

Mestské zastupiteľstvo v Nitre – útvar hlavného kontrolóra

Správa o výsledku kontroly

V zmysle ustanovenia § 18g zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, Pravidiel kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra Mesta Nitra, Plánu kontrolnej činnosti na I. polrok 2019 a písomného poverenia hlavného kontrolóra č. 1/2019 zo dňa 10.1.2019 vykonali Ing. Darina Keselyová, hlavný kontrolór, Ing. Kristína Porubská a Július Hladký, referenti kontrolóri **kontrolu zmlúv o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve mesta odovzdaných na výkon správy Službytu Nitra s.r.o. na základe komisionárskych zmlúv a príkaznej zmluvy.**

Kontrolovaný subjekt: Službyt Nitra, s.r.o.

Kontrola bola vykonaná v termíne: 11.1.2019 – 14.3.2019

Kontrolované obdobie: aktuálny stav v čase kontroly

Predmetom kontroly je kontrola uzatvárania zmlúv o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve mesta odovzdaných na výkon správy Službytu Nitra s.r.o. na základe komisionárskych zmlúv a príkaznej zmluvy v zmysle VZN č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta v znení dodatkov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra, kontrola sadzieb nájomného a kontrola dodržiavania zmluvných podmienok nájomných zmlúv.

1. Všeobecné informácie

Službyt Nitra s.r.o., Janka Kráľa 122, Nitra (ďalej len „Službyt“) je správcovská spoločnosť, zakladateľom a jediným spoločníkom, ktorej je Mesto Nitra. Hlavná činnosť spoločnosti je zameraná na komplexnú správu, prevádzku a údržbu bytového a nebytového fondu.

Službytu boli odovzdané na výkon správy nebytové priestory, ktoré sú vo vlastníctve mesta na základe uzatvorených dvoch komisionárskych zmlúv a jednej príkaznej zmluvy s mestom Nitra.

Komisionárska zmluva č. 1479/07/OM v znení dodatkov č. 1, č. 2, č. 3, č. 4, č.5, č. 6, č. 7, č. 9 (dodatok č. 8 nebol uzatvorený)

Predmetom zmluvy je, že komisionár (Službyt) bude zabezpečovať výkon správy nehnuteľností a prenájom priestorov okrem iného aj v komerčne prenajatých nebytových priestoroch. Zmluva bola uzatvorená za účelom zabezpečenia prevádzkovania a údržby predmetných nehnuteľností na dobu neurčitú od 1.1.2008. Komisionár je povinný spravovať nehnuteľnosti a hnutelné veci v užívaní schopnom stave z vyinkasovaného nájomného.

Komisionárska zmluva č. 1058/05/SM v znení dodatkov č. 1 a č. 2

Predmetom zmluvy je, že komisionár (Službyt) bude zabezpečovať prenájom priestorov v nehnuteľnostiach a to v Poliklinike Chrenová, Poliklinike Klokočina a Zubnej poliklinike Párovce. Zmluva bola uzatvorená za účelom zabezpečenia prevádzkovania a údržby

v predmetných nehnuteľnostiach na dobu neurčitú od 1.4.2005. Komisionár je povinný spravovať nehnuteľnosti a hnutel'né veci v užívaní schopnom stave z vyinkasovaného nájomného.

Príkazná zmluva č.j. 783/2014/Služ. v znení dodatkov č.1 a č 2

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznes. č. 418/2013-MZ zo dňa 12.12.2013 zrušilo príspevkovú organizáciu Správu športových a rekreačných zariadení mesta Nitra s účinnosťou ku dňu 31.3.2014 a zverilo na výkon do správy obchodnej spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o. so sídlom Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra nehnuteľný a hnutel'ný majetok príspevkovej organizácie SŠaRZ s účinnosťou od 01.04.2014.

Mesto Nitra, ako Príkazca a Službyt Nitra, s.r.o., ako Príkazník uzatvorili Príkaznú zmluvu č. 783/214/Služ. na dobu neurčitú dňa 21.03.2014, predmetom ktorej je záväzok spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o., ako Príkazníka vykonávať činnosti obdobné správe nehnuteľného a hnutel'ného majetku. V Článku II. citovanej zmluvy sa Príkazník zaväzuje v predmetných nehnuteľnostiach okrem iného vykonávať pre Príkazcu v jeho mene a na jeho účet najmä obsadzovanie nehnuteľností a uzatváranie príslušných zmlúv.

2. Kontrola dodržiavania ustanovení VZN o hospodárení s majetkom mesta Nitra a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra pri prenájme nebytových priestorov

Mesto Nitra má vydané Všeobecne záväzné nariadenie mesta Nitra č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta (ďalej len „VZN“) s účinnosťou od 16.10.2009 v znení dodatkov č.1 – 12. Toto VZN sa vzťahuje aj na majetok Mesta Nitra:

- určený na výkon samosprávy mesta, s ktorým mesto samostatne hospodári vo vlastnom mene a na vlastné náklady;
- zverený do správy správcu.

VZN upravuje najmä:

- podmienky nájmu;
- sadzby obvyklého ročného nájmu;
- podmienky podnájmu.

V zmysle § 9 ods. 2 VZN mesto Nitra, resp. správca, môže prenechať vec do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenehávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci.

Sadzby obvyklého ročného nájomného za užívania nebytových priestorov v majetku mesta sú upravené v Prílohe č. 6 k VZN. V nájomných zmluvách v zmysle § 9 ods. 7 VZN musí byť tiež dohodnutá každoročná úprava ročného nájomného, a to o valorizáciu ročného nájomného podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverenej Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s predchádzajúcim s účinnosťou vždy od 1.1.príslušného roka. Ak rozdiel vo výške nájomného po úprave oproti nájomnému z predchádzajúceho roka nepresiahne pri zmluve 5 €, úprava nájomného sa pri tejto konkrétnej zmluve v danom roku neuplatňuje.

Dňom nadobudnutia účinnosti VZN č. 21/2009 bolo zrušené VZN č. 1/2006 o hospodárení s majetkom mesta Nitra v znení dodatku č. 1 účinného od 1.1.2009. V § 11

VZN č. 1/2006 v znení dodatku č. 1 boli stanovené sadzby ročnej úhrady za užívanie nebytových priestorov v majetku mesta podľa účelu a lokality od 1.1.2009.

Mesto Nitra má taktiež vydané Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra (ďalej len „Zásady“) v znení dodatkov č. 1 – 5 s účinnosťou od 8.9.2011, ktoré v § 1 upravujú okrem iného aj:

- práva a povinnosti mesta Nitra a správcu pri hospodárení s majetkom mesta;
- sadzby obvyklého nájomného za užívanie nebytových priestorov, ktoré sú v majetku mesta.

Prenájom nebytových priestorov zverených do výkonu správy zásady neupravujú a preto ÚHK požiadal listom dňa 10.1.2019 o súčinnosť Odbor majetku MsÚ Nitra a vyžiadal si právne stanovisko akým spôsobom má Služby postupovať pri prenájme nebytových priestorov. Odbor majetku dňa 23.1.2019 predložil nasledovné právne stanovisko: *“V prvom rade chceme poukázať na to, že zverovanie majetku Mesta Nitra „na výkon správy“ spoločnosti Služby Nitra, s. r. o., ako je to zaužívané na Meste Nitra, nie je v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky. Zverovanie majetku obce na výkon správy je obsolentný právny inštitút.*

Aktuálne platný zákon č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) pozná na účely, ktoré sleduje „zverenie na výkon správy“ zaužívané Mestom Nitra, len zverenie majetku do správy správcovi, ktorým však v zmysle § 6 ods. 1 zákona o majetku obcí môže byť výhradne rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená podľa § 21 zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, pričom spoločnosť Služby Nitra, s. r. o. jednoznačne takýmto právnym subjektom nie je.

Zverenie majetku na výkon správy spoločnosti Služby Nitra, s. r. o. by bolo právne prípustné, ak by sa preukázalo, že sa jedná o in house zákazku. In house zákazka je výnimkou z postupov pri verejnom obstarávaní, keď verejný obstarávateľ nemusí bezpodmienečne postupovať podľa komunitárnych smerníc pre oblasť verejného obstarávania, ak zákazku zadáva spoločnosti:

1. v ktorej má verejný obstarávateľ 100 % majetkovú účasť,
2. na ktorou verejný obstarávateľ vykonáva podobnú kontrolu, ako vykonáva nad svojimi vlastnými organizačnými zložkami a zároveň
3. ktorá vykonáva rozhodujúcu časť svojej činnosti pre verejného obstarávateľa.

Odhliadnuc od vyššej uvedenej právnej stránky, spoločnosť Služby keďže nakladá s majetkom mesta, je povinná dodržiavať okrem iných aj zákon o majetku obcí.

Podrobnejší postup, ako nakladať s majetkom obce podľa § 9a zákona o majetku obcí je upravený vo všeobecne záväznom nariadení Mesta Nitra č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta v znení neskorších dodatkov a v Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Nitra, takže spoločnosť Služby Nitra, s. r. o. by mala postupovať analogicky podľa nich“.

To znamená, že v zmysle § 2 ods. 5 predmetných zásad zámer prenajať nehnuteľnú vec alebo hnutel'nú vec, ktorej zostatková cena je od 3 500 €, za požadované nájomné do 40 000 € ročne vyjadruje úmysel mesta prenajať túto vec v majetku mesta spôsobom schváleným primátorom mesta, ktorý však vplyvom okolností a zistení môže byť zmenený, a teda zámer prenajať takúto vec nemožno pokladať za schválenie prenájmu veci vo vzťahu ku konkrétnej osobe a za konkrétnych podmienok v zmysle osobitného zákona (z. č. 138/1991 Zb. o majetku

obcí) a VZN. Vo výnimočných prípadoch môže primátor mesta predložiť návrh zámeru na konečné schválenie MZ. Zámer prenajať nehnuteľnú a hnutel'nú vec z majetku mesta za podmienky, že trvanie nájmu s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci, sa neschvaľuje.

V zmysle § 13 ods. 1 zásad schválený zámer priameho prenájmu sa spolu s výzvou na predkladanie cenových ponúk zverejní v zmysle z. č. 138/1991 zb. o majetku obcí minimálne 15 dní na úradnej tabuli mesta, na internetovej stránke mesta a v regionálnom týždenníku.

Následne v zmysle zásad Komisia Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť (ďalej len „komisia MZ“) predkladá svoje stanoviská k nájmom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta.

Kontrolný orgán si vyžiadal od kontrolovaného subjektu zámeru na prenájom nebytových priestorov schválených primátorom mesta a uznesenia komisie MZ s odporúčaním schválenia prenájmu všetkých nebytových priestorov. Kontrolovaný subjekt predložil uznesenia komisie v rokoch 2008 až 2018. **Zámery na prenájom nebytových priestorov predložené neboli a taktiež preukazujúce predkladanie cenových ponúk.**

Službyt podal dňa 1.4.2019 na útvar hlavného kontrolóra v rámci námietok ku kontrolným zisteniam nasledovné vysvetlenie ku kontrolnému zisteniu:

„Mesto Nitra má prijaté Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta účinnými od 12.9.2011.

Podľa § 1 Úvodné ustanovenia, ods. 2 sa Zásady vzťahujú na:

a) Majetok mesta:

- 1. Určený na výkon samosprávy mesta, s ktorými mesto samostatne hospodári vo vlastnom mene a na vlastné náklady.*
- 2. Zverený do správy správcu*

Podľa § 2 Základné pojmy, ods. 2 Zásad sa Správcom vo vzťahu k majetkom mesta rozumie rozpočtová alebo príspevková organizácia zriadená mestom podľa osobitného predpisu, ktorej bol konkrétny majetok zverený, aby s ním hospodárila.

V zmysle § 5 Rozdelenie kompetencií pri nakladaní s majetkom mesta, ods. 2, písm. k) mestské zastupiteľstvo schvaľuje vo vzťahu k majetku mesta uzatvorenie zmluvy, predmetom ktorej sú činnosti obdobné správe nehnuteľného majetku s treťou osobou, s výnimkou zmluvy o výkone správy podľa osobitného predpisu.

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uzn. č. 279/2007 – MZ zo dňa 23.8.2007 schválilo Návrh na nakladanie s majetkom M (Zverenie nehnuteľností na výkon správy Službytu Nitra, s.r.o. formou komisionárskej zmluvy).

Službyt Nitra, s.r.o. je štandardná obchodná spoločnosť zriadená mestom Nitra, ktorej jediným vlastníkom je mesto Nitra. V zmysle platných Zásad hospodárenia s majetkom mesta Nitra a uzn. č. 279/2007 – MZ bola ako s „treťou osobou“ uzatvorená príslušná komisionárska zmluva. V zmysle Komisionárskej zmluvy č. 1479/07/OM, v znení platných dodatkov č. 1 až 9 je možné zo Zásad hospodárenia a VZN č. 21/2009 v znení platných dodatkov odvodiť analogicky postup a plnenie komisionárskej zmluvy:

- Zámerom nakladať s majetkom mesta- prijatie uznesenia č. 279/2007-MZ zo dňa 23.8.2007 mestským zastupiteľstvom a uzatvorenie príslušnej komisionárskej zmluvy.*
- Zámerom prenajať vec- podpísanie prílohy č. 1 ku Komisionárskej zmluve primátorom mesta, konateľom a riaditeľom spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o. kde sú nebytové priestory rozdelené do 4 kategórií:*
 - a) Komerčne prenajaté priestory (NP prevažne aj čiastočne prenajaté)*

- b) *Neprenajaté nebytové priestory, vyčlenené pre potreby mesta*
 - c) *Nehnutelnosti vo výpožičke + prenájom za 0,03 €*
 - d) *Nebytové priestory, kde správca nevykonáva správu*
- *Uzatvorenie nájomnej zmluvy na základe zámeru a rozhodnutia primátora mesta vo vzťahu k majetku mesta podpísanej zo strany prenajímateľa:*
- a) *primátorom mesta + konateľom spoločnosti a zástupcom primátora mesta + konateľom a riaditeľom spoločnosti*
 - b) *konateľom spoločnosti a zástupcom primátora mesta + konateľom a riaditeľom spoločnosti*
 - c) *konateľom spoločnosti + konateľom a riaditeľom spoločnosti pričom konateľa spoločnosti menuje príslušný orgán mesta*

K uzatvoreniu nájomnej zmluvy predchádza podanie žiadosti o stanovisko k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na zasadnutie Komisie pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť (podklad pre dohodnutie o výške nájmu/ceny za nájom) a na zasadnutie príslušného VMČ, v obvode ktorého sa nebytový priestor nachádza (podklad pre dohodnutie účelu nájmu – z hľadiska potreby VMČ na požadovaný druh služby, činnosti a pod.).

Obchodná spoločnosť, ktorej je jediným spoločníkom Mesto Nitra, je v týchto Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra spájaná ako „tretia osoba“ vykonávajúca činnosti obdobné správe majetku mesta. Presné podmienky majú byť dohodnuté v príslušnej zmluve. Každá komisionárska a príkazná zmluva bola vypracovaná v spolupráci s odbornými útvarmi mesta a schvaľovaná príslušnými orgánmi mesta.“

Kontrolovaný subjekt predložil ku kontrole zoznam prenajatých nebytových priestorov a nájomcov s pridelením čísla nájomnej zmluvy a počet dodatkov ku konkrétnej zmluve. Taktiež boli predložené originály nájomných zmlúv k prenajatým nebytovým priestorom.

2.1.Kontrola nájomných zmlúv uzatvorených v zmysle Komisionárskej zmluvy č. 1479/07/OM

Službyt v zmysle Komisionárskej zmluvy č. 1479/07OM mal v čase kontroly uzatvorené zmluvy o nájme s 92 nájomcami. Prehľad nájomcov v jednotlivých objektoch uvádzame v tabuľke:

Zoznam objektov a nájomcov uzatvorených v zmysle Komisionárskej zmluvy č. j. 1479/07/OM

P.č	Názov objektu	Nájomca	Predmet nájmu	Rok uzatvor. zmluvy
1	Levická 40	Stredná odborná škola gastronómie a cestovného ruchu	Stredné odborné učilište	2005
2	Archív H. Krškany	MV SR	štátny archív	2008
3	Kaplnka Murániho	Rímsko katolícka cirkev, Farnosť sv. Gorazda	užívanie a starostlivosť	2008
4	Levická 40	Centrum vzdelávania ANIMUS, s.r.o.	súkromná stredná škola	2008
5	Nedbalova 17	SINA NITRA, n.o.	voľno časové aktivity	2008
6	Nedbalova 17	Únia nevidiacich a slabozrakých, KS	sociálne poradenstvo	2008

7	Novozámocká 127	Slovenská pošta, a.s.	pošt. prevádzka	2008
8	Štefánikova 1	Ponitrianske múzeum	Ponitrianske múzeum	2008
9	Štefánikova 1	Ing. Peter Buranský R.K.L. Nitra	kaviareň, reštaurácia	2008
10	Výstavná 6 Lipa B	Ján Kuchtiak – Super Servis	oprava elektrotechniky	2008
11	Wilsonovo nábrežie 82	Budúcnosť, n.o.	protialkoholické a protidrog. centrum	2008
12	Farská 5	JUDr. Anna Jamborová	kancelária	2008
13	Farská 5	Mgr. Ivan Jambor	kancelária	2008
14	Farská 5	Slovenské hnutie obrody	kancelária	2008
15	Farská 5	Slovenská národná strana	kancelária	2008
16	Farská 5	Slovenský zväz protifašistických bojovníkov	kancelária	2008
17	Jurkovičova 25	LOKATRADE, s.r.o.	predajňa lahôdok.	2008
18	Jurkovičova 25	LOKATRADE, s.r.o.	letné sedenie	2008
19	Jurkovičova 25	Krajská knižnica Karola Kmeťka	knížnica	2008
20	Jurkovičova 25	Ľudovít Virág SANDOKAN	reštaurácia	2008
21	Jurkovičova 25	NITRAZDROJ, a.s.	predajňa potravín	2008
22	Jurkovičova 25	František Dedič UNIVERZUM *	masáže- MarMas	2008
23	Jurkovičova 25	Mgr. Ľ. Scheibenreifová LUMI **	drogéria	2008
24	Jurkovičova 25	Soňa Gabasová **	stávk. kancelária	2008
25	KD Čermáň DMS	Dom Matice slovenskej	valné zhromaždenie členov, zasadnutia VMČ č. 3,.....	2008
26	Kino Lipa	Emil Krajčík, s.r.o.	prevádzka drogérie	2008
27	Kino Lipa	MZ, s.r.o.	pohostinstvo, piváreň	2008
28	Kino Lipa	Mgr. Anton Vargan AVEGOLD	výrobňa a oprava šperkov	2008
29	Kino Lipa	Miloš Francisty SIMI	predajňa kvetov	2008
30	Kino Lipa	Silvia Gregorová SIGRE	krajčírstvo	2008
31	Výstavná 6 Lipa B	CBG, s.r.o.	herňa, bar	2008
32	Výstavná 6 Lipa B	Emília Šubová Solárium , kaderníctvo	kaderníctvo, solárium	2008
33	Výstavná 6 Lipa B	Irena Mečiarová ŠANTA	výrobňa paplónov...	2008
34	Výstavná 6 Lipa B	Práčovne a čistiarne Nitra, s.r.o.	zberňa šatstva	2008
35	CVC Na Hôrke 30	YMCA Nitra	služba a pomoc mladým ľuďom	2009
36	Farská 5	Nitrianska nadácia Dieťa	kancelária	2009
37	Farská 5	Nitrianska komunitná nadácia	kancelária	2009
38	Farská 5	Združenie slovanskej vzájomnosti	kancelária	2009
39	J. Wuruma 2	Centrum ped. psychologického poradenstva a prevencie	pedag. psychologické poradenstvo	2009
40	Kino Lipa	Natália Benedikovičová Kaderníctvo NATALI	kaderníctvo	2009
41	Kino Lipa	Miloš Francisty - SIMI	šatňa	2009
42	MŠ Kollárová 4	Slovenský zväz telesne postihnutých ZO č. 13	klubová miestnosť	2009
43	MŠ Kollárová 4	Spojená škola	výchova a vzdelávanie	2009
44	Výstavná 6 Lipa B	Zuzana Kukanová , Miroslav Kukan	nechtové štúdio	2009
45	KSC Janíkovce	Orange Slovensko, a.s.	zriadenie elektronickej komunikačnej siete	2009
46	Amfiteáter	444 plus s.r.o.	penzión	2010
47	Horná stanica lanovky	AVIS, s.r.o.	prevádzka telekomun. zariadení	2010

48	Levická 40	Centrum vzdelávania ANIMUS, s.r.o.	súkromná stredná škola	2010
49	Štúrova 57	Diecézna charita	poskytovanie prospeš. a soc. služieb	2010
50	Farská 5	KC KDH	kancelária	2010
51	Kino Lipa	DVD Lipa, s.r.o.	videopožičovňa	2010
52	Kino Lipa	DVD Lipa, s.r.o.	videopožičovňa	2010
53	KSC Janíkovce	Slovak telekom, a.s.	elektronická komunikačná sieť	2010
54	CVČ Na Hôrke 30	SZŠ pre žiakov s narušenou komunikačnou schopnosťou	prevádzka SúZŠ	2011
55	KD Párovské Háje	Jaroslav Belan	prevádzka pohostinstva	2011
56	Výstavná 6 Lipa B	Igor Darnady - Večierka Nitra	predajňa potravín	2011
57	Kino Lipa	Heidy Bosáková	kozmetické služby	2011
58	Výstavná 6 Lipa B	KOHEL, s.r.o.	predajňa autosúčiastok	2011
59	Výstavná 6 Lipa B	Bejtulj Alimi Mimóza	predajňa zmrzliny	2011
60	Farská 5	SMER SD	kancelária	2012
61	CVČ Na Hôrke	Špizsa, s.r.o.	príprava a rozvoz pizze	2012
62	Horná stanica lanovky	Televízia CENTRAL, s.r.o.	vysielacie a komunik. centrum	2012
63	Nedbalova 17	Silvia Dillhoffová	kadernícke služby	2012
64	Farská 5	MIKA, s.r.o.	kancelária	2013
65	Horná stanica lanovky	OZ Stráž prírody PONITRIE	prevádzka terénnej stanice	2013
66	Kino Lipa	Staré divadlo Karola Spišáka v Nitre	premietacie plátno	2013
67	Kino Lipa	F7 solution, s.r.o.	predajňa farby, laky	2013
68	Štefánikova 1	Nitrianska organizácia cestovného ruchu	pracovisko NOCR	2013
69	Jurkovičova 25	Alexandra Šimová MŇAM **	pek. a potravin. výroby	2014
70	Kino Lipa	Škola pre Teba, s.r.o.	vzdelávacie účely	2014
71	Výstavná 6 Lipa B	Kristína Boriová	pedikúra	2014
72	Výstavná 6 Lipa B	MMAMBO, s.r.o.	predaj mäsa a mäs. výrobkov	2014
73	Farská 5	ŠANCA	kancelária	2015
74	Kino Lipa	Pinternational, s.r.o.	nechtové štúdio	2015
75	Výstavná 6 Lipa B	Michaela Kováčová	kozmet. a masážny salón	2015
76	Kino Lipa	Ingrid Verešová	kadernícke služby	2016
77	Farská 5	Ing. Martin Nemky, poslanec NR SR	kancelária	2016
78	Jurkovičova 25	Borka, s.r.o.	dáms. posilňovňa	2016
79	Kino Lipa	F7 solution, s.r.o.	farby, laky, textil	2016
80	Kino Lipa	Oto Trakovický Fa OTTO	predajňa hračiek	2016
81	Kino Lipa	Filip Hinca	predajňa hydiny, vajec, vína	2016
82	Nedbalova 17	Komunitné centrum, OZ	všeobecne prospešné služby	2016
83	Párovská 40	NORYK&VLADYKA	fotoateliér	2016
84	Párovská 40	Pinch of Sweet, s.r.o.	bezlepk. cukr. výroby	2016
85	Svätourbanská	Krajská knižnica Karola Kmeťka Zobor	organizovanie besied	2016
86	Farská 5	Sloboda a solidarita	kancelária	2017

87	KD Drážovce	DINERO NR, s.r.o.	kancelária, pohostinstvo	2017
88	Výstavná 6 Lipa B	PHARM, s.r.o.	predaj zdrav. materiálu	2017
89	Výstavná 6 Lipa B	Miloš Foldeši	rýchle občerstvenie	2017
90	CVČ Na Hôrke 30	Old School Brothers – tanečná škola	tréningové centrum	2018
91	Kino Lipa	Peter Demeter	kancelária a archív	2018
92	Kino Lipa	Akadémia tanca	prevádzka tanečnej školy	2018

*predmetom nájmu je časť schodiska, podesta pred predajňou nábytku

** predmetom nájmu je časť podchodu

Pozn.: Tabuľka uvádza aj nájomcov (por. č. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 42, 43), s ktorými boli uzatvorené zmluvy o nájme nebytových priestorov v období, keď tieto nebytové priestory spravovala príspevková organizácia Správa majetku so sídlom na Kupeckej ul. v Nitre. Po zrušení organizácie k 30.12.2004 jej činnosť a to aj spravovanie mestského majetku prešlo na MsÚ v Nitre. V roku 2007 po uzatvorení komisionárskej zmluvy mesto odstúpilo nájomné zmluvy Službytu a následne Službyt uzatvoril s tými istými nájomcami nové zmluvy o nájme, pričom cena nájmu a výmera zostali zachované, z toho dôvodu nebolo predmetom kontroly pri týchto nájomných zmluvách schválenie nájomcu a stanovenie výšky nájomného.

ÚHK prekontroloval zmluvne dohodnuté podmienky, zmluvne dohodnutú sadzbu obvyklého ročného nájmu za m² konkrétneho prenajatého priestoru v zmysle prílohy č. 6 VZN č. 21/2009 a v zmysle § 11 VZN č. 1/2006, valorizáciu ročného nájomného a stanoviská komisie MZ k predloženým zmluvám o nájme resp. k dodatkom jednotlivých zmlúv.

Kontrolou boli zistené nasledovné nedostatky:

- ✓ **Zmluva č. 525 07/005/2010 (nájomca por. č. 51), Dodatok č. 2, ktorým bolo stanovené nájomné za obdobie od 1.8.2013 do 30.6.2014 bol podpísaný dňa 30.12.2013;**
- ✓ **Zmluva č. 525 19/021/2011 (nájomca por. č. 59), predmet nájmu je využívaný ako predajňa zmrzlín a mini cukráreň v objekte LIPA časť B; komisia MZ odporučila uzn. č. 47/2012 zo dňa 20.3.2012 schváliť doplnenie nájomnej zmluvy podľa predloženého návrhu (doplnený predmet nájmu o rýchle občerstvenie KEBAB, výmera už prenajatého priestoru (122,19 m²) a výmera v návrhu na schválenie do komisie (114,84 m²) je rozdielna; Dodatok č. 1, ktorým bol doplnený účel nájmu bol podpísaný už dňa 15.3.2012; do komisie MZ bol predložený návrh na úpravu prenájmu nebytového priestoru nájomcu na 68,19 m², pričom dodatkom č. 2 bola zmenená výmera na 61,69 m²;**
- ✓ **Zmluva č. 525 20/034/2009 (nájomca por. č. 37), predmet nájmu je využívaný ako kancelária na Farskej ul.; komisia MZ odporučila uzn. č. 162/2008 zo dňa 12.5.2008 doplnenie nájomnej zmluvy o prenájom skladového priestoru o 2 m², čím príde k rozšíreniu výmery prenajatej plochy na 46,90 m², pričom predmetom zmluvy sú miestnosti o výmere 50,10 m²; iné uznesenie z komisie nebolo predložené;**
- ✓ **Zmluva č. 525 26/139/2008 (nájomca por. č. 4), predmet nájmu o výmere 1569 m² je využívaný ako Súkromná stredná odborná škola ANIMUS, zmluva bola uzatvorená na obdobie od 1.7.2008 do 30.6.2018, Dodatkom č. 1 zo dňa 7.12.2015 bola zmluva predĺžená na dobu neurčitú, pričom uznesenie komisie MZ ku schváleniu doby na neurčitú nebolo predložené;**
- ✓ **Zmluva č. 525 26/ŠK/010/2010 (nájomca – por. č. 48), predmet nájmu je využívaný pre činnosť Súkromnej odbornej školy ANIMUS; zmluva bola uzatvorená na**

obdobie od 1.5.2010 do 30.6.2018; Dodatkom č. 2 bola zmluva predĺžená na dobu neurčitú, pričom uznesenie komisie MZ ku schváleniu doby na neurčitú nebolo predložené;

- ✓ *Zmluva č. 525 14/020/2012 (nájomca por. č. 63), predmet nájmu je využívaný pre zriadenie a prevádzku – poskytovanie kaderníckych služieb v objekte na Nedbalovej ul.; komisia MZ odporučila schváliť uzn. č. 134/2012 zo dňa 23.8.2012 prenájom nebytového priestoru o výmere 16,16 m², pričom v zmluve bol dohodnutý prenájom nebytových priestorov s výmerou 25,16 m²; k Dodatku č. 1, ktorým sa menila výška nájomného vrátane nákladov na služby nebolo predložené uznesenie; v prehľade predpisov a platieb za nájomné je predpis vrátane nákladov za služby;*
- ✓ *Zmluva č. 525 05/008/2013 (nájomca por. č. 65), predmet nájmu je využívaný pre zriadenie a prevádzku terénnej stanice pri monitoringu biotopov, turizmu, nelegálnych ohnísk...; komisia MZ odporučila uzn. č. 92/2012 zo dňa 7.6.2013 schváliť prenájom nebytového priestoru o výmere 72,48 m² podľa predloženého návrhu, zmluvne bol prenajatý nebytový priestor o výmere 103,28 m²; Dodatkom č. 1 ku zmluve sa prenajatá výmera zvýšila- uznesenie komisie nebolo predložené;*
- ✓ *Zmluva č. 525 05/020/2010 (nájomca por. č. 47) – predmet nájmu je využívaný pre účely umiestnenia a prevádzky telekomunikačných zariadení v objekte Hornej stanice lanovej dráhy; komisia MZ odporučila uzn. č. 75/2009 zo dňa 9.3.2009, 11.3.2009 a 12.3.2009 prenájom nájomcovi za nájomné vo výške 12 064 €/rok s tým, aby sa finančné prostriedky reinvestovali do objektu, zmluvne bol dohodnutý prenájom za nájomné vo výške 12 055,80 €/rok; zmluvne prenajatá výmera je 161,94 m², pričom do komisie bol predložený návrh s výmerou 56,60 m²;*
- ✓ *Zmluva č. 525 07/011/2014 (nájomca por. č. 70), predmet nájmu je využívaný pre vzdelávacie účely a odborné poradenstvo; komisia MZ odporučila uzn. č. 54/2014 zo dňa 10.4.2014 schváliť prenájom priestoru o výmere cca 66,44 m², v zmluve je dohodnutý prenájom o výmere 76,3 m²;*
- ✓ *Zmluva č. 525 19/002/2015 (nájomca por. č. 75), predmet nájmu je využívaný ako kozmetický a masážny salón; komisia MZ odporučila uzn. č. 191/2014 zo dňa 4.12.2014 schváliť prenájom priestoru v objekte Kino Lipa, navrhované nájomné za užívanie predajne o výmere 19,24 m² bolo vo výške 47,53 €/m²/rok, zmluvne je nájomné dohodnuté vo výške 64,18 €/m²/rok;(Službyt predložil komisii 2 žiadosti, komisia odporučila uvedenie nájomkyňu);*
- ✓ *Zmluva č. 525 19/023/2011 (nájomca por. č. 56), účelom nájmu je maloobchodná predajňa potravín a nápojov typu „Večierka“; komisia MZ uzn. č. 237/2011 zo dňa 8.12.2011 odporučila schváliť uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa predloženého návrhu za nájomné vo výške 48,65 €/m²/rok, zmluvne je dohodnuté nájomné vo výške 56,14 €/m²/rok;*
- ✓ *v Zmluve č. 525 45/015/2011 (nájomca por. č. 54) a zmluve č. 525 05/013/2012 (nájomca por. č. 62) nebola dohodnutá každoročná úprava ročného nájomného vyplývajúca z jeho valorizácie, čo nie v súlade s § 15 ods. 5 Zásad a § 9 ods. 7 VZN;*
- ✓ *Valorizácia ročného nájomného (Zmluva č. 525 29/009/2010 – nájomca por. č.46) pre rok 2011 a 2012 bola upravená v Dodatku č. 2 zo dňa 31.7.2013 a valorizácia ročného nájomného (Zmluva č. 525 45/015/2011- nájomca por. č. 54) pre rok 2012 nebola uplatnená;*
- ✓ *Valorizácia ročného nájomného (Zmluva č. 525 19/011/2009 – nájomca por. č. 44, Zmluva č. 525 07/016/2009 – nájomca por. č. 40, zmluva č. 525 20/034/2009 – nájomca por. č. 37, zmluva č. 525 26/139/2008 – nájomca por. č. 4) pre rok 2010 nebola uplatnená;*

- ✓ *Zmluva č. 525 20/035/2009 (nájomca por. č. 38), predmet nájmu je využívaný ako kancelária združenia; zmluva bola uzatvorená dňa 20.8.2009, kde sadzba za m² prenajatej miestnosti ako kancelária bola dohodnutá vo výške 8,49 €/m²/rok, pričom v zmysle § 11 písm. a) už zrušenej VZN č. 1/2006 v znení Dodatku č. 1 účinného od 1.1.2009 ročná sadzba za m² za priestory prenajímané na nepodnikateľské účely nepodnikateľským subjektom s výnimkou fyzických osôb bola 9 € ; uzn. komisie MZ č. 31/2013 zo dňa 7.2.2013 bola sadzba upravená na 12,07 €/m²/rok (Dodatok č. 1 ku zmluve zo dňa 23.2.2013);*
- ✓ *Zmluva č. 525 29/009/2010 (nájomca por. č. 46), predmetom nájmu sú nebytové priestory využívané na zriadenie a prevádzku reštaurácie, penziónu, ubytovne. V zmluve sú uvedené výmery a k nim prislúchajúce sadzby za m²/rok. Kontrolou sa nedalo zistiť, ktorá výmera prislúcha, ku ktorému účelu (reštaurácia, penzión, ubytovňa) a následne sa nedala prekontrolovať správnosť sadzby v zmysle VZN. Dodatkom č. 4 zo dňa 29.3.2018 bola upravená výmera prenájmu (1.PP a 2.NP sa už neprenajíma), pričom komisia MZ dňa 8.3.2018 uzn. č. 36/2018 vypustila cenu nájmu za 2.NP z dôvodu, že priestory sú v dezolátnom stave.*

Pri kontrole výšky sadzieb nájomného nebol zistený rozpor s Prílohou č.6 VZN č.21/2009. Kontrolou porovnania predpisu nájomného so zazmluvneným nájomným neboli zistené nedostatky.

Kontrolovaným subjektom neboli predložené stanoviská (uznesenia) Komisie MZ k uzatvoreniu nasledovných zmlúv o nájme, resp. k uzatvoreniu dodatkov ku zmluvám: nájomca por. č. 10, č. 46, č. 57, č. 58, č. 60, č. 62, č. 64, č. 65, č. 72, č. 80.

Kontrolovaný subjekt podal dňa 1.4.2019 ku kontrolnému zisteniu námietku, ktorá mala charakter vysvetlenia v znení: nájomkyňa pod por. č 57 „požiadala o prenájom priestorov dňa 12.12.2010. Nájomná zmluva č. 525 07/003/2011 bola podpísaná dňa 31.01.2011. Komisiu sme o uzatvorení nájomných zmlúv (8 ks) za obdobie november 2010 až január 2011 informovali listom zo dňa 25.1.2011 (komunálne voľby). Komisia vzala prehľad na vedomie uznesením č. 20/2011 zo dňa 3.2.2011. Komisia ešte nebola zriadená.

Por. č. 58 – KOHEL, s.r.o. Lipa Výstavná – Nájomná zmluva č. 525 07/004/2011 bola podpísaná dňa 31.01.2011. Dôvodom bola zmena z fyzickej osoby – živnostník- Helena Kóšová KOHEL na právnickú osobu KOHEL, s.r.o.. Komisiu sme o uzatvorení nájomných zmlúv (8 ks) za obdobie november 2010 až január 2011 informovali listom zo dňa 25.1.2011 (komunálne voľby). Komisia vzala prehľad na vedomie uznesením č. 20/20 11 zo dňa 3.2.2011. Komisia ešte nebola zriadená.“

2.1.1. Prenájom nebytových priestorov mimovládnyh neziskovými organizáciám

Kontrolou bolo zistené, že nebytový priestor na Nedbalovej ul. 17 bol prenajatý Komunitnému centru o výmere 596,24 m² Zmluvou č. 525 14/001/2016 počínajúc dňom 1.6.2016 a nájomné bolo dohodnuté vo výške 1 €. Smernica primátora mesta Nitra č. 12/2015 o riešení nájomných vzťahov a úhrade energií a služieb mimovládnych organizácií pôsobiacich v sociálnej oblasti s účinnosťou od 15.7.2015 v čl. II ods. 1 upravuje, že mimovládnyh organizáciám, ktoré vykonávajú činnosť v nebytových priestoroch vo vlastníctve mesta Nitry na základe zmluvy o partnerstve a spolupráci a nájomnej zmluvy, je určené nájomné vo výške 1 € ročne.

Nebytový priestor na Farskej 5 bol prenajatý Nitrianskej komunitnej nadácii Dieťa o výmere 22,56 m² Zmluvou č. 525 20/022/2009 s platnosťou od 12.5.2009 v znení dodatkov

č. 1 – 3. V zmluve bolo dohodnuté nájomné dohodou zmluvných strán vo výške 0,03 €/rok v zmysle Smernice primátora mesta Nitra č. 6/2009 o riešení nájomných vzťahov a úhrade energií a služieb mimovládnych neziskových organizácií pôsobiacich v objektoch vo vlastníctve mesta Nitra alebo v správe organizácií mesta Nitra účinné od 1.1.2009. Dodatkom č. 2 ku zmluve bolo nájomné dohodnuté vo výške 1 € za každý, aj začatý kalendárny rok v zmysle Smernice primátora mesta Nitra č. 5/2012 o riešení nájomných vzťahov a úhrade energií a služieb mimovládnych neziskových organizácií pôsobiacich na území Mesta Nitra .

Nebytový priestor na Štúrovej ul. 55 bol prenajatý Diecéznej charite Zmluvou č. 530 02/025/2010 za účelom poskytovania všeobecne prospešných a sociálnych služieb. V zmluve bolo dohodnuté nájomné 1 €/rok v zmysle Smernice primátora mesta Nitra č. 6/2009 o riešení nájomných vzťahov a úhrade energií a služieb mimovládnych neziskových organizácií pôsobiacich v objektoch vo vlastníctve mesta Nitra alebo v správe organizácií mesta Nitra.

Nebytový priestor na hornej stanici lanovky bol prenajatý občianskemu združeniu Stráž prírody Ponitrie za účelom zriadenia a prevádzky terénnej stanice pri monitoringu biotopov, turizmu, nelegálnych ohnísk, skládok...V zmluve bolo dohodnuté nájomné 10 € za každý, čo aj začatý kalendárny rok.

VZN č. 21/2009 v Prílohe č. 6 takéto sadzby obvyklého ročného nájomného za m² neupravuje a ani sa VZN neodvoláva na Smernicu č.12/2015, preto ÚHK odporúča upraviť Prílohu č. 6 o takéto sadzby v prípade prenájmu nebytového priestoru mimovládny neziskovým organizáciám a občianskym združeniam, resp. prenajímať všetky nebytové priestory v zmysle platnej VZN.

2.1.2. Tvaromiestna obhliadka

Útvar hlavného kontrolóra vykonal dňa 5.3.2019 tvaromiestnu obhliadku prenajatých nebytových priestoroch v objekte na Jurkovičovej 25 (Sandokan), kine Lipa a na Výstavnej 6 Lipa B s cieľom prekontrolovať, či v objektoch nie sú prenajaté priestory aj iným nájomcom, než s ktorými má Služby uzatvorené zmluvy o nájme, resp. nájomca prenajíma nebytový priestor ďalšej osobe. Kontrolou bolo zistené, že v objekte na Jurkovičovej 25 nájomca *Ludovít Virág SANDOKAN (predmetom nájmu sú nebytové priestory na 1. poschodí s dohodnutou výmerou 943,20 m² využívané ako reštaurácia) prenajíma časť priestoru ďalšiemu nájomcovi a to NITRASATU (satelitná a anténna technika). V zmysle čl. II ods.2 písm. c) zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 525 21/090/2008 uzatvorená s nájomcom Ludovítom Virágom – SANDOKAN sa uvádza, že pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže prenajímateľ (Služby) vypovedať zmluvu aj z dôvodu, ak nájomca prenechá nebytový priestor, alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Písomný súhlas prenajímateľa nebol predložený. Podľa ústneho vyjadrenia kontrolovaného subjektu predmetná časť priestoru bola prenajímaná už predchádzajúcim nájomcom.*

2.2. Kontrola nájomných zmlúv uzatvorených v zmysle Komisionárskej zmluvy č. 1058/05/SM

VZN č. 21/2009 v znení dodatkov upravuje aj výšku ročnej sadzby za m² obvyklého nájomného za nebytové priestory prenajímané pre zdravotnícke zariadenia alebo pre právnické osoby alebo fyzické osoby na účely poskytovania zdravotnej starostlivosti na celom území. Výška ročnej sadzby za m² v zmysle VZN je vo výške 9,35 €. Dňa 27.6.2013 sa Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznieslo uznesením č. 228/2013 – MZ na schválenie úpravy

výšky nájomného nájomcom, ktorí majú v prenájme priestory v zdravotníckych zariadeniach poliklinika Chrenová, poliklinika Klokočina, Zubná poliklinika Párovce a to:

- za cenu 42 €/m²/rok za ambulancie vrátane prípravne,
- za cenu 42 €/m²/rok za priestory laboratórií bez prístupu verejnosti
- a za cenu 12 €/m²/rok za priestory užívané ako archív, spoločná miestnosť lekárov na odkladanie vecí

s účinnosťou od 1.9.2013 pre polikliniku Chrenová a Zubnú polikliniku Párovce a s účinnosťou od 1.1.2014 pre Polikliniku Klokočina.

Zároveň však vo VZN č.21/2009 v Prílohe č.6 nie je uvedené, že predmetné sadzby sa nevzťahujú na Polikliniky, t.j. prijaté uznesenie MZ č. 228/2013 nie je v súlade s VZN. Kontrolným zistením ÚHK odporúča upraviť VZN o predmetné sadzby za prenájom uvedených nebytových priestorov v zdravotníckych zariadeniach.

Kontrolovaný subjekt predložil ku kontrole originály zmlúv o nájme nebytových priestorov spolu so zoznamom nájomcov. Kontrolný orgán prekontroloval sadzby za m² prenajatého priestoru v zmysle uznesenia MZ č. 228/2013 – MZ a VZN a taktiež dodržanie valorizácie v zmysle zásad a VZN.

Poliklinika Chrenová

Ku dňu kontroly v Poliklinike Chrenová bolo platných 69 nájomných zmlúv a všetky boli uzatvorené na dobu neurčitú. Vo väčšine prípadov nebytové priestory boli využívané na prevádzkovanie zdravotníckych ambulancií (klinickej logopédie, praktického lekára pre deti a dorast, poskytovanie zdravotníckej starostlivosti v odbore vnútorné lekárstvo, funkčná diagnostika, diabetológia, poruchy látkovej premeny a výživy, prevádzkovanie ambulancií stomatológie, čeľustnej ortopédie, fyziatricko-rehabilitačného pracoviska, ortopedická ambulancia, ambulancia všeobecného lekára, klinickej psychológie, zubnej, internej, kožnej, chirurgickej, cievnej, gynekologickej, reumatologickej, neurologickej, očnej, psychiatrickej ambulancie, prevádzkovanie zdravotnej starostlivosti v odbore rádiodiagnostika, prevádzkovanie ORL ambulancie, prevádzkovanie laboratória klinickej biochémie a hematológie a zubného laboratória), verejnej lekárne.

Taktiež nebytové priestory v poliklinike Chrenová využívané na prevádzkovanie masérskych služieb, pedikúry, očnej optiky, archívu, výdajne stravy, bufetu, branie mier pre zhotovenie individuálnej ortopedickej obuvi a ortopedicko-protetických pomôcok, výdajne ortopedicko – protetických pomôcok, predajne novín, časopisov, cukrovíniiek a kopírovanie, nápojového automatu, rýchlej tepelnej úpravy a predaja pekárenských výrobkov, využívanie priestoru za účelom nainštalovania reklamných a propagačných prezentačných systémov. Nájomcov týchto nebytových priestorov uvádzame v tabuľke:

P. č.	Nájomca	Predmet nájmu
1.	Marián líška – AGENTÚRA LIOB	výdajňa stravy
2.	Zdenka Šupková	bufet
3.	Ľubica Andeličková	masérske služby
4.	Anna Brňová	pedikúra
5.	Róbert Valent OPTIKA A.D.	očná optika
6.	Medicyt, s.r.o.	archív
7.	MARKONT – n, s.r.o.	merné miesto pre výdajňu ortopedicko –protetických pomôcok

8.	Podotech s.r.o	merné miesto pre výdajňu ortopedicko –protetických pomôcok
9.	PROTETIKA, a.s.	branie mier pre zhotovenie individuálnej ortopedickej obuvi a ortopedicko-protetických pomôcok
10.	Darina Benková	predaj novín
11.	Dallmayr Vending & Office k.s.	nápojový automat
12.	Soňa Korčeková – ASO VENDING	nápojový automat
13.	DITRO, spol. s.r.o.	rýchla tepelná úprava a predaj pekárenských výrobkov
14.	IDS Health Media Slovakia spol. s.r.o.	umiestnenie reklamných a propagačných prezentačných systémov

Kontrolou boli zistené nedostatky:

- ✓ *Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 10 a/5/2012- predmet nájmu je využívaný ako archív, komisia MZ odporučila uzn. č. 88/2012 zo dňa 7.6.2012 uzatvorenie nájomnej zmluvy na prenájom nebytového priestoru s výmerou 24,24 m², zmluvne je prenajatý priestor s výmerou 24,26 m². Prenajatý priestor bol prenajatý za ročnú sadzbu za m² vo výške 9,78 €, čo nie je v súlade s uznesením MZ č. 228/2013 – MZ zo dňa 27.6.2013 a nie je ani v súlade s Prílohou č. 6 VZN, kde sa uvádza sadzba za skladové priestory na celom území je stanovená vo výške vo výške 10,39 €/m²/rok; Dodatkom č. 1 bol zmenený nájomca, ale uznesenie komisie MZ ku zmene nájomcu nebolo predložené; podľa vyjadrenia Službytu zo dňa 28.3.2019: „zmena nájomcu nebola predkladaná na komisiu, pretože išlo o nájomcu, ktorý mal aktuálne prenajaté priestory na Poliklinike a dodatkom sa rozširovali priestory o uvedený archív.“*
- ✓ *Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 19/5/2016- predmet prenájmu je využívaný ako výdajňa stravy, zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú od 1.2.2016, ročná úhrada za m² bola stanovená 10 €/m²/rok, čo nie je v súlade s uznesením MZ č. 228/2013 – MZ zo dňa 27.6.2013 a nie je ani v súlade s Prílohou č. 6 VZN písm. j), kde sa uvádza sadzba za priestory využívané na iné účely ako je v písm. a) až i) na celom území 10,39 €/m²/rok;*
- ✓ *Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 53a/5/2010 – predmet nájmu je využívaný ako neurologická ambulancia, Dodatkom č. 3 ku zmluve sa menil Predmet nájmu tým, že v texte sa rušilo znenie spoj. miestnosť na prízemí vo výmere 3,00 m², čo nie je v súlade s pôvodnou zmluvou, kde je uvedená výmera 3,36 m². Ide o nedostatok formálneho charakteru;*
- ✓ *Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 32a/5/2013 – predmet nájmu využívaný ako kožná ambulancia; komisia MZ odporučila uzn. č. 201/2011 zo dňa 16.11.2011 schváliť uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa predloženého návrhu a to o výmere 22,93 m², zmluvne je dohodnutá výmera pre ambulancie o výmere 28,67 m²+ soc. miestnosť s výmerou 15 m²;*
- ✓ *Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 36a/5/2010, uzatvorenej s CHIR-PED s.r.o. (chirurgická ambulancia a ambulancia praktického lekára pre deti a dorast) - v Dodatku č. 2 bol nesprávne uvedený rozsah predmetu nájmu, čo malo za následok aj nesprávnosť výpočtu ročnej a mesačnej úhrady za nájom prenajatých priestorov; tento nedostatok bol Službytu vytknutý pri „kontrole nakladania s finančnými prostriedkami prijatými z prenájmov nebytových priestorov vo výkone správy*

v Službyte Nitra s.r.o. “ uskutočnenej v období od 10.4.2018 do 6.6.2018. Náprava zo strany Službytu nebola vykonaná.

Ku kontrole neboli predložené uznesenia komisie MZ týkajúce sa prenájmu nebytového priestoru pre výdajňu stravy (Marián Líška- agentúra LIOB).

Poliklinika Klokočina

Ku dňu kontroly v poliklinike Klokočina bolo platných 58 nájomných zmlúv. Vo väčšine prípadov nebytové priestory boli využívané na prevádzkovanie zdravotníckych ambulancií (ambulancia klinickej logopédie, ambulancie psychoterapeutickej a poradenskej liečby, kožná ambulancia, ambulancia chirurgie a plastickej chirurgie, všeobecného lekárstva, pediatrickej neurológie, oftalmológie, stomatológie, kardiológie, dermatovenerologickej ambulancie, internej ambulancie, ambulancia klinickej psychológie, nefrológie, klinickej imunológie a alergiológie, otorinolaryngológie, naturopatie a špeciálnej výživy, gynekológie a pôrodnictva, fyziatrie, balneológie a liečebnej rehabilitácie, chirurgie a cievnej chirurgie, prevádzkovanie laboratórií zubnej techniky, ambulancie praktického lekára pre deti a dospelých, ambulancia psychiatrie, poskytovanie lekárenskej starostlivosti vo verejnej lekárni, prevádzkovanie očnej ambulancie a prevádzkovanie laboratórií).

Nebytové priestory boli taktiež využívané aj na iný účel: prevádzkovanie kancelárie pracovnej zdravotnej služby, nápojového automatu, rýchlej tepelnej úpravy a predaj pekárenských výrobkov na priamu konzumáciu, archívu a skladu, výdajne stravy, bufetu a umiestnenie reklamných a propagačných systémov. Nájomcov týchto nebytových priestorov uvádzame v tabuľke:

P. č.	Nájomca	Predmet nájmu
1.	MUDr. Zuzana Ochodnícká, interná diabetologická ambulancia, s.r.o.	archív, sklad
2.	Ludovít Virág- Sandokan	výdajňa stravy
3.	Róbert Líška	nápojový automat
4.	DITRO, spol. s.r.o.	rýchla tepelná úprava a predaj pekárenských výrobkov na priamu konzumáciu
5.	Soňa korčeková – ASO VENDIG	nápojový automat
6.	Renáta Líšková	bufet
7.	Medicínske riadiace centrum s.r.o.	kancelária pracovnej zdravotnej služby
8.	IDS Health Media Slovakia spol. s.r.o.	umiestnenie reklamných a propagačných systémov

Kontrolou boli zistené nedostatky:

- ✓ *Zmluva č. 25/6/2016 – predmet nájmu je využívaný za účelom poskytovania lekárenskej starostlivosti; zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú od 1.1.2016, pričom zmluva nadobudla platnosť dňom podpisu a to dňa 8.1.2016*
- ✓ *Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 57/6/2010- predmet nájmu je využívaný ako stomatologická ambulancia v rozsahu: príprava vo výmere 15,07 m²
ambulancia vo výmere 21,28 m².*

Ročná úhrada za nájom prípravy bola stanovená na 12 €/m²/rok, čo nie je v súlade s uznesením MZ č. 228/2013 – MZ, ktorým MZ schválilo výšku nájomného za nájom ambulancie vrátane prípravy vo výške 42 €/m²/rok.

Ku kontrole neboli predložené uznesenia komisie MZ pre rozšírenia výmery bufetu (Renáta Líšková).

Zubná poliklinika Párovce

Ku dňu kontroly v Zubnej poliklinike Párovce bolo platných 31 nájomných zmlúv. Vo väčšine prípadov nebytové priestory boli využívané na prevádzkovanie zdravotníckych ambulancií (stomatologické ambulancie a laboratória zubného technika, ambulancia klinickej psychológie a zdravotnej starostlivosti v odbore rádiodiagnostika) a prevádzkovanie domácej ošetrovateľskej starostlivosti. Nebytové priestory boli taktiež využívané aj na iný účel: prevádzkovanie poradenstva v oblasti zdravej výživy, masérskych služieb, sklad na čistiace a dezinfekčné prostriedky, pre nápojový automat, predajňa s dentálnymi pomôckami, skladové priestory, výdajne stravy, prevádzkovanie samostatnej zdravotníckej praxe. Nájomcov týchto nebytových priestorov uvádzame v tabuľke:

P. č.	Nájomca	Predmet nájmu
1.	Marián líška – AGENTÚRA LIOB	výdajňa stravy
2.	JUDr. Mária Dedičová	poradenstvo v oblasti zdravej výživy
3.	Daniela Jahnátková – FEMINA CENTRUM	prevádzkovanie samostatnej zdravotníckej praxe
4.	Ivan Grančay	masérské služby
5.	Štefan Andel	masérské služby
6.	SAUBER, s.r.o.	sklad na čistiace a dezinfekčné prostriedky
7.	KÁVOMATY, s.r.o.	nápojový automat
8.	SETAX s.r.o.	predajňa s dentálnymi pomôckami
9.	Mária Schweizerová - JURÁTUS	skladové priestory

Kontrolou boli zistené nedostatky:

- ✓ **Zmluva č. 25/7/2010- predmet nájmu využívaný na prevádzkovanie laboratória zubného technika – Dodatok č. 5 ku zmluve bol podpísaný dňa 11.7.2018, pričom je uvedené, že dodatok nadobúda platnosť a účinnosť dňom 1.7.2018 a taktiež dodatok č. 6 ku zmluve bol podpísaný dňa 3.12.2018, pričom je uvedené, že dodatok nadobúda platnosť a účinnosť dňom 1.12.2018;**
- ✓ **Zmluva č. 35a/7/2017 zo dňa 19.6.2017 – predmet nájmu je využívaný ako sklad na čistiace a dezinfekčné prostriedky; ročná úhrada za nájom vo výmere 17,44 m² je 170,64 €, čo znamená, že za m² je 9,78 €/rok, čo nie je v súlade s uznesením MZ č. 228/2013 – MZ zo dňa 27.6.2013 a nie je ani v súlade s Prílohou č. 6 k VZN, kde sadzba za ost. priestory je stanovená na 10,39 €/m²/rok ;**
- ✓ **Zmluva č. 37/7/2010 – predmet nájmu je využívaný na skladové priestory; ročná úhrada za nájom vo výmere 6,37 m² je 62,30 € od 1.12.2012, čo znamená, že za m²/rok je 9,78 €, čo nie je v súlade s uznesením MZ č. 228/2013 – MZ zo dňa 27.6.2013 a nie je ani v súlade s Prílohou č. 6 k VZN, kde sadzba za ost. priestory je stanovená na 10,39 €/m²/rok;**
- ✓ **Zmluva č. 10/7/2010 – predmet nájmu je využívaný ako výdajňa stravy o výmere 27,18 m²; Dodatkom č. 1 ku zmluve sa menila výška ročnej úhrady za nájom na 278,04, pričom predpis nájomného bol vystavený na 277,44 čo pri uvedenej rozlohe je sadzba za m² 10,2 €/rok, čo nie je v súlade s uznesením MZ č. 228/2013 – MZ zo dňa 27.6.2013 a nie je ani v súlade s Prílohou č. 6 VZN, kde sadzba za ost. priestory je stanovená na 10,39 €/m²/rok;**

- ✓ *Zmluva č. 14a/7/2015 – predmet nájmu je využívaný na prevádzkovanie stomatologickej ambulancie; zmluvne je dohodnutý ročný nájom vo výške 1859,76 €, pričom predpis bol vystavený na 1859,40 € a aj úhrada bola v takejto výške. Podľa vyjadrenia Službytu, ktoré podal dňa 1.4.2019 v rámci námietok ku kontrolným zisteniam, v zmluve bol nesprávne zaokrúhlený mesačný nájom. Rozdiel vo výške 0,36 € ročne bude dofakturovaný.*

Kontrolou predpisov v zmysle nájomných zmlúv nájomcov v jednotlivých poliklinikách bolo zistené, že sa tam nachádzajú nebytové priestory, ktoré nie sú prenajaté žiadnemu nájomcovi. Počet týchto voľných priestorov uvádzame v nasledujúcej tabuľke:

Počet voľných priestorov v jednotlivých poliklinikách k 31.12.2018

Poliklinika	Voľné priestory k 31.12.2018
Poliklinika Chrenová	21
Poliklinika Klokočina	33
Zubná poliklinika Párovce	13

Dňa 23.11.2018 Službytu zverejnil na svojej internetovej stránke ponuku voľných priestorov na prenájom v poliklinike Klokočina v počte 5 ambulancií.

Prehľad nedoplatkov k 31.12.2018 zo zmlúv o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve mesta odovzdaných na výkon správy Službytu Nitra s.r.o. na základe komisionárskych zmlúv a príkaznej zmluvy uvádzame v tabuľke:

Názov a číslo zmluvy	Nedoplatky k 31.12.2018 (v €)
Komisionárska zmluva č. j. 1479/07/OM	63 818,07
Komisionárska zmluva č. j. 1058/05/SM	0
Príkazná zmluva	24 545,45

2.3. Kontrola nájomných zmlúv uzatvorených v zmysle Príkaznej zmluvy č. j. 783/2014/Služ. v znení dodatkov č. 1 a č. 2

Kontrolovaný subjekt predložil ku kontrole zoznam nasledovných prenajatých nebytových priestorov s uvedením nájomcu nebytového priestoru a začiatkom platnosti uzatvorenej zmluvy. Ku kontrole boli tiež predložené nájomné zmluvy.

Zoznam objektov a nájomcov uzatvorených v zmysle Príkaznej zmluvy č. j. 783/2014/Služ.

Mestský kúpeľ

P. č.	Nájomca	Predmet nájmu	Platnosť zmluvy od	Uznesenie *MZ/**Komisie
1	Akcent Sun	sklad	01.04.2014	*418/2013-MZ
2	Akcent Sun	solárium	01.04.2014	*418/2013-MZ
3	Magdaléna Barbiríková	alternatívna med.	01.04.2014	*418/2013-MZ
4	Renáta Berecová	kaderníctvo	01.04.2014	*418/2013-MZ
5	Mária Durzová	kadern. + kozm.	01.04.2014	*418/2013-MZ
6	Mgr. Pavel Šebo - KALIOS	kancelária, sklad	01.02.2016	**182/2015
7	Juraj Miček SaM	masér	01.04.2014	*418/2013-MZ
8	Andrea Paulovičová	kaderníctvo	01.05.2016	**38/2016

9	Delfín Nitra	sklad pom. mat.	01.01.2018	*418/2013-MZ
10	Sandra Satmárová PediSan	pedikúra, manik.	01.04.2014	*418/2013-MZ
11	Alexandra Stará salon ELZA	kozmet. služby	01.03.2016	**9/2016
12	Mária Vaškovičová - marka	nechtové štúdio	01.04.2014	*418/2013-MZ
13	Monika Zemanová	krajkárstvo	01.12.2014	súhlas primátora
14	GZ TRANZ	kancelária	01.07.2017	**77/2017
15	Andrea Križanová AREA	krajkárstvo	01.02.2017	**2/2017
16	Mária Pavkovičová	fitnescentrum	01.01.2018	**161/2017

Zimný štadión

P. č.	Nájomca	Predmet nájmu	Platnosť zmluvy od	Uznesenie *MZ/**Komisie
1	HK Nitra, s.r.o. (4 dodatky)	zimný štadión	01.04.2014	*418/2013-MZ

Mestská hala

P. č.	Nájomca	Predmet nájmu	Platnosť zmluvy od	Uznesenie *MZ/**Komisie
1	BK INPEK	fitnes	01.04.2014	*418/2013-MZ
2	Mgr. Golhová Klaudia	cvičenie	01.04.2014	*418/2013-MZ
3	Mgr. Jana Janáčková PAPALINO	fitnescentrum indoorcycling	19.09.2014	*418/2013-MZ
4	Marek Kováč	masér, regener.	01.04.2014	*418/2013-MZ
5	Slavka Pallyová	kaderníctvo	01.04.2014	*418/2013-MZ
6	Dana Repová	kaviareň	01.04.2014	*418/2013-MZ

Tenisové kurty

P. č.	Nájomca	Predmet nájmu	Platnosť zmluvy od	Uznesenie *MZ/**Komisie
1	Lenka Kováčová Ligačová	kozmetika	01.04.2014	*418/2013-MZ
2	Peter Kolcún - PETERKO	oprava elektrosp.	01.04.2014	*418/2013-MZ
3	Inštitút zdrav. vzdelávania	regener. služby	01.04.2014	*418/2013-MZ
4	Zuzana Andrašiková	manikúra	01.04.2014	*418/2013-MZ
5	KURTY PUB	rýchle občerstv.	01.08.2017	nedoložené
6	Catering Service Nitra	sklad	01.07.2017	**89/2017

Atletický štadión

P. č.	Nájomca	Predmet nájmu	Platnosť zmluvy od	Uznesenie *MZ/**Komisie
1	Peter Mečiar	kancelária	01.04.2014	*418/2013-MZ
2	Viera Majerčíková	masérka	01.04.2014	*418/2013-MZ
3	Eva Dobaiová	kozmetika	28.09.2014	*418/2013-MZ
4	Zdenka Koháriková	kaderníctvo	01.04.2014	*418/2013-MZ
5	Peter Fogada S-club Nitra, s.r.o.	pohostinstvo	01.04.2014	*418/2013-MZ
6	Alena Blažiová - ASTORIA	kaderníctvo	01.08.2014	**102/2014
7	Marián Barta	pneuservis	01.04.2014	*418/2013-MZ
8	Body klub "02"	telocvične	01.04.2014	*418/2013-MZ
9	Republik. špecif. organ. SZTP	kancelária	01.09.2014	presun z Ľ. Okánika
10	CYKLOPOINT	predajňa cyklo	01.06.2015	súhlas primátora
11	TJ Stavbár	šatne a soc. zar.	01.01.2006	*418/2013-MZ
12	Katarína Šullová	kadern., kozmet.	01.11.2017	**78/2017
13	Ľubomír Michale Thermia cent.	sauna	01.04.2014	*418/2013-MZ

Futbalový štadión Dražovce

P. č.	Nájomca	Predmet nájmu	Platnosť zmluvy od	Uznesenie *MZ/**Komisie
1	DOG Club Nitra	kynológia	01.03.2018	**6/2018
2	OZ „Pre Dražovce“	kulturológia	29.10.2018	**180/2018

FŠ Kynek

P. č.	Nájomca	Predmet nájmu	Platnosť zmluvy od	Uznesenie *MZ/**Komisie
1	Alexandra Cerulíková Lyly	strihanie psov	01.10.2017	**193/2016
2	AUTOX, s.r.o.	pohostinstvo	01.10.2017	**121/2017

Futbalový štadión Janíkovce

P. č.:	Nájomca:	Predmet nájmu:	Platnosť zmluvy od:	Uznesenie *MZ/**Komisie:
1	MyCo, s.r.o.	pohostinstvo	01.05.2015 Dod. od 01.03.18	**39/2015 **192/2017
2	Futbalový klub Janíkovce	futb. štadión	01.04.2014	*418/2013-MZ

Futbalový štadión Dolné Krškany

P. č.:	Nájomca	Predmet nájmu	Platnosť zmluvy od	Uznesenie *MZ/**Komisie
1	FŠ Dolné Krškany	futb.štadión	01.04.2014	*418/2013-MZ
2	Šport. Klub Nitra- Dol. Kršk.	prenájom bytu	01.04.2014	*418/2013-MZ

Legenda:

* uznesenie MZ v Nitre o schválení zverenia na výkon do správy obchodnej spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o., so sídlom Janka kráľa 122, 949 01 Nitra nehnuteľného a hnutel'ného majetku po zrušení príspevkovej organizácie SŠaRZ mesta Nitry s účinnosťou od 1.4.2014,

** uznesenia Komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť.

Službyt Nitra, s.r.o. predložil ku kontrole 50 uzatvorených zmlúv (týkajúcich sa predmetu kontroly) o nájme v zmysle Príkaznej zmluvy č.j. 783/2014/Služ. Z počtu 50 zmlúv bolo 29 zmlúv takých, ktoré prešli s pôvodnými nájomcami nebytových priestorov zo zrušenej príspevkovej organizácie Správa športových a rekreačných zariadení mesta Nitry v zmysle uzn. č. 418/2013-MZ zo dňa 12.12.2013 na výkon do správy obchodnej spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o. počínajúc dňom 01.04.2014. K zvyšným 21 zmluvám o nájme uzatvorených so žiadateľmi o prenájom nebytových priestorov boli v 14-tich prípadoch priložené uznesenia Komisie mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť. **V 6 prípadoch uznesenie komisie k uzatvoreným zmluvám doložené nebolo.**

Službyt Nitra, s.r.o. v dvoch prípadoch stanovisko komisie k uzatvoreniu nájomných zmlúv, konkrétne pre pani Moniku Zemanovú (Mestský kúpeľ) a CYKLOPOINT, s.r.o. (AŠ Chrenová) nežiadal, vzhľadom na prechodné obdobie po komunálnych voľbách v roku 2014, kedy komisie MZ ešte neboli konštituované. Nájomné zmluvy boli uzatvorené na základe súhlasu primátora mesta Nitra uvedeného na liste zo dňa 21.11.2014.

Sadzby obvyklého ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov v majetku mesta boli stanovené v závislosti od účelu nájmu a lokality umiestnenia predmetu nájmu najmenej vo výške ročnej sadzby za m², v súlade s Prílohou č. 6 VZN č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta v znení dodatkov č. 1-12. Kontrolou neboli zistené rozdiely v stanovených

výškach ročnej sadzby za m², okrem prípadov keď boli uzatvorené zmluvy o nájme, kde bola výška nájomného stanovená dohodou zmluvných strán a predstavuje 1,00 €/kalendárny rok. Takúto výšku nájomného VZN mesta Nitry č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta v znení dodatkov č. 1 – č. 12 v prílohe č. 6 – Sadzby obvyklého ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov v majetku mesta neobsahuje.

Prehľad objektov prenajatých za 1,00 €/rok:

P.č.:	Nájomca:	Platnosť zmluvy:
1.	TJ Stavbár PS	do 31.12.2019
2.	Body klub „02“	do 31.12.2021
3.	Republiková špecifická organizácia SZTP	na dobu neurčitú
4.	Občianske združenie „Pre Dražovce“	na dobu neurčitú
5.	FŠ – Futbalový klub Janíkovce	na dobu 15 rokov
6.	FŠ Dolné Krškany	na dobu neurčitú
7.	Hokejový klub Nitra, a.s.	do 31.12.2019

Kontrolou bolo ďalej zistené, že na 45-tich zmluvách o nájme z počtu 50 zmlúv chýba dátum pri podpise nájomcu. Vzhľadom na skutočnosť, že v Článku VI. Záverečné ustanovenia predmetných zmlúv je v ods. 1 uvedené: „Zmluva nadobúda platnosť **dňom** podpisu tejto Zmluvy posledným zo zástupcov Zmluvných strán“ je uvedenie tohto dátumu dôležité, aby sa dala určiť platnosť zmlúv.

Kontrolou porovnania predpisu nájomného so zazmluvneným nájomným neboli zistené nedostatky.

Kontrolou boli zistené nasledovné nedostatky: (uvedené sú podľa športových objektov)

Zimný štadión

Ku kontrole bola predložená Zmluva o nájme uzatvorená medzi SŠaRZ mesta Nitry a **Hokejovým klubom HK Nitra, a.s.** s účinnosťou od 1.7.2011 na dobu určitú do 31.12.2018. Predmetom nájmu je:

- krytá umelá ľadová plocha súp.č.2642 na parc.č.179
- zimný štadión súp.č. 2641 na par.č. 180
- strojovňa atechnológia súp.č.959 na parc. č.181/1
- spevnené plochy parc.č.182/1
- pokladne na parc. č.182/5
- pokladne na parc.č. 173/7

Cena nájmu predstavuje sumu 1 € / rok. Vecné a časové plnenie nájomných podmienok bolo odsúhlasené Mestským zastupiteľstvom v Nitre uzn.č. 106/2005- MZ, uzn.č.195/2005-MZ, uzn.č.337/2005-MZ, uzn.č. 94/2009-MZ, uzn.č. 199/2011-MZ.

Dodatkom č.1 ku Zmluve o nájme sa dňom 1.4.2014 zmenil prenajímateľ na Službyt Nitra s.r.o. (z dôvodu zrušenia SŠaRZ), dodatok bol podpísaný 24.11.2014.

Dodatkom č. 2 ku Zmluve o nájme sa v súlade s uzn.č. 309/2016 – MZ zo dňa 13.10.2016 sa s účinnosťou dňom 1.3.2017 zmenil nájomca z Hokejového klubu HK Nitra, a.s na HK Nitra s.r.o.

Dodatkom č.3 ku Zmluve o nájme uzatvoreného 9.8.2017 sa zmenil predmet nájmu tým, že k pôvodnému predmetu nájmu pribudli nasledovné priestory nachádzajúce sa na Zimnom štadióne:

- a) po predchádzajúcom nájomcovi GYM KLUB s.r.o., (pozemok pod stánok, 5m²),
- b) po predchádzajúcom nájomcovi Vladimírovi Slovákovi, (bufet + sklad výmera celkom 78m²),
- c) po predchádzajúcom nájomcovi Emilovi Slížovi – AMBRA a spol.,(bufet + príslušenstvo, výmera celkom 82,34 m²),
- d) po predchádzajúcom nájomcovi ALL SPORTS SLOVAKIA, s.r.o., (predajňa + sklady výmera celkom 128,00 m²),
- e) po predchádzajúcom nájomcovi Štefanovi Baginovi, (bufet + príslušenstvo, výmera celkom 36,00 m²),
- f) po predchádzajúcom nájomcovi HK Nitra, s.r.o, (občerstvenie + príslušenstvo, výmera celkom 148,00 m²)

Cena nájmu zostala zachovaná 1 € / rok.

V čl.IV dodatku č.3 je dohodnuté nasledovné: „Nájomca je povinný vopred písomne oznámiť Prenajímateľovi zámer uzatvorenia každej ďalšej zmluvy o podnájme a jeden rovnopis návrhu zmluvy o podnájme doručiť na adresu sídla Prenajímateľa najneskôr 15 dní pred jej podpísaním. V prípade súhlasu Prenajímateľa s uzatvorením zmluvy o podnájme Prenajímateľ vyznačí svoj súhlas s uzatvorením zmluvy o podnájme ma každom rovnopise zmluvy o podnájme. Bez takéhoto vyznačenia súhlasu Prenajímateľa s uzatvorením zmluvy o podnájme je zmluva o podnájme neplatná. “

ÚHK vyžiadal od kontrolovaného subjektu predložiť zmluvy o podnájme, k vyššie uvedenej podmienke nájmovej zmluvy nebola zo strany kontrolovaného subjektu predložená žiadna dokumentácie. Na základe uvedeného sa nedalo kontrolou zistiť, kto prevádzkuje obchodné priestory na Zimnom štadióne a aká je cena podnájmu.

Kontrolou bolo zistené, že Dodatok č.3 ku Zmluve o nájme bol uzatvorený v rozpore s uznesením č. 27/2007 –MZ, ktorým okrem iného mestské zastupiteľstvo schválilo úpravu výmery prenajatej plochy v nájmovej zmluve uzatvorenej medzi SŠaRZ a Hokejovým klubom Nitra a.s. tým, že vyňalo Hokejovému klubu z nájmu priestory na Zimnom štadióne, ktoré boli dovtedy predmetom podnájmu (napr. bistro, bufet, predajňa, sklady) a zároveň uzn.č.27/2007-MZ bolo uložené riaditeľovi SŠaRZ uzatvoriť nájmné zmluvy medzi SŠaRZ s pôvodnými podnájomníkmi priestorov. Zároveň týmto uznesením zastupiteľstvo schválilo použitie finančných prostriedkov získaných prenájmom týchto priestorov v pomere 30% na rekonštrukcie a opravy, ktoré zabezpečí SŠaRZ a 70% ako transfer na činnosť športového klubu.

Do uzatvorenia Dodatku č.3 boli finančné prostriedky získané z prenájmov priestorov na Zimnom štadióne v pomere 70% poskytované Hokejovému klubu zo strany mesta formou transferu na činnosť.

V máji 2017 dostali všetci nájomcovia priestorov na Zimnom štadióne zo strany Službytu Nitra výpovede zo zmlúv a z nájmov a následne bol s HK Nitra s.r.o. podpísaný Dodatok č. 3 k Zmluve o nájme, ktorým k pôvodnému predmetu nájmu pribudli hore uvedené priestory nachádzajúce sa na Zimnom štadióne.

Ku kontrole neboli predložené žiadne doklady preukazujúce schválenie zmeny nájmov priestorov na Zimnom štadióne.

Pri ostatných športových kluboch sa pri prenájmoch priestorov v športových zariadeniach mesto naďalej riadi uzn. č.27/2007-MZ.

Podľa čl. IV ost.13 Zmluvy o nájme: „Nájomca nemá výhradné právo na umiestnenie reklám v prenajatých priestoroch. Umiestnenie reklamy v konkrétnej dobe a na konkrétnej ploche prenajímateľ a nájomca vždy vopred prejednávajú, o čom spíšu samostatnú dohodu. Bez takejto dohody umiestnenie reklamy nie je povolené. “

Ku kontrole neboli predložené žiadne dohody.

Mestská športová hala

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uzn.č. 348/2007-MZ zo dňa 8.11.2007 schválilo uzatvorenie nájomnej zmluvy na nebytové priestory v športovej hale na Klokočine medzi Mestom Nitra a:

- Dana Repová, Ružová ul. 99, Nitra na predmet nájmu - kaviareň, terasa na dobu určitú 7 rokov s tým, že prvé 2 roky a 4 mesiace bude nájomca uhrádzať nájomné vo výške 50%, ďalších 50% nájomného bude uhradených formou vložených investičných nákladov do majetku mesta
- Mgr. Jana Janáčková, Miletičova 31, Bratislava na predmet nájmu – fitnesscentrum na dobu určitú 7 rokov s tým, že prvých 6 rokov a 8 mesiacov bude nájomca uhrádzať nájomné vo výške 0%, nájomné za toto obdobie bude uhradené formou vložených investičných nákladov do majetku mesta

Nájomná zmluva (č.319/2007/OM) s Danou Repovou bola zatvorená dňa 15.2.2008 s účinnosťou dňom podpisu na dobu určitú 7 rokov t.j. do 14.2.2015.

Nájomná zmluva (č.64/2008/OM) s Mgr. Janou Janáčkovou bola uzatvorená dňa 23.1.2008 s účinnosťou dňom 1.2.2008 na dobu určitú 7 rokov t.j. do 31.1.2015.

Ku kontrole bola predložená zmluva o nájme č.526 07/ 050/2014 uzatvorená dňa 26.9.2014 medzi Prikazcom (Mesto Nitra) a Prikazníkom (Službyt Nitra s.r.o.) a Nájomcom: Dana Repová. Zmluva je uzatvorená počínajúc dňom 1.4.2014 na dobu neurčitú.

Ku kontrole neboli predložené žiadne doklady preukazujúce ukončenie nájomnej zmluvy č. 319/2007/OM uzatvorenej na dobu určitú 7 rokov, ktorej doba mala uplynúť do 14.2.2015 a tiež neboli predložené doklady preukazujúce schválenie zmeny doby nájmu na dobu neurčitú.

Ďalej bolo kontrolou zistené, že predmetom tejto zmluvy o nájme č. 526 07/050/2014 je aj terasa o výmere 150 m² za cenu 8,85 €/m²/rok. Vo VZN mesta Nitry č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta v znení dodatkov nie je takáto sadzba uvedená.

Podľa vyjadrenia kontrolovaného subjektu nájomné za terasu bolo dohodnuté v pôvodnej nájomnej zmluve č.j. 319/2007/OM v roku 2007 vo výške 500,- Sk (16,60 €/m²/rok (75.000,- Sk/rok/2.489,54 €/rok) uzatvorenej s Mestom Nitra , dodatkom č. 1 sa zmenil prenajímateľ na SŠaRZ a dodatkom č. 2 výška nájmu za terasu na 40.000,- Sk/rok/1.327,76 €/rok. Zrušením SŠaRZ prešli všetky práva a povinnosti zo zmluvy na zriaďovateľa – Mesto Nitra a uzatvorením príkaznej zmluvy na Službyt Nitra, s.r.o..

Ku kontrole bola predložená zmluva o nájme č.526 07/ 052/2014 uzatvorená dňa 30.9.2014 medzi Prikazcom (Mesto Nitra) a Prikazníkom (Službyt Nitra s.r.o.) a Nájomcom: Mgr. Jana Janáčková. Zmluva je uzatvorená počínajúc dňom 19.9.2014 na dobu neurčitú.

Ku kontrole neboli predložené žiadne doklady preukazujúce ukončenie nájomnej zmluvy č. 64/2008/OM uzatvorenej na dobu určitú 7 rokov, ktorej doba mala uplynúť do 31.1.2015 a tiež neboli predložené doklady preukazujúce schválenie zmeny doby nájmu na dobu neurčitú.

Tenisové kurty

Ku kontrole bola predložená zmluva o nájme č. 526 10/007/2017 uzatvorená s nájomcom Catering Service Nitra s.r.o. v zastúpení Erikom Vargom - konateľom spoločnosti. Zmluva je uzatvorená na prenájom nebytových priestorov v hospodárskej budove tenisových kurtov o výmere 71,37 m² na účel skladové priestory. ***Na zmluve je k podpisu za nájomcu uvedené meno Erik Varga, konateľ Catering Service Nitra, s.r.o.. V skutočnosti je zmluva podpísaná pani Mičkovou.***

Atletický štadión

Kontrolou Zmluvy o nájme č.526 11/071/2014/BNA uzatvorenej s TJ Stavbár Nitra bolo zistené, že v predmete nájmu nie je uvedená výmera prenajímaných priestorov.

ÚHK vykonal v areáli Atletického štadiónu v Nitre tvaromiestnu obhliadku za účelom kontroly umiestnenia reklám v prenajatých priestoroch a zistil nasledovné:

Kontrolou bolo zistené, že na fasádach budov vo vlastníctve mesta nebola umiestnená reklama.

ÚHK na tvaromiestnej obhliadke ďalej zistil, že Nájomca TJ Stavbár Nitra užíva aj iné priestory ako má uvedené v predmete nájmu Zmluvy č.526 11/071/2014:

- šatne a soc. zariadenia na parc. č. 1451, súp. č. 608,

- šatne a soc. zariadenia na parc. č. 1450, bez súp. čísla, stavba LV č. 2033, Mesto Nitra.

Nájomca nemá zmluvne dohodnutý prenájom fitness centra - po predchádzajúcom nájomcovi S-club Nitra s.r.o., ktoré boli v minulosti prenajaté na účel prevádzkovania pohostinstva.

Futbalový štadión Kynek

Ku kontrole nebola predložená nájomná zmluva s užívateľom futbalového štadióna TJ Slovan Kynek a preto útvar hlavného kontrolóra požiadal písomne listom dňa 5.2.2019 o predloženie nájomnej zmluvy uzatvorenej s TJ Slovan Kynek. Kontrolovaný subjekt ani po opätovnom vyžiadaní zmluvu nepredložil.

Futbalový štadión Janíkovce.

ÚHK vykonal v areáli Futbalového štadióna Janíkovce tvaromiestnu obhliadku za účelom kontroly umiestnenia reklám v prenajatých priestoroch a zistil nasledovné:

Kontrolou bolo zistené, že na fasáde budovy futbalového klubu sú umiestnené reklamy bez predchádzajúcej dohody medzi prenajímateľom a nájomcom, čo je v rozpore s čl. VI. , ods. 12 Zmluvy o nájme.

Futbalový štadión Dolné Krškany

ÚHK vykonal v areáli Futbalového štadióna Dolné Krškany tvaromiestnu obhliadku za účelom kontroly priestorov určených na prenájom, ako aj za účelom umiestnenia reklám v prenajatých priestoroch a zistil nasledovné:

Ku kontrole bola predložená zmluva č. 526 15/ 068/2014 uzatvorená s nájomcom Športový klub Nitra - Dolné Krškany. Predmetom nájmu je časť nehnuteľností a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v kat. území Dolné Krškany, ako šatne, súp. č. 759 na parc. č. 1718/2 s pozemkom o výmere 194 m² v rozsahu 54,00 m². V zmluve je v Čl. II. Účel nájmu uvedené využívanie predmetu nájmu pre podnikateľskú činnosť Nájomcu v zmysle platných predpisov SR, ubytovanie hospodára športového klubu Nitra – Dolné Krškany. ***Kontrolou bolo zistené, že na LV č. 980, kat. úz. Dolné Krškany, obec Nitra je zapísaná nehnuteľnosť o výmere 194 m² ako Šatne, súp. Č. 759 na parc. Č. 1718/2 a nie ubytovňa, ako je uvedené v citovanej zmluve o nájme. V nebytovom priestore o výmere 54,00 m² je ubytovaná rodina hospodára športového klubu za cenu 17,17 €/m²/rok celkom za rok 927,00 €. Na základe vyjadrenia Službytu bola nájomcovi Športový klub Nitra - Dolné Krškany listom zo dňa 18.3.2017 daná výpoveď, pričom nájomný pomer skončil dňom 31.7.2017.***

Kontrolou bolo ďalej zistené, že na fasáde budovy šatní športového klubu sú umiestnené reklamy bez predchádzajúcej dohody medzi prenajímateľom a nájomcom, čo je v rozpore s Článkom V. Podmienky nájmu, ods. 20 Zmluvy o nájme č. 526 15/068/2014.

Tvaromiestnou obhliadkou bolo ďalej zistené, že v areáli Športového klubu Nitra – Dolné Krškany sa nachádza nebytový priestor – bufet, v ktorom sa v čase športových podujatí

**poskytuje občerstvenie. Na uvedené priestory nebola predložená zmluva o nájme, ani tento priestor nie je uvedený v zmluve o nájme č. 526 15/068/2014.
Kontrolou boli ďalej zistené nasledovné skutočnosti:**

ÚHK vykonal v Mestskej športovej hale tvaromiestnu obhliadku za účelom kontroly prenajímaných priestorov resp. priestorov určených na prenájom a zistil nasledovné: Miestnosť č.233 na 2.NP o výmere 160 m² je Zmluvou o nájme č.526 07/053/2014 prenajatá nájomcovi- Basketbalový klub INPEK UKF s.r.o.. Podľa čl. V. Zmluvy nie je nájomca oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu podnájomníkovi, ani inak umožniť užívanie predmetu nájmu tretej osoby bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Obhliadkou bolo zistené, že uvedené priestory prevádzkuje a užíva iná osoba a to IVETFIT, s.r.o. Na základe zistenia sme listom čí. 42142/2019 zo dňa 20.2.2019 požiadali Basketbalový klub INPEK UKF s.r.o. o súčinnosť pri kontrole a požiadali sme predložiť originál dokladu, ktorý preukazuje súhlas prenajímateľa na užívanie predmetu nájmu treťou osobou a predložiť zmluvu o podnájme. Listom zo dňa 26.2.2019 nám BK INPEK UKF s.r.o. zaslal vyjadrenie, že v rámci fitnesscentra – miestnosť č.233 v športovej hale prenajímajú len technické zariadenie (t.j. fitness stroje, tréningové zariadenia a náradia), ktoré majú vo vlastníctve, a to spoločnosti IVETFIT, s.r.o. Šúdolská 45 Nitra. Zmluva o nájme technického zariadenia uzatvorená medzi BK INPEK UKF s.r.o. a IVETFIT s.r.o. bola ku kontrole predložená.

Ďalej ÚHK vykonal tvaromiestnu obhliadku v Mestskom kúpeľi a zistil nasledovné: Na prízemí v budove Mestského kúpeľa sa nachádzali nebytové priestory o celkovej výmere 22,55 m² a 18,90 m², na ktoré nie je uzatvorená zmluva o nájme. Uvedené priestory sa využívajú, ako šatňa pre deti na výučbu plávania (DELFIN-Peciar 22,55 m² a BALANCE-Šebo 18,90 m²). Nebytové priestory sú na uvedený účel poskytnuté z dôvodu oddelenia malých detí od využívania šatní pre verejnosť.

Pri kontrole nájomných zmlúv uzatvorených na priestory Atletického štadióna (13 zmlúv) bolo zistené, že nájomníci týchto priestorov nemajú v nájomných zmluvách dohodnutú úhradu za vodu a energie. Podľa vyjadrenia kontrolovaného subjektu úhradu za celý Atletický štadión vykonáva TJ Stavbár Nitra, ktorý potom rozúčtováva vodu a energie medzi jednotlivých nájomcov štadióna, ktorí majú uzatvorené nájomné zmluvy s Mestom Nitra ako „Prikazcom“ a Službytom Nitra, s.r.o. ako „Prikazníkom“. Vzhľadom k tomu, že nebytové priestory na Atletickom štadióne sú vo vlastníctve mesta, ÚHK navrhuje, aby všetky energie na štadióne uhrádzal Službyt a ten následne uskutočnil rozúčtovanie medzi nájomcov.

ÚHK listom požiadal Službyt Nitra, s.r.o. o predloženie všetkých nájomných zmlúv uzatvorených v športových zariadeniach so SŠaRZ k termínu zrušenia organizácie 31.3.2014 za účelom kontroly porovnania týchto zmlúv so zmluvami uzatvorenými so Službytom s účinnosťou od 1.4.2014 (nájomca, predmet nájmu, výmera a cena nájmu). Službyt Nitra, s.r.o. nepredložil kompletnú dokumentáciu týchto nájomných zmlúv. Tie nájomné zmluvy, ktoré boli predložené, ÚHK prekontroloval a zistil, že vo viacerých prípadoch boli upravované výmery v minimálnych rozdieloch. Podľa vyjadrenia zástupcov Službytu boli výmery udávané na pravdivú mieru, pričom určená ročná výška nájmu bola zachovaná, avšak cena za m² bola buď navýšená alebo znížená.

Pri kontrole Zmluvy o nájme č.526 07/053/2014 uzatvorenej s Basketbalovým klubom INPEK UKF s.r.o. v priestoroch Mestskej športovej haly bolo zistené, že do predmetu nájmu nájomcovi pribudla od 1.4.2014 masérňa vo výmere 55 m² oproti pôvodnej nájomnej zmluve uzatvorenej so SŠaRZ, zároveň sa znížila cena nájmu za m² (z 26,55 €/m² na 21,69 €/m²), pričom ku kontrole nebolo doložené uznesenie Komisie pre financovanie, správu

majetku a podnikateľskú činnosť o odsúhlasení zmeny predmetu nájmu a ceny nájmu.

3. Záver

Kontrolou bolo zistené, že pri uzatváraní nájomných zmlúv na nebytové priestory vo vlastníctve mesta Službyt Nitra s.r.o. nepostupuje v zmysle VZN č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta v znení dodatkov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta v znení dodatkov. Žiadosti na prenájom nebytových priestorov sú Službytom predkladané priamo do Komisie pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť, pričom podľa VZN a Zásad pri priamom prenájme nehnuteľnej veci za požadované nájomné do 40 000,-€ je potrebné najskôr schváliť zámer prenájmu primátorom mesta, ktorý sa spolu s výzvou na predkladanie cenových ponúk zverejní. Zaužívaná prax pri schvaľovaní prenájmov nebytových priestorov spravovaných Službytom Nitra s.r.o. je však iná aj z dôvodu, že komisionárske zmluvy neupravujú podmienky postupu pri prenajímaní nebytových priestorov (vid'. Vyjadrenie Službytu str. 4 a 5).

Pred schválením prenájmov v komisii v mnohých prípadoch nie sú zverejňované voľné priestory, nie sú predkladané cenové ponuky, do komisie Mestského zastupiteľstva v Nitre pre financovanie, správu majetku a podnikateľskú činnosť sú predkladané priamo žiadosti o prenájom. Akým spôsobom sa žiadatelia dozvedia, ktoré priestory na prenájom sú voľné, sa kontrolou nedalo zistiť.

Na základe uvedeného ÚHK konštatuje, že takto nastavený systém schvaľovania prenájmov voľných priestorov je netransparentný a aplikáciou takto nastaveného systému nie je dodržaný zákon 138/1991 Z.z. o majetku obcí v z.n.p. a VZN č. 21/2009 o hospodárení s majetkom mesta v znení dodatkov.

Ďalej bolo kontrolou zistené, že postup pri určení nájomného pre mimovládne organizácie pôsobiace v sociálnej oblasti upravuje Smernica primátora mesta č. 12/2015, ktorá však nemá oporu vo VZN č. 21/2009, nakoľko sadzba nájomného uvedená v Smernici (1 € ročne) nie je obsiahnutá v Prílohe č.6 k VZN „Sadzby obvyklého ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov v majetku mesta“.

ÚHK odporúča uvedenú sadzbu nájomného pre mimovládne organizácie pôsobiace v sociálnej oblasti zapracovať do VZN č. 21/2009.

Pri prenajímaní priestorov v poliklinikách (ambulancie) bolo kontrolou zistené, že výška nájomného sa určuje podľa uznesenia č. 228/2013 – MZ, ktorým sa mestské zastupiteľstvo uznieslo na výške nájomného nájomcom, ktorí majú v prenájme priestory v zdravotníckych zariadeniach poliklinika Chrenová, poliklinika Klokočina, Zubná poliklinika Párovce a to za cenu 42 €/m²/rok za ambulancie vrátane prípravne, za cenu 42 €/m²/rok za priestory laboratórií bez prístupu verejnosti a za cenu 12 €/m²/rok za priestory užívané ako archív, spoločná miestnosť lekárov na odkladanie vecí. VZN č. 21/2009 v znení dodatkov v prílohe č. 6 však upravuje výšku ročnej sadzby za m² obvyklého nájomného za nebytové priestory prenajímané pre zdravotnícke zariadenia alebo pre právnické osoby alebo fyzické osoby na účely poskytovania zdravotnej starostlivosti na celom území (9,35 €/m²).

ÚHK odporúča zapracovať do VZN č. 21/2009 sadzbu nájomného v poliklinikách schválenú uznesením MZ.

Pri prenajímaní štadiónov športovým klubom (HK Nitra, TJ Stavbár, FK D.Krškany, FK Janíkovce) bolo kontrolou zistené, že štadióny sú prenajímané športovým klubom za 1,-€/rok (sadzby za 1,- Sk boli zazmluvnené ešte v období, keď štadióny spravovalo mesto pred zriadením SŠaRZ), pričom vo VZN č. 21/2009 takáto sadzba nie je uvedená.

ÚHK odporúča zapracovať do VZN č. 21/2009 sadzbu prenájmu štadiónov pre športové kluby.

Vzhľadom k tomu, že vo väčšine prípadov sa prenajímané nebytové priestory využívajú na podnikateľské účely, ÚHK odporúča zaktualizovať sadzby nájomného za nebytové priestory na trhovú hodnotu (Príloha č. 6 k VZN) a následne uzatvoriť dodatky k existujúcim nájomným zmluvám na nové sadzby.

Kontrolovaný subjekt bol oprávnený predložiť v lehote do 28.3.2019 písomné námietky ku kontrolným zisteniam a navrhnutým odporúčaniam. Ku kontrolným zisteniam boli podané námietky, ktoré kontrolný orgán vyhodnotil. Námietky, ktoré kontrolný orgán vyhodnotil ako opodstatnené, boli zohľadnené v správe o výsledku kontroly.

Správa o výsledku kontroly bola vypracovaná dňa 24.4.2019. So správou o výsledku kontroly boli oboznámení Ing. Pavol Bielik, riaditeľ Službytu Nitra, s.r.o. a Mgr. Ján Odzgan, prednosta MsÚ. Prerokovanie správy o výsledku kontroly bolo uskutočnené za účasti Ing. Pavla Bielika, riaditeľa Službytu Nitra, s.r.o. a Ing. Margaréty Némovej, vedúcej odboru majetku dňa 29.4.2019.

Na základe správy o výsledku kontroly boli prednostom MsÚ prijaté opatrenia na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku nasledovne:

1. Pripraviť na schválenie Mestskému zastupiteľstvu nové znenie VZN o nakladaní s majetkom mesta a zároveň aj úpravu Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitry. V návrhu budú zapracované všetky pripomienky z výsledkov kontroly a taktiež zosúladienie existujúcich prijatých uznesení a smerníc s VZN a Zásadami hospodárenia. Taktiež vo VZN a zásadách budú zapracované všetky doterajšie nezrovnalosti, vychádzajúc z praktických skúseností.

Termín: 31.8.2019

Zodp.: vedúci odboru majetku

2. Pripraviť návrh novej Mandátnej zmluvy medzi Mestom Nitra a Službytom Nitra, s.r.o., ktorá bude riešiť presný postup prenájmu nebytových priestorov, aj v poliklinikách a športoviskách. Tento postup prenájmu bude zapracovaný do Mandátnej zmluvy.

Termín: 31.8.2019

Zodp.: vedúci odboru majetku

vedúci odboru ekonomiky a rozpočtu

Na základe správy o výsledku kontroly boli kontrolovaným subjektom prijaté nasledovné opatrenia na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku:

1. Pri obnovení valorizácii nájomného k 1.1.2019 bude vo všetkých nájomných zmluvách uplatnená valorizácia.

Termín: 31.8.2019

Zodp.: riaditeľ Službytu- Nitra, s.r.o.

2. Ku Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 36a/5/2010 uzatvoriť nový dodatok, v ktorom bude správne uvedený rozsah predmetu nájmu a následne v súlade s rozsahom prenájmu správne vypočítať ročnú a mesačnú úhradu za nájom prenajatých priestorov.

Termín: 31.5.2019

Zodp.: riaditeľ Službytu- Nitra, s.r.o.

3. Ku zmluve o nájme nebytových priestorov č. 57/6/2010 uzatvoriť dodatok, v ktorom bude správne uvedená sadzba ročného nájomného za m² pre prípravovňu pri ambulancii v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 228/2013 - MZ.

Termín: 31.5.2019

Zodp.: riaditeľ Službytu- Nitra, s.r.o.

