

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka  
útvár miestnej kontrolórky

<b>Správa z kontroly vybraných nájomných zmlúv za pozemky</b>	
<b>Oprávnená osoba</b>	miestna kontrolórka mestskej časti Bratislava-Petržalka, útvár miestnej kontrolórky
<b>Povinná osoba</b>	Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka
<b>Poverenie</b>	3/2023 zo dňa 9. marca 2023
<b>Čas výkonu kontroly</b>	09.03.2023 – 14.11.2023 (prerušovane)
<b>Kontrolované obdobie</b>	Rok 2023
<b>Plán kontrolnej činnosti</b>	Na 2. polrok roka 2022 prijatý uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 592 zo dňa 28. júna 2022
<b>Cieľ kontroly</b>	vykonať kontrolu vybraných nájomných zmlúv za pozemky so zameraním na: a) evidenciu zmlúv a archiváciu b) postup prehodnocovania nájomných zmlúv v zmysle zásad hospodárnosti c) prenájom nad 10 rokov s minimálnym plnením
<b>Platné predpisy</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)</li><li>• Zákon 138/1991 Zb. o majetku obcí</li><li>• Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Zákon o slobode informácií“)</li><li>• Zákon č. 369/1990 o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o obecnom zriadení“)</li><li>• Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 498/2011 Z. z. ktorým sa ustanovujú podrobnosti o zverejňovaní zmlúv v Centrálnom registri zmlúv a náležitosti informácie o uzatvorení zmluvy</li><li>• 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 a audite“)</li><li>• Interné riadiace akty:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou s prílohou schválené uznesením MZ č. 99 zo dňa 25.06.2019 (ďalej len „Zásady hospodárenia“)</li></ul></li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dodatok č. 1 – č. 4 k Zásadám hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou s prílohou schválené uznesením MZ č. 99 zo dňa 25.06.2019</li> <li>○ Príkaz starostu č. 6/2011 o jednotnom postupe pri uzatváraní, centrálnej evidencii a zverejňovaní zmlúv uzatváraných mestskou časťou Bratislava-Petržalka zo dňa 19. apríla 2011 (ďalej len „Príkaz starostu č. 6/2011“)</li> <li>○ Príkaz starostu č. 13/2011 – Metodické usmernenie – postup pri prenájme nehnuteľného majetku vo vlastníctve a zvereného do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka a jej organizácií s prílohami zo dňa 16. decembra 2011 (ďalej len „Príkaz starostu č. 13/2011“)</li> <li>○ Príkaz starostu č. 2/2012 zo dňa 12. marca 2012 – Dodatok č. 1 k Metodickému usmerneniu – postup pri prenájme nehnuteľného majetku vo vlastníctve a zvereného do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka a jej organizácií s prílohami, vydaného príkazom starostu č. 13/2011 zo dňa 16. decembra 2011 (ďalej len „Príkaz starostu č. 2/2012“)</li> <li>○ Príkaz starostu č. 3/2012 zo dňa 23. apríla 2012 – príloha č. 1 k Metodickému usmerneniu – postup pri prenájme nehnuteľného majetku vo vlastníctve a zvereného do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka a jej organizácií s prílohami, vydaného Príkazom starostu č. 13/2011 zo dňa 16. decembra 2011 vrátane Dodatku č. 1, vydaného Príkazom starostu č. 2/2012 zo dňa 8. marca 2012 (ďalej len „Príkaz starostu č. 3/2012“)</li> <li>○ Metodický pokyn o jednotnom postupe pri uzatváraní, centrálnej evidencii a zverejňovaní zmlúv 2022_01_MEP zo dňa 25.02.2022 (ďalej len „Metodický pokyn č. 2022_01_MEP“)</li> </ul>
--	--

#### **Kontrola bola zameraná na overenie:**

- A. evidenciu zmlúv a archiváciu
- B. postup prehodnocovania nájomných zmlúv v zmysle zásad hospodárnosti
- C. prenájom nad 10 rokov s minimálnym plnením

#### **Kontrola pracovala s dátami:**

- webové sídlo mestskej časti Bratislava-Petržalka
- Evidencia zmlúv o dlhodobom nájme NM<sup>1</sup> v správe mestskej časti Bratislava-Petržalka; Prehľad nájomných zmlúv-nájom pozemky (ďalej len „Evidencia nájomných zmlúv - pozemky“)

<sup>1</sup> NM – nehnuteľný majetok

- Evidencia zmlúv o dlhodobom nájme NM v správe mestskej časti Bratislava-Petržalka a jej organizácií k 30.6.2023 (ďalej len „Evidencia nájomných zmlúv-pozemky ZŠ“ – ZŠ<sup>2</sup> Budatínska 61, ZŠ Černyševského 8, ZŠ Dudova 2, ZŠ Gessayova 2, ZŠ Holíčska 50, ZŠ Lachova 1, ZŠ Nobelovo námestie 6, ZŠ Pankúchova 4, ZŠ Prokofievova 5, ZŠ Tupolevova 20, ZŠ Turnianska 10)
- vybrané nájomné zmluvy za pozemky v listinnej podobe (originály, fotokópie)
- oznámenia o zvýšení nájomného o mieru inflácie v SR v roku 2022 za vybrané nájomné zmluvy
- informačný softvér SAMO-modul Zmluvy
- interné riadiace akty
- e-mailová a osobná komunikácia

### **Kontrola bola zameraná na nasledovné oblasti:**

Na základe plánu kontrolnej činnosti na II. polrok 2022 vykonal útvar miestnej kontrolórky kontrolu vybraných, prevažne dlhodobých nájomných zmlúv za pozemky v správe mestskej časti Bratislava-Petržalka a kontrolu evidencie vybraných dlhodobých nájomných zmlúv v areáloch základných škôl v mestskej časti Bratislava-Petržalka. V rámci kontroly sme sa zamerali na ich **evidenciu a archiváciu** v zmysle Príkazu starostu č. 6/2011 a Metodického pokynu č. 2022\_01\_MEP, ďalej *Metodického usmernenia – postup pri prenájme nehnuteľného majetku vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Petržalka a zvereného do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka a jej organizácií* (ďalej len „Metodické usmernenie pre postup pri prenájme NM“), ktoré je prílohou Zásad hospodárenia s Dodatkami č. 1 - 4, na **prehodnocovanie** kontrolovaných nájomných zmlúv v zmysle uvedených zásad hospodárenia a dodržanie povinnosti ich **zverejňovania**.

Nižšie uvedené oblasti boli posudzované v kontexte oprávnenosti, zákonnosti a správnosti:

- A. evidencia zmlúv a archivácia
- B. postup prehodnocovania nájomných zmlúv v zmysle zásad hospodárnosti
- C. prenájom nad 10 rokov s minimálnym plnením

#### **A. Evidencia zmlúv a archivácia**

1. Ku kontrole bola Referátom správy miestneho majetku (ďalej len „RSMM“) predložená Evidencia nájomných zmlúv - pozemky a Evidencia nájomných zmlúv - pozemky ZŠ za jednotlivé základné školy v pôsobnosti mestskej časti Bratislava-Petržalka. Evidencia nájomných zmlúv - pozemky obsahuje 100 aktuálne platných nájomných zmlúv za pozemky, ktorá bola ku kontrole zaslaná vo formáte tabuľky v programe Excel. Predložená evidencia je takmer identická so vzorom tabuľky *Evidencie zmlúv o dlhodobom a krátkodobom nájme NM v správe mestskej časti Bratislava-Petržalka a jej organizácií*, ktorá je prílohou č. 1 Príkazu starostu č. 13/2011. Zaslaná Excel tabuľka oproti vzoru neobsahuje stĺpec *Cena nájmu €/m<sup>2</sup> a Poradové číslo*. (príloha č. 1)

Kontrolou bolo z uvedenej evidencie náhodne vybraných **20** nájomných zmlúv a ďalších **8** nájomných zmlúv, v ktorých doba nájmu presahovala 10 rokov.

2. Evidenciu nájomných zmlúv - pozemky ZŠ zasielajú jednotlivé základné školy RSMM kvartálne v tabuľkovej forme v programe Excel a jedna ZŠ len vo formáte

<sup>2</sup> ZŠ – Základná škola

PDF. Zaslané podklady sa väčšinou zhodujú so vzorom tabuľky podľa prílohy č. 1 Príkazu starostu č. 13/2011. Niektoré ZŠ uvádzajú navyše stĺpec, napr. *Odkaz na zverejnenie zmluvy, Výška pohľadávky, Stav vyriešenia vymáhanej pohľadávky.*

Ad 1. Postup pri uzatváraní, evidencii a archivácii zmlúv mestskej časti Bratislava-Petržalka upravoval od 20. apríla 2011 do 24. februára 2022 Príkaz starostu č. 6.

- V zmysle čl. II ods. 2. uvedeného príkazu číslo zmluvy pridelovalo príslušné oddelenie nasledovne:

**xx** – prvé dvojčíslo je **číslo oddelenia**

**xxx** – druhé trojčíslo je **poradové číslo** podľa evidencie zmlúv na príslušnom oddelení za príslušný kalendárny rok

**xxxx** – tretie štvorčíslo je **príslušný kalendárny rok**, v ktorom je zmluva vyhotovená

Všetky kontrolované zmluvy z uvedeného obdobia majú predmetné číslovanie.

- Na základe čl. II ods. 5. uvedeného príkazu bola zmluva po obojstrannom podpísaní zaregistrovaná do centrálnej evidencie zmlúv v IS SAMO, modul ZMLUVY, kde jej bolo pridelené **evidenčné číslo registra**. Z kontrolovaných zmlúv podpísaných v uvedenom období, sú všetky zaregistrované v súlade s Príkazom starostu č. 6.
- Kontrolované nájomné zmluvy obsahovali aj všetky povinné údaje v zmysle čl. III Príkazu starostu č. 6, a to:
  - a) číslo zmluvy
  - b) predmet zmluvy, resp. účel zmluvy
  - c) obchodné meno a iniciály druhej zmluvnej strany
  - d) typ zmluvy
  - e) dobu platnosti

Doba platnosti bola pri väčšine kontrolovaných nájomných zmlúv presne vymedzená, pri troch nájomných zmluvách „**na dobu neurčitú**“ (bližšie v Tab. č. 1).

Tab. č. 1

P.č.	Číslo zmluvy	Nájomca	predmet zmluvy - pozemok parc.č.	Predmet a účel zmluvy	Prenajatá plocha v m <sup>2</sup>	celkový ročný nájom v €	Platnosť zmluvy-doba nájmu
1	56-2018	DOS, spol. s r. o.	5374/6 5374/8	prevádzkovanie autoškoly a pneuservis	2147	11415,69	doba neurčitá
2	13-2021	Mikletičová Mária	2418	prístup.chodník do NP - Espresso Šipka	20	117,31	14.5.2021- doba neurčitá
3	49-2020	Ťažká Mária	1045/1	príst.chodník do prevádzky-kvetinárstva	5	26	12.11.2020-neurčitá

- V čl. IV ods. 2 Príkazu starostu č. 6 sa uvádza: „*Vecne príslušné oddelenie je zodpovedné za to, aby bola zmluva zaslaná mailom referátu informatiky minimálne dva dni pred dátumom stanoveným ako platnosť zmluvy. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, resp. iným v zmluve uvedeným dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy. Príslušné oddelenie po zverejnení doručí originál zmluvy Kancelárii starostu do registra zmlúv. Za správnosť údajov a včasné doručenie podkladov pre zverejnenie na webe mestskej časti zodpovedá vecne príslušné oddelenie.*“

V zmysle „Zákona o slobode informácií“ platnom v čase uzavretia zmluvy bola Mestská časť Bratislava-Petržalka povinná **zverejniť nájomné zmluvy bezodkladne po uzavretí zmluvy** (§ 5a, ods. 9<sup>3</sup>), ak nájomná zmluva nebola

<sup>3</sup>§ 5a Povinne zverejňovaná zmluva

zverejnená, nenadobudla účinnosť. Ak nájomná zmluva nebola zverejnená do troch mesiacov od uzatvorenia, platí, že k uzatvoreniu zmluvy nedošlo (§ 47a, ods. 4 Občianskeho zákonníka<sup>4</sup>).

Mestská časť Bratislava-Petržalka bola povinná do 30. marca 2022 zverejniť povinne zverejňované zmluvy na svojom webovom sídle. Od 31. marca 2022 sa zmysle § 5a ods. 6<sup>5</sup> „Zákona o slobode informácií“ povinne zverejňované zmluvy zverejňujú) na Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „CRZ“).

Kontrolou sa zistilo, že všetky nájomné zmluvy uvedené v predloženej evidencii uzatvorené do 30. marca 2022 boli zverejnené na webovom sídle povinnej osoby v zákonom stanovenej lehote:

<https://www.petrzalka.sk/zmluvy/>

<https://www.petrzalka.sk/faktury-zmluvy-objednavky-miestny-urad-bratislava-petrzalka/>

avšak niektoré nájomné zmluvy neboli zverejnené bezodkladne (bližšie v tabuľke č. 2):

Tab. č. 2

P.č.	Číslo zmluvy	Nájomca	predmet zmluvy - pozemok	Predmet a účel zmluvy	Prenajatá plocha v m <sup>2</sup>	celkový ročný nájom v €	Platnosť zmluvy-doba nájmu	podpísaná	zverejnená
1	40-2019	Klimová Viera	1306	príst.chodník do prev.- salón psov, Bradáčova	10,25	53,30	01.03.2019-31.12.2023	26.7.2019	14.8.2019
2	36-2019	Major Martin	2843/47	stánok zmrzliny a rýchly.občerstvenia+terasa Veľký Draždiak	41,05	3.396,25 €	01.07.2019-31.12.2023	28.6.2019	13.8.2019
3	47-2019	Olasová Jana	2437	príst.chodník do prevádzky-relax.salón, Víglašská 15	2,25	11,70	01.07.2019-31.12.2023	10.7.2019	3.9.2019
4	46-2019	Ružicová Soňa	1789	príst.chodník do prevádzky- kozmetika, Budatínska 11	9	52,79	01.07.2019-31.12.2023	26.9.2019	19.12.2019
5	39-2019	Sabová Silvia	51	príst.chodník do prevádzky-oprava odevov, Mlynaričova 13	15,04	88,22	01.03.2019-31.12.2023	26.9.2019	20.12.2019
6	29-2017	Dunajklub Kamzík Bratislava	5229/1, 5229/2, 5229/3, 5229/4	vodácky klub Klokočova ul.	2821,00	200,00	01.06.2017-31.12.2045	30.5.2017	10.7.2017

Zmluvy uvedené v tabuľke sú všetky zverejnené a tým aj účinné, až po dátume začiatku doby nájmu (platnosti zmluvy) uvedeného v príslušnej nájomnej zmluve. Tým sa nepostupovalo v súlade s § 5a ods. 9<sup>3</sup> Zákona o slobode informácií ani v súlade čl. IV ods. 2 Príkazu starostu č. 6.

Uvedené nedostatky odporúčame odstrániť zverejňovaním zmlúv v súlade so „Zákonom o slobode informácií“ a „Občianskym zákonníkom“, ako aj s platnou internou smernicou.

P. č.	Nedostatok	Odporúčanie
1.	<u>Nesúlads ustanovením § 5a ods. 9 Zákona o slobode informácií</u> <i>Povinne zverejňovaná zmluva, ktorá sa nezverejňuje v registri, sa zverejňuje na webovom sídle povinnej osoby, ktorá zmluvu uzatvára, a to bezodkladne po uzavretí zmluvy alebo po doručení</i>	Zmluvy zverejňovať stanovenej lehote v súlade so „Zákonom o slobode informácií“.

Ods. (9) Povinne zverejňovaná zmluva, ktorá sa nezverejňuje v registri, sa zverejňuje na webovom sídle povinnej osoby, ktorá zmluvu uzatvára, a to bezodkladne po uzavretí zmluvy alebo po doručení súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu. Ak táto osoba nemá webové sídlo, zmluva sa zverejňuje na webovom sídle jej zriaďovateľa alebo bezodplatne v Obchodnom vestníku.

<sup>4</sup> § 47a Účinnosť povinne zverejňovaných zmlúv

Ods. (4) Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

<sup>5</sup> § 5a Povinne zverejňovaná zmluva

Ods. (6) Povinne zverejňovaná zmluva, ktorej účastníkom je povinná osoba, sa zverejňuje v registri, to neplatí, ak ide o Národnú banku Slovenska.

P. č.	Nedostatok	Odporúčanie
	<p>súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu. Ak táto osoba nemá webové sídlo, zmluva sa zverejňuje na webovom sídle jej zriaďovateľa alebo bezodplatne v Obchodnom vestníku.</p> <p>Niektoré nájomné zmluvy za pozemky neboli zverejnené bezodkladne.</p>	
	<b>Podklad</b>	
	Zmluvy z Tab. č. 2	

**Povinná osoba predložila vyjadrenie k nedostatku č. 1:**

*“Za zverejňovanie zmlúv je zodpovedný príslušný zamestnanec referátu, ktorý zmluvu spracuje a následne eviduje do CEZ a vedúci zamestnanec príslušného referátu. Vzhľadom k tomu, že uvedení zamestnanci už na úrade nepracujú, nevieme posúdiť z akého dôvodu neboli zmluvy v danom období zverejnené bezodkladne. Daný nedostatok je momentálne odstránený a zmluvy sú zverejňované v lehote v súlade so „Zákonom o slobode informácií“.“*

Vyjadrenie kontrola berie na vedomie.

- **Od 25.februára 2022** upravuje evidenciu a zverejňovanie nájomných zmlúv čl. 4 **Metodického pokynu č. 2022\_01\_MEP**.

V zmysle čl. 4 ods. 1 uvedeného metodického pokynu: *„Po podpísaní zmluvy starostom mestskej časti i zmluvným partnerom zabezpečí vedúci zodpovedného útvaru bezodkladne, najneskôr do 3 pracovných dní od jej podpisu, jej zaevidovanie v module Zmluvy informačného systému SAMO-DMS (ďalej len informačný systém) v dvoch verziách, vo verzii podpísanej zmluvy a vo verzii zmluvy určenej na zverejnenie na webovom sídle mestskej časti, ktorá musí byť vo formáte Portable Document Format (.pdf) s možnosťou vyhľadávania (nie scan). Pridelené evidenčné číslo zmluvy následne vedúci útvaru, alebo ním poverená osoba, zaznamená na všetky originály zmluvy, ktoré po podpise zmluvy ostávajú k dispozícii mestskej časti. Vedúci zodpovedného útvaru zabezpečí, aby pri chybnom zaevidovaní zmluvy v informačnom systéme bola v poznámke uvedená skutočnosť, že sa jedná o chybu (nulitný zápis).“*

Z kontrolovaných zmlúv podpísaných po dátume 25.02.2022, sú všetky zaregistrované v centrálnej evidencii zmlúv v informačnom systéme a majú pridelené evidenčné číslo registra v zmysle uvedeného čl. 4 ods. 1 Metodického pokynu č. 2022\_01\_MEP.

Za zverejnenie nájomných zmlúv za pozemky je zodpovedný právny referát v zmysle čl. 4 ods. 2 Metodického pokynu č. 2022\_01\_MEP a súčasne sa dodržiava ods. 3, 4 a 5 uvedeného metodického pokynu.

- Vybrané nájomné zmluvy uzavreté po termíne 31. marca 2022 boli zverejnené v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len CRZ) v zákonom stanovenej lehote. Kontrolou zverejňovania zmlúv v CRZ sa zistilo, že informačný systém IS SAMO ich zverejnil s prehodeným odberateľsko-dodávateľským vzťahom.

**Uvedený nedostatok odporúčame prerokovať so spoločnosťou Trimel s.r.o. a do budúcnosti zabezpečiť jeho odstránenie.**

Ods. 6, 7 a 8 čl. 4 Metodického pokynu č. 2022\_01\_MEP upravuje uchovávanie originálov podpísanej zmluvy nasledovne:

- Jeden originál podpísanej zmluvy s pečaťou ZFK<sup>6</sup> odovzdá vedúci zodpovedného útvaru **finančnému oddeleniu**.
  - Jeden originál podpísanej zmluvy odovzdá zodpovedný útvar **právneho referátu** do centrálnej evidencie zmlúv. Fyzickú kontrolu centrálnej evidencie zmlúv vykonáva právny referát 1 krát ročne k 31. januáru kalendárneho roka za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka.
  - Jeden originál podpísanej zmluvy odovzdá zodpovedný útvar **referátu verejného obstarávania**, ak sa jedná o zmluvu uzavretú postupom ZVO<sup>7</sup>. Nájomných zmlúv za pozemky sa toto ustanovenie netýka.
- Útvar miestnej kontrolórky preveril vedenie evidencie a archivácie na jednotlivých referátoch, požiadal ich o písomné vyjadrenie a zistil nasledovné skutočnosti:
    - Zodpovedným útvarom pre nájomné zmluvy za pozemky je RSMM. Na základe vyjadrenia RSMM sú nájomné zmluvy evidované v „evidenčnej knihe zmlúv“, z ktorej je priradené číslo zmluvy, napríklad: „Nájomná zmluva č. 09-28-2023“, kde č. 09 je označenie RSMM (predtým 08), druhé dvojčíslo označuje č. zmluvy z evidenčnej knihy zmlúv a posledné štvorčíslo označuje príslušný rok. Uvedené číslovanie nájomných zmlúv súhlasí s pridelovaním čísiel v zmysle čl. II ods. 2 Príkazu starostu č. 6, ktorý platil do 24. februára 2022.
    - Nájomné zmluvy sú po podpise zaevidované v centrálnej evidencii zmlúv, kde ich po kontrole právny referát zverejní v CRZ.
    - Nájomné zmluvy, ktorým skončila platnosť sú odložené a založené zvlášť v doskách na RSMM.

Ad 2. Útvar miestnej kontrolórky preveril aj evidenciu nájomných zmlúv za pozemky v areáloch základných škôl v pôsobnosti mestskej časti Bratislava-Petržalka a zistil nasledovné skutočnosti:

- Evidenciu nájomných zmlúv za pozemky nachádzajúce sa v areáloch základných škôl upravujú Zásady hospodárenia s Dodatkami č. 1 - 4, kde prílohou zásad je „Metodické usmernenie pre postup pri prenájme NM“.
- RSMM má od roku 2012 len tie originály podpísaných zmlúv v papierovej forme medzi príslušnou ZŠ a nájomcom, ktoré boli schválené na miestnom zastupiteľstve (1x v spise a 1x v obale nájomných zmlúv). Jeden originál ide na Finančné oddelenie a jeden originál na Právny referát. Ostatné nájomne zmluvy sú na RSMM evidované v tabuľkovej forme štvrtročne.
- O dlhodobých a krátkodobých nájmoch do roku 2022 posielali základné školy podklady len vo forme PDF, teraz od 01.02.2023 musia posielat' tabuľku aj v programe Excel. V zmysle „Metodického usmernenia pre postup pri prenájme NM“ je riaditeľ príslušnej ZŠ povinný podávať informácie o voľnom a nevyužitom nehnuteľnom majetku ihneď po vzniku tejto skutočnosti v tabuľkovej forme RSMM.

V IS SAMO sa vedie evidencia nájomných zmlúv základných škôl v module ZMLUVY (len v podpísanej forme), kde im je priradené číslo CEZ.

<sup>6</sup> ZFK – základná finančná kontrola

<sup>7</sup> ZVO – Zákon č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

Nájomné zmluvy za pozemky zverejňuje príslušná základná škola, nakoľko má právnu subjektivitu a z tohto dôvodu aj povinnosti vyplývajúce zo „Zákona o slobode informácií“.

### Ad 3. Ostatná evidencia

Nájomné zmluvy za pozemky sú vyhotovené a podpísané v 6 rovnopisoch : 1x do spisu - k žiadosti na RSMM, 1x do evidencie nájomných zmlúv RSMM (popísané vyššie), 2x obdrží nájomca, 1x finančné oddelenie, 1x právny referát.

- a) **Finančné oddelenie** (ďalej „FO“) zakladá originály (prípadne fotokópie) nájomných zmlúv za pozemky v abecednom poradí podľa nájomníkov na referáte účtovníctva, kde sa na základe uvedených zmlúv účtuje a sleduje úhrada. Zoznamy ani inú evidenciu nájomných zmlúv za pozemky FO nevedie. V jednotlivých zakladačoch sú založené aj zmluvy, ktorým skončila platnosť. V čase výkonu kontroly archivované neboli.

Na FO odovzdá vedúci zodpovedného útvaru v zmysle čl. 4 ods. 6 Metodického pokynu č. 2022\_01\_MEP jeden originál podpísanej zmluvy **s pečiatkou ZFK**.

V zmysle § 7 „Zákona o finančnej kontrole a audite“ a v súlade s čl. 3 ods. 5 Metodického pokynu č. 2022\_01\_MEP má povinnosť vykonať ZFK vedúci zodpovedného útvaru, ktorý na jeden z originálov návrhu zmluvy pripojí pečiatku, ktorá obsahuje vyjadrenia kompetentných zamestnancov v rámci ZFK. **Základnou finančnou kontrolou nie je ošetrovaná ani jedna** kontrolovaná nájomná zmluva za pozemky založená na finančnom oddelení, **čím nebol dodržaný** „Zákon o finančnej kontrole a audite“, § 7 ods. 1.<sup>8</sup>

P. č.	Nedostatok	Odporúčanie
2.	<p><u>Nesúlad s ustanovením § 7 ods. 1 Zákona o finančnej kontrole a audite:</u></p> <p><i>Základnou finančnou kontrolou je orgán verejnej správy povinný overovať vždy súlad každej finančnej operácie alebo jej časti so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 na príslušných stupňoch riadenia.</i></p> <p><u>Nesúlad s čl. 3 ods. 5 a čl. 4 ods. 6 Metodickým pokynom č. 2022_01_MEP:</u></p> <p><i>V prípade zmluvy obsahujúcej finančnú operáciu v zmysle zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení (ktorá má dopad na rozpočet), pripojí vedúci zodpovedného útvaru na jeden z originálov návrhu zmluvy pečiatku, ktorá obsahuje vyjadrenia kompetentných zamestnancov v rámci základnej finančnej kontroly v zmysle § 7 zákona č. 357/2015 Z. z.</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Odporúčame vykonať ZFK na všetkých platných aj budúcich nájomných zmluvách za pozemky založených na finančnom oddelení.</li> <li>2. Odporúčame upraviť znenie čl. 3 ods. 5 v Metodickom pokyne č. 2022_01_MEP ohľadom zabezpečenia finančnej kontroly možnosťou výberu formy vykonania ZFK. (okrem pečiatky obsahujúcej vyjadrenia kompetentných zamestnancov v rámci ZFK aj formu napr. likvidačného listu.)</li> </ol>

<sup>8</sup> § 7 Základná finančná kontrola

**Ods. 1** Základnou finančnou kontrolou je orgán verejnej správy povinný overovať vždy súlad každej finančnej operácie alebo jej časti so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 na príslušných stupňoch riadenia.



P. č.	Nedostatok	Odporúčanie
2.	<i>Jeden originál zmlúv podpísanej s pečiatkou základnej finančnej kontroly odovzdá vedúci zodpovedného útvaru finančnému oddeleniu.</i>	
	Na origináloch kontrolovaných nájomných zmlúv uložených na finančnom oddelení nie je vykonaná základná finančná kontrola.	
	<b>Podklad</b>	
	Originály kontrolovaných nájomných zmlúv za pozemky predložené finančným oddelením (napr. 08-40-2019)	

Povinná osoba **predložila vyjadrenie k nedostatku č. 2:**

*“ Referát správy miestneho majetku do toho času, nevykonával ZFK na nájomných zmluvách . V nových zmluvách bude zavedená ZFK, formou krycieho listu alebo pečiatky. Momentálne na odstránení nedostatku pracujeme. Nové nájomné zmluvy budú vykonané so ZFK. Nedostatok zistený pri kontrole bude týmto odstránený.“*

Vyjadrenie kontrola berie na vedomie.

- b) Podľa vyjadrenia **právneho referátu** (ďalej „PR“) sa centrálna evidencia všetkých originálov zmlúv systematicky vedie na právnom referáte až od roku 2020. Do roku 2020 sa originály centrálny zakladali na sekretariáte starostu. Následne boli zmluvy zo sekretariátu starostu za roky 2011-2019 odovzdané na právny referát. Nájomné zmluvy za pozemky sú evidované ako všetky ostatné zmluvy RSMM v IS SAMO v module ZMLUVY v dvoch verziách, vo verzii podpísanej zmluvy a vo verzii anonymizovanej zmluvy určenej na zverejnenie.
- c) V zmysle vyjadrenia **referátu verejného obstarávania** nájomné zmluvy na nehnuteľnosti neevidujú ani nearchivujú, nakoľko zákon č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých predpisov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZVO“) § 1 ods. 2 písm. c)<sup>9</sup> sa nevzťahuje na nadobúdanie existujúcich stavieb alebo „*nájom existujúcich stavieb a iných nehnuteľností alebo nadobúdanie práv k nim akýmkoľvek spôsobom financovania*“.

## **B. Postup prehodnocovania nájomných zmlúv v zmysle zásad hospodárnosti**

Jednou zo základných úloh miestnej samosprávy je vykonávať úkony súvisiace s riadnym hospodárením s nehnuteľným majetkom mestskej časti a tento majetok využívať na plnenie jej úloh. Mestská časť ako právnická osoba má právnu subjektivitu, preto môže samostatne vykonávať právne úkony pri správe jej majetku. Súčasne je však povinná postupovať v zmysle zákona č. 138/1991 o majetku obcí a zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti.

Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti určuje podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení obecné zastupiteľstvo. Ustanovenie § 9 zákona o majetku obcí upravuje

<sup>9</sup> § 1 ods. 2 Tento zákon sa nevzťahuje na:

písm. c) nadobúdanie existujúcich stavieb alebo nájom existujúcich stavieb a iných nehnuteľností alebo nadobúdanie práv k nim a akýmkoľvek spôsobom financovania,

obsah zásad hospodárenia s majetkom obce len rámcovo a dáva priestor miestnemu zastupiteľstvu upraviť ich podľa špecifických podmienok mestskej časti. Účelom kontroly bolo preveriť dodržiavanie postupov „Zásad hospodárenia“ súvisiacich s nakladaním s majetkom mestskej časti, najmä podľa čl. 6. – Nájom majetku.

Kontrola bola povinnou osobou poskytnutá spisová dokumentácia a originály zmlúv týkajúcich sa predmetu kontroly. Kontrole boli podrobené ustanovenia jednotlivých článkov vybraných zmlúv, hlavne podmienky stanovené v čl. 6 Zásad hospodárenia, pričom boli zistené nasledovné skutočnosti:

1. Uplatnené doby nájmu v kontrole podrobených zmluvách boli v súlade s prijatými uzneseniami miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka,
2. Ustanovenia týkajúce sa sadzieb nájmu z dôvodu zmien miery inflácie mali v kontrolovaných zmluvách **rozdielnu povahu**. V nájomných zmluvách **do roku 2019 boli** formulované **ako možnosť** nájomcu uplatniť si valorizáciu vyplývajúcu z medziročnej miery inflácie. V zmluvách **od roku 2019** je každoročná valorizácia nájomného odvíjajúca sa od miery inflácie zadefinovaná **ako povinnosť** mestskej časti. Uvedené ustanovenie sa neuplatňuje v prípade niektorých zmlúv uzatvorených z dôvodu hodného osobitného zreteľa (napr. nájomná zmluva s OZ Dunajklub Kamzík Bratislava). Kontrolou boli vyžiadané *Oznámenia o zvýšení nájomného o mieru inflácie v SR za jednotlivé roky*. Tieto oznámenia boli aj nájomcami akceptované a uhradili zvýšené nájomné.
3. V prípade uzatvorenej nájomnej zmluvy č. 08-40-2019 nepostupovala mestská časť Bratislava-Petržalka podľa čl. 6 ods. 19<sup>10</sup> „Zásad hospodárenia“. V zmysle uvedeného ustanovenia mal byť nájomca písomne kontaktovaný na plnenie si zmluvných podmienok. V uvedenom prípade **bol** nájomca niekoľko mesiacov **zosnulý a zmluva nebola zrušená**.
4. Obsahom zásad hospodárenia by mal byť najmä podrobnejší postup pri nakladaní s majetkom obce, pôsobnosť orgánov mestskej časti pri nakladaní s majetkom obce, práva a povinnosti mestskej časti pri správe majetku obce a atď. Z pohľadu kontroly v Zásadách hospodárenia mestskej časti Bratislava-Petržalka nie je jednoznačne stanovený postup prehodnocovania uzatvorených zmlúv. V nadväznosti na uvedené odporúčame zadefinovať postup na prípady, ak o prenájom niektorého z prenajatých pozemkov prejaví záujem iný záujemca (napr. v prípade záujmu o prenájom pozemku v správe mestskej časti, ktorý je už prenechaný do užívania na základe nájomnej zmluvy, by bola mestská časť povinná rokovať s doterajším nájomcom o zvýšení nájomného na výšku písomne ponúkanú novým záujemcom. Ak by nedošlo k dohode s doterajším nájomcom o takejto úprave nájomného, bola by mestská časť oprávnená zmluvu ihneď ukončiť k najbližšiemu možnému termínu niektorým zo spôsobov, ktorý nájomná zmluva umožňuje a následne pri prenechaní tohto majetku mestskej časti do nájmu postupovať v súlade so zásadami hospodárenia.

---

<sup>10</sup> Čl. 6 ods. 19. Mestská časť alebo správca pri neplnení zmluvných povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy viac ako tridsať (30) dní (emailom, listom) vyzve nájomcu na plnenie si zmluvných podmienok. V prípade nesplnenia si povinností zo strany nájomcu po dobu ďalších tridsať (30) dní ho mestská časť alebo správca opätovne vyzve na ich plnenie. Po druhej výzve bude mestská časť alebo správca postupovať v súlade s platne uzavretou nájomnou zmluvou a v súlade s § 7 ods. 2 zákona o majetku obcí

P. č.	Nedostatok	Odporúčanie
3.	<p><u>Nesúlاد s ustanovením čl. 6 ods. 19 „Zásad hospodárenia“:</u></p> <p><i>Mestská časť alebo správca pri neplnení zmluvných povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy viac ako tridsať (30) dní (emailom, listom) vyzve nájomcu na plnenie si zmluvných podmienok. V prípade nesplnenia si povinností zo strany nájomcu po dobu ďalších tridsať (30) dní ho mestská časť alebo správca opätovne vyzve na ich plnenie. Po druhej výzve bude mestská časť alebo správca postupovať v súlade s platne uzavretou nájomnou zmluvou a v súlade s § 7 ods. 2 zákona o majetku obcí.</i></p> <p>Mestská časť nepostupovala pri porušení podmienok zmluvy zo strany nájomcu v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia a nekontaktovala nájomcu, ktorý neplnil podmienky zmluvy písomne.</p>	<p>Nastaviť postup medzi zodpovednými referátmi tak, aby bolo voči nájomcovi, ktorý porušil podmienky zmluvy konané v zmysle lehôt stanovených v zásadách hospodárenia.</p>
<b>Podklad</b>		
Nájomná zmluva č. 08-40-2019		

**Povinná osoba predložila vyjadrenie k nedostatku č. 3:**

*“ V minulom období, sa pri niektorých zmluvách zanedbalo písomné oznámenie voči nájomcovi, ktorý porušil podmienky zmluvy konané v zmysle lehôt stanovených v zásadách hospodárenia, z dôvodu časového, ktorého príčinou bolo nedostatok zamestnancov na RSMM. S poukázaním na nepomer objemu vykonávanej agendy a množstva zamestnancov na RSMM toho času zodpovedný zamestnanec, už vykonáva kontrolu úhrad na pravidelnej báze a písomne vo forme mailu a následne listu vyzýva nájomcu k odstráneniu. Momentálne sa kontrola úhrad vykonáva manuálne, čo je pri množstve agendy zamestnancov časovo náročné. V súčasnosti je v procese riešenia program na kontrolu úhrad, ktorý by nám mal výrazne uľahčiť prácu z časového hľadiska kontroly. Do nových zmlúv bola pre urýchlenie procesu prípadného vymáhania zakomponovaná aj notárska zápisnica. V nových uzatvorených zmluvách bude priložená aj plná moc nájomcu na MČ, na odhlásenie energií v prípade neplnenia si povinností zo strany nájomcu Mestskou časťou.“*

Vyjadrenie kontrola berie na vedomie.

### C. Prenájom nad 10 rokov s minimálnym plnením

Z predloženej evidencie nájomných zmlúv za pozemky a z nich ku kontrole vybraných nájomných zmlúv bolo s dobou prenájmu nad 10 rokov :

- 11 nájomných zmlúv za pozemky v správe mestskej časti Bratislava–Petržalka (Tab. č. 3 )
- 5 nájomných zmlúv za pozemky v areáloch základných škôl (Tab. č. 4 ).

Pri pozemkoch v správe MČ Bratislava-Petržalka sa kontrola zamerala na preverenie úhrad nájomného a účelu nájmu v zmysle predložených nájomných zmlúv. Finančným oddelením jej bol predložený Prehľad o úhradách a nedoplatkoch k 30.09.2023 (ďalej len „prehľad k 30.09.2023). **K jednotlivým nedoplatkom si Útvar miestnej kontrolórky niekoľkokrát vyžiadala vyjadrenie od RSMM, do dnešného dňa (13.11.2023) mu nebol predložený.**

P. č.	Nedostatok	Odporúčanie
4.	<u>Zákon č. 357/2015 o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov § 21<sup>11</sup> ods. 3 písmeno b) a c)</u>	Odpovedať a poskytovať podklady kontrole obratom, respektíve v stanovenom termíne.
	Povinnosť predložiť požadované podklady k výkonu kontroly povinnou osobou nebola dodržaná.	
	Podklad	
	Odoslané e-maily kontrolovanému subjektu.	

Povinná osoba **predložila vyjadrenie k nedostatku č. 4:**

*“RSMM bude maximálne súčinný pri kontrole a dodržiavaní požadovaných lehôt, v prípade, že lehotu nebude možné splniť požiada o predĺženie lehoty.“*

Vyjadrenie kontrola berie na vedomie.

Účel nájmu (napr. vybudovanie chodníka alebo kontajnerového stojiska) bol v niektorých prípadoch preverený kontrolou na mieste, v ostatných prípadoch prostredníctvom katastrálnej mapy.

<sup>11</sup> § 21

(3) Povinná osoba pri vykonávaní administratívnej finančnej kontroly, finančnej kontroly na mieste alebo auditu je povinná

b) predložiť v lehote určenej oprávnenou osobou alebo prizvanou osobou vyžiadané originály alebo úradne osvedčené kópie dokladov, písomností, záznamov dát na pamäťových médiách prostriedkov výpočtovej techniky, ich výpisov, výstupy, vyjadrenia, informácie, dokumenty a iné podklady súvisiace s administratívnou finančnou kontrolou, finančnou kontrolou na mieste alebo auditom a vydať jej na vyžiadanie písomné potvrdenie o ich úplnosti a umožniť oprávnenej osobe alebo prizvanej osobe vyhotovovať si kópie týchto podkladov,

c) poskytnúť súčinnosť oprávnenej osobe alebo prizvanej osobe.

Tabuľka dlhodobých nájmov pozemkov nad 10 rokov v správe MČ Bratislava-Petržalka

Tab. č. 3

Poradové číslo	Číslo zmluvy	Nájomca	predmet zmluvy - pozemok parc.č.	Predmet a účel zmluvy	Prenajatá plocha v m <sup>2</sup>	celkový ročný nájom v €	celkový ročný nájom v € na m <sup>2</sup>	Platnosť zmluvy-doba nájmu
1	08-01-2007	Bytový podnik Petržalka	1257	kontajnerové stojisko pre BD Romanova 1 a 3	24,80	nájom uhrad. za celé obdobie nájmu	30 Sk/m <sup>2</sup> /celé obd. Nájmu	1.1.2007-31.12.2036
2	08-39-2017	Develop BS, s.r.o.	3110/37, 3110/109, 3110/130, 3110/131	technická a občianska vybavenosť BD Čapajevova (O.Štefánku)	2083	2 626,36 €	1,26 €	01.09.2017-31.12.2047
3	08-37-2010	Draždiak šport s.r.o.	2844/28	viacúčelový športový areál Tematínska	2077	1 379,96 €	0,66 €	01.10.2010-09.03.2030
4	08-29-2017	Dunajklub Kamzák Bratislava	5229/1, 5229/2, 5229/3, 5229/4	vodácky klub Klokočova ul.	2821	200 €	0,071 €	01.06.2017-31.12.2045
5	08-06-2010	EMPORIA TOWERS, s.r.o.	3662/62 3662/63	prevádzkové objekty Panónska cesta	2364	20 001,72 €	8,46 €	01.01.2010- 31.12.2039
6	42-96	Tatra Banka, a.s.	3264/16 3264/17 3264/19	pobočka banky, Tupolevova 3/A	927	6 250,85 €	6,74 €	01.01.1996-31.12.2046
7	08-15-2007	Váš správca spol.s.r.o.	290	kontajnerové stojisko pre BD Furdekova 9,11	23,70	uhradené naraz za celé obd.nájmu	1 Sk/m <sup>2</sup> /rok	01.02.2007-31.01.2037
8	08-07-2010	VI GROUP s.r.o.	3662/65	polyfunkčný objekt, Panónska cesta	670	5.880,10 €	8,78 €	01.01.2010-31.12.2039
9	08-02-2010	Združenie-Obslužná komunikácia Panónska	1741/15 3661/6 3662/61 3662/66 3662/67 3662/68 3662/70 3662/71 3662/72 3662/73 3662/74 3662/75	vybudovanie chodníkov, komunikácií, Panónska cesta	4356	30.492 €	7,00 €	01.01.2010-31.12.2039
10	08-46-2009	Hípká Eva	4098	záhrada , Kremnická 27	327	107,91 €	0,33 €	01.10.2009- 30.09.2039
11	08-61-2015	Vodácky klub Dunajčák	5231/1 5231/2 5231/3 5231/4	na športovú činnosť- vodácky klub, Klokočova	2533	99 €, každoročne sa zvyšuje o 1 €	0,04 €	01.11.2015- 31.12.2045

Kontrolou boli zistené nasledovné skutočnosti (poradie zmlúv z Tab. č. 3):

### 1. Nájomná zmluva č. 08-01-2007 s Bytový podnik Petržalka

Zmluva bola podpísaná obidvoma stranami dňa 22.01.2007.

Predmetom nájmu je pozemok vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, časť parcely č. 1257, ostatné plochy o výmere **24,80 m<sup>2</sup>**.

Účelom nájmu bolo vybudovanie stojiska pre nádoby na komunálny - domový odpad pre obytný dom na Romanovej ul. č. 1 a 3. Kontrolou pomocou katastrálnej mapy bol účel nájmu splnený.

Doba trvania nájmu je **30 rokov**, od 01.01.2007 do 31.12.2036. Nájom sa poskytol za úhradu 1,00 Sk/m<sup>2</sup>/rok, v zmysle uznesenia č. 381 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka zo dňa 21.11.2006. Nájom za celú dobu nájmu, tzn. 24,80 x 1 x 30 = 744,00 Sk sa uhradil vopred, t. j. do 15 dní od podpísania zmluvy.

Úhrady z roku 2007 sa v súčasnom systéme IS SAMO nedali dohľadať. Predložený prehľad o úhradách a nedoplatkoch k 30.09.2023 pri spoločnosti Bytový podnik Petržalka eviduje **preplatok** vo výške **28,80 Eur**.

### 2. Nájomná zmluva č. 08-39-2017 s Develop BS, s.r.o.

Zmluva bola podpísaná obidvoma stranami dňa 17.08.2017 a zverejnená na webovom sídle povinnej osoby dňa 24.08.2017. Spoločnosť Develop BS, s.r.o., Hviezdoslavovo námestie

25, 811 02 Bratislava, IČO: 44 871 210 je podľa informatívneho výpisu z OR od dňa 15.03.2019 v likvidácii.

Predmetom nájmu sú pozemky registra „C“ KN, parc. č. 3110/37 vo výmere 53 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvorcia, parc. č. 3110/109 vo výmere 1 310 m<sup>2</sup> - ostatné plochy. Ďalej pozemky registra „C“ KN, parc. č. 3110/130 o výmere 719 m<sup>2</sup> – zastavané plochy a nádvorcia a pozemok parc. č. 3110/131 o výmere 1 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvorcia, ktoré vznikli na základe GP č. 7/2016 zo dňa 8.8.2016 z pozemku parc. č. 3110/38, zapísané na LV č. 2159, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverené do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka. Pozemky sú spolu o výmere **2 083 m<sup>2</sup>**.

Účelom nájmu bola výstavba a následné užívanie predmetu nájmu na umiestnenie bytového domu definovaného v čl. V. ods. 3 predmetnej zmluvy, vrátane jemu slúžiacej technickej a občianskej vybavenosti (napríklad chodníky, vstupy, sadové úpravy), a na umiestnenie vonkajších parkovacích státí slúžiacich vlastníkom bytov a nebytových priestorov v tomto bytovom dome. Kontrolou pomocou katastrálnej mapy bol účel nájmu splnený.

Doba trvania nájmu je **30 rokov**. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní do **31.12.2047** v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 337 zo dňa 27.06.2017 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Nájomné bolo stanovené v zmysle uvedeného uznesenia vo výške 1,00 Eur/m<sup>2</sup>/rok, čo predstavoval sumu vo výške **2 083,00 Eur** ročne. (2 083 x 1). Uvedený nájom bol zvýšený o každoročnú valorizáciu na celkovú sumu **2 626,36 Eur** ročne. Ročné nájomné sa má uhrádzať vždy vopred do 15. januára príslušného roka. Na základe predloženého prehľadu o úhradách a nedoplatkoch k 30.09.2023, sa pri spoločnosti Develop BS, s.r.o. eviduje **nedoplatok** vo výške **2 006,13 Eur**.

### 3. **Nájomná zmluva č. 08-37-2010 s P&P HOCKEY SPORTS, s.r.o.**

Zmluva bola uzatvorená na dobu **20 rokov**, od 01.10.2010 do 09.03.2030 a podpísaná obidvoma stranami dňa 24.11.2010. Od roku 2018 sa zmenil názov aj adresa spoločnosti na **DRAŽDIAK ŠPORT, s.r.o.**, Miletičova 5B, 821 08 Bratislava.

Predmetom nájmu je pozemok vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverený do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka, časť parcely č. 2844/28, ostatné plochy o výmere **2 077 m<sup>2</sup>**.

Nájomné bolo schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Petržalka č. 662 zo dňa 26.10.2010 vo výške 0,50 Eur/m<sup>2</sup>/rok, čo predstavovalo sumu vo výške **1 038,50 Eur** ročne. (2 077 x 0,50). Uvedený nájom bol postupne zvýšený o valorizáciu na celkovú sumu **1 379,96** ročne.

Ročné nájomné sa má uhrádzať vždy vopred do 15. januára príslušného roka. Na základe predloženého prehľadu o úhradách a nedoplatkoch k 30.09.2023, sa pri spoločnosti **DRAŽDIAK ŠPORT, s.r.o.** neviduje nedoplatok.

Účelom nájmu bolo vybudovanie a zveľaďovania ihrísk – Viacúčelový športový areál na Tematínskej ulici, ktorý bude slúžiť na športové aktivity detí Petržalských škôl a mládeže, na organizovanie hokejových turnajov a rôznych športových podujatí pre verejnosť. **V súčasnosti sa uvedený areál využíva na rôzne tréningy volejbalu, ktoré nie sú v súlade s účelom nájmu.**

#### 4. Nájomná zmluva č. 08-29-2017 s Dunajklub Kamzík Bratislava, o. z.

Zmluva bola uzatvorená na dobu **28 rokov**, od 01.06.2017 do 31.12.2045, podpísaná obidvoma stranami dňa 30.05.2017 a zverejnená na webovom sídle povinnej osoby dňa 10.07.2017.

Predmetom nájmu sú pozemky vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverené do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka, a to parc. č. 5229/1 o výmere 484 m<sup>2</sup>, parc. č. 5229/2 o výmere 1 305 m<sup>2</sup>, parc. č. 5229/4 o výmere 309 m<sup>2</sup> a parc. č. 5229/3 o výmere 723 m<sup>2</sup> – všetky pozemky ako zastavané plochy a nádvoria, v celkovej výmere **2 821 m<sup>2</sup>**.

Nájomné bolo schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 315 zo dňa 16. mája 2017 vo výške 200 Eur/ročne. Uvedený nájom nebol valorizovaný, lebo **táto možnosť nie je definovaná** v nájomnej zmluve.

Ročné nájomné sa má uhrádzať vždy do 30. marca príslušného kalendárneho roka. Na základe predloženého prehľadu o úhradách a nedoplatkoch k 30.09.2023, sa pri občianskom združení Dunajklub Kamzík Bratislava neeviduje nedoplatok.

Účelom nájmu je užívanie pozemkov vodáckym klubom výlučne na športovú činnosť a na rozvoj vodáckeho športu. Útvar miestnej kontrolórky vykonal aj obhliadku miesta a zistil, že pozemky sú pekne udržiavané vodáckym klubom a využívané na športovú činnosť, avšak nadobudol podozrenie, že časť priestoru budovy na uvedených pozemkoch slúži na bývanie. Na plote sa nachádzajú 3 poštové schránky s menami: Oddiel vodnej turistiky POZEMNÉ STAVBY, DUNAJKLUB KAMZÍK vodácky klub a dve fyzické osoby. Odporúčame uvedenú skutočnosť osobne preveriť RSMM a prijať príslušné opatrenia.

#### 6. Nájomná zmluva č. 42-96 s TATRA BANKA, a.s.

Zmluva bola podpísaná obidvoma stranami dňa 11.11.1996 a uzatvorená na dobu **50 rokov**, od 01.01.1996 do 31.12.2046.

Predmetom nájmu sú pozemky vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverené do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka, v celkovej výmere **927 m<sup>2</sup>**. Sú to pozemky parc. č. 3264/16 o výmere 179 m<sup>2</sup>, parc. č. 3264/17 o výmere 255 m<sup>2</sup> a parc. č. 3264/19 o výmere 493 m<sup>2</sup>.

Nájomné bolo schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 200 zo dňa 28. mája 1996 vo výške 13,- DM<sup>12</sup> za 1m<sup>2</sup> ročne. Predpis nájmu k 30.09.2023 bol vo výške **6 250,85 Eur**.

Ročné nájomné sa má uhrádzať vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka. Na základe predloženého prehľadu o úhradách a nedoplatkoch k 30.09.2023, sa pri spoločnosti TATRA BANKA, a. s. neeviduje nedoplatok.

Účelom nájmu je dlhodobý nájom pozemkov, na ktorých nájomca v zmysle záväzného súhlasného stanoviska MČ Bratislava-Petržalka zo dňa 23.02.1995 vybudoval prístupový chodník, parkovacie a odstavné plochy pre objekt pobočky TATRA BANKY, a. s., Bratislava na Tupolevovej ul. č. 3/a v mestskej časti Bratislava-Petržalka. V súčasnosti je pobočka Tatra Banky a. s. na Tupolevovej ulici stále v prevádzke, prístupové chodníky aj parkovacie a odstavné plochy boli vybudované.

---

<sup>12</sup> DM – Deutsche Mark

**7. Nájomná zmluva č. 08-15-2007 s Váš správca, spol. s.r.o.**

Zmluva bola podpísaná obidvoma stranami dňa 29.01.2007 a uzatvorená na dobu **30 rokov**, od 01.02.2007 do 31.01.2037.

Predmetom nájmu je pozemok vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverený do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka, časť parcely č. 290, v celkovej výmere **23,70 m<sup>2</sup>**.

Nájomné bolo schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 381 zo dňa 21.11.2006 vo výške 1,00 Sk/m<sup>2</sup>/rok. Nájom za celú dobu nájmu (30 rokov) predstavuje 711,00 Sk. V zmysle čl. 4 predmetnej nájomnej zmluvy, sa nájomné uhradilo vopred do 15 dní od podpísania zmluvy obidvoma zmluvnými stranami.

Úhrady z roku 2007 sa v súčasnom systéme IS SAMO nedali dohľadať. Na základe predloženého prehľadu o úhradách a nedoplatkoch k 30.09.2023, sa pri spoločnosti Váš správca, spol. s.r.o. neviduje nedoplatok.

Účelom nájmu bolo vybudovanie stojiska pre nádoby na komunálny - domový odpad pre obytný dom na Furdekovej ul. 9,11. Kontrolou prostredníctvom katastrálnej mapy bolo zistené, že účel nájmu bol splnený.

**10. Nájomná zmluva č. 08-46-2009 s Eva Hipká a Ladislav Szalacsi**

Zmluva bola uzatvorená v zmysle uznesenia č. 437 zo dňa 29. septembra 2009 schváleného Miestnym zastupiteľstvom ako prípad hodný osobitného zreteľa, a to na dobu od 01.10.2009 do 30.09.2039.

Predmetom nájmu je pozemok - záhrada, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverený do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka, parcela č. 4098, v celkovej výmere **327 m<sup>2</sup>**.

Účelom nájmu je užívanie pozemku ako záhrady. Útvar miestnej kontrolórky vykonal aj obhliadku pozemku z verejne dostupného miesta, odkiaľ sa pozemok javí ako udržiavaná záhrada.

Nájomné za predmet nájmu bolo stanovené vo výške 0,33 Eur/m<sup>2</sup>/rok, čo predstavuje ročné nájomné vo výške 107,91 Eur ročne. Splatnosť nájmu bola dohodnutá vždy vopred do 15. januára príslušného kalendárneho roka.

Dňa 21.12.2022 bol podpísaný Dodatok č. 1 k nájomnej zmluve č. 08-46-2009, v ktorom bol upravený predmet nájmu – výmera pozemku na **324 m<sup>2</sup>** (3m<sup>2</sup> boli predané v zmysle Kúpnej zmluvy č. 09-48-2022) a upravená cena nájmu pozemku na 2,00 Eur/m<sup>2</sup>/rok na celkovú cenu **648,00 Eur/ročne**.

Na základe predloženého prehľadu k 30.09.2023, sa pri Hipke Eva neviduje nedoplatok.

**11. Nájomná zmluva č. 08-61-2015 s Vodácky klub Dunajčiek**

Zmluva bola uzatvorená na dobu **30 rokov**, od 01.11.2015 do 31.12.2045, podpísaná obidvoma stranami dňa 29.10.2015 a zverejnená na webovom sídle povinnej osoby dňa 05.11.2015.

Predmetom nájmu sú pozemky vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverené do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka, v celkovej výmere **2 533 m<sup>2</sup>**. Na časti pozemkov sú postavené stavby vo vlastníctve nájomcu.

Nájomné bolo stanovené uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 98 zo dňa 22. septembra 2015 rovnajúce sa dĺžke fungovania klubu dovŕšenej v danom kalendárnom roku vyjadrenej v Eurách. Klub bol založený v roku 1924 a to znamená, že v roku 2015 dovŕšil 91 rokov a nájomné za rok 2015 predstavuje sumu 91,00



Eur. Každým ďalším rokom sa nájomné zvyšuje o 1,- eur (+1 rok). Za rok 2023 je nájomné vo výške **99,00 Eur**.

Ročné nájomné bol nájomca povinný uhrádzať vždy vopred do 30. marca príslušného kalendárneho roka. Na základe predloženého prehľadu k 30.09.2023, sa pri spoločnosti Vodácky klub Dunajčik neviduje nedoplatok.

Účelom nájmu je užívanie pozemkov vodáckym klubom výlučne na športovú činnosť a na rozvoj vodáckeho športu. Útvar miestnej kontrolórky vykonal obhliadku miesta a nezistil žiadne nezrovnalosti.

Nájomná zmluva 5. (č. **08-06-2010**) s **EMPORIA TOWERS, s.r.o.**, nájomná zmluva 7. (č. **08-07-2010**) s **Ing. Arch. Ivan Kočan (pôvodný odstupujúci nájomca)** a **Panónska invest s.r.o. (nový prístupujúci nájomca)** a nájomná zmluva 9. (č. **08-02-2010**) so **Združením – Obslužná komunikácia Panónska** sa týkajú pozemkov na Panónskej ceste, napr. chodníkov, komunikácií, parkovísk. Pôvodné parcely sa nedali dohľadať na katastrálnej mape, preto útvar miestnej kontrolórky vykonal obhliadku na Panónskej ceste v oblasti od budovy Všeobecnej zdravotnej poisťovne smerom k železničnej stanici Petržalka avšak účel pôvodných nájomných zmlúv sa nedal posúdiť.

Spoločnosti s ktorými sú uzatvorené pôvodné zmluvy sú mnohé podľa informatívnych výpisov z Obchodného registra už v likvidácii alebo aj zanikli. Keďže ide o veľmi rozsiahle spisy, boli by uvedené nájomné pozemky na samostatnú kontrolu a na posúdenie advokátskej spoločnosti.

Na základe predloženého prehľadu k 30.09.2023, sa eviduje **nedoplatok** iba pri spoločnosti Združenie – Obslužná komunikácia Panónska, a to vo výške **109 832,95 Eur**. Z uvedenej sumy nie je jednoznačné, či zahrňuje aj zmluvnú pokutu v zmysle čl. IV. ods. 3 pôvodnej nájomnej zmluvy.

Nedoplatky za nájom pozemkov rieši RSMM. Útvar miestnej kontrolórky si žiadal vyjadrenie k prístupu prenajímateľa k spomínaným nedoplatkom, ale do dnešného dňa (13.11.2023) ho neobdržal.

P. č.	Nedostatok	Odporúčanie
5.	<p><u>Nesúlad s ustanovením nájomných zmlúv – Nájomné a spôsob platenia</u></p> <p><i>V zmysle čl. IV ods. 1.2 je ročné nájomné za predmet nájmu vo výmere 5 033 m<sup>2</sup> predstavuje sumu 35 231,00 Eur, ktoré sú nájomcovia povinní uhrádzať ročne do 15. januára príslušného kalendárneho roku na účet prenajímateľa.</i></p> <p><i>Zároveň v zmysle čl. IV ods. 3. v prípade neuhradenia nájomného, alebo jeho časti v stanovenej lehote, sú povinní nájomcovia zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.</i></p>	<p>Postupovať v zmysle jednotlivých ustanovení nájomných zmlúv (uplatnenie pokuty, dodržiavanie termínov úhrad).</p>

P. č.	Nedostatok	Odporúčanie
5.	Pri spoločnosti Združenie - Obslužná komunikácia Panónska sa eviduje nedoplatok vo výške 109 832,95 Eur. Vyjadrenie k nedoplatku nebolo predložené. Z uvedenej sumy nie je jednoznačné, či zahŕňa aj zmluvnú pokutu v zmysle čl. IV. ods. 3 pôvodnej nájomnej zmluvy.	
	<b>Podklad</b>	
	Nájomná zmluva č. 08-02-2010	

**Povinná osoba predložila vyjadrenie k nedostatku č. 5:**

*“ Predmetná zmluva bola zaslaná na právne oddelenie k vyjadreniu sa ako postupovať z právneho hľadiska. Z obsahu zmluvy možno vyvodit', že vôľou strán bolo určitým spôsobom zabezpečiť plnenie povinnosti nájomcov bezodplatne previesť vlastnícke právo k stavebným objektom na prenajatých pozemkoch na vlastníka pozemkov, t. j. Hl. m. SR BA, a teda, aby nájom pozemkov trval aj po naplnení definovaného účelu zmluvy (čl. II.) a právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia stavebných objektov (vid'. Článok IV. ods. 1.2. zmluvy – platenie nájomného aj po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia). Na základe uvedeného výkladu nájom naďalej trvá a nájomcovia sú povinní platiť nájomné. Hospodársky účel a cieľ nájomnej zmluvy naplnený nebol. Na tomto tvrdení nič nemení skutočnosť, že Hl. m. SR BA a nájomcovia k dnešnému dňu neuzavreli zmluvu o bezodplatnom prevode pozemkov, pričom Hl. m. SR BA požiadalo mestskú časť BAPE o stanovisko k prevzatíu dotknutých stavebných objektov do správy mestskej časti. Mestská časť je pasívna v zaslaní stanoviska k prevzatíu objektov do svojej správy. Nájomná zmluva však mestskú časť nezaväzuje k určitému konaniu vo vzťahu k uzavretíu zmluvy (o bezodplatnom prevode ...), ktorej doručenie mestskej časti by malo za následok zánik predmetnej nájomnej zmluvy. Z uvedeného vyplýva, že Mestská časť má nárok na zaplatenie nájomného na základe predmetnej nájomnej zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že vzťah sa riadi Občianskym zákonníkom. Peňažné pohľadávky sa teda v danej veci premlčujú v 3 ročnej premlčacej dobe. Z uvedeného bude právnym oddelením, na základe požiadavky so strany RSMM vypracovaná predžalobná výzva a následne podaná žaloba, v čase najneskôr do 31.12.2023, tak aby sa pohľadávka nestala premlčanou. “*

Vyjadrenie kontrola berie na vedomie.

Tabuľka dlhodobých nájmov pozemkov nad 10 rokov v správe ZŠ

Tab. č. 4

Por. č.	Názov ZŠ/organizácie	Číslo zmluvy	Nájomca	Predmet zmluvy	Účel zmluvy	Prenajatá plocha v m <sup>2</sup>	Cena nájmu €/m <sup>2</sup>	Celkový ročný nájom v €	Finančné plnenie			Platnosť zmluvy	
									Príjem za nájom	Príjem za energie	Príjem spolu	od:	do:
1	ZŠ Pankúchova	08-60-2016	Biling. gymnázium	areál	revitalizácia	7 504,28	-	25,- eur/celá doba nájmu	-	-	uhradené v r. 2016	1.7.2016	30.6.2041
2	ZŠ Budatínska	49/2011	MŠK ISKRA	pozemok	futbal	14662	2,00	24	24	0	24	1.1.2012	31.12.2026
3	ZŠ Dudova	08-65-2015	TŠ Trčka Kurek,o.z	pozemok	tenis	2500	0,17	425	425	-	-	1.10.2015	30.9.2035
4	ZŠ Tupolevova	08-76-2014	Jozef Vančo	Tenisový kurt	tenisový kurt	760	0,70	532,50	532,50	-	-	1.9.2014	31.8.2024
5	ZŠ Prokofievova	5/2008	Jednotka TŠ	pozemky	tenisové kurty	9287,64	0,23	2598,75	2598,75	0	-	1.6.2008	31.5.2038

Dlhodobým nájomným zmluvám za pozemky v areáloch základných škôl sme sa podrobnejšie v tejto kontrole nevenovali, keďže sú momentálne niektoré z nich v riešení RSMM a prenájom pozemkov Základnej školy Prokofievova 5 pre Jednotka – tenisová škola, o.z. bol predmetom kontroly v roku 2020 a 2021.

#### D. Súvisiace zistenie:

Obhliadkou miesta nájmu Útvar miestnej kontrolórky v súvislosti s nájomnou zmluvou č. 08-40-2019 s Mgr. Viera Klimová zistil nasledovné skutočnosti:

- Zmluva bola uzatvorená v zmysle uznesenia č. 70 zo dňa 10. júna 2019 schváleného Miestnym zastupiteľstvom, a to na dobu určitú do 31.12.2023.
- Predmetom nájmu bola časť pozemku v lokalite Bradáčova 2, 851 02 Bratislava, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava, zverená do správy mestskej časti Bratislava-Petržalka, časť parcely č. 1306, v celkovej výmere **10,25 m<sup>2</sup>**.
- Účelom nájmu bolo užívanie pozemku pod prístupovým chodníkom a nástupnými schodmi do nebytového priestoru, v ktorom bol zriadený „Salón pre psov a chovateľské potreby“. Obhliadkou miesta sa zistilo, že uvedená prevádzka je zatvorená (zrušená), otvorené bolo len okno na prevádzke. Podľa vyjadrenia náhodných okoloidúcich uvedená prevádzka bola a je zatvorená už dlhšie.
- Na základe informatívneho výpisu zo živnostenského registra sme zistili, že pani Ing. Viere Klimovej dňa **06.05.2019 zaniklo živnostenské oprávnenie z dôvodu úmrtia**. Následne sme ku kontrole požadovali predloženie celého spisu pani Klimovej. V spise sa nachádza „Žiadosť o predĺženie prenájmu časti pozemku parc. č. 1306 k. ú. Petržalka (ďalej len „Žiadosť o predĺženie“) zo dňa 28.03.2019, ktorá bola osobne odovzdaná do podateľne Miestneho úradu MČ Bratislava-Petržalka dňa 28.03.2019. Na základe uvedenej žiadosti bol do Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Petržalka dňa **28.05.2019 predložený „Návrh na prenájom častí pozemkov pod prístupovými chodníkmi k nebytovým priestorom“** aj za pani Vieru Klimovú, Bradáčova 6, 851 02 Bratislava, v bode č. 12. Súčasťou návrhu bola fotokópia Žiadosti o predĺženie, fotografia z katastrálnej mapy a aj predmetného pozemku pod prístupovým chodníkom a nástupnými schodmi do nebytového priestoru. RSMM priložil aj informatívny výpis zo živnostenského registra zo dňa 03.04.2019. Na základe predložených dokumentov bola nájomná zmluva predĺžená do 31.12.2023 uznesením č. 70 zo dňa 10. júna 2019 ako prípad osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c)<sup>13</sup> zákona o majetku obcí.

<sup>13</sup> § 9a ods. 9

Ak tento alebo osobitný predpis<sup>22g</sup>) 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 okrem: písm. c)

Pri prezeraní dokladov v spise sme zistili, že následne bola **nájomná zmluva podpísaná nájomcom – pani Mgr. Vierou Klimovou dňa 15.07.2019, tzn. až viac ako dva mesiace po dátume úmrtia nájomcu**. V spise nájomcu sa nachádza vytlačený email zo dňa 18. apríla 2023 od rodinného príslušníka nájomcu, ktorý v prílohe zaslal „Oznámenie o úmrtí nájomcu“. **Na základe uvedených skutočností sa kontrolnej skupine tento postup javí ako možný indikátor podvodného konania.**

- Nájomné za predmet nájmu bolo stanovené vo výške 5,20 Eur/m<sup>2</sup>/rok, čo predstavuje ročné nájomné vo výške 53,30 Eur ročne. Splatnosť nájmu bola dohodnutá vždy vopred do 15. januára príslušného roka. Na základe predloženého prehľadu k 30.9.2023, sa pri Mgr. Viere Klimovej eviduje **nedoplatok vo výške 106,60 Eur**.

## **E. Kontrolné mechanizmy**

Vzhľadom na skutočnosť, že nájomné zmluvy za pozemky sú v pôsobnosti RSM Miestneho úradu Petržalka, kontrolnými mechanizmami sú len vnútorná kontrola zamestnancami a miestna kontrolórka mestskej časti Bratislava-Petržalka. Za posledné obdobie bolo vykonaných Útvárom miestneho kontrolóra len zopár kontrol zameraných na miestny majetok. Hĺbkovejšia kontrola bola vykonaná na prenájom pozemkov Základnej školy Prokofievova 5 pre Jednotka – tenisová škola, o. z. v roku 2020 a 2021. Odporúčame do budúcnosti nastaviť lepšie vnútorné kontrolné mechanizmy prostredníctvom kontrol účelu nájomných zmlúv zamestnancami (obhliadkou na mieste), nepredlžovať nájomné zmluvy o 10-ty roky a súčasne sa zamerať aj na vymáhanie nedoplatkov z nájomného.

K podpore vnútorných kontrolných mechanizmov prispeje od 1.11.2023 aj novela „Zákona o obecnom zriadení“, pri ktorej v zmysle §18f ods. 1 písm. i) má hlavný kontrolór povinnosť vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur.

### **Zhrnutie:**

Cieľom kontroly bolo vykonať kontrolu vybraných nájomných zmlúv za pozemky so zameraním na:

- A. evidenciu zmlúv a archiváciu
- B. postup prehodnocovania nájomných zmlúv v zmysle zásad hospodárnosti
- C. prenájom nad 10 rokov s minimálnym plnením

### **Kontrolou bolo zistené:**

#### **k bodu A. Evidencia zmlúv a archivácia**

V prvej časti sa kontrola zamerala hlavne na **evidenciu a archiváciu** vybraných nájomných zmlúv za pozemky v zmysle Príkazu starostu č. 6/2011 a Metodického pokynu č. 2022\_01 MEP, ďalej „Metodického usmernenia pre postup pri prenájme NM“ a dodržanie povinnosti ich **zverejňovania**.

Ku kontrole bola RSM predložená evidencia 100 aktuálne platných nájomných zmlúv - pozemky a evidencia nájomných zmlúv - pozemky ZŠ za jednotlivé základné školy v pôsobnosti mestskej časti Bratislava-Petržalka. Predložené tabuľkové evidencie boli takmer identické so vzorom tabuľky v Príkaze starostu č. 13/2011.

---

pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby

Kontrolou bolo z uvedenej evidencie náhodne vybraných **20** nájomných zmlúv a ďalších **8** nájomných zmlúv, v ktorých doba nájmu presahovala 10 rokov.

- od 20. apríla 2011 do 24. februára 2022 bol kontrolovaný postup pri uzatváraní, evidencii a archivácii zmlúv mestskej časti Bratislava-Petržalka v súlade s **Príkazom starostu č. 6**:
  - v číslovaní nájomných zmlúv sa nezistili nezrovnalosti
  - kontrolované nájomné zmluvy boli zaregistrované v centrálnej evidencii zmlúv IS SAMO, modul ZMLUVY, kde sa im pridelo evidenčné číslo registra
  - kontrolované nájomné zmluvy obsahovali všetky povinné údaje v zmysle čl. III
  - doba platnosti bola pri väčšine kontrolovaných nájomných zmlúv presne vymedzená, pri troch nájomných zmluvách bola uvedená „**na dobu neurčitú**“
  - kontrolou sa zistilo, že všetky vybrané nájomné zmluvy z predloženej evidencie uzatvorené do 30. marca 2022 boli zverejnené na webovom sídle povinnej osoby v zákonom stanovenej lehote, **avšak niektoré nájomné zmluvy neboli zverejnené bezodkladne**. Keďže niektoré zmluvy boli zverejnené a tým aj účinné až po dátume začiatku doby nájmu (platnosti zmluvy) uvedeného v príslušnej nájomnej zmluve, tým sa nepostupovalo v súlade s § 5a ods. 9 Zákona o slobode informácií, ani v súlade čl. IV ods. 2 Príkazu starostu č. 6.
- od 25. februára 2022 - upravuje evidenciu a zverejňovanie nájomných zmlúv čl. 4 **Metodického pokynu č. 2022\_01\_MEP**:
  - kontrolované zmluvy podpísané v uvedenom období boli všetky zaregistrované v CEZ a majú pridelené evidenčné číslo registra
  - vybrané nájomné zmluvy uzavreté po termíne 31. marca 2022 boli zverejnené v CRZ v zákonom stanovenej lehote, len s prehodeným odberateľsko-dodávateľským vzťahom. **Uvedený nedostatok je treba do budúcnosti odstrániť**.
  - originály podpísaných zmlúv sa majú uchovávať okrem RSMM na finančnom oddelení (1 originál zmluvy s pečiatkou ZFK), právnom referáte (1 originál zmluvy) a na referáte verejného obstarávania (1 originál zmluvy ak sa jedná o zmluvu uzavretú postupom ZVO, čo sa nájomných zmlúv za pozemky netýka)
  - k evidencii nájomných zmlúv si ÚMK vyžiadal písomné vyjadrenie od jednotlivých referátov
  - na finančné oddelenie sa má odovzdať jeden originál nájomnej zmluvy s pečiatkou ZFK.

Kontrolou sa zistilo, že základnou finančnou kontrolou nie je ošetrená ani jedna kontrolovaná nájomná zmluva za pozemky na FO, čím nebol dodržaný „Zákon o finančnej kontrole a audite“. ÚMK navrhol postupovať v súlade s § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite

## **k bodu B. Postup prehodnocovania nájomných zmlúv v zmysle zásad hospodárnosti**

Účelom kontroly bolo preveriť dodržiavanie postupov „Zásad hospodárenia“ súvisiacich s nakladaním s majetkom mestskej časti, najmä podľa čl. 6. – Nájom majetku.

- Od roku 2019 vyplynula povinnosť mestskej časti zapracovať do nájomných zmlúv tzv. inflačnú doložku. V zmluvách pred roku 2019 bola len „možnosť“ uplatniť inflačnú doložku, tým pádom nie je uplatnená vo všetkých nájomných zmluvách.
- V prípade nedodržania zmluvných podmienok (úhrada nájmu) neboli nájomcovia kontaktovaní (napr.: do ukončenia zmluvného vzťahu RSMM nezistil, že nájomca zomrel).
- V „Zásadách hospodárenia“ nie je jednoznačne stanovený postup prehodnocovania uzatvorených zmlúv, respektíve postup ak o prenájom niektorého z prenajatých pozemkov prejaví záujem iný záujemca. Napríklad, ak ponuka záujemcu na prenájom je vyššia ako je suma nájmu v zmluvách na dobu neurčitú, ktorá nie je vo výške komerčného nájmu.

Komerčný nájom sa má uplatňovať v zmysle aktualizovanej legislatívy (Zákon 138/1991 o majetku obcí) od 01.11.2023.

### **k bodu C. Prenájom nad 10 rokov s minimálnym plnením**

Z predloženej evidencie nájomných zmlúv za pozemky a z nich ku kontrole vybraných nájomných zmlúv bolo 11 nájomných zmlúv za pozemky v správe MČ BA-Petržalka s dobou prenájmu nad 10 rokov. Kontrolou sme sa zamerali na preverenie úhrad nájomného a účelu nájmu v zmysle predložených nájomných zmlúv a prehľadu k 30.09.2023.

**Nedoplatok k 30.09.2023** na nájomnom sa zistil u nasledovných nájomných zmlúv:

- Nájomná zmluva č. 08-39-2017 s Develop BS, s.r.o., nedoplatok vo výške **2 006,13 Eur**
- Nájomná zmluva č. 08-02-2010 so Združením-Obslužná komunikácia Panónska, nedoplatok vo výške **109 832,95 Eur**
- Nájomná zmluva č. 08-40-2019 s Mgr. Viera Klimová, nedoplatok vo výške **106,60 Eur**

**Účel nájmu** (napr. vybudovanie chodníka alebo kontajnerového stojiska) bol v niektorých prípadoch preverený kontrolou na mieste, v ostatných prípadoch prostredníctvom katastrálnej mapy. Vo väčšine kontrolovaných nájomných bol účel nájmu splnený, v nasledovných nájomných zmluvách **sa zistili nezrovnalosti**:

- Nájomná zmluva č. 08-37-2010 s P&P HOCKEY SPORTS, s.r.o. - areál využíva na rôzne tréningy volejbalu, ktoré nie sú v súlade s účelom nájmu
- Nájomná zmluva č. 08-29-2017 s Dunajklub Kamzík Bratislava, o. z. – ÚMK pri obhliadke miesta zistil, že prenajaté pozemky sú pekne udržiavané vodáckym klubom a využívané na športovú činnosť, avšak nadobudol podozrenie, že časť priestoru budovy na uvedených pozemkoch slúži na bývanie. Na plote sa nachádzajú 3 poštové schránky s menami.
- pri nájomnej zmluve č. 08-06-2010 s EMPORIA TOWERS, s.r.o., nájomnej zmluve č. 08-07-2010 s Ing. Arch. Ivan Kočan (pôvodný odstupujúci nájomca) a Panónska invest s.r.o. (nový prístupujúci nájomca) a nájomnej zmluve č. 08-02-2010 so Združením – Obslužná komunikácia Panónska sa účel pôvodných nájomných zmlúv sa nedal posúdiť, pretože sa pôvodné parcely nedali dohľadať na katastrálnej mape.

Dlhodobým nájomným zmluvám za pozemky v areáloch základných škôl sme sa podrobnejšie v tejto kontrole nevenovali, keďže sú momentálne niektoré z nich v riešení RSMM.

### **k bodu D. Súvisiace zistenie:**

Okrem dlhodobých nájmov pozemkov ÚMK preveril aj pozemok pod prístupový chodníkom a nástupnými schodmi do nebytového priestoru, v ktorom bol zriadený „Salón pre psov a chovateľské potreby“ v súvislosti s nájomnou zmluvou č. **08-40-2019 s Mgr. Viera Klimová** a zistil nasledovné:

- Obhliadkou miesta sa zistilo, že uvedená prevádzka je zatvorená (zrušená), otvorené bolo len okno na prevádzke.
- Na základe informatívneho výpisu zo živnostenského registra sme zistili, že pani Ing. Viera Klimovej dňa **06.05.2019 zaniklo živnostenské oprávnenie z dôvodu úmrtia**.
- Na základe žiadosti zo dňa 28.03.2019 bol do Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Petržalka dňa 28.05.2019 predložený „*Návrh na prenájom častí pozemkov pod prístupovými chodníkmi k nebytovým priestorom*“ aj za pani Vieru Klimovú.
- Nájomná zmluva bola predĺžená do 31.12.2023 uznesením č. 70 zo dňa 10. júna 2019.
- Pri prezeraní dokladov v spise sa zistilo, že následne bola **nájomná zmluva podpísaná nájomcom – pani Mgr. Vierou Klimovou dňa 15.07.2019, tzn. až viac ako dva mesiace po dátume úmrtia nájomcu.**

K zisteným nedostatkom sme povinnej osobe (kontrolovanému subjektu) navrhli odporúčania. Povinná osoba by mala prijať také opatrenia, aby bol odstránený stav zo zistení z vykonanej kontroly.

Povinná osoba ku zisteným nedostatkom (č. 1. až 5.) predložila 30. novembra 2023 písomný zoznam opatrení prijatých na nápravu nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku.

**Opatrenia na nápravu nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku:**

Por. č.	Opatrenie	Termín plnenia	Zodpovedný
1.	<u>K nedostatku č. 1.</u> Referát správy miestneho majetku zabezpečí zverejňovanie zmlúv v súlade so „Zákomom o slobode informácií“ a to bezodkladne po podpise zmluvy, ktoré vykoná poverený zamestnanec.	do 31.03.2023	zastupujúca vedúca RSMM
2.	<u>K nedostatku č. 2.</u> Na základe podkladu interného riadiaceho aktu – Smernice o základnej finančnej kontrole (ďalej len ZFK), referát správy miestneho majetku zabezpečí ZFK, tak ako bude uvedené v smernici o ZFK platnej pre všetky oddelenia MČ Bratislava-Petržalka, za vykonanie ZFK bude zodpovedný zamestnanec, ktorý zmluvu pripraví a do ktorého agendy bude daná zmluva spadať.	do 31.03.2024	zastupujúca vedúca RSMM
3.	<u>K nedostatku č. 3.</u> Referát správy miestneho majetku zabezpečí pravidelnú kontrolu úhrad a plnení zmluvných podmienok, tak aby nedochádzalo k omeškaniu úhrad. Pri zistení porušenia zmluvných podmienok bude kontaktovať nájomcu mailom a súbežne listom. Zakomponovaním notárskej zápisnice do nových zmlúv, rovnako aj plnej moci nájomcu na MČ, na odhlásenie energií v prípade neplnenia si povinnosti zo strany nájomcu Mestskou časťou, má MČ zato, že spomínané eliminuje vytknuté nedostatky v časti neplnenia si zmluvných podmienok zo strany nájomcu.	do 31.03.2024	zastupujúca vedúca RSMM
4.	<u>K nedostatku č. 4.</u> Referát správy miestneho majetku vykoná maximálnu súčinnosť pri kontrole ÚMK a dodržiavaní požadovaných lehôt, v prípade, že lehotu nebude možné splniť požiada o predĺženie lehoty.	do 31.03.2024	zastupujúca vedúca RSMM

Por. č.	Opatrenie	Termín plnenia	Zodpovedný
5.	<u>K nedostatku č. 5.</u> Referát správy miestneho majetku bude pri zistených porušeníach zmluvných podmienok postupovať v zmysle jednotlivých ustanovení nájomných zmlúv tak, aby boli uplatnené všetky možné zákonné sankcie vyplývajúce zo zmluvy.	do 30.03.2024	zastupujúca vedúca RSMM

Návrh správy bol povinnej osobe doručený 14. novembra 2023. Povinná osoba prevzala Návrh správy dňa 14.11.2023. Lehota na podanie námietok k zisteným nedostatkom, odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného návrhu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení bola stanovená do 22. novembra 2023 vrátane. RSMM dňa 22. novembra 2023 požiadalo o predĺženie lehoty na podanie námietok do 23. 11. 2023. Žiadosti o predĺženie ÚMK vyhovel.

Dňa 23. novembra 2023 povinná osoba doručila Útvaru miestnej kontrolórky dokument - „Vyjadrenie sa k nedostatkom zisteným v návrhu správy z Kontroly vybraných zmlúv“, v ktorom sa vyjadrila k 5 nedostatkom. Všetky vyjadrenia boli zapracované do správy a kontrolnou skupinou zobraté na vedomie.

Správa o kontrole bola vypracovaná dňa 28. novembra 2023.

Lehota na splnenie všetkých prijatých opatrení, v zmysle predložených opatrení, je stanovená do 31. marca 2024 vrátane.

Po uplynutí tejto lehoty útvar miestnej kontrolórky ako oprávnená osoba požaduje predloženie dokumentácie preukazujúcej splnenie prijatých opatrení podľa § 20 ods. 2 písm. e) zákona o finančnej kontrole a audite.

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 miestnej kontrolórky.