuky, jedna od spoločnosti MenkynaPartners Management Consulting, s.r.o., IČO 36668761 (ďalej len „MenkynaPartners Management Consulting, s.r.o.“) na 1. časť zákazky vo výške 149 690,00 Eur bez DPH nedatovaná a druhá cenová kalkulácia od spoločnosti Generations, s.r.o. na 2. časť zákazky vo výške 111 364,00 Eur bez DPH s dátumom 06.06.2024. Vzhľadom na to, že absentuje uvedenie dátumu cenovej ponuky k 1. časti zákazky, nebolo možné s určitosťou uviesť, kedy táto ponuka bola/mala byť uskutočnená.

Na dožiadanie kontrolnej skupiny na predloženie dokladov preukazujúcich určenie výšky PHZ u tejto zákazky kontrolovaný subjekt odpovedal, že dokladmi respektíve výpočtom PHZ od žiadateľa (t.j. organizačný útvar BVS, ktorý požaduje obstaráť predmet zákazky) nedisponuje a PHZ bola určená na základe cenových ponúk a odhadu.

Nakoľko kontrolná skupina nezískala dostatočné uistenie o správnosti zatriedenia kontrolovaného subjektu pri tejto zákazke, sústredila sa ďalej na predpisy, ktoré sa vzťahujú rovnako na obstarávateľa ako aj verejného obstarávateľa.

Podľa § 10 ods. 2 ZVO upravujúceho základné povinnosti verejného obstarávateľa a obstarávateľa, verejný obstarávateľ a obstarávateľ majú povinnosť dodržať princípy rovnakého zaobchádzania, nediskriminácie hospodárskych subjektov, transparentnosti, proporcionality a princípu hospodárnosti a efektívnosti.

Podľa Metodiky zadávania zákaziek:

*„Princíp transparentnosti má teda zabezpečiť **predvídateľnosť** konania verejného obstarávateľa a obstarávateľa (zo strany záujemcov alebo uchádzačov) a zároveň **preskúmateľnosť**, t. j. kontrolu nestrannosti každého úkonu verejného obstarávateľa a obstarávateľa vykonaného v súvislosti so zadávaním zákazky (zo strany kontrolných orgánov).“*

Podľa publikácie Zákon o verejnom obstarávaní, Komentár, autorov JUDr. Ján Azud, JUDr. Lucia Plaváková, PhD., Mgr. Peter Bartoš, Nakladateľství C. H. Beck, s. r. o., organizačná zložka, 2019, str. 372:

*„V neposlednom rade sa princíp transparentnosti zhmotňuje v požiadavke, aby všetky úkony verejného obstarávateľa a obstarávateľa boli náležite **zdokumentované** a mohli byť tak následne **preskúmateľné v rámci revízných postupov**.“*

Absencia dokladov preukazujúcich spôsob určenia výšky PHZ je porušením princípu transparentnosti podľa § 10 ods. 2 ZVO, nakoľko nie je možné verifikovať, akým spôsobom bola určená výška PHZ pri tejto zákazke.

Kontrolné zistenie:

- Nedostatočné uplatňovanie princípu transparentnosti podľa § 10 ods. 2 ZVO a interných predpisov BVS spočívajúce v nesprávnej a neúplnej administrácii postupu a podkladov preukazujúcich spôsob určenia výšky PHZ.

Zoznam podkladov preukazujúcich zistené nedostatky:

- Spis zákazky „Projekt zmeny firemnej kultúry“
- Schvaľovací list č. 240201
- Odpoveď na dožiadanie č. 4 e-mailom zo dňa 05.09.2025

Odporúčanie:

- Dodržiavať zákonný princíp transparentnosti s premietnutím predmetného princípu do interných predpisov BVS.

1.3.3 Spôsob a priebeh obstarávania

V súvislosti s vyššie uvedeným zaradením pod CPV kód bol finančný limit nadlimitných zákaziek pre daný typ služby v čase obstarávania pre verejného obstarávateľa 221 000,00 Eur bez DPH a viac a pre obstarávateľa 443 000,00 Eur bez DPH a viac.

Pokiaľ sa kontrolovaný subjekt pri tejto zákazke zatriedil ako obstarávateľ, tak podľa výšky PHZ zákazka nebola nadlimitná a obstarávateľ nie je povinný obstarávať postupmi podľa ZVO a riadi sa Smernicou o obstarávaní BVS.

V prípade, ak sa kontrolovaný subjekt zatriedil nesprávne a mal sa zatriediť ako verejný obstarávateľ, tak podľa výšky PHZ bola zákazka nadlimitná a bol povinný postupovať postupmi podľa ZVO.

Podľa vyjadrenia kontrolovaného subjektu a aj podľa predloženého spisu **sa pri tejto zákazke BVS zatriedila ako obstarávateľ** a zákazku obstarávala podľa Smernice o obstarávaní BVS ako tzv. neverejné obstarávanie postupom označeným ako rokovacie konanie. Rokovacie konanie sa priebehom najviac približuje rokovaciemu konaniu so zverejnením podľa § 70 až 73 ZVO, avšak na rozdiel od neho, nie je verejné a nevyhlasuje sa pre neobmedzený počet uchádzačov. Kontrolovaný subjekt počas obstarávania s uchádzačmi komunikoval e-mailom, osobne a na záver počas elektronickej aukcie prostredníctvom elektronického nástroja eZakazky.

Schvaľovací list obsahoval návrh potenciálnych dodávateľov, ktorí boli aj oslovení na rokovanie. Pre 1. časť zákazky Firemná kultúra to boli spoločnosti DEVELOR Slovakia s.r.o., MenkynaPartners Management Consulting, s.r.o. a Forvis Mazars Slovensko s.r.o., IČO 35793813 (ďalej len „Forvis Mazars Slovensko s.r.o.“) a pre 2. časť zákazky Employer branding to boli spoločnosti 2muse, s.r.o., IČO 44656220 (ďalej len „2muse, s.r.o.“), PRime time, s.r.o., IČO 35905662 (ďalej len „PRime time, s.r.o.“) a Generations, s.r.o.

Predmet zákazky na základe schvaľovacieho listu je:

„Projekt novej firemnej kultúry rozdelený na dve časti: 1. časť obsahová (prípravná fáza – obsah programu, návrh implementácie, analýza súčasného stavu firemnej kultúry, následná implementácia: podporné workshopy, team meetingy, team coaching, individuálny coaching pre hlavných nositeľov kultúry, poradenstvo - sprostredkovanie novej firemnej kultúry do celej firmy, aktívna spolupráca s dodávateľom druhej časti projektu – employer branding. – Celková odhadovaná cena I. časti: 150.000,-€ 2. časť Employer branding (Analytická fáza – interviews/workshopy, zhodnotenie aktuálnej situácie, analýza konkurenčného prostredia, interný, externý prieskum), pozicionovanie značky. – Celková odhadovaná cena II. časti: 80.000,-€.“

a ktorej,

„Cieľom projektu je zvýšenie angažovanosti a „ownershipu“ zamestnancov, ich zmena myslenia a nastavenie prozákazníckej orientácie – ako voči externým zákazníkom, tak voči interným - teda kolegom. (...) Druhý dôležitým cieľom je silnejšie a užšie kultúrne prepojenia na zamestnancov. Na úrovni ostatných zamestnancov previazanosť vlastnej agendy na ostatné organizačné celky a posilnenie hrdosti na svoju profesiu a zamestnávateľa. Tretím hlavným cieľom je zvýšenie atraktivity BVS ako zamestnávateľa smerom navonok (prilákavanie nových talentov). Cieľom druhej časti projektu je posilnenie employer brandingu.“

Po oznámení potenciálnym dodávateľom, že sa pripravuje obstarávanie zákazky s vyššie uvedeným predmetom a výzve na potvrdenie záujmu o účasť v rokovacom konaní, zaslala BVS e-mailom všetkým potenciálnym dodávateľom Výzvu na rokovanie k zákazke s názvom „Projekt zmeny firemnej kultúry“. V tejto výzve je opísaný predmet zákazky, ďalej je v nej uvedené, že uchádzač môže predložiť svoj návrh pre ktorúkoľvek časť alebo pre obe časti predmetu obstarávania, pričom predmetom rokovania je rokovanie o podmienkach poskytovania predmetu zákazky, technických, administratívnych a finančných podmienkach. Samotné výberové konanie sa uskutoční v dvoch etapách, a to v prezentácii očakávaní a vo výbere dodávateľa.

Rokovaní sa napokon zúčastnili len štyria zo šiestich potenciálnych dodávateľov, z toho jeden online. Pre 1. časť zákazky Firemná kultúra sa zúčastnili všetci traja navrhovaní uchádzači a pre 2. časť zákazky Employer branding sa z troch navrhovaných uchádzačov zúčastnil len jeden (Generations, s.r.o.), ostávajúci dvaja oznámili neúčasť.

Pre 1. časť zákazky predložila spoločnosť MenkynaPartners Management Consulting, s.r.o. ponuku vo výške 181 005,00 Eur bez DPH a spoločnosť DEVELOP Slovakia s.r.o. ponuku vo výške 180 040,00 Eur bez DPH (pozn. PHZ bola 150 000,00 Eur bez DPH). Pre 2. časť zákazky predložila spoločnosť Generations, s.r.o. ponuku vo výške 80 498,00 Eur bez DPH (pozn. PHZ bola 80 000,00 Eur bez DPH). Každá z predložených cenových ponúk na 1. časť zákazky, hoci majú rovnakú štruktúru, pozostáva z iného rozsahu a druhu služieb, nakoľko odráža know-how daného uchádzača.

Po predložení cenových ponúk vyzvala BVS uchádzačov e-mailom na poskytnutie zľavy, na ktorú spoločnosť Generations, s.r.o. odpovedala, že nevie znížiť cenu pokiaľ sa nezmení rozsah zadania. Spoločnosť DEVELOP Slovakia s.r.o. poskytla zľavu vo výške 9 600,00 Eur a zaslala novú cenovú ponuku vo výške 170 440,00 Eur bez DPH. Spoločnosť MenkynaPartners Management Consulting, s.r.o. poskytla zľavu vo výške 8 063,00 Eur a jej nová cenová ponuka bola vo výške 172 942,00 Eur bez DPH.

Kontrolovaný subjekt sa **po poskytnutí zľavy rozhodol uskutočniť elektronickú aukciu**, nakoľko súčet najnižších ponúkaných cien bol 250 938,00 Eur bez DPH, čo bola suma vyššia ako PHZ zákazky (230 000,00 Eur bez DPH). Výsledkom elektronickej aukcie, ktorá sa uskutočnila prostredníctvom elektronickeho nástroja eZakazky, bolo **ďalšie výrazné zníženie ceny** pre 1. časť zákazky.

Víťazom 1. časti zákazky Firemná kultúra sa stala spoločnosť DEVELOP Slovakia s.r.o., ktorá v elektronickej aukcii znížila svoju už zníženú ponuku o 25 440,00 Eur na 145 000,00 Eur bez DPH.

Víťazom 2. časti zákazky Employer branding sa stala spoločnosť Generations, s.r.o. s pôvodnou ponukou vo výške 80 498,00 Eur bez DPH, nakoľko v elektronickej aukcii nemala súpera. Konečná cena za obe časti

zákazky predstavuje 225 498,00 Eur bez DPH, čo predstavuje úsporu oproti PHZ vo výške 4 502,00 Eur bez DPH.

Kontrolná skupina oceňuje kroky kontrolovaného subjektu smerujúce k dosiahnutiu čo najnižšej ceny, či už výzvu na poskytnutie zľavy alebo elektronickú aukciu, vďaka ktorým sa BVS podarilo pre 1. časť zákazky Firemná kultúra dosiahnuť zníženie ceny u úspešného uchádzača z pôvodných 180 040,00 Eur bez DPH na 145 000,00 Eur bez DPH, čo predstavuje zníženie o 35 040,00 Eur a súčasne zníženie ceny oproti PHZ o 5 000,00 Eur bez DPH.

Za účelom posúdenia hospodárnosti vyššie uvedených zmlúv sa kontrolná skupina snažila dohľadať z verejne dostupných zdrojov iné porovnateľné zmluvy s rovnakým alebo podobným predmetom plnenia za rovnaké obdobie. Pre 1. časť zákazky Firemná kultúra sa nepodarilo dohľadať porovnateľnú zmluvu. Pre 2. časť zákazky Employer branding sa podarilo dohľadať len jednu obdobnú zmluvu, a to Zmluvu o spolupráci č. 14360/2024/5400/032, uzatvorenú dňa 30.01.2025 medzi Železnicami Slovenskej republiky, IČO 31364501 (ďalej len „ŽSR“) a spoločnosťou Generations, s.r.o., úspešnou v 2. časti kontrolovanej zákazky, ktorá bola výsledkom obstarávania zákazky s názvom „Employer branding – Budovanie hrdosti na značku ŽSR v Slovenskej republike“.

Predmetom tejto zmluvy bolo vypracovanie strategického marketingového a podnikateľského plánu, za účelom budovania hrdosti a posilnenia značky ŽSR ako zamestnávateľa v Slovenskej republike, na základe ním zozbieraných a vyhodnotených dát, a to v záujme udržať si vysoko výkonných a kvalifikovaných zamestnancov a zároveň prilákať nové kvalitné talenty. Rozsah služieb na základe tejto zmluvy je čiastočne porovnateľný so Zmluvou č. ZOD/1144/2024/BVS, ktorej rozsah plnenia je širší, napríklad o Analýzu konkurenčného zamestnávateľského prostredia a Externý prieskum.

1.3.4 Plnenie zo zmlúv

Pri posudzovaní **účelnosti** kontrolovaných zmlúv sa kontrolná skupina zamerala na **výsledok, ktorý má byť dosiahnutý** plnením z uzatvorených zmlúv o dielo.

Podľa Projektu zmeny firemnej kultúry úspešného uchádzača 1. časti zákazky je firemná kultúra súbor zdieľaných hodnôt, presvedčení a noriem v organizácii. Ovplyvňuje správanie zamestnancov a ich prístup k práci. Zahŕňa napríklad spôsob spätnej väzby a komunikácie v náročných situáciách, organizáciu rozvoja a učenia sa, prístup k normám, postupom a pravidlám, rozhodovanie a spoluprácu, stretnutia a vyhodnocovanie, prácu so stratégiou.

Firemná kultúra ovplyvňuje celkový výkon a úspech organizácie, pomáha prilákať a udržať si talentovaných zamestnancov, ovplyvňuje uchádzačov vo vnímaní atraktívnosti zamestnávateľa, pomáha zlepšovať bezpečnosť v spoločnosti a stanovuje mantinely.

Predmetom 2. časti zákazky Employer branding je analýza a interpretácia stavu značky BVS ako zamestnávateľskej značky, následné nastavenie a implementácia employer branding stratégie. Cieľom je posilnenie brandu (značky) ako zamestnávateľa a zvýšenie atraktivity značky na trhu práce pre nových zamestnancov a talenty s ohľadom na existujúci stav, výsledky analýzy a stratégiu firemnej kultúry a s ohľadom na čiastkové ciele HR a marketingu spoločnosti. Pridruženým cieľom je posilnenie brandu BVS ako zamestnávateľa aj smerom do vnútra spoločnosti.

Vzhľadom na výsledky, ktoré majú zmluvy o dielo priniesť a prebiehajúce plnenie diela (*doba plnenia je určená lehotou 30 mesiacov od účinnosti zmlúv*), **nie je možné v súčasnosti posúdiť účelnosť** vyššie uvedených uzatvorených zmlúv o dielo.

1.4 Hospodárnosť, účelnosť a spôsob obstarávania Motorového vozidla kat. M1, MPV 4x4 (zmluva č. KP/1128/2024/BVS)

Zmluva č. KP/1128/2024/BVS zo dňa 17.12.2024, zverejnená 18.12.2024 so spoločnosťou MB Panónska, s. r. o. bola výsledkom obstarávania zákazky s názvom „Nákup motorového vozidla kat. M1, MPV 4x4“.

1.4.1 Zatriedenie BVS pri obstarávaní zákazky „Nákup motorového vozidla kat. M1, MPV 4x4“

Predmetné obstarávanie predmetu zákazky kontrolovaný subjekt zaradil pod „core business“, čiže tovar, ktorý priamo súvisí s činnosťou v odvetví vôd podľa § 9 ods. 4 a 5 ZVO v postavení obstarávateľa.

Súčasťou spisu je oproti minulosti listina s označením „Schvaľovanie Výzvy na predloženie cenovej ponuky“ z 11.11.2024, z ktorej vyplýva, že sa BVS pri tejto zákazke zaoberala otázkou zatriedenia predmetu zákazky z hľadiska core / non-core business.

1.4.2 Predpokladaná hodnota zákazky

PHZ bola podľa schvaľovacieho listu stanovená vo výške 79 000,00 Eur bez DPH, určená prieskumom trhu s absenciou dokladov o určení jej výšky.

Kontrolovaný subjekt sa v súvislosti s vyššie uvedeným vyjadril nasledovne:

„Prieskum trhu bol vykonaný žiadateľom predmetu zákazky, odborom správy majetku v októbri 2024. Predpokladaná hodnota zákazky bola stanovená na základe internetového prieskumu na internetových stránkach predajcov automobilov, ktorí ponúkajú porovnateľné modely ako napr. www.mercedes-benz.sk, www.vw.sk, www.ford.sk, ďalej na stránke www.autovia.sk, www.autobazar.eu, autobazárové stránky, ktoré ponúkajú jazdené (predvážacie), nové vozidlá aj od predajcov automobilov. Žiadateľ zohľadnil aktuálne trhové ceny v danom období a dostupné modely i technické špecifikácie. Pri stanovení PHZ bral do úvahy technické požiadavky na vozidlo, ako napr. pohon 4x4, kapacita motora, bezpečnostné prvky, vybavenie a ďalšie relevantné parametre. Trhové ceny sa v tom čase pohybovali v rozpätí od 55 tis. EUR bez DPH po 100 tis. EUR bez DPH.“

Podľa Smernice o obstarávaní BVS, časti II. bodu 1.1.9 za určenie PHZ a preukázanie podkladov jej výpočtu zodpovedá žiadateľ, v tomto prípade odbor správy majetku BVS. Spôsob stanovenia PHZ zo strany žiadateľa je bližšie špecifikovaný Metodickým usmernením k stanovovaniu PHZ. Podľa časti III. bodu 2. Metodického usmernenia k stanovovaniu PHZ pri určovaní PHZ je žiadateľ oprávnený vychádzať

- a) z informácií o cenách predmetu zákazky z predchádzajúcich plnení, napr. zo zmlúv/objednávok/zákaziek, ktoré má BVS uzatvorené na rovnaký alebo podobný predmet zákazky a/alebo,
- b) z informácií o cenách, za ktoré sa obvykle predáva rovnaký alebo porovnateľný predmet zákazky, verejne dostupných na internete,
- c) z prieskumu trhu zo zverejnených zmlúv iných subjektov.

Podľa Metodického usmernenia k stanovovaniu PHZ časti V. bodu 1. v prípade určenia PHZ formou prieskumu trhu je povinnosťou žiadateľa, resp. nákupcu zabezpečiť aspoň tri relevantné cenové ponuky a/alebo informácie o cenách, získaných zo zverejnených zmlúv či údajov verejne dostupných na internete. PHZ sa určí ako priemer získaných cenových ponúk a/alebo informácií o cenách získaných zo zverejnených zmlúv.

Podľa Smernice o obstarávaní BVS časti II. bodu 1.2.3.6 „*Archivácia*“, sa dokumentácia uchováva 10 rokov od zaslania oznámenia o vyhodnotení obstarávania, resp. zaslania oznámenia o zrušení obstarávania. Dokumentácia pozostáva z jednotlivých písomností, ktoré boli vyhotovené v rámci procesných postupov, vedúcich k uzavretiu zmluvy. Súčasťou dokumentácie je okrem iných aj **záznam o spôsobe vykonaného prieskumu trhu** a iné dokumenty, preukazujúce opodstatnenosť a správnosť vykonaných úkonov. Kontrolná skupina poznamenáva, že rovnaké znenie má aj aktualizovaná Smernica o obstarávaní BVS účinná od 27.05.2025.

S poukazom na § 10 ods. 2 ZVO je BVS povinná dodržiavať princíp rovnakého zaobchádzania, princíp nediskriminácie hospodárskych subjektov, princíp transparentnosti, princíp proporcionality a princíp hospodárnosti a efektívnosti.

Kontrolné zistenie:

- Nedostatočné uplatňovanie princípu transparentnosti podľa § 10 ods. 2 ZVO a interných predpisov BVS spočívajúce v nesprávnej a neúplnej administrácii postupu a podkladov preukazujúcich spôsob určenia výšky PHZ.

Zoznam podkladov preukazujúcich zistené nedostatky:

- Spis zákazky „Nákup motorového vozidla kat. M1, MPV 4x4“
- Odpoveď na dožiadanie č. 3 e-mailom zo dňa 09.07.2025 a 23.07.2025

Odporúčanie:

Dodržiavať zákonný princíp transparentnosti s premietnutím predmetného princípu do interných predpisov BVS.

1.4.3 Spôsob a priebeh obstarávania

Vzhľadom na zatriedenie BVS ako obstarávateľa, výšku PHZ a skutočnosť, že limit pre nadlimitné zákazky platný v čase obstarávania tejto zákazky na dodanie tovaru bol 443 000,00 Eur a viac, nepatrí táto zákazka medzi nadlimitné zákazky, ktoré je obstarávateľ povinný obstarávať postupmi podľa ZVO. Kontrolovaný subjekt obstarával zákazku podľa svojho interného predpisu, a to Smernice o obstarávaní BVS ako tzv. neverejné obstarávanie cez elektronický nástroj eZakazky, prostredníctvom ktorého prebiehala všetka komunikácia medzi obstarávateľom a uchádzačmi.

Podľa bodu 1.1.1 Smernice o obstarávaní BVS:

„Neverejným obstarávaním rozumie postup obstarávania upravený touto smernicou a predpismi občianskeho a obchodného práva. Niektorým z postupov neverejného obstarávania sa postupuje vtedy, ak nie sú splnené podmienky na aplikáciu ZVO. Neverejné obstarávanie sa realizuje v súlade so zásadami a princípmi hospodárskej súťaže a poctivého obchodného styku. Spoločnosť je z titulu statusu obstarávateľa aj v neverejných obstarávaniach povinná dodržiavať základné princípy podľa § 10 ods. 2 ZVO (rovnaké zaobchádzanie, nediskriminácia, transparentnosť, proporционаlita, hospodárnosť a efektívnosť).“

1.4.3.1 Účel obstarania vozidla, parametre vozidla a potenciálni dodávatelia

Zákazka „Nákup motorového vozidla kat. M1, MPV 4x4“ je v schvaľovacom liste zdôvodnená nasledovne:

„Vozidlo je potrebné pre interné účely spoločnosti vo väčšom rozsahu, ak napr. prevoz zamestnancov spoločnosti na adaptačný proces, hromadné služobné cesty na území SR ako aj EÚ. Potreba zakúpenia vozidla

vyplývala z využiteľnosti vozidla z pravidelných /každomesačných POBJ.“ (pozn. POBJ = požiadavka na objednávku).

Na dožiadanie kontrolnej skupiny na aký účel bolo obstarané vozidlo kontrolovaný subjekt odpovedal nasledovne:

„Spoločnosť zakúpila viac-miestne MPV vozidlo za účelom zabezpečenia operatívnej a efektívnej prepravy zamestnancov v rámci výkonu pracovných povinností. Vozidlo bolo využívané predovšetkým na služobné cesty, skupinové pracovné výjazdy, adaptačné dni pre nových zamestnancov, odborné školenia, porady mimo sídla spoločnosti, ako aj pri realizácii činností priamo v teréne.“

Ku schvaľovaciemu listu, nachádzajúcemu sa v spise, je pripojená špecifikácia vozidla, ktorá tvorí aj prílohu č. 1 Výzvy na predloženie cenovej ponuky.

Na otázku kontrolnej skupiny ktorí výrobcovia a modely automobilov v čase obstarávania spĺňali požadované parametre, obdržala kontrolná skupina nasledujúcu odpoveď:

„Podľa informácií od žiadateľa spĺňali technické parametre vozidlá: Mercedes V class, Mercedes Vito, VW Caravelle, VW Multivan, Ford Transit, Peugeot Traveller, Hyundai Staria, Opel Vivaro Van.“

V schvaľovacom liste k tejto zákazke je uvedený návrh potenciálnych dodávateľov, a to tri spoločnosti.

- SZILCAR PARTNERS s.r.o., IČO 47 221 925 (ďalej len „SZILCAR PARTNERS s.r.o.“), ktorá je podľa verejne dostupných informácií predajcom značky Ford.
- MB Panónska, s. r. o., IČO 52 567 869 (ďalej len „MB Panónska, s. r. o.“), predajca značky Mercedes-Benz.
- Porsche Inter Auto Slovakia, spol. s r.o., IČO 31 319 459 (ďalej len „Porsche Inter Auto Slovakia, spol. s r.o.“), ktorá je predajcom značky Volkswagen.

Títo dodávatelia boli následne oslovení Výzvou na predloženie cenovej ponuky prostredníctvom elektronického nástroja eZakazky.

Na otázku, kto navrhol potenciálnych dodávateľov, akým spôsobom a na základe akých kritérií, kontrolovaný subjekt odpovedal:

„Potenciálnych dodávateľov motorového vozidla uvedenom v Schvaľovacom liste zákazky „Nákup motorového vozidla kat. M1, MPV 4x4“ navrhol žiadateľ podľa internetového prieskumu. Potenciálnych dodávateľov navrhuje žiadateľ a zároveň ich prehodnocuje a dopĺňa krížovo oddelenie obstarávania.“

Podľa Smernice o obstarávaní BVS, časti II. bodu 1.2.3.3 „Proces obstarávania“:

„B. Prieskum trhu - vyhľadanie možných dodávateľov

Nákupca identifikuje potenciálnych dodávateľov pre daný predmet zákazky z verejne dostupných informácií o potenciálnych dodávateľoch, resp. z internej databázy dodávateľov (a súvisiacom hodnotení dodávateľov), prípadne zo zoznamu dodávateľov, navrhnutých interným žiadateľom v požiadavke na obstaranie (schvaľovací list/žiadanka), pričom týmto zoznamom nie je viazaný. Môže ich zároveň požiadať o vyjadrenie indikatívneho záujmu o spoluprácu.“

Smernica o obstarávaní BVS v pôvodnom ako aj v znení účinnom od 27.05.2025, neupravuje počet, resp. minimálny počet potenciálnych dodávateľov, ktorí budú vyzvaní na predloženie cenovej ponuky pri neverejnom obstarávaní bežne dostupných tovarov, služieb a stavebných prác. Ako bude uvedené nižšie, pri tejto zákazke z troch oslovených potenciálnych dodávateľov predložil cenovú ponuku len jeden a jeho ponuka bola po poskytnutí zľavy obstarávateľom prijatá.

Kontrolná skupina v záujme získania viac ako jednej cenovej ponuky odporúča interným predpisom, napr. v Smernici o obstarávaní BVS, upraviť minimálny počet oslovovaných potenciálnych dodávateľov pri neverejnom obstarávaní bežne dostupných tovarov, služieb a stavebných prác. Súčasne odporúča **zvážiť opätovné zavedenie** možnosti požiadať potenciálnych dodávateľov **o vyjadrenie indikatívneho záujmu o spoluprácu** do Smernice o obstarávaní BVS účinnej od 27.05.2025 s cieľom predídania situácie, že z oslovených potenciálnych dodávateľov predloží ponuku len jeden alebo žiadny.

Odporúčania:

- Upraviť interným predpisom minimálny počet oslovovaných potenciálnych dodávateľov pri neverejnom obstarávaní bežne dostupných tovarov, služieb a stavebných prác.
- Zvážiť opätovné zavedenie možnosti požiadať potenciálnych dodávateľov o vyjadrenie indikatívneho záujmu o spoluprácu pri neverejnom obstarávaní do Smernice o obstarávaní BVS.

1.4.3.2 Priebeh obstarávania

Obstarávanie zákazky „*Nákup motorového vozidla kat. M1, MPV 4x4*“ sa realizovalo dvakrát, po prvom zrušenom obstarávaní bolo úspešné až druhé obstarávanie. Obidve obstarávania boli vykonané na základe Výzvy na predloženie cenovej ponuky. Výzva na predloženie cenovej ponuky, zaslaná potenciálnym dodávateľom, obsahovala okrem iného podmienky účasti uchádzača, lehotu a spôsob predkladania ponúk, zoznam dokladov, ktoré mal uchádzač predložiť vo svojej ponuke, spôsob hodnotenia ponúk a kritérium na vyhodnotenie ponúk, ktorým bola najnižšia cena za celý predmet zákazky v EUR bez DPH.

Prílohou Výzvy na predloženie cenovej ponuky boli:

1. Špecifikácia predmetu zákazky,
2. Návrh kúpnej zmluvy,
3. Návrh uchádzača na plnenie kritérií,
4. Rekapitulácia celkových nákladov,
5. Čestné vyhlásenie o súhlase s výzvou,
6. Čestné vyhlásenie uchádzača/Súhlas so spracúvaním osobných údajov,
7. Čestné vyhlásenie k osobnému postaveniu uchádzača a
8. Krycí list ponuky.

Vo Výzve na predloženie cenovej ponuky spolu s jej prílohami sa nachádzali nejednotné a nejednoznačné pojmy a termíny, ktoré umožňovali uplatnenie rozdielnych výkladov.

Odporúčanie:

- Dbať na jednotnosť a jednoznačnosť pojmov a termínov vo Výzve na predloženie cenovej ponuky a jej prílohách pri verejnom obstarávaní.

Prvé obstarávanie zákazky sa uskutočnilo na základe Výzvy na predloženie cenovej ponuky zo dňa 11.11.2024, ktorá bola trom potenciálnym dodávateľom uvedeným v časti 4.3.1. zaslaná prostredníctvom elektronického nástroja eZakazky dňa 13.11.2024. Toto obstarávanie bolo zo strany BVS zrušené dňa 05.12.2024 z dôvodu, že v lehote na predkladanie ponúk nebola doručená žiadna cenová ponuka a po predĺžení tejto lehoty do 04.12.2025 do 10,00 h predložila ponuku len spoločnosť MB Panónska, s. r. o., ktorá však nespĺnila požiadavky na predmet zákazky, nakoľko ponúknuté vozidlo malo najazdených viac kilometrov, ako požadoval obstarávateľ (pozn. max. 15 000 km). Jediná ponuka uchádzača bola BVS doručená prostredníctvom elektronického nástroja eZakazky dňa 04.12.2024 o 09,26 h s naskenovanými povinnými prílohami, ktoré boli datované k 03.12.2024. Príloha č. 2 Návrh zmluvy nebola datovaná a príloha Nezáväzná ponuka vozidla bola z 04.12.2024.

V deň zrušenia prvého obstarávania (05.12.2024) vyhlásila BVS druhé obstarávanie pri zmene jediného parametra v Prílohe č. 1 Špecifikácie predmetu zákazky, a to maximálneho počtu najazdených kilometrov z 15 000 km na 35 000 km.

Pri opakovanom obstarávaní vozidla bola potenciálnym dodávateľom zaslaná Výzva na predloženie cenovej ponuky prostredníctvom elektronického nástroja eZakazky dňa 05.12.2024 s predĺženou lehotou na predkladanie ponúk do 11.12.2024 do 10,00 h.

Dňa 10.12.2024 o 15,26 h bol BVS prostredníctvom elektronického nástroja eZakazky doručený list od uchádzača Porsche Inter Auto Slovakia, spol. s r.o., označený ako Informácia k ponuke, datovaný 03.12.2024, ktorý však nie je cenovou ponukou. Jediná cenová ponuka uchádzača MB Panónska, s. r. o. bola doručená 11.12.2024 o 09,56 h prostredníctvom elektronického nástroja eZakazky. V tejto ponuke ponúkol uchádzač to isté motorové vozidlo ako pri zrušenom obstarávaní, za rovnakú cenu 79 316,05 Eur a **použil už raz podpísané a pri prvom obstarávaní použité prílohy** datované 03.12.2024, konkrétne prílohu č. 3 Návrh uchádzača na plnenie kritérií a prílohu č. 8 Krycí list ponuky.

V Zápisnici z komisionálneho otvárania a vyhodnocovania ponúk z 11.12.2024 sa komisia rozhodla, že vzhľadom k tomu, že bola predložená len jedna ponuka, vyžiada od uchádzača prehodnotenie cenovej ponuky a poskytnutie zľavy v lehote do 13.12.2024. Spoločnosť MB Panónska, s. r. o. mailom dňa 13.12.2024 zaslala BVS upravenú cenovú ponuku so zníženou cenou na 78 500,00 Eur bez DPH. Zákazka bola vyhodnotená a výsledok obstarávania bol schválený dňa 13.12.2024 s tým, že uchádzač predložil aktualizovanú cenovú ponuku nižšiu o 816,05 Eur s celkovou cenou 78 500,00 Eur bez DPH, čo je cena o 500,00 Eur nižšia oproti PHZ.

Nakoľko kritériom na hodnotenie ponúk pri tejto zákazke bola najnižšia cena bez DPH, pri predložení len jednej cenovej ponuky sa jej prijatie môže javiť ako nedostatočne súladné s uplatnením princípu hospodárnosti a efektívnosti. Z tohto dôvodu kontrolná skupina odporúča kontrolovanému subjektu, zvážiť opätovné zavedenie možnosti požiadať potenciálnych dodávateľov o vyjadrenie indikatívneho záujmu o spoluprácu pri verejnom obstarávaní do Smernice o obstarávaní BVS.

Odporúčanie:

- Dôsledne uplatňovať pravidlá a podmienky stanovené vo Výzve na predloženie cenovej ponuky pri verejnom obstarávaní.

1.4.4 Spätný odpredaj motorového vozidla

Kontrolovaný subjekt e-mailom zo dňa 08.04.2025 požiadal spoločnosť MB Panónska, s. r. o. o spätné odkúpenie vozidla, dodávateľ so spätným odkúpením vozidla súhlasil a navrhol ho odkúpiť za rovnakú cenu, za akú ho kontrolovaný subjekt kúpil, tzn. 94 200,00 Eur vrátane DPH.

Následne Predstavenstvo BVS schválilo predmetný právny úkon na zasadnutí dňa 16.04.2025. V dôvodovej správe k materiálu na rokovanie predstavenstva BVS sa uvádza:

„Predávajúci MB Panónska s.r.o. na základe žiadosti o spätné odkúpenie vozidla zo dňa 8.4.2025 vyhovel BVS a.s. o spätné odkúpenie vozidla za cenu 76 585,- EUR bez DPH (94 200,-EUR s DPH). Rozdiel v predajnej cene a nákupnej cene je iba 1915,-EUR bez DPH za 3 mesiace užívania, čo činí náklad 638,-EUR bez DPH mesačne. V prípade zapožičania alebo krátkodobého lízingu obdobného vozidla na 3 mesiace, by tento náklad činil podstatne viac.“

Dňa 23.04.2025 bola uzatvorená so spoločnosťou MB Panónska, s. r. o. Kúpna zmluva pre nákup jazdených motorových vozidiel, č. zmluvy: GWP025035 (č. KP/329/2025/BVS), zverejnená dňa 24.04.2025. Motorové vozidlo bolo zo strany BVS užívané od 21.01.2025 do 23.04.2025 a za túto dobu najazdilo 11 194 kilometrov.

BVS obstarala vozidlo za cenu 78 500,00 Eur bez DPH, pričom DPH predstavovala 15 700,00 Eur, čiže kúpna cena vrátane DPH bola 94 200,00 Eur. Vozidlo dodávateľ odkúpil naspäť za cenu 76 585,37 Eur bez DPH, čiže za cenu o 1 914,63 Eur bez DPH nižšiu. Nakoľko od 01.01.2025 došlo k zvýšeniu sadzby DPH z 20 % na 23 %, pri spätnom predaji DPH z kúpnej ceny predstavovala 17 614,64 Eur a kúpna cena vrátane DPH predstavovala 94 200,01 Eur.

Podľa vyjadrenia kontrolovaného subjektu rozdiel medzi cenou, za ktorú bolo motorové vozidlo kúpené a cenou, za ktorú bolo následne predané späť pôvodnému predávajúcemu, bol ovplyvnený zmenou sadzby DPH v medziobdobí. S návrhom na odkúpenie vozidla za rovnakú cenu sa BVS stotožnila, považovala ho za férový, najmä s ohľadom na to, že vozidlo bolo počas troch mesiacov riadne používané.

Vzhľadom na vyššie uvedené kontrolná skupina pozitívne hodnotí skutočnosť, že motorové vozidlo bolo formou odpredaja vrátené naspäť dodávateľovi za rovnakú cenu, uvedomujúc si, že dodávateľ nemal povinnosť predané vozidlo odkúpiť naspäť.

1.5 Kontrolné zistenie

Nedostatočné uplatňovanie princípu transparentnosti podľa § 10 ods. 2 ZVO a interných predpisov BVS spočívajúce v nesprávnej a neúplnej administrácii postupu a podkladov preukazujúcich spôsob určenia výšky PHZ.

1.6 Odporúčania

1. Dodržiavať zákonný princíp transparentnosti s premietnutím predmetného princípu do interných predpisov BVS.
2. Upraviť interným predpisom minimálny počet oslovovaných potenciálnych dodávateľov pri neverejnom obstarávaní bežne dostupných tovarov, služieb a stavebných prác.
3. Zvážiť opätovné zavedenie možnosti požiadať potenciálnych dodávateľov o vyjadrenie indikatívneho záujmu o spoluprácu pri neverejnom obstarávaní do Smernice o obstarávaní BVS.
4. Dbáť na jednotnosť a jednoznačnosť pojmov a termínov vo Výzve na predloženie cenovej ponuky a jej prílohách pri neverejnom obstarávaní.
5. Dôsledne uplatňovať pravidlá a podmienky stanovené vo Výzve na predloženie cenovej ponuky pri neverejnom obstarávaní.

1.7 Stanovisko k námietkam

Dňa 29.09.2025 bol kontrolovanému subjektu doručený Návrh správy č. 4/2025 na oboznámenie. Kontrolovaný subjekt dňa 07.10.2025 podal námietku voči kontrolnému zisteniu č. 1, námietky voči odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení nevzniesol.

Námietku k zisteniu č. 1 kontrolovaný subjekt odôvodnil nasledovne:

„Predpokladaná hodnota zákazky bola vykonávaná v čase začatia postupu zadávania zákazky, a to na rovnaký/obdobný predmet zákazky a nevyplýva z nej zámer podhodnotiť zákazku a vyhnúť sa prísnejšiemu postupu vo verejnom obstarávaní a teda rozhodnutia kontrolovaného subjektu je možné preskúmať a jeho postup je čitateľný a predvídateľný. Táto predpokladaná hodnota zákazky bola postupom pri neverejnom obstarávaní podľa Smernice o obstarávaní potvrdená a teda aj zvolený postup obstarávania. Kontrolovaný subjekt dodržal §6 a §10 ods.2 ZVO a interné predpisy BVS.“

Námietka k zisteniu č.1 bola kontrolnou skupinou vyhodnotená ako **neopodstatnená** s poukazom na nižšie uvedené:

- V spise zákazky „Projekt zmeny firemnej kultúry“ sa nachádzali pri schvaľovanom liste dve cenové ponuky, každá na jednu časť zákazky. Jedna cenová ponuka nebola datovaná. Na dožiadanie kontrolnej skupiny na predloženie dokladov preukazujúcich určenie výšky PHZ pri tejto zákazke kontrolovaný subjekt odpovedal dňa 05.09.2025, že dokladmi respektíve výpočtom PHZ od žiadateľa nedisponuje a že žiadateľ určil PHZ na základe cenových ponúk a odhadu.
- V spise zákazky „Nákup motorového vozidla kat. M1, MPV 4x4“ doklady o určení výšky PHZ absentovali. Po vyžiadaní si týchto dokladov kontrolovaný subjekt dňa 23.07.2025 uviedol, že žiadateľ stanovil PHZ internetovým prieskumom a že nedisponuje dokladmi, ktoré by preukazovali vykonanie tohto postupu. Ďalej uviedol, že zamestnankyňa z oddelenia obstarávania si preverila tieto ceny na internete, ale nemá k tomu doklady.

Nakoľko kontrolnej skupine neboli predložené doklady o určení výšky PHZ ani pri jednej zákazke, nebolo možné preveriť, či bol dodržaný interný predpis BVS, konkrétne časť V. bod 1. Metodického usmernenia k stanovovaniu PHZ. Nebolo možné overiť, či boli zabezpečené minimálne tri relevantné cenové ponuky, resp. informácie o cenách zo zverejnených zmlúv alebo údajov verejne dostupných na internete a či PHZ bola určená ako ich priemer.

Súčasne bola porušená Smernica o obstarávaní BVS, časť II. bod 1.2.3.6., podľa ktorej je súčasťou uchováanej dokumentácie záznam o spôsobe vykonaného prieskumu trhu.

Kontrolovaný subjekt nepredložil doklady preukazujúce určenie výšky PHZ ani pri jednej z kontrolovaných zákaziek, čím bolo znemožnené preskúmanie postupu určenia PHZ, čo poukazuje na nedostatočné uplatňovanie princípu transparentnosti podľa § 10 ods. 2 ZVO s poukazom na v časti 3.2 Správy citovanú Metodiku zadávania zákaziek a komentár k ZVO.

Kontrolovaný subjekt je povinný prijať opatrenia a predložiť mestskej kontrolórke písomný zoznam prijatých opatrení v lehote **do 30.11.2025**.

Správu o splnení prijatých opatrení predloží kontrolovaný subjekt mestskej kontrolórke v termíne **do 31.03.2026**.

2 Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky – kontrola dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov, interných predpisov, spôsobu a podmienok vyhlásenia, vyhodnotenia a realizácie obchodných verejných súťaží v podmienkach HMBA

Kontrolovaný subjekt	Magistrát hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, IČO: 00 603 481 (ďalej aj „HMBA“ alebo „hlavné mesto“)
Poverenie	č. 5/2025 zo dňa 11.06.2025
Počet členov kontrolnej skupiny	3
Čas výkonu kontroly	od 18.06.2025 do 24.09.2025
Kontrolované obdobie	Rok 2023 - do ukončenia kontroly
Dátum doručenia Správy na oboznámenie sa kontrolovanému subjektu	24.09.2025
Titul vykonania kontroly	Kontrola bola vykonaná na základe plánu kontrolnej činnosti Útvary mestskej kontrolórky hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej aj ako „ÚMK“) na I. polrok 2025, schváleného uznesením mestského zastupiteľstva HMBA č. 761/2024 zo dňa 12.12.2024

2.1 Všeobecné údaje

2.1.1 Predmet kontroly

Výkon kontrolnej činnosti v HMBA bol zrealizovaný za účelom preverenia činnosti jednotlivých organizačných zložiek magistrátu zodpovedných za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov a interných predpisov hlavného mesta upravujúcich spôsob a podmienky vyhlásenia, vyhodnotenia a realizácie obchodných verejných súťaží (ďalej len „OVS“). Predmetom kontroly bolo predovšetkým preskúmanie zákonnosti samotného procesu zrealizovaných OVS v časovom rámci definovaného kontrolovaného obdobia roku 2023, v prípade vecných a iných právnych súvislostí aj období predchádzajúcich a nasledujúcich (ďalej len „kontrola“).

2.1.2 Použité zdroje

Pri výkone kontroly bola použitá nižšie uvedená legislatíva, uznesenia MsZ, interné predpisy HMBA a rozhodnutia primátora, ktoré pre potreby zjednodušeného písania textu správy uvádzame aj v ich skrátenom tvare:

- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“);
- zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“);
- zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“);
- zákon SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“);

- zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme a podnájme NP“);
- zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o finančnej kontrole“);
- zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) (ďalej aj ako „živnostenský zákon“);
- zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) (ďalej len „katastrálny zákon“);
- uznesenie mestského zastupiteľstva č. 1191/2022 zo dňa 07.04.2022, ktorým sa schvaľujú všeobecné podmienky obchodných verejných súťaží na prevod nehnuteľného majetku s možnosťou použitia prvkov elektronickej aukcie a na nájom nehnuteľného majetku HMBA (ďalej len „Uznesenie MsZ č. 1191/2022“);
- uznesenie mestského zastupiteľstva č. 15/2022 zo dňa 29.11.2022, ktorým sa schvaľujú všeobecné podmienky obchodných verejných súťaží na prevod nehnuteľného majetku s možnosťou použitia prvkov elektronickej aukcie a na nájom nehnuteľného majetku HMBA (ďalej len „Uznesenie MsZ č. 15/2022“);
- uznesenie mestského zastupiteľstva č. 526/2024 zo dňa 23.05.2024, ktorým sa schvaľujú všeobecné podmienky obchodných verejných súťaží na prevod nehnuteľného majetku s možnosťou použitia prvkov elektronickej aukcie a na nájom nehnuteľného majetku HMBA (ďalej len „Uznesenie MsZ č. 526/2024“);
- Zásady hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky zo dňa 23.06.2022 (ďalej aj ako „Zásady hospodárenia z roku 2022“);
- Zásady hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky zo dňa 26.10.2023 (ďalej aj ako „Zásady hospodárenia z roku 2023“);
- Smernica S14 Oceňovanie nájomov a vecných bremien verzia 1.0 platná a účinná odo dňa 01.07.2022 (ďalej len „Smernica S14 Oceňovanie nájomov a vecných bremien verzia 1.0“);
- Smernica S14 Oceňovanie nájomov a vecných bremien verzia 2.0 platná a účinná odo dňa 01.08.2024 (ďalej len „Smernica S14 Oceňovanie nájomov a vecných bremien verzia 2.0“);
- Rozhodnutie č. 20 primátora hlavného mesta SR Bratislavy o zásadách použitia prvkov elektronickej aukcie pri prevodoch majetku (ďalej len „Zásady použitia prvkov elektronickej aukcie“);
- Rozhodnutie č. 40/2020 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú zásady cenotvorby kúpnej ceny (ďalej len „Zásady cenotvorby kúpnej ceny“);
- Rozhodnutie primátora RP 6 Zriadenie komisie pre výber nájomcov nebytových priestorov vo vlastníctve a v správe hlavného mesta SR a procesné pravidlá komisií pre výber nájomcov nebytových priestorov vo vlastníctve a v správe hlavného mesta SR (ďalej len „Rozhodnutie primátora o postupe komisií pre výber nájomcov nebytových priestorov vo vlastníctve HMBA“);
- a iné.

Kontrolná skupina si na základe Poverenia č. 5/2025 mestskej kontrolórky HMBA zo dňa 11.06.2025 na vykonanie kontroly dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov, interných predpisov, spôsobu a podmienok vyhlásenia, vyhodnotenia a realizácie OVS vyžiadala v súlade s § 20 a nasl. zákona o finančnej kontrole všetky interné predpisy HMBA upravujúce postup pri vyhlasovaní, vyhodnocovaní a realizácii OVS, a to spoločne s kompletnými spisovými zložkami prislúchajúcimi k OVS v kontrolovanom období (ďalej len „žiadost“).

V súvislosti so žiadosťou boli následne členky kontrolnej skupiny informované, že v čase výkonu kontroly je vecne príslušným organizačným útvarom HMBA **sekcia správy nehnuteľností**. V rámci tejto sekcie v oblasti OVS pôsobia, a za ich realizáciu z hľadiska kompetencií zároveň aj zodpovedajú, dve organizačné jednotky oddelenia nájomov nehnuteľností a oddelenia majetkových vzťahov (ďalej len „gestor“). Súčasťou predmetnej komunikácie bolo aj oznámenie o kontaktnej osobe gestora.

Kontrolovanému subjektu bola v žiadosti uložená lehota na predloženie dokumentov do dňa 18.06.2025, v nadväznosti na čo podal gestor dňa 16.06.2025 žiadosť o predĺženie lehoty na predloženie podkladov do kontroly z dôvodu nadchádzajúceho zasadnutia mestského zastupiteľstva HMBA. Na základe tejto skutočnosti kontrolná skupina vyhovelá žiadosti o posunutie termínu na predloženie kompletnej dokumentácie na deň 23.06.2025. V deň uplynutia lehoty bolo zrealizované dohodnuté stretnutie členiek kontrolnej skupiny a zástupcov gestora, v rámci ktorého došlo k odovzdaniu kompletnej vyžiadanej dokumentácie.

Po odovzdaní príslušných podkladov a následnej kontrole odovzdanej spisovej agendy bolo kontrolnou skupinou zaslané kontaktnej osobe gestora dňa 20.08.2025 dožiadanie č. 2, ktorého predmetom bolo vyžiadanie doplnujúcej dokumentácie a zodpovedanie vyvstávajúcich otázok. Vyžiadané podklady, dokumenty a vyjadrenia boli kontrolnej skupine doručené prostredníctvom e-mailovej komunikácie v dodatočne predĺženej lehote, pričom v súvislosti so spoluprácou kontrolovaného subjektu možno vyhlásiť, že táto prebiehala v plnej súčinnosti počas celého výkonu kontroly.

2.1.3 Všeobecne k podstate, právnemu rámcu a procesu realizácie OVS

Úvodom chce kontrolná skupina poukázať na skutočnosť, že podstatou a zmyslom OVS je **zabezpečiť spravodlivý a transparentný proces**, ktorý zaistí všetkým záujemcom rovnakú šancu získať do vlastníctva alebo prenájmu predmet OVS, a to za súčasného **dosiahnutia maximalizácie príjmov** vyhlasovateľa súťaže.

Dvojitá zákonná právna úprava procesu celkovej realizácie OVS je obsiahnutá v ustanoveniach jednak zákona o majetku obcí ako i ustanoveniach Obchodného zákonníka. Uvedená obchodnoprávna úprava OVS je v súčasnosti od nadobudnutia účinnosti novely zákona o majetku obcí pod č. 137/2023 Z. z. (ďalej len „novela“) použiteľná len v tom rozsahu, v akom zákon o majetku obcí neobsahuje odlišnú právnu úpravu.

Do prijatia spomínanej novely zákona o majetku obcí sa na postup obce pri realizovaní OVS aplikovali v prevažnej miere ustanovenia §§ 281 - 288 Obchodného zákonníka, pričom zároveň možno konštatovať, že vtedajšie znenie zákona o majetku obcí špecificky upravovalo iba povinnosť uverejnenia zámeru na predaj a prenájom majetku a podmienok OVS spoločne so súvisiacimi náležitosťami, pričom tieto povinnosti obce ako vyhlasovateľa súťaže boli ukotvené v § 9a ods. 2 a 3 predmetného zákona. Táto novela priniesla obciam pri nakladaní s ich majetkom viacero zmien, pričom kontrolná skupina sa s prihliadnutím na efektívnosť výkonu kontroly zamerala výlučne na zmeny súvisiace s realizáciou OVS v podmienkach HMBA.

V nadväznosti na vyššie uvedené skutočnosti kontrolná skupina uvádza, že v rámci kontrolovaného obdobia roku 2023 možno na základe prevereného spisového materiálu konštatovať, že kontrolované OVS boli **v dvadsaťjeden (21) prípadoch vyhlásené a zrealizované do nadobudnutia účinnosti spomínanej novely** a v rámci takto zrealizovaných OVS boli naplnené zákonom predpokladané náležitosti.

Ďalej bolo kontrolnou skupinou zistené, že v prípade **desiatich (10) OVS, ktoré boli vyhlásené do nadobudnutia účinnosti spomínanej novely**, avšak ich ďalšia realizácia prebiehala aj po nadobudnutí jej účinnosti, postupoval gestor správne a teda súladne s už novou právnou úpravou. Výnimku z tohto postupu tvorili len tri (3) OVS na nebytové priestory v podchode na Hodžovom námestí v Bratislave, ktoré boli vyhlásené v mesiaci september, čo kontrolná skupina pripisuje absencii prechodných ustanovení uvedeného právneho predpisu.

Kontrolná skupina ďalej uvádza, že predmetom kontroly boli len **prenájmy nebytových priestorov a predaj nehnuteľností (špecificky najmä pozemkov)** vo vlastníctve hlavného mesta, čo objektívne vyplynulo z obsahu predloženého spisového materiálu. K ďalším podrobnostiam realizácie konkrétnych OVS sa členky kontrolnej skupiny venujú osobitne v na to určených častiach tejto správy.

Všeobecne k jednotlivým častiam procesu uskutočnenia OVS členky kontrolnej skupiny uvádzajú, že toto prebieha v prvom kroku mimo administratívnych a technických úkonov vyhlasovateľa súťaže, **vyhlásením OVS**, ktoré je možno definovať ako zverejnenie výzvy na predkladanie návrhov na uzavretie zmluvy, resp. v podmienkach HMBA sa jednalo o **zverejnenie oznámenia zámeru** predat' alebo prenajať majetok HMBA na základe OVS, súčasne s čím v praxi HMBA **zverejňovalo aj podmienky takejto súťaže**. Ide o prvý krok v procese OVS, po ktorom nasledujú ďalšie etapy až po úspešné ukončenie, za ktoré možno považovať uzatvorenie kúpnej alebo nájomnej zmluvy.

V súvislosti s vyššie uvedeným možno konštatovať, že pri **zverejnení oznámenia zámeru** ide o oficiálny úkon, ktorým sa vyzývajú potenciálni záujemcovia k predloženiu svojich návrhov. **Zverejnením podmienok** sa zase rozumie sprístupnenie všetkých podmienok súťaže, ktoré musia záujemcovia spĺňať, aby sa jej mohli zúčastniť a predložiť platný návrh. Po uplynutí doby na predkladanie návrhov zasadali následne jednotlivé komisie pre výber nájomcov nebytových priestorov vo vlastníctve alebo v správe hlavného mesta, eventuálne komisie na výber najvhodnejšieho návrhu na uzatvorenie kúpnej zmluvy (ďalej len „komisie“).

Na základe prvotných úkonov však kontrolná skupina zistila, že kontrolovaný subjekt **nedisponuje interným predpisom**, ktorý by upravoval **procesné pravidlá pre výber a postup členov hodnotiacej komisie na vyhodnotenie ponúk na predaj nehnuteľností** vo vlastníctve HMBA.

Na podklade informácií, ktoré sú kontrolnej skupine k dispozícii na základe dožiadania možno uviesť, že gestor postupoval pri výbere a zriaďovaní hodnotiacej komisie na vyhodnotenie ponúk na predaj nehnuteľností vo vlastníctve hlavného mesta analogicky ako je to pri výbere a zriaďovaní komisie na vyhodnotenie najvhodnejšieho návrhu na uzatvorenie zmluvy o nájme.

Z ďalšieho bolo zrejmé, že v súčasnosti prebieha proces úpravy predpisu RP 6 Rozhodnutie primátora o postupe komisií pre výber nájomcov nebytových priestorov vo vlastníctve HMBA tak, aby v tomto internom predpise bol zapracovaný aj spôsob kreácie ako aj samotné fungovanie komisie na vyhodnotenie ponúk na predaj nehnuteľností. Takýto postup gestora vo vzťahu k náprave uvedeného stavu považuje kontrolná skupina za postačujúci.

Vracajúc sa k procesu realizácie OVS možno následne uviesť, že hlavné mesto ako vyhlasovateľ súťaže po vyhodnotení ponúk záujemcov vyberal najvhodnejší resp. najvýhodnejší z predložených návrhov a oznámil jeho prijatie spôsobom a v lehote, ktoré určovali podmienky súťaže.

2.2 Obchodná verejná súťaž na predaj majetku obce

Podľa § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí platí: „*Ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať*

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
- b) *dobrovoľnou dražbou (ďalej len „dražba“)* alebo
- c) *priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.*“.

Vzhľadom na vyššie citované ustanovenie zákona o majetku obcí sa javí vhodným uviesť, že samotný zákon o majetku obcí uvádza **na prvom mieste ako spôsob k prevodu i prenájmu majetku obce túto súťažnú metódu**, na základe čoho možno dôvodiť, že i samotný zákonodarca mal úmysel zdôrazniť **účelnosť a efektívnosť tohto inštitútu**. Pre potreby poskytnutia komplexnej informácie v kontexte legislatívnych zmien považuje kontrolná skupina za primerané uviesť aj, že predmetné ustanovenie ponechal zákonodarca v nepozmenenom znení aj po nadobudnutí novely zákona o majetku obcí.

Za účelom sumarizácie údajov a na základe predloženej spisovej agendy si kontrolná skupina na tomto mieste dovoľuje uviesť, že výkon kontroly sa týkal dokopy **deviatich (9) predmetov OVS, na ktoré bolo spoločne vyhlásených pätnásť (15) OVS** za účelom predaja majetku vo vlastníctve HMBA.

V prípade týchto OVS sa jednalo predovšetkým o predaj druhu nehnuteľnosti pozemok, avšak v jednom (1) prípade sa jednalo o predaj druhu nehnuteľnosti nebytový priestor a rovnako tak v jednom ďalšom prípade sa jednalo o stavbu, pričom uvedené pojmy uvádzame v zmysle definícií podľa katastrálneho zákona.

Pri výkone kontrolnej činnosti súvisiacej s predmetom tejto časti 2. správy kontrolná skupina uvádza, že v priebehu roka 2023 sa realizovali OVS **na predaj nasledovného konkrétne uvedeného majetku** vo vlastníctve HMBA:

- nehnuteľnosti v k. ú. Staré Mesto, Kozia 9, a to pozemku registra „C“ KN parc. č. 722 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 249 m² a stavby súpis. č. 1601 umiestnenej na pozemku parc. č. 722, zapísaných na LV č. 1656 vo výlučnom vlastníctve HMBA; nehnuteľnosti v k. ú. Staré Mesto, a to pozemku registra „C“ KN parc. č. 722 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 249 m² a stavby súpis. č. 1601 umiestnenej na pozemku parc. č. 722, Kozia 9 v Bratislave, zapísaných na LV č. 1656 (ďalej len „**nehnuteľnosti Kozia č. 9**“);
- nehnuteľnosti v k.ú. Staré Mesto, garážové stojiská na Námestí Martina Benku 1-16; **nebytový priestor č. 100**; nehnuteľnosti v k. ú. Staré Mesto, a to spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore č. 100, garáž, - 1. suterén v bytovom dome na Námestí Martina Benku 1-16, súpis. č. 6302, postavený na pozemku registra „C“ KN parc. č. 10215/1, zapísaný na LV č. 6669, ktorému zodpovedá časovo neobmedzené výlučné užívacie právo ku garážovému státiiu č. 22, 42, 48, 50-52, 60-62, 73, 76, pričom ku každému garážovému státiiu prislúcha podiel na nebytovom priestore č. 100 vo veľkosti 1209/94302, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu prislúchajúceho k celému NB č. 100 vo veľkosti 120900/1008549 a spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch, prislúchajúcich k jednotlivým garážovým státiiam, registra „C“ KN parc. č. 10215/1, parc. č. 10215/3, parc. č. 10215/4, parc. č. 10215/5, ktorého veľkosť je 1371/1000000, zapísané na LV č. 6803 (ďalej len „**garážové státia Nám. Martina Benku NP č. 100**“);
- nehnuteľnosti v k.ú. Staré Mesto, garážové stojiská na Námestí Martina Benku 1-16; **nebytový priestor č. 101**; nehnuteľnosti v k. ú. Staré Mesto, a to spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore č. 101, garáž, - 2. suterén v bytovom dome na Námestí Martina Benku 1-16, súpis. č. 6302, postavený na pozemku registra „C“ KN parc. č. 10215/1, zapísaný na LV č. 6669, ktorému zodpovedá časovo neobmedzené výlučné užívacie právo ku garážovému státiiu č. 79-82, 85, 87, 89-96, 98-99, 102, 106-107, 109-115, pričom ku každému garážovému státiiu prislúcha podiel na nebytovom priestore č. 101 vo veľkosti 547/20239, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu prislúchajúceho k celému NP č. 101 vo veľkosti 54700/1008549 a spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch, prislúchajúcich k jednotlivým garážovým státiiam, registra „C“ KN parc. č. 10215/1, parc. č. 10215/3, parc. č. 10215/4, parc. č. 10215/5, ktorého veľkosť je 1372/1000000, zapísané na LV č. 6803(ďalej len „**garážové státia Nám. Martina Benku NP č. 101**“);
- nehnuteľnosti v k. ú. Podunajské Biskupice na Komárovskej 37, a to pozemky registra „C“ KN parc. č. 5227 - záhrady vo výmere 154 m², parc. č. 5228/1 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 152 m², parc. č. 5228/2 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 762 m² vrátane príslušenstva, stavba bez súpisného čísla technického charakteru - „sklad“, ktorá je popísaná v ZP č. 9/2023, parc. č. 5311/26 - ostatné plochy vo výmere 115 m², zapísané na LV č. 1395, a stavbu súpis. č. 9883 umiestnenú na pozemku

parc. č. 5228/1, zapísanú na LV č. 1395, vrátane plotov a vonkajších úprav (ďalej len „**nehnutelnosti Komárovská 37**“);

- nehnuteľnosti v k.ú. Dúbravka, Polianky; a to novovytvorený pozemok parc. č. 2531/4 – orná pôda vo výmere 2 462 m², vzniknutý podľa GP č. 595/2023 oddelením od pozemku registra „C“ KN parc. č. 2531 – orná pôda vo výmere 3 267 m², zapísaného na LV č. 847, novovytvorený pozemok parc. č. 2540/1 – záhrady vo výmere 89 m², vzniknutý podľa GP č. 595/2023 oddelením od pozemku registra „C“ KN parc. č. 2540 – záhrady vo výmere 191 m², zapísaného na LV č. 847, a novovytvorený pozemok parc. č. 2542/1 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 165 m², vzniknutý podľa GP č. 595/2023 oddelením od pozemku registra „C“ KN parc. č. 2542 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 204 m², zapísaného na LV č. 847 (ďalej len „**nehnutelnosti Dúbravka, Polianky**“);
- nehnuteľnosti v k. ú. Ružinov, Mlynské luhy, a to pozemky registra „C“ KN, parc. č. 1495/64 – záhrady vo výmere 359 m², parc. č. 1495/65 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 17 m², parc. č. 1495/66 – záhrady vo výmere 347 m², parc. č. 1495/67 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 13 m², zapísané na LV č. 1201, pozemky registra „C“ KN parc. č. 1495/11 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 11 m², parc. č. 1495/14 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 15 m², zapísané na LV č. 5408, a novovytvorené pozemky registra „C“ KN parc. č. 1495/112 - záhrady vo výmere 1 219 m² a parc. č. 1495/60 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 19 m², ktoré vznikli podľa GP č. 610/2023, z pozemku registra „E“ KN parc. č. 828/908, LV č. 7868, a novovytvorený pozemok registra „C“ KN parc. č. 1495/63 – záhrady vo výmere 246 m², ktorý vznikol podľa GP č. 610/2023, z pozemku registra „C“ KN parc. č. 1495/63, LV č. 1201 (ďalej len „**nehnutelnosti Mlynské luhy**“);
- nehnuteľnosti v k.ú. Ružinov, pozemok v k. ú. Ružinov, Vrakunská cesta, a to novovytvorený pozemok registra „C“ KN parc. č. 15681/4 - ostatné plochy vo výmere 3 492 m², vzniknutý podľa GP č. 598/2023 z časti pozemku registra „E“ KN parc. č. 428/200, zapísaného na LV č. 7868, v rozsahu dielu 1 vo výmere 789 m², z časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 15681/1, zapísaného na LV č. 1486, v rozsahu dielu 5 vo výmere 2 040 m², a z časti pozemku registra „C“ KN parc. č. 15681/4, zapísaného na LV č. 1, v rozsahu dielu 8 vo výmere 663 m² (ďalej len „**nehnutelnosti Vrakunská cesta**“);
- nehnuteľnosť v k. ú. Čunovo, Schengenská ulica, a to pozemok registra „E“ KN parc. č. 2188 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 5 920 m², zapísaného na LV č. 767 (ďalej len „**nehnutelnosť Schengenská ulica**“);
- nehnuteľnosť v k.ú. Vrakúňa, ul. Hradská, a to pozemok reg. „C“ KN parc. č. 3141/1 - orná pôda vo výmere 8 563 m² (ďalej len „**nehnutelnosť Hradská ulica**“).

Pri výkone kontroly sa pred preverím podmienok OVS v kontexte zákona o majetku obcí zacielená kontrolná skupina aj na analýzu a kontrolu procesu, ktorý predchádzal vyhláseniu OVS na predaj majetku vo vlastníctve hlavného mesta. Tento proces kontrolná skupina preskúmala na základe vybranej spisovej dokumentácie, pričom dospela k nasledovným záverom.

Gestor viedol spisy prevažne v celistvosti a chronologicky zdokumentované, kontrolná skupina zistila len výnimočne administratívne nedostatky ako absentujúce podpisy alebo dátumy, prípadne absentujúcu podpornú dokumentáciu, ktorá však bola na vyžiadanie kontrolnej skupiny dodatočne predložená. Gestor zároveň postupoval v procese pred vyhlásením OVS v súlade s internými predpismi HMBA.

Odporúčanie:

- Pri vyhotovovaní spisovej dokumentácie dbať na zaznamenanie všetkých náležitostí, vrátane ich datovania, špecificky pri vyhotovovaní zápisníc zo zasadnutia komisií dbať na overovanie údajov v zápisnici prostredníctvom podpisu všetkých zúčastnených hodnotiteľov.

Pri kontrole predloženej dokumentácie zaznamenala kontrolná skupina v OVS na predaj majetku hlavného mesta v rámci dôvodových a predkladacích správ navrhovaného materiálu gestora obsahovo nižšiu úroveň zdôvodnenia predaja majetku v rámci týchto dokumentov. Kontrolná skupina zároveň dodáva, že v daných odôvodneniach sa nachádzal stručný popis stavu nehnuteľnosti a prípadne zámery budúcich záujemcov o účasť v OVS, nakoľko sa v niektorých z prípadov preverených OVS začal administratívny proces predchádzajúci ich vyhláseniu práve na žiadosť takéhoto záujemcu.

Odporúčanie:

- Posilniť princíp transparentnosti dôslednejším odôvodnením predaja nehnuteľnosti vo vlastníctve HMBA v dôvodových a predkladacích správach.

Kontrolná skupina sa pri preverovaní postupu hlavného mesta v súvislosti s realizáciou OVS zamerala aj na **kontrolu postupu** uplatnenia a náležitostí pri OVS vyhlásených na prevod nehnuteľného majetku **prostredníctvom elektronickej aukcie**. V súvislosti s uvedeným chce kontrolná skupina zdôrazniť, že obe identifikované OVS, pri ktorých boli použité prvky elektronickej aukcie prebehli v medziach zásad použitia prvkov elektronickej aukcie a zo strany kontrolovaného subjektu nebolo zistené žiadne porušenie povinností pri aplikácii tohto interného predpisu.

2.2.1 Podmienky OVS v kontexte zmien právnej úpravy zákona o majetku obcí

Po nadobudnutí účinnosti novely sú pravidlá realizácie OVS v zákone o majetku obcí upravené v § 9a ods. 2 až 8 zákona o majetku obcí, ktoré zavádzajú nasledovné odlišnosti právnej úpravy Obchodného zákonníka.

Podľa § 9a ods. 2 zákona o majetku obcí v znení účinnom do 31.10.2023 platilo: „*Obec zverejní zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú, a v regionálnej tlači. Ak ide o prevod podľa odseku 1 písm. a) a b), musí oznámenie v regionálnej tlači obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.*“.

Znenie § 9a ods. 2 zákona o majetku obcí po prijatí novely, ktorá zmenila jeho znenie, je nasledovné: „*Obec zverejní zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadenú, a iným vhodným spôsobom. Ak ide o prevod podľa odseku 1 písm. a) a b), musí zverejnenie podľa prvej vety obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.*“.

V zmysle vyššie uvedeného ustanovenia majú obce s účinnosťou od 01.11.2023 povinnosť zverejniť zámer predat' nehnuteľný majetok vo svojom vlastníctve na (a) úradnej tabuli, (b) internetovej stránke obce a aj (c) iným vhodným spôsobom, a to napr. **v regionálnej tlači, na sociálnej sieti aj za prípadného využitia nástroja reklamy, v miestnej televíznej alebo rozhlasovej stanici, obecným rozhlasom.**

Pri výkone kontroly sa členky kontrolnej skupiny zamerali na preskúmanie plnenia povinností HMBA podľa vyššie uvedeného ustanovenia a dospeli k nasledovnému záveru. Do nadobudnutia účinnosti novely zákona o majetku obcí možno konštatovať, že gestor zverejňoval oznámenie o zámere predat' nehnuteľný majetok vo vlastníctve hlavného mesta plne v súlade s literou zákona o majetku obcí.

Po nadobudnutí účinnosti predmetnej novely sa do ustanovenia § 9a ods. 2 dostala povinnosť obce zverejniť zámer aj tzv. **iným vhodným spôsobom**, kde podľa záverov kontrolnej skupiny, nevyužilo hlavné mesto všetky

dostupné platformy na propagáciu oznámení o zámere predat' jednotlivé nehnuteľnosti. Kontrolná skupina však zároveň dodáva, že takýmto konaním hlavného mesta nedošlo k porušeniu zákona o majetku obcí v tomto bode, nakoľko zábery hlavné mesto zverejňovalo v regionálnom periodiku Bratislavské noviny a na internetovom portáli nehnuteľnosti.sk zameranom špecificky na predaj nehnuteľností.

O odporúčanie:

- Zverejňovať oznámenie o zámere predat' majetok hlavného mesta na všetkých dostupných vyššie uvedených platformách, a tým zabezpečiť informovanosť potenciálnych záujemcov o kúpu nehnuteľného majetku vo vlastníctve hlavného mesta.

Ustanovenie § 9a ods. 3 zákona o majetku obcí ostalo rovnaké aj po nadobudnutí účinnosti novely a platí v nasledovnom nezmenenom znení: „*Podmienky obchodnej verejnej súťaže obec uverejní minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.*“. Plnenie povinnosti zverejnenia podmienok jednotlivých OVS s prihliadnutím na časový odstup medzi realizáciou OVS a vykonaním kontroly overila kontrolná skupina na základe údajov z webového sídla kontrolovaného subjektu, pričom v tejto časti nezistila žiadne porušenie zákona.

Podľa § 9a ods. 4 zákona o majetku obcí po nadobudnutí účinnosti novely platilo: „*Návrhy do obchodnej verejnej súťaže sa podávajú cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku. Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže obec zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.*“. Za účelom komparácie poukazujeme aj na v súčasnosti platné a účinné znenie uvedeného ustanovenia, podľa ktorého v časti pojednávajúcej o spôsobe predkladania návrhov do OVS platí: „*Návrhy do obchodnej verejnej súťaže sa podávajú v elektronickej podobe alebo v listinnej podobe, pričom o podobe podania návrhu rozhoduje záujemca.*“.

Pred nadobudnutím účinnosti novely zákona o majetku obcí, tento zákon **neupravoval** špecificky formu a spôsob doručenia návrhov do OVS. Spôsob podávania návrhu si určoval vyhlasovateľ sám v podmienkach súťaže. Kontrolná skupina na základe preverenej dokumentácie konštatuje, že pred nadobudnutím účinnosti novely hlavné mesto upravovalo spôsob doručenia v rámci schválených všeobecných podmienok OVS, podľa ktorých mohli byť súťažné návrhy doručené buď **osobne do podateľne** magistrátu hlavného mesta alebo **poštou**, pričom sa za deň doručenia návrhu považoval deň doručenia poštovej zásielky. Termíny na doručenie súťažných návrhov boli uvedené **v osobitne schválených uzneseniach MsZ** hlavného mesta.

Na základe preverených skutočností kontrolná skupina zistila, že po nadobudnutí účinnosti novely zákona o majetku obcí uplatňoval gestor v súvislosti so spôsobom doručovania súťažných návrhov novú právnu úpravu. Záujemcov o uzatvorenie kúpnej (rovnako aj nájomnej) zmluvy informoval **zverejnením upozornenia na svojom webovom sídle** v znení, cit.: „*Účastník obchodnej verejnej súťaže je povinný v zmysle § 9a ods. 4 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení účinnom od 01.11.2023, podať súťažný návrh cez elektronickú schránku, ak ju má aktivovanú.*“

Uvedený postup gestora kontrolná skupina pripisuje skutočnosti, že jednotlivé podmienky OVS boli schvaľované ešte pred nadobudnutím novely zákona o majetku obcí, navyše túto právnu situáciu skomplikovala aj skutočnosť, že znenie novely zákona o majetku obcí **neobsahovalo úpravu prechodných ustanovení**, ktoré by konkretizovali, dokedy bolo potrebné tieto zmeny uskutočniť. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné tak urobiť v legisvakačnej lehote. Napriek uvedenému kontrolná skupina nezistila pri kontrole predložených súťažných návrhov zo strany záujemcov porušenie vyššie uvedeného ustanovenia zákona o majetku obcí.

Odporúčanie:

- Aktívne sledovať legislatívne procesy súvisiace so zákonnými právnymi predpismi tvoriacimi agendu gestora a včasne reflektovať na zmenu legislatívy úpravou interných predpisov hlavného mesta a (všeobecných) podmienok OVS.

Po nadobudnutí novely sú obce povinné podľa uvedeného § 9a ods. 4 zároveň **zverejniť** na úradnej tabuli obce a na webovom sídle všetky **podané návrhy** do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na ich predkladanie a nechať ich zverejnené po dobu minimálne 30 dní. Táto úprava bola prijatá **za účelom zvýšenia transparentnosti OVS**, špecificky za účelom kontroly, či zo strany záujemcu napr. nedošlo k dodatočnej zmene návrhu z dôvodu podania lepšej cenovej ponuky. Kontrolná skupina preverila plnenie povinnosti zverejnenia súťažných návrhov s prihliadnutím na časový odstup medzi realizáciou OVS a vykonaním tejto kontroly na základe údajov z webového sídla kontrolovaného subjektu, pričom v tejto časti nezistila žiadne porušenie zákona.

Ďalej podľa § 9a ods. 5 zákona o majetku obcí platí: „*Obec prevedie svoj majetok záujemcovi, ktorý splní podmienky obchodnej verejnej súťaže a ktorého návrh je najvýhodnejší.*“.

V súvislosti s vyššie uvedeným znením § 9a ods. 5 zákona o majetku obcí a po vykonaní kontroly predloženého spisového materiálu kontrolná skupina konštatuje, že postup gestora považuje za súladný so zákonom a stanovovanie kritérií pre určenie najvýhodnejšieho návrhu, ako aj prípadné poradie ich dôležitosti podporuje princípy transparentnosti a zrozumiteľnosti pre určenie najvýhodnejšieho návrhu.

HMBA taktiež **vhodne k podmienkam súťaže pripájal aj návrhy zmlúv**, ktoré obsahovali všetky podstatné náležitosti zmluvy okrem tých, ktorých doplnenie sa požadovalo zo strany záujemcov. HMBA uplatňoval tento účelný a zároveň transparentný postup aj pred prijatím novely zákona o majetku obcí.

Podľa § 9a ods. 6 zákona o majetku obcí platí: „*Obec neprihliada k návrhom predloženým do obchodnej verejnej súťaže, ktoré nesplnia podmienky obchodnej verejnej súťaže. Obec oznámi záujemcovi vylúčenie jeho návrhu z obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov.*“.

Podľa obchodnoprávnej úpravy, ktorá sa uplatňovala pred nadobudnutím účinnosti novely zákona o majetku obcí platilo, že návrh záujemcu bolo možné zahrnúť do súťaže, len keď jeho obsah zodpovedal uverejneným podmienkam súťaže. V zmysle tejto právnej úpravy **obec nebola povinná túto skutočnosť dotknutému navrhovateľovi oznámiť**, ak táto povinnosť nevyplývala priamo z podmienok súťaže.

Kontrolná skupina po preverení predložených interných predpisov hlavného mesta konštatuje, že v zmysle všeobecných podmienok OVS platných a účinných v čase realizácie OVS hlavnému mestu takáto povinnosť nevyplývala ani z tohto podkladu, pričom z tohto dôvodu sa kontrolná skupina ani špecificky nezameriavala na kontrolu plnenia tejto povinnosti gestora pred nadobudnutím účinnosti novely zákona o majetku obcí. V rámci kontroly spisov vybraných OVS realizovaných po nadobudnutí účinnosti novely zákona o majetku obcí kontrolná skupina nezistila porušenie zákona v tejto časti.

Podľa § 9a ods. 7 zákona o majetku obcí platí: „*Obec môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž, ak si to v podmienkach obchodnej verejnej súťaže vyhradila. Obec môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž aj vtedy, ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila obchodná verejná súťaž alebo ak sa v priebehu obchodnej verejnej súťaže vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od obce požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračovala, pričom o zrušení obchodnej verejnej súťaže rozhoduje obecné zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov. (...)*“.

Na vyššie uvedené ustanovenie zákona o majetku obcí pojednávajúce o podmienkach zrušenia OVS nadväzuje ods. 8 upravujúci povinnosť obce bezodkladne upovedomiť všetkých záujemcov o zrušení OVS s uvedením odôvodnenia jej zrušenia.

Nakoľko kontrolná skupina vlastnou šetriacou činnosťou **neidentifikovala zrušenie žiadnej z vybraných kontrolovaných OVS**, na základe objektívnych dôvodov tak ani nemohla zistiť porušenie zákona v tejto časti.

Ďalej sa kontrolná skupina zamerala aj na preverenie obsahového znenia všeobecných podmienok OVS, v rámci kontrolovaného obdobia sa jednalo o všeobecné podmienky OVS schválené na základe Uznesenia MsZ č. 15/2022. Tieto všeobecné podmienky OVS boli zrušené až Uznesením mestského zastupiteľstva č. 526/2024 zo dňa 23.05.2024. Z uvedeného tak vyplýva, že nové a na právnu úpravu po novele zákona o majetku obcí reflektujúce všeobecné podmienky OVS boli schválené až so značným časovým odstupom.

V súvislosti s vyššie popísanými legislatívnymi zmenami je tak možné ustáliť, že účelom prijatia týchto zmien a ich či už čiastočným alebo úplným zapracovaním do interných predpisov hlavného mesta bolo zabezpečiť verejne kontrolovateľnú súťaž, a to od jej vyhlásenia až po prevod resp. prenájom majetku HMBA.

Odporúčanie:

- Aktívne sledovať legislatívne procesy súvisiace so zákonnými právnymi predpismi tvoriacimi agendu gestora a včasne reflektovať na zmenu legislatívy úpravou všeobecných podmienok OVS.

2.2.2 Zásady hospodárenia s majetkom obce

Regulatívne podmienky prevodu nehnuteľného majetku obce okrem zákona o majetku obcí majú v druhom rade upravovať zásady hospodárenia s majetkom obce. V oblasti nakladania s obecným majetkom ide o **najvýznamnejší vnútorný predpis obce** a povinnosť ich vypracovania a schválenia mestským zastupiteľstvom vyplýva priamo zo zákona o majetku obcí.

Obsah tohto interného predpisu upravuje § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí, pričom **po nadobudnutí účinnosti novely** zákona o majetku obcí platí, že zásady hospodárenia s majetkom obce upravujú:

- „a) práva a povinnosti organizácií, ktoré obec zriadila, pri správe majetku obce,*
- b) podmienky odňatia majetku organizáciám, ktoré obec zriadila,*
- c) postup prenechávania majetku do užívania,*
- d) nakladanie s cennými papiermi,*
- e) ktoré úkony organizácií podliehajú schváleniu orgánmi obce,*
- f) spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov na právnických osobách založených obcou alebo v ktorých má obec postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv s dôrazom na transparentnosť a efektívnosť nakladania s majetkom,*
- g) kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitelný,*
- h) podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa,*
- i) dôvody hodné osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel,*
- j) právomoci a úlohy orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce; tým nie je dotknutá právomoc obecného zastupiteľstva podľa odseku 2.“.*

Nadobudnutím účinnosti novely sa do citovaného ustanovenia **doplnili písmená g) až j)**, pričom kontrolná skupina šetrením zistila, že kontrolovaný subjekt reflektoval na túto zmenu zákona a dal MsZ schváliť Zásady hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky zo dňa 26.10.2023.

Vo vzťahu k predmetu kontroly je kľúčovou tretia časť pod názvom Prevod vlastníctva majetku, špecificky bod 5 a 6, v zmysle ktorých platí cit.:

„(5) Mestské zastupiteľstvo schvaľuje najmä:

a) nakladanie s majetkom hlavného mesta, ak tak určujú platné právne predpisy Slovenskej republiky, interné predpisy hlavného mesta a štatút.

b) prevod vlastníctva hnutelnej veci hlavného mesta, ktorej zostatková cena je vyššia ako 3 500 eur;

c) zámenu hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je vyššia ako 3 500 eur alebo nehnuteľnej veci, a to trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov;

d) zámenu nehnuteľností zverených do správy organizácie, a to i zámenu nehnuteľností zverených do správy mestských častí.

(6) Primátor schvaľuje najmä:

a) nakladanie s majetkom hlavného mesta, ak tak určujú platné právne predpisy Slovenskej republiky, interné predpisy hlavného mesta a štatút;

b) prevod vlastníctva hnutelnej veci hlavného mesta, ktorej zostatková cena neprevyšuje 3 500 eur;

c) prevod vlastníctva zvieratá, ktoré hlavné mesto nadobudlo podľa osobitného predpisu, a to bez ohľadu na jeho spoločenskú hodnotu.“

S poukazom na § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí kontrolná skupina konštatuje, že **obecné zastupiteľstvo schvaľuje spôsob prevodu** vlastníctva nehnuteľného majetku obce, pričom je nutné konštatovať, že sa tak deje bez ohľadu na jeho hodnotu. Ak teda mestské zastupiteľstvo HMBA rozhodne o spôsobe prevodu nehnuteľného majetku v jeho vlastníctve na základe OVS, v takomto prípade **schvaľuje vždy súčasne podľa § 9 ods. 2 písm. b) aj súťažné podmienky OVS**, ktorých úlohou je zabezpečiť vo vzťahu k nakladaniu s majetkom HMBA požiadavky na transparentnú a nediskriminačnú súťaž.

V prípade vyhlásenia OVS na predaj nehnuteľného majetku MsZ hlavného mesta tak schvaľuje vždy:

- spôsob prevodu vlastníctva;
- podmienky OVS (tzv. jednofázový proces schvaľovania);
- ak podmienky OVS neuvádzajú požadovanú cenu, potom aj následné schválenie v súťaži vybraného návrhu (tzv. dvojfázový proces schvaľovania).

V prípade jednofázového procesu MsZ hlavného mesta schvaľuje podmienky súťaže, ktoré sú definované tak, aby **bez pochybností umožnili jasný výber víťazného záujemcu**. Takýmto úkonom MsZ poveruje štatutára k uzatvoreniu kúpnej zmluvy s úspešným záujemcom a v súlade s podmienkami OVS. **Dvojfázový proces schvaľovania** predaja majetku HMBA prostredníctvom realizácie OVS kontrolná skupina **v predloženej spisovej agende nezaznamenala**.

Záverom kontrolná skupina dodáva, že zásady hospodárenia s majetkom **nemajú kopírovať všeobecné znenie zákona o majetku obcí ale majú konkretizovať** zákonné ustanovenia na osobitné podmienky HMBA a upraviť tie úkony, ohľadom ktorých je znenie zákona o majetku obcí nejasné. Kontrolná skupina uvádza, že zásady hospodárenia s majetkom v podmienkach hlavného mesta síce nie sú koncipované *contra legem*, avšak absentuje v nich akákoľvek už vyššie uvedená konkretizácia úpravy.

Kontrolné zistenie:

- Neúplnosť zapracovania úpravy jednotlivých právomocí a úloh orgánov hlavného mesta pri nakladaní s jeho majetkom s akcentom na prevod majetku obce prostredníctvom OVS.

Odporúčanie:

- Posilniť princíp transparentnosti prostredníctvom jednoznačnej a komplexnej úpravy procesu týkajúceho sa predaja nehnuteľností vo vlastníctve hlavného mesta.

2.3 Obchodná verejná súťaž na prenechanie majetku hlavného mesta do nájmu

Podľa § 9a ods. 9 zákona o majetku obcí v znení účinnom do 31.10.2023 platilo: „*Ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci (...).*“.

Následne podľa § 9aa ods. 1 zákona o majetku obcí v znení účinnom po novele platí: „*Ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu.*“.

V nadväznosti na vyššie uvedené aplikačné pravidlo kontrolná skupina konštatuje, že právny stav popísaný v časti 2.1 pod názvom Podmienky OVS v kontexte zmien právnej úpravy zákona o majetku obcí platí aj pre prenechanie majetku hlavného mesta do nájmu a osobitne mu kontrolná skupina nebude venovať priestor aj v tejto tretej časti správy, a to z dôvodu zamedzenia duplicity. Kontrolná skupina nižšie v texte reflektuje na odlišnosti v skutkovom a právnom stave, ktorý sa týka výlučne OVS vyhlasovaných na prenechanie majetku hlavného mesta do nájmu.

Za účelom sumarizácie údajov a na základe predloženej spisovej agendy si kontrolná skupina na tomto mieste dovoľuje uviesť, že výkon kontroly sa týkal dokopy **ôsmich (8) predmetov OVS, na ktoré bolo spoločne vyhlásených devätnásť (19) OVS** za účelom prenechania majetku vo vlastníctve HMBA do nájmu. V prípade týchto OVS sa jednalo výlučne o nebytové priestory.

V súvislosti s výkonom kontrolnej činnosti súvisiacej s obsahom časti 3. tejto správy uvádza kontrolná skupina, že v priebehu roka 2023 sa realizovali OVS **na prenájom nasledovných nebytových priestorov** vo vlastníctve HMBA:

- nebytové priestory v stavbe bez súpisného čísla - Mýtny domček postavený na pozemku registra „C“ parc. č. 21343 - zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Staré Mesto, zapísanom na LV č. 1656 (ďalej len „**nebytové priestory Mýtny domček**“);
- nebytový priestor vo výmere 91,30 m² nachádzajúci sa na prízemí stavby so súpis. č. 75 na Budyšínskej 1 v Bratislave na pozemku registra „C“ parc. č. 11306 - zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Nové Mesto, zapísanej na LV č. 1516 (ďalej len „**nebytový priestor Budyšínska 1**“);
- nebytový priestor vo výmere 24 m², nachádzajúci sa na prízemí stavby so súpis. č. 11693, na ulici Bodrocká 44 v k. ú. Podunajské Biskupice (ďalej len „**nebytový priestor Bodrocká 44**“);
- nebytový priestor č. NP 5 vo výmere 58,64 m² v stavbe so súpis. č. 3514, orient. č. 1, v časti B, na ulici Hany Meličkovej v k. ú. Karlova Ves (ďalej len „**nebytový priestor Hany Meličkovej 1**“);
- nebytový priestor č. 1.36 vo výmere 36,34 m² v stavbe bez súpisného čísla – podchod na Hodžovom námestí v Bratislave, k. ú. Staré Mesto (ďalej len „**nebytový priestor č. 1.36**“);
- nebytový priestor č. 1.33 vo výmere 10,07 m² v stavbe bez súpisného čísla – podchod na Hodžovom námestí v Bratislave, k. ú. Staré Mesto (ďalej len „**nebytový priestor č. 1.33**“);
- nebytový priestor č. 1.31B vo výmere 44,44 m² v stavbe bez súpisného čísla – podchod na Hodžovom námestí v Bratislave, k. ú. Staré Mesto (ďalej len „**nebytový priestor č. 1.31B**“);

- nebytový priestor č. 1.38 vo výmere 67,12 m² v stavbe bez súpisného čísla – podchod na Hodžovom námestí v Bratislave, k. ú. Staré Mesto (ďalej len „**nebytový priestor č. 1.38**“);
- nebytový priestor na prízemí stavby so súpisným č. 494 vo výmere 72 m² so vstupom z nádvorja Primaciálneho paláca spolu s časťou podbránia pred týmto nebytovým priestorom vo výmere 15 m², časť nádvorja so vstupom z Laurinskej ul. vo výmere 20 m² a nebytový priestor v stavbe so súpisným č. 440 na ulici Uršulínska 6 vo výmere 6,90 m² v k. ú. Staré Mesto (ďalej len „**nebytové priestory v Primaciálnom paláci**“);
- nebytový priestor vo výmere 259,77 m² v stavbe bez súpisného čísla na Jurigovom námestí 1 v Bratislave, v k. ú. Karlova Ves (ďalej len „**nebytový priestor Jurigovo námestie**“).

Kontrolná skupina uvádza, že v nadväznosti na analýzou podrobený proces výberu víťazného návrhu záujemcu členmi komisie pre výber nájomcov nebytových priestorov vo vlastníctve alebo v správe hlavného mesta (pozn. uvedené sa týka aj komisie pre výber najvýhodnejšieho návrhu na uzatvorenie kúpnej zmluvy) a súčasne na základe predloženej spisovej dokumentácie kontrolná skupina zistila, že obsahom predložených spisov boli aj menovacie dekréty pre členov komisie, ktorí nie sú zamestnancami magistrátu HMBA. Na uvedených menovaniach dekrétov s charakterom poverenia absentovali úkony akceptácie menovaných resp. poverených členov komisií na výkon funkcie člena takejto komisie.

Odporúčanie:

- Upraviť menovacie dekréty pre členov komisie o úkon akceptácie zo strany povereného resp. menovaného poslanca MsZ.

2.3.1 Oceňovanie nájomov

Podľa § 9aa ods. 3 zákona o majetku obcí platí, že: „*Obec je povinná prenechať majetok obce do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste **obvykle** prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci; (...).*“.

Vyššie uvedené znenie § 9aa ods. 3 zákona o majetku obcí tvorí rámec pre stanovenie minimálnych cien nájomného pre majetok hlavného mesta prenechaný do nájmu na základe realizovaných OVS.

Kontrolná skupina prostredníctvom rozboru gestorom predložených podkladov zistila, že hlavné mesto sa v kontrolovanom období riadilo Smernicou S14 Oceňovanie nájomov a vecných bremien 1.0, ktorá upravovala spôsob určenia a postup pri stanovení výšky nájomného pri nájme nebytových priestorov, pozemkov, výšky úhrady za užívanie nehnuteľností bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, predbežnej odplaty za zriadenie vecného bremena a v stanovených prípadoch aj riadnej odplaty za zriadenie vecného bremena.

Po preskúmaní uvedeného predpisu kontrolná skupina zistila, že uvedená smernica je interným predpisom HMBA **metodického charakteru**, ktorého zmyslom je o.i. vymedziť metódy, prostriedky, spôsoby, formy a postupy pri stanovovaní výšky nájomného za nebytové priestory.

Samotná Smernica S14 Oceňovanie nájomov a vecných bremien však vo svojom obsahu **neupravuje postup gestora pri určení výšky nájomného za nebytové priestory** vo vlastníctve alebo správe HMBA, ale obsahuje len Prílohu č. 1 – *Tabuľka výšky nájomného za nebytové priestory*, ktorej obsahom však je len určená výška mesačného nájomného za m² vo vybraných nehnuteľnostiach. Podľa bodu 3.1 ods. 2 uvedenej smernice ďalej platí, že **výber formy určenia výšky nájmu v kompetencii príslušnej sekcie správy nehnuteľností**.

Odporúčanie:

- V Smernici S14 Oceňovanie nájomov a vecných bremien upraviť postup pri určení výšky nájomného za nebytové priestory vo vlastníctve alebo správe HMBA.

S vyššie uvedeným ďalej súvisí zistenie kontrolnej skupiny, že stanovené minimálne výšky nájomného pre jednotlivé nebytové priestory určené v Prílohe č. 1 k Smernici S 14 Oceňovanie nájomov a vecných bremien 2.0 (rovnako tak aj vo verzii 1.0) korešpondovali s výškami minimálneho nájomného schválenými v Uznesení MsZ č. 1191/2022 zo dňa 07.04.2022.

Odporúčanie:

- Zvážiť vykonanie aktualizácie výšky minimálneho nájomného pre nebytové priestory vo vlastníctve alebo správe hlavného mesta.

V nadväznosti na vyššie uvedené odporúčanie o zapracovaní postupu určenia výšky minimálneho nájomného kontrolná skupina súčasne dáva do pozornosti gestora námet zhodnotiť v akom technickom stave sú nebytové priestory v správe a vlastníctve hlavného mesta, ktoré sa **dlhodobo nedarí prenajať** a zvážiť ich zatraktívnenie, a to napr. zlepšením ich stavu a vybavenia, vhodným osvetlením alebo dizajnom, pridaním smart technológií ak je to účelné alebo zameraním sa na ekológiu.

V súvislosti s uvedeným je vhodné zamerať sa aj na **kvalitnú formu marketingu a komunikácie**, ktorá spočíva v dobrej prezentácii takýchto nebytových priestorov. Dôležitým je v danej veci aj vypracovanie a zverejnenie jasného a atraktívneho inzerátu (oznámenia o zámere), ktorého súčasťou by mohli byť video, prípadne virtuálne 3D prehliadky. Rovnako dôležité je **zdôrazniť výhody daného priestoru** ako je jeho poloha, vybavenie a dostupné služby a súčasne využiť všetky platformy na prezentáciu inzerátu.

Odporúčania:

- Zvážiť zrenovovanie dlhodobo neprenajímateľných nebytových priestorov zlepšením ich technického stavu a vybavenia a tiež zvážiť vypracovanie vizuálu resp. projektu poskytovaných služieb na daný typ priestorov.
- Pri zverejnení oznámenia o zámere prenajať majetok, využiť všetky dostupné platformy, a tým zabezpečiť informovanosť potenciálnych záujemcov o prenájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve hlavného mesta. Pri zverejnení inzerátu dbať na spôsob jeho vypracovania a obsah tak, aby bola zabezpečená atraktivita takéhoto inzerátu.

Ďalej podľa bodu 3.1 ods. 10 Smernice S14 Oceňovanie nájomov a vecných bremien platí, že v prípade opakovania OVS na nájom nebytových priestorov, je možné znížiť výšku minimálneho nájomného, stanovenú v prílohe č. 1 tejto smernice alebo určenej podľa ods. 4 bodu 3.1 tejto smernice o 10%, v prípade, ak sa OVS opakuje tretíkrát. Uvedené ustanovenie bolo podrobené kontrole v gestorom predloženom spisovom materiáli, a na základe takto vykonanej vlastnej činnosti môže kontrolná skupina konštatovať, že gestor postupoval súladne s týmto bodom internej smernice v prípadoch, kde si to jeho objektívny stav vyžadoval.

Kontrolná skupina sa v priebehu kontroly zamerala aj na obsahové znenie uzatváraných nájomných zmlúv s víťaznými záujemcami a čiastočne aj na preverenie plnenia povinností a uplatnenia práv hlavného mesta ako zmluvnej strany.

V súvislosti s uvedeným sa tak kontrolná skupina v kontexte naplnenia litery § 18d ods. 1 zákona o obecnom zriadení v časti hospodárneho a efektívneho nakladania s majetkom HMBA a za účelom získania informácií pýtala kontrolovaného subjektu na plnenie jednotlivých povinností vo vybraných OVS.

Z odpovede kontrolovaného subjektu možno vyvodiť, že gestor nekontroluje na pravidelnej báze plnenie všetkých povinností nájomcu a neuplatňuje sankcie za ich nedodržanie. Uvedené sa týka bodov nájomnej

zmluvy na zabezpečenie dodávky všetkých služieb potrebných pre prevádzku, ktoré nájomcom neposkytuje hlavné mesto ako prenajímateľ.

Na základe odpovede na dožiadanie od kontrolovaného subjektu možno záverom uviesť, že jednotlivé prípady nájmov sa z pohľadu dodávky služieb odlišujú, t.j. v niektorých prípadoch si všetky služby zabezpečuje nájomca sám, v niektorých prípadoch všetky služby zabezpečuje prenajímateľ, prípadne sa jedná o kombináciu oboch možností.

Odporúčania:

- Pravidelne kontrolovať plnenie povinností nájomcu vyplývajúcich z dohodnutých zmluvných podmienok na základe uzatvorených nájomných zmlúv.
- Dôsledne dodržiavať princíp hospodárnosti pri výkone práv hlavného mesta ako prenajímateľa pri uplatňovaní zmluvných sankcií.

2.4 Kontrolné zistenie

1. Neúplnosť zapracovania úpravy jednotlivých právomocí a úloh orgánov hlavného mesta pri nakladaní s jeho majetkom s akcentom na prevod majetku obce prostredníctvom OVS.

2.5 Odporúčania

1. Pri vyhotovovaní spisovej dokumentácie dbať na zaznamenanie všetkých náležitostí, vrátane ich datovania, špecificky pri vyhotovovaní zápisníc zo zasadnutia komisií dbať na overovanie údajov v zápisnici prostredníctvom podpisu všetkých zúčastnených hodnotiteľov.
2. Posilniť princíp transparentnosti dôslednejším odôvodnením predaja nehnuteľnosti vo vlastníctve HMBA v dôvodových a predkladacích správach.
3. Zverejňovať oznámenie o zámere predat' majetok hlavného mesta na všetkých dostupných vyššie uvedených platformách, a tým zabezpečiť informovanosť potenciálnych záujemcov o kúpu nehnuteľného majetku vo vlastníctve hlavného mesta.
4. Aktívne sledovať legislatívne procesy súvisiace so zákonnými právnymi predpismi tvoriacimi agendu gestora a včasne reflektovať na zmenu legislatívy úpravou interných predpisov hlavného mesta a (všeobecných) podmienok OVS.
5. Posilniť princíp transparentnosti prostredníctvom jednoznačnej a komplexnej úpravy procesu týkajúceho sa predaja nehnuteľnosti vo vlastníctve hlavného mesta.
6. Upraviť menovacie dekréty pre členov komisie o úkon akceptácie zo strany povereného resp. menovaného poslanca MsZ.
7. V Smernici S14 Oceňovanie nájmov a vecných bremien upraviť postup pri určení výšky nájomného za nebytové priestory vo vlastníctve alebo správe HMBA.
8. Zvážiť vykonanie aktualizácie minimálnej výšky nájomného pre nebytové priestory vo vlastníctve alebo správe hlavného mesta.
9. Zvážiť zrenovovanie dlhodobo neprenajímateľných nebytových priestorov zlepšením ich technického stavu a vybavenia a tiež zvážiť vypracovanie vizuálu resp. projektu poskytovaných služieb na daný typ priestorov.
10. Pri zverejnení oznámenia o zámere prenajať majetok, využiť všetky dostupné platformy, a tým zabezpečiť informovanosť potenciálnych záujemcov o prenájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve hlavného mesta. Pri zverejnení inzerátu dbať na spôsob jeho vypracovania a obsah tak, aby bola zabezpečená atraktivita takéhoto inzerátu.
11. Pravidelne kontrolovať plnenie povinností nájomcu vyplývajúcich z dohodnutých zmluvných podmienok na základe uzatvorených nájomných zmlúv.

12. Dôsledne dodržiavať princíp hospodárnosti pri výkone práv hlavného mesta ako prenajímateľa pri uplatňovaní zmluvných sankcií.

2.6 Námietka ku kontrolnému zisteniu

Dňa 24.09.2025 bol kontrolovanému subjektu doručený Návrh správy č. 5/2025 z kontroly dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov, interných predpisov, spôsobu a podmienok vyhlásenia, vyhodnotenia a realizácie OVS v podmienkach hlavného mesta.

V nadväznosti na to zaslal v rámci stanovenej lehoty kontrolovaný subjekt dňa 02.10.2025 ÚMK list s názvom „*Predloženie Návrhu správy č. 5/2025 - odpoveď*“, pričom vychádzajúc z obsahu listu možno konštatovať, že **kontrolovaný subjekt podal námietku voči kontrolnému zisteniu č. 1** a neakceptoval ani nadväzujúce odporúčanie č. 5 k tomuto kontrolnému zisteniu.

Kontrolovaný subjekt odôvodnil námietku ku kontrolnému zisteniu č. 1 nasledovne, cit.: „*Zásady hospodárenia v § 9 ods. 5 písm. a) odkazujú okrem iného na štatút HM SR BA, kde v článku 80 sú upravené právomoci a úlohy orgánov HM SR BA. Túto úpravu považujeme za dostatočnú.*“.

Dňa 11.06.2025 doručila kontrolná skupina hlavnému mestu dožiadanie č. 1, v zmysle ktorého si o.i. **vyžiadala všetky interné predpisy** HMBA upravujúce postup pri vyhlasovaní, vyhodnocovaní a realizácii OVS, ktoré boli platné a účinné v období od roku 2022 až do času výkonu kontroly. Medzi podkladmi predloženými zo strany kontrolovaného subjektu absentovalo predloženie Štatútu hlavného mesta, na ktoré sa kontrolovaný subjekt v námietke odvolal.

V súvislosti s vyššie uvedenou námietkou ku kontrolnému zisteniu č. 1 je ďalej potrebné poukázať aj na skutočnosť, že znenie § 9 ods. 5 písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky v znení účinnom po prijatí novely **vo svojom obsahu len všeobecným spôsobom odkazuje na bližšiu úpravu právomocí a úloh orgánov v Štatúte hlavného mesta**, navyše po preskúmaní znenia uvedeného Štatútu kontrolná skupina konštatuje, že ani znenie tohto interného predpisu neobsahuje špecificky resp. bližšie rozvinutú časť, ktorá by sa týkala vyššie spomenutej úpravy § 9 ods. 1, písm. j) zákona o majetku obcí.

Zásady hospodárenia s majetkom obce vo všeobecnosti nemajú kopírovať zákon, ale majú ho dopĺňať. Namiesto toho, aby len opakovali ustanovenia zákona o majetku obcí, musia obsahovať konkrétne a špecifické postupy, pravidlá a metódy, ktoré sú pre danú obec resp. mesto relevantné pri správe a nakladaní s jej majetkom.

Kontrolná skupina považuje za účelovo vhodné zacieliť sa do budúcnosti pri tvorbe a úprave znenia Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky na doplnenie jednofázovosti procesu, doplnenie úpravy kompetencií MsZ pri schvaľovaní všeobecných podmienok OVS, osobitných podmienok OVS ako aj úprave vzťahu medzi nimi. Za primerané by kontrolná skupina považovala aj doplnenie poradných orgánov hlavného mesta pri hospodárení s jeho majetkom s prihliadnutím na už existujúce a fungujúce procesy v podmienkach hlavného mesta.

Námietku kontrolovaného subjektu ku kontrolnému zisteniu č. 1 tak kontrolná skupina považuje za nedôvodnú, fakticky a právne nesprávnu a na tomto podklade **ju neakceptovala**.

2.7 Námietky k odporúčaniam kontrolnej skupiny

V nadväznosti na vyššie uvedené možno súhrnne konštatovať, že kontrolovaný subjekt **prijal sedem (7) z celkovo trinástich (13) pôvodne navrhovaných odporúčaní** kontrolnej skupiny.

V rámci šiestich (6) z jeho strany neakceptovaných odporúčaní **vyhodnotili členky kontrolnej skupiny jednu (1) námietku kontrolovaného subjektu ako opodstatnenú**, v nadväznosti na čo kontrolná skupina vykonala obsahovú úpravu časti 2.2 tejto správy. Námietku k odporúčaniu č. 3, 9 a 10 kontrolná skupina **akceptovala len čiastočne**.

Kontrolovaný subjekt námietku k spomínanému **odporúčaniu č. 3** odôvodnil tým, že prax ukázala, že **predchádzajúce zverejňovanie ponúk v regionálnych médiách nemá relevantný dosah a je finančne nákladný**. Následne podľa vyjadrenia, gestor aktuálne využíva k propagácii sociálne siete hlavného mesta, portál nehnuteľnosti.sk a plagáty na konkrétnych nehnuteľnostiach. K čiastočnej akceptácii námietky dospeli členky kontrolnej skupiny na základe vyhodnotenia efektivity a nákladnosti posudzovaných inzerátov v regionálnych tlačovinách, a to najmä s prihliadnutím na obsah kontrolovanej spisovej agendy.

Námietku kontrolovaného subjektu k vyššie uvedenému odporúčaniu č. 3 kontrolná skupina **čiastočne akceptovala**, avšak výlučne v časti povinnosti zverejňovania oznámenia o zámere predať majetok hlavného mesta **v regionálnych tlačovinách**.

Kontrolovaný subjekt formuloval aj obsahovo a účelovo súvisiacu námietku k **odporúčaniu č. 10 správy** (v prílohe č.1 uvedeného listu odporúčanie evidované pod č. 11), ktorá sa týkala prenájmu nebytových priestorov a obdobne ako pri námietke k odporúčaniu č. 3 uviedol, že prax ukázala, že **predchádzajúce zverejňovanie ponúk v regionálnych médiách nemá relevantný dosah a je finančne nákladný**.

Kontrolná skupina **akceptovala námietku** kontrolovaného subjektu k vyššie uvedenému odporúčaniu č. 10 **čiastočne** v časti zverejňovania oznámenia o zámere prenajať majetok hlavného mesta **v regionálnych tlačovinách**, čím uznala jeho argumentáciu v tomto bode za čiastočne dôvodnú, a to na základe poznatkov plynúcich z vyhodnotenia efektivity a nákladnosti posudzovaných inzerátov v regionálnych tlačovinách získaných zo spisovej agendy kontrolovaného subjektu.

Ďalej kontrolovaný subjekt formuloval aj námietku k **odporúčaniu č. 9 správy** (v prílohe č.1 uvedeného listu odporúčanie evidované pod č. 10), v zmysle ktorej gestor uviedol cit.: „*Sekcia správy nehnuteľností pristupuje k renovácii/rekonštrukcii nebytových priestorov v správe SSN v intenciách schváleného rozpočtu a priorit mesta.*“. Skutkovú podstatu uvedeného citovaného vyjadrenia gestora kontrolná skupina nepopiera, avšak uplatňovanie tohto prístupu nevylučuje možnosť splniť odporúčanie tak, ako je formulované kontrolnou skupinou.

Na základe dodatočne prístupných informácií kontrolná skupina zistila, že kontrolovaný subjekt vykonáva aj tzv. pasportizáciu nehnuteľností, čo je procesom odborného zmapovania a zdokumentovania aktuálneho stavu budov vrátane stavebných konštrukcií, technických systémov, materiálov a ich technického stavu. Výstupy z pasportizácie môže kontrolovaný subjekt použiť k vyhodnoteniu situácie a posúdeniu konkrétnych dlhodobu neprenajateľných nebytových priestorov, pričom práve takýto postup zo strany gestora by mohol následne prispieť k vyvolaniu prípadných rokovaní zameraných na zvýšenie pridelených finančných prostriedkov pre gestora za účelom vyššej efektívnosti spravovania nehnuteľností hlavného mesta. K časti týkajúcej sa vypracovania vizuálu resp. projektu na spravovaný typ nehnuteľností kontrolovaný subjekt stanovisko nezaujal.

Túto námietku kontrolovaného subjektu kontrolná skupina vzhľadom na vyššie uvedené **akceptuje len čiastočne**.

Vo zvyšku **dvoch (2) neakceptovaných odporúčaní** vyhodnocovala kontrolná skupina námietky k odporúčaniam postupne s nasledovným záverom.

K námietke kontrolovaného subjektu **týkajúcej sa odporúčania č. 5**, a to v časti úpravy právomocí a úloh orgánov hlavného mesta, odkazuje kontrolná skupina na už vyššie uvedené **odôvodnenie neakceptácie námietky ku kontrolnému zisteniu č. 1**, nakoľko sa jedná o **obsahovo totožné odôvodnenie**.

V časti týkajúcej sa nerealizovania dvojfázového procesu OVS kontrolná skupina uvádza, že toto vyjadrenie kontrolovaného subjektu akceptuje, avšak nebolo zámerom kontrolnej skupiny uložiť povinnosť gestorovi zapracovať dvojfázový proces OVS. Vzhľadom na vyššie uvedené **neakceptuje** kontrolná skupina ani **námietku** kontrolovaného subjektu **k odporúčaniu č. 5**.

Následne kontrolovaný subjekt formuloval aj námietku k **odporúčaniu č. 7 správy** (v prílohe č.1 uvedeného listu odporúčenie evidované pod č. 8), v zmysle ktorej kontrolovaný subjekt uviedol, že Smernica S14 Oceňovanie nájomov a vecných bremien vo svojej časti 3. upravuje postup pri určení výšky nájomného vrátane ponižujúcich kritérií a zákonných možností úpravy ceny.

K takto formulovanej námietke kontrolná skupina len stručne uvádza, že predmetné odporúčanie sa netýkalo absencie ponižujúcich kritérií alebo zákonnej úpravy už stanovených cien v Prílohe č. 1 k uvedenej smernici, čo aj zreteľne vyplýva z podrobne prepracovaného textu správy v tejto časti. Odporúčanie kontrolnej skupiny sa týkalo **výlučne absentujúcej úpravy postupu gestora pri stanovení minimálnych cien Eur za m² za konkrétne nehnuteľnosti (pred ich prípadným znížením) vo vlastníctve alebo správe hlavného mesta**, jedná sa teda o postup pri stanovení cien uvedených v Prílohe č. 1 k smernici. Túto námietku kontrolovaného subjektu preto kontrolná skupina považuje za obsahovo nerelevantnú a **neakceptuje** ju.

Kontrolovaný subjekt je povinný prijať opatrenia a predložiť mestskej kontrolórke písomný zoznam prijatých opatrení v lehote **do 31.12.2025**.

Správu o plnení prijatých opatrení predloží kontrolovaný subjekt mestskej kontrolórke v lehote **do 31.12.2026**.