

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 Nitry, Plánu kontrolnej činnosti na II. polrok 2025 a písomného poverenia hlavného kontrolóra č. 10/2025 zo dňa 04.09.2025 vykonali Ing. Oľga Hetényiová, hlavná kontrolórka a Ing. Kristína Porubská, referentka kontrolórka kontrolu s názvom: ***Kontrola evidencie a platnosti nájomných zmlúv vo vzťahu k majetku mesta Nitra zverenému na výkon správy spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o.***

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

Kontrola bola vykonaná s prerušením v termíne: od 25.09.2025 do 31.12.2025.

Kontrolované obdobie: aktuálny stav čase kontroly

Predmetom kontroly bola kontrola evidencie a platnosti nájomných zmlúv a zmlúv o výpožičke uzatvorených na prenájom, resp. na výpožičku nehnuteľností zverených do výkonu správy Službytu Nitra, s.r.o. na základe Komisionárskej zmluvy č. j. 75/2020/OM. Pri Mandátnej zmluve č. j. 2560/2016/OM kontrolný orgán sa zamerail na preverenie dôvodov dlhého časového úseku neobsadenosti priestorov. Kontrola sa taktiež zameraila na overenie, či v prípade uvoľnenia priestorov kontrolovaný subjekt postupoval v zmysle príslušných ustanovení Komisionárskej a Mandátnej zmluvy.

Predmetom kontroly nebola kontrola zmluvne dohodnutých sadzieb nájomného za prenájom nebytového priestoru a úhrady nájomného v zmysle uzatvorených zmlúv.

Kontrola bola vykonaná z podkladov predložených Službytom Nitra, s.r.o. a to v rozsahu::

- ✓ Evidencia užívateľov/nájomcov a nájomných zmlúv k 31.12.2024 a 15.09.2025, Evidencia zámerov prenájmu a súhlasu s prenájomom, Evidencia výziev cenových ponúk;
- ✓ Zmluvy o nájme nebytových priestorov a zmluvy o výpožičke, vrátane ich dodatkov;
- ✓ Archívna dokumentácia o voľných (neobsadených) bytových a nebytových priestoroch k 31.12.2024 a 15.09.2025, Zápisnice o odovzdaní bytu, e-mailova komunikácia medzi Službytom Nitra, s.r.o. a Mestom Nitra.

Taktiež kontrola vychádzala z údajov a vysvetlení poskytnutých odborom sociálnych služieb a odborom majetku.

Poznámka ÚHK:

Údaje o obsadenosti/neobsadenosti priestorov k 31.12.2024 a 15.09.2025 boli vyžiadané s cieľom overiť, či kontrolovaný subjekt si plní svoje povinnosti v prípade uvoľnenia priestorov v zmysle Komisionárskej a Mandátnej zmluvy.

Vykonaná kontrola mala dlhotrvajúci proces z dôvodu postupného predkladania dokumentácie zo strany kontrolovaného subjektu.

1 . Všeobecné informácie o kontrolovanom subjekte

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

Službami boli odovzdané do výkonu správy nebytové priestory vo vlastníctve mesta na základe Komisionárskej zmluvy č. j. 75/2020/OM v znení dodatkov č. 1 – 11 a bytové, resp. nebytové priestory na základe Mandátnej zmluvy č. j. 2560/2016/OM v znení dodatkov č. 1 – 17.

Medzi mestom Nitra a spoločnosťou Služby Nitra, s. r. o. okrem Mandátnej a Komisionárskej zmluvy je uzatvorená aj nájomná zmluva podľa Občianskeho zákonníka a zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov. Táto zmluva bola podpísaná 28. 7. 2003 s účinnosťou od 1. 1. 2003, uzatvorená na dobu neurčitú a má desať dodatkov upravujúcich predmet nájmu.

Predmetná zmluva má vo svojej podstate odlišný charakter nakladania s majetkom. Účelom je zabezpečenie výkonu činnosti nájomcu v súlade s predmetom jeho činnosti podľa výpisu z obchodného registra za dohodnuté nájomné. Nájomca má právo ďalej prenajímať predmet nájmu a investovať do nehnuteľností.

2. Komisionárska zmluva č. j. 75/2020/OM (ďalej aj ako „komisionárska zmluva“)

Predmetom komisionárskej zmluvy je zabezpečenie výkonu ekonomicko – právnych a technických činností pri nakladaní s nehnuteľným majetkom vo vlastníctve Komitenta (Mesto Nitra) zo strany Komisionára (Služby Nitra). Účelom zmluvy je starostlivosť o majetok Komitenta v rozsahu tejto zmluvy.

Nehnuteľné veci z majetku podľa komisionárskej zmluvy sú členené na:

- a) veci z Majetku užívané tretími osobami a vyčlenené pre potreby komitenta;
- b) veci z Majetku, kde komisionár vykonáva len technickú správu;
- c) polikliniky;
- d) športové a rekreačné zariadenia (stavby).

Podľa čl. II. Komisionárskej zmluvy komisionár sa zaväzuje pre komitenta zabezpečovať okrem iného aj tieto činnosti:

- Prijímať žiadosti uchádzačov o nájom veci z Majetku a viesť ich v evidencii podľa registratúrneho poriadku Komisionára;
- Pripraviť a uzatvoriť v mene Komitenta s tretími osobami nájomné zmluvy, resp. iné zmluvy upravujúce užívanie veci z majetku a následne tieto zmluvy spravovať;
- Oznamovať Komitentovi, a to prednostovi MsÚ v Nitre a odboru majetku, skutočnosť, že vec z Majetku nie je v užívacom vzťahu tretej osoby do 10 pracovných dní odo dňa protokolárneho odovzdania veci z majetku Komisionárovi;
- Zabezpečiť zverejnenie ponúk na prenájom voľných priestorov na webovom sídle Komitenta aj Komisionára aj v regionálnej tlači, ak to vyžaduje platný právny predpis;
- iné činnosti.

Za zabezpečenie predmetu zmluvy komisionárovi v zmysle čl. VI. Komisionárskej zmluvy prislúcha náležitá odmena zahŕňajúca zabezpečenie všetkých činností, ktoré v zmysle ustanovení tejto zmluvy má zabezpečovať.

Neoddeliteľnú súčasť komisionárskej zmluvy tvorí Príloha č. 1, v ktorej je špecifikovaný majetok vo vlastníctve mesta Nitra zverený do výkonu správy Službytu. Jednotlivými dodatkami uzatvorenými ku komisionárskej zmluve sa menil okrem iného aj predmet zmluvy (výkon správy nehnuteľného majetku špecifikovaného v Prílohe č.1) a to o nehnuteľnosti, ktoré boli dopĺňané do výkonu správy alebo boli z výkonu odňaté.

Kontrolný orgán na účely predmetnej kontroly si vyžiadal od komisionára evidenciu nebytových priestorov vrátane údajov ohľadne nájomcov, nájomné zmluvy a ich dodatky, ako aj evidenciu neobsadených priestorov v kontrolovanom období.

Predmetom kontroly nebol majetok, kde komisionár vykonáva len technickú správu. Pod pojmom „Zabezpečenie technickej správy“ podľa čl. IV. Komisionárskej zmluvy sa rozumie zabezpečiť údržbu, opravu a rekonštrukciu majetku; viesť technickú dokumentáciu majetku; odstrániť havárie; udeľovať súhlas k stavebným úpravám a iné činnosti.

Zabezpečenie technickej správy v zmysle komisionárskej zmluvy sa vykonáva v nasledovných nehnuteľnostiach:

- ✓ Útulok pre bezdomovcov, ul. Štúrova č. 55
- ✓ Nízkoprahová nocľaháreň, ul. Štúrova č. 57
- ✓ Zariadenie núdzového bývania, Krčméryho č. 22
- ✓ Nebytové priestory Nedbalova ul. č.17.

Na základe predloženej kontrolovaným subjektom dokumentácie bolo zistené, že kontrolovaný subjekt dal do prenájmu, resp. do výpožičky aj priestory v objektoch, v ktorých má podľa komisionárskej zmluvy vykonávať len technickú správu. Ide o nasledovné priestory:

- ✓ Nízkoprahová nocľaháreň, ul. Štúrova č. 57. Nebytové priestory v objekte na Štúrovej ul. 57 dal kontrolovaný subjekt do prenájmu nájomcovi Diecézna charita za účelom poskytovania všeobecne prospešných a sociálnych služieb ako nízkoprahová nocľaháreň, nízkoprahové denné centrum a sociálne poradenstvo a to za ročné nájomné vo výške 1 €. Zmluva bola uzatvorená počínajúc dňom 01.01.2010 na dobu neurčitú.
- ✓ Nebytové priestory Nedbalova ul. č.17. Časť nebytových priestorov v objekte dal kontrolovaný subjekt do výpožičky Združeniu STORM za účelom užívania priestorov ako sklad pre zabezpečovanie programov združenia. Zmluva bola uzatvorená počínajúc dňom 01.12.2022 na dobu neurčitú.

Kontrolný orgán na základe vyššie uvedeného si vyžiadal od Službytu vyjadrenie, z akého dôvodu kontrolovaný subjekt zahrnul do evidencie užívateľov (nájomcov) objekty Štúrová 57 a Nedbalova 17, ktoré v zmysle komisionárskej zmluvy sú zaradené výlučne do technickej správy.

K uvedeným objektom kontrolovaný subjekt zaslal dňa 15.12.2025 prostredníctvom e-mailu nasledovné vyjadrenie, cit: „*Je to zrejme mátlúce, najmä keď máme v niektorých objektoch vykonávať len technickú správu a aj s ohľadom na technický stav objektov, ale plním pokyny nadriadených a Komitenta (o.i. uzatvorenie takýchto zmlúv), ktorým predchádzajú viaceré náročné spoločné rokovania.*“

Kontrolou bolo zistené, že komisionár dal do prenájmu/výpožičky nebytové priestory, ktoré sú v zmysle komisionárskej zmluvy kategorizované ako priestory, v ktorých má komisionár vykonávať len technickú správu. V rámci námietkového konania kontrolovaný subjekt dodatočne predložil na ÚHK odsúhlasený primátorom mesta zámer užívania nebytového priestoru v Základnej škole Nedbalova ul. treťou osobou a to formou výpožičky.

2.1. Kontrola evidencie a platnosti nájomných zmlúv/zmlúv o výpožičke uzatvorených s nájomcami/vypožičiatel'ami na prenájom/výpožičku nebytových priestorov zverených na výkon správy spoločnosti Službyt v zmysle komisionárskej zmluvy

Kontrolovaný subjekt predložil ku kontrole evidenciu objektov a užívateľov (nájomcov) s uvedením čísla nájomnej zmluvy/výpožičky ku dňu 31.12.2024 a 15.09.2025 vrátane zmlúv v členení na:

- priestory, ktoré sú užívané tretími osobami;
- polikliniky;
- športové a rekreačné zariadenia.

Majetok užívaný tretími osobami

Kontrolovaný subjekt k predmetnej kontrole predložil evidenciu v členení podľa jednotlivých prenajatých priestorov s uvedením čísla nájomnej zmluvy/zmluvy o výpožičke a nájomcu/vypožičiatel'a a výmery prenajatého priestoru v m² k 31.12.2024 a 15.09.2025 vrátane zmlúv o nájme/výpožičke a ich dodatkov. Pri **niektorých** objektoch bola dodatočne predložená aj výmera neprenajatého priestoru v roku 2024.

Podľa príslušnej evidencie Službyt prenajímal priestory v nasledovných objektoch:

- Dom, Farská 5
- Archív Kynek, Ovocinárska 29
- Amfiteáter, Dolnozoborská 18
- Kino Lipa, Fatranská č. 1
- BD Olympia, Tr. A. Hlinku
- ZUŠ, ul. J. Vuruma č. 2
- Kaplnka Mlynárce
- KD Dolné Krškany
- KD Čermán – Dom Matice
- KSC Janíkovce, Hlavná č. 17
- KD Drážovce, Kultúrna č. 2
- Wilsonovo nábr. 82
- MŠ Na Hôrke, Na Hôrke 30/A
- Klokočina (Sandokan), Jurkovičova č. 25
- Chrenová III. Lipa, Výstavná č. 6
- Pošta Krškany, Novámocká č. 127
- RD Radlinského č. 7
- MŠ Staromlynská
- Štefánikova tr. 1 (býv. radnica)
- KD Kynek, Trnavská č. 8

- ZŠ Nedbalova 17.

Kontrolný orgán prekontroloval, či všetky zmluvy predložené kontrolovaným subjektom sú vedené v príslušnej evidencii nebytových priestorov.

Ďalej sa kontrolný orgán pri výkone kontroly zamerával na overenie, či nájomcovia/vypožičiatelia evidovaní v príslušnej evidencii, disponujú aj platnými zmluvami.

Prehľad počtu užívateľov v jednotlivých objektoch s celkovou prenajatou výmerou k 31.12.2024 a k 15.09.2025 a výmerou neprenajatého priestoru v m² uvádzame v tabuľkách č. 1 – 10 (údaje v tabuľkách boli čerpané z príslušnej evidencie nájomných zmlúv a zo zmlúv o nájme/výpožičke).

Tab. č. 1: DOM– Farská č. 5 – počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou v m²

DOM– Farská č. 5	K 31.12.2024	K 15.09.2025
Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m²	12 / 493,91 m ²	13 / 527,68 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m²	90,55 m ²	<i>Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol</i>

Nebytové priestory v danom objekte (tzv. „Politický dom“) sú využívané ako kancelárie pre politické strany, nadácie, atď.

Vychádzajúc z evidencií predložených kontrolovaným subjektom a zo zmlúv o nájme vyplýva, že v objekte k 30.11.2024 boli uvoľnené priestory o výmere 68,15 m² na základe Dohody o ukončení Zmluvy o nájme nebytových priestorov (Protokol o odovzdaní a prevzatí priestorov ku kontrole nebol predložený). Na daný priestor bol Službytom dňa 17.12.2024 zverejnený zámer prenájmu konkrétnemu nájomcovi. Následne bola uzatvorená Zmluva o nájme nebytových priestorov počínajúc dňom 01.03.2025 do 31.12.2029. **Kontrolou bol zistený nesúlad v dátumoch a to, že zverejnený zámer prenájmu na webovej stránke Službytu uvádza dobu nájmu pre už konkrétneho nájomcu na obdobie od 01.01.2025, pričom uzatvorená zmluva s nájomcom uvádza dobu nájmu počínajúc dňom od 01.03.2025. Ide o nedostatok formálneho charakteru.**

Ďalej kontrolný orgán pri porovnaní evidencií predložených kontrolovaným subjektom zistil, že k 31.12.2024 neboli v prenájme priestory o výmere 33,77 m². Na dané priestory bola zmluva o nájme nebytových priestorov uzatvorená až v roku 2025 a to počínajúc od 01.04.2025 do 31.12.2029 (zverejnenie ponúk na prenajaté voľných priestorov je spomenuté v časti 2.2. „Kontrola zverejnenia ponúk na prenajaté voľných priestorov v zmysle čl. II ods. 1 písm. h) Komisionárskej zmluvy č. j. 75/2020/OM).

Zmluvy o nájme nebytových priestorov v danom objekte boli uzatvorené v rokoch 2008 až 2025.

Priestory v objekte sú prenajímané na základe platných zmlúv o nájme.

Tab. č. 2: Archív Kynek, Ovocinárska č. 29 – počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

Archív Kynek, Ovocinárska č. 29	K 31.12.2024	K 15.09.2025
Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m²	1 / 1 500 m ²	1 / 1 500 m ²

Výmera neprenajatého priestoru v m²	0 m ²	Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol
---	------------------	---

Nebytové priestory v danom objekte sú využívané na prevádzkovanie súkromnej základnej školy a športovú vzdelávaciu činnosť detí a mládeže. Podľa ustanovení zmluvy o nájme nehnuteľnosti predmet nájmu bol schválený ako prípad hodný osobitného zreteľa. Doba nájmu bola dohodnutá na dobu 20 rokov od 24.09.2021. Predmetná zmluva je platná, ale nie je účinná z dôvodu, že podmienkou účinnosti je uzatvorenie dodatku ku zmluve, ktorý dodnes nie je uzatvorený.

Priestory sú prenajímané na základe platnej zmluvy o nájme.

Poznámka ÚHK:

Aktuálne prebiehajú kroky, ktoré majú viesť k uzatvoreniu Dohody o urovnaní, ktorej predmetom bude vzájomné započítanie pohľadávok súkromnej spoločnosti voči Mestu Nitra, a to výdavkov za rekonštrukciu budovy voči vydaniu bezdôvodného obohatenia za užívanie budovy a ukončeniu nájomného vzťahu.

Tab. č. 3: Amfiteáter, Dolnozoborská 18 – počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

Amfiteáter – Dolnozoborská č. 18	K 31.12.2024	K 15.09.2025
Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m²	1 / 1 873,87 m ²	1 / 1 873,87 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m²	0 m ²	Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol

Nebytové priestory sú využívané na prevádzku reštaurácie, penziónu a ubytovne. Zmluva o nájme nebytového priestoru bola uzatvorená počínajúc dňom 01.04.2010 na dobu neurčitú.

Priestory v objekte sú prenajímané na základe platnej zmluvy o nájme.

Tab. č. 4: Kino Lipa, Fatranská č. 1 – počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

Kino Lipa - Fatranská č. 1	K 31.12.2024	K 15.09.2025
*Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m²	16 / 1041,97 m ²	11 / 920,10 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m²	346,34 m ²	Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol

**Pozn. Údaj „Počet užívateľov“ zahŕňa celkový počet užívateľov v danom objekte (v niektorých prípadoch zmluva o nájme bola uzatvorená s viacerými nájomcami).*

Nebytové priestory v danom objekte sú využívané na prevádzku tanečnej školy, poskytovanie kozmetických služieb, prevádzku drogerie, zákazkového krajčírstva, výrobné a opravu šperkov, prevádzku kaderníctiev, nechťového štúdia, prevádzku predajne hydiny, vajec, vína.

V roku 2025 ukončili zmluvy o nájme nebytových priestorov nájomcovia, ktorí mali v prenájme nasledovné priestory:

- priestory o výmere **36,69 m²** využívané na predaj kvetov a sklad predajne (s nájomcom boli uzatvorené 2 zmluvy o nájme nebytových priestorov). Zmluvy o nájme nebytových priestorov boli ukončené na základe výpovede zo strany Službytu zo dňa 22.05.2025. Priestory boli odovzdané Službytu na základe Odovzdávajúceho protokolu zo dňa 01.09.2025;
- priestory o výmere **20,8 m²** využívané ako kancelária taxislužby. Zmluva o nájme nebytového priestoru bola ukončená k 31.05.2025 na základe Dohody o ukončení zmluvy. Priestory boli odovzdané Službytu na základe Odovzdávajúceho protokolu zo dňa 05.06.2025;
- priestory o výmere **64,38 m²** využívané na predaj DVD (s nájomcom boli uzatvorené 2 zmluvy o nájme nebytových priestorov). Zmluvy o nájme nebytových priestorov boli ukončené k 31.07.2025 na základe Dohody o ukončení zmluvy. Priestory boli odovzdané Službytu na základe Odovzdávajúceho protokolu zo dňa 06.08.2025.

(zverejnenie ponúk na prenájatie voľných priestorov je spomenuté v časti 2.2. „Kontrola zverejnenia ponúk na prenájatie voľných priestorov v zmysle čl. II ods. 1 písm. h) Komisionárskej zmluvy č. j. 75/2020/OM).

Kontrolný orgán preveril aj ostatné zmluvy uzatvorené na prenájom nebytových priestorov v danom objekte.

Kontrolné zistenie:

V rámci kontroly zmluvy o nájme nebytového priestoru č. 525 07/049/2008, ktorej predmetom je prevádzka drogerie, a dodatkov uzatvorených k tejto zmluve bolo zistené, že dodatkom č. 1 zo dňa 4.11.2009 bola doba nájmu zmenená na dobu určitú, a to do 31.12.2011. Dodatkom č. 2 ku zmluve bol upravený predmet nájmu v čase platnosti zmluvy podľa dodatku č.1. Po uplynutí tejto doby došlo k zániku nájomného vzťahu. Napriek uvedenému bol k predmetnej zmluve uzatvorený dodatok č. 3 zo dňa 17.10.2012 a dodatok č. 4 zo dňa 4.1.2016, teda v čase, keď zmluvný vzťah už neexistoval. Keďže dodatky č. 3 a č. 4 boli uzatvorené k zaniknutej zmluve, absentoval predmet právneho úkonu, a preto ich kontrolný orgán považuje za právne neplatné.

Ostatné zmluvy na prenájom nebytových priestorov v danom objekte boli uzatvorené s nájomcami v rokoch 2008 až 2024 na dobu neurčitú a tieto priestory sú prenajímané na základe platných zmlúv.

Tab. č. 5: MŠ - Na Hôrke č. 30/A – počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou/vypožičanou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

MŠ - Na Hôrke č. 30/A	K 31.12.2024	K 15.09.2025
Počet užívateľov s celkovou prenajatou/vypožičanou výmerou v m ²	5 / 1 448,3 m ²	4 / 1 404,3 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m ²	200 m ²	Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol

Nebytové priestory v danom objekte sú využívané na prevádzku centra pre zabezpečovanie výchovno - vzdelávacej činnosti, na prevádzku Mestskej polície, tréningového centra pre tanečníkov a na prevádzku Súkromnej základnej školy pre žiakov s narušenou komunikačnou schopnosťou.

Vychádzajúc z predložených evidencií kontrolovaným subjektom kontrolný orgán zistil, že nájomca ktorý mal v objekte prenajaté priestory počínajúc dňom 01.06.2024 pre prevádzku prípravy a rozvozu

pizze celkom o výmere 44 m² ukončil zmluvu o nájme k 31.05.2025 na základe dohody o ukončení zmluvy o nájme nebytových priestorov (priestory boli Službytu odovzdané na základe „Protokolu o fyzickom odovzdaní a prevzatí“ dňa 03.06.2025). Podľa predloženej evidencie nájomcov k 15.09.2025 kontrolovaným subjektom tento priestor k uvedenému dátumu prenajatý nebol (zverejnenie ponúk na prenájom voľného priestoru je spomenuté v časti 2.2. „Kontrola zverejnenia ponúk na prenájom voľných priestorov v zmysle čl. II ods. 1 písm. h) Komisionárskej zmluvy č. j. 75/2020/OM). Ostatné zmluvy na prenájom/výpožičku nebytových priestorov v danom objekte boli uzatvorené s nájomcami v rokoch 2011 až 2018 na dobu neurčitú. Priestory v objekte má vo výpožičke Centrum voľného času a Mestská polícia.

Priestory sú prenájmané/vypožičiavané na základe platných zmlúv.

Tab. č. 6: Obchodné centrum Sandokan, Jurkovičova č. 25 – počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

Obchodné centrum Sandokan, Jurkovičova č. 25	K 31.12.2024	K 15.09.2025
Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m ²	10 / 2640,7 m ²	9 / 2628,7 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m ²	0 m ²	Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol

Nebytové priestory v danom objekte sú využívané ako prevádzka dámskej posilňovne, stávková kancelária, knižnica, predajňa lahôdok, cukráreň a sudového vína, reštaurácia, predajňa potravín a predajňa mäsových pochútok.

Vychádzajúc z predložených evidencií kontrolovaným subjektom vyplýva, že v danom objekte bola k 31.12.2024 ukončená zmluva o nájme nebytových priestorov (výmera 12 m²) na základe dohody o ukončení zmluvy o nájme. **Ku kontrole samotná zmluva o nájme priestoru predložená nebola.** Podľa písomného vyjadrenia kontrolovaného subjektu (e-mail zo dňa 15.12.2025) ide o priestory, ktoré sa využívali pre umiestnenie letného sedenia pred predajňou lahôdok, ktorá bola prenajatá na základe zmluvného vzťahu. Nájomca, ktorý mal tieto priestory prenajaté, má uzatvorenú zmluvu o nájme, ktorej účelom je predajňa lahôdok, sudového vína, atď.

Ostatné zmluvy na prenájom nebytových priestorov v danom objekte boli uzatvorené s nájomcami v rokoch 2008 až 2020 na dobu neurčitú.

Priestory sú prenájmané na základe platných zmlúv.

Tab. č. 7: Obchodné centrum Lipa, Výstavná č. 6 - počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou a výmera neprenajatého priestoru v m²

Obchodné centrum Lipa – Výstavná č. 6	K 31.12.2024	K 15.09.2025
*Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m ²	16 / 1 965,79 m ²	16 / 1 965,79 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m ²	0 m ²	Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol

**Pozn. Údaj „Počet užívateľov“ zahŕňa celkový počet užívateľov v danom objekte (v niektorých prípadoch zmluva o nájme bola uzatvorená s viacerými nájomcami).*

Nebytové priestory v objekte sú využívané na predaj zmrzliny, poskytovanie služieb v oblasti pedikúry, holičstva, kaderníctva, na predaj textilu, ako prevádzka rýchleho občerstvenia, maloobchodná predajňa potravín, na výrobu paplónov, výrobu a opravu odevov, predaj autosúčiastok, autodoplnkov, predaj mäsa a mäsových výrobkov, predaj, oprava a prenájom spotrebnej elektroniky, predaj hračiek, galantérie, papiernictva a školských potrieb a predaj profesionálnej hygieny a voľnopredajného zdravotníckeho materiálu.

Zmluvy na prenájom nebytových priestorov v danom objekte boli uzatvorené s nájomcami v rokoch 2008 až 2021 na dobu neurčitú.

Priestory sú prenajímané na základe platných zmlúv.

Tab. č. 8: Pošta Krškany, Novozámocká č. 127 - počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

Pošta Krškany, Novozámocká č. 127	K 31.12.2024	K 15.09.2025
Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m²	1 / 350 m ²	1 / 350 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m²	0 m ²	Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol

Nebytové priestory v danom objekte boli vyžívané ako prevádzka Pošty 5 v Dolných Krškanoch. Nájomca zmluvu o nájme vypovedal ku dňu 31.10.2025 (List zo dňa 15.07.2025). Službyt o vypovedaní zmluvy informoval komitenta dňa 22.07.2025.

Tab. č. 9: RD - Radlinského č. 7 - počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

RD - Radlinského č. 7	K 31.12.2024	K 15.09.2025
Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m²	1 / 95 m ²	1 / 95 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m²	0 m ²	Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol

Priestory v danom objekte sú využívané za účelom prevádzkovania lekárskej ambulancie. Zmluva je uzatvorená počínajúc dňom 01.06.2021 na dobu neurčitú.

Priestory sú prenajímané na základe platnej zmluvy.

Tab. č. 10: Ostatné objekty –počet užívateľov v jednotlivých objektoch s celkovou prenajatou výmerou/výmerou vo výpožičke v m²

Objekt	Počet užívateľov s celkovou prenajatou/vypožičanou výmerou k 31.12.2024	Počet užívateľov s celkovou prenajatou/vypožičanou výmerou k 15.09.2025
MŠ Staromlynská	1 / 297 m ² (priestory vo výpožičke)	1 / 297 m ² (priestory vo výpožičke)
Štefánikova tr.1 (býv. radnica)	1 / 2 813,25 m ²	1 / 2813,25 m ²

KD Kynek - Trnavská ul. č. 8	1 / 19,05 m ² (priestory vo výpožičke)	1 / 19,05 m ² (priestory vo výpožičke)
Wilsonovo nábrežie č. 82	1 / 175,67 m ²	1 / 175,67 m ²
ZŠ - Nedbalova ul.č.17	4 / 894,44 m ²	4 / 933,23 m ²
Bytový dom Olympia- Tr. A. Hlinku č. 57	1 / 599,42 m ²	1 / 599,42 m ²
Budova býv. ZUŠ, ul. J. Vuruma č. 2	2 / 1 217,42 m ²	2 / 1 217,42 m ²
Kaplnka Mlynárce	1/15 m ²	1 / 15 m ²
KD Krškany, Roľnícka ul. č.14	1 / 17 m ² (priestory vo výpožičke)	1 / 17 m ² (priestory vo výpožičke)
KD Čermán-Dolnočermánska č. 91	1 / 579 m ²	1 / 579 m ²
KSC Janíkovce, Hlavná č.17	2 / 36 m ²	2 / 36 m ²
KD Drážovce, Kultúrna č.2	1 / 144,32 m ²	1 / 144,32 m ²

Nebytové priestory v objekte MŠ Staromlynská boli dané do výpožičky pre činnosť Základnej organizácie Jednota dôchodcov na Slovensku. Zmluva o výpožičke bola uzatvorená počínajúc dňom 01.12.2020 na dobu neurčitú.

Nebytové priestory v objekte Štefánikova tr. 1 (bývalá radnica) sú využívané ako Ponitrianske múzeum v Nitre. Zmluva o nájme bola uzatvorená počínajúc dňom 01.01.2008 na dobu neurčitú.

V danom objekte sa nachádzajú aj voľné priestory po skončení nájomného vzťahu na predmet prevádzkovania reštaurácie. Aktuálne tieto priestory využíva mesto Nitra – odbor kultúry ako základňu pri usporiadaní mestských podujatí.

Nebytové priestory v objekte KD Kynek, Trnavská ul. 8 sú využívané ako klubová miestnosť a sú vo výpožičke. Zmluva o výpožičke bola uzatvorená so Slovenský zväz telesne postihnutých Základná organizácia č. 13 počínajúc dňom 01.03.2020 na dobu neurčitú.

Nebytové priestory v objekte Wilsonovo nábrežie 82 sú využívané za účelom prevádzkovania protialkoholického a protidrogového centra. Doba nájmu bola určená na dobu určitú, t. j. od 01.01. 2008 do 31.12. 2037.

Nebytové priestory v objekte Nedbalova ul. 17 sú využívané na poskytovanie kaderníckych služieb, prevádzku centra pre poskytovanie všeobecne prospešných služieb pre obyvateľov mesta Nitry, poskytovanie sociálneho poradenstva pre nevidiacich a slabozrakých občanov, poskytovanie voľnočasových aktivít. Všetky zmluvy o nájme nebytových priestorov boli uzatvorené v rokoch 2008 až 2016 a sú uzatvorené na dobu neurčitú.

Nebytové priestory v objekte Bytový dom Olympia – ul. Tr. A. Hlinku 57 sú využívané na poskytovanie pohostinskej činnosti. Priestory v objekte má vo výpožičke organizácia Mesta Nitry Správa zariadení sociálnych služieb. Zmluva bola uzatvorená počínajúc dňom 15.06.2014 na dobu neurčitú.

Nebytové priestory v objekte bývalej ZUŠ – ul. J. Vuruma sú využívané pre poskytovanie pedagogicko – psychologického poradenstva a tiež v súvislosti s čistením mesta, údržbou mestských fontán. Zmluva

o nájme nebytového priestoru pre poskytovanie pedagogicko – psychologického poradenstva bola uzatvorená počínajúc dňom 04.12.2009 na dobu neurčitú. Zmluva o výpožičke, ktorej účel súvisí s čistením mesta bola uzatvorená počínajúc dňom 01.05.2013 na dobu neurčitú. Dodatkom č. 1 k zmluve o výpožičke s platnosťou od 14.04.2016 sa vypožičiavateľom stalo Mesto Nitra (zrušením príspevkovej organizácie Mestské služby Nitra).

Pri prešetrovaní danej zmluvy vrátane jej dodatku bolo zistené, že mesto Nitra v zastúpení komisionárom ako vlastníkom predmetu výpožičky uzavrel výpožičku so sebou samým. Kontrolný orgán pri uzatvorení dodatku č. 1 ku zmluve je toho názoru, že zmluva uzavretá so sebou samým (medzi jednou osobou konajúcou v rôznych právnych postaveniach) je neplatná z dôvodu absencie dvoch a viacerých zmluvných strán a konfliktu záujmov z dôvodu, že právne predpisy vyžadujú zhodný prejav vôle dvoch samostatných subjektov.

Priestory - Kaplnka Mlynárce sú prenajaté za účelom užívania a starostlivosti o predmet nájmu. Zmluva o nájme bola uzatvorená počínajúc dňom 01.01.2008 na dobu neurčitú.

Nebytové priestory v objekte KD Dolné Krškany, Roľnícka č. 14 boli dané do výpožičky za účelom umožnenia činnosti Slovenskému zväzu chovateľov – Dolné Krškany. Zmluva o výpožičke bola uzatvorená počínajúc dňom 01.05.2009 na dobu neurčitú.

Nebytové priestory v objekte KD Čermáň, Dolnočermánska č. 91 sú využívané pre činnosť Miestneho odboru Matice slovenskej, výborové schôdze, valné zhromaždenia členov, atď. Doba nájmu dodatkom č. 1 bola stanovená na dobu určitú, t. j. do 31.12.2028.

Nebytové priestory v objekte Kultúrno spoločenské centrum Janíkovce, Hlavná č. 17 sú využívané za účelom zriadenia a prevádzkovania elektronickej a komunikačnej siete. Zmluvy o nájme boli uzatvorené v rokoch 2009 a 2010 a obe sú s dobou nájmu na dobu neurčitú.

Nebytové priestory v objekte KD Drážovce, Kultúrna ul. č. 2 sú využívané ako kancelária a prevádzka pohostinstva DINERO MINI BAR. Zmluva o nájme bola uzatvorená počínajúc dňom 01.06.2017 na dobu neurčitú.

Priestory v daných objektoch sú v prenájme/resp. vo výpožičke na základe platných zmlúv.

Komplexnú informáciu o výmere neprenajatých priestorov v týchto objektoch kontrolovaný subjekt neposkytol.

Polikliniky

Kontrolovaný subjekt k predmetnej kontrole predložil Evidencie užívateľov nebytových priestorov k 31.12.2024 a 15.09.2025 v členení podľa jednotlivých polikliník s uvedením čísla nájomnej zmluvy vrátane počtu dodatkov, názvu nájomcu, prenajatej výmery v m² a pri niektorých objektoch aj výmery neprenajatého priestoru. Taktiež ku kontrole boli predložené zmluvy o nájme vrátane dodatkov.

Podľa príslušnej evidencie Službyt prenajímal priestory v nasledovných objektoch:

- Poliklinika Chrenová
- Poliklinika Párovce
- Poliklinika Klokočina.

Kontrolný orgán prekontroloval, či všetci užívatelia nebytových priestorov sú vedení v príslušnej evidencii nebytových priestorov. Zároveň sa kontrolný orgán zamerail na overenie, či nájomcovia (užívatelia) disponujú platnými nájomnými zmluvami.

Prehľad počtu užívateľov s celkovou prenajatou výmerou a výmerou neprenajatého priestoru k 31.12.2024 a 15.09.2025 v jednotlivých poliklinikách uvádzame v tabuľkách č. 11 – 13. (Údaje v tabuľkách boli čerpané z predložených evidencií kontrolovaným subjektom a zo zmlúv o nájme.)

Tab. č. 11: Poliklinika Chrenová - počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

Poliklinika Chrenová	K 31.12.2024	K 15.09.2025
Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m²	63 / 3322,06 m ²	63 / 3354,57 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m²	0 m ²	0 m ²

Vychádzajúc z evidencií predložených kontrolovaným subjektom a taktiež zo zmlúv o nájme vyplýva, že k 15.09.2025 bola v porovnaní k 31.12.2024 navýšená výmera prenajatého priestoru u 4 nájomcov celkom o 32,51 m². Podľa písomného vyjadrenia kontrolovaného subjektu zo dňa 22.10.2025 výmera prenajatého priestoru u 2 nájomcov bola navýšená o priestor na prezliekanie, ktorý bol vytvorený vyčlenením časti z infekčnej čakárne, u 1 nájomcu bola výmera navýšená o priestor šatne a u 1 nájomcu výmera bola navýšená o priestor recepcie, ktorý bol vytvorený vyčlenením časti zo spoločných častí priestorov čakárne.

Podľa vyjadrenia kontrolovaného subjektu boli všetky nebytové priestory v poliklinike Chrenová k uvedeným dátumom prenajaté.

ÚHK prekontroloval, či zmluvy o nájme nebytových priestorov predložené kontrolovaným subjektom sú vedené aj v príslušných evidenciách nebytových priestorov. Kontrolou neboli zistené rozdiely. Zároveň ÚHK bolo prekontrolované, či priestory sú nájomcami využívané na základe platných zmlúv. Kontrolou neboli zistené nedostatky, t. j. priestory sú prenajímané na základe platných zmlúv.

Poznámka ÚHK:

Údaj o výmere prenajatého priestoru uvedený v evidencii užívateľov kontrolovaného subjektu nezodpovedá údajom uvedeným v zmluve č. 36a/5/2010. Zmluvne dohodnutá výmera predstavuje 109,75 m², pričom v evidencii je evidovaná výmera 143,16 m². Takto predložené údaje skresľujú informácie poskytnuté na účely kontroly.

Tab. č.12: Poliklinika Párovce - počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

Poliklinika Párovce	K 31.12.2024	K 15.09.2025
----------------------------	---------------------	---------------------

Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m²	30 / 1 146,44 m ²	29/1 106,62 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m²	0 m ²	39,82 m ²

Vychádzajúc z evidencií predložených kontrolovaným subjektom vyplýva, že v poliklinike Párovce k 15.09.2025 bol neobsadený priestor o výmere 39,82 m². Nájom daného priestoru bol ukončený k 30.06.2025 na základe dohody o ukončení nájmu nebytových priestorov.

Priestor bol odovzdaný Službytu na základe „Preberacieho a odovzdávajúceho protokolu“ dňa 07.07.2025. Ponuka na prenájom voľného priestoru bola zverejnená na webovej stránke Službytu dňa 07.08.2025 (Zverejnenie ponúk na prenájom voľného priestoru je spomenuté v časti 2.2. - „Kontrola zverejnenia ponúk na prenájom voľných priestorov v zmysle čl. II ods. 1 písm. h) Komisionárskej zmluvy č. j. 75/2020/OM).

ÚHK prekontroloval, či zmluvy o nájme nebytových priestorov predložené kontrolovaným subjektom sú vedené aj v príslušných evidenciách nebytových priestorov. Kontrolou neboli zistené rozdiely. Zároveň ÚHK bolo prekontrolované, či priestory sú nájomcami využívané na základe platných zmlúv. Kontrolou neboli zistené nedostatky, t. j. priestory sú prenášané na základe platných zmlúv.

Tab. č. 13: Poliklinika Klokočina - počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

Poliklinika Klokočina	K 31.12.2024	K 15.09.2025
Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m²	63 / 3 145,04 m ²	62 / 3 107,04 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m²	62,89 m ² (Údaj poskytnutý kontrolovaným subjektom)	100,89 m ² (Údaj poskytnutý kontrolovaným subjektom)

Vychádzajúc z predložených evidencií kontrolovaným subjektom a taktiež zo zmlúv o nájme vyplýva, že v poliklinike Klokočina k 31.12.2024:

- bol neobsadený nebytový priestor o výmere 22,93 m². Tento priestor bol odovzdaný Službytu na základe „Preberacieho a odovzdávajúceho protokolu“ ku dňu 29.11.2024. Podľa písomného vyjadrenia kontrolovaného subjektu prenájom tohto voľného priestoru bol navrhnutý konkrétnemu záujemcovi na základe jeho žiadosti (zámer prenájmu majetku už pre konkrétného nájomcu bol zverejnený na webovej stránke Službytu dňa 25.07.2025). Záujemca však od prenájmu odstúpil. Službyt na prenájom daného priestoru následne zverejnil ponuku a to v dňoch 21.08.2025 a 23.10.2025. (Zverejnenie ponúk na prenájom voľného priestoru je spomenuté v časti 2.2. „Kontrola zverejnenia ponúk na prenájom voľných priestorov v zmysle čl. II ods. 1 písm. h) Komisionárskej zmluvy č. j. 75/2020/OM). Predmetný nebytový priestor je evidovaný ako voľný;
- bol v poliklinike Klokočina neobsadený priestor o výmere 19 m². Daný priestor bol odovzdaný Službytu na základe „Preberacieho a odovzdávajúceho protokolu“ dňa 22.11.2024;
- bol neobsadený priestor o výmere 20,96 m². Preberajúci a odovzdávajúci protokol daného priestoru kontrolovaný subjekt ku kontrole nepredložil. (Zverejnenie ponúk na prenájom

voľného priestoru je spomenuté v časti 2.2.- „Kontrola zverejnenia ponúk na prenajatie voľných priestorov v zmysle čl. II ods. 1 písm. h) Komisionárskej zmluvy č. j. 75/2020/OM).

Na základe „Preberacieho a odovzdávajúceho protokolu“ (zmluva o nájme nebytového priestoru bola ukončená k 30.06.2025) bol odovzdaný tiež nebytový priestor celkom o výmere 38 m². Podľa písomného vyjadrenia kontrolovaného subjektu zo dňa 22.10.2025 ponuka na prenájom voľného priestoru nebola zverejnená, nakoľko o daný priestor požiadal konkrétny záujemca bezprostredne po uvoľnení priestoru (zámer prenájmu majetku záujemcovi bol zverejnený od 29.07. 2025 do 13.08.2025 na webovej stránke Službytu). Zmluva so záujemcom na prenájom tohto priestoru bola uzatvorená 02.12.2025.

Poznámka ÚHK:

Vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 13.10.2025 kontrolovaný subjekt uviedol, že v poliklinike Klokočina bol k 31.12.2024 a 15.09.2025 prenajatý celý nebytový priestor. Vychádzajúc zo zmlúv o nájme a taktiež evidencií predložených kontrolovaným subjektom ako aj jeho vyjadrení uvedených vyššie, ÚHK konštatuje, že ku kontrole boli poskytnuté rozporuplné informácie a po preverení skutočnosti zistil, že v poliklinike Klokočina bol 31.12.2024 neprenajatý priestor o výmere 62,89 m² a k 15.09.2025 o výmere 100,89m².

Taktiež bolo identifikované, že údaj o výmere prenajatého priestoru uvedený v evidencii užívateľov kontrolovaného subjektu nezodpovedá údajom uvedeným v zmluve č. 53/6/2021. Zmluvne dohodnutá výmera predstavuje 49,87 m², pričom v evidencii je evidovaná výmera 38,01 m².

ÚHK prekontroloval, či všetky zmluvy o nájme nebytových priestorov predložené kontrolovaným subjektom, sú vedené aj v predmetných evidenciách predložených kontrolovaným subjektom. Kontrolou neboli zistené rozdiely.

Zároveň ÚHK bolo prekontrolované, či priestory sú nájomcami využívané na základe platných zmlúv. Kontrolou neboli zistené nedostatky, t. j. priestory sú prenajímané na základe platných zmlúv.

Športové a rekreačné zariadenia

Kontrolovaný subjekt k predmetnej kontrole predložil evidenciu užívateľov nebytových priestorov k 31.12.2024 a 15.09.2025 v členení podľa jednotlivých objektov s uvedením mena/názvu nájomcu, čísla nájomnej zmluvy a dátumu od kedy je zmluva platná. Taktiež kontrolovaný subjekt ku kontrole predložil zmluvy o nájme nebytových priestorov, resp. zmluvy o výpožičke vrátane ich dodatkov.

Pri kontrole kontrolný orgán sa zamerával na overenie, či užívatelia (nájomcovia) evidovaní v príslušných evidenciách, disponujú platnými nájomnými zmluvami.

Podľa príslušnej evidencie Službytu prenajímal priestory v nasledovných objektoch:

- Mestský kúpeľ, Kúpeľná ul.
- Letné kúpalisko, Jesenského ul.
- Zimný štadión, Jesenského ul.
- Mestská športová hala, Dolnočermánska ul.
- Tenisové kurty, Ďumbierska ul.
- Atletický štadión, Tr. A. Hlinku
- Futbalový štadión Drážovce, Kultúrna ul.
- Futbalový štadión Kynek, Ovocinárska ul.
- Futbalový štadión Dol. Krškany, Biovetská ul.

- Futbalový štadión Janíkovce, Dlhá ul.

Prehľad počtu užívateľov, ktorým kontrolovaný subjekt prenajímal nebytové priestory v jednotlivých objektoch, s celkovou prenajatou výmerou v m² a taktiež výmerou, ktorá v danom objekte prenajatá nebola uvádzame v tabuľkách č. 14 – 23 (údaje v tabuľkách o prenajatej výmere boli čerpané z údajov uvedených v zmluvách o nájme, resp. v zmluvách o výpožičke nehnuteľností).

Tab. č. 14: Mestský kúpeľ, Kúpeľná ul.- počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

Mestský kúpeľ, Kúpeľná ul.	K 31.12.2024	K 15.09.2025
*Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m²	20/609, 74 m ²	21/626,74 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m²	<i>Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol</i>	<i>Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol</i>

**Pozn. Údaj „Počet užívateľov“ zahŕňa celkový počet užívateľov v danom objekte (v jednom prípade zmluva o nájme bola uzatvorená s viacerými nájomcami).*

Nebytové priestory v danom objekte sú využívané ako solárium, sklad pomocného materiálu, kaderníctva, sklad, kancelárie autodopravy, prevádzka šitia a opravy odevov, masérskych služieb, pedikúry, kozmetických služieb, nechťového štúdia a na prevádzku tréningového a hokejového centra pre deti a mládež a tréningové fitnesscentrum pre dospelých.

Zmluvy na prenájom priestorov v objekte (13 ks) boli uzatvorené v rokoch 2014 – 2021 na dobu neurčitú a Zmluva s účinnosťou od 01.05.2025 (1 ks) je uzatvorená na dobu nájmu 2 roky.

Priestory v objekte sú prenajímané na základe platných zmlúv.

Tab. č. 15: Letné kúpalisko, Jesenského ul. - počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

Letné kúpalisko, Jesenského ul.	K 31.12.2024	K 15.09.2025
Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m²	1/98 m ²	1/98 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m²	<i>Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol</i>	<i>Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol</i>

Predmetom nájmu je užívanie spevnenej plochy pred stavbou reštaurácie s penziónom a plochy pod schodmi vedúce k objektu reštaurácie. Zmluva s nájomcom je uzatvorená počínajúc dňom 01.01.2015 na dobu neurčitú.

Priestory sú prenajímané na základe platnej zmluvy.

Tab. č. 16: Zimný štadión, Jesenského ul.- počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

Zimný štadión,	K 31.12.2024	K 15.09.2025
-----------------------	---------------------	---------------------

Jesenského ul.		
Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m²	1 / 12 539 m ²	1 / 12 539 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m²	<i>Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol</i>	<i>Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol</i>

Predmetom nájmu je prevádzkovanie a zabezpečovanie športovej činnosti. Zmluvný vzťah bol uzatvorený na dobu od 01.01.2024, najviac však na dobu 5 rokov, alebo do vyčerpania finančného limitu 20 000 €, podľa toho čo nastane skôr.

Priestory v objekte sú prenajímané na základe platnej zmluvy.

Tab. č. 17: Mestská športová hala, Dolnočermánska ul. - počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

Mestská športová hala, Dolnočermánska ul.	K 31.12.2024	K 15.09.2025
Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m²	8/ 768,15 m ²	8/ 768,15 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m²	<i>Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol</i>	<i>Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol</i>

Nebytové priestory v danom objekte sú využívané na prevádzkovanie fitnescentier, masérne, poskytovanie cvičenia pre deti a ženy, prevádzkovanie indoorcyclingového štúdia, poskytovanie trénerských služieb, kaderníckych služieb, kaviarne, poskytovanie kozmetických služieb.

Zmluvy na prenájom priestorov v objekte (7 ks) boli uzatvorené s nájomcami v rokoch 2014 – 2021 na dobu neurčitú a zmluva s účinnosťou od 11.11.2024 (1 ks) je uzatvorená na dobu 2 roky.

Priestory sú prenajímané na základe platných zmlúv.

Tab. č. 18: Tenisové kurty, Ďumbierska ul. - počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

Tenisové kurty, Ďumbierska ul.	K 31.12.2024	K 15.09.2025
Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m²	5/ 315,10 m ²	5/ 315,10 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m²	<i>Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol</i>	<i>Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol</i>

Vychádzajúc z predloženej evidencie užívateľov (nájomcov) a tiež predložených zmlúv o nájme v objekte Tenisové kurty k 15.09.2025 mali prenajaté priestory 5 nájomcovia. Priestory sú využívané ako prevádzka kozmetických služieb, regeneračných služieb, manikúry a pedikúry, rýchleho občerstvenia a na skladové priestory.

Zmluvy na prenájom priestorov v objekte (5 ks) boli uzatvorené v rokoch 2014 – 2017 na dobu neurčitú.

Priestory sú prenajímané na základe platných zmlúv.

Tab. č. 19: Atletický štadión - počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou/vypožičanou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

Atletický štadión, Tr. A. Hlinku	K 31.12.2024	K 15.09.2025
*Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m ²	17/ 1701 m ²	16/1 701 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m ²	<i>Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol</i>	<i>Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol</i>

*Pozn. Údaj „Počet užívateľov“ zahŕňa celkový počet užívateľov v danom objekte (v jednom prípade zmluva o nájme bola uzatvorená s viacerými nájomcami).

Nebytové priestory v danom objekte sú využívané na administratívnu činnosť nájomcu, poskytovanie kozmetických služieb, prevádzku kaderníctiev, saunu, skladových priestorov, predajňu bicyklov, prevádzku pneuservisu, pohostinstva. Taktiež v objekte určité priestory boli dané do výpožičky a sú využívané pre zabezpečenie športovej činnosti.

Zmluvy na prenájom boli uzatvorené v rokoch 2014 – 2023 (9 ks) na dobu neurčitú. Zmluva o výpožičke (1 ks), ktorej účelom je zabezpečovanie športových činností bola uzatvorená v roku 2021 na dobu neurčitú. Zmluvy uzatvorené v roku 2024 (2 ks) sú na dobu 2 roky.

Kontrolné zistenia:

✓ **Pri kontrole platnosti nájomných zmlúv bolo zistené, že v prípade zmluvy o nájme č. 526 11/040/2014 kontrolovaný subjekt v danom objekte prenajímal priestory aj nájomcovi, s ktorým zmluva už platná nebola. Predmetná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, t. j. do 31.12.2021 z čoho vyplýva, že nájomca užíval priestory bez platného zmluvného vzťahu. Daného nájomcu kontrolovaný subjekt eviduje aj v predloženej evidencii. Podľa vyjadrenia kontrolovaného subjektu zámer prenájmu bude predložený na rokovanie mestského zastupiteľstva, čím potvrdil aj kontrolné zistenie.**

Tab. č. 20: FŠ Drážovce, Kultúrna ul. - počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

FŠ Drážovce, Kultúrna ul.	K 31.12.2024	K 15.09.2025
Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m ²	*1 /objekt býv. šatní – v zmluve nie je špecifikovaná výmera prenajatého priestoru	*1 /objekt býv. šatní – v zmluve nie je špecifikovaná výmera prenajatého priestoru
Výmera neprenajatého priestoru v m ²	<i>Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol</i>	<i>Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol</i>

*Podľa komisionárskej zmluvy a LV č. 1699 k.ú Dražovce výmera zastavenej plochy prislúchajúcej parcely je 327 m².

Nebytové priestory sú využívané pre činnosť občianskeho združenia zameranú na zveľaďovanie mestskej časti Drážovce, zlepšenie kvality bývania pre jej obyvateľov, atď. Priestory boli dané do prenájmu spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa na dobu 15 rokov, t. j. do roku 2037.

Priestory sú prenajímané na základe platnej zmluvy.

Tab. č. 21: FŠ Kynek, Ovocinárska ul. - počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

FŠ Kynek, Ovocinárska ul.	K 31.12.2024	K 15.09.2025
*Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m²	5 (z toho 3 vypožičiavateľa) / 14 629 m ²	5 (z toho 3 vypožičiavateľa) / 14 629 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m²	Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol	Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol

* Pozn. Údaj „Počet užívateľov“ zahŕňa celkový počet užívateľov v danom objekte (zmluva o výpožičke bola uzatvorená s viacerými vypožičiavateľmi).

Nebytové priestory v objekte sú využívané pre prevádzku – strihanie psov, pohostinstva a na zabezpečovanie športových činností.

Zmluvy na prenájom priestorov v objekte (2 ks) boli uzatvorené v rokoch 2017 – 2018 na dobu neurčitú. Zmluva o výpožičke (1 ks), ktorej účelom je zabezpečovanie športových činností bola uzatvorená v roku 2020 na dobu neurčitú. Predmet výpožičky bol daný vypožičiavateľovi na bezplatné užívanie.

Priestory v objekte sú prenajímané/vypožičiavané na základe platných zmlúv o nájme/zmluvy o výpožičke.

Tab. č. 22: FŠ Dolné Krškany, Biovetská ul. počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

Objekt FŠ Dolné Krškany, Biovetská ul	K 31.12.2024	K 15.09.2025
Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m²	1 / 54 m ²	1 / 54 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m²	Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol	Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol

Vychádzajúc z predložených evidencií kontrolovaným subjektom užívateľom priestoru je Športový klub Nitra – Dolné Krškany, s ktorým má Službyt uzatvorenú zmluvu o nájme č. 52615/067/2014. **Predmetná zmluva však ku kontrole predložená nebola.** Pre overenie daného užívateľa kontrolný orgán si zmluvu vyhladal na webovej stránke kontrolovaného subjektu a prekontroloval jej platnosť. Predmetom zmluvy sú priestory - ubytovňa v objekte vo výmere 54 m² určené pre podnikateľskú činnosť nájomcu, ubytovanie hospodára športového klubu. Kontrolou bolo zistené, že daný priestor podľa LV č. 980 k.ú. Dolné Krškany je vedený ako šatne v celkovej výmere 194 m² (zastavané plochy a nádvorie). Zmluva bola uzatvorená počínajúc dňom 01.04.2014 na dobu neurčitú.

Priestory sú využívané na základe platnej zmluvy.

Tab. č. 23: FŠ Janíkovce, Dlhá ul. – počet užívateľov v objekte s celkovou prenajatou výmerou v m² a výmera neprenajatého priestoru v m²

Objekt FŠ Janíkovce, Dlhá ul.	K 31.12.2024	K 15.09.2025
----------------------------------	--------------	--------------

Počet užívateľov s celkovou prenajatou výmerou v m ²	2 / 768,15 m ²	2 / 768,15 m ²
Výmera neprenajatého priestoru v m ²	Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol	Kontrolovaný subjekt údaj neposkytol

Nebytové priestory v objekte sú využívané na prevádzkovanie reštaurácie, na čo bola uzatvorená zmluva od 01.06.2024 na dobu 5 rokov a na zabezpečovanie športovej činnosti, ktoré využíva Futbalový klub Janíkovce.

S nájomcom FK Janíkovce pôvodne uzatvorila zmluvu o nájme organizácia Správa športových a rekreačných zariadení na dobu 15 rokov s možnosťou predĺženia o ďalších 5 rokov (dátum uzatvorenia zmluvného vzťahu sa na zmluve neuvádza). Dodatkom č. 3 zo dňa 16.12.2014 k danej zmluve prenajímateľom dňom 01.04.2014 sa stalo Mesto Nitra. Týmto dodatkom doba nájmu bola dohodnutá na dobu určitú v trvaní 15 rokov, avšak obdobie od kedy a do kedy dodatok neuvádza.

Kontrolný orgán na základe zistených skutočností si dňa 05.12.2025 prostredníctvom e-mailu vyžiadal od kontrolovaného subjektu informáciu, či nájomcovi FK Janíkovce bolo fakturované za prenájom nehnuteľností od roku 2020 po aktuálne obdobie a na základe akej zmluvy, resp. dodatku a tiež, či nájomca za prenájom aj uhrádzal. Taktiež žiadal, aby kontrolovaný subjekt preukázal, na aké obdobie bola zmluva s nájomcom uzatvorená, t. j. od kedy a zároveň dokedy bola zmluva o nájme uzatvorená.

Kontrolovaný subjekt dňa 09.12.2025 zaslal kontrolovanému subjektu e-mail v znení cit.: „*nájomcovi FK Janíkovce bolo fakturované nájomné na základe predošlej zmluvy (pokračujúcej v zmysle zákona, nakoľko nedošlo k jej vypovedaniu žiadnou zo strán zmluvy a nájomca ho uhrádzal. Po schválení Vami uvádzaného uznesenia č. 402/2025 – MZ bude zmluvný vzťah a fakturácia pokračovať podľa schválených podmienok.*“

Pri prešetrovaní obdobia platnosti danej zmluvy ÚHK zistil, že zmluva o nájme bola uzatvorená na dobu určitú do 31.12.2020 a možnosť predĺženia nebola dohodnutá. Ďalej v spolupráci s odborom majetku taktiež bolo zistené, že Službyt Nitra, s.r.o. vo svojom vyjadrení zo dňa 9.10.2024 rovnako uvádza názor, že považuje danú zmluvu za neplatnú.

Poznámka ÚHK:

Mestské zastupiteľstvo sa na svojom riadnom zasadnutí dňa 11.11.2025 (uzn. č. 402/2025-MZ) uznieslo na schválení prenájmu priestorov spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa pre FK Janíkovce na dobu určitú 15 rokov s možnosťou predĺženia na 5 rokov vo výške nájomného 1 €/rok. Uvedené je možné relevantne považovať za potvrdzujúci faktor zániku platnosti predchádzajúcej zmluvy.

Kontrolné zistenie:

Kontrolovaný subjekt prenajímal priestory v objekte od roku 2021 nájomcovi FK Janíkovce bez platného zmluvného vzťahu. Daného nájomcu kontrolovaný subjekt eviduje aj v predložených evidenciách.

2.2. Kontrola zverejnenia ponúk na prenajatie voľných priestorov v zmysle čl. II ods. 1 písm. h) Komisionárskej zmluvy a oznámenia komitentovi o voľnom priestore v zmysle čl. II. ods. 1 písm. f) Komisionárskej zmluvy.

Pri danej kontrole kontrolný orgán sa zamerail na to, či kontrolovaný subjekt dodržiaval ustanovenia komisionárskej zmluvy a to konkrétne čl. II ods. 1 písm. f), podľa ktorého komisionár oznamuje komitentovi, a to prednostovi MsÚ a odboru majetku, skutočnosť, že vec z Majetku nie je v užívacom vzťahu tretej osoby do 10 pracovných dní odo dňa protokolárneho odovzdania

komisionárovi. Ďalej sa kontrolný orgán zamerá aj na to, či kontrolovaný subjekt zároveň dodržiaval čl. II ods. 1 písm. h) komisionárskej zmluvy, podľa ktorého má komisionár zabezpečiť zverejnenie ponúk na prenajatie voľných priestorov na webovom sídle Komitenta aj komisionára a v regionálnej tlači, ak to vyžaduje právny predpis. Doba do akej treba ponuky na prenájom zverejniť v komisionárskej zmluve nie je uvedené.

Podľa ustanovenia Čl. II ods. 1 písm. h) Komisionárskej zmluvy zverejnenie ponúk sa má zabezpečiť aj v regionálnej tlači, ak to vyžaduje platný právny predpis. Kontrolovaný subjekt za kontrolované obdobie ponuky v regionálnej tlači nezverejňoval. Platným právnym predpisom v tomto prípade je zákon o majetku obcí. Pri preverení dodržiavania daného ustanovenia ÚHK zistil, že táto povinnosť bola zo zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí s účinnosťou od 1. 11. 2023 (v zmysle novely č. 137/2023 Z. z.) vypustená. Vzhľadom na aktuálne platnú právnu úpravu, ktorá už túto formu zverejnenia nevyžaduje, nie je predmetná náležitosť zákonnou podmienkou postupu pri prenájme majetku obce a nebola preto predmetom kontroly.

S cieľom preverenia dodržiavania vyššie uvedených ustanovení zmluvy sa kontrolný orgán zamerá na priestory, ktoré boli uvoľnené v rokoch 2024 a 2025 (k 15.09.2025).

Tab. č. 24: Prehľad zverejnených ponúk na prenájom voľných nebytových priestorov v jednotlivých objektoch v rokoch 2024 a 2025

Objekt	Zverejnená ponuka na prenájom voľného priestoru na webovej stránke kontrolovaného subjektu
Poliklinika Párovce	Nebytový priestor celkom o výmere 39,82 m ² (zverejnená 07.08.2025 a 23.10.2025)
Poliklinika Klokočina	Nebytový priestor celkom o výmere 22,93 m ² (zverejnená 21.08.2025 a 23.10.2025)
Mestský kúpeľ, Kúpeľná ul.	Nebytový priestor celkom o výmere 17 m ² (zverejnená dňa 20.02.2025)
Mestská hala, Dolnočermánska ul.	Nebytový priestor celkom o výmere 30,25 m ² (zverejnená dňa 14.08.2024)
Atletický štadión, Tr. A. Hlinku	Nebytový priestor celkom o výmere 33,2 m ² (zverejnená dňa 13.03.2024) Nebytový priestor celkom o výmere 33,53 m ² (zverejnená dňa 14.08.2024)
FŠ Janíkovce, Dlhá ul.	Nebytový priestor celkom o výmere 197,74 m ² (zverejnená 13.03.2024)

Tab. č. 25: Prehľad nezverejnených ponúk na prenájom voľných priestorov v jednotlivých objektoch v rokoch 2024 a 2025

Objekt	Nezverejnená ponuka na prenájom voľného priestoru na webovej stránke kontrolovaného subjektu
DOM, Farská 5	Nebytový priestor celkom o výmere 33,77 m ²
Kino Lipa, Fatranská č. 1	Nebytový priestor 121,87 m ²
MŠ Na Hôrke 30/A	Nebytový priestor celkom o výmere 44 m ²

Obchodné centrum Sandokan, Jurkovičova č. 25	Nebytový priestor o výmere 12 m ²
Pošta Krškany, Novozámocká č. 127	Nebytový priestor o výmere 350 m ²

DOM – Farská 5 – podľa písomného vyjadrenia Službytu zo dňa 22.10.2025, cit. „*Na prenájom sme nezverejňovali výzvy na predkladanie cenových ponúk – tzv. priamy prenájom. Nájomnú zmluvu sme uzatvorili na podklade dokumentu schváleného primátorom mesta Nitra dňa 17.03.2025:*

- *dočasne prebytočný majetok*
- *zámer prenájmu*
- *prenájom.*

Zmluva o nájme nebytových priestorov sa v čl. III. ods. 1 odvoláva na súhlas primátora zo dňa 17.03.2025.

Prenájom daných priestorov je v súlade s čl. 3 ods. 5 písm. f) a čl. 13 ods. 3 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, podľa ktorých primátor mesta rozhoduje o zámere prenajať majetok mesta za nájomné do 20 000 € ročne.

Kontrolovaný subjekt zaslal žiadosť na zverejnenie zámeru prenájmu na MsÚ dňa 20.03.2025 (e-mail zo dňa 20.03.2025).

Kino Lipa, Fatranská 1 - Primátor mesta v marci 2025 oznámil Službytu písomne, že Mesto Nitra pripravuje projekt kompletnej rekonštrukcie objektu Kina Lipa a z toho dôvodu má byť zastavené uzatváranie nových nájomných zmlúv v danom objekte.

MŠ Na Hôrke 30/A – podľa písomného vyjadrenia Službytu zo dňa 22.10.2025, cit. „*priestory pôvodných nevyužívaných miestností ventilačných a klimatizačných jednotiek objektu prispôobil nájomca pre dohodnutý účel nájmu, v súčasnosti nie sú priestory schopné riadneho užívania na pôvodný účel. Výzvy na predkladanie cenových ponúk – Priamy prenájom sme z toho dôvodu nezverejňovali.*“

Kontrolovaný subjekt nezabezpečil zverejnenie ponuky na prenájom voľného priestoru v zmysle čl. II ods. 1 písm. h) Komisionárskej zmluvy. Komisionárska zmluva pri tomto ustanovení nediferencuje stav úprav priestorov, pri ktorých je odôvodnené upustenie od zverejnenia.

Kontrolný orgán v tomto prípade chce taktiež upriamiť pozornosť na čl. VI. ods. 7 písm. a) Komisionárskej zmluvy, podľa ktorého komitent je oprávnený odmenu komisionárovi krátiť aj v prípade ak komerčne prenášaný priestor je neobsadený po dobu dlhšiu ako 6 mesiacov pri nečinnosti komisionára.

Obchodné centrum Sandokan, Jurkovičova 25 – podľa písomného vyjadrenia kontrolovaného subjektu (e-mail zo dňa 15.12.2025) ide o prenájom pozemku, ktorý bol využívaný ako plocha pre umiestnenie letného sedenia pred predajňou lahôdok. Na prevádzku predajne lahôdok má kontrolovaný subjekt uzatvorenú zvlášť zmluvu o nájme.

Pošta Krškany, Novozámocká č. 127 – podľa písomného vyjadrenia kontrolovaného subjektu o zámeroch komitenta s uvedeným priestorom mu dosiaľ nie je známe. (priestory v objekte boli uvoľnené 31.10.2025, z dôvodu toho kontrolný orgán nekontroloval zverejnenie ponuky v zmysle komisionárskej zmluvy).

Kontrolný orgán sa zameral aj na dodržiavanie čl. II. ods. 1 písm. f) Komisionárskej zmluvy.

Kontrolné zistenie:

Kontrolovaný subjekt ku kontrole nepredložil dokumentáciu, ktorá by preukazovala splnenie čl. II ods. 1 písm. f), podľa ktorého komisionár oznamuje komitentovi, a to prednostovi MsÚ a odboru majetku, skutočnosť, že vec z Majetku nie je v užívacom vzťahu tretej osoby.

3. Mandátna zmluva č. j. 2560/2016/OM (ďalej aj ako „mandátna zmluva“)

Predmetom mandátnej zmluvy účinnéj od 01.01.2017 v znení dodatkov je zabezpečenie Mandatárom (Službyt) výkonu správy bytových a nebytových priestorov vo vlastníctve Mandanta (Mesto Nitra). Mandatár sa zaväzuje uskutočňovať pre mandanta činnosti uvedené v zmluve (prenájom priestorov, vymáhať pohľadávky na nájomnom, zabezpečovať technickú správu, atď.).

Podľa čl. II mandátnej zmluvy mandatár sa pre mandanta zaväzuje zabezpečovať okrem iného aj tieto činnosti:

- Prijímať žiadosti uchádzačov o nájom bytu a viesť ich v evidencii v súlade s príslušnými všeobecne záväznými nariadeniami mandanta;
- Pripraviť a uzatvoriť v mene mandanta (v zastúpení) nájomné zmluvy s nájomcami, ktorým mandant prideliť byty a nebytové priestory v zmysle platných všeobecných záväzných nariadení mesta alebo iných interných predpisov mandanta a po odsúhlasení príslušných komisií;
- Odovzdávať byty a nebytové priestory do nájmu nájomcom určených mandantom, preberanie bytov a nebytových priestorov od nájomcov po skončení nájmu, vykonávať technickú kontrolu, zabezpečiť výmenu bytov, vystaviť a odsúhlasiť preberacie a odovzdávajúce protokoly;
- Oznamovať mandantovi uvoľnenie bytov a nebytových priestorov v bytových domoch do 10 dní odo dňa odovzdania bytu mandatárovi;
- Viesť archíváciu príslušnej dokumentácie;
- Zabezpečiť technickú správu.

Podľa čl. IV. mandátnej zmluvy „Zabezpečenie technickej správy“ sa mandatár okrem iného zaväzuje vykonávať údržbu, opravu a rekonštrukciu spravovaného majetku a to náležitým postupom, ktorý je uvedený v ods. 2 tohto čl. mandátnej zmluvy.

Neoddeliteľnú súčasť mandátnej zmluvy tvorí Príloha č. 1, v ktorej je špecifikovaný majetok vo vlastníctve mesta Nitra zverený do výkonu správy Službytu. Jednotlivými dodatkami sa upravoval okrem iného aj predmet zmluvy a to o nehnuteľnosti, ktoré boli dopĺňané do výkonu správy Službytu alebo boli z výkonu činností predmetu zmluvy odňaté.

Podľa Prílohy č. 1 mandátnej zmluvy v znení dodatku č. 17 účinného od 12.02.2025 je špecifikovaný nasledovný majetok zverený do výkonu správy Službytu:

- Časť A
 - ✓ Klokočina - Byty obstarané z verejných prostriedkov – byty bežného štandardu (ul. Tokajská, Rýnska, Jarabínova., Hlboká, Jarmočná);
- Časť B
 - ✓ Chrenová (ul. Brezová, Dlhá, Lesná, Štiavnická, Tr. A. Hlinku);
 - ✓ Staré mesto (ul. Borová, Holého, Chalúpkova., P. Benického, Priehradná, Rázusova, Rich. Peregrina., Štúrova);

- ✓ Klokočina (ul. Alexyho, Čajkovského, Dunajská, Jedlíkova, Jurkovičova, Kmeťova, Na Hôrke, Novomeského, Škultétyho, Zvolenská);
- ✓ Domy opatrovateľskej služby (Staré mesto – Janka Kráľa, Bernolákova, Misionárska);
- ✓ Bytový dom Senior Krčméryho 2C;
- ✓ Nájomné byty – Dolné Krškany a Chrenová (Dvorčanska 63, Tr. A Hlinku 57, Biovetská 36);
- ✓ Komplexná bytová výstavba – Klokočina (ul. Považská, Na Hôrke);
- ✓ Bytové domy nižšieho štandardu – Orechov dvor;
- ✓ Nebytové priestory vo vlastníctve mesta, ktoré slúžia ako CO kryt, MŠ, ZŠ, garáž a nebytové priestory, ktoré sú v užívaní SZSS (ul. Dvorčanská, Štefánikova tr., Hodžova, Pri červenom kríži, Považská, Štúrova, Wilsonovo nábrežie, Orechov dvor, Bernolákova, Janka Kráľa, Krčméryho 2C).

Podľa čl. VII. mandátnej zmluvy mandatárovi za zabezpečenie predmetu zmluvy prislúcha náležitá odmena, ktorej výška závisí od typu nehnuteľnosti a od ostatných činností uvedených v tomto článku zmluvy.

3.1. Kontrola obsadenosti bytových a nebytových priestorov vo výkone správy Službytu v zmysle mandátnej zmluvy

Špecifika uzatvorenia nájomných zmlúv v bytových priestoroch zverených do výkonu správy spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o. na základe mandátnej zmluvy výrazne sa líši od spôsobu podľa komisionárskej služby a závisí od typu prenajímaného priestoru.

Podmienky pridelenia a prenajímania **sociálnych bytov bežného a nižšieho štandardu obstaraných z verejných prostriedkov pre obyvateľov mesta Nitry** upravuje VZN Mesta Nitry č. 1/2022 o sociálnych bytoch účinného dňom 08.04.2022. Podľa predmetného VZN prenajímanie sociálnych bytov zabezpečuje Službyt.

Službyt zaeviduje žiadosti o pridelenie bytu a na základe kontroly úplnosti a pravdivosti údajov v žiadostiach a tiež kritérií bodového hodnotenia a zostaví návrh poradovníka žiadateľov o pridelenie bytu bežného štandardu. Návrh poradovníka následne predloží na prerokovanie Komisii pre sociálne veci a bytové otázky a následne na schválenie Mestskému zastupiteľstvu. Prenajímateľ pri uzatváraní nájomných zmlúv je povinný dodržiavať poradovník schválený Mestským zastupiteľstvom, ktorý je potrebné aktualizovať.

Sociálny byt bežného štandardu je možné okrem pridelenia z poradovníka žiadateľov, prideliť aj osobitne primátorom, a to vymedzenému okruhu žiadateľov. Službyt vedie evidenciu takýchto žiadateľov spĺňajúcich podmienky pre pridelenie bytu vymedzenému okruhu osôb, ktorá je predkladaná na rokovanie komisie vždy, keď je takýto byt voľný. Primátor schvaľuje prenajímanie takýchto bytov na základe odporúčania komisie.

Evidenciu žiadostí o pridelenie bytu nižšieho štandardu (Orechov dvor) podľa tohto VZN vedie Odbor sociálnych služieb. Pridelenie takéhoto bytu schvaľuje primátor na základe odporúčania Odboru sociálnych služieb.

Podmienky pridelenia **nájomných bytov v Domoch opatrovateľskej služby na ul. Janka Kráľa 2 a Bernolákova 16, bytovom dome Senior na ul. Krčméryho 2C, bytovom dome Olympia a bytovom dome Dvorčanská 63** upravuje VZN Mesta Nitry č. 3/2022 o nájomných bytoch účinného 16.07.2022.

Podľa predmetného VZN Odbor sociálnych služieb eviduje a aktualizuje žiadosti o pridelenie bytov, zostavuje a vedie zoznam žiadateľov a zoznam žiadateľov predkladá na rokovanie Komisie pre sociálne

veci a bytové otázky. Komisia prerokuje a prehodnotí splnenie kritérií žiadostí a následne odporúča primátorovi schváliť/neschváliť pridelenie bytu, vzájomnú výmenu bytov, pridelenie bytu v prípadoch hodných osobitného zreteľa. Ďalej primátor mesta schváli/neschváli pridelenie bytu žiadateľovi. Na základe oznámenia primátora o schválení pridelenia bytu, Službyt so žiadateľom uzatvorí zmluvu o nájme.

Predmetom kontroly nebolo overovanie platnosti nájomných zmlúv, keďže ide prevažne o bytové priestory, pri ktorých je proces pridelenia bytov a následné uzatváranie nájomných zmlúv upravené všeobecne záväzným nariadením VZN a ich uzatvorenie je v spolupráci s Odborom sociálnych služieb mesta Nitry a počet prenajatých bytových priestorov prekračuje počet 1000 bytov, čo by predstavovalo veľmi náročný a zdĺhavý proces kontroly.

Kontrolný orgán na základe zistenia užívania nebytových priestorov spravovaných spoločnosťou Službyt na základe komisionárskej zmluvy bez platného nájomného vzťahu nevylučuje riziko rovnakých zistení aj pri mandátnej zmluve. Na zabezpečenie komplexnosti overenia všetkých nájomných zmlúv kontrolný orgán zahrnul do navrhovaných opatrení aj overenie užívania bytových priestorov spravovaných na základe mandátnej zmluvy.

Kontrolný orgán v rámci mandátnej zmluvy sa zamerá na kontrolu obsadenosti priestorov, ktoré sú vo výkone správy Službytu ako aj na preskúmanie dôvodov neobsadenia a tiež či kontrolovaný subjekt oznamuje mandantovi uvoľnenie bytových a nebytových priestorov do 10 dní odo dňa odovzdania bytu mandátárovi v zmysle čl. II ods. 1 písm. d) Mandátnej zmluvy.

Kontrolovaný subjekt ku kontrole predložil *Archívnu dokumentáciu o voľných priestoroch ku dňu 31.12.2024 a 15.09.2025*, ktorá obsahuje názov ulice spolu s číslom vchodu, číslom bytu a poschodia, kde sa voľný byt nachádza, metráž bytu, izbovitosť a dátum, od ktorého je byt voľný. Podľa vyjadrenia kontrolovaného subjektu nebytové priestory ku dňu 31.12.2024 a 15.09.2025 v prenájme neboli.

Tab. č. 26: Prehľad počtu bytových a nebytových priestorov vo vlastníctve mesta v zmysle Dodatku č. 17 a počtu voľných priestorov k 31.12.2024 a 15.9.2025 predložených kontrolovaným subjektom

Počet bytových/nebytových priestorov	Počet
Celkový počet bytových a nebytových priestorov	<u>1018 bytových priestorov</u> z toho: garsónka - 177 dvoj garsónka – 16 1 izbový - 328 2 izbový - 374 3 izbový - 121 4 izbový - 1 16 nebytových priestorov
Počet voľných priestorov k 31.12.2024	Celkom 23 z toho : garsónka 4 1. izbový 18 3. izbový 1

Počet voľných priestorov k 15.09.2025	Celkom 16 z toho: garsónka 3 dvoj garsónka 1 1. izbový - 9 2. izbový - 2 3. izbový – 1
--	--

Kontrolný orgán vychádzajúc z predloženej dokumentácie zistil, že dlhšie časové obdobie nie sú prenajaté nasledovné priestory:

- ✓ od roku 2022 boli neobsadené: **2 byty Misionárska ul. č. 15** (voľné od 01.11.2022)
1 nebytový priestor Orechov dvor č. 42
(voľný od 01.09.2022);
- ✓ od roku 2023 boli neobsadené **2 byty Misionárska ul. č. 15**
(1 byt od 01.01.2023 a 1 byt od 01.03.2023)
1 byt Dunajská ul. č. 8 (voľný od 18.12.2023)
- ✓ od roku 2024 bol neobsadený **1 byt Orechov dvor č. 24** (voľný od 01.06.2024)
- ✓ od roku 2025 bol neobsadený **1 byt Bernoláková č. 16** (voľný od 01.05.2025)

Na základe zistených skutočností ÚHK o dlhšej časovej neobsadenosti vyššie uvedených priestorov, kontrolný orgán si vyžiadal od kontrolovaného subjektu vyjadrenie k jednotlivým priestorom a to z akého dôvodu sú neobsadené a taktiež vyžiadal chýbajúce podklady, t. j. zápisnice o odovzdaní bytov. Dňa 09.10.2025 kontrolovaný subjekt zaslal na ÚHK svoje vyjadrenie k jednotlivým priestorom a taktiež predložil chýbajúce doklady. V priebehu kontroly sa ÚHK informoval o jednotlivých nehnuteľnostiach aj na odbore sociálnych služieb, nakoľko sa tiež „podieľa“ na procese ich prenájmu.

Bytové priestory na Misionárskej ul. č. 15. Službyt k daným priestorom poskytol nasledovné vyjadrenie, cit. „*uvoľnené byty neboli duplicitne oznamované mestu, nakoľko na základe rozhodnutia mesta o odpredaji DOS Misionárska 15 boli spolu s odborom sociálnych služieb vytipované a poskytnuté bytové náhrady v DOS J. Kráľa2, Tokajská 29, Na Hôrke 19. Vypratany objekt bol uzatvorený v spolupráci s mestom – odborom majetku.*“

Podľa predloženej evidencie kontrolovaným subjektom posledný byt na Misionárskej ul. bol uvoľnený 01.03.2023 a kontrolovaný subjekt to oznámil mestu až 04.08.2023, čím nebol dodržaný čl. II. ods. 1 písm. d) mandátnej zmluvy.

Poznámka ÚHK:

Mestské zastupiteľstvo na svojom riadnom zasadnutí dňa 10.06.2025 neschválilo zámer odpredaja nehnuteľnosti - Bytové priestory na Misionárskej ul. č. 15 formou obchodnej verejnej súťaže (uzn. č. 227/2025-MZ). Aktuálne priestory v danom objekte nie sú využívané.

Nebytový priestor Orechov dvor č. 42. Kontrolovaný subjekt predložil ako podklad ku kontrole Žiadosť o ukončenie nájmu zo strany ZŠ s MŠ Novozámocká ku dňu 31.08.2022 a to z dôvodu nedostatočného počtu žiakov pre šk. rok 2022/2023.

Podľa vyjadrenia kontrolovaného subjektu po uvoľnení bol tento priestor vyčlenený pre potreby mesta. Podľa ústneho vyjadrenia Odboru sociálnych služieb dňa 29.10.2025 nebytový priestor je využívaný na účely skladu a komunitného centra.

Ku kontrole nebola kontrolovaným subjektom predložená dokumentácia o informovaní mesta o uvoľnení nebytového priestoru do 10 dní v zmysle čl. II ods. 1 písm. d) Mandátnej zmluvy.

Bytový priestor Dunajská ul. č. 8 – predmetný byt podľa „Zápisnice o odovzdaní bytu“ bol prevzatý Službytom dňa 31.01.2022 a bývalým nájomníkom vypratán až dňa 18.12.2023. Komisia MZ v Nitre pre sociálne veci a bytové otázky na svojom zasadnutí dňa 14.02.2024 prerokovala materiál o tomto voľnom byte a uznesením č. 22/2024 zobrala na vedomie. Na základe tejto skutočnosti kontrolný orgán si vyžiadal od Odboru sociálnych služieb písomné vyjadrenie, ako sa nakladá s daným priestorom. Vyjadrenie Odboru sociálnych služieb bolo nasledovné:

„Trojizbový byt na Dunajskej 8 bol dlhodobo predmetom záujmu občianskeho združenia KRAD (Klub rodičov autistických detí), s cieľom zriadiť v ňom zariadenie sociálnych služieb registrované v registri poskytovateľov sociálnych služieb. Projekt zriadenia zariadenia podporovaného bývania je zároveň evidovaný a sledovaný vedením mesta ako projektový zámer v databáze PMO.

Povinnosť začať uvedený proces vyplýval odborom sociálnych služieb z viacerých záväzných dokumentov schválených Mestským zastupiteľstvom v Nitre.

Proces rokovaní s o. z. KRAD a opakované stretnutia zamerané na splnenie všetkých podmienok potrebných k registrácii trval viac ako 12 mesiacov, odbor sociálnych služieb ako aj Komisia MZ v Nitre mali záujem na obojstrannej spolupráci s o. z. KRAD, pripravenosť projektu k registrácii bola prerokovaná s vlastníckmi bytov v bytovom dome na Dunajskej 8. Vzhľadom na zmenu financovania zariadenia sociálnych služieb od roku 2027 však samotné o.z. KRAD vo finálnych rokovaniach vyjadrilo obavu z udržateľnosti projektu zariadenia podporovaného bývania a od projektu odstúpilo.

Odbor sociálnych služieb má vzáujme predmetný byt v zmysle zastupiteľstvom schválených dokumentov použiť na účely včasného reagovania na stratu bývania predovšetkým rodín s deťmi.

V zmysle uvedeného odbor sociálnych služieb predloží na schválenie Mestskému zastupiteľstvu v Nitre návrh na schválenie užívania predmetného bytu pre účely krízového bývania.“

Ku kontrole nebola predložená zo strany Službytu dokumentácia o informovaní mesta o uvoľnení priestoru do 10 dní v zmysle čl. II ods. d) Mandátnej zmluvy.

Bytový priestor Bernolákova č. 16 – predmetný byt podľa vyjadrenia odboru sociálnych služieb je neobsadený z dôvodu, že oň zo strany žiadateľov zatiaľ nie je záujem. Službyt informoval o uvoľnení bytu odbor majetku dňa 12.05.2025, čím si splnil povinnosť v zmysle mandátnej zmluvy.

O priestoroch na Orechovom dvore vrátane priestoru č. 24 si kontrolný orgán vyžiadal od odboru sociálnych služieb dodatočnú informáciu a to, kedy boli jednotlivé priestory prevzaté Službytom od nájomcu a informáciu o dátumoch pridelenia novým nájomcom.

Na základe poskytnutých informácií od odboru sociálnych služieb a Službytu bolo identifikované:

- Unimobunka 24 – prevzatá Službytom 31.05.2024. Byt bol pripravený na užívanie dňom 15.05.2025. **Trvanie prípravy zo strany kontrolovaného subjektu takmer 12 mesiacov.** Súhlas na pridelenie novému nájomcovi bol daný oborom sociálnych služieb dňa 15.10.2025 (vymenený za byt č. 9);
- Unimobunka 28 – prevzatá Službytom 31.05.2024 a pridelená novému nájomcovi 01.07.2025;
- Murovaný byt 10/4 – prevzatá Službytom 30.04.2025, zatiaľ **neopravený**. Podľa vyjadrenia Službytu na opravu bytu nebol schválený rozpočet;
- Unimobunka 16A – prevzatá Službytom 30.09.2022. Podľa vyjadrenia Službytu byt bol pripravený na užívanie dňom 16.05.2025. **Trvanie prípravy zo strany kontrolovaného subjektu 2 roky a 7 mesiacov.** Unimobunka pridelená novému nájomcovi dňa 01.07.2025.

- Unimobunka 12A – prevzatá Službytom 31.10.2024. Podľa vyjadrenia Službytu priestor bol pripravený na užívanie dňom 16.05.2025. **Trvanie prípravy zo strany kontrolovaného subjektu 6,5 mesiaca.** Unimobunka pridelená novému nájomcovi dňa 01.08.2025.

Ku kontrole nebola predložená zo strany Službytu dokumentácia o informovaní mesta o uvoľnení priestoru na Orechovom dvore č. 10/4 a 16A v zmysle čl. II ods. d) Mandátnej zmluvy.

Poznámka ÚHK:

Predložená Službytom dokumentácia o neobsadených priestoroch ku dňu 31.12.2024 neobsahovala bytový priestor Orechov dvor 16A.

Zhrnutie:

✓ *v 5 prípadoch si kontrolovaný subjekt nesplnil povinnosť v zmysle ustanovenia čl. II ods. 1 písm. d) Mandátnej zmluvy.*

Poznámka ÚHK:

Z aktuálneho stavu neprenajatých priestorov a zo zmluvných podmienok vyplýva, že odmena vyplácaná mandantovi zahŕňa aj činnosti a služby súvisiace s priestormi, ktoré sú dlhodobo neobsadené. Odmena sa vzťahuje aj na priestory, ako napríklad priestory na Misionárskej ulici, ktoré sú dlhodobo nevyužívané a vzhľadom na zlý technický stav budovy v najbližšom období sa neuvažuje s ich prenájmom. Takto nastavený spôsob odmeňovania je z pohľadu mesta ne hospodárny, keďže finančné prostriedky sú vynakladané aj na priestory, ktoré neprinášajú ekonomický úžitok. Kontrolný orgán odporúča mestu prehodnotiť zmluvné podmienky odmeňovania mandátára, týkajúcich sa priestorov, ktoré sú dlhodobo neobsadené a pri ktorých sa neuvažuje s prenájmom, nakoľko pri takýchto priestoroch sa nenaplnia rozsah činností mandanta upravených v zmluve v plnom rozsahu.

Záver:

Predmetná kontrola bola zameraná na overenie vedenia evidencie užívateľov (nájomcov) nebytových priestorov, existencie a platnosti nájomných zmlúv, resp. zmlúv o výpožičke, ako aj na dodržiavanie informačných povinností vyplývajúcich z Komisionárskej a Mandátnej zmluvy zo strany kontrolovaného subjektu.

Kontrolovaný subjekt evidenciu užívateľov/nájomcov nebytových priestorov riadne vedie prostredníctvom informačného systému DOMUS.

Pri kontrole platnosti nájomných zmlúv bolo zistené, že v troch prípadoch došlo k užívaniu nebytových priestorov bez platného zmluvného vzťahu. Uvedené zistenie poukazuje na nedostatočné plnenie povinností kontrolovaného subjektu vyplývajúcich z Komisionárskej zmluvy, najmä v časti týkajúcej sa správy a evidencie nájomných vzťahov. V tejto súvislosti poukazujeme na čl. II ods. 1 písm. b) Komisionárskej zmluvy, podľa ktorého komisionár má uzatvárať nájomné zmluvy a následne tieto zmluvy aj spravovať.

Zároveň bolo zistené, že kontrolovaný subjekt prenajal/vypožičiaval nebytové priestory aj v objektoch, v ktorých mal podľa zmluvného vzťahu vykonávať výlučne technickú správu. Táto skutočnosť poukazuje na potrebu preklasifikácie objektov a následnej úpravy v zmluve.

Kontrola dodržiavania Komisionárskej zmluvy v časti oznamovania uvoľnených priestorov komitentovi a zverejňovania ponúk na prenájom preukázala, že kontrolovaný subjekt si tieto povinnosti neplnil v plnom rozsahu.

V rámci kontroly Mandátnej zmluvy sa kontrolný orgán zameral na obsadenosť bytových a nebytových priestorov a na dôvody ich dlhodobej neobsadenosti. Kontrolou bolo zistené, že niektoré

priestory zostávali neobsadené dlhšie časové obdobie, pričom jedným z dôvodov bola oneskorená pripravenosť priestorov na užívanie zo strany kontrolovaného subjektu.

Zároveň bolo zistené, že v piatich prípadoch nebola dodržaná povinnosť oznámiť mandantovi uvoľnenie priestorov v stanovenej lehote. Kontrola zároveň poukázala na skutočnosť, že odmena vyplácaná mandatárovi zahŕňala aj činnosti súvisiace s priestormi, ktoré boli dlhodobo neobsadené. Kontrolný orgán túto skutočnosť vyhodnotil ako potenciálne riziko menej efektívneho vynakladania verejných prostriedkov. Na základe uvedených zistení kontrolný orgán taktiež navrhuje Mestu Nitra ako vlastníkovi predmetných priestorov zvážiť úpravu vyššie uvedených zmlúv s cieľom ich súladu s aktuálnymi potrebami, výsledkami kontroly a zabezpečením hospodárneho a účelového nakladania s verejnými prostriedkami.

Kontrolný orgán pri danej kontrole vychádzal výhradne z evidencií a dokladov, ktoré mu boli počas výkonu kontroly poskytnuté kontrolovaným subjektom. V prípade nepredloženia všetkých relevantných údajov nebolo možné ich zohľadniť pri predmetnej kontrole.

Útvár hlavného kontrolóra odporúča Mestu Nitra zvážiť úpravu Mandátnej zmluvy a Komisionárskej zmluvy, najmä v časti nastavenia mechanizmov zodpovednosti za plnenie všetkých zmluvných povinností, vrátane možnosti primeraného uplatnenia ekonomických nástrojov v prípade neplnenia alebo nedostatočného plnenia zo strany spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o., a to s cieľom posilnenia efektívnej spolupráce medzi zmluvnými stranami a zabezpečenia hospodárneho nakladania s verejnými prostriedkami.

Kontrolovaný subjekt bol oprávnený predložiť v lehote do 29.01.2026 písomné námietky ku kontrolným zisteniam a odporúčaným opatreniam na nápravu zistených nedostatkov. Kontrolovaný subjekt podal dňa 30.01.2026 písomné námietky ku kontrolným zisteniam a odporúčaným opatreniam, ktoré kontrolný orgán preveril a oznámil kontrolovanému subjektu výsledok ich prešetrenia. Opodstatnenosť námietok k zisteným nedostatkom ako aj iné úpravy textu kontrolný orgán zohľadnil v Správe o výsledku kontroly. V rámci námietkového konania kontrolovaný subjekt dodatočne predložil dokumentáciu, ktorú následne kontrolný orgán zohľadnil v správe o výsledku kontroly. Správa o výsledku kontroly bola vypracovaná dňa 10.02.2026. S obsahom správy bol oboznámený Ing. Pavol Bielik, riaditeľ spoločnosti Službyt Nitra, s.r.o. Správa bola prerokovaná na ÚHK dňa 19.02.2026.

Na základe výsledkov kontroly kontrolovaný subjekt prijal nasledovné opatrenia na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku:

1. Preveriť platnosť všetkých nájomných zmlúv uzatvorených na prenájom/výpožičku priestorov spravovaných spoločnosťou Službyt Nitra, s.r.o. na základe komisionárskej a mandátnej zmluvy.
Termín: 31.08.2026
Zodp.: riaditeľ Službyt Nitra, s.r.o.
2. Vo vzťahu k užívateľom 3 priestorov bez platného právneho titulu uplatniť postup smerujúci k vysporiadaniu vzťahov v súlade s aktuálnymi legislatívnymi predpismi.
Termín: 31.12.2026
Zodp.: riaditeľ Službyt Nitra, s.r.o.
3. Zabezpečiť dôsledné dodržiavanie zmluvných podmienok vyplývajúcich z Komisionárskej a Mandátnej zmluvy v plnom rozsahu a v nadväznosti na kontrolné zistenia prijať konkrétne opatrenia, vrátane upozornenia dotknutých zamestnancov na zistené porušenia uvedené v správe.
Termín: 31.03.2026
Zodp.: riaditeľ Službyt Nitra, s.r.o.

-
4. Pripraviť v spolupráci s príslušnými odbormi mesta Nitra návrh dodatku ku Komisionárskej a Mandátnej zmluve.

Termín: 31.12.2026

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

Táto správa o výsledku kontroly bola prerokovaná na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre dňa 05.03.2026, ktoré prijalo uznesenie č. 76/2026 – MZ.

Ing. Oľga Hetényiová, v. r.
hlavná kontrolórka mesta Nitry