

Mestská časť Bratislava - Dúbravka

Materiál na 18. zasadnutie
Miestneho zastupiteľstva
dňa 17. apríla 2018

Informácia o činnosti útvaru kontroly

Predkladateľ:

Ing. Zathurecká Ružena
miestna kontrolórka

Zodpovedná:

Ing. Zathurecká Ružena
miestna kontrolórka

Spracovateľ:

Ing. Zathurecká Ružena
miestna kontrolórka

Materiál obsahuje:

- Návrh uznesenia
- Dôvodová správa
- Správa z kontroly nakladania s majetkom
mestskej časti Bratislava-Dúbravka

Apríl 2018

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo

berie na vedomie

- Správu z kontroly nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Dúbravka

Dôvodová správa:

Zákon o obecnom zriadení č. 369/1990 Zb.,

§ 18 f – Úlohy hlavného kontrolóra:

- ods. 1 b)- *„predkladá zastupiteľstvu raz za šesť mesiacov návrh plánu kontrolnej činnosti“*
- ods. 1 d)- *“predkladá správu o výsledkoch kontroly priamo obecnému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí“*
- ods. 1 e)- *“predkladá zastupiteľstvu najmenej raz ročne správu o kontrolnej činnosti....“*
- ods. 1 h)- *„je povinný vykonať kontrolu, ak ho o to požiada obecné zastupiteľstvo alebo starosta, ak vec neznesie odklad“*

Správa z kontroly nakladania s majetkom mestskej časti

Povinná osoba: Miestny úrad mestskej časti Ba-Dúbravka, Žatevná 2, Bratislava
Cieľ kontroly: Preveriť využitie nehnuteľností z hľadiska účelu a finančných prínosov, prenechávanie do nájmu, dodržiavanie predpisov.....
Čas výkonu kontroly: od 22. januára 2018 do 15. marca 2018

Obsah:

- Úvod
- I. Finančné ukazovatele - príjmy z nájmu**
- II. Nájomné zmluvy - budovy a stavby**
 - schvaľovanie, inflácia, sadzobníky, rôzne zistenia
- III. Budovy a stavby – údaje o majetku**
 - technické zhodnotenie, účel využitia, listy vlastníctva
- IV. Poistenie majetku mestskej časti**
- Záver

Úvod

V roku 2017 bola vykonaná kontrola nakladania s majetkom mestskej časti, zameraná na správu, evidenciu a inventarizáciu majetku.

V pláne na 1. polrok 2018 bolo schválené pokračovanie tejto kontroly, zamerané na využitie nehnuteľného majetku - budovy a stavby, finančný prínos, dlhodobý prenájom, plnenie zmluvných podmienok, ako aj dodržiavanie súvisiacich platných právnych predpisov.

Majetkové postavenie obce - mestskej časti upravujú všeobecne záväzné právne predpisy: Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

Podľa § 7 ods. 1 – „*Orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.*“

Podľa ods. 2 – *sú obce povinné majetok zveľad'ovať, chrániť a zhodnocovať*, najmä: udržiavať a užívať majetok, chrániť pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím, používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, viesť majetok v účtovníctve.

Podľa § 9 – určí zastupiteľstvo *zásady hospodárenia*, ktoré upravia najmä: práva a povinnosti pri správe majetku, prenechávaní majetku do užívania, úkony podliehajúce schváleniu orgánmi obce a i. Ustanovenia § 9a zákona obsahujú podrobnejšie podmienky prevodu vlastníctva majetku obce, zverejňovanie na svojej úradnej tabuli a internetovej stránke obce a v regionálnej tlači. Ustanovuje tiež spôsob prevodu a prenájmu majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Štatút hlavného mesta SR Bratislavy: Štatút upravuje v Čl. 80 -85 Hospodárenie s majetkom mesta a zvereným do správy mestským častiam, ako aj kompetencie pri schvaľovaní.

Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Dúbravka, účinné od 1.1.2017, obsahujú podmienky hospodárenia a nakladania s vlastným a zvereným majetkom m. č. Sadzobník obsahuje minimálne ceny nájmov, ktoré sú záväzné pre nájmy od účinnosti zásad.

I. Finančné ukazovatele – príjmy z nájmu

Prenechanie majetku do užívania formou nájmu je najrozšírenejším spôsobom jeho využívania v prípade, ak majetok nepotrebuje mestská časť pre výkon vlastných činností. Ukazovatele dokumentujú vývoj príjmov z nájmu za ostatné 3 roky + návrh na rok 2018. Štruktúra položiek príjmov je „historická“ - používaná v procese tvorby a čerpania rozpočtu.

Obsah niektorých položiek v súčasnosti nezodpovedá ich názvu, napr.:

- príjmy – za nájom Tatra banka v objekte DKD sú zahrnuté v položke „samostatne stojace objekty“, ale v súčasnosti patria do položky „DKD – dlhodobé nájomy“.
- príjmy – za nájom objektov Pekníkova a Bílikova sú zahrnuté v položke „MŠ, ZŠ, telocvične“, ale v súčasnosti sú to samostatne stojace objekty v komerčnom prenájme.

Príjmy z prenajatých budov, priestorov a objektov				- údaje v eurách
	2015	2016	2017	2018- návrh
- Za samostatne stojace objekty	66 213	67 547	71 760	75 000
- KS – krátkodobé prenájmy	2 529	2 101	2 404	2 500
- DKD – dlhodobé nájomy (MÚ)	119.601	99 284	88 575	100 000
z toho - DKD p. o.	(66 075)			
- DKD – krátkodobé nájomy	36 851	39 965	45 911	45 000
z toho – DKD p. o.	(24 707)			
- SBF-garáže, byty	270 369	265 691	263 666	274 500
- MŠ, ZŠ – NP, telocvične	150 586	179 499	173 230	180 000
- ostatné: trhy, kontajnery	941	581	362	500
Príjmy z prenájmov celkom	647 090	654 668	645 908	677 500
Britská škola – osobitná splátka	380 000			

Výsledky kontroly:

- Skutočné príjmy z nájomov predstavujú prínos pre mestskú časť 646 – 654 tis. € ročne. V roku 2015 získala mestská časť navyše príjem z nájmu objektu Pekníkova + 380 tis. €. Najväčšiu časť príjmov z nájmu tvoria platby za byty a garáže, cca 260-270 tis. € ročne. Príjmy z nájmov bývalých ZŠ (Bílikova, Pekníkova) a MŠ (Pekníkova) + príjmy z nájmov telocvični v objektoch ZŠ predstavujú ročne cca 150 - 180 tis. €. Príjmy z nájmov DKD predstavujú ročne (bez Tatrabanky) cca 130 -150 tis. €.
- Rozpočet príjmov 2018 predpokladá nárast o viac ako 30 tis. € v porovnaní s rokom 2017.
- **Nástroje na zvyšovanie príjmov z nájmu, ktoré - v čase kontroly neboli uplatnené, napr.:** - inflačný koeficient za rok 2017 - podrobnejšie bod II/2,
- vyššia sadzba nájmu podľa Cenníka od 27.6.2017 - podrobnejšie bod II/3.

II. Nájomné zmluvy - budovy a stavby

Táto časť kontroly bola zameraná na dodržiavanie všeobecne platných právnych predpisov pri uzatváraní nájomných zmlúv na nebytové priestory v budovách a stavbách, s osobitným zreteľom na dlhodobé nájomy (*s dobou nájmu dlhšou ako 1 rok*). Ide o zmluvy a dodatky k zmluvám, ktoré sú aktuálne – platné v čase kontroly.

Postup prenechávania majetku do nájmu, ako aj kompetencie pri schvaľovaní nájmov upravujú všeobecne záväzné právne predpisy – najmä: Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, Štatút hlavného mesta SR Bratislavy, Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti.... Zákon o majetku obcí, § 9a ods. 9:

„Ak tento alebo osobitný zákon (napr. zákon č. 189/1992 Zb.) neustanovuje inak, ust. ods. 1 - 3 a 5 - 7 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci okrem“.....nájomu, ktorý s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci.“

Podľa písm. c) *„pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený, zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním na úradnej tabuli a internetovej stránke...“*

Zásady hospodárenia s majetkom m. č. Bratislava-Dúbravka - účinné od 1. januára 2017:
Podľa Čl. 11, ods. 6: „Nájom nehnuteľného majetku na dobu dlhšiu ako 10 rokov podlieha schváleniu miestnym zastupiteľstvom.“

Podľa Čl. 23 ods. 9: „Neoddeliteľnou súčasťou týchto zásad je sadzobník cien nájomov, ktorý je záväzný pre nájomné vzťahy uzatvárané od účinnosti týchto zásad.“

Výsledky kontroly:

1. Schvaľovací proces:

- Predmetom kontroly boli dlhodobé nájomné nebytových priestorov v rokoch 2016 a 2017:
Za rok 2016 to bolo 8 nájomných zmlúv, z toho 2 v Dome kultúry Dúbravka.
Za rok 2017 to bolo 13 nájomných zmlúv, z toho 11 v Dome kultúry Dúbravka.
- Všetky kontrolované nájomné boli realizované ako prípady hodné osobitného zreteľa.
Zámer nájmu bol zverejňovaný na webovej stránke mestskej časti a na úradnej tabuli.
Každý prípad hodný osobitného zreteľa bol schválený 3/5 väčšinou poslancov MZ.
(Zákon o majetku obcí nedefinuje kritériá, na základe ktorých je možné využiť inštitút osobitného zreteľa. Tieto dôvody by sa mali uplatniť len vtedy, ak by použitie iných postupov malo viesť k poškodeniu iného významného záujmu obce alebo práv a právom chránených záujmov obyvateľov.)
- Cena nájomného bola určovaná rôzne: v prípade nových zmlúv podľa aktuálneho sadzobníka alebo individuálne, pričom ceny boli schvaľované miestnym zastupiteľstvom.
V niektorých dodatkoch k starším zmlúvam o nájme bola zapracovaná aj miera inflácie.

2. Inflačný koeficient:

- Prenajímateľ – mestská časť môže podľa väčšiny NZ zvýšiť nájomné o infláciu, a to jednostranne, formou písomného oznámenia doporučenou zásielkou.
- Väčšina NZ obsahuje právo zvýšenia nájomného nasledovne: „*Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie...*“.
- **M. č. (v čase kontroly) nevyužila právo zvýšenia nájomného o mieru inflácie za rok 2017.**
Miera inflácie za rok 2017 = +1,3 %, čo u príjmov z dlhodobých NZ v hodnote cca 230 tis. € (podľa predpisu platieb) = vyššie príjmy na rok 2018 v hodnote cca + 2.990 €.

Odporúčanie kontroly – návrh opatrení:

- *Zpracovať do zásad hospodárenia pravidlá uplatňovania inflačného koeficientu a úpravy nájomného, najmä určiť:*
 - termín, do ktorého odošle prenajímateľ oznámenia nájomcom,
 - neuplatňovať inflačný koeficient v prípade zápornej hodnoty,
 - zásadu medziročného zvyšovania ceny nájmu (nie zmluvnej ceny),
 - minimálnu sumu zvýšenia ročne oproti predchádzajúcemu roku.

Zdôvodnenie:

Právo uplatniť inflačný koeficient vyplýva z nájomných zmlúv. Pre jeho uplatnenie v praxi je potrebné vypracovať jasné pravidlá, so zohľadnením zásad efektívnosti a hospodárnosti. Ostatná miera inflácie +1,4 % za rok 2013 bola uplatnená pri zvýšení nájomov od roku 2014. V nasledujúcich troch rokoch 2014 – 2016 bola miera inflácie záporná (-0,1, -0,3, -0,5 %). Podľa údajov Štatistického úradu SR je miera inflácie za rok 2017 vo výške +1,3 %.

3. Sadzobník – cenník nájomov:

- Sadzobník nájomov, účinný od 1.1.2017 a upravený od 27.6.2017, sa uplatnil pri nových NZ.
- Špecifickým prípadom vo vzťahu k cene nájmu je zmluva č. 59/2006, kde Čl. IV ods. 5 znie: „*Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného na základe zmeny všeobecne záväzného predpisu.*“
– *prenajímateľ si právo zvýšenia nájmu neuplatnil*

Zdôvodnenie:

- Od 1.1.2017 boli schválené nové Zásady hospodárenia m. č. + nový Cenník nájmov, ktorý od 27.6.2017 obsahuje zvýšené sadzby nájmu v školských zariadeniach na 15 €/m²/rok. To znamená, že 438,13 m² x 15 €/m² = 6.571,95 €, ale predpis 2017 a 2018 = 3.811,73 €. Rozdiel v neprospech prenajímateľa = cca 1.380,- € za rok 2017 a 2.760,- € za rok 2018.
 - Zmluva č. 59/2006 obsahuje 8 dodatkov, čím sa stala neprehľadná a netransparentná. Pôvodná zmluva o nájme z roku 2006 neobsahovala právo uplatniť inflačný koeficient. Pri schvaľovaní Dodatku č. 7/2015 uznesením č. 116/2015 MZ schválilo predĺženie doby nájmu, väčšiu plochu a vyššiu cenu nájmu s podmienkou: „Prenajímateľ bude oprávnený každoročne jednostranne zvyšovať nájomné o výšku miery inflácie zistenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.“
- Následne bol uzavretý Dodatok č. 7 k NZ č. 59/2006, pričom – právo jednostranného zvyšovania nájomného v zmysle uznesenia MZ nebolo do zmluvy zapracované.
- **V skutočnosti sa neuplatnila ani jedna z legitímnych možností na zvýšenie nájmu (t. j. - vyššia sadzba/m² ročne od 27.6.2017, - ani miera inflácie na základe uznesenia MZ).**

3. Chyby v zmluvách – s finančným dopadom:

Analýzou zmlúv o nájme na priestory v objekte bývalej ZŠ Bílikova bolo zistené:

- **Zmluvou č. 427/2016 boli prevzaté nesprávne údaje základnej zmluvy č. 89/2009, s dôsledkom – predpísané platby nájomného v neprospech mestskej časti ročne - 131,51 €, čo predstavuje za dobu platnosti NZ (IX/2009 -XII/2017) sumu 1.095,- €.**

- Vyčíslenie rozdielu:	Údaje v zmluve o nájme	Správne údaje	Rozdiel
Blok A, časť I. a II. n. p.	130,95 m ²	130,95 m ²	-
Blok A II. nadzemné podlažie	261,47 m ²	261,47 m ²	-
Blok A. III. nadzemné podlažie	855,29 m ²	855,29 m ²	-
Celková výmera prenajatých priestorov	1231,87 m²	1247,71 m²	- 15,84 m²
Mesačná výška nájomného (m ² x 8,30 :12)	852,04 €	862,99 €	- 10,95 €
Ročná výška nájomného (mesačná x 12)	10224,48 €	10355,99 €	-131,51 €.

Zdôvodnenie:

- Nesprávne údaje v sumarizácii prenajatej plochy – vyplývajú z NZ č. 89/2009.
- V roku 2016 bola uzatvorená Zmluva o postúpení práv a povinností č. 427/2016, nadväzne na NZ č. 89/2009, NZ č. 229/2013 a NZ č. 6/2013.
- Pri uzatvorení zmluvy č. 427/2016 neboli údaje pôvodných zmlúv overené a opravené.

4. Kino Odboj – nevyužitá možnosť ukončenia nájmu v roku 2015:

Nadobudnutie majetku: Dňa 17.4.2014 uzatvorila m. č. s hlavným mestom zmluvu o bezplatnom prevode vlastníctva objektu. V zmysle zmluvy, Čl. 2 Osobitné ustanovenia

1. Prevod schválilo Mestské zastupiteľstvo hl. mesta 6.3.2014 Uznesením č. 1427/2014, časť A bod.
2. M. č. Bratislava-Dúbravka vstúpi do práv prenajímateľa podľa Zmluvy o nájme č. 07 83 1172 00, zo dňa 1.10.2002, v znení dodatku č. 1 zo dňa 30.9.2007, uzatvorenej medzi hlavným mestom SR a mestskou príspevkovou organizáciou Múzeum mesta Bratislavy, ktorej účelom je prenajatie kina Odboj pre depozitár zbierkových predmetov mestskej príspevkovej organizácie Mestské múzeum **a zaväzuje sa v zmysle uznesenia mestského zastupiteľstva č. 1427/2014 časť A bod 3, že užívanie nehnuteľnosti mestskou príspevkovou organizáciou Múzeum mesta Bratislavy strpí do 31.12.2015** v prípade, ak hlavné mesto Bratislava nenájde vhodné priestory v skoršom termíne. (Uznesenie č. 1427/2014 v časti B – žiada primátora hl. mesta, aby vykonal všetky kroky potrebné k zabezpečeniu náhradných priestorov pre mestskú príspevkovú organizáciu Múzeum mesta Bratislavy v zodpovedajúcej výmere a finančné prostriedky na prípadnú rekonštrukciu priestorov.)

Zistenie kontroly:

- Mestská časť uzavrela s Múzeom mesta Dodatok č. 2/2014 k Zmluve o nájme č.07 83 1172 02 00, v ktorej **nie je uvedená zmena doby nájmu z neurčitej na dobu najviac do 31.12.2015 napriek tomu, že zmena vyplýva z uznesenia mestského zastupiteľstva, aj zo Zmluvy o bezplatnom prevode nehnuteľnosti.**
- Nájom depozitára Múzea mesta v priestoroch bývalého kina Odboj po lehote 31.12.2015 je pre mestskú časť neefektívny z hľadiska využitia aj ekonomického prínosu.

5. Objekt Bílikova 34 – analýza nájomných zmlúv:

Budova ZŠ Bílikova 34

- obstarávacia hodnota 1.256.080,- €

Parametre stavby: súpisné číslo 1891: výmeru objektu neobsahuje žiadny dostupný doklad.

Inventárna karta majetku: č.1/801/41, majetok odpisuje m. č. – plán odpisov do roku 2022.

Zmluvy o nájme: Z dostupných podkladov (*TRIMEL, webová stránka m. č.*) boli zistené nasledovné aktuálne dlhodobé zmluvy o nájme nebytových priestorov (*na dobu 1 rok a viac*):

p.č.	nájomca	NZ č. + Dodatky	doba nájomu do	plocha v m ²	sadzba v €/m ²	ročne v €	poznámky
1.	Gymnázium Bílikova 24	NZ 18/2013 DZ 1 - 3	neurčitá	3618,76 <u>2390,81</u>	6,80 <u>6,95</u>	24.607,57 <u>16.616,10</u>	+ inflácia je v NZ, - m ² = DZ č. 2/2013
2.	FREEDU PLUS s.r.o.	NZ 48/2008 DZ 1 -5	30. 6.2018	84,48 <u>173,88</u>	8,30 <u>8,30</u>	701,06 <u>1.443,20</u>	+ inflácia/ je v NZ, +m ² = DZ č. 5/2014
3.	Wonderschool	(NZ 89/2009) NZ 427/2016	30. 6.2019	1231,87 <u>? 1231,87</u>	8,30 <u>8,30</u>	10.224,48 <u>? 10.224,48</u>	- inflácia nie je v NZ ? - inflácia nie je v NZ
4.	súkromná ZŠ	(NZ 229/2013) NZ 427/2016	30. 6.2019	313,64 <u>313,64</u>	8,30 <u>8,42</u>	2.603,00 <u>2.639,64</u>	+ inflácia je v NZ = predpis vr. inflácie
5.	Wonderschool súkromná ZŠ	NZ 90/2009	30. 6.2019	522,65 <u>522,65</u>	8,30 <u>8,42</u>	4.337,99 <u>4.398,60</u>	- inflácia je v NZ = predpis vr. inflácie
6.	SONFOL s.r.o.	NZ 230/2013	30. 6.2019	153,30 <u>153,30</u>	8,30 <u>8,42</u>	1.272,39 <u>1.290,20</u>	+ inflácia je v NZ, + m ² = predpis vr. inflácie
7.	DSZ Svetielko, s.r.o.	NZ 59/2006 DZ 1- 8	30. 6.2029	266,74 <u>438,13</u>	8,30 <u>8,70</u>	2.213,51 <u>3.811,73</u>	- inflácia nie je, + m ² ? = DZ 7/2015 + inflácia
8.	OZ KALGATIS	NZ 272/2015	17. 9. 2020	<u>88,73</u>	<u>8,30</u>	<u>736,56</u>	+ inflácia je v NZ
9.	Wings of Nature s.r.o.	NZ 804/2016	31.12.2017	65,70	15,00	985,50	NZ ukončená, ročná
<u>Aktuálne údaje k 18.12.2017 celkom</u>				<u>5313,01</u>		<u>41.160,51</u>	

Výsledky kontroly:

- V čase kontroly bolo uzatvorených celkom 9 nájomných zmlúv na dlhodobý nájom.
- Účel využitia = vzdelávacie aktivity, t. j. zachovanie pôvodného účelu využitia budovy.
- Podľa aktuálnych údajov je prenájatých celkom 5313 m². Využitelnosť priestorov nie je možné posúdiť, nakoľko z dostupných podkladov (*inventárna karta, evidencia majetku*) nie sú k dispozícii údaje o celkovej výmere – úžitkovej ploche objektu.
- Sadzba nájomného: S výnimkou Gymnázia - bola použitá jednotná sadzba 8,30 €/m² ročne.
- Inflácia – zvýšenie nájmu na základe miery inflácie bolo realizované nasledovne: Inflačný koeficient bol zapracovaný vo všetkých NZ - s výnimkou NZ č. 89/2009 (č. 3). Inflácia a zvýšenie nájmu bolo uplatnené - v 6 - tich prípadoch (č. 1, 4, 5, 6, 7, 8). **Inflačný koeficient za rok 2017 vo výške 1,3 % v čase kontroly nebol realizovaný. V zmluve č. 48/2008 (č.2) je zapracované právo zvyšovania nájomného podľa inflácie za predchádzajúci rok, ale od roku 2008 toto právo zvýšenia nájomného nebolo uplatnené.**

6. Bývalé objekty ZŠ – porovnanie (využitie, výdavky, príjmy)

Pre porovnanie boli vybrané bývalé objekty základných škôl, ktorú sú v súčasnosti v komerčnom nájme – na účely vzdelávania:

	Bílikova 34	Pekníkova 6
- celková výmera – úžitková plocha		???
- prenajaté nebytové priestory – 2017	5 313,01m ²	6 292,95 m ²
- príjem z nájmu - rok 2017	41.161,- €	72.158,- €
- výdavky m. č. na poistné – na rok 2018	1.374,- €	1.345,- €
- technické zhodnotenie (m. č.) do r. 2017 vr.	326.518,- €	25.818,- € .

Z porovnania vyplýva, že efektívnejší je prenájom objektu bývalej ZŠ Pekníkova, a to z nasledovných dôvodov: - vyšší finančný príjem z nájmu,

- nižšie výdavky mestskej časti na technické zhodnotenie objektu.

Výdavky mestskej časti na poistenie sú porovnateľné.

7. Bývalé objekty MŠ – porovnanie (využitie, výdavky, príjmy)

Objekt Pekníkova 4 je t. č. prenajatý subjektu poskytujúcemu vzdelávanie - British School, Objekt Bazovského 5 je t. č. v nájme neziskovej organizácie - Centrum obnovy rodiny, n. o., ktorá poskytuje verejnoprospešné služby v oblasti duchovných a kultúrnych hodnôt.

	Pekníkova 4	Bazovského 6
- celková výmera – úžitková plocha		???
- prenajaté nebytové priestory – rok 2017	1009,59 m ²	138,87 m ²
- príjem z nájmu (vr. pozemku) – rok 2017	10.791,36 €	0
- poistná suma – rok 2018	1.510.557,-	9.421.471,-
- výdavky m. č. na poistné - na rok 2018	233,-	1.454,.
- technické zhodnotenie (m. č.) do r. 2017 vr.	21.891,-	.

Z porovnania vyplýva, že z hľadiska ekonomického je efektívnejší prenájom objektu bývalej MŠ Pekníkova 4, a to z titulu finančného príjmu z prenájmu NP a príslušných pozemkov, bez potreby kapitálových výdavkov zo strany mestskej časti počas nájmu (*technické zhodnotenie bolo realizované v roku 2009*).

Výdavky na poistenie zo strany mestskej časti sú neporovnateľné a v prípade objektu Bazovského 6 neprimerane nadhodnotené.

8. Evidencia zmlúv

Evidencia zmlúv má poskytovať informácie o subjektoch a podmienkach, za ktorých mestská časť previedla majetok do vlastníctva, do správy, nájmu, prípadne inej formy užívania.

Platný predpis:

Smernica MÚ mestskej časti Bratislava-Dúbravka o spôsobe vedenia centrálnej evidencie zmlúv uzatváraných mestskou časťou...č. starosta-3696/2009 – s účinnosťou od 1.9.2009.
Smernica sa nevzťahuje na zmluvy personálneho charakteru.

Podľa Článku 2,

Ods. 1 - „Centrálnu evidenciu zmlúv, a ich dodatkov uzatváraných mestskou časťou vedie majetkovoprávne oddelenie, referát verejného poriadku a predbežnej právnej ochrany.“

Ods. 2 – „Do centrálnej evidencie zmlúv sa zapisuje:

- | | |
|------------------------------|--|
| a) registračné číslo zmluvy, | b) dátum pridelenia registračného čísla, |
| c) názov a predmet zmluvy, | d) zmluvné strany, |

- e) organizačná zložka, ktorá zmluvu predkladá, f) doba platnosti zmluvy,
 g) dátum podpisu zmluvy, h) poznámka.
- Ods. 3. - „Pred uzatvorením zmluvy alebo jej dodatku požiadajú príslušná organizačná jednotka majetkovoprávne oddelenie.... o pridelenie registračného čísla zmluvy. Registračné číslo zmluvy sa vyznačí v pravom hornom rohu zmluvy alebo jej dodatku.“
- Ods. 4. - „Po uzatvorení zmluvy alebo jej dodatkov predloží organizačná zložka bezodkladne originál tejto zmluvy alebo dodatkov na majetkovoprávne oddelenie na založenia do centrálnej evidencie zmlúv. Originál... zostane aj na organizačnej zložke, ktorá zmluvu uzatvorila.“
- Ods. 5 - „Ak sa zmluva alebo jej dodatok neuzatvorí, príslušná organizačná zložka bezodkladne oznámi túto skutočnosť majetkovoprávnemu oddeleniu.“

Cieľom kontroly bolo zistiť, či je evidencia zmlúv kompletná, s predpísanými náležitosťami.

Evidencia zmlúv, vedená ručne:

Ku kontrole bolo predložených 9 kníh, ktoré obsahujú ručne vedenú evidenciu o zmluvách od roku 1992 (č. 1/1992) do roku 2010 (č. 365/2010). Evidencia obsahuje nasledovné údaje: poradové číslo, dátum, zmluvná strana, predmet zmluvy, suma, doba, zmena, zodpovedný.

Evidencia na PC v programe TRIMEL:

Evidencia obsahuje informácie o uzatvorených zmluvách od roku 1990 - do súčasnosti, a to v nasledovných údajoch: poradové číslo, H-hlavná/D-dodatok, EVČ, P-platná/K-ukončená, dátum, typ, adresa, platnosť – od – do, Z- údaj o zverejnení a pripojení skenu zmluvy - S. Do tejto evidencie neboli prenesené všetky platné zmluvy o nájme z ručne vedených kníh. Systematickejšie evidovanie uzatvorených zmlúv je zaznamenané od roku 2010.

Počet zmlúv a zoznamy v programe TRIMEL a na webe m. č. nie sú porovnateľné. Na webovej stránke mestskej časti je v jednotlivých rokoch nižší počet zmlúv, nakoľko zverejňovaniu na webe nepodliehajú niektoré zmluvy, napr. zmluvy o opatrovateľskej službe.

Výsledky kontroly:

- **Centrálna evidencia zmlúv nie je vedená tak, aby poskytovala spoľahlivé a úplné informácie o všetkých aktuálnych („živých“) zmluvách.**

Zdôvodnenie:

- Poradové čísla zmlúv, ani evidenčné čísla zmlúv (EVČ) nenasledujú dôsledne chronologicky za sebou, preto nie je možné overiť kompletnosť evidencie,
- Evidencia od roku 2010 neobsahuje niektoré náležitosti v zmysle Smernice, Čl. 2 ods. 2: dátum pridelenia registračného čísla zmluvy, organizačná zložka ktorá zmluvu predkladá,
- Evidencia neposkytuje ucelené informácie o všetkých aktuálnych zmluvách + Dodatky, napr.: - obsahuje - dodatok č. 2 (EVČ 466/2014) k hlavnej zmluve - ktorá v evidencii chýba, - dodatok č. 6 (EVČ 804/2017) k zmluve z roku 2006 - ktorá nie je v evidencii, - neobsahuje hlavnú zmluvu, ani dodatky z roku 2004 k prenájmu „Harmony“, - zobrazenie zmluvy nie je k dispozícii napr. k: NZ č. 233/2012 - British School, Darovacia zmluva z roku 2012 - Hala Dúbravčice.
- Priradovanie nesprávnych triediacich znakov v evidencii spôsobuje v niektorých prípadoch nespoľahlivosť informácii, napr.:
 - NZ č. 3/2013 - TATRABANKA v objekte Domu kultúry má priradený triediaci znak „ZNPŠ – Nájom v školských objektoch – MŠ“,
 - Zmluva č. 184/2015 o budúcej zmluve o nájme NP – British School na objekt bývalej MŠ Pekníkova má priradený triediaci znak „ZŠ3 - Pekníkova“,
 - NZ č. 2/2017 – LAGADI, s. r. o. – strážny domček + kurty má priradený triediaci znak „ZNPŠ – Nájom v školských objektoch – MŠ“.....

III. Budovy a stavby - údaje o majetku (zhodnotenie, využitie, LV, inventárne karty)

Kontrola bola zameraná na sumarizáciu a overenie údajov o jednotlivých stavbách, ako aj porovnanie s prvotnými podkladmi (inventárne karty, listy vlastníctva, evidencia majetku.) Prehľad obsahuje zoznam majetku v členení na vlastný a zverený majetok, ako aj údaje: rok zaradenia, obstarávacía cena (OC), technické zhodnotenie (suma, rok), cena celkom, číslo listu vlastníctva (LV) a účel využitia objektu.

A. VLASTNÝ MAJETOK MESTSKEJ ČASTI

- stav ku dňu 18.12.2017

Por. čís.	Inv. číslo	Názov	Zaradenie v roku	Obstar. cena	Zhodnotenie cena/rok	Cena celkom	LV	Využitie účel
1.	1/801/2	Miestny úrad Žatevná 4	2005	115.821	117.345/2017	233.166	3485	MÚ, DC
2.	1/801/10	Miestny úrad Pri kríži 14	2006	248.912	5.455/2016	254.368	3485	MÚ
3.	1/801/78	Dom kultúry Saratovská	2016	1.887.716	173.049/96-2016	2.064.043	1631	kultúra + adm.
4.	1/801/86	Miestna knižnica Sekurisova	2015	91.719	-	91.719	3485	knižnica + iné
5.	1/801/48-56	Materské školy -9 MŠ	2003-2006	1.177.602	40.550/2009	1.218.152	3485	materské školy
6.	1/801/40	Základná škola Beňovského	2006	589.790	194.265/2012	619.784	3485	základná škola
7.	1/801/42	Základná škola Nejedlého	2006	935.602	109.551/2016	1.045.153	3485	základná škola
8.	1/801/44	Základná škola Pri kríži	2006	942.762	178.938/2009	1.121.700	3485	základná škola
9.	1/801/45	Základná škola Sokolíkova	2005	976.724	-	976.724	3485	základná škola
10.	1/801/41	Budova Bílikova 34 (býv.ZŠ)	2006	929.561	326.518/2016	1.256.080	3485	nájom – vzdel.
11.	1/801/43	Budova Pekníkova 6 (býv.ZŠ)	2006	717.824	25.818/2009	743.642	3485	nájom – vzdel.
12.	1/801/77	Budova Pod záhradami 39	2009	12.904	372.552/2011	385.456	1631	múzeum, DC
13.	1/801/79	Budovy Pri kríži 22, 22a	2010	2.700.906	-	2.700.906	3485	nájomné byty
14.	1/801 32	Jednoizbové byty- dar - 6 b.j.	2002	142.360	-	142.360	rôzne	nájomné byty
15.	1/801/28	Hygienické zariadenie Trhová	1997	35.508	-	35.508	3485	nájom - sklad
16.	1/801/84	Skladová hala Dúbravčice-dar	2013	89.200	-	89.200	4866	nevyužívané
17.	1/801/85	KINO ODBOJ	2014	17.261	-	17.261	1631	nájom -depozit
18.	1/801/87	Budova DJ č. 30 -Podvornice	2015	12.000	-	12.000	2150	nevyužívané

Výsledky kontroly:

- **Zhodnotenie:** vlastný majetok zhodnotila m. č. do decembra 12/2017 o viac ako 1,5 mil.€. Ide o kapitálové výdavky, ktoré navyšujú účtovnú hodnotu objektov a sú riadne odpisované. Na opravy a údržbu objektov sú vynakladané aj prostriedky z bežných výdavkov rozpočtu.

- Účel využitia:

- vzdelávanie - na tento účel slúžia objekty v najvyššom počte a hodnote. Sídli v nich Základné školy a Materské školy, ktorých zriaďovateľom je mestská časť,
- kultúra je sústredená do vlastných objektov - Dom kultúry, Miestna knižnica, Múzeum,
- bývanie - na tento účel slúži 62 bytov v objekte Pri kríži a 6 samostatných bytov,
- sklady - na tento účel boli prenajaté 2 objekty,
- činnosť MÚ a vedenia m. č. – je vykonávaná v dvoch vlastných budovách.

- **Nevyužité v čase kontroly:** *Skladová hala Dúbravčice, Budova DJ č. 30 - Podvornice.*

- **Listy vlastníctva:** Všetky objekty vo vlastníctve mestskej časti sú riadne zapísané na LV.

- **Inventárne karty:** Karty neobsahujú dôsledne vyplnené podstatné údaje o majetku, najmä:
- **neobsahujú výmeru objektov** (napr. č. 11, 15, 17, 16, 18),
- **adresu – ulicu**, na ktorej sa stavba nachádza (napr. č. 17).

Nasledujúci text obsahuje údaje k niektorým náhodne vybraným, vlastným nehnuteľnostiam:

Vlastné budovy v dlhodobom nájme:

č.11. Budova Pekníkova 6

- obstarávacia hodnota 743.641,68 €.

Parametre budovy - súpisné číslo 1954: údaje o výmere nie sú v dostupných dokumentoch.

Zmluvy o nájme:

Nájomca: British International School Bratislava s. r. o.

	doba nájmu	nebytové priestory	sadzba v €/m2	nájomné ročne	predpis/2018
NZ č. 233/2012	do 30.4.2039	6 209,20 m2	8,30	51.536,36	+ inflácia
+ DZ č. 3/2015		telocvične		19.860,00	
				71.396,36	74.000,00
NZ č. 707/2015	do 30.4.2039	byt 83,75 m2	9,10	762,13	762,13

Zvýšenie nájomného infláciu za uplynulé roky bolo realizované, a to v hodnote +2.602,- €.

č.15. Hygienické zariadenie Trhová ul.

- obstarávacia hodnota 35.508,31 €.

Parametre stavby - súpisné číslo 3196: celková výmera 40 m2 (údaj z nájomnej zmluvy).

Inventárna karta: č.1/801/28, neobsahuje žiadny údaj o výmere – úžitkovej ploche stavby.

Zmluva o nájme: č. 785/2017, na dobu určitú od 1.11.2017 do 31.10.2018, denne v čase

od 10,00 do 14,00 hod., mesačný nájom = 30,- € (prepočet na hodiny zo 47,-€/m2 ročne).

V NZ (Čl. V ods. 5.1) je nesprávna odvolávka na uznesenie MZ č. 215/2017..., pričom

v skutočnosti – „Návrh uznesenia k tomuto bodu pri hlasovaní nezískal dostatočný počet

hlasov na prijatie uznesenia.“ V tomto prípade stačil odkaz na Zásady hospodárenia a Cenník...

Schvaľovací proces, sadzobník nájmov: Zmluvu o nájme podpísal starosta mestskej časti.

Zastupiteľstvu podlieha schvaľovanie zmlúv o nájme na dobu dlhšiu ako 10 rokov.

č.17. Kino ODBOJ

- obstarávacia hodnota 17.260,74 €.

Parametre budovy – súpisné číslo 2242: výmera budovy nie je v dostupných dokumentoch.

Inventárna karta: č.1/801/85, neobsahuje výmeru stavby, ani adresu, na ktorej sa nachádza.

Nájomná zmluva: Mestská časť uzatvorila Dodatok č. 2/2014 k Zmluve č.07 83 1172 02 00

o nájme s nájomcom - Mestské múzeum. Doba nájmu podľa pôvodnej zmluvy: neurčitá.

Nájomné = 19,-€ ročne, ktoré prenajímateľ môže meniť každoročne o výšku inflácie.

Vlastné budovy a stavby m. č. - t. č. nevyužitú

- stav k 18.12.2017

č. 16. Skladová hala Dúbravčice - podľa znaleckého posudku z 19.12.2012 = 89.200 €.

Parametre stavby - súpisné číslo 5790: úžitková plocha nie je v dostupných dokumentoch. (Darovacia zmluva obsahuje len zastavanú plochu 744,61 m2).

Nadobudnutie do vlastníctva: Darovacou zmluvou zo dňa 21.12.2012 – zápis na LV.

Darovacia zmluva nie je na webovej stránke mestskej časti zverejnená.

Pozemok: je vo vlastníctve Magistrátu a v správe mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Využitie haly: od nadobudnutia v roku 2012 - t. č. nevyužívaná.

Schvaľovací proces: Darovaciu zmluvu podpísal starosta m.č. Nadobudnutie nehnuteľného majetku formou daru neupravuje Štatút hlavného mesta SR, ani Zásady hospodárenia m. č.

č.18. Stavba - budova DJ č. 30 Podvornice - hodnota 12.000 + 121,204,66 = 133.204,66 €.

Parametre nehnuteľnosti - súpisné číslo 1877: uvedené v znaleckom posudku č. 105/2016.

Nadobudnutie do vlastníctva: Zmluva o prevode vlastníctva - EVČ 364/2015 podiel 2/5, Zámenná zmluva - EVČ 667/2017, podiel 3/5.

Pozemky: sú vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, evidované na LV č. 847.

Inventárna karta: č.1/801/87, obsahuje súpisné číslo budovy, parcelné číslo, číslo LV...

Karta neobsahuje údaj o výmere budovy, pri adrese (Kpt. Rašu) chýba orientačné číslo.

Využitie stavby – budovy: od nadobudnutia (roky 2015, 2017) – t. č. nevyužívaná.

Schvaľovací proces: Nadobudnutie majetku bolo schválené uznesením MZ.

B. MAJETOK V SPRÁVE MESTSKEJ ČASTI

- stav k 18.12.2017

Por. čís.	Inv. číslo	Názov	Zaradenie v roku	Obstar. cena	Zhodnotenie	Cena celkom	LV	Využitie účel/nájomca
1.	1/801/1	Miestny úrad Žatevná 2	2006	104.467	33.852(2010-12)	138.319	847	MÚ -administratíva
2.	1/801/3	Kult. stred. Ožvoldíkova 12	2005	81.592	6.650/2010	88.242	1381	kultúra, DC, MZ
3.	1/812/7	Požiarňa zbrojnica Žatevná ul.	1994	5.038	-	5.038	847	požiarny zbor
4.	1/801/8	Budova Bazovského 4	2004	96.214	6.498/2012	102.715	1381	materská škola
5.	1/801/16	Budova Bazovského 21	2002	46.214	-	46.214	847	DC-denné centrum
6.	1/801/46	Budova Bazovského 6	2004	109.073	-	109.073	1381	NZ - Centrum rodiny
7.	1/801/4	Budova Karola Adlera	1994	32.901	-	32.901	1381	NZ - Športový klub
8.	1/801/11	Budova Harmony Kudláková 2	1994	129.411	-	129.411	847	NZ - Harmony
9.	1/801/25	Strážny domček Bagarova	2005	83.350	-	3.930	847	NZ - Lagadi s.r.o.
10.	1/80158-67	Plynové kotolne K 10 - K 19	2005	1.126.021	-	1.126.021	1381	NZ - Veolia, a.s.
11.	1/801/9	Materská škola Fedákova 1	2001	163.123	*922.702/2017	*1.085.825	847	materská škola

*Suma zhodnotenia v čase kontroly nebola definitívne rozdelená podľa zdroja – t. j. vlastné a cudzie investície.

Výsledky kontroly:

- Zhodnotenie:

Majetok v správe mestskej časti bol zhodnotený o cca 47 tis. € do roku 2012 vrátane, najvyššia suma bola investovaná na MŠ Fedákova v hodnote cca 923 tis. € v roku 2017.

- **Účel využitia:** Budovy v správe slúžia v 5-tich prípadoch pre vlastné potreby mestskej časti. (MÚ, KC Ožvoldíkova, Požiarna zbrojnica, MŠ Bazovského, Fedákova 1, Denné centrum Bazovského 21), ostatné budovy sú v dlhodobom prenájme, s rôznym účelom využitia.

- **Listy vlastníctva:** Budovy a stavby v správe m. č. sú zapísané na dvoch listoch vlastníctva:

- **LV č. 847** obsahuje stavby, ktorých vlastník = Hlavné mesto SR, bez vyznačenia Správy.

V prípade 6-tich stavieb nie je na LV vyznačený správca, ktorým je mestská časť.

- **LV č.1381** obsahuje stavby, ktorých vlastník = Hlavné mesto, Správca = mestská časť.

- **Zriadenie nájomného práva zápisom v katastri nie je vyznačené** v prípade „Plynové kotolne Veolia a. s.“ i keď „povinnosť zápisu nájomného práva na prenajaté nehnuteľnosti“ je zakotvená v nájomnej zmluve, Čl. II, ods. 15.

- **Inventárne karty:** Karty neobsahujú niektoré podstatné údaje o nehnuteľnostiach, najmä:

- **neobsahujú údaj o výmere-úžitkovej ploche stavieb** (napr. č. 7, 5, 6, 8, 9,10).

Inventárne karty kotolní (č.10) obsahujú názvy, napr. „Plynová kotolňa K 10 - Gallayova“, ale **neobsahujú presné údaje o ich umiestnení, t. j. adresy s orientačnými číslami.** Môže tak dôjsť k zámene, nakoľko napr. na ulici Gallayova sú 2 Plynové kotolne.

Odporúčanie kontroly – návrh opatrení:

- **Skompletizovať - aktualizovať v Katastri nehnuteľností zápisy práv k nehnuteľnostiam, najmä: právo „oprávnenej osoby“ – m. č. - na správu majetku Hl. mesta SR Bratislavy, práva „oprávnenej osoby“ – nájomcu – na právo nájmu nehnuteľnosti, a to v súlade s ustanoveniami katastrálneho zákona č. 162/1995 Zb.**

- **Doplniť do inventárnych kariet podstatné údaje o stavbách, najmä: výmera-úžitková plocha, presná adresa – ulica s orientačným číslom.....**

Nasledujúci text obsahuje podrobnejšie údaje k niektorým budovám v správe mestskej časti:

Budova v správe m. č. - užívaná bezodplatne

- stav k 18.12.2017

- č.8. Budova Harmony – Kudláková č. 2** - obstarávacia hodnota 129.410,71 €.
Parametre nehnuteľnosti – súpisné číslo 1849: *úžitková plocha objektu nie je uvedená v dostupnej dokumentácii (inventárne karty, evidencia majetku, nájomné zmluvy).*
Inventárna karta: Budova je vedená na inventárnej karte č. 1/801/11.
List vlastníctva k budove: Na LV č. 847 je zapísaný vlastnícky vzťah Hl. mesta. *Správca - mestská časť – nie je zapísaný na LV, ani nie je vyznačené zriadenie nájomného práva.*
Nájomná zmluva: č. 81/94 + Dodatok č. 1/2004 a 2/2004 - doba nájmu **do 31.8.2025.**
Nájomca: Nadácia Petra Dvorského – Harmony, sídlo: Kudláková č. 2, 841 01 Bratislava.
Účel nájmu: zriadenie a prevádzka Rehabilitačného centra pre zdravotne postihnuté deti.
Nájomná zmluva č. 81/94 neobsahuje údaje o prenajatej ploche, len zastavanú plochu,
a to: parcelné číslo 2263 – zastavaná plocha - dom o výmere 551 m²,
parcelné číslo 2264 – zastavaná plocha - dvor a záhrada o výmere 3.116 m².
Dodatok č. 2/2004 k NZ obsahuje plochu 3-izbového bytu 66,5 m².
Cena nájmu: „výdaj a úhrada nákladov zo strany nájomcu na trvalú údržbu, malé a stredné stavebné opravy nehnuteľnosti, pravidelná údržba domu, záhrady a plotenia.“
Čl.VI,ods.5: „*V prípade, že v objekte budú otvorené súkromné ambulancie lekárov, alebo budú priestory resp. ich časti prenajaté so súhlasom prenajímateľa tretej osobe, bude stanovená cena nájomného v súlade so všeobecne záväzným nariadením m. č.....*“
Poistenie majetku: Budova je v aktuálnom zozname poisteného majetku od 1.1.2018.
Schvaľovací proces: Nájom a dodatky k zmluve o nájme boli schválené uzneseniami MZ.

Budovy v správe m. č. – dlhodobé nájmy

- stav k 18.12.2017

- č. 6. Budova Bazovského 6** - obstarávacia hodnota 109.073,11 €.
Parametre budovy – súpisné číslo 1808: celková výmera 289,20 m² (*údaj z NZ*).
Inventárna karta: Budova v správe mestskej časti je vedená pod číslom 1/801/46.
Karta neobsahuje žiadne údaje o výmere – úžitkovej ploche objektu.
List vlastníctva: Budova je vedená na LV č. 1381 (*vlastníctvo Magistrátu hl. mesta SR*).
Zverenie do správy mestskej časti nie je zapísané na LV, ani vyznačené právo nájmu.
Poistenie majetku: Objekt - budova - je súčasťou aktuálnej poistnej zmluvy od 1.1.2018.
Podľa poistnej zmluvy na roky 2017 a 2018 je poistná suma objektu 9.421.471,- €, t. j. 86-násobne vyššia ako účtovná hodnota v obstarávacej cene.
Zmluva o nájme: Zmluva č. 58/2006 je uzatvorená na dobu 30 rokov – do 30.9.2039 za nájomné vo výške 7.238,17 €. V čase od 1.5.2015 do 31.12.2018 bude nájomca platiť nájomné 1,-€ mesačne s tým, že vynaloží ročne na rekonštrukčné práce a stavebné úpravy a opravy sumu presahujúcu výšku dohodnutého nájomného. Uznesením MZ č. 248/2017 z 26.9.2017 MZ schválilo zmenu zmluvy tak, že sa rozsah preinvestovaných prostriedkov a rozsah prác bude uskutočňovať obhliadkou raz ročne, a to príslušným zamestnancom MÚ.
Účel nájmu: V zmysle predmetu činnosti, t. j. poskytovanie všeobecne prospešných služieb v oblasti tvorby, rozvoja, ochrany, obnovy a prezentácie duchovných a kultúrnych hodnôt.
Nájomca: Centrum obnovy rodiny, n. o.

- č.7. Budova K. Adlera** - obstarávacia hodnota 32.901,12 €.
Parametre budovy – súpisné číslo 2081: výmera 252,10 m² (*údaj z NZ*).
Inventárna karta: Budova v správe mestskej časti je vedená pod číslom 1/801/4.
Karta neobsahuje žiadne údaje o výmere – úžitkovej ploche objektu.
List vlastníctva: Budova je vedená na LV č. 1381 (*vlastníctvo Magistrátu hl. mesta SR*).
Zverenie do správy mestskej časti nie je zapísané na LV, ani vyznačený nájomný vzťah.

Poistenie majetku: Budova je v aktuálnom zozname poisteného majetku od 1.1.2018.
Zmluva o nájme: Zmluva č. 568/2016 je uzatvorená na dobu 10 rokov – do 14.10.2026 za nájomné vo výške 35 € za m² a rok, t. j. celkom 8.823,50 € za rok.

Účel nájmu: Činnosť spojená s tanečným športom.

Nájomca: Športový klub PKO Jagermajster Dúbravka.

Uznesením č. 272/2017 z 12.12.2017 MZ odporučilo -vypovedať NZ č.568/2016 z dôvodu porušenia povinností vyplývajúcich zo zmluvy. **Ďalšie využitie budovy - neurčené.**

č.9. Strážny domček Bagarova ulica - obstarávacia hodnota 3.930,- €.

Parametre budovy – súpisné číslo 2084: celková výmera domčeka 37 m² (údaj z NZ).

Inventárna karta: Budova v správe mestskej časti je vedená pod číslom 1/801/25.

Karta neobsahuje žiadne údaje o výmere – úžitkovej ploche domčeka.

List vlastníctva: Budova je vedená na LV 847 – vlastník hlavné mesto SR.

Zverenie do správy mestskej časti nie je vyznačené na LV, ani vyznačený nájomný vzťah.

Poistenie majetku: Domček je súčasťou aktuálneho zoznamu – k zmluve od 1.1.2018.

Zmluva o nájme: Objekt je prenajatý zmluvou o nájme nebytového priestoru a kurtov č. 2/2017 na dobu do 30.8.2028. Cena nájmu = 1,-€ za rok – uznesením MZ č. 191/2016.

Osobitné dojednania: Nájomca musí investovať do predmetu nájmu v lehote do 5 rokov od podpisu zmluvy sumu aspoň 10.030,-€, a to na: výmenu preliezačiek, na pingpongový stôl, petangové ihrisko, vonkajší šach, výmenu okien na domčeku, opravu pletiva, lavičiek....

Účel nájmu: - strážny domček na podnikateľskú činnosť zameranú na prevádzku kaviarne,
- tenisový a volejbalový kurt na aktívne športové využitie obyvateľmi,
ostatná plocha ako detské ihrisko, verejná zeleň.

Nájomca: LAGADI, s. r. o.

č.10. Plynové kotolne a tepelné rozvody - obstarávacia hodnota 1.244.088,05 €.

Parametre majetku: 10 plynových kotolní o celkovom inštalovanom výkone 48,64 MW + tepelné rozvody. Veci sú špecifikované v prílohe č. 1 k zmluve o nájme.

Inventárne karty: majetok je vedený na inventárnych kartách č. 1/801/58-67.

Evidencia obsahuje súpisné čísla budov, príslušné parcelné čísla pozemkov, číslo LV.

Karty neobsahujú žiadne údaje o výmere jednotlivých objektov – budov kotolní.

List vlastníctva k budovám: Na LV č. 1381 je zapísaný správca majetku – mestská časť.

Zmluva o nájme: č. 121/1994 - doba nájmu do 31.12.2028.

Zmluva o nájme v znení dodatkov č. 1 až 36 bola uzatvorená dňa 5.12.2017.

Nájomca: Veolia Energia Slovensko, a. s. (predchodca – C-Term spol. s r. o., Dalkia a. s.).

Cena nájmu: ročný nájom od 1.1.2004 počas doby platnosti zmluvy = 99.582,- €.

Doterajší prínos z prenájmu za 23 rokov trvania zmluvy (1995-2017) = 2.290.386,- €.

Právo zvyšovania nájomného na základe miery inflácie v zmluve nie je uplatnené.

Technické zhodnotenie: Podľa Čl. II, ods. 6 zmluvy o nájme - „nájomca je povinný vždy do 30. septembra príslušného roka predložiť prenajímateľovi návrh plánu modernizácie a rekonštrukcie prenajatých vecí s predpokladaným finančným plnením na obdobie nasledujúceho roka.“

Technické zhodnotenie nájomcom podľa uvedených ustanovení ide na ťarchu nákladov nájomcu, právo odpisovania vykonáva nájomca.

Dlhodobý majetok zabudovaný do majetku m. č. z vlastných zdrojov Veolia a. s. k 31.12.2016:

Vstupná cena k 1.1.2016	5.969.932,18 €
Zaradenie majetku v roku 2016	+ 140.120,09
Vyradenie majetku v roku 2016	- 44.642,61
Vstupná cena k 31.12.2016	6.065.409,66
Zostatková cena majetku k 31.12.2016	1.962.295,52 €

Plán rekonštrukcie a modernizácie na rok 2017:		- v € bez DPH	
Veolia a. s. predložila dňa 15.11.2017 nasledovný aktualizovaný plán (č. 3) TR na rok 2017:			
1. Riadiaci systém kotolne		K-13	52,5 tis. €
2. PD 4x DOST + vonkajší rozvod Pod záhradami		K-15	15,1 tis. €
3. PD - Rekonštrukcia vonkajšieho rozvodu od PK po Ožvoldíkova 2		K-11	1,0 tis. €
4. PD – Rekonštrukcia vonkajšieho rozvodu Ožvoldíkova 10 – 15		K-11	4,1 tis. €
5. Rekonštrukcia vodovodu UK a TÚV od K19 po šachtu č. 4		K-19	210,3 tis. €
Spolu návrh technického rozvoja pre rok 2017 v tis. € bez DPH			283,0 tis. €

Schvaľovací proces: Zmluva o nájme bola schválená uznesením MZ č. 409/1994 dňa 10.11.1994. Dodatky k zmluve o nájme neboli predkladané na zasadnutia MZ.

IV. Poistenie majetku mestskej časti:

Poistenie majetku je významným prostriedkom ochrany majetku vo vlastníctve a v správe. Mestská časť Bratislava-Dúbravka každoročne uzatvára poistnú zmluvu na poistenie majetku. Pre porovnanie boli vybrané poistné zmluvy na roky 2015 a 2018.

Poistná zmluva č. 11 4 11373 (UNION) na rok 2015, poistenie majetku:

Poistná suma majetku celkom (*nehnutelný, hnutelný, exponáty, hotovosť*) = 12.680.023,41 €
 Celkové ročné poistné za poistenie majetku (*všetky riziká*) = 5.396,96 €
 Prepočítací koeficient na 1 € hodnoty majetku (5 396,96 : 12.680.023,41) = 0,00042562.

Poistná zmluva č. 800 400 7605 (ČSOB) na rok 2018, poistenie majetku:

Poistná suma majetku celkom (*nehnutelný, hnutelný, exponáty, hotovosť*) = 99.629.737,26 €
 Celkové poistné za poistenie majetku (*všetky riziká*) = 15.377,- €
 Prepočítací koeficient na 1 € hodnoty majetku (15.377 : 99.629.737,26) = 0.00015434.

Porovnávacie údaje:

- v eurách

Budova – stavba	Hodnota majetku účtovná			Poistná suma			Ročné poistné	
	obstarávacia	zhodnotenie	s p o l u	2015	2018 = násobok	OC*	2015	2018
MÚ Žatevná 2	104.467	33.852	138.319	138.319	829.888	6 x	59	128
MÚ Žatevná 4	115.821	117.345	233.166	223.707	1.290.173	5 x	95	199
MÚ Pri križi 14	248.912	5.455	254.368	253.285	1 283.285	5 x	108	198
Pod záhradami 39	12.904	372.552	385.456	385.456	374.196	=	164	58
Ožvoldíkova 12	81.952	6.650	88.242	88.242	654.269	7 x	38	101
Bazovského 21	46.214	-	46.214	46.214	218.090	5 x	20	34
Karola Adrela	32.901	-	32.901	32.901	266.299	8 x	14	41
Pož.zbroj+kino Odboj	22.299	-	22.299	22.299	1.267.216	57 x	9	196
Peknikova 6 (British)	717.824	25.818	742.642	743.642	8.714.401	12 x	317	1.345
Bilíkova 34 (Gymn.)	929.561	326.518	1.256.080	1.031.088	8.902.647	7 x	439	1.374
Pri križi 22, 22a	2.700.906	-	2.700.906	2.700.906	2.701.150	=	1.150	417
Bud.Baz.4 (súkr.MŠ)	96.214	6.498	102.715	102.715	2.288.793	22 x	44	353
Bud.Fedákova.1 (MŠ)	163.123	922.70	1.085.825	163.123	2.205.987	2 x	69	340
Budovy 9 x MŠ ¹	1.177.602	40.550	1.218.152	1.218.152	13.670.774	11 x	518	2.110
ZŠ Beňovského 1	589.790	194.265	619.784	619.784	4.676.301	7 x	264	722
ZŠ Nej.8+MŠ+areál	935.602	109.551	1.045.153	1.044.773	8.353.979	8 x	445	1.289
ZŠ Pri križi 11	942.762	178.938	1.121.700	1.121.700	8.560.591	8 x	477	1.321
ZŠ Sokolíkova 2	976.724	-	976.724	976.724	10.863.158	11 x	416	1.677
Budova Bazovského 6	109.073	-	109.073	109.073	9.421.471	86 x	46	1.454
Trhová – hyg. zar.	35.508	-	35.508	35.508	45.914	=	15	7
Saratovská 2a DKD	1.887.716	173.049	2.064.043	35.064	8.060.133	4 x	15	1.244
Sekurisova 12 Knižnica	91.719	-	91.719	-	1.287.877	14 x	-	199
Kudláková 2 Harmony	129.411	-	129.411	-	1.407.215	11 x	-	217
Bagarova Stražny dom	83.350	-	3.930	-	35.016	9 x	-	5
Sklad. hala Dubravčice	89.200	-	89.200	-	-	-	-	-
Bud. DJ-Podvornice	12.000	-	12.000	-	-	-	-	-
Plynové kotolne (10x) ²	1.126.021	-	1.126.021	-	-	-	-	-

Poznámky: * = násobok obstarávacej ceny (cca), t.j. poistná suma 2018 : účtovná hodnota, resp. poistná suma 2015
¹ = v tom MŠ: Cabanova, Damborského, Galbavého, Ožvoldíkova, Peknikova, Pri križi, Sekurisova, Švantnerova, Ušiakova

² = Plynové kotolne a tepelné rozvody – 10 budov :

Inv. č.: 1/801/	Miesto	parcelné číslo	LV	OC = súčasne „aktuálna cena“
58:	K 10 – Gallayova	1317		101.093 €
59:	K 11 – Ožvoldíkova	1246		142.834
60:	K 12 – Gallayova	1303		103.384
61:	K 13 – Repašského	1389		96.676
62:	K 14 – K. Adlera	1385	1381	96.656
63:	K 15 – Pod záhradami	1436		107.132
64:	K 16 – Cabanova	1105		113.788
65:	K 17 – Tranovského	1143		106.338
66:	K 18 – Homolova	1216		110.907
67:	K 19 – Pri križi	3449		147.215
				<u>1.126.021 €</u>

Výsledky kontroly:

- Celková cena poistenia na rok 2018 vzrástla v porovnaní s rokom 2015 cca 3 - násobne, aj napriek zvýhodneniu zo strany poisťovne, ktorá poskytla zľavu vo výške 40 %.
- Vyššia cena poistenia vyplýva z nadhodnotenia poisťných súm za nehnuteľný majetok. V roku 2015 poisťná suma zodpovedala cca obstarávacej - účtovnej hodnote majetku. V roku 2018 bola nastavená poisťná suma rôznorodo: V troch prípadoch bola približne na rovnakej úrovni ako v roku 2015, ale vo väčšine prípadov predstavuje niekoľko - násobok (2 – až 22- násobok), v prípade „Požiarna zbrojnica + kino Odboj“ je to 57- násobok OC. V jednom prípade poisťná suma predstavuje dokonca 86-násobok obstarávacej ceny !
- Zoznam poisteného majetku mestskej časti neobsahuje niektoré nehnuteľnosti, napr.: - 10 objektov „Plynové kotolne a rozvody v pôvodnej obstarávacej cene 1.126.021 €. Objekty sú v dlhodobom nájme, ale povinnosť poistenia nie je v NZ uvedená.
 - Skladová hala Dúbravčice, Budova DJ Podvornice (ul. Karola Adlera).

Odporúčania kontroly:

- Preveriť zoznam poistených nehnuteľností z hľadiska úplnosti,
- Prehodnotiť poisťné sumy jednotlivých nehnuteľností so zreteľom na ich reálnu hodnotu a vzájomnú porovnateľnosť.

Záver

Cieľom kontroly bolo preveriť dodržiavanie všeobecne platných predpisov pri nakladaní s majetkom, s osobitným zreteľom na prenechávanie nehnuteľného majetku m. č. (budovy a stavby) do užívania formou dlhodobého nájmu (na dobu dlhšiu ako 1 rok).

Zhrnutie kontrolných zistení, formálne nedostatky a nejasnosti v niektorých agendách, napr.:

- inflačný koeficient – nejednotnosť a chýbajúce pravidlá pri jeho uplatňovaní,
- chyby v zmluvách – s finančným dopadom (NZ č. 427/2016, nadväzne na NZ č. 89/2009),
- osobitné podmienky nájmov a kontrola ich plnenia, napr.:
 - povinnosť poistenia majetku nájomcom (British School) - dodatočne preukázané,
 - zriadenie nájomného práva v katastri (pre Veolia a. s) mestskou časťou - nepreukázané,
 - bezplatný nájom viazaný na podmienku: ...že v objekte nebudú otvorené súkromné ambulancie, alebo nebudú priestory -ich časti prenajaté tretej osobe....(Harmony) ?,

- uznesenia a ich zapracovanie do NZ, napr.:
 - uzn. MsZ č.1427/2014-„*doba určitá do 31.12.2015*“-kino Odboj -nezapracované do NZ,
 - uzn. MZ č.215/2017 -NZ č.785/2017, Čl. V, ods.5.1-nesprávna odvolávka na uzn. MZ, pričom „*návrh uznesenia nezískal dostatočný počet hlasov na prijatie...*“
 - uzn. MZ č. 116/2015 – podmienka: „*zvyšovať nájomné o výšku miery inflácie*“ – V DZ č. 7/2015 k NZ č. 59/2006 - nebola zapracovaná,
- inventárne karty a chýbajúce podstatné náležitosti, najmä: *úžitková plocha - výmera*, v niektorých prípadoch *presná adresa - ulica s orientačným číslom*,
- centrálna evidencia zmlúv -spôľahlivosť, úplnosť (*všetky aktuálne zmluvy vr. dodatkov*) ?,
- poistenie - úplnosť (*všetky budovy, stavby*), opodstatnenosť poisťných súm (*bez zbytočného nadhodnotenia*) ?,

Súčasťou správy sú **odporúčania kontroly** – za účelom skvalitnenia niektorých činností a súvisiacej dokumentácie.

Kontrolou neboli zistené závažné nedostatky a porušovanie všeobecne platných právnych predpisov, preto bola vypracovaná „Správa z kontroly“ v zmysle ust. § 22 ods. 1 posledná veta zákona o finančnej kontrole.

„Koncept“ správy z kontroly bol vypracovaný a odovzdaný prednostovi MÚ dňa 27. 2. 2018. K zneniu správy neboli predložené žiadne pripomienky, preto bola vyhotovená definitívna správa z kontroly č. 2/2018 v nezmenenom znení dňa 15. 3. 2018.

Správu z kontroly – znenie pre MZ vypracovala:

Ing. Ružena Zathurecká

V Bratislave, dňa 6. apríla 2018