

Pripomienky hlavného kontrolóra KSK k materiálu na 23. zasadnutie ZKSK (19.02.2021)

7.b Finančné vysporiadanie investícií BONA FIDE, o.z.

V dokumente na rokovanie ZKSK sú predkladané 2 návrhy na uznesenie ZKSK:

1. Doplnenie podmienok nájmu pre nájomcu BONA FIDE, o. z.

Doplniť záväzok KSK uhradiť náklady, ktoré nájomca vykonal na prenajatom majetku bez písomného súhlasu KSK ako vlastníka tohto majetku.

2. Vzájomné započítanie pohľadávok KSK a investícií BONA FIDE, o. z.

Započítanie pohľadávky KSK (z dlhu BONA FIDE na nájomnom a úhradách za služby spojené s nájomným) s pohľadávkou BONA FIDE, ktorá môže vzniknúť po schválení prvého uznesenia o doplnení podmienok nájmu (z investícií BONA FIDE, o. z. vynaložených na zhodnotenie prenajatého majetku).

Pripomienky

Vecne trvám na pripomienkach v predmetnej veci z minulosti, ktoré boli už uverejnené na webovom sídle KSK:

<https://web.vucke.sk/sk/samosprava/kontrola/pripomienky-hk/>

K zásadným pripomienkam uvádzam:

V predkladanom návrhu ide de facto o schválenie spätného záväzku KSK uhradiť náklady, ktoré nájomca BONA FIDE vynaložil na zhodnotenie prenajatého majetku **v celkovej sume 63 807,03 eur**, z toho tvoria investície vykonané **od roku 2009 do roku 2012 v sume 36 535,38 eur** (nájomná zmluva č. 52/2009 z 15.06.2009 platná do účinnosti nájomnej zmluvy č. 61/2012) a investície **od roku 2012 do 2018 v sume 27 271,65 eur** (nájomná zmluva č. 61/2012 zo dňa 31.07.2012).

Nájomná zmluva z roku 2009, ako aj nájomná zmluva z roku 2012 umožňovali vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, resp. technické zhodnotenie prenajatého majetku len s predchádzajúcim písomným súhlasom vlastníka, teda KSK. Dokonca v nájomnej zmluve z roku 2009 bolo zmluvne dohodnuté, že ak KSK udelí nájomcovi súhlas na stavebné úpravy, nájomca ich vykoná na vlastné náklady. Pričom listom KSK č. 2591/2009-RU 212/26665 zo dňa 04.09.2009 „Súhlas na stavebné úpravy“ KSK súhlasil s vykonaním stavebných úprav za podmienky, že „stavebník sa písomne zaviazne najneskôr ku dňu skončenia nájmu alebo odstúpenia od zmluvy bezodplatne previesť na vlastníka budovy vykonané technické zhodnotenia a protihodnotu toho, o čo sa zvýši hodnota budovy, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú,“ Teda výdavky vykonané **od roku 2009 do roku 2012 v sume 36 535,38 eur** v zmysle už ukončenej zmluvy č. 52/2009 z 15.06.2009 **by mali byť bezodplatne prevedené na KSK.**

Takže zmenou podmienok nájmu sa nielenže menia podmienky dlhodobého nájmu (menia sa „pravidlá hry“ počas), keď v zmysle nájomnej zmluvy z roku 2012 mal nájomca investície v sume 98 tis. eur **preinvestovať na vlastné náklady** do vnútorného vybavenia a technológii, ale aj menia sa pravidlá nájmu upravené pôvodnou, dnes už

neplatnou nájomnou zmluvou z roku 2009 (nájomná zmluva č. 52/2009). Teda „negujú“ sa nastavené podmienky dlhodobého nájmu spätne.

Hodnota podľa „odborného vyjadrenia“ znalca (nie znaleckého posudku) spred necelých 4 rokov (odborné vyjadrenie z júla 2017) je stanovená podľa cenovej úrovne v čase vykonania konkrétnej rekonštrukcie v rokoch od 2009, a teda súčasná hodnota používaného majetku je vzhľadom na amortizáciu nižšia.

Zdôrazňujem, že ide o prevzatie majetku v obstarávacích cenách a na základe tzv. „odborného vyjadrenia“ znalca, nie na základe „znaleckého posudku“. Ako je všeobecne známe, znalec môže oceniť majetok podľa zadanej úlohy napr. vo východiskovej a technickej hodnote, aj všeobecnej hodnote (napr. KSK zadáva vypracovávať znalecký posudok pri predaji majetku).

V tomto prípade určenie technickej a všeobecnej hodnoty znaleckým posudkom nebolo zadané, ale k dispozícii je len tzv. „odborné vyjadrenie“ znalca z júla 2017 vypracované na základe objednávky BONA FIDE, kde hodnota investícií je stanovená podľa cenovej úrovne v čase vykonania konkrétnej rekonštrukcie v rokoch od 2009.

K dôveryhodnosti o zápočte z prevzatých investícií (vo verejnej správe napr. aj kapitálových výdavkov na technické zhodnotenie majetku) neprispelo ani **stanovisko znalca k „Odbornému vyjadreniu 134/2017“ zo dňa 28.05.2019** (príloha týchto pripomienok), v ktorom na záver uvádza: „**Vami vybrané investície vo výške 63 807,03 € je možné považovať za investície, ktoré tvoria súčasť stavby, boli investíciami do modernizácie stavby a do výmeny prvkov krátkodobej životnosti, ktoré sa považujú za bežnú údržbu a nie je možné určiť ich individuálnu hodnotu závislú na čase.**“

Ak teda suma údajných investícií v hodnote 63 807,03 eur navrhovaných na odkúpenie (odplatné prevzatie) obsahuje nielen výdavky na modernizáciu, ale aj výdavky do výmeny prvkov krátkodobej životnosti, ktoré sa považujú za bežnú údržbu, tak tieto výdavky súvisiace s bežnou údržbou, resp. opravou nemožno považovať za investície, resp. technické zhodnotenie majetku.

Nad rámec uvedených pripomienok, ešte pre úplnosť informácií k materiálu predloženému na rokovanie ZKSK, dodávam:

- K prezentovanému údajnému splneniu záväzku BONA FIDE vykonať investície na vlastné náklady v sume 98 000 eur dodávam, že v zmysle predloženého a schváleného materiálu Zastupiteľstvom KSK v roku 2012 bola schválená podmienka pre BONA FIDE vykonania investícií na vlastné náklady v sume 98 000 eur na vnútorné vybavenie a technológie, napr. nie exteriér (úprava konštrukcie strechy, izolácia okien), nie komerčné účely (kaviareň, barové pulty).
- V predloženom dokumente je zavádzajúco uvedené, že BONA FIDE pôvodný dlh od roku 2018 uhrádza pravidelne v mesačných splátkach. Kontrolou vykonanou Útvárom hlavného kontrolóra KSK v roku 2019 bolo zistené, že dodatkami k splátkovému kalendáru boli niektoré splátky v roku 2019 posunuté na neskorší termín a dokonca **došlo aj k opätovnému nedodržaniu splatnosti splátky** - splátka splatná dňa 31.07.2019 bola uhradená dňa 09.08.2019 ((poznámka: Kontrola č. 33/2019-2/KO/P, zistenie B.0.0.2., https://web.vucke.sk/files/dokumenty/pub/kontrola/vysledky_kontrol/rok_2019/33_2019_sm_ksk_ko.pdf)) Tak ako v minulosti, pri porušení predchádzajúcich splátkových kalendárov, ani v tomto prípade nebol uplatnený bod. 3 dohody „Vyhlásenia dlžníka a uznanie dlhu ...“ v znení: „Nezaplatením čo i len jednej splátky riadne a včas sa stáva splatný celý dlh naraz,

veriteľ je oprávnený pohľadávku vymáhať súdnou cestou a uplatniť si úroky z omeškania vo výške určenej v súlade s Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.“

- V dokumente na prerokovanie je uvedené: „Nájomca zložil do notárskej úschovy finančné prostriedky vo výške 10 841,93 eur. Finančné prostriedky z notárskej úschovy budú odovzdané správcovi na úhradu zvyšku dlhu od roku 2018 a ďalších pohľadávok, ktoré správca voči nájomcovi eviduje do 30.09.2020, a to po schválení finančného vysporiadania investícií nájomcu Zastupiteľstvom KSK.“ Považujem za absurdné, ak BONA FIDE ako nájomca má dlh od roku 2018, viackrát porušil, aj opakovane uzatvárané splátkové kalendáre, vznikol mu nový dlh za 1. polrok 2020 v sume 19 751,42 eur a za 2. polrok 2020 v sume 25 742,40 eur a tento nájomca **disponibilné finančné prostriedky vloží do notárskej úschovy, dokonca podmieňuje ich použitie na úhradu svojho dlhu schválením predloženého prevzatia investícií a zápočtom, a nie, aby z disponibilných finančných prostriedkov riadne plnil svoj dlh, resp. uhradil nesplatené záväzky.**

Prílohy:

Stanovisko znalca zo dňa 28.05.2019 k „Odbornému vyjadreniu 134/2017“

V Košiciach dňa 16.02.2021

Ing. Ľubomír Hudák, hlavný kontrolór