

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka
útvár miestneho kontrolóra

Správa

z mimoriadnej kontroly súladu uzavretia zmluvy na prenájom pozemku
na Macharovej ulici na účely parkoviska pre odťahovú službu spoločnosti Car Towing, a.s.
a jej zmien so zákonom o majetku obcí

V súlade s ustanovením § 18d ods. 2, písm. a) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka číslo 461 schváleným dňa 24. novembra 2009 a na základe príkazu miestneho kontrolóra číslo 13/2009 zo dňa 7. decembra 2009 vykonali kontrolóri útvaru miestneho kontrolóra mimoriadnu kontrolu súladu uzavretia zmluvy na prenájom pozemku na Macharovej ulici na účely parkoviska pre odťahovú službu spoločnosti Car Towing, a.s. a jej zmien so zákonom č. 138/1991 Zb., o majetku obcí, v znení neskorších predpisov. Kontrola bola vykonaná v čase od 7. decembra 2009 do 8. januára 2010.

Cieľom kontroly bolo zistiť, či uzavretie zmluvy na prenájom pozemku na Macharovej ulici na účely parkoviska pre spoločnosť Car Towing, a.s. a jej dodatok, nie je v rozpore s ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb., o majetku obcí, v znení neskorších predpisov.

Kontrolou bolo zistené:

Obchodná spoločnosť Car Towing, a.s. so sídlom Špitálska 27, 811 08 Bratislava, požiadala listom doručeným 6. apríla 2009 starostu Mestskej časti Bratislava-Petržalka o prenájom: „*pozemku parcelné číslo 4696 a 4694/2-5, zapísaného na LV č. 1748, Kataster hl. mesta SR Bratislava, okres Bratislava V, obec Bratislava-mestská časť Petržalka, katastrálne územie Petržalka, za účelom zriadenia odstavnej parkovacej plochy s dispečingom pre odťahovú službu motorových vozidiel v Bratislave s možnosťou využitia Mestskej časti Petržalka ako odstavnej parkovacej plochy pre nákladné vozidlá.*“

Podľa Výpisu z obchodného registra Okresného súdu Bratislava I zo dňa 30. júla 2009 obchodná spoločnosť Car Towing bola založená ako súkromná akciová spoločnosť zakladateľskou zmluvou zo dňa 6. februára 2009 vo forme notárskej zápisnice a zapísaná do obchodného registra dňa 5. marca 2009.

Žiadosť obchodnej spoločnosti Car Towing, a.s. o prenájom pozemku bola podľa dostupných dokladov prerokovaná v operatívnej porade starostu dňa 27. apríla 2009 a dňa 25. mája 2009. Podľa záznamu vyhotoveného z operatívnej porady starostu konanej 25. mája 2009 obaja zástupcovia starostu vyjadrili nesúhlasné stanovisko k prenájomu pozemku pre spoločnosť Car Towing, a.s.

Žiadosť o prenájom parkoviska bola pridelená na vybavenie oddeleniu nakladania s majetkom, referátu správy miestneho majetku. Dňa 28. apríla 2009 požiadalo toto oddelenie o vyjadrenie k prenájomu oddelenie územného rozvoja a dopravy. Oddelenie územného rozvoja a dopravy vo svojom vyjadrení z 11. mája 2009 uvádza: „*Podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy sú predmetné pozemky súčasťou stabilizovaného územia určeného na funkčné využitie územia – viacpodlažná zástavba obytného územia, kód 101. Parkovisko na pozemku parc. č. 4696 bolo vybudované a skolaudované ako verejné parkovisko pre potreby obyvateľov obytného súboru Dvory IV. Toto parkovisko sa nachádza v „Zóne 30“ s obmedzením vjazdu nákladných vozidiel okrem zásobovania, prístupné miestnou komunikáciou s dopravnými prahmi a šírkovým usporiadaním nezodpovedajúcim pre prejazd*

nákladných vozidiel a vozidiel s prívesom. Na pozemkoch parc. č. 4694/2-5 je umiestnená dočasná prístupová komunikácia k stavbe VISTA TOWER – polyfunkčný objekt. Vzhľadom na uvedené skutočnosti nesúhlasíme s prenájmom pozemkov v k.ú. Petržalka, parc. č. 4696 a 4694/2-5 za účelom zriadenia odstavnej parkovacej plochy s dispečingom pre odťahovú službu motorových vozidiel v Bratislave, s možnosťou využitia ako odstavnej parkovacej plochy pre nákladné vozidlá.“

Na základe citovaného vyjadrenia oddelenie nakladania s majetkom pripravilo spoločnosti Car Towing, a.s. dňa 18. mája 2009 zamietavú odpoveď na jej žiadosť. Táto však nebola starostom podpísaná a následne ani expedovaná žiadateľovi.

Dňa 29. júna 2009 podpísali zmluvné strany, **Mestská časť Bratislava-Petržalka**, zastúpená Milanom Ftáčnikom, starostom a **Car Towing, a.s.**, Špitálska 27 Bratislava, zastúpená Mgr. Radovanom Valentom, členom predstavenstva, „**Zmluvu č. 08-40/2009 o nájme pozemku, uzatvorenú v zmysle § 663 a ďalších príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka**“, v ktorej je špecifikovaný:

• **v článku I, predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu je pozemok v katastrálnom území Petržalka, parc. č. 4696 o výmere 2067 m², zastavané plochy a nádvoria, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1748. Vlastníkom predmetného pozemku je hlavné mesto SR Bratislava, zverený je protokolom č. 29-92 zo dňa 1. augusta 1992 do správy Mestskej časti Bratislava-Petržalka.
2. Predmet nájmu uvedený v ods. 1., tohto článku prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu v zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy.

• **v článku II, účel nájmu**

Nájomca preberá do nájmu pozemok v katastrálnom území Petržalka (čl. I, ods. 1), na ktorom je vybudované betónové parkovisko na Macharovej ul. Parkovisko bude slúžiť ako odstavňá parkovacia plocha pre osobné automobily s dispečingom pre odťahovú službu motorových vozidiel v Bratislave.

• **v článku III, doba nájmu**

1. Doba nájmu po dohode zmluvných strán sa stanovuje od 1. júla 2009 do 30. júna 2014. Doba nájmu môže byť predĺžená písomne so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
2. V prípade, ak nájomca bude mať záujem užívať predmet nájmu (čl. I, ods. 1, zmluvy) aj po skončení doby nájmu (ods. 1, tohto článku), je povinný písomne požiadať prenajímateľa najneskôr 60 dní pred skončením doby nájmu o jej predĺženie.
3. Nájomca bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený predmet nájmu dať do podnájmu tretej osobe.

• **v článku IV, úhrada nájmu**

1. Nájomné za prenájom nehnuteľností – pozemku (čl. I, ods. 1, zmluvy) je určené dohodou zmluvných strán na 10,13€/m² (t.j. 10,13 x 2067 m²) v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Nájomca ročné nájomné vo výške 20.938,70 € sa zaväzuje uhrádzať polročne, vždy do 15. januára a 15. júla príslušného kalendárneho roku, za ktorý sa má nájomné zaplatiť, v prospech prenajímateľa na príjmový účet.
3. Pomernú časť nájomného na rok 2009 vo výške 10.469,35€ treba uhradiť do 15 dní od podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
4. V prípade omeškania s úhradou nájomného sa nájomca zaväzuje zaplatiť úrok z omeškania vypočítaný v súlade s § 3 Nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený s možným pohybom cien, mierou inflácie alebo zmenami cenových predpisov upraviť výšku nájomného minimálne o výšku inflácie vyhlásenou Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

• **v článku V, platnosť zmluvy**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoch zmluvných strán s tým, že nájomný vzťah začína plynúť dňom 1. júla 2009.
2. Zmeny alebo doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len na základe dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý je podpísaný oboma zmluvnými stranami.

• **v článku VI, ukončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zanikne:
a/ uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý
b/ dohodou zmluvných strán
c/ výpoveďou zo strany prenajíateľa v prípade, ak nájomca užíva prenajatý pozemok (čl. I, ods. 1, zmluvy) na iný, než dohodnutý účel (čl. II, zmluvy), z dôvodu realizácie investičného zámeru prenajíateľa, alebo ak nájomca riadne neuhrádza nájomné (čl. IV, zmluvy).
2. Výpovedná doba v prípade zániku nájomného vzťahu podľa ods.1, písm. c, tohto článku je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. V prípade ukončenia nájomného vzťahu uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou (ods. 1, písm. c, tohto článku), sa nájomca zaväzuje predmet nájmu (čl. I, ods. 1, zmluvy) dať do pôvodného stavu bez nároku na náhradu nákladov a formou písomného zápisu odovzdať prenajíateľovi najneskôr v lehote do 15 dní od ukončenia nájomného vzťahu.

Na základe zistených skutočností je možné konštatovať, že zmluva uzatvorená na prenájom pozemku na Macharovej ulici medzi Mestskou časťou Bratislava-Petržalka, ako prenajíateľom, a obchodnou spoločnosťou Car Towing, a.s., ako nájomcom, bola podpísaná zmluvnými stranami v súlade s ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb., pretože uzatváranie týchto zmluvných vzťahov bolo v tom čase legitímnou pôsobnosťou štatutárneho zástupcu t.j. starostu. V čase uzatvorenia a podpísania nájomnej zmluvy dňa 29. júna 2009, nebola ešte účinná novela zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Zákon NR SR č. 258/2009 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí nadobudol účinnosť dňa 1. júla 2009.

K „Zmluve č. 08-40/2009“ bol do súčasnej doby uzatvorený jeden dodatok a to z dôvodu zistenia, že Mestská časť Bratislava-Petržalka nemá zverený pozemok parc. č. 4696, ale iba zastavanú plochu – parkovisko nachádzajúce sa na uvedenom pozemku. Táto skutočnosť bola zistená pri podaní žiadosti o oplotenie prenajatého pozemku spoločnosťou Car Towing, a.s. zo dňa 20. októbra 2009. Súčasne bolo zistené, že na časti parcely susediacej s pozemkom parc. č. 4694/4 je v šírke 2 metre po celej dĺžke pozemku umiestnená a rozhodnutím č. 12-09/5714/DG2/Ma-2 zo dňa 25. mája 2009, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24. júna 2009, povolená stavba „Dočasná prístupová komunikácia k stavbe VISTA TOWER polyfunkčný objekt – apartmánový hotel“. Časť oplotenia na pozemku parc. č. 4696 je navrhnutá tak, že by bolo realizované v trase povolenej komunikácie.

Na základe týchto skutočností bol dňa 29. októbra 2009 k „Zmluve č. 08-40/2009“ medzi zmluvnými stranami Mestská časť Bratislava-Petržalka (prenajíateľ) a Car Towing, a.s. (nájomca) podpísaný „**Dodatok č. 1 k zmluve č. 08-40-2009**“ o nájme stavby – **parkoviska**. Týmto dodatkom sa mení:

- **znenie článku I, predmet nájmu**

Predmetom nájmu je stavba – parkovisko v katastrálnom území Petržalka, postavená na časti pozemku, časť parc. č. 4696 o výmere 1939m², zastavané plochy a nádvoría, vyznačená v projekte stavby z októbra 2009, spracovateľ architekt Martin Hoza.

- **znenie článku IV, úhrada nájmu**

1. Nájomné za prenájom nehnuteľností – pozemku (čl. I, ods. 1, zmluvy) je určený dohodou zmluvných strán na 10,13 €/m² ročne (t.j. 10,13 € x 1939 m²) v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Nájomca ročné nájomné vo výške 19.642,07 € sa zaväzuje uhrádzať polročne, vždy do 15. januára a 15. júla príslušného kalendárneho roku, za ktorý sa má nájomné zaplatiť, v prospech prenajímateľa na príjmový účet.
3. Pomernú časť nájomného za rok 2009 vo výške 9.821,03 € treba uhradiť do 15. dní od podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.

- **znenie článku VII, osobitné ustanovenia**

Nájomca nie je oprávnený realizovať stavebné úpravy na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa.

Dňa 29. októbra 2009 (termín podpísania „Dodatku č. 1 k zmluve č. 08-40-2009“) boli účinné ustanovenia zákona č. 258/2009 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, v platnom znení. Aj podľa novelizovaného zákona ma na uzatváranie zmluvných vzťahov v oblasti správy majetku obce legitimitu štatutárny zástupca. Jeho legitimita a zmluvná voľnosť je avšak limitovaná, najmä § 9a, ods.9, zákona č. 138/1991 Zb., podľa ktorého je obec povinná ustanovenia tohto paragrafu primerane uplatniť 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 rovnaké alebo porovnateľné veci, okrem :

- *hnuteľnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 €,*
- *nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,*
- *prípádov hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov.*

Keďže uzatvorením a podpísaním „Dodatok č. 1 k zmluve č. 08-40-2009“ sa týmto dodatkom menilo aj znenie článku IV (úhrada nájmu) bolo povinnosťou obce pri zmene tohto článku uplatniť aj znenie § 9a, ods. 9, zákona č. 138/1991 Zb., o majetku obcí a výšku nájomného dohodnúť „za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné veci“.

Prenajatá nehnuteľnosť má slúžiť ako „*odstavná parkovacia plocha pre osobné automobily pre odťahovú službu motorových vozidiel v Bratislave*“ a preto na posúdenie, či nájomné dohodnuté v článku IV, je uzatvorené v súlade so znením § 9a, ods. 9, zákona č. 138/1991 Zb., bolo potrebné jeho porovnanie s cenami za nájom odstavných parkovacích plôch pre osobné automobily v Mestskej časti Bratislava-Petržalka, v roku 2009. Z dostupných zdrojov (mimo realitných kancelárií) boli získané len dva relevantné údaje :

- *Biznisuite, Romanova ulica č. 48, vyhradené nekryté parkovacie stojisko pre podnikateľské subjekty - 50 € zamiesto na mesiac, čo predstavuje **48 € za m² na rok,***
- *Mestská časť Bratislava-Petržalka, Kutlíkova 17, vyhradené parkovacie miesto pre fyzické osoby - 626,34 € za miesto na rok, čo predstavuje **50,10 € za m² na rok.***

Porovnaním týchto cien s cenou nájmu dohodnutou v článku IV, „Dodatku č. 1 k zmluve č. 08-40-2009“ je možné konštatovať, cena **10,13 € za m² na rok**, nie je najmenej taká, za akú sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné veci, čo nie je v súlade s ustanovením § 9a, ods. 9, zákona č. 138/1991 Zb., o majetku obcí, v platnom znení.

Kontrolou uznesení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka za rok 2009 vykonanou z dôvodu posudzovania súladu „Dodatku č. 1 k zmluve č. 08-40-2009“ so zákonom č. 138/1991 Zb., bolo zistené, že v tomto prípade nebola uplatnená výnimka z ustanovenia § 9a, ods. 9, zákona č. 138/1991 Zb., uvedená v ods. 9, písm. c). *V prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých miestne (obecné) zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov*, je možné cenu nájmu dohodnúť ináč ako je uvedené v ustanovení § 9a, ods. 9, zákona č. 138/1991 Zb.. Poslanci Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka však takého rozhodnutie, formou uznesenia, v roku 2009 neschválili.

Ďalej bolo kontrolou zistené, že v „Dodatku č. 1 k zmluve č. 08-40-2009“ sú formálne chyby v identifikácii zmluvnej strany Car Towing a.s., pretože v dodatku je uvedené ako sídlo spoločnosti Špitálska 27, 811 08 Bratislava, hoci v čase podpisu tohto dodatku bolo sídlo firmy na adrese Klincová 37/B, 821 08 Bratislava. Spoločnosť je zastúpená a dodatok za ňu podpisoval Mgr. Radovan Valent, člen predstavenstva, hoci v dobe podpisu tohto dodatku bol Mgr. Radovan Valent predseda predstavenstva. K obidvom týmto zmenám došlo na mimoriadnom valnom zhromaždení dňa 27. augusta 2009, priebeh ktorého osvedčuje notárska zápisnica N 90/2009, Nz 29030/2009 a táto skutočnosť je zverejnená v Obchodnom registri SR od 22. septembra 2009. Tieto formálne chyby však nemajú žiadny relevantný vplyv na právoplatnosť a účinnosť „Zmluvy č. 08-40-2009 zo dňa 29. júna 2009“ a jej „Dodatku č. 1 zo dňa 29. októbra 2009“.

V súvislosti s vykonanou kontrolou bolo tiež zistené, že platba nájomného, uhradená nájomcom, bola pripísaná na účet mestskej časti, až v dobe vykonávania kontroly, dňa 14. decembra 2009 vo výške 9.821,03 € (pomerná časť nájomného za rok 2009 v zmysle čl. IV, ods. 3, Dodatku č. 1 zo dňa 29. októbra 2009), z čoho vyplýva, že nájomca bol v omeškaní s úhradou nájomného. Podľa „Dodatku č. 1 k zmluve č. 08-40-2009“, podpísaného dňa 29. októbra 2009 mala byť pomerná časť nájomného uhradená do 15. dní od jeho podpísania oboma zmluvnými stranami t.j. do 13. novembra 2009. Neuhradením nájomného nedodrжал nájomca zmluvný termín úhrady nájomného za rok 2009, avšak za túto skutočnosť nehrozí nájomcovi žiadna sankcia, pretože v „Dodatku č. 1 k zmluve č. 08-40-2009“ bol v článku IV, vypustený ods. 4, (*úrok z omeškania*) a ods. 5, (*inflačná klauzula*).

Z á v e r :

Vykonanou mimoriadnou kontrolou súladu uzavretia zmluvy na prenájom pozemku na Macharovej ulici na účely parkoviska pre odťahovú službu spoločnosti Car Towing, a.s. a jej zmien so zákonom o majetku obcí bolo zistené, že :

- „Zmluva č. 08-40-2009“ uzatvorená na prenájom pozemku na Macharovej ulici medzi Mestskou časťou Bratislava-Petržalka, ako prenajímateľom, a obchodnou spoločnosťou Car Towing, a.s., ako nájomcom, bola podpísaná zmluvnými stranami v súlade s ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb., o majetku obcí.
- „Dodatok č. 1 k zmluve č. 08-40-2009“ najmä jeho článok IV, nie je v súlade s ustanovením § 9a, ods. 9, zákona č. 138/1991 Zb., o majetku obcí, v platnom znení.