

**Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka**

Materiál na rokovanie  
miestneho zastupiteľstva  
dňa 27. apríla 2011

Materiál číslo: 40/2011

**Správa z kontroly nakladania s majetkom obce v objektoch prenajatých športových hál  
Gercenova 25, Znievska 1/a, Wolkrova 47, Prokofievova 2**

---

**Predkladateľ:**  
Stanislav Fiala  
miestny kontrolór

**Materiál obsahuje:**  
1. Návrh uznesenia  
2. Správu z kontroly

**Zodpovedný:**  
Stanislav Fiala  
miestny kontrolór

**Spracovateľ:**  
Stanislav Fiala  
miestny kontrolór

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava-Petržalka

berie na vedomie

Správu z kontroly nakladania s majetkom obce v objektoch prenajatých športových hál  
Gercenova 25, Znievska 1/a, Wolkrova 47, Prokofievova 2

**Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka**  
**útvár miestneho kontrolóra**

**S p r á v a**

z kontroly nakladania s majetkom obce v objektoch prenajatých športových hál  
Gercenova 25, Znievska 1/a, Wolkrova 47, Prokofievova 2

V súlade s ustanovením § 18d, ods. 2, písmeno a) a c), zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, „Plánom kontrolnej činnosti útvaru miestneho kontrolóra na obdobie od 1. januára 2011 do 30. júna 2011“ schváleným uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 659 dňa 26. októbra 2010, a na základe príkazu miestneho kontrolóra č. 1/2011 zo dňa 31. januára 2011 vykonal útvár miestneho kontrolóra kontrolu nakladania s majetkom obce v objektoch prenajatých športových hál Gercenova 25, Znievska 1/a, Wolkrova 47, Prokofievova 2, najmä za obdobie rokov 2006 až 2010, v čase od 2. februára 2011 do 28. februára 2011.

Uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 659 zo dňa 26. októbra 2010 bolo schválené vykonanie kontroly nakladania s majetkom obce (dodržiavanie zmluvy – predmet nájmu, účel nájmu, doba nájmu, úhrada nájmu, platnosť zmluvy, ukončenie nájmu, investície, sankcie, výhodnosť zmlúv pre MČ, využiteľnosť, športové účely, podnikateľské účely, prenájom tretím osobám...), ktoré nám protokolom zo dňa 27.01.1993 Hlavné mesto SR Bratislava zverilo do správy, a to v objektoch prenajatých športových hál Gercenova 25, nájomca Pavol Záhradný, Znievska 1/a, nájomca GYM 1, s.r.o., Wolkrova 47, nájomca GYM, s.r.o., Prokofievova 2, nájomca Roman Šulák. Kontrolou bolo zistené:

Protokolom o odovzdaní a prevzatí športových zariadení v Petržalke zo dňa 27. januára 1993 boli na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy číslo 273/92 zo dňa 30. septembra 1992 odovzdané Mestskej časti Bratislava-Petržalka Hlavným mestom SR Bratislava v zastúpení Správou telovýchovných a rekreačných zariadení hlavného mesta Bratislavy športové zariadenia – športové haly na Gercenovej ul. 25, Znievskej ul. 1/a, Wolkrovej ul. 47 a Prokofievovej ul. 2 do správy. Prevod správy sa uskutočnil ku dňu 31.12.1992 bezodplatne. Prevod pozemkov pod zverenými športovými halami uskutočnený nebol.

Objekty zverených športových hál boli zaradené dňom 5. februára 1993 do majetku mestskej časti a ku dňu 31.12.2010 bola ich účtovná hodnota nasledovná:

<b>Športová hala</b>	<b>Nadobúdacía hodnota</b>	<b>Oprávky k 31.12.2010</b>	<b>Zostatková hodnota €</b>
<b>Gercenova ul. 25</b>	<b>239 675,46</b>	<b>140 490,65</b>	<b>99 184,81</b>
<b>Znievska ul. 1/a</b>	<b>440 083,28</b>	<b>281 107,29</b>	<b>158 975,99</b>
<b>Wolkrova ul. 47</b>	<b>305 567,85</b>	<b>204 063,44</b>	<b>101 504,41</b>
<b>Prokofievova ul. 2</b>	<b>281 098,05</b>	<b>197 346,39</b>	<b>83 751,66</b>

## **Športová hala Gercenova 25 (nájomca Pavol Záhradný)**

V období od 1. júla 1993 do 30. júna 1998 na základe Zmluvy č. 39-93 o nájme, uzatvorenej dňa 30. júna 1993 a v období od 1. januára 1998 do 31. decembra 2007 na základe Zmluvy č. 27-98 o nájme zo dňa 18. mája 1998 a jej dodatku č.1 zo dňa 4. februára 2008 mal športovú halu v prenájme Pavol Záhradný. Na základe súhlasu Mestskej časti Bratislava-Petržalka bola činnosť nájomcu rozšírená o zriadenie predajne drogistického, papiernického tovaru a potrieb pre drobnochovateľov. V období rokov 1993 až 1996 úhrada nájmu bola vykonávaná vzájomným započítaním pohľadávok a záväzkov medzi nájomcom a prenajímateľom a nie skutočným plnením.

Mestská časť Bratislava-Petržalka, zastúpená starostom Milanom Ftáčnikom (prenajímateľ) a Pavol Záhradný (nájomca) uzatvorili dňa 10. júla 2008 na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 168 zo dňa 1. apríla 2008, „Nájomnú zmluvu č. 08-33-2008“. Predmetom nájmu je športová hala na Gercenovej ul. č. 25. Nájomca je podľa uzatvorenej nájomnej zmluvy oprávnený využívať predmet nájmu len na športovo-rekreačné účely a doplnkové služby spojené s týmito činnosťami. V súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 168 zo dňa 1. apríla 2008 sa doba nájmu stanovila na obdobie 20 rokov, t.j. od 1. júla 2008 do 30. júna 2027.

Cenu nájmu za predmet nájmu od 1. júla 2008 upravuje článok 4. Nájomné bolo určené dohodou zmluvných strán v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške 200 000,- Sk ročne. Nájomné je splatné vždy do 31. mája príslušného kalendárneho roka na príjmový účet prenajímateľa. Pomernú časť nájomného za rok 2008 vo výške 100 000,- Sk sa nájomca zaviazal uhradiť do 15 dní po podpísaní nájomnej zmluvy, t.j. do 25. júla 2008 (úhrada uskutočnená dňa 7. augusta 2008). Ďalej je v bode č.3 uvedený záväzok nájomcu zaplatiť úrok z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska v prípade omeškania úhrad nájomného. V bode č.4 je uvedené oprávnenie prenajímateľa upraviť výšku nájomného minimálne o výšku inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Podľa ustanovenia Článku 5 nájomný vzťah založený touto zmluvou začal plynúť dňom 01.07.2008.

V Článku 6 nájomnej zmluvy je upravené ukončenie nájomného vzťahu, a to:

- a) uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý,
- b) dohodou zmluvných strán,
- c) výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu na iný, než dohodnutý účel, alebo ak je nájomca viac ako tri mesiace v omeškaní s platbou nájomného,
- d) výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, že nie sú splnené podmienky uvedené v čl. 8 ods. 1 a 2.

Výpovedná doba v prípade zániku nájomného vzťahu podľa ods. c) a d) tohto článku je šesť mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Nájomca bez predchádzajúceho súhlasu nie je oprávnený dať predmet nájmu tretej osobe do podnájmu.

Článok 8 nájomnej zmluvy ustanovuje:

1. Nájomca sa zaväzuje vykonať kompletnú rekonštrukciu predmetu nájmu spolu s realizáciou nadstavby nižšej časti budovy v celkovej hodnote minimálne 6,7 milióna Sk z vlastných finančných nákladov v zmysle časového harmonogramu realizovania investícií, ktorý spracoval nájomca. Tento harmonogram tvorí ako príloha č. 1 neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

2. Nájomca sa zaväzuje vykonať práce uvedené v ods. 1 v lehote do 31.03.2011. Nesplnenie tohto ustanovenia je dôvodom na vypovedanie tejto zmluvy zo strany prenajímateľa.
3. Finančné náklady uvedené v ods. 1 nie je možné odpočítať z výšky ročného nájomného uvedeného v článku 4.
4. Po ukončení doby nájmu nebude mať nájomca žiadne finančné nároky voči prenajímateľovi za investície a ostatné náklady, ktoré vložil do predmetu nájmu počas celej doby nájmu.

O vykonaných rekonštrukčných prácach a výške investovaných finančných prostriedkov informoval nájomca mestskú časť Bratislava-Petržalka listom zo dňa 13. apríla 2010. V uvedenom liste ďalej uvádza, že po odbržaní stavebného povolenia začne druhá etapa rekonštrukcie. Stavebné povolenie č. UKSP 20965-TX1/2010-Kb-114 zo dňa 14.06.2010 nadobudlo právoplatnosť dňom 16.07.2010.

Dňa 13. apríla 2010 bola vykonaná prednostom miestneho úradu, vedúcim oddelenia nakladania s majetkom a vedúcou referátu správy miestneho majetku oddelenia nakladania s majetkom obhliadka vykonávaných rekonštrukčných prác. V zápisnici z predmetnej obhliadky je konštatované, že nájomca športovej haly do termínu obhliadky vykonal rekonštrukčné práce, na ktoré nie je potrebné stavebné povolenie. Na vykonanie ostávajúcich prác požiadal o vydanie stavebného povolenia, ktorého vydanie sa oneskorilo z dôvodu požiadavky stavebného úradu na dodanie doplnujúcich podkladov zo strany stavebníka.

Športová hala má podľa aktuálneho výpisu z katastra nehnuteľností výmeru 1210 m<sup>2</sup>. V rokoch 1998 až 2008 bolo zmluvne určené ročné nájomné vo výške 109 250,00 Sk (športová činnosť 64 300 Sk/643 m<sup>2</sup>, obslužné priestory 15 450 Sk/515 m<sup>2</sup>, podnikateľská činnosť 29 500 Sk/59 m<sup>2</sup>).

Od 1. júla 2008 sa čiastka nájomného zvýšila na 200 000,00 Sk, t.j. o 90 750,00 Sk.

Platby nájmu uskutočnené nájomcom od 1. júla 2008 :

- |    |            |                            |
|----|------------|----------------------------|
| 1. | 07.08.2008 | 100 000,00 Sk              |
| 2. | 01.06.2009 | 6 640,00 € (200 036,60 Sk) |
| 3. | 31.05.2010 | 6 638,78 € (199 998,88 Sk) |

Dňa 22. februára 2011 bola uskutočnená miestnym kontrolórom fyzická kontrola športovej haly za prítomnosti jej nájomcu, pričom bolo zistené, že priestory športovej haly sú využívané na športovo-rekreačné účely. Ďalšie nájomné nie sú v tejto športovej hale realizované. Priestory športovej haly využíva na prevádzku výhradne nájomca.

### **Športová hala Znievska 1/a (nájomca GYM, s.r.o)**

Na základe odporúčenia pracovnej skupiny k výberu nájomcu športovej haly na Znievskej ul. 1/a, Bratislava, zo dňa 22. mája 2002 bola uzatvorená medzi Mestskou časťou Bratislava-Petržalka, zastúpenou starostom Vladimírom Bajanom (prenajímateľ) a spoločnosťou GYM, spol. s r.o. zastúpenou Dušanom Janíčkom, konateľom (nájomca) dňa 3. júna 2002 Zmluva o nájme č. 46-2002. Predmetom nájmu je športová hala na Znievskej ulici č. 1/a. Nájomca je podľa uzavretej nájmovej zmluvy oprávnený využívať predmet nájmu na športovo-rekreačné účely a s tým spojené činnosti. Doba nájmu sa stanovila na obdobie 5 rokov, t.j. od 1. júna 2002 do 31. mája 2007.

Cenu nájmu za predmet nájmu upravuje článok 4. Ročné nájomné bolo určené v čiastke 173 840,00 Sk (za športovú činnosť 111 200,00 Sk/1112m<sup>2</sup>, za obslužné priestory 35 640,00 Sk/1188 m<sup>2</sup>, za podnikateľskú činnosť 27 000,00 Sk/54 m<sup>2</sup>). Nájomca je povinný uhradiť nájomné do 31.12. príslušného roku. Pomernú časť nájomného za rok 2002 vo výške 101 407,00 Sk sa nájomca zaviazal uhradiť na účet prenajímateľa najneskôr do 31.12.2002. V prípade omeškania súhradou nájomného je nájomca povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Prenajímateľ umožní nájomcovi uhradiť nájomné formou úhrady jeho investícií do predmetu nájmu. Návrh plánovaných investícií predloží nájomca prenájmateľovi vždy do 28.2. príslušného kalendárneho roka.

Článok 6 ustanovuje ukončenie nájomného vzťahu nasledovne :

- a) uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
- b) dohodou zmluvných strán,
- c) výpoveďou zo strany prenájmateľa v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu na iný účel, ako bol dohodnutý,
- d) výpoveďou zo strany nájomcu, ak bez toho, že nájomca porušil svoju povinnosť, nastanú také okolnosti, v dôsledku ktorých nájomca nebude môcť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel,
- e) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- f) ak nájomca viac ako mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

Výpovedná lehota v prípade zániku nájomného vzťahu podľa písmena c) a d) tohto článku je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Zmluva neobsahuje ustanovenie oprávnenia prenájmateľa upraviť výšku nájomného minimálne o výšku inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

K nájomnej zmluve č. 46-2002 bol dňa 30.11.2004 s účinnosťou od 1. júna 2007 uzatvorený Dodatok č. 1. Týmto dodatkom sa zmenil a doplnil článok č. 3 a 5 zmluvy č. 46-2002 nasledovne:

Článok 3 – doba nájmu sa stanovila do 31. mája 2026.

Článok 5 – všeobecné ustanovenia bol doplnený v ods. 1 Práva a povinnosti nájomcu o nový odsek č. 13 v znení: „Nájomca vykoná opravy a rekonštrukcie v zmysle predloženého odborného posudku č. 03/04/2004, vypracovanom Ing. Cyrilom Kramárom, súdnym znalcom a Energetickým auditom vypracovaným spoločnosťou C-TERM spol. s r.o. z marca 2004.“

Doplnený bol ods. 2 Práva a povinnosti prenájmateľa o odsek 3 v znení : „Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu.“ Súčasne bol zrušený ods. 1 Práva a povinnosti nájomcu, odsek 2.

Ostatné články nájomnej zmluvy č. 46-2002 ostali nezmenené.

Dňa 16. septembra 2005 bola na základe schváleného uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 146 zo dňa 29. júna 2004 podpísaná medzi Mestskou časťou Bratislava-Petržalka, zastúpená Vladimírom Bajanom, starostom (prenajímateľ) a spoločnosťou GYM 1, spol. s r.o., zastúpená konateľmi Pavlom Záhradným a Borisom Mlsnom (nájomca) nájomná zmluva č. 08-84-2005. Citovanou zmluvou bola zrušená v celom rozsahu nájomná zmluva č. 46-2002 zo dňa 3. júna 2002 v znení dodatku č. 1. Doba nájmu sa stanovila do 31. mája 2026.

Článkom 4 bolo určené ročné nájomné v čiastke 173 840,00 (za športovú činnosť 111 200,00 Sk/1112m<sup>2</sup>, za obslužné priestory 35 640,00 Sk/1188 m<sup>2</sup>, za podnikateľskú činnosť 27 000,00 Sk/54 m<sup>2</sup>). Výška nájomného sa podľa tohto článku vypočíta vždy k 1.1. príslušného kalendárneho roka podľa aktuálneho stavu využívania jednotlivých priestorov v športovej hale. Nájomca je povinný hradiť nájomné do 31.12. príslušného roku. Prenajímateľ umožní nájomcovi uhradiť nájomné formou úhrady jeho investícií do predmetu nájmu. Návrh plánovaných investícií predloží nájomca prenájmateľovi vždy do 28.2. príslušného kalendárneho roka. Za rok 2005 až 1.3.2005.

V rokoch 2002 až 2006 boli na základe odsúhlasených návrhov investícií na príslušný kalendárny rok uskutočnené vzájomné započítania pohľadávok a záväzkov vo výške 173 840,00 Sk – do výšky ročného nájomného určeného v zmluve o nájme č. 46-2002. Športová hala má podľa aktuálneho výpisu z katastra nehnuteľností výmeru 1919 m<sup>2</sup>.

Od roku 2002 nebolo zmluvne určené ročné nájomné menené. V nájomnej zmluve nie je zapracovaná možnosť ročnej valorizácie nájomného na základe vyhlásenej inflácie Slovenským štatistickým úradom, i keď uznesenie miestneho zastupiteľstva toto umožňovalo.

Platby nájomného od 1. januára 2007 :

1. za rok 2007	31.12.2007	173 840,00 Sk
2. za rok 2008	19.12.2008	173 840,00 Sk
3. za rok 2009	29.12.2009	5 770,43 €
4. za rok 2010	22.12.2010	5 770,43 €

Dňa 22. februára 2011 bola miestnym kontrolórom uskutočnená fyzická kontrola využívania priestorov športovej haly za prítomnosti jej nájomcu. Kontrolou bolo zistené, že priestory sú využívané na športovo-rekreačné účely. V priestoroch športovej haly sú realizované štyri prenájmy ďalším nájomcom, z toho jeden prenájom bol v termíne vykonania kontroly v štádiu riešenia, uskutočnené v súlade s nájomnou zmluvou na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa – Mestskej časti Bratislava-Petržalka.

### **Športová hala Wolkrova 47 (nájomca GYM, spol. s r.o.)**

Mestská časť Bratislava-Petržalka zastúpená starostom Vladimírom Bajanom, (prenajímateľ) a GYM, spol. s r.o. zastúpená Borisom Mlsnom, konateľom, (nájomca) uzatvorili dňa 10. novembra 1998 „Zmluvu č. 45-98“ o nájme. Predmetom nájmu je športová hala na Wolkrovej ulici. Prenajímateľ prenajal nájomcovi športovú halu za účelom poskytovania služieb posilňovne, pohybového štúdia squashu, proteínového baru, reštaurácie so stravou pre športovcov, sauny, podvodnej masáže, solária, detského kútika, priestoru pre karate a ostatné úpolové športy s možnosťou využitia priestoru na predaj športového tovaru, prevádzkovania realitnej kancelárie, zariadenia videopožičovne so zameraním na požičiavanie kaziet hlavne so športovou tematikou. Prenajímateľ prenajal nájomcovi športovú halu v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 378 zo dňa 9. decembra 1997 na obdobie 10 rokov, od 1. januára 1998 do 31. decembra 2007.

Ročné nájomné za rok 1998 predstavovalo spolu 112 275,00 Sk (101 700,00 Sk za športovú činnosť, 5 340,00 Sk za obslužné priestory, 5 235,00 Sk za podnikateľskú činnosť). Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného pre ďalšie kalendárne roky sa bude vypočítavať vždy k 1. januáru príslušného kalendárneho roka, podľa aktuálneho stavu využívania jednotlivých priestorov v prenajímanej nehnuteľnosti nájomcom. Nájomca bude uhrádzať nájomné jedenkrát ročne pozadu najneskôr do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka, za rok predchádzajúci.

Podľa Článku 4 bod 5 prenajímateľ umožní nájomcovi uhradiť nájomné formou úhrady investícií do predmetu nájmu. Nájomca predloží prenajímateľovi návrh plánovaných investícií každoročne 28. februára, za rok 1998 predloží nájomca návrh investícií prenajímateľovi do 31.11.1998. Výška investícií započítateľná za nájomné nemôže v úhrne za celú dobu nájmu presiahnuť výšku nájomného. Záverečné vyúčtovanie nájomného sa medzi zmluvnými stranami vykoná do 30 dní od skončenia nájmu. Prenajímateľ si vyhradzuje právo posúdenia opodstatnenosti navrhovaných investícií a právo zamietnutia návrhu.

Podľa Článku 5 bod 6. nájomnej zmluvy nájomca je oprávnený dať časti objektu do ďalšieho nájmu len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

V zmysle Článku 6 nájomný vzťah zanikne:

- a) uplynutím doby, na ktorú sa dojednal ak sa zmluvné strany nedohodnú inak
- b) dohodou zmluvných strán,
- c) výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako bol dohodnutý,

- d) výpoveďou zo strany nájomcu, ak bez toho, že nájomca porušil svoju povinnosť, nastanú také zmeny okolností, v dôsledku ktorých nájomca nebude môcť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel,
- e) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- f) ak nájomca viac ako mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

Výpovedná doba v prípade zániku nájomného vzťahu podľa písm. c) a d) je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

K nájomnej zmluve č. 45-98 bol dňa 28.11.2003 uzavretý Dodatok č.1, ktorým sa zmenil Článok 2 predmet nájmu nasledovne: „Prenajíateľ prenajíma nájomcovi nehnuteľnosť za účelom poskytnutia služieb posilňovne, pohybového štúdia squashu, proteínového baru, reštaurácie so stravou pre športovcov, sauny, podvodnej masáže, solária, detského kútika, priestoru pre karate a ostatné úpolové športy s možnosťou využitia priestoru na predaj športového tovaru, prevádzkovania realitnej kancelárie, zariadenia videopožičovne so zameraním na požičiavanie kaziet hlavne so športovou tematikou a ako doplnkových služieb k hlavnému účelu využitia športovej haly možnosť zariadenia prevádzky holičstva, kaderníctva, manikúry a pedikúry.

Zmluvné strany dňa 30.11.2004 podpísali v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 146 zo dňa 29. júna 2004 Dodatok č. 2 k zmluve č. 45-98 zo dňa 10.11.1998, ktorým sa zmenil Článok 3, doba nájmu bola stanovená do 31. mája 2026. Ďalej bol doplnený Článok 5 v ods. 2 „Prenajíateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu“ a bol doplnený odsek č. 13 „Nájomca vykoná opravy a rekonštrukcie v zmysle predloženého odborného posudku č. 03/04/2004, vypracovaný Ing. Cyrilom Kramárom, súdnym znalcom a Energetickým auditom vypracovaným spoločnosťou C-TERM spol. s r.o. z marca 2004.“ V dodatku nie je zapracovaná možnosť ročnej valorizácie nájomného na základe vyhlásenej inflácie Slovenským štatistickým úradom, i keď uznesenie miestneho zastupiteľstva toto umožňovalo.

V rokoch 1999 až 2005 boli na základe odsúhlasených návrhov investícií na príslušný kalendárny rok uskutočnené vzájomné započítania pohľadávok a záväzkov vo výške 112 275,00 Sk – do výšky ročného nájomného určeného v zmluve o nájme č. 45-98.

Športová hala má podľa aktuálneho výpisu z katastra nehnuteľností výmeru 1765 m<sup>2</sup>. Od roku 1998 nebolo zmluvne určené ročné nájomné menené.

Platby nájmu uskutočnené nájomcom od 1. januára 2006 :

1. za rok 2006	11.01.2007	112 275,00 Sk
2. za rok 2007	23.01.2008	112 275,00 Sk
3. za rok 2008	17.12.2008	112 275,00 Sk
4. za rok 2009	08.01.2010	3 726,85 €

Dňa 23. februára 2011 bola miestnym kontrolórom uskutočnená fyzická kontrola využívania priestorov športovej haly za prítomnosti jej nájomcu. Kontrolou bolo zistené, že priestory sú využívané na športovo-rekreačné účely, až na veľkú telocvičňu, ktorá nie je podľa vyjadrenia prenajímateľa využívaná z dôvodu problému jej vykúrenia. V priestoroch športovej haly sú realizované dva prenájmy ďalším nájomcom, uskutočnené v súlade s uzatvorenou nájomnou zmluvou na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa – Mestskej časti Bratislava-Petržalka. Dňa 24. januára 2011 v nadväznosti na Článok 4 zmluvy č. 45-98 uzatvorili nájomca a starosta Mestskej časti Bratislava-Petržalka „Dohodu o vzájomnom započítavaní pohľadávok a záväzkov“ na finančnú čiastku 3 726,84 €, t.j. nájomné za rok 2010. V zmysle dohody sa finančné plnenie nevykoná skutočným splnením, ale započítaním vzájomných pohľadávok zmluvných strán, čím budú záväzky za rok 2010 v celom rozsahu splnené.



Článok 4 bod 5 nájomnej zmluvy ustanovuje, že prenajíateľ umožní nájomcovi uhradiť nájomné formou úhrady investícií do predmetu nájmu. Nájomca predloží prenajíateľovi návrh plánovaných investícií každoročne do 28. februára.

Návrh plánovaných investícií na rok 2010 vyhotovený nájomcom a odsúhlasený prenajíateľom v termíne určenom nájomnou zmluvou a faktúra pre Mestskú časť Bratislava-Petržalka sa v dokladoch predložených ku kontrole nenachádzali.

### **Športová hala Prokofievova 2 (nájomca Roman Šulák)**

Mestská časť Bratislava-Petržalka zastúpená starostom Vladimírom Bajanom (prenajíateľ) a Roman Šulák, bytom Tupolevova č.14, Bratislava, (nájomca) uzatvorili dňa 15. júna 1998 „Zmluvu č. 29-98“ o nájme. Predmetom nájmu je športová hala na Prokofievovej ulici. Prenajíateľ prenajal nájomcovi športovú halu na športovo-rekreačné účely a s tým spojené činnosti.

Prenajíateľ prenajal nájomcovi športovú halu v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 378 zo dňa 9. decembra 1997 na obdobie 10 rokov, od 1. januára 1998 do 31. decembra 2007.

Ročné nájomné bolo stanovené v čiastke 115 562,00 Sk (95 160,00 Sk/951,6 m<sup>2</sup> za športovú činnosť, 14 602,00 Sk/486,75 m<sup>2</sup> za obslužné priestory, 5 800,00 Sk/11,6 m<sup>2</sup> za podnikateľskú činnosť). Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného pre ďalšie kalendárne roky sa bude vypočítavať vždy k 1. januáru príslušného kalendárneho roka podľa aktuálneho stavu v užívaní jednotlivých priestorov v športovej hale. Nájomca bude hradiť nájomné do 31.12. príslušného roka.

Podľa Článku 4 bob 6. prenajíateľ umožní nájomcovi uhradiť nájomné formou úhrady investícií do predmetu nájmu. Návrh plánovaných investícií predloží nájomca prenajíateľovi vždy do 28.2. príslušného kalendárneho roka. V prípade opodstatnenosti vynaložených nákladov na opravu sa tieto budú započítavať ako nájom vecným plnením.

Podľa Článku 6 nájomný vzťah zanikne :

- a) uplynutím doby, na ktorú sa dojednal ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
- b) dohodou zmluvných strán,
- c) výpoveďou zo strany prenajíateľa v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako bol dohodnutý,
- d) výpoveďou zo strany nájomcu, ak bez toho, že nájomca porušil svoju povinnosť, nastanú také zmeny okolností, v dôsledku ktorých nájomca nebude môcť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel,
- e) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- f) ak nájomca viac ako mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,

Výpovedná doba v prípade zániku nájomného vzťahu podľa písmena c) a d) je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strany. Úprava výšky nájomného o infláciu nie je v zmluve uvedená.

K predmetnej zmluve bol 9. novembra 2005 uzavretý Dodatok č. 1 v zmysle uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 266 z 4. októbra 2005, ktorým sa zmenil Článok 3 doba nájmu do 31.12.2017. Ostatné ustanovenia nájomnej zmluvy č. 29-98 o nájme ostali v platnosti.

V rokoch 1998 – 2005 boli na základe odsúhlasených návrhov investícií na príslušný kalendárny rok uskutočnené vzájomné započítania pohľadávok a záväzkov ročne v čiastke 115 562,00 Sk. Dohodou zmluvných strán sa plnenie pohľadávok nevykonalo skutočným plnením, ale vzájomných započítaním pohľadávok, čím záväzky zmluvných strán boli v celom rozsahu v príslušnom kalendárnom roku splnené.

Športová hala má podľa aktuálneho výpisu z katastra nehnuteľností výmeru 1605 m<sup>2</sup>. Od roku 1998 nebolo zmluvne určené ročné nájomné menené.

Platby nájomného od 1.1.2006 :

1. za rok 2006	29.12.2006	115 562,00 Sk
2. za rok 2007	19.11.2007	115 562,00 Sk
3. za rok 2008	08.12.2008	115 562,00 Sk
4. za rok 2009	07.01.2010	3 835,96 €
5. za rok 2010	20.12.2010	3 835,96 €

Dňa 23. februára 2011 bola miestnym kontrolórom uskutočnená fyzická kontrola využívania priestorov športovej haly za prítomnosti zástupcu jej nájomcu. Kontrolou bolo zistené, že priestory sú využívané na športovo-rekreačné účely. V priestoroch športovej haly nie sú realizované prenájmy ďalším nájomcom.

### **Záver :**

Na základe skutočností zistených pri vykonanej kontrole nakladania s majetkom v objektoch športových hál Gercenova 25, Znievska 1/a, Wolkrova 47 a Prokofievova 2 je možné konštatovať, že všetky športové haly sú na základe uzatvorených nájomných zmlúv prevádzkované nájomcami na športovo-rekreačné účely. Prenájmy tretím osobám sú realizované v dvoch športových halách (Znievska 1/a a Wolkrova 47), a to na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa – mestskej časti Bratislava-Petržalka, v súlade s ustanovením platných nájomných zmlúv. Platby nájomného boli v kontrolovanom období realizované čiastočne hotovostnými úhradami a čiastočne vzájomnými bezhotovostnými zápočtami pohľadávok a záväzkov (vecným plnením) medzi nájomcami a prenajímateľom športových hál – mestskou časťou Bratislava-Petržalka.

Správu z vykonanej kontroly dňa 12. apríla 2011 prerokoval miestny kontrolór s prednostom Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Petržalka.