

Správa
o kontrole prenájmov Základnej školy Prokofievova 5
pre Jednotka – tenisová škola, o. z, príslušných zmlúv a ich dodatkov
ako aj príslušných uznesení Miestneho Zastupiteľstva Bratislava-Petržalka

Oprávnená osoba: miestny kontrolór mestskej časti Bratislava-Petržalka, útvar miestneho kontrolóra na základe písomného poverenia.

Povinná osoba: Základná škola, Prokofievova 5, 851 01 Bratislava.

Predmet kontroly: kontrola prenájmov Základnej školy Prokofievova 5 pre Jednotka – tenisová škola, o.z., príslušných zmlúv a ich dodatkov ako aj príslušných uznesení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Cieľ kontroly: overiť, či pri kontrole prenájmov pre Jednotka – tenisová škola, o.z., príslušných zmlúv a ich dodatkov boli dodržané príslušné uznesenia Miestneho zastupiteľstva a ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v nadväznosti na zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákon č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Miesto a čas vykonania kontroly: kontrola bola vykonaná v čase od 4. mája 2020 v priestoroch Základnej školy Prokofievova 5, Bratislava a na miestnom úrade, Kutlíkova 17, Bratislava.

Kontrola bola vykonaná v súlade s: ustanovením § 18d ods. 2 písm. b) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, Uznesením č. 197 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka z 3. marca 2020 a Poverením miestneho kontrolóra číslo č. 3/2020 zo dňa 4. mája 2020.

Ku dňu začiatku kontroly mala Základná škola Prokofievova 5, Bratislava v účinnosti jednu zmluvu so subjektom Jednotka – tenisová škola, o.z., a to Zmluvu o nájme pozemkov č. 5/2008 na prenájom pozemkov uzavretú 26. júna 2008, Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 4/2011 mala ukončenú platnosť.

1. prenájom pozemkov v areáli ZŠ Prokofievova

Miestne zastupiteľstvo (ďalej iba „MZ“) mestskej časti Bratislava-Petržalka (ďalej iba „MČ“) uznesením č. 182 zo dňa 6. mája 2008 schválilo dlhodobý prenájom na dobu 20 rokov časti areálu Základnej školy Prokofievova ulica č. 5 („ďalej iba ZŠ Prokofievova“) o celkovej výmere 15 560 m², z toho časť určenú na vybudovanie tenisových kurtov a tenisovej steny prenajať za cenu 7.- Sk/m² a rok, ostatnú časť prenajať za 1.- Sk/m² a rok pre žiadateľa Jednotka – tenisová škola, občianske združenie, Záhumenská 318, Bratislava. Súčasne MZ uznesením požiadalo starostu, aby zmluva obsahovala povinnosť nájomcu preinvestovať do roku 2009 sumu 3,1 mil. Sk a do 5 rokov od uzatvorenia zmluvy o dlhodobom nájme preinvestovať sumu 1 mil. EUR.

V súlade s predmetným uznesením č. 182 zo dňa 6. mája 2008 bola uzatvorená Zmluva o nájme pozemkov č. 5/2008 (ďalej iba „Zmluva“) medzi prenajímateľom: ZŠ Prokofievova a nájomcom: Jednotka – tenisová škola, občianske združenie, ktorá nadobudla platnosť 26.6.2008. Účelom zmluvy bola realizácia revitalizácie predmetu nájmu, pozemkov: 3289, 3283, 3282, 3281, 3280 a 3288 v areáli ZŠ o celkovej výmere 15 240 m². Cieľom nájmu predmetných pozemkov bolo vybudovať viacúčelové ihriská, tenisové kurty a s tým súvisiace vybavenia športovísk (ďalej iba „projekt“) nájomcom. Nákras a opis projektu tvorí prílohu č. 4 Zmluvy o nájme pozemkov č. 5/2008. Nájomca sa zmluvne zaviazal do konca roku 2009 investovať do revitalizácie predmetu nájmu 3,1 mil. Sk a do 5 rokov od uzavretia zmluvy sumu vo výške 1 mi. EUR. Zároveň zrealizovať nasledovné dočasné stavby a vonkajšie úpravy, z ktorých každá sa stáva vybudovaním súčasťou predmetu nájmu:

- 4 antukové kurty do 31.12.2008
- 2 antukové kurty do 31.12.2009
- 3 tenisové gumovo-asfaltové kurty do 31.5.2013
- nafukovacia pretlaková tenisová hala pre 4 tenisové kurty do 31.12.2010
- nafukovacia pretlaková tenisová hala pre 3 tenisové kurty do 31.05.2013
- nízkonapäťové prípojky, plynová prípojka, prístrešky pre nafukovacie haly do 31.05.2010
- mini tenis s bazénikom do 31.05.2013
- výstavba objektu na náradie do 31.05.2013
- bežecká antuková dráha s doskočiskom do 31.05.2013
- tenisová stena do 31.05.2013
- plážové volejbalové ihrisko do 31.05.2013
- gumoasfaltové basketbalové ihrisko do 31.05.2013
- úprava rozvodu vody pre areál do 31.05.2013
- úprava jestvujúcich chodníkov a komunikácií, terénu – zelene do 31.05.2013
- oplotenie areálu, vonkajšie osvetlenie areálu a jeho ozvučenie, vonkajšie osvetlenie 2 kurtov do 31.05.2013
- odpadové hospodárstvo do 31.05.2013

V prípade nedodržania vyššie uvedených termínov realizácie jednotlivých stavieb a vonkajších úprav je podľa čl.1 ods. 5 zmluvy prenajímateľ oprávnený poskytnúť nájomcovi dostatočnú lehotu na zrealizovanie projektu **po predchádzajúcom schválení MZ**. V prípade neposkytnutia dodatočnej lehoty môže prenajímateľ postupovať nasledovne:

- Zmluvu s okamžitou účinnosťou vypovedať v celom rozsahu a súčasne je povinný uhradiť nájomcovi sumu ním z vlastných zdrojov hospodárne vynaložených nákladov na revitalizáciu predmetu nájmu v súlade s projektom vo výške do 3,1 mil. Sk, ktorá sa za každý rok nájomného vzťahu znižuje o 5%. Podmienkou uhradenia vynaložených je riadne ukončenie a skolaudovanie predmetného diela zo strany nájomcu.

- Zmluvu s okamžitou účinnosťou vypovedať v tej časti predmetu nájmu, na ktorom sa projekt úprav nezrealizoval a nie je povinný nájomcovi hradiť náklady na investíciu ani protihodnotu, toho o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, ktorý je predmetom výpovede.

V článku I. bod 6 Zmluvy je ustanovené, že projekt je nájomca oprávnený realizovať iba v úzkej súčinnosti s prenajímateľom, ktorého o realizácii projektu písomne informuje a postup a prípadné zmeny s ním konzultuje minimálne raz ročne, inak je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť s okamžitou účinnosťou v súlade s článkom III. bod 2 písm. c) tejto zmluvy.

Podľa článku IV. bod 8 (Práva a povinnosti nájomcu, sankcie) Zmluvy: „nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby trvania nájmu zabezpečí:

- **bezplatné využívanie areálu športovísk pre ZŠ Prokofievova 5**, a to v dopoludňajších hodinách na hodiny povinnej telesnej výchovy, v popoludňajších hodinách na záujmovú činnosť a relaxáciu detí a relaxáciu zamestnancov školy **po dohode s nájomcom a prenajímateľom**,
- bezplatné užívanie chodníkov, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu pre žiakov, zamestnancov a iných návštevníkov školy,
- bezplatné využívanie jedného basketbalového ihriska, po dohode s nájomcom a prenajímateľom,
- možnosť využívania volejbalového ihriska po dohode s nájomcom a prenajímateľom“.

V záverečných ustanoveniach Zmluvy článok VI. bod 2 je ustanovené, že k zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku.

MČ dňa 16. júna 2008, ako príslušný stavebný úrad pod značkou **UKSP 718-TX1/2008-Kb-101** povolil stavbu – „Tenisová škola jednotka“ v areáli ZŠ Prokofievova, na pozemkoch: 3280, 3281, 3282, 3283, 3287, 3288, 3289, ktoré boli stavebníkovi Jednotka – tenisová škola, občianske združenie prenajaté na základe Zmluvy. Súčasťou rozhodnutia bola podmienka, že stavba sa bude uskutočňovať v súlade s dokumentáciou, ktorú vypracoval projektant v januári 2008 a bola overená v stavebnom konaní. Z rozhodnutia vyplývalo, že prípadné zmeny nesmú byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu. Projektová dokumentácia predložená stavebnému úradu obsahuje stavebné objekty, ktoré vyplývajú z predmetu uzatvorenej Zmluvy.

Dňa 1.10.2009 požiadala Jednotka tenisová škola, občianske združenie o vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavebné objekty:

- 4 tenisové antukové kurty
- 4 nafukovacie pretlakové haly pre tenisové kurty
- prípojky NN
- prístrešok pre agregát haly
- elektrická prípojka NN

MČ dňa 1.12.2009, ako príslušný stavebný úrad pod značkou UKSP 17445-TX3/2009-Kb-108 povolil užívanie týchto stavebných objektov.

Nájomca na rokovaní, ktoré sa uskutočnilo dňa 5.10.2011 za účasti zástupcu prenajímateľa a pracovníka MČ oboznámil prítomných so zámerom na prenajatých pozemkoch vybudovať symbolickú špirálu a wimbledonský trávnik. Riaditeľka ZŠ Prokofievova požiadala nájomcu listom zo dňa 27.6.2012 o predloženie preinvestovaných nákladov za kalendárny rok 2011 a 2012, predloženie schválených zmien v pôvodnom projekte a predpokladaného časového harmonogramu ďalších plánovaných úprav areálu. V reakcii na uvedený list nájomca uvádza, že jedným z atypických prvkov, ktoré sa rozhodli vytvoriť nad rámec zmluvy je didaktická pomôcka – tenisová špirála a toto dielo,

terénnu úpravu ohlási stavebnému úradu. Riaditeľka ZŠ Prokofievova nájomcovi v tejto súvislosti oznámila, že napriek ústnemu oboznámeniu so zámerom vybudovať tenisovú špirálu, predmetné dielo bude na mieste, ktoré bolo v pôvodnej projektovej dokumentácii určené na vybudovanie multifunkčného ihriska a naďalej vyžadovala súhlas stavebného úradu aj s uvedením zmien v projektovej dokumentácii. Nájomca listom dňa 27.7.2012 oboznamuje riaditeľku ZŠ Prokofievova, že dňa 6.7.2012 podal na MČ stavebný úrad žiadosť, v ktorej žiadal o povolenie zmeny stavby pred dokončením. Jednalo sa o presunutie mini futbalového ihriska na jestvujúcu betónovú plochu. Spolu s touto zmenou bola podaná žiadosť o súhlas na využitie územia (pôvodne schválené v projekte ako mini futbal) pre realizáciu didaktickej pomôcky – tenisová špirála. V závere listu nájomca predkladá prenajímateľovi návrh zmien v projektovej dokumentácii s časovým harmonogramom. V tomto návrhu zmien je zahrnutá realizácia wimbledonského trávnikára, parkoviska a didaktickej pomôcky – tenisovej špirály.

MČ dňa 6.09.2012, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa, pod značkou rozhodnutia UKSP 13944/2-TX2/2012-Ky-42 povolil zmenu stavby pred jej dokončením. Uvedenú zmenu povolil na základe preskúmania žiadosti o zmenu stavby pred jej dokončením, ktorú dňa 6.7.2012 podal subjekt Jednotka – tenisová škola, občianske združenie. Podľa predmetného rozhodnutia, zmena sa týkala povolenia presunu multifunkčného ihriska na existujúcu spevnenú plochu. Povrchová úprava ihriska mala byť vyhotovená z plexipanu. Ihrisko malo byť oplotené rovnako ako ostatné tenisové dvorce do výšky 4 m a malo slúžiť zároveň na mini futbal, basketbal a begbinton. V odôvodnení rozhodnutia stavebného úradu je uvedené, že 12.7.2012 vydal stavebný úrad oznámenie o začatí konania o zmene stavby pred jej dokončením a zároveň pozval účastníkov na ústne pojednávanie, ktoré sa uskutočnilo dňa 26.7.2012. V časti odôvodnenia sa stavebný úrad ďalej vyjadril k podanej žiadosti o využitie územia na didaktickú pomôcku a vec rozhodol preskúmať v samostatnom správnom konaní. V závere odôvodnenia je uvedené, že neboli v konaní uplatnené námietky účastníkov.

Riaditeľka ZŠ Prokofievova listom zo dňa 26.9.2012 adresovanému na miestny úrad MČ, oddeleniu územného konania a stavebnému poriadku, oddeleniu životného prostredia a oddeleniu školstva, kultúry a športu, popisuje skutočnosti, prečo ZŠ Prokofievova v stanovenom termíne neuplatňovala námietky v zmysle hore uvedeného rozhodnutia UKSP 13944/2-TX2/2012-Ky-42. Odôvodňovala to skutočnosťou, že v danom termíne sa na školách čerpajú dovolenky a termín na podanie námietok vypršal skôr, ako sa zamestnanci školy vrátili na pracovisko. V liste ďalej uvádzala, že rozhodnutie o zmene presunu multifunkčného ihriska na existujúcu spevnenú plochu akceptuje a nevyslovila voči nemu námietky, pretože jeho umiestnenie nemá dopad na výchovno – vzdelávací proces.

Listom zo dňa 19.8.2013 sa riaditeľka ZŠ Prokofievova obrátila na starostu MČ so žiadosťou na prehodnotenie dlhodobej Zmluvy o nájme pozemkov č. 5/2008. Doručeným listom na MČ žiadala o zmenu predmetnej zmluvy vo forme dodatku, keďže nájomca požiadala o preloženie pôvodne plánovaného basketbalového a mini futbalového ihriska z parcely č. 3288 na spevnenú plochu na parcele č. 3280 a bolo mu vydané povolenie na zmenu stavby pred jej dokončením. Na pôvodnej parcele 3288 chcel nájomca vybudovať didaktickú pomôcku – tenisovú špirálu, no k tejto realizácii príslušný stavebný úrad I. stupňa vydal rozhodnutie na zastavenie územného konania, odôvodnené nesúhlasom prenajímateľa ZŠ Prokofievova. Vzhľadom k tomu, že pri realizácii športovísk sa nepostupovalo podľa predloženého projektu a tiež stavba nebola dokončená k dátumu 31.5.2013, riaditeľka ZŠ Prokofievova predložila návrh, aby parcela 3288 bola vyňatá zo Zmluvy na základe nového geometrického plánu a škola ju tak mohla využívať na rekreačné a športové aktivity žiakov.

MZ MČ uznesením č. 385 zo dňa 24. septembra 2013 schválilo predĺženie termínu dokončenia **športovísk, vyplývajúcich z nájmovej zmluvy č. 5/2008 do 30.6.2014** a zmenu výmery prenajatej plochy podľa geometrického plánu č. 118/2012 zo dňa 19.11.2012 a to na základe Dodatku k nájmovej zmluve č. 5/2008.

Na základe predmetného uznesenia č. 385 zo dňa 24. septembra 2013, bol uzatvorený Dodatok č. 1 k Zmluve o nájme pozemkov č. 5/2008 medzi prenajímateľom: ZŠ Prokofievova a nájomcom: Jednotka – tenisová škola, občianske združenie, ktorý nadobudol platnosť 23.10.2013. V tomto Dodatku v ods. 5 sa dopĺňa písm. c), ktoré znie Zmluvné strany sa dohodli na predĺžení termínu dokončenia **multifunkčného športoviska** do 30.06. 2014. V Dodatku č.1 Zmluvy sa už teda neuvádzajú športoviská, ako je v prijatom uznesení, ale multifunkčné športovisko. Do budúcnosti odporúčame, aby zmluvy, či dodatky k zmluvám, neboli odlišné od prijatých uznesení. Na Dodatku č.1 Zmluvy je na rozdiel od pôvodnej zmluvy aj pečiatka a podpis zriaďovateľa.

MČ dňa 21.8.2013, ako príslušný stavebný úrad I. stupňa, pod značkou rozhodnutia UKSPUKSP 8203-TX3/2013-Ky, La-119 kolaudačným rozhodnutím povolil užívanie na objekty:

- 2 antukové tenisové dvorce
- plážové volejbalové ihrisko s doskočiskovou dráhou
- multifunkčné trávnaté ihrisko

Uvedená stavba bola povolená rozhodnutím č. UKSP 718-TX1/2008-Kb-101 zo dňa 16.6.2008 a zmenou stavby pred dokončením zo dňa 6.9.2012. Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia bola nájomcom: Jednotka – tenisová škola, občianske združenie doručená na stavebný úrad 15.5.2013. V súvislosti s týmto návrhom bolo nariadené ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním a o jeho výsledku bol spísaný záznam. Námiety účastníkov neboli v konaní uplatnené.

Dňa 18.7.2014 požiadala Jednotka tenisová škola, občianske združenie o vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavebné objekty:

- 2 tenisové kurty s gumovo – asfaltovým povrchom
- multifunkčné ihrisko s gumovo – asfaltovým povrchom

MČ dňa 25.11.2014, ako stavebný úrad I. stupňa pod značkou 8559/2014/10-UKSP/Br-170 povolil užívanie týchto stavebných objektov. V zmysle predloženej kolaudačnej dokumentácie, nájomca Jednotka tenisová škola, občianske združenie, nedodrжал termín dokončenia športovísk podľa Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme pozemkov č. 5/2008 do 30.6.2014, no v tomto dátume podal žiadosť na MČ o kolaudáciu.

Nájomca Jednotka tenisová škola, občianske združenie, dňa 16.11.2017 predložil na MČ žiadosť, ktorou žiadal o predĺženie nájmu nebytových priestorov. Nevyhnutnou súčasťou fungovania tenisovej školy je zázemie pre trénerov a hráčov v čase tréningov a v čase realizácie celoslovenských turnajov. Sociálne zázemie pre účely tenisovej školy bolo riešené prenájmom nebytových priestorov v suteréne ZŠ Prokofievova. Keďže škola nesúhlasila s ďalším prenájmom nebytových priestorov a tento nesúhlas zdôvodnila riaditeľka potrebou zriadiť v týchto priestoroch učebne techniky, nájomca požiadal o možnosť vybudovania vlastnej dočasnej stavby na prenajatých pozemkoch areálu. Podmienkou nájomcu pre výstavbu dočasnej stavby bolo predĺženie nájmovej doby na pozemky areálu o 10 rokov, pretože túto stavbu chcel realizovať prostredníctvom úveru. Riaditeľka ZŠ Prokofievova sa k uvedenej žiadosti vyjadrila písomne dňa 22.11.2017. V uvedenom stanovisku vyjadrila súhlas s umiestnením jednopodlažnej dočasnej stavby sociálneho zázemia do areálu, ktorý má nájomca v nájme do roku 2028 a rovnako súhlasila s predĺžením nájmu areálu o ďalších 10 rokov, teda do roku 2038.

MZ MČ uznesením č. 417 zo dňa 12. decembra 2017 schválilo zmenu doby nájmov pozemkov na dobu určitú do 31.12.2038 a prenájom časti pozemkov parcelné č. 3280 a parcelné č. 3281 o výmere 143,36 m² za cenu 2,60 €/ m²/rok celkovo za 372,74 €/rok za účelom vybudovania dočasnej stavby - klubovne, šatní a sociálneho zázemia s podmienkou uvedenia do nájmovej zmluvy zachovať pre účely klubu funkciu šport a telovýchova pre verejnosť.

V súlade s predmetným uznesením č. 417 zo dňa 12. decembra 2017, bol uzatvorený Dodatok č. 2 k Zmluve o nájme pozemkov č. 5/2008 medzi prenajímateľom: ZŠ Prokofievova a nájomcom: Jednotka – tenisová škola, občianske združenie, ktorý nadobudol platnosť 18.12.2017.

MČ dňa 19.8.2019, ako stavebný úrad I. stupňa pod značkou 5224/2019/10 UKSP-La-75 povolil užívanie dočasnej stavby „Klubovňa Tenisovej školy“ Prokofievova 5, Bratislava. V priebehu stavby prišlo k zmene konštrukčného systému z dreveno – oceľového na murovaný na základe odborného statického posudku a táto zmena mala rovnocenné vlastnosti vzhľadom na svoje okolie a na napojenie na inžinierske siete.

Rekapitulácia realizácie dočasných stavieb a vonkajších úprav: Zmluva o nájme pozemkov č. 5/2008 (ďalej iba „Zmluva“) medzi prenajímateľom: ZŠ Prokofievova a nájomcom: Jednotka – tenisová škola, občianske združenie, ktorá nadobudla platnosť 26.6.2008:

Dočasné stavby a vonkajšie úpravy:	Pôvodný termín realizácie	Skutočný termín realizácie	Upravený termín realizácie	Poznámka
4 antukové kurty	31.12.2008	1.12.2009	x	
2 antukové kurty	31.12.2009	21.8.2013	x	
3 tenisové gumovo-asfaltové kurty	31.5.2013	25.11.2014	30.6.2014	Realizovala sa výstavba 2 gumovo – asfaltových kurtov. Zmena nastala: rozhodnutím zmeny stavby pred jej dokončením zo dňa 6.9.2012, ktoré vydala MČ
nafukovacia hala pre 4 tenisové kurty	31.12.2010	1.12.2009	x	
nafukovacia hala pre 3 tenisové kurty	31.5.2013	Nebolo realizované	30.6.2014	V priebehu realizácie bolo zistené, že prekrytie 4 hál je pre účely tenisového klubu postačujúce. Prípojky pre tieto haly boli realizované, v prípade potreby ich možno využiť
mini tenis s bazénikom	31.5.2013	Nebolo realizované	x	Výučba vo forme mini tenisu sa realizuje na plochách tenisových dvorcov, kde je táto plocha vyznačená čiarami
bežecká antuková dráha s doskočiskom	31.5.2013	x	x	Realizácia bola zlúčená s realizáciou plážového volejbalového ihriska
tenisová stena	31.5.2013	Nebolo realizované	x	Na tejto ploche bola realizovaná časť multifunkčného trávnatého ihriska
multifunkčné trávnaté ihrisko	x	21.8.2013	x	Trávnatý dvorec vznikol na časti pozemku, na ktorom mala byť realizovaná tenisová stena a na časti pozemku, na ktorom malo byť realizované basketbalové ihrisko
plážové volejbalové ihrisko	31.5.2013	21.8.2013	x	Realizácia bola kolaudovaná ako: „plážové volejbalové ihrisko s doskočiskovou dráhou“
gumoasfaltové basketbalové ihrisko (vrátane mini futbalového)	31.5.2013	x	x	Zmena na multifunkčné ihrisko s gumoasfaltovým povrchom nastala: rozhodnutím zmeny stavby pred jej dokončením zo dňa 6.9.2012, ktoré vydala MČ
multifunkčné ihrisko s gumoasfaltovým povrchom	X	25.11.2014	30.6.2014	

Z rekapitulácie vyplýva, že dočasné stavby a vonkajšie úpravy uvedené v článku I. bod 5 Zmluvy o nájme pozemkov č. 5/2008, neboli realizované v plnom rozsahu. Zmeny v realizácii nastali predovšetkým zmenou výmery prenajatej plochy na základe nového geometrického plánu č. 118/2012 zo dňa 19.11.2012 vypracovaného na žiadosť riaditeľky ZŠ Prokofievova a žiadosťou nájomcu, doručenou stavebnému úradu MČ, v ktorej žiadal o zmenu stavby pred jej dokončením. Tieto zmeny sa konkrétne týkali presunu basketbalového a mini futbalového ihriska na inú spevnenú plochu a zároveň ich zlúčenia do multifunkčného ihriska (žiadosť zo dňa 6.9.2012). Predmetnou zmenou sa ďalej nezrealizovala stavba jedného gumovo-asfaltového tenisového kurtu a tenisovej steny. Na pôvodnej ploche pozemku realizácie tenisovej steny bolo vybudované multifunkčné trávnaté ihrisko. Kontrolou na mieste dňa 26.5.2020 areálu športovísk bolo zistené, že uvedené trávnaté ihrisko nájomca v súčasnosti využíva ako wimbledonský dvorec na tenis. V súvislosti s výkonom kontroly nebol k žiadosti „o zmenu stavby pred jej dokončením“ predložený písomný súhlas prenajímateľa ZŠ Prokofievova v zmysle článku I. bod 6 Zmluvy pred podaním žiadosti na stavebný úrad. Súhlas podľa vyjadrenia nájomcu bol dohodnutý ústne a riaditeľka ZŠ Prokofievova v liste zo dňa 26.9.2012 adresovanému na miestny úrad MČ akceptovala zmenu súvisiacu s presunom multifunkčného ihriska na existujúcu spevnenú plochu.

V priebehu realizácie projektu neboli dodržané termíny výstavby dočasných stavieb a vonkajších úprav, ktoré vyplývali z článku I. bod. 5. Na základe tejto skutočnosti bol dňa 23.10.2013 medzi nájomcom a prenajímateľom uzavretý Dodatok č. 1 k Zmluve a termín dokončenia multifunkčného športoviska bol predĺžený do 30.6.2014. Uvedená skutočnosť mala vplyv na peňažné plnenie, ktoré vyplývalo z článku II. bod. 2, kde po kolaudácii jednotlivých tenisových kurtov sa od aktuálneho roka zvýšila suma prenájmu pozemku z 1.- Sk/m² na 7.- Sk/m² (aktuálne prepočítané na EUR: 0,03 EUR/m² a 0,23 EUR/m²). Nedodržanie predĺženého termínu na dokončenie športoviska 30.6.2014 nájomca odôvodnil tým, že v tejto lehote stavbu vybuďoval a mal podaný návrh na kolaudáciu stavby na príslušný stavebný úrad.

Kontrolou na mieste dňa 26.5.2020 areálu športovísk bolo zistené, že prenajímateľ ZŠ Prokofievova nevyužíva tento areál pre svoje účely. Pani riaditeľka odôvodňuje tento fakt napríklad časovou náročnosťou pri prenášaní bránok na multifunkčné ihrisko, či sklom v piesku na ihrisku. V článku IV. bod 8 Zmluvy je uvedené, že nájomca sa zaväzuje počas celej doby trvania nájmu zabezpečiť bezplatné využívanie areálu športovísk pre ZŠ Prokofievova po dohode s nájomcom a prenajímateľom. Písomná dohoda, ktorá by upravovala tento záväzok nebola vypracovaná. Odporúčame preto, takúto dohodu založiť písomne, s podmienkami, ktoré by boli akceptovateľné pre obidve zúčastnené strany.

Pre účely kontroly nebol predložený oficiálny záznam z ukončenia realizácie projektu (projekt tvorí prílohu č. 4 Zmluvy). Po kolaudácii jednotlivých stavieb mal byť vyhotovený nový geometrický plán, článok II. bod 2 Zmluvy. Na základe skolaudovaných stavieb a ich skutočného vyhotovenia sa malo overiť plnenie zmluvy v zmysle článku I. bod 5 Zmluvy s ohľadom na zmeny, ktoré nastali v priebehu realizácie v súvislosti s uzavretým Dodatkom č. 1 k Zmluve a Žiadosťou o zmenu stavby pred jej dokončením (žiadosť doručená na MČ dňa 6.9.2012). Rovnako nebolo predložené celkové vyúčtovanie realizácie projektu, aby bolo možné skontrolovať ustanovenie zo zmluvy článok I. bod 4 Zmluvy, povinnosť investovať finančné prostriedky do revitalizácie v zmluvnom objeme. Výška týchto finančných investícií v priebehu realizácie projektu nebola upravená žiadnym dodatkom k Zmluve, no mala zohľadňovať súvislosti s uzavretým Dodatkom č. 1 k Zmluve a schválenou Žiadosťou o zmenu stavby pred jej dokončením. Sumár preinvestovaných finančných prostriedkov je podkladom pre prípadné uplatňovanie práv z článku V. bod 4 Zmluvy.

Výpočet fakturovanej sumy nájmu je upravený v článku II. bod 1 a 2 Zmluvy (Úhrada za nájom). Celkové ročné nájomné za predmet nájmu sa malo vypočítať na základe nového geometrického plánu po kolaudácii jednotlivých stavieb článok II. bod 2 Zmluvy. Po kolaudácii jednotlivých tenisových kurtov sa v aktuálnom roku malo zvýšiť nájomné za pozemky, na ktorých sú umiestnené tieto kurty na 7.- Sk/m² článok I. bod 2 Zmluvy (aktuálne prepočítané na EUR). Pre účely kontroly neboli predložené kalkulácie výpočtu ceny fakturovanej sumy za nájom, ktorý sa fakturoval vo výške 1410,40 EUR. Pre uvedenú skutočnosť nebolo možné overiť správnu výšku

fakturácie nájomného v súlade so Zmluvou, keďže nebol predložený nový geometrický plán článok II. bod 2 Zmluvy po realizácii projektu prostredníctvom kolaudácie jednotlivých stavieb. Z predložených faktúr za prenájom pozemkov v rokoch 2017, 2018, 2019 bolo ďalej zistené, že v roku 2017 bola upravená cena prenájmu Dodatkom č. 2 k zmluve o nájme pozemkov č. 5/2008, ale táto skutočnosť sa nepremietla do fakturovanej čiastky. Od dátumu účinnosti Dodatku č. 2 18.12.2017 mala byť v cene nájmu zahrnutá suma 372,74 EUR/rok, článok I. Dodatku č. 2 Zmluvy, ktorá vychádza z prenájmu časti pozemku za účelom vybudovania dočasnej stavby – Klubovňa tenisovej školy. Predmetný dodatok nebol overený základnou finančnou kontrolou, čím nebolo postupované podľa § 7 v nadväznosti na § 6 ods. 4 zákona č. 357/2015 o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p., a to nevykonaním základnej finančnej kontroly. V priebehu výkonu kontroly bol miestnemu kontrolórovi doručený mail od ekonóma ZŠ Prokofievova, v ktorom ho informuje o úprave fakturovanej sumy za nájom pozemkov. V tejto súvislosti riaditeľka ZŠ Prokofievova dňa 2.6.2020 zaslala nájomcovi Jednotka – tenisová škola, o.z. list, v ktorom ho oboznamuje s nezrovnalosťami v platbách za prenajaté pozemky. Súčasťou listu je nový výpočet ceny, ktorý vychádza z geometrického plánu č. 118/2012 zo dňa 19.11.2012 a z Dodatku č. 1 k Zmluve. Predmetné dokumenty však upravujú výmeru prenajatých pozemkov, a nie sú v podklade v zmysle článku II. bod 2 Zmluvy. Odzrkadľujú súčasný stav, keďže nebol vypracovaný nový geometrický plán po kolaudácii jednotlivých stavieb článok I. bod 5 Zmluvy. V ďalšej prílohe listu je výpočet ceny, ktorý zohľadňuje skutočnosti s realizáciou dočasnej stavby zahrnuté v Dodatku č. 2 Zmluvy. V súvislosti s úhradou za nájom článok II. bod. 1 Zmluvy ďalej odporúčame spresniť formu využitia plochy „Multifunkčného trávnatého ihriska“. Ak by sa charakterizovalo toto ihrisko ako tenisový dvorec, nájomca je za prenajatý pozemok, na ktorom sa nachádza ihrisko uhrádzať 7.- SK/m² (aktuálne prepočítané na EUR). V opačnom prípade multifunkčné trávnaté ihrisko musí byť zahrnuté v dohode, ktorá definuje podmienky využitia športovísk základnou školou Prokofievova.

2. prenájom nebytových priestorov v objekte ZŠ Prokofievova

MZ MČ uznesením č. 416 z 12. decembra 2017 opätovne schválilo nájom nebytových priestorov nachádzajúcich sa na I. nadzemnom podlaží v trakte A2 o celkovej výmere 93,10 m² v objekte ZŠ Prokofievova 5 pre Jednotka – tenisová škola za účelom zabezpečenia klubovne a zázemia pre hráčov a trénerov na dobu určitú od 1.1.2018 do 15.8.2018 za cenu 10,00 EUR/m²/rok, zvýšenú o 20% za užívanie spoločných priestorov, celkovo za 694,81 EUR/prenajaté obdobie.

Prijatiu uznesenia predchádzala žiadosť nájomcu Jednotka – tenisová škola, o.z., o predĺženie nájomného vzťahu k nebytovým priestorom na 5 rokov, ako alternatívne riešenie nájomca navrhol umiestnenie vlastnej dočasnej stavby sociálneho zázemia do areálu, ktorý má v nájme pri predĺžení nájmu (pozemkov) a predĺženie súčasného nájmu nebytového priestoru do 30.8.2018. Pani riaditeľka ZŠ Prokofievova vo svojom stanovisku k prenájomu nebytových priestorov nesúhlasila s prenájomom na obdobie 5 rokov a súhlasila s predĺžením nájmu nebytového priestoru formou dodatku k nájomnej zmluve do **30. júna 2018**, aby v čase hlavných prázdnin mohli uvedené priestory pripraviť a zariadiť ako učebňu techniky pre žiakov nižšieho stredného vzdelávania. V čase výkonu kontroly boli v uvedených priestoroch umiestnené stolnotenisové stoly. Z predložených podkladov vyplýva, že v skutočnosti trval prenájom nebytových priestorov bez zmluvného vzťahu do konca februára 2019.

V čase výkonu kontroly neboli vyrovnané finančné záväzky nájomcu voči škole. Predpis platieb na úhradu za nájomné a energie od 1.1.2018 do 16.8.2018 bol vo výške 1255,96 EUR (694,81 EUR nájomné, 561,15 EUR energie). Dňa 10.4.2018 bolo zo strany nájomcu uhradených 314 EUR, ktoré škola zaúčtovala ako platbu za nájomné a poslala ich na účet mestskej časti (príjmy za nájomné sú príjmami mestskej časti, príjmy za energie sú príjmami školy). Platbu za energie vo výške 561,15 EUR nájomca uhradil dňa 26.10.2018. Predpísaný nedoplatok za nájomné vo výške 380,81 EUR nebol k termínu kontroly uhradený.

Z predloženej dokumentácie vyplýva, že nájomca Jednotka – tenisová škola, o.z., žiadosťou adresovanou starostovi MČ zo dňa 5.11.2018 požiadal o úpravu výšky nájomného a energií v celkovej sume 1255,96 EUR, vyplývajúcich z nájomnej zmluvy č. 08-68-2017 za obdobie od 1.1.2018 do 15.8.2018. Starosta MČ Vladimír Bajan v liste zo 6.11.2018 nájomcovi oznámil nasledovné: „Podľa § 675 Občianskeho zákonníka právo na odpustenie alebo poskytnutie zľavy z nájomného sa musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Toto právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim. Na základe predloženej dokumentácie, ste svoje právo uplatnili u prenajímateľa v zákonom stanovenej lehote, avšak prenajímateľ odmietol znížiť výšku nájomného a platby za energie s odôvodnením, že platby nie je možné meniť, pretože boli schválené miestnym zastupiteľstvom. Napriek uvedenému zdôvodneniu zo strany prenajímateľa, v tomto prípade ide o občiansko-právny vzťah, založený nájomnou zmluvou, ktorá sa riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a teda aj právom nájomcu podľa § 675 O.Z. požiadať o poskytnutie zľavy z nájomného. Keďže došlo k havarijnému stavu (jún 2017) na predmete nájmu zo strany prenajímateľa a Vám ako nájomcovi bola sťažené užívanie predmetu nájmu na dlhšie časové obdobie, máme za to, že prenajímateľ má zohľadniť túto skutočnosť znížením, resp. poskytnutím zľavy z nájomného. **Navrhujeme preto poskytnúť Vám zľavu** vo výške 50% z celkovej sumy 1255,96 EUR (561,15 EUR + 694,81 EUR). Uvedené stanovisko zasielame prenajímateľovi ZŠ Prokofievova k ďalšiemu konaniu.“ List bol s oneskorením doručený aj riaditeľke ZŠ Prokofievova. Tento list starostu MČ bol zo strany nájomcu Jednotky – tenisová škola, o.z., vyhodnotený ako poskytnutie zľavy a následne boli z ich strany aj upravené platby. Starosta MČ však nevydal rozhodnutie o poskytnutí zľavy a podľa predložených dokladov ani riaditeľka ZŠ Prokofievova ako prenajímateľ nikdy nerozhodla o poskytnutí zľavy. Vzhľadom na uvedenú skutočnosť odporúčame usporiadať finančné záväzky, ktoré vznikli v minulosti za prenájom nebytových priestorov.

Návrh odporúčaní:

- Do budúcnosti odporúčame, aby zmluvy, či dodatky k zmluvám neboli odlišné od prijatých uznesení.
- Pri uzatváraní zmlúv a ich dodatkov presne citovať (odborné, či technické pomenovania) z uznesení miestneho zastupiteľstva.
- Uzavrieť písomnú dohodu o bezplatnom využívaní areálu športovísk a priestorov pre žiakov, zamestnancov a iných návštevníkov školy.
- Spresniť formu využitia plochy „Multifunkčného trávnatého ihriska“, v súvislosti s úhradou za nájom článok II. bod. 1 Zmluvy a v súvislosti s jeho využitím základnou školou Prokofievova 5 článok IV. bod 8, v prípade možnosti využitia školou, zahrnúť ihrisko do písomnej dohody uvedenej vyššie.
- Zverejňovať zmluvy a ich dodatky na webovej stránke školy aj napriek tomu, že ich zverejňovala MČ.
- Usporiadať finančné záväzky, ktoré vznikli v minulosti za prenájom nebytových priestorov.

Záver:

Vykonanou „Kontrolou prenájmov Základnej školy Prokofievova 5 pre Jednotka – tenisová škola, o.z., príslušných zmlúv a ich dodatkov ako aj príslušných uznesení Miestneho zastupiteľstva Bratislava-Petržalka“ bola preverená správnosť postupovania zmluvných strán v zmysle predmetných zmluvných zabezpečení s ohľadom na prijaté uznesenia Miestneho zastupiteľstva za kontrolované obdobie v nadväznosti na stanovený cieľ v úvode Návrhu správy. Zmluva č. 5/2008 bola uzavretá na základe Uznesenie č. 182 zo dňa 6. mája 2008. Prenájom časti areálu Základnej školy Prokofievova 5, bol posudzovaný ako prípad hodný osobitného zreteľa a Miestne zastupiteľstvo schválilo dlhodobý prenájom pozemkov areálu na dobu 20 rokov s určenou cenou prenájmu. K zmenám dohodnutých podmienok Zmluvy boli vypracované dva písomné dodatky, ktoré boli prerokované a schválené

Miestnym zastupiteľstvom. Kontrolou predloženej dokumentácie boli zistené nasledovné nedodržania ustanovení Zmluvy o nájme pozemkov č. 5/2008, jej Dodatkov č. 1 a č.2 a zákona č. 357/2015 o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov:

- 1) Ustanovenia článku I. (Predmet a účel nájmu) bod 4 Zmluvy o nájme pozemkov č. 5/2008, investície do revitalizácie nájmu nepredložením rozpisu preinvestovaných finančných prostriedkov realizovaného projektu. Uvedené má vplyv na ustanovenie článku V. (osobitné ustanovenia) bod 4 Zmluvy.
- 2) Ustanovenia článku II. (úhrada za nájom) bod 1 a 2 Zmluvy o nájme pozemkov č. 5/2008, nesprávnym fakturovaním ceny za nájom pozemkov a nezabezpečením geometrického plánu po kolaudácii jednotlivých stavieb.
- 3) Ustanovení § 7 v nadväznosti na § 6 ods. 4 zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p., a to nevykonaním základnej finančnej kontroly na Dodatku č. 2 k zmluve o nájme pozemkov č. 5/2008.
- 4) Ustanovenie článku I. (predmet a účel nájmu) Dodatku č. 2 k zmluve o nájme pozemkov č. 5/2008, nefakturovaním zvýšenej ceny za prenájom časti pozemkov reg. "C" KN parc. č. 3280 a parc. č. 3281 o výmere 143,36, pričom Dodatok č. 2 nadobudol účinnosť 29.12.2017.

Návrh správy o kontrole bol doručený riaditeľke ZŠ Prokofievova dňa 12. júna 2020 a obsahoval 4 zistenia. Lehota na podanie námietok k zisteným nedostatkom, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení bola stanovená do 19. júna 2020 vrátane. K zisteným nedostatkom, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení neboli zo strany riaditeľky ZŠ Prokofievova vznesené námietky. Riaditeľka ZŠ Prokofievova doručila miestnemu kontrolórovi dňa 17. júna 2020 vyjadrenie k výsledkom kontroly spolu s opatreniami na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku. V predmetnom dokumente uvádza, že listom zo dňa 2. júna 2020 požiadala nájomcu Jednotku - tenisovú školu, o. z. o zaslanie dokumentácie k skutočnému vyhotoveniu všetkých realizovaných stavieb a ich kolaudačných rozhodnutí a súčasne ho oboznámila s nesprávnou fakturáciou za pozemky. Ďalej v liste miestnemu kontrolórovi uvádza, že Dodatok č. 2 k Zmluve nebol zverejnený z dôvodu, že sa nenachádzal v škole, čím ho nebolo možné overiť finančnou kontrolou a zverejniť na stránke školy. Vznik takejto situácie hodnotí ako ojedinelý. S touto skutočnosťou súvisí nefakturovanie zvýšenej ceny za prenájom, spôsobený absenciou Dodatku č. 2 Zmluvy.

Správa o kontrole bola vypracovaná dňa 18. júna 2020. Správa obsahuje celkom 4 opatrenia na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku.

Prijaté opatrenia k zisteným nedostatkom:

Opatrenie č. 1 k bodu 1)

Kontaktovať nájomcu a úzkou spoluprácou si vyžiadať dokumentáciu o preinvestovaných finančných prostriedkoch odo dňa platnosti nájmovej zmluvy č. 5/2008 a jej dodatkoch.

T: jednorazovo listom do 30.6.2020, v prípade potreby opakovane

Z: riaditeľka školy

Opatrenie č.2 k bodu 2)

Po zabezpečení nového geometrického plánu správne fakturovať ceny za prenájom pozemkov.

T: 15 dní po doručení nového geometrického plánu, najneskôr do 31.3.2021

Z: riaditeľka školy, ekonóm školy

Opatrenie č.3 k bodu 3)

Pravidelná kontrola evidencie zmlúv a následné vykonanie finančnej kontroly.

T: priebežne a trvale

Z: ekonóm školy, riaditeľka školy

Opatrenie č.4 k bodu 4)

Zvýšený nájom v súlade s Dodatkom č. 2 za pozemky bol zohľadnený vo faktúre za rok 2020. Doplatenie rozdielu nájmu za pozemky za roky 2017 – 2019 sa bude požadovať v súlade s Občianskym zákonníkom, na základe ktorého bude nájomcom vystavená faktúra. Plánovaný zámer bol nájomcovi oznámený v liste č. 143/2020 zo dňa 2.6.2020.

T: jednorazovo

Z: ekonóm školy, riaditeľka školy

Lehota na splnenie prijatých opatrení v zmysle písomného zoznamu prijatých opatrení k zisteným nedostatkom je stanovená do **31. marca 2021** vrátane.

Po uplynutí tejto lehoty oprávnený orgán požaduje predloženie dokumentácie preukazujúcej splnenie prijatých opatrení podľa § 20 ods. 2 písm. e) zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Správa o kontrole bola vypracovaná a odovzdaná riaditeľke ZŠ Prokofievova 5, Bratislava dňa 18. júna 2020.

Správa z vykonanej kontroly v plnom znení s kompletnou dokumentáciou bude v termíne zverejnenia materiálov na rokovanie miestneho zastupiteľstva poslancom Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka k dispozícii k nahliadnutiu na útvare miestneho kontrolóra.