MESTO NITRA

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre

Predkladateľ:	**Ing. Oľga Hetényiová, hlavná kontrolórka mesta Nitry**
Číslo materiálu:	**1443/2026**
Názov materiálu:	**Správa o výsledku kontroly využiteľnosti nebytových priestorov Mestskej tržnice so zameraním na hospodárne nakladanie s majetkom mesta**
Spracovateľ:	Ing. Oľga Hetényiová, hlavná kontrolórka Ing. Kristína Porubská, referentka kontrolórka
Napísal:	Ing. Kristína Porubská, referentka kontrolórka
Prizvať:	-
Dátum rokovania MZ:	19.11.2026
Dátum vyhotovenia:	03.11.2026
Návrh na uznesenie:	Mestské zastupiteľstvo v Nitre p r e r o k o v a l o Správu o výsledku kontroly využiteľnosti nebytových priestorov Mestskej tržnice so zameraním na hospodárne nakladanie s majetkom mesta a opatrenia prijaté na odstránenie nedostatkov zistených kontrolou b e r i e n a v e d o m i e Správu o výsledku kontroly využiteľnosti nebytových priestorov Mestskej tržnice so zameraním na hospodárne nakladanie s majetkom mesta a opatrenia prijaté na odstránenie nedostatkov zistených kontrolou
Podpis predkladateľa:	**Ing. Oľga Hetényiová, v. r.**

Správa
o výsledku kontroly

V zmysle ustanovenia § 18f zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, Pravidiel kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra Mesta Nitry, Plánu kontrolnej činnosti na I. polrok 2026 a písomného poverenia hlavného kontrolóra č. 5/2026 zo dňa 22.06.2026 vykonala Ing. Kristína Porubská, referentka kontrolórka kontrolu pod názvom: ***Kontrola využiteľnosti nebytových priestorov Mestskej tržnice so zameraním na hospodárne nakladanie s majetkom mesta.***

Kontrolovaný subjekt: Mestský úrad v Nitre

Kontrola bola vykonaná s prerušením v termíne: od 03.07.2026 do 28.9.2026

Kontrolované obdobie: aktuálny stav v čase kontroly

Cieľom kontroly bolo preveriť využitie nebytových priestorov v objekte Mestskej tržnice (Štefánikova trieda 50, Nitra) so zameraním na hospodárnosť, efektívnosť a ich účelnosť.

Predmetom kontroly bolo overenie všeobecne záväzných právnych prepisov v prípade prenájmu nebytových priestorov. Zároveň bola v rámci kontroly posudzovaná hospodárnosť prevádzky tržnice a to porovnaním celkových príjmov z prenájmu nebytových priestorov s celkovými výdavkami súvisiacimi s jej prevádzkou a údržbou.

Kontrola bola vykonaná z dokladov a vyjadrení/vysvetlení predložených odborom majetku, odborom ekonomiky a rozpočtu MsÚ v Nitre.

1. Legislatíva upravujúca nakladanie s majetkom vo vlastníctve mesta

Pravidlá hospodárenia a nakladania s majetkom obcí sú upravené najmä v nasledovných predpisoch :

Zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ktorý upravuje majetkové postavenie a hospodárenie obcí s ich majetkom a zároveň pravidlá pri prenechávaní majetku obce do nájmu.

V zmysle § 9 ods. 1 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov obecné zastupiteľstvo určuje:

Zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré sa vzťahujú na majetok vo vlastníctve mesta ako aj na majetok, ktorý je v spoluvlastníctve mesta a upravujú kritéria aj pri postupe prenechávania majetku do užívania, pre určenie majetku za prebytočný, dôvody hodné osobitného zreteľa, podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodné osobitného zreteľa.

Mesto Nitra má schválené Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení dodatkov č. 1 - č. 4 (účinné od 01.11.2023), v ktorých:

- **čl. 2 ods. 1 písm. c)** upravuje prebytočnosť majetku mesta. Mesto pri hodnotení prebytočnosti hodnotí aj ako kritérium protihodnotu, ktorú môže získať za majetok vo forme nájomného pri nájme prebytočného majetku.

- **čl. 13 ods. 3 písm. c)** upravuje, že prenechanie majetku mesta do nájmu je v kompetencii primátora mesta aj v prípade majetku mesta, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20.000 € bez možnosti opakovaného alebo pokračujúceho uzatvárania takéhoto nájmu s tým istým nájomcom na ten istý účel so začiatkom doby nájmu do 10 mesiacov od ukončenia doby predchádzajúceho nájmu.

Mesto Nitra má vypracované VZN č. 13/2019 o nakladaní s majetkom mesta (predtým VZN č. 21/2009), ktoré upravuje podmienky a postupy pri prenechávaní majetku mesta Nitra do užívania tretích osôb a v ktorom:

- **§ 3 ods. 2 písm. a)** upravuje, že mesto Nitra zverejní sadzby obvyklého ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov v majetku mesta - budovy Mestskej tržnice na Štefánikovej triede 50 v Nitre.

Sadzby obvyklého ročného nájomného za nebytové priestory pre budovu mestskej tržnice Mesto Nitra má upravené v Cenníku mesta Nitra, Príloha č. 1 bod 5.

2. Využiteľnosť nebytových priestorov v objekte Mestskej tržnice

Objekt Mestskej tržnice je rozdelený na kamennú budovu, ktorú tvorí blok A, B, C, D; obchodné centrum, ktoré tvorí blok E a na nádvorie, na ktorom sú umiestnené predajné zariadenia.
Predmetom kontroly neboli predajné stánky umiestnené na nádvorí a blok D (nebytové priestory nie sú vo vlastníctve mesta).

Na účely kontroly využiteľnosti objektu Mestskej tržnice odbor majetku predložil evidenciu prenajatých, resp. vypožičaných priestorov a evidenciu voľných nebytových priestorov ku dňu 30.06.2026. Evidencia prenajatých nebytových priestorov obsahuje názov nájomcu s uvedením čísla nájomnej zmluvy a čísla prenajatého nebytového priestoru.

V rámci výkonu kontroly boli zároveň vyžiadané aj originály nájomných zmlúv a súvisiacich dodatkov s cieľom preveriť využitie nebytových priestorov Mestskej tržnice, a to najmä identifikovať prenajaté priestory, rozsah ich využitia, účel prenájmu a taktiež identifikovať v akom rozsahu sú voľné priestory. Kontrolný orgán zároveň overil, či zmluvne dohodnutá výška nájomného zodpovedá sadzbám obvyklého ročného nájomného za užívanie nebytových priestorov stanoveným v Cenníku mesta Nitra v znení dodatkov.

2.1. Prehľad prenajatých/vypožičaných nebytových priestorov v objekte Mestská tržnica

V rámci overenia využiteľnosti nebytových priestorov Mestskej tržnice kontrolný orgán rozdelil nájomcov (vychádzajúc zo zmluvy o nájme) podľa účelu nájmu do jednotlivých kategórií s uvedením názvu nájomcu, čísla prenajatej miestnosti, čísla nájomnej zmluvy a k nej uzatvorených dodatkov, celkovej prenajatej výmery, sadzby nájmu/m^2/rok a doby nájmu (zmluvy o nájme nebytových priestorov uvádzajú okrem výšky nájomného aj úhradu za služby poskytované s užívaním prenajatých nebytových priestorov). Prehľad nájomcov podľa účelu nájmu/výpožičky je uvedený v tabuľkách č. 1 – č. 4:

Tabuľka č. 1 ***Účel nájmu: prevádzkovanie predajne***

p. č.	Názov nájomcu/prenajatá miestnosť	Číslo nájomnej zmluvy vrátane dodatkov	Účel nájmu	Celková výmera prenajatých miestností/ aktuálna výška nájmu	Doba nájmu
1.	A+E, s.r.o. Blok B č. 203 a č. 203 b	č.j. 2198/2011/OM Dod. č. 1 č. j. 1316/2012/OM Dod. č. 2 č. j. 2380/2014/OM	Prevádzkovanie maloobchodnej predajne s mäsom, mliečnymi výrobkami a iným potrav. tovarom	148,75 m^2 100 €/m^2/rok 15 €/m^2/rok **12 346,25 €/rok**	od r. 2012 neurčito
2.	Andrea Čalkovská Blok A č. 101	č. j. 2181/2011/OM Dod. č. 1 č. j. 1476/2014/OM Dod. č.2 č. j. 2463/2014/OM Dod. č. 3 č. j. 7/2016/OM Dod. č. 4 č. j. 1476/2016/OM Dod. č. 5 č. j. 2109/2016/OM Dod. č. 6 č. j. 29/2026/OM	Predaj detského a dámskeho tovaru, bytového textilu a doplnkov	69 m^2 80 €/m2/rok **5 520 €/rok**	od r. 2012 neurčito
3.	DK – in s.r.o. Blok B č. 205 a č. 205 b	č. j. 31/2026/OM	Predaj slov., českého a zdravot. textilu	60 m^2 100 €/m^2/rok 15 €/m^2/rok **4 300 €/rok**	od 13.01.2026 na dobu určitú, do doby rekonštrukcie bloku B kamennej budovy, max. 3 roky
4.	Duc Trinh Nguyen Blok C č. 317	č. j. 1470/2025/OM	Predaj textilu	30,60 m^2 80 €/ m^2/rok **2 448 €/rok**	od 24.07.2025 na dobu určitú 5 rokov
5.	Janka Florišová Blok A č. 121	č. j. 2482/2024/OM	Predaj rozličného tovaru	22,30 m^2 65 €/m^2/rok **1 449,50 €/rok**	od 14.12.2024 na dobu určitú, do doby rekonštrukcie bloku A kamennej budovy, max. 10 rokov
6.	Ing. Matej Gašperan Blok A č. 120	č. j. 2192/2011/OM Dod. č. 1 č. j. 2440/2014/OM Dod. č. 2 č. j. 2833/2019/OM	Predaj záhradkárskych potrieb	140,40 m^2 65 €/m^2/rok **9 126 €/rok**	od r. 2012 neurčito

p. č.	Názov nájomcu/prenajatá miestnosť	Číslo nájomnej zmluvy vrátane dodatkov	Účel nájmu	Celková výmera prenajatých miestností/ aktuálna výška nájmu	Doba nájmu
7.	Lucia Hradilová Blok C č. 370 a	č. j. 867/2020/OM Dod. č. 1 č. j. 2341/2022/OM Dod. č. 2 č. j. 2242/2023/OM Dod. č. 3 č. j. 2423/2023/OM Dod. č. 4 č. j. 3493/2023/OM	Predaj chovateľských potrieb, kozmetické služby a pedikúra	27,09 m^2 30 €/m^2/rok **812,70 €/rok**	od 01.07.2020 neurčito
8.	Bohumil Hubaček Blok B č. 213	č. j. 437/2026/OM	Predaj textilu a obuvi	20 m2 80 €/m^2/rok **1 600 €/rok**	od 13.03.2026 na dobu určitú 5 rokov
9.	Lan Ta Thi Hoa Ta Ngoc Duc Trinh Nguyen Blok C č. 311	č. j. 2207/2011/OM Dod.č. 1 č. j. 1474/2014/OM Dod. č. 2 č. j. 2593/2014/OM Dod č. 3 č. j. 1476/2018/OM	Predaj textilu a obuvi	14,50 m^2 80 €/m^2/rok **1 160 €/rok**	od r. 2012 neurčito
10.	*Lan Ta Thi Hoa Ta Ngoc Duc Trinh Nguyen Blok C č. 315	č. j. 2488/2014/OM Dod.č. 1 č. j. 1474/2018/OM	Predaj textilu a obuvi	35,30 m^2 80 €/m^2/rok **2 824 €/rok**	od 01.01.2015 neurčito
11.	Lien Dao Thi Bich Blok C č. 319	č. j. 2501/2014/OM	Predaj textilu a obuvi	24,3 m^2 80 €/m^2/rok **1 944 €/rok**	od 01.01.2015 neurčito
12.	LM MODEX Butik s.r.o. Blok A č. 112	č. j. 2187/2011/OM Dod. č. 1 č. j. 1904/2014/OM Dod. č. 2 č. j. 2413/2014/OM Dod. č. 3 č. j. 222/2016/OM	Predaj a oprava odevov	21,6 m^2 65 €/m^2/rok **1 404 €/rok**	od r. 2012 neurčito
13.	MEGI Svet pečenia, s.r.o. Blok C č. 302	č. j. 2315/2018/OM	Predaj cukrárenských pomôcok	95,70 m^2 100 €/m^2/rok **9 570 €/rok**	od 01.11.2018 neurčito
14.	Ružena Nagyová Blok A č. 115	č. j. 2091/2024/OM Dod. č. 1 č. j. 260/2026/OM	Predaj textilu a obuvi	20 m^2 65 €/m^2/rok **1 300 €/rok**	od 02.10.2024 na dobu určitú, do rekonštrukcie bloku A kamennej budovy, max 5 rokov

p. č.	Názov nájomcu/prenajatá miestnosť	Číslo nájomnej zmluvy vrátane dodatkov	Účel nájmu	Celková výmera prenajatých miestností/ aktuálna výška nájmu	Doba nájmu
15.	NITRAZDROJ a.s. Blok B č. 202	č. j. 2197/2011/OM Dod. č. 1 č. j. 1829/2012/OM Dod. č. 2 č. j. 2386/2014/OM Dod. č. 3 č. j. 302/2021/OM	Predaj potravín	173 m^2 100 €/m^2/rok **17 300 €/rok**	od r. 2012 neurčito
16.	Sylvia Pukáčová – Chlieb – pečivo – bagetka Blok C č. 322	č. j. 2209/2011/OM Dod. č. 1 č. j. 2385/2014/OM	Predaj potravín	28,8 m^2 80 €/m^2/rok **2 304 €/rok**	od r. 2012 neurčito
17.	*PurPur Slovenská republika, s.r.o. Blokl B č. 201 a č. 201 b	č. j. 552/2025/OM	Predaj hydiny a hydinových výrobkov	140,10 m^2 100 €/m^2/rok 30 €/m^2/rok **10 090 €/rok**	od 01.05.2025 na dobu určitú 10 rokov
18.	*Quyen Nguyen Huu DRAGON Blok C č. 304	č. j. 2500/2014/OM	Predaj textilu a obuvi	85,50 m^2 100 €/m^2/rok **8 550 €/rok**	od 01.01.2015 neurčito
19.	Ladislav Szoke – HAVER Iveta Szokeová Blok B č. 204 a č. 204 b	č. j. 2221/2011/OM Dod. č. 1 č. j. 2 441/2014/OM Dod.č. 2 č. j. 1091/2016/OM	Predaj pekárenských výrobkov	53,33 m^2 80 €/m^2/rok 15 €/m^2/rok **3 173,75 €/rok**	od r. 2012 neurčito
20.	Školáčik, spol. s.r.o. Blok A č. 154 č. 156	č. j. 2223/2011/OM Dod. č. 1 č. j. 1158/2012/OM Dod č. 2 č. j. 1474/2012/OM Dod. č. 3 č. j. 2428/2014/OM	Predaj hračiek, kancelárskych a športových potrieb	134,60 m^2 50 €/m^2/rok 60 €/m^2/rok **7 641 €/rok**	od r. 2012 neurčito
21.	František Šranko – F.A.M. Blok C č. 301	č. j. 2202/2011/OM Dod. č. 1 č. j. 1583/2012/OM Dod č. 2 č. j. 1288/2013/OM Dod. č. 3 č. j. 1602/2013/OM Dod č. 4 č. j. 1822/2013/OM Dod. č. 5	Predaj kozmetiky, drogérie a dopln. tovaru	171,90 m^2 100 €/m^2/rok **17 190 €/rok**	od r. 2012 neurčito

p. č.	Názov nájomcu/prenajatá miestnosť	Číslo nájomnej zmluvy vrátane dodatkov	Účel nájmu	Celková výmera prenajatých miestností/ aktuálna výška nájmu	Doba nájmu
		č. j. 2464/2014/OM Dod. č. 6 č. j. 1167/2018/OM Dod. č. 7 č. j. 382/2023/OM			
22.	*Thi Tra Dang Blok C č. 313	č. j. 2108/2019/OM	Predaj odevov	21 m^2 80 €/m^2/rok **1 680 €/rok**	od 01.10. 2019 neurčito
23.	*Thi Tra Dang Blok C č. 314	č. j. 2107/2019/OM	Predaj odevov	18 m^2 80 €/m^2/rok **1 440 €/rok**	od 01.10. 2019 neurčito
24.	*Tuan Vu Minh Blok A č. 103	č j. 2240/2023/OM Dod. č. 1 č. j. 2419/2023/OM	Predaj ázijského potravinárskeho tovaru	79,50 m^2 80 €/m^2/rok **6 360 €/rok**	od 01.08.2023 na dobu určitú, do začatia rekonštrukčných prác bloku A kamennej budovy
25.	Duc Trinh Nguyen Blok C č. 316 č. 317	č. j. 1956/2024/OM	Predaj textilu a obuvi	52 m^2 80 €/m^2/rok 80 €/m^2/rok **4 632 €/rok**	od 01.09.2024 na dobu určitú na 4 roky

Poznámka ÚHK:

**Prenájmy nebytových priestorov schválené Mestským zastupiteľstvom spôsobom Prípadu hodné osobitného zreteľa (PHOZ):*

- *Zmluva o nájme nebytových priestorov pod por. č. 10 (č. j. 2488/2014/OM) – Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 330/2014- MZ zo dňa 20.11.2014 schválilo prenájom nebytového priestoru č. 315 spôsobom PHOZ v zmysle platného zákona o majetku obcí a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra platných v čase uzatvorenia zmluvy. Dôvodom PHOZ bol záujem mesta Nitra o trvalé prenajatie nebytového priestoru, čím sa zabezpečí príjem do rozpočtu mesta so zachovaním sadzby nájomného podľa aktuálneho Cenníka mesta Nitra.*

- *Zmluva o nájme nebytových priestorov pod por. č. 17 (č. j. 552/2025/OM) - Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 90/2025 – MZ zo dňa 17.03.2025 schválilo prenájom nebytových priestorov č. 201a, č. 201b spôsobom PHOZ. Dôvodom PHOZ je prenájom nehnuteľnosti s výmerou do 200 m^2, čo je v zmysle čl. 14 ods. 2 písm. a) platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra so zachovaním sadzby nájomného podľa aktuálneho Cenníka mesta Nitra.*

- *Zmluva o nájme nebytových priestorov pod por. č. 18 (č. j. 2500/2014/OM) – Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 330/2014- MZ zo dňa 20.11.2014 schválilo prenájom nebytového priestoru č. 304 spôsobom PHOZ v zmysle platného zákona o majetku obcí a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra platných v čase uzatvorenia zmluvy. Dôvodom PHOZ bol záujem mesta Nitra*

o trvalé prenajatie nebytového priestoru, čím sa zabezpečí príjem do rozpočtu mesta so zachovaním sadzby nájomného podľa aktuálneho Cenníka mesta Nitra.

- *Zmluva o nájme nebytových priestorov pod por. č. 22, 23 (č. j. 2108/2019/OM, č. j. 2107/2019/OM) – Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 273/2019 – MZ zo dňa 05.09.2019 schválilo spôsobom PHOZ prenájom nebytového priestoru č. 313 a nebytového priestoru č. 314 v zmysle platného zákona o majetku obcí a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra platných v čase uzatvorenia zmluvy. Dôvodom PHOZ bolo, že dlhodobým prenájmom bude zabezpečený nepretržitý príjem do rozpočtu mesta so zachovaním sadzby nájomného podľa aktuálneho Cenníka mesta Nitra.*

- *Zmluva o nájme nebytových priestorov pod por. č. 24 (č. j. 2240/2023/OM) – Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 271/2023 – MZ zo dňa 19.06.2023 schválilo spôsobom PHOZ prenájom nebytového priestoru č. 103 za nájomné vo výške 80 €/m^2/rok (výška nájmu je v súlade s aktuálnym Cenníkom mesta Nitra) do doby rekonštrukcie bloku A kamennej budovy. Po rekonštrukcii bloku A kamennej budovy, prenájom nebytových priestorov bude za nájomné vo výške sadzby obvyklého ročného nájomného stanovenej Cenníkom mesta Nitra platným v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy. Prenájom priestorov bol schválený v súlade so zákonom o majetku obcí a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra platných v čase uzatvorenia zmluvy. Dôvodom PHOZ je skutočnosť, že ide o prenájom pre súčasného nájomcu s vytvorenou klientelou zákazníkov, ktorý má záujem zostať v prenájme na tržnici a plánuje rozšíriť ponúkaný sortiment predávaného tovaru.*

Kontrolný orgán vo všetkých predmetných nájomných zmluvách danej kategórie zároveň preveril dohodnutú výšku sadzby obvyklého ročného nájomného a to, či je v súlade s Cenníkom mesta Nitra. Výška sadzby nájomného je stanovená v súlade s aktuálnym cenníkom mesta.

Zhrnutie:
Z celkového počtu nájomcov predmetnej kategórie prenájom nebytových priestorov spôsobom PHOZ bol schválený v 5 prípadoch (7 nebytových priestorov) so zachovaním sadzby nájomného podľa aktuálneho cenníka mesta.

Tabuľka č. 2 ***Účel nájmu: uskladnenie tovaru***
(*Podľa aktuálneho Cenníka Mesta Nitra, ak nebytový priestor v budovách Mestskej tržnice je prenajatý za účelom uskladnenia tovaru, cena nájmu je stanovená vo výške 50 % z ceny nájmu za m^2/rok určenej cenníkom).*

P.č	Názov nájomcu/prenajatá miestnosť	Číslo nájomnej zmluvy vrátane dodatkov	Účel nájmu	Celková výmera prenajatých miestností/ aktuálna výška nájmu	Doba nájmu
26.	Orchidea IRIS priestor pod Blokom C č. 403	č. j. 182/2012/OM Dod. č. 1 č. j. 1132/2012/OM	Uskladnenie tovaru	8,60 m^2 27,91 €/m^2/rok **240 €/rok**	od r. 2012 neurčito
27.	*Ing. Matej Gašperan Blok A č. 116	č. j. 333/2020/OM	Uskladnenie záhradkárskeho nábytku	42 m^2 32,50 €/m^2/rok **1 365 €/rok**	od 01.03.2020 neurčito

P.č	Názov nájomcu/prenajatá miestnosť	Číslo nájomnej zmluvy vrátane dodatkov	Účel nájmu	Celková výmera prenajatých miestností/ aktuálna výška nájmu	Doba nájmu
28.	**Ivan Kopecký SAMI DECOR Blok B č. 211 a č. 211 b	č. j. 754/2026/OM	Uskladnenie tovaru	33,60 m^2 40 €/m^2/rok 15 €/m^2/rok **716,50 €/rok**	od 16.04.2026 na dobu určitú 5 rokov
29.	**Ivan Kopecký SAMI DECOR Blok B č. 256 a č. 256 b	č. j. 557/2025/OM	Uskladnenie tovaru	70,5 m^2 30 €/m^2/rok 15 €/m^2/rok **1 539 €/rok**	od 09.04.2025 na dobu určitú 5 rokov
30.	Kvety – GRAF, s.r.o. Blok A č. 123	č. j. 124/2014/OM Dod. č. 1 č. j.2658/2016/OM Dod. č. 2 č. j. 2216/2022/OM Dod. č. 3 č. j. 1324/2024/OM Dod. č. 4 č. j. 1968/2024/OM	Uskladnenie tovaru	10 m^2 30 €/m^2/rok **300 €/rok**	od 01.02.2014 neurčito
31.	**Zuzana Malíková Blok C č. 365	č. j. 421/2025/OM	Uskladnenie tovaru	24,40 m^2 30 €/m^2/rok **732 €/rok**	od 05.06.2025 na dobu určitú 5 rokov
32.	***o. z. Podaj mi ruku a poď BlokA č. 159 č. 161	č. j.1932/2014/OM <u>Dohoda o spolupráci</u> Dod. č. 1 č. j. 2224/2018/OM Dod. č. 2 č. j. 2342/2022/OM Dod. č. 3 č. j. 1846/2023/OM	Uskladnenie ošatenia a spotr. tovaru	68,50 m^2 **0 €/rok**	od r. 2014 neurčito
33.	**Karol Tarr ml. Blok C č. 355	č. j. 2200/2024/OM Dod č. 1 č. j. 494/2026/OM	Uskladnenie zariadenia školiaceho strediska pre pekárov a cukrárov	32,20 m^2 30 €/m^2/rok **966 €/rok**	od 19.10.2024 na dobu určitú 5 rokov
34	*Tuan Vu Minh Blok A č. 114	č. j. 2240/2023/OM Dod č. 1	Uskladnenie tovaru	36,50 m^2 32,50 €/m^2/rok	od 01.08.2023 na dobu určitú, do začatia

P.č	Názov nájomcu/prenajatá miestnosť	Číslo nájomnej zmluvy vrátane dodatkov	Účel nájmu	Celková výmera prenajatých miestností/ aktuálna výška nájmu	Doba nájmu
		č. j. 2419/2023/OM		**1 186,25 €/rok**	rekonštrukčných prác bloku A kamennej budovy
35.	****Združenie hudobníkov Nitry Blok A č. 151	č. j. 531/2016/OM Dod. č. 1 č. j. 207/2019/OM	Uskladnenie hudobných nástrojov	23,60 m^2 25 €/m^2/rok **193,97 €/rok** (využíva sa 10 dní v mesiaci	od r. 2016 neurčito

Poznámka ÚHK:

**Prenájmy nebytových priestorov schválené Mestským zastupiteľstvom spôsobom Prípadu hodné osobitného zreteľa (PHOZ):*

- *Zmluva o nájme nebytových priestorov pod por. č. 27 (č. j. 333/2020) - Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 31/2020 – MZ zo dňa 06.02.2020 schválilo spôsobom PHOZ prenájom nebytového priestoru č. 116 za nájomné vo výške 32,50 €/m^2/rok v zmysle platného zákona o majetku obcí a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra platných v čase uzatvorenia zmluvy. Cenníková výška nájmu za nebytový priestor č. 116 je aktuálne vo výške od 65 €/m^2/rok, avšak daný priestor je využívaný na uskladnenie tovaru a cena nájmu za nebytový priestor využívaný na uskladnenie tovaru je vo výške 50% z ceny nájmu určenej cenníkom. Dôvodom PHOZ je skutočnosť, že nájomca má zároveň prenajatý priestor č. 120 o výmere 140,40 m^2 za účelom prevádzkovania predajne záhradkárskych potrieb.*

- *Zmluva o nájme nebytových priestorov pod por. č. 34 (č. j. 2240/2023/OM) – Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 271/2023 – MZ zo dňa 19.06.2023 schválilo spôsobom PHOZ prenájom nebytového priestoru č. 114 za nájomné vo výške 32,50 €/m2rok za účelom dočasného užívania ako sklad tovaru do doby rekonštrukcie bloku A kamennej budovy. Cenníková výška nájmu za nebytový priestor č. 114 je aktuálne od 65 €/m^2/rok, avšak daný priestor je využívaný na uskladnenie tovaru (cena nájmu za nebytový priestor využívaný na uskladnenie tovaru je vo výške 50% z ceny nájmu určenej cenníkom). Po rekonštrukcii bloku A kamennej budovy, prenájom nebytového priestoru bude za nájomné vo výške sadzby obvyklého ročného nájomného stanovenej cenníkom mesta Nitra platným v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy. Prenájom priestoru bol schválený v súlade s platným zákonom o majetku obcí. Dôvodom PHOZ je skutočnosť, že ide o prenájom pre súčasného nájomcu s vytvorenou klientelou zákazníkov, ktorý má záujem zostať v prenájme na tržnici a plánuje rozšíriť ponúkaný sortiment predávaného tovaru.*

*** Nebytové priestory prenajaté na základe súhlasu primátora Mesta Nitry v zmysle § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a čl. 13 ods. 3 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra:*

- *Zmluva o nájme nebytových priestorov pod por. č. 28, 29, 31, 33.*
  Prenechanie majetku mesta do nájmu je v kompetencii primátora mesta v prípadoch majetku mesta, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20.000 € bez možnosti opakovaného

alebo pokračujúceho uzatvárania takéhoto nájmu s tým istým nájomcom na ten istý účel so začiatkom doby nájmu do 10 mesiacov od ukončenia doby predchádzajúceho nájmu, pričom v takomto prípade sa postupuje podľa ods. 4 písm. b) tohto článku zásad.
Výška nájmu stanovená v predmetných nebytových priestoroch je vo výške 50% z ceny nájmu určenej cenníkom, nakoľko priestory sa využívajú na uskladnenie tovaru, čo je v súlade s aktuálnym cenníkom mesta.

****Nebytový priestor daný do výpožičky na základe súhlasu primátora v zmysle § 5 ods. 4 písm. g) platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v čase uzatvorenia zmluvy (primátor mesta samostatne rozhoduje vo vzťahu k majetku mesta o výpožičke na dobu neurčitú alebo na dobu určitú do 2 rokov).*

- *Dohoda o spolupráci pod por. č. 32. Dodatkom č. 1 k dohode bol poskytnutý od 01.10.2018 bezodplatne k priestoru č. 161 aj nebytový priestor č. 159 na základe súhlasu primátora zo dňa 12.09.2018.*
  Cenníková výška nájmu za nebytové priestory č. 161 a č. 159 je aktuálne od 60 € m^2/rok.

***** Nebytový priestor prenajatý na základe súhlasu primátora Mesta Nitry v zmysle § 9a ods. 9 písm. b) zákona č. 138/1991/ Zb. o majetku obcí platného v čase uzatvorenia zmluvy (ustanovenia platného zákona o majetku obcí sa nevzťahujú na prenájom majetku mesta, ak nájom s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci). Súhlas primátora bol daný v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra platných v čase uzatvorenia zmluvy (primátor mesta rozhoduje vo vzťahu k majetku mesta o nájme, resp. výpožičke, vecí na trhoviskách).*

- *Zmluva o nájme nebytových priestorov pod por. č. 35. Cenníková výška nájmu za nebytový priestor je aktuálne od 50 €/m^2/rok, avšak daný priestor je využívaný na uskladnenie tovaru (cena nájmu za nebytový priestor využívaný na uskladnenie tovaru je vo výške 50% z ceny nájmu určenej cenníkom)*

Poznatok ÚHK:
Kontrolný orgán vo všetkých predmetných nájomných zmluvách danej kategórie zároveň preveril dohodnutú výšku sadzby obvyklého ročného nájomného a to, či je v súlade s Cenníkom mesta Nitra. ***V rámci kontroly bolo zistené, že nájomca pod por. č. 26 využíva nebytový priestor, pre ktorý sadzba nájomného sa v cenníku neuvádza (jedná sa o pivničné priestory pod blokom C, vchod je z bloku D - táto časť tržnice nie je vo vlastníctve mesta). Z uvedeného dôvodu nebolo možné objektívne overiť výšku sadzby nájomného za predmetný priestor. Zmluva o nájme na predmetný priestor bola uzatvorená s nájomcom už v roku 2012, v ktorej sa neuvádza akým spôsobom bola daná výška nájmu stanovená.*** *Na základe tohto zistenia, ÚHK odporúča kontrolovanému subjektu pri najbližšej úprave Cenníka mesta Nitry, zapracovať do cenníka sadzbu obvyklého ročného nájomného aj pre daný priestor. V ostatných prípadoch výška nájomného je stanovená v súlade s aktuálnym cenníkom mesta.*

Kontrolovaný subjekt v rámci námietkového konania uviedol vyjadrenie v nasledovnom znení: „Vzhľadom na prístup k nebytovému priestoru cez blok D, ktorý nie je vo vlastníctve mesta Nitry a technický stav predmetného priestoru, neodporúčame zapracovať sadzbu obvyklého nájomného pre daný nebytový priestor do Cenníka mesta Nitra. Po ukončení aktuálneho nájomného vzťahu bude priestor ponechaný do výlučného užívania správcom Mestskej tržnice v Nitre na uskladnenie náradia, nádob, posypových materiálov a pod.“
Kontrolný orgán vzhľadom na prístup k danému nebytovému priestoru, ako aj možnému obmedzeniu vstupu zo strany vlastníka bloku D, s ohľadom na rozpätie ceny nájmu za účelom uskladnenia tovaru vo

výške od 7,50 do 50 €/m²/rok v zmysle Cenníka mesta Nitry a zároveň aj aktuálnej ceny podľa nájomnej zmluvy, predmetnú pripomienku akceptoval a navrhnuté odporúčanie zo Správy o výsledku kontroly vylúčil.

Zhrnutie:
Z celkového počtu nájomcov predmetnej kategórie, prenájom nebytových priestorov spôsobom PHOZ bol schválený v 2 prípadoch so zachovaním sadzby nájomného podľa Cenníka mesta Nitry (priestory sú využívané na uskladnenie tovaru). Ďalej 2 nebytové priestory boli dané do výpožičky na základe súhlasu primátora (por. č. 32).

Tabuľka č. 3 ***Účel nájmu: Poskytovanie služieb***

P. č.	Názov nájomcu/prenajatá miestnosť	Číslo nájomnej zmluvy vrátane dodatkov	Účel nájmu	Celková výmera prenajatých miestností/ aktuálna výška nájmu	Doba nájmu
36.	Zuzana Beňová Blok C č. 364	č. j. 2841/2017/OM	Dámske a pánske kaderníctvo	39 m² 60 €/m²/rok **2 340 €/rok**	od 01.01.2018 neurčito
37.	*Edita Duchoňová LAPÁŠ Blok B č. 251 a č. 251 b	č. j. 2216/2011/OM Dod. č. 1 č. j. 1987/2012/OM Dod. č. 2 č. j. 1251/2014/OM Dod č. 3 č. j. 2461/2014/OM	Oprava odevov	55,8 m² 30 €/ m²/rok 9 €/m²/rok **1 018,80 €/rok**	od roku 2012 neurčito
38.	JUDr. Alena Hrušovská Blok C č. 370 b	č. j. 546/2025/OM	Kozmetické služby	30,30 m² 30 €/m²/rok **909 €/rok**	od 01.05.2025 na dobu určitú 5 rokov
39.	Radoslava Knapčíková – MODUS Blok B č. 259	č. j. 1816/2015/OM	Krajčírstvo	30,6 m² 30 €/m²/rok **918 €/rok**	od 01.11.2015 neurčito
40.	Dana Kolárová Alena Pelikánová Blok C č. 352	č. j. 495/2023/OM	Oprava odevov	48 m² 60 €/m²/rok **2 880 €/rok**	od 01.03.2023 neurčito
41.	Lucia Martonová Ing. Helena Tárošová Blok C č. 363	č. j. 2230/2011/OM Dod. č. 1 č. j. 2439/2014/OM Dod.č.2 č. j.1410/2016/OM Dod. č. 3 č. j. 1467/2019/OM	Kaderníctvo	31 m² 60 €/m²/rok **1 860 €/rok**	od r. 2012 neurčito
42.	*Katarína Murínová Blok C č. 368	č. j. 2233/2011/OM Dod. č. 1 č. j. 2409/2014/OM	Krajčírstvo	19,50 m²	od r. 2012 neurčito

P. č.	Názov nájomcu/prenajatá miestnosť	Číslo nájomnej zmluvy vrátane dodatkov	Účel nájmu	Celková výmera prenajatých miestností/ aktuálna výška nájmu	Doba nájmu
		Dod. č. 2 č. j. 2683/2023/OM Dod. č. 3 č. j. 2695/2024/OM Dod.č. 4 č. j. 1398/2025/OM Dod. č. 5 č. j. 602/2026/OM Dod. č. 6 č. j. 693/2026/OM		**1 € /celý predmet nájmu/rok od 26.03.2026 do 31.12.2026**	
43.	RETRO FOOD s.r.o. Blok C č. 303	č. j. 1737/2024/OM	Pohostinné a reštauračné služby	37 m^2 100 €/m^2/rok **3 700 €/rok**	od 01.08.2024 na dobu určitú 5 rokov
44.	SLADKÉ PEČENIE s.r.o. Blok C č. 358	č. j. 391/2025/OM Dod. č. 1 č. j. 2170/2025/OM	Cukrárenská výrobňa	37,20 m^2 60 €/m^2/rok **2 232 €/rok**	od 30.04.2025 na dobu určitú 5 rokov

Poznámka ÚHK:

**Prenájmy nebytových priestorov schválené Mestským zastupiteľstvom spôsobom Prípadu hodného osobitného zreteľa (PHOZ):*

- *Zmluva o nájme nebytových priestorov pod por. č. 37 (č. j. 2216/2011/OM) – Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 330/2014 - MZ zo dňa 20.11.2014 schválilo prenájom nebytových priestorov č. 251a, č. 251b spôsobom PHOZ v zmysle platného zákona o majetku obcí a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v čase uzatvorenia zmluvy. Výška nájomného pre nebytový priestor č. 251a bola schválená vo výške 30 €/m^2/rok a nebytový priestor č. 251 b vo výške 9 €/ m^2/rok. Dôvodom PHOZ bol záujem mesta Nitra o trvalé prenajatie nebytového priestoru, čím sa zabezpečí príjem do rozpočtu mesta.*
  Podľa aktuálneho Cenníka mesta Nitra, sadzba obvyklého ročného nájomného za užívanie nebytového priestoru č. 251a je stanovená vo výške 60 €/m^2/rok a nebytového priestoru č. 251 b je vo výške 30 €/m^2/rok.

- *Zmluva o nájme nebytových priestorov pod por. č. 42 (č. j. 2233/2011/OM) – Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 54/2026 –MZ zo dňa 05.03.2026 schválilo spôsobom PHOZ zníženie výšky nájomného za prenájom nebytového priestoru č. 368 z pôvodnej výšky 30 €/m^2/rok na výšku 1 €/celý predmet nájmu na dobu určitú, t. j. do 31.12.2026. Dôvodom zníženia výšky nájomného sú nepriaznivé sociálne a ekonomické pomery nájomníčky, čo je v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra (mesto je oprávnené dohodnúť nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného, a to ak sociálne a/alebo ekonomické pomery fyzickej osoby preukázateľne odôvodňujú zníženie nájomného).*

Poznatok ÚHK:
Kontrolný orgán vo všetkých predmetných nájomných zmluvách danej kategórie zároveň preveril dohodnutú výšku sadzby obvyklého ročného nájomného a to, či je v súlade s Cenníkom mesta Nitry. Sadzba nájomného bola znížená v prípadoch prenájmu nebytového priestoru, ktorý bol schválený Mestským zastupiteľstvom spôsobom prípadu hodné osobitného zreteľa.

Zhrnutie:
Z celkového počtu nájomcov predmetnej kategórie, prenájom nebytových priestorov spôsobom PHOZ bol schválený v 2 prípadoch (3 nebytové priestory) so znížením výšky nájomného oproti cenníku mesta. V ostatných prípadoch je výška sadzby nájomného stanovená v súlade s aktuálnym cenníkom mesta.

Tabuľka č. 4 ***Účel nájmu: Ostatné***

P. č.	Názov nájomcu/prenajatá miestnosť	Číslo nájomnej zmluvy/zmluvy o výpožičke vrátane dodatkov	Účel nájmu	Celková výmera prenajatých miestností/ aktuálna výška nájmu	Doba nájmu
45.	*Arabeska, Slov. spoločnosť pre rozvoj špeciálnej gymnastiky, športu a tanca mentálne postihnutých Blok C č. 351	č. j. 1451/2025/OM	Tréningová činnosť	105 m^2 **1 €/rok/ za celý predmet nájmu**	od 01.08.2025 na dobu určitú 5 rokov
46.	Združenie hudobníkov Nitry Blok A č. 152	č. j. 219/2017/OM Dod. č. 1 č. j. 194/2019/OM	Nácvik hudobnej produkcie	33 m^2 30 €/m^2/rok **325 €/rok** (využíva sa 10 dní v mesiaci)	od 01.02.2017
47.	**o. z. PODAJ MI RUKU – NITRA Blok B č. 252	č. j. 2274/2019/OM	Organizovanie búrz pomoci, knižného bazáru a predaj vlastných výrobkov	18,90 m^2 **1 €/rok** využíva predmet nájmu 10 dní v kal. mesiaci	od 01.11.2019 neurčito
48.	**OZ SIEDAS Blok A č. 160	č. j. 2520/2019/OM	Príprava lokálnych a medzinárodných vzdelávacích aktivít pre mládež	48 m^2 **1 €/rok** využíva predmet nájmu 10 dní v kal. mesiaci	od 01.01.2020 neurčito
49.	*Slovenský zväz záhradkárov Okresný výbor Nitra	č. j. 940/2025/OM	Vykonávanie administratívnych činností nájomcu	31 m^2 10 €/m^2/rok **310 €/rok**	od 05.06.2025 na dobu určitú 5 rokov

P. č.	Názov nájomcu/prenajatá miestnosť	Číslo nájomnej zmluvy/zmluvy o výpožičke vrátane dodatkov	Účel nájmu	Celková výmera prenajatých miestností/ aktuálna výška nájmu	Doba nájmu
	Blok C č. 367				
50.	*Správa zariadení sociálnych služieb Blok A č. 106	č. j. 2270/2024/OM (zmluva o výpožičke)	Sociálna výdajňa potravín	69 m^2	od 26.10.2024 na dobu určitú do doby rekonštrukcie bloku A kamennej budovy
51.	*TD Transport s.r.o. Blok A č. 105	č. j. 1462/2022/OM	Prevádzka pre zákazníkov MHD	35,50 m^2 85 €/m^2/rok **3 017,50 €/rok**	od r. 2022 neurčito
52.	*Ing. Katarína Vozárova na chodbe Bloku C č. 305	č. j. 2206/2011/OM Dod. č. 1 č. j. 2067/2014/OM	Umiestnenie automatu na kávu	0,6 m^2 37,50 €/m^2/rok **22,50 €/rok**	od r. 2012 neurčito
53.	*ZO Slovenského zväzu včelárov Nitra Blok C č. 361	č. j. 938/2025/OM	Vykonávanie administratívnych činností nájomcu	37,20 m^2 10 €/m^2/rok **372 €/rok**	od 06.06.2025 na dobu určitú 5 rokov

Poznámka ÚHK:

** Prenájmy/výpožička nebytových priestorov schválené Mestským zastupiteľstvom spôsobom Prípadu hodné osobitného zreteľa (PHOZ):*

- *Zmluva o nájme nebytových priestorov pod por. č. 45 (č. j. 1451/2025/OM) - Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 279/2025 - MZ zo dňa 26.06.2025 schválilo prenájom nebytového priestoru č. 351 spôsobom PHOZ za nájomné vo výške 1 €. Dôvodom PHOZ je prenájom nehnuteľnosti s malou výmerou do 200 m^2, čo je v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitry. Pri prenájme z dôvodu PHOZ je možné stanoviť nižšie nájomné, ak ide o prenájom mesta pre právnické osoby tretieho sektora – občianske združenie so sídlom na území mesta a vykonávajúcim pôsobnosť na území mesta min. 3 roky pred schvaľovaním prenájmu, ak je to v súlade s verejným záujmom.*
  Podľa aktuálneho Cenníka mesta Nitry sadzba za obvyklé ročné nájomné je stanovená vo výške 60 €/m^2/rok.

- *Zmluva o nájme nebytových priestorov pod por. č. 49 (č. j. 940/2025/OM) - Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 160/2025 - MZ zo dňa 30.04.2025 schválilo prenájom nebytového priestoru č. 367 ako PHOZ za nájomné vo výške 10 €/m^2/rok na dobu určitú 5 rokov. Dôvodom PHOZ je prenájom nehnuteľnosti s malou výmerou do 200 m^2, čo je v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitry. Pri prenájme z dôvodu PHOZ je možné stanoviť nižšie*

nájomné, ak ide o prenájom mesta pre právnické osoby tretieho sektora – občianske združenie so sídlom na území mesta a vykonávajúcim pôsobnosť na území mesta min. 3 roky pred schvaľovaním prenájmu, ak je to v súlade s verejným záujmom.
Podľa aktuálneho Cenníka mesta Nitra sadzba za obvyklé ročné nájomné je stanovená vo výške 60 €/m^2/rok.

- *Zmluva o výpožičke nebytového priestoru pod por. č. 50 (č. j. 2270/2024/OM) – Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 361/2024 –MZ zo dňa 04.10.2024 schválilo výpožičku nebytového priestoru č. 106 ako PHOZ do doby rekonštrukcie bloku A kamennej budovy Mestskej tržnice. Dôvodom PHOZ bola skutočnosť, že ide o výpožičku podporujúcu všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel, čo je v zmysle platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra. Majetok mesta môže mesto prenechať bezodplatne na dočasné užívanie inej právnickej osobe, ak je vhodný pre služby obyvateľstvu, vzdelávanie, atď.*
Podľa aktuálneho Cenníka mesta Nitra sadzba za obvyklé ročné nájomné je stanovená vo výške 80 €/m^2/rok.

- *Zmluva o nájme nebytových priestorov pod por. č. 51 (č. j. 1462/2022/OM) – Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 252/2022 – MZ zo dňa 23.06.2022 schválilo prenájom nebytového priestoru č. 105 spôsobom PHOZ za nájomné vo výške 85 €/m^2/rok na dobu neurčitú od 01.07.2022 v zmysle platného zákona o majetku obcí v čase uzatvorenia zmluvy a platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra. Dôvodom PHOZ bola skutočnosť, že spoločnosť využívala predmetný priestor ako obchodnú prevádzku pre zákazníkov MHD v zmysle nájomnej zmluvy do 30.06.2022. Opätovným prenájmom bude nájomca poskytovať služby zákazníkom MHD do doby zriadenia klientskeho centra v budove Obchodného centra.*
Sadzba za nájomné je stanovená v súlade s aktuálnym Cenníkom mesta Nitra.

- *Zmluva o nájme nebytových priestorov pod por. č. 52 (č. j. 2206/2011/OM) – Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 404/2011 – MZ zo dňa 15.12.2011 schválilo prenájom priestoru č. 305 spôsobom PHOZ (ide o priestor na chodbe – blok C). Zmena nájomcu bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 302/2014 zo dňa 09.10.2014 ako PHOZ z dôvodu prevedenia časti podnikateľskej aktivity nájomcu na manželku za účelom zníženia podnikateľských nákladov.*
Cenník mesta Nitry uvádza všeobecnú sadzbu za obvyklé ročné nájomné podlahových plôch nebytových priestorov pod potravinovými predajnými automatmi a nápojovými automatmi na celom území vo výške 320,74 €/ks/rok a jej výška nezávisí od rozsahu prenajatej plochy.

- *Zmluva o nájme nebytových priestorov pod por. č. 53 (č. j. 938/2025/OM) – Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 161/2025 – MZ zo dňa 30.04.2025 schválilo prenájom nebytového priestoru č. 361 ako PHOZ za nájomné vo výške 10 €/m^2/rok na dobu určitú 5 rokov. Dôvodom PHOZ je prenájom nehnuteľnosti s malou výmerou do 200 m^2, čo je v zmysle platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitry. Pri prenájme z dôvodu PHOZ je možné stanoviť nižšie nájomné, ak ide*

  o prenájom mesta pre právnické osoby tretieho sektora – občianske združenie so sídlom na území mesta a vykonávajúcim pôsobnosť na území mesta min. 3 roky pred schvaľovaním prenájmu, ak je to v súlade s verejným záujmom.

  Podľa aktuálneho Cenníka mesta Nitra sadzba za obvyklé ročné nájomné je stanovená vo výške 60 €/m^2/rok.

** *Nebytové priestory dané do prenájmu na základe súhlasu primátora mesta Nitry v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra platných v čase uzatvorenia zmluvy (primátor rozhoduje vo vzťahu k majetku mesta o nájme na dobu neurčitú alebo na dobu určitú do 2 rokov) a v zmysle § 9a ods. 9 písm. b) zákona č. 138/1991/ Zb. o majetku obcí platného v čase uzatvorenia zmluvy (sadzba za obvyklé ročné nájomné je znížená oproti cenníku z dôvodu, že ide o nájom majetku, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci):*

- *Zmluva o nájme nebytových priestorov pod por. č. 47 (č. j. 2274/2019/OM) – na nebytový priestor bola uzatvorená zmluva o nájme za nájomné vo výške 1 € s ohľadom na charitatívnu činnosť združenia. Podľa Cenníka mesta Nitra sadzba za obvyklé ročné nájomné je stanovená vo výške 60 €/m^2/rok.*

- *Zmluva o nájme nebytových priestorov pod por. č. 48 (č. j. 2520/2019/OM) – na nebytový priestor bola uzatvorená zmluva o nájme za nájomné vo výške 1 € s ohľadom na vzdelávaciu činnosť združenia pre mládež. Podľa Cenníka mesta Nitra sadzba za obvyklé ročné nájomné je stanovená vo výške 30 €/m^2/rok.*

Poznatok ÚHK:
Kontrolný orgán vo všetkých predmetných nájomných zmluvách danej kategórie zároveň preveril dohodnutú výšku sadzby obvyklého ročného nájomného v súlade s Cenníkom mesta Nitry. Sadzba nájomného bola znížená v prípadoch prenájmu nebytových priestorov, ktoré boli schválené Mestským zastupiteľstvom spôsobom PHOZ a zároveň aj pri prenájme na základe súhlasu primátora. ***V rámci kontroly bolo zistené, že nájomca, ktorý využíva priestor pod predajným automatom, uhrádza nájomné, ktorého výška nie je v súlade s Cenníkom mesta Nitry. V zmysle Cenníka mesta Nitry je stanovená všeobecná sadzba obvyklého ročného nájomného za podlahové plochy nebytových priestorov využívaných pod potravinovými a nápojovými predajnými automatmi na celom území mesta vo výške 320,74 € za kus/rok.***

Zhrnutie:
Z celkového počtu nájomcov predmetnej kategórie, prenájom nebytových priestorov spôsobom PHOZ bol schválený v 5 prípadoch (5 nebytových priestorov, ÚHK nepočítal do predmetného počtu priestor prenajatý pod automatom). Zníženie nájomného oproti cenníku mesta bolo v 3 prípadoch, v 1 prípade bol priestor daný do výpožičky a v 1 prípade výška nájomného je zachovaná v súlade s cenníkom mesta. Pri 2 nebytových priestoroch, ktoré boli dané do prenájmu na základe súhlasu primátora, sadzba nájomného bola stanovená vo výške 1 €.
V ostatných prípadoch (2) bola výška sadzby nájomného v súlade s aktuálnym cenníkom mesta.

Kontrolou súladu zmluvne dohodnutej výšky nájomného so sadzbami obvyklého ročného nájomného stanovenými v Cenníku mesta Nitra bolo zistené, že cena nájomného za priestory Mestskej tržnice sa nevalorizuje. Mesto Nitra má prijaté VZN č. 13/2019 o nakladaní s majetkom mesta, ktoré v

§ 4 ods. 1 upravuje, že na budovu tržnice na Štefánikovej triede 50 v Nitre sa nevzťahujú ustanovenia § 3 ods. 3 a 4 a ods. 6 a 7 upravujúce valorizáciu nájomného. Z predmetnej výnimky však nebol vylúčený ods. 5 (§3), ktorý zároveň upravuje, že v nájomných zmluvách musí byť dohodnutá každoročná úprava ročného nájomného, a to o valorizáciu ročného nájomného.

Kontrolné zistenie:

- ✓ ***Nedodržanie § 3 ods. 5 VZN č. 13/2019 o nakladaní s majetkom mesta tým, že v nájomných zmluvách (zmluvy pod por. č. 3, 4, 5, 7, 8, 14, 17, 24, 25, 27-29, 31, 33, 34, 38, 40, 43, 44, 49, 51 a 53) nebola dohodnutá každoročná úprava ročného nájomného a to o valorizáciu ročného nájomného.***

ÚHK na základe kontrolného zistenia odporúča kontrolovanému subjektu prijať vhodné opatrenie na zabezpečenie súladu nájomných zmlúv s platným VZN o nakladaní s majetkom mesta, a to s prihliadnutím na aplikačnú prax a prospešnosť pre mesto.

Z celkového počtu prenajatých nebytových priestorov 62 (priestor pod automatom - por. č. 52 do počtu ÚHK nezahrnul) Mestskej tržnice bolo spôsobom prípadu hodné osobitného zreteľa prenajatých 17, t. j. 27,41 %, z toho sadzba nájomného oproti cenníku mesta bola znížená pri prenájme 6 nebytových (zmluvy pod por. č. 37, 42, 45, 49, 53) a v 1 prípade bol nebytový priestor daný do výpožičky (zmluva pod por. č. 50).

Ďalej nebytové priestory Mestskej tržnice sú využívané pre mesto Nitra:

- nebytový priestor č. 164 (Blok A) - šatňa pre upratovačky
- nebytový priestor č. 353 (Blok C) – kancelárie pre správcov Mestskej tržnice
- nebytový priestor č. 357 (Blok C)– kancelária pre energetikov mesta.

ÚHK prekontroloval náhodným výberom zverejňovanie zmlúv a ich dodatkov v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nedostatky zistené neboli.

2.2. Prehľad voľných nebytových priestorov k 30.06.2026 v objekte Mestská tržnica

Kontrolovaný subjekt predložil ku kontrole evidenciu voľných nebytových priestorov k 30.06.2026 s uvedením čísla nebytového priestoru a dátumu od kedy je priestor voľný. K uvedenému dátumu podľa evidencie bolo voľných 19 nebytových priestorov.
Kontrolný orgán overil dodržiavanie § 9aa ods. 1 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, či v prípade voľných nebytových priestorov mesto zverejňuje zámer prenajať tieto priestory a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce a iným vhodným spôsobom. Na webovom sídle mesta ku dňu 30.06.2026 bola zverejnená informácia o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku s možnosťou prenájmu aktuálne voľných nebytových priestorov v počte 14 s celkovou výmerou 560,95 m^2:

- 4 nebytové priestory voľné od r. 2020
- 1 nebytový priestor voľný od r. 2025
- 9 nebytových priestorov – voľné od r. 2026.

Kontrolný orgán overil „Informáciu o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku“ zverejnenú na webovom sídle mesta k 30.06.2026, či je v súlade s evidenciou voľných nebytových priestorov k 30.06.2026 predloženej odborom majetku. Bolo zistené, že s možnosťou prenájmu nebolo zverejnených 5 nebytových priestorov a to z dôvodu:

- nebytový priestor č. 104 (63 m^2 – voľný od 01.08.2021)
- nebytový priestor č. 107 (77,4 m^2– voľný od 01.07.2020)

Podľa vyjadrenia odboru majetku v oboch priestoroch je potrebné vykonať rekonštrukciu.

- nebytový priestor č. 257 a (29,5 m^2 – voľný od 26.06.2026)
- nebytový priestor č. 257 b (28 m^2 – voľný od 26.06.2026)

Mestské zastupiteľstvo v Nitre uznesením č. 271/2026 - MZ dňa 10.08.2026 schválilo predmetné priestory formou výpožičky pre o. z. Podaj mi ruku - Nitra na dobu určitú 2 roky.

- nebytový priestor č. 360 (30 m^2 – voľný od 13.01.2026)

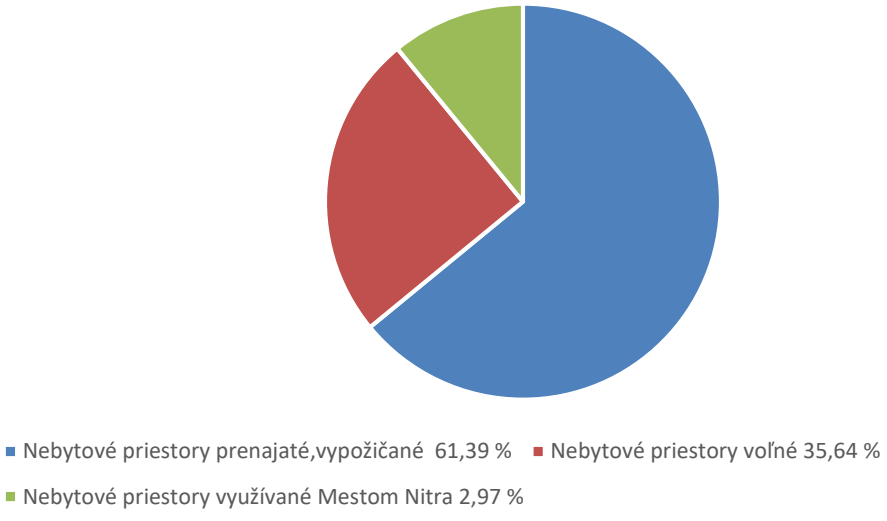
Podľa vyjadrenia odboru majetku, priestor je pripravený ako zázemie pre zamestnancov Strediska mestských služieb.

Ďalej voľné nebytové priestory sú v obchodnom centre (blok E) a to celkom 17 priestorov, ktoré taktiež na webovom sídle mesta zverejnené neboli.
Prenájom predmetných priestorov bol ukončený na základe:

- Dohoda o ukončení platnosti nájomnej zmluvy – 9 nebytových priestorov (rok 2017 – 1 priestor, rok 2018 – 2 priestory, rok 2020 – 2 priestory, rok 2021 – 1 priestory, rok 2025 – 3 priestory);
- Odstúpenie od zmluvy o nájme nebytových priestorov z dôvodu neuhradenia nájomného – 4 nebytové priestory (rok 2017 – 1 priestor, rok 2019 – 1 priestor, rok 2024 – 2 priestory);
- Výpoveď zo zmluvy o nájme (Mestské zastupiteľstvo dňa 18.11.2021schválilo ukončenie prenájmu nebytových priestorov - uznesenie. č. 379/2021 – MZ) – 4 nebytové priestory.

Podľa vyjadrenia odboru majetku zámer prenájmu nebytových priestorov v týchto priestoroch nebol zverejnený z dôvodu Revitalizácie Mestskej tržnice.

Obr. č. 1 Grafické zobrazenie využiteľnosti nebytových priestorov v Mestskej tržnici k 30.06.2026



Zhrnutie:
Objekt Mestskej tržnice je z väčšej časti využitý na prenájom nebytových priestorov. Z celkového počtu nebytových priestorov (101) je prenajatých priestorov v počte 59, priestory v počte 3 sú využité na výpožičku a pre mesto Nitra (šatňa pre upratovačky, kancelárie pre referentov) sú vyčlenené 3 priestory. Nevyužité priestory sú v počte 36 (do počtu sú zahrnuté aj priestory obchodného centra – blok E).

3. Pohľadávky mesta Nitra vzniknuté za nájomné a služby spojené s nájmom nebytových priestorov v Mestskej tržnici

Kontrolný orgán v rámci kontroly sa zameral aj na stav pohľadávok vzniknutých za nájomné, resp. služby spojené s nájmom. Od odboru ekonomiky a rozpočtu si vyžiadal prehľad pohľadávok mesta Nitry voči jednotlivým nájomcom nebytových priestorov k 08/2026. Kontrolou bolo zistené, že 1 nájomca nemá uhradené nájomné z roku 2023 (vo výške 2 034,11 € za nebytové priestory č. 802, č. 803 – blok E), 2 nájomcovia od roku 2025 (viac ako rok) a 3 nájomcovia od 01/2026. Odbor ekonomiky a rozpočtu predložil ku kontrole len upomienky, ktoré zaslal dlžníkom zo dňa 18.08.2026. ***Sankčné mechanizmy voči nájomcovi, vyplývajúce zo zmluvy v prípade oneskorenej úhrady nájomného alebo služieb spojených s nájmom, neboli uplatnené.***

4. Zhodnotenie hospodárnosti prevádzky Mestskej tržnice

Cieľom kontroly bolo taktiež posúdiť hospodárnosť prevádzky Mestskej tržnice porovnaním celkových príjmov súvisiacich s prenájmom nebytových priestorov (úhrada nájomného a úhrada za ostatné služby) k celkovým výdavkom na prevádzku a údržbu tržnice. Kontrolný orgán na základe údajov uvedených v Záverečnom účte mesta Nitry a zároveň po konzultácii s odborom ekonomiky a rozpočtu zistil, že príjmová položka v rozpočte *212003 Príjmy z prenájmu budov, priestorov a objektov – Tržnica* zahŕňa príjmy z prenájmu Mestskej tržnice – kamenná budova a obchodné centrum

(Štefánikova trieda 50) a zároveň aj príjmy z prenájmu tržnice na Jurkovičovej ul. S cieľom porovnania a vyhodnotenia vývoja príjmov si ÚHK vyžiadal od odboru ekonomiky a rozpočtu vyčíslenie príjmov z prenájmu výlučne za nebytové priestory Mestskej tržnice, Štefánikova trieda 50 (kamenná budova, obchodné centrum) v rokoch 2023, 2024 a 2025 (tabuľka č. 5).

Tabuľka č. 5 ***Prehľad príjmov a výdavkov Mestskej tržnice v rokoch 2023, 2024 a 2025***

Rok	Príjem z prenájmu v €	Príjem za ostatné služby v €	Bežné výdavky v €
2023	179 935	49 948	**91 403**
	Spolu 229 883 €		
2024	179 709	48 589	**103 847**
	Spolu 228 298 €		
2025	190 186	46 856	**108 290**
	Spolu 237 042 €		

Údaj „Príjem z prenájmu“ poskytol odbor ekonomiky a rozpočtu. Údaj „Príjem za ostatné služby“ a „Bežné výdavky“ ÚHK čerpal zo Záverečného účtu mesta Nitry.

Poznámka ÚHK:
Príjem z prenájmu zahŕňa príjem z prenájmu nebytových priestorov na Mestskej tržnici, Štefánikova trieda 50 (kamenná budova, obchodné centrum). Príjem za ostatné služby je príjem od nájomcov kamennej budovy, obchodného centra a nádvoria Mestskej tržnice. Jedná sa o príjem za upratovanie

a stráženie (výška úhrady za ostatné služby je stanovená v zmluve o nájme). Tento údaj nie je možné očistiť od nájomcov poskytujúcich svoje služby na nádvorí tržnice.
Údaj „Bežné výdavky" zahŕňa výdavky súvisiace s prevádzkou celého objektu Mestskej tržnice (kamenná budova, nádvorie, obchodné centrum). Ide o výdavky za energie (elektrická energia, tepelná energia, vodné a stočné). Prípadné preplatky, resp. nedoplatky vzniknuté v dôsledku spotreby energií v príslušnom roku boli zohľadnené v nasledujúcom rozpočtovom roku. (Výdavky napr. za spotrebu elektrickej energie obchodného centra nie je možné samostatne odčleniť od výdavkov za nádvorie, nakoľko tieto priestory majú spoločné meracie zariadenia).
Ďalej údaj obsahuje výdavky na telekomunikačné služby, materiál na údržbu tržnice, všeobecný materiál na prevádzku tržnice, rutinnú údržbu tržnice, všeobecné služby. Výdavky na mzdy zamestnancov Mestskej tržnice sú rozpočtované vo Vnútornej správe (pre porovnanie za obdobie od 01.01.2026 do 30.09.2026 boli odborom ekonomiky a rozpočtu vyčíslené celkové mzdové výdavky pre zamestnancov Mestskej tržnice vo výške 187 365 €).

Vzhľadom na skutočnosť, že v účtovníctve nie je vedená analytická evidencia pre kamennú budovu a Obchodné centrum Mestskej tržnice, (aj z dôvodu spoločných meracích zariadení vrátane napojenia stánkov na nádvorí), príjmy a výdavky sú očistené v maximálnej možnej miere. S prihliadnutím na danú skutočnosť pri porovnaní medziročného vývoja príjmov súvisiacich s prenájmom nebytových priestorov Mestskej tržnice (tabuľka č. 5) sa príjmy v sledovanom období 2023 – 2025 pohybovali relatívne na stabilnej úrovni a v porovnaní s výdavkami možno konštatovať, že Mestská tržnica generovala príjmy, ktoré prevyšovali evidované bežné výdavky na jej prevádzku.

Pri posudzovaní medziročného vývoja príjmov je potrebné zohľadniť aj skutočnosť, že časť nebytových priestorov je prenajímaná subjektom, ktoré poskytujú obyvateľom mesta verejnoprospešné a sociálne služby, pričom pri takýchto nájmoch môže byť odôvodnené uplatnenie osobitných podmienok. Avšak pri nakladaní s majetkom mesta je zároveň potrebné prihliadať na aj princíp hospodárnosti a efektívnosti jeho využívania a vytvárať podmienky na jeho zachovanie, zhodnocovanie a zveľaďovanie. Z uvedeného dôvodu pri nastavovaní podmienok nájmu je vhodné zohľadňovať tak verejnoprospešný charakter činnosti nájomcov, ako aj ekonomické aspekty súvisiace s využívaním majetku mesta.

Poznatok ÚHK:
Pri hodnotení hospodárnosti prevádzky objektu Mestskej tržnice na základe údajov uvedených v tabuľke č. 5 možno konštatovať, že príjmy v sledovanom období pokrývajú vzniknuté výdavky. Z ekonomického hľadiska tak možno hovoriť o vytvorení určitého finančného priestoru, ktorý by mohol byť využitý na postupné skvalitňovanie a zveľaďovanie priestorov tržnice. V tejto súvislosti možno zvážiť vytvorenie peňažného fondu určeného na obnovu a údržbu Mestskej tržnice, resp. pri plánovaní výdavkov zohľadniť výšku predpokladaných príjmov.

5. Finančné zabezpečenie a ďalší postup obnovy mestskej tržnice

Dňa 27.07.2026 vykonal ÚHK za účasti zamestnancov odboru majetku zodpovedných za prevádzku Mestskej tržnice, fyzickú obhliadku nebytových priestorov. V rámci obhliadky ÚHK taktiež overil stav voľných priestorov nachádzajúcich sa v objekte. Zistené bolo, že všetky neprenajaté priestory, u ktorých bol zámer ich prenajať, sú riadne evidované odborom majetku a zároveň sú aj fyzicky označené ako „voľné priestory na prenájom". V rámci obhliadky bolo zároveň zistené, že nebytové priestory č. 104 a č.107 v Bloku A potrebujú rozsiahlu rekonštrukciu.

Umiestnenie Mestskej tržnice na ul. Štefánikova trieda 50, Nitra z hľadiska dostupnosti a atraktivity lokality je veľmi priaznivé, najmä vzhľadom na dobrú dostupnosť mestskej hromadnej dopravy a jej situovanie v rámci mesta. Súčasný stav priestorov však dlhodobo nezodpovedá požiadavkám na moderné a konkurencieschopné priestory určené na prenájom. Zlepšenie technického a prevádzkového stavu priestorov by mohlo prispieť k zvýšeniu ich atraktivity pre potenciálnych nájomcov, k lepšiemu využitiu disponibilných kapacít (aktuálne je 35,64% voľných priestorov) a následne aj k zvýšeniu príjmov mesta z prenájmu.
V rokoch 2023 až 2025 boli v rozpočte mesta opakovane vyčleňované finančné prostriedky na obnovu a údržbu mestskej tržnice, pričom plnenie bolo pri jednotlivých položkách rozdielne.

V rámci kontroly bolo zistené, že na aktuálny rozpočtový rok 2026 sú v rozpočte mesta vyčlenené finančné prostriedky na výrobu a montáž historických replík pôvodných okien vo výške 5 960 €, spracovanie projektovej dokumentácie súvisiacej s obnovou mestskej tržnice vo výške 29 390 € a spracovanie projektovej dokumentácie na obnovu Obchodného centra Mestskej tržnice vo výške 12 250 €, pričom k realizácii predmetných projektových zámerov doposiaľ nedošlo.

V roku 2023 bol realizovaný energetický audit budovy Mestskej tržnice (kamenná budova a OC) s cieľom identifikácie možností na dosiahnutie energetických úspor. Výstupom z daného auditu boli pre kamennú budovu a Obchodné centrum opatrenia na zníženie energetickej záťaže. V súčasnosti energetická štruktúra mestskej tržnice v oblasti vykurovania vyžaduje urgentnú výmenu plynových kotlov. Historická budova mestskej tržnice má päť kotolní a každá z nich má dva nízkoteplotné kotly s rokmi výroby 1996-2015 (1 x 2015, 2 x 2009, 1 x 2008 a 6 x 1996). Väčšina týchto kotlov je v zlom technickom stave a spôsobuje výpadky vykurovania.

Na základe energetického auditu bol v roku 2024 predložený na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Nitre zámer realizovať zlepšenie energetickej efektívnosti budovy vo vlastníctve mesta prostredníctvom energetickej služby s garantovanou úsporou energie, poskytovanej na základe zmluvy o energetickej efektívnosti pre verejný sektor. Predmetom zámeru bola historická budova mestskej tržnice.
Mestské zastupiteľstvo v Nitre predmetný zámer schválilo. Súčasťou schváleného uznesenia bolo zároveň vyhlásenie a realizovanie súťaže na obstaranie poskytovateľa garantovanej energetickej služby (GES).
V roku 2026 došlo k zmene uznesenia č. 165/2024 – MZ zo dňa 18. 4. 2024. Touto zmenou Mestské zastupiteľstvo v Nitre schválilo zámer realizovať zlepšenie energetickej efektívnosti budov vo vlastníctve mesta prostredníctvom garantovanej energetickej služby (GES) v rozšírenom rozsahu. Okrem historickej budovy mestskej tržnice bola do predmetu zámeru zahrnutá aj budova obchodného centra.

Pôvodný koncept projektu vychádzal z energetického auditu a zahŕňal realizáciu technologických a stavebných opatrení formou GES, pričom úspory energie mali pokryť náklady projektu. Prípravné trhové konzultácie však preukázali, že projekt nie je možné realizovať iba formou GES. Poskytovatelia GES zároveň upozornili aj na zvýšené technické finančné riziká spojené s realizáciou stavebných zásahov v objekte národnej kultúrnej pamiatky. Na základe týchto zistení bol spracovaný dokument „Úprava koncepcie projektu – Mestská Tržnica. Tento dokument konštatuje, že významnú časť rekonštrukcie je možné realizovať formou GES. Navrhovaný upravený koncept počíta s modelom, v ktorom technologické opatrenia budú realizované formou zmluvy o GES a stavebné opatrenia a ostatné investície s vysokou mierou technickej a pamiatkovej neistoty budú realizované samostatne formou zmluvy o dielo, mimo rámca GES.

Dôležitým faktom je však skutočnosť, že kamenná budova Mestskej tržnice je od roku 2012 zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu ako národná kultúrna pamiatka. Jej obnova preto podlieha pamiatkovým regulatívom a súhlasu pamiatkového úradu, čo môže ovplyvniť rozsah a technické riešenie a zároveň aj náklady na rekonštrukciu.
Okrem energetickej infraštruktúry mestskej tržnice, je nevyhnutná aj rekonštrukcia vnútorných aj vonkajších priestorov.

Financovanie nevyhnutnej rekonštrukcie mestskej tržnice predstavuje vzhľadom na jej technický stav, pamiatkovú ochranu a predpokladaný rozsah potrebných zásahov výraznú finančnú záťaž.
Vzhľadom na súčasné rozpočtové možnosti je potrebné zvážiť viacero možností – vyčlenenie finančných prostriedkov v rozpočte mesta, prípadné využitie návratných zdrojov financovania ako aj ako aj zapojenie sa do vhodných dotačných a grantových schém. Jednou z preverovaných možností bolo aj získanie finančných prostriedkov z tzv. Nórskych fondov, ktorá je však podmienená len 20 % komerčným využitím priestorov, čo nezodpovedá súčasnému stavu.
Za kľúčové preto považujeme stanovenie jasnej dlhodobej vízie využitia mestskej tržnice a jej účelu. Až na základe jasne definovaného spôsobu budúceho využitia bude možné zodpovedne určiť rozsah potrebnej obnovy, jej etapizáciu, predpokladané náklady a následne aj vhodné zdroje financovania.

Odporúča sa preto pokračovať v krokoch, smerujúcich k realizácii postupov na obnovu mestskej tržnice a to v spolupráci odborných útvarov mesta, najmä OPaSR, KRP, OM a ÚHA, prípadne ďalších dotknutých odborníkov. Úlohou tejto skupiny by malo byť pripraviť základnú koncepciu fungovania a využitia areálu mestskej tržnice a následne navrhnúť ďalší postup jej obnovy vrátane možností financovania.

Poznámka ÚHK:
Na základe zistených skutočností kontrolný orgán odporúča zvážiť vytvorenie účelového peňažného fondu určeného na obnovu Mestskej tržnice, Štefánikova trieda 50, Nitra. Predmetný fond sa bude tvoriť odvádzaním finančných prostriedkov získaných z rozdielu medzi príjmovou a výdavkovou časťou rozpočtu a to v pomere schváleným Mestským zastupiteľstvom. Ďalšou možnosťou je pri tvorbe rozpočtu, rozpočtovať výdavky vo výške predpokladaných rozpočtovaných príjmov.
V tejto súvislosti ÚHK pri rozpočtovaní finančných prostriedkov zároveň odporúča viesť Mestskú tržnicu samostatne aj na príjmovej strane rozpočtu.

Záver:
Predmetná kontrola bola predovšetkým zameraná na posúdenie využiteľnosti nebytových priestorov v objekte Mestská tržnica (kamenná budova a obchodné centrum) so zameraním na hospodárnosť a účelnosť ich využívania. V rámci kontroly využiteľnosti bolo zistené, že väčšina nebytových priestorov je prenajatá, pričom prevažná časť z nich je využívaná na prevádzkovanie predajní, a to v počte 31 priestorov. Ďalších 13 nebytových priestorov je aktuálne prenajatých na uskladnenie tovaru, kde sadzba nájomného je stanovená vo výške 50% z ceny nájmu. Z celkového počtu prenajatých nebytových priestorov bolo 27,41 % prenajatých na základe schválenia mestským zastupiteľstvom ako prípad hodný osobitného zreteľa. V niektorých prípadoch schválených ako PHOZ došlo k zníženiu výšky ceny nájomného oproti sadzbám stanoveným v cenníku, prípadne k bezplatnému užívaniu nebytového priestoru. Takýto postup bol uplatnený najmä v prípade prenájmu právnickej osobe tretieho sektora, resp. subjektu podporujúceho všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel. V rámci nebytových priestorov Mestskej tržnice sa nachádzajú aj voľné priestory, konkrétne 19 priestorov v kamennej budove a 17 priestorov v obchodnom centre. Tieto

priestory aktuálne mestu neprinášajú príjem. V prípade voľných priestorov mesto Nitra zverejnilo zámer na prenájom v súlade so zákonom o majetku obcí, avšak v 2 prípadoch zámer na prenájom nebol zverejnený z dôvodu potreby rekonštrukcie. V rámci kontroly dohodnutej výšky nájomného za jednotlivé priestory bolo zároveň zistené, že nájomné v niektorých prípadoch nebolo valorizované v súlade s aktuálne platným VZN o nakladaní s majetkom mesta.
Kontrolný orgán v rámci kontroly vykonal taktiež fyzickú obhliadku priestorov Mestskej tržnice. Na základe zisteného skutkového stavu odporúča mestu zvážiť postupnú úpravu a skvalitnenie nebytových priestorov s cieľom zvýšiť ich atraktivitu pre potenciálnych nájomcov a podporiť ich efektívnejšie využívanie. V tejto súvislosti je potrebné posúdiť najmä technický stav priestorov, rozsah nevyhnutných stavebných a technických úprav a predpokladané náklady na ich realizáciu, ako aj možnosti ich následného využitia a prenájmu.
V prípade, ak mesto nebude v dostatočnej miere venovať pozornosť zabezpečeniu finančných prostriedkov na postupnú rekonštrukciu priestorov Mestskej tržnice, môže v nasledujúcich rokoch dôjsť k zníženiu záujmu nájomcov a k ďalšiemu nárastu počtu nevyužívaných priestorov. Takýto vývoj by mohol mať negatívny vplyv nielen na príjmy mesta z nájomného, ale zároveň by zvyšoval ekonomickú záťaž mesta, keďže aj v prípade nevyužívaných priestorov je potrebné zabezpečovať úhradu súvisiacich nákladov, najmä za energie a ďalšie služby spojené s ich prevádzkou.

Mesto si musí predovšetkým zadefinovať víziu ďalšieho fungovania tržnice, či má byť prioritne kultúrno-spoločenským a komunitným priestorom, alebo má naďalej fungovať ako tržnica s významným podielom komerčných prevádzok. Od tejto vízie sa následne môže odvíjať spôsob prevádzky, využitia priestorov, obnovy a výber vhodného zdroja financovania.

Kontrolovaný subjekt bol oprávnený v lehote do 19.10.2026 predložiť písomné námietky k pravdivosti, úplnosti alebo preukázateľnosti zistených nedostatkov, k návrhu odporúčaných opatrení na nápravu zistených nedostatkov, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na predloženie dokumentácie preukazujúcej splnenie prijatých opatrení. V stanovenej lehote boli predložené pripomienky, ktoré kontrolný orgán zohľadnil v Správe o výsledku kontroly.

Správa o výsledku kontroly bola vypracovaná dňa 22.10.2026 a prerokovaná na ÚHK dňa 27.10.2026.

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

1. Zabezpečiť zosúladenie zmluvných ustanovení týkajúcich sa valorizácie nájomného s platným všeobecne záväzným nariadením o nakladaní s majetkom mesta.
2. Zosúladiť sadzbu obvyklého nájomného za prenajatý priestor pod automatom s Cenníkom mesta Nitra v zmysle kontrolného zistenia.
3. Vykonať kroky smerujúce k eliminovaniu pohľadávok za nájomné, resp. služby spojené s nájmom nebytových priestorov na Mestskej tržnici.
4. Príjmy z prenájmu priestorov Mestskej tržnice rozpočtovať ako samostatnú príjmovú položku.

Kontrolovaný subjekt je povinný v termíne do 31.03.2027 predložiť dokumentáciu preukazujúcu splnenie prijatých opatrení.