

## **Pripomienky hlavného kontrolóra KSK k materiálu na 8. zasadnutie ZKSK (22.10.2018)**

12.b Investície nájomcu BONA FIDE, o.z. na technické zhodnotenie majetku Košického samosprávneho kraja prenajatého nájomcovi v areáli na ul. Strojársená 3 v Košiciach

---

### **Pripomienky**

Navrhuje sa finančné vysporiadanie investícií nájomcu BONA FIDE, o.z. vynaložených na technické zhodnotenie majetku KSK, t.j. prevzatie investícií realizovaných na vlastné náklady nájomcom BONA FIDE, o.z.

V zmysle platnej nájomnej zmluvy č. 61/2012 bolo záväzkom BONA FIDE preinvestovať do 3 rokov od kolaudácie (kolaudácia 15.5.2015), t.j. do 15.5.2018 na vlastné náklady sumu 98 000 eur.

Uvedený nájom bol schválený ako dôvod hodný osobitného zreteľa (uznesenie ZKSK č. 407/2012 – 15.zasadnutie ZKSK zo dňa 16.04.2012), t.j. priamy nájom pre BONA FIDE, v nižšej ako obvyklej cene (nebytové priestory 10 eur /m<sup>2</sup>/rok, časť pozemku 4 eur/m<sup>2</sup>/rok), za podmienky preinvestovania na vlastné náklady BONA FIDE 98 000 eur a preinvestovania zo strany KSK „odstránenie havarijného stavu v predpokladanej výške 500 000 €“.

1. Prevzatie navrhovaného majetku do vlastníctva KSK, a tým vznik záväzku KSK voči BONA FIDE, je v podstate prevzatím majetku, ktorého preinvestovaním v sume 98 000 eur bol zmluvne zaviazaný na vlastné náklady BONA FIDE (zmluvný záväzok BONA FIDE).
2. Nájomná zmluva neobsahuje možnosť prevzatia majetku, ani možnosť započítania pohľadávok vzniknutých v súvislosti s nájmom. Naopak, nájomná zmluva obsahuje záväzok BONA FIDE preinvestovať na vlastné náklady 98 000 eur, ktorého neplnenie je oprávnením KSK ako prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Prevzatím majetku nebude plnená povinnosť BONA FIDE v zmysle čl. IX bodu 1 a 2 nájomnej zmluvy a zmysel podmienok schvaľovaných zastupiteľstvom v apríli 2012 pri prenájme z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ergo narúšajú sa podmienky schvaľovania nájmu a dôvod hodného osobitného zreteľa z apríla 2012, za ktorých BONA FIDE získal nájom priamym zadaním (priamy nájom, t.j bez súťaže v podobe OVS, resp. dobrovoľnou dražbou).

Navrhovaným postupom reálne KSK prevezme majetok, ktorý užíva BONA FIDE a naďalej aj bude užívať (aj keď preinvestovanie bol zmluvný záväzok BONA FIDE), KSK vznikne záväzok v hodnote prevzatého majetku, ktorý sa započíta s dlhom BONA FIDE na nájmomnom (nájomne je nižšie ako obvyklé), a ktorý bol k polroku 2018 v sume 147 tis. eur (z toho viac ako 100 tis. eur predstavujú úhrady za služby spojené s nájmom, t.j. úhrady za energie) – bližšie výsledky kontroly č. 23/2018-1/TK-P

[https://web.vucke.sk/files/sk/samosprava/kontrola/vysledky-kontrol/23\\_2018\\_sprava\\_majetku\\_ksk\\_ke.pdf](https://web.vucke.sk/files/sk/samosprava/kontrola/vysledky-kontrol/23_2018_sprava_majetku_ksk_ke.pdf)

---

### **Podrobnejšie zdôvodnenie**

V zmysle zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov (§ 9a ods. 9) a Zásad hospodárenia s majetkom KSK (§ 7) je vyšší územný celok všeobecne povinný

pri prenechávaní majetku do nájmu (ktorého predpokladaná všeobecná hodnota je nad 40 000 eur) použiť verejnú obchodnú súťaž alebo dobrovoľnú dražbu. Dôvodom je, aby prenájom bol transparentný, umožnilo sa uchádzať o nájom širokej verejnosti a aby nájom bol vygenerovaný súťažou, t.j. aby bol v obvyklej cene na trhu.

Z uvedených pravidiel je možná „výnimka“, napr. pri priamom prenájme z tzv. „dôvodu hodného osobitného zreteľa“, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený (§ 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku VÚC, § 9 ods. 14 Zásad hospodárenia s majetkom KSK).

Nájom pre BONA FIDE bol schválený uznesením ZKSK práve v tomto režime „výnimky“, t.j. z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

**Uznesením č. 407/2012** z 15. Zasadnutia ZKSK zo dňa 16.4.2012 bol schválený nájom nehnuteľného majetku na 10 rokov do r. 2022 pre účely zriadenia kultúrneho centra s kreatívnym hub-om.

Schvaľovaný hlavný materiál (bod č. 17 programu rokovania ZKSK) obsahoval aj podmienky zriadenia tohto centra, a to (str. 5 hlavného dokumentu):

### **3.1. Prvá podmienka – rekonštrukcia priestorov (KSK)**

Prvou podmienkou pre funkčné využitie priestorov je nevyhnutne vyriešiť havarijný stav strechy, kúrenia, ventilácie, elektriny a požiarnej ochrany s odhadovanými predbežnými nákladmi okolo 500.000 €. Riešenie tohto havarijného stavu budovy je v gescii KSK a bude financované z prebytku hospodárenia rozpočtu KSK za rok 2011.

### **3.2. Druhá podmienka – vnútorné vybavenie a prevádzka kultúrneho centra Tabačka Kulturfabrik (Občianské združenie BONA FIDE a OneClick, s.r.o.)**

Druhou podmienkou je zabezpečenie vnútorného vybavenia a prevádzky kultúrneho centra. Nájomca Občianské združenie BONA FIDE garantuje krytie nákladov spojených s vnútorným vybavením a technológiami, rovnako ako aj krytie nákladov spojených s prevádzkou a údržbou kultúrneho centra Tabačka Kulturfabrik.

Na základe informácií od pána Ing. Radkoffa, doteraz zabezpečené a do 3 rokov plánované investície Občianskeho združenia BONA FIDE v súvislosti s Tabačkou Kulturfabrik:

<b>Investície – Občianské združenie BONA FIDE</b>	<b>doteraz</b>	<b>plánované do 3 rokov</b>
Štúdia uskutočniteľnosti + zameranie existujúceho stavu	7 000 €	0 €
Štúdia (interiér, technologické vybavenie)	0 €	5 000 €
Rozvody energií, plán počítačovej siete, optické káble	2 000 €	3 000 €
Investície interiér + vnútorné vybavenie + iné	40 000 €	20 000 €
Technologické vybavenie Tabačka	60 000 €	50 000 €
Nábytok a zariadenie	10 000 €	20 000 €
<b>SPOLU</b>	<b>119 000 €</b>	<b>98 000 €</b>

[https://dz2fe.vucke.sk/Home/ZasadnutiaDetailBod?id\\_session=86&id\\_replicate=7398](https://dz2fe.vucke.sk/Home/ZasadnutiaDetailBod?id_session=86&id_replicate=7398)

Na základe uvedeného uznesenia bola podpísaná zmluva o nájme nebytového priestoru a nájme časti pozemku č. 61/2012 zo dňa 31.7.2012, v zmysle ktorej vyššie uvedené záväzky boli premietnuté aj do zmluvy:

**Čl. IX**  
**Osobitné ustanovenia**

1. *Nájomca sa zaväzuje najneskôr do troch rokov zabezpečiť na vlastné náklady vnútorné vybavenie a technológie kultúrneho centra Tabačka Kulturfabrik a na vlastné náklady zabezpečovať jeho prevádzku a údržbu:*

<b>Investície nájomcu</b>	<b>výška nákladov v €</b>
Štúdia (interiér, technologické vybavenie)	5 000 €
Rozvody energií, plán počítačovej siete, optické káble	3 000 €
Investície interiér + vnútorné vybavenie + iné	20 000 €
Technologické vybavenie Tabačka	50 000 €
Nábytok a zariadenie	20 000 €
<b>SPOLU</b>	<b>98 000 €</b>

3. *Povinnosti nájomcu a začiatok plynutia lehôt určených na ich plnenie uvedené v bode 1 a 2 tohto článku sú viazané na splnenie podmienky, ktorou je odstránenie havarijného stavu spočívajúceho v oprave strechy, kúrenia, elektriny, požiarnej ochrany a pod. na náklady Košického samosprávneho kraja v predpokladanej výške 500 000, €. Podmienka je splnená ukončením prác a činností súvisiacich s odstránením havarijného stavu a právoplatnosťou kolaudačného rozhodnutia resp. rozhodnutí vydaných príslušnými stavebnými úradmi v súvislosti s odstránením havarijného stavu.*

**ČL. X**  
**Záverečné ustanovenia**

1. *Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.08.2012.*

Teda na základe vyššie uvedenej zmluvy (+ dodatok č. 2/2013) bol záväzok:

- KSK preinvestovať predpokladanú sumu 500 000 eur na odstránenie havarijného stavu strechy, kúrenia, vetilácie, elektriny, požiarnej ochrany
- Bona Fide preinvestovať do 3 rokov na vlastné náklady uvedené v tabuľke v celkovej sume 98 000 eur.

/ poznámka: dodatkom č. 1 bolo nájomné rozšírené o ďalšie priestory (hostel)... v znení dodatku č. 3/2014 a rovnako bol dohodnutý záväzok Bona Fide preinvestovať na vlastné náklady (cca 60 000 – 80 0000 eur) do 1 roka od začatia rekonštrukcie (do 1 mesiaca po začatí KSK), pričom uvedené preinvestovanie sa nebude považovať za záväzok KSK odstrániť havarijný stav podľa čl. IX bod 3.

Dodatok č. 3/2014 k nájomnej zmluve:

- 1) *V Dodatku č. 2/2013 v Článku 1. „Rozšírenie predmetu nájmu“ sa bod 2 nahrádza novým znením:*

„2a) Nájomca sa zaväzuje, že vyššie uvedené nebytové priestory (toho času nevyužívané) zabezpečí do užívania schopného stavu na vlastné náklady (cca 60 000 – 80 000, €), vložené náklady nebudú súvisieť so záväzkom Košického samosprávneho kraja odstrániť havarijný stav v pôvodne prenajatých priestorov podľa Čl. IX bod 3 zmluvy a nebudú zohľadnené ani vo výške nájomného.

2b) Nájomca sa zaväzuje, že s rekonštrukciou nebytových priestorov začne najneskôr do jedného mesiaca po začatí rekonštrukcie zabezpečovanej Košickým samosprávnym krajom, ktorý jej začatie písomne oznámi nájomcovi.

2c) Nájomca sa zaväzuje rekonštrukciu podľa bodu 2a) tohto článku ukončiť do jedného roka od jej začatia.

2d) Vyúčtovanie medií (voda, električka, teplo), ktoré sa spotrebujú počas rekonštrukcie, bude zrealizované po ukončení rekonštrukcie a fakturované nájomcovi do 30 dní po obdržaní faktúr od dodávateľa energií. Spotreba medií bude vypočítaná na základe odpočtu príslušných meračov s priliadnutím na podiel zrekonštruovanej plochy.“

Skutkový stav:

- KSK podľa skutočnosti preinvestoval 927 164,98 eur do budovy, 35 417,63 eur do komunikácií a spevnených plôch + hnutelný majetok (javisková technika) v sume 149 368,80 eur (uvedená vec je sporná a vyčítaná v kontrole vykonanej ÚHK KSK na Správe majetku KSK, správa č. 23/2018-1/TK-P = nájom hnutelného majetku nebol schválený ZKSK)  
[https://web.vucke.sk/files/sk/samosprava/kontrola/vysledky-kontrol/23\\_2018\\_sprava\\_majetku\\_ksk\\_ke.pdf](https://web.vucke.sk/files/sk/samosprava/kontrola/vysledky-kontrol/23_2018_sprava_majetku_ksk_ke.pdf)
- KSK skolaudoval predmetnú investíciu – kolaudačné rozhodnutie právoplatné a vykonateľné dňa 15.5.2015.
- Podľa Čl. IX. bod 3 nájomnej zmluvy do 3 rokov od kolaudácie, t.j. do 15.5.2018 mal Bona Fide splniť zmluvný záväzok - na vlastné náklady preinvestovať 98 000 eur.

Zmluvným dojednaním je aj neplnenie povinnosti nájomcom uvedené v Čl. IX v bode 1 a 2 zmluvy, ktoré je dôvodom na odstúpenie od zmluvy (čl. VI bod 4):

4. **Prenajímateľ** je oprávnený **odstúpiť** od zmluvy, ak nájomca aj napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa **neplní povinnosti** uvedené v čl. IX v bode 1 a 2 tejto zmluvy. Účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia oznámenia o odstúpení zmluvy nájomcovi.

Podľa predloženého materiálu na prevzatie a započítanie je navrhované aj „poplašné zariadenie 3 876,42 eur“. Pre porovnanie navrhovaného „dobrovoľného“ preberania majetku a tým aj záväzkov na KSK je potrebné poukázať na zmluvne dojednania pri skončení nájmu, t.j. podľa čl. VIII. bod 11 zmluvy pri skončení uvedenie majetok do pôvodného stavu, inak nemá nárok na finančnú náhradu:

11. **Zabudovať** zabezpečovacie zariadenie **je nájomca oprávnený** až po prerokovaní s prenajímateľom a **na základe jeho predchádzajúceho súhlasu**. To platí aj pre umiestnenie firemných tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a viesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu. V prípade, že nájomca neodstráni a neuvedie plochy do pôvodného stavu, **nemá nárok na finančnú**

*náhradu za nainštalované predmety a úhradu nákladov, ktoré boli spojené s ich nainštalovaním.*

Pre prípad hypotetického uplatňovania si náhrady za vynaložené investície zo strany nájomcu je potrebné poukázať na čl. VIII bod 8. nájomnej zmluvy:

*8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka.*

---

### Odporúčanie

Navrhovaný materiál a predložené uznesenie neodporúčam schváliť z dôvodu, že je v rozpore s dojednanými podmienkami nájomnej zmluvy, s podmienkami schvaľovania nájmu a dôvodmi hodných osobitného zreteľa deklarovanými v apríli 2012 (bod č. 17 programu 15. rokovania ZKSK zo dňa 16.4.2012), za ktorých BONA FIDE získal nájom priamym zadaním (priamy nájom, t.j bez súťaže v podobe OVS, resp. dobrovoľnou dražbou).

Správne by mal byť schvaľovaný dodatok k nájomnej zmluve, kde by sa najprv vysporiadal zmluvný záväzok BONA FIDE preinvestovať na vlastné náklady (napr. vypustením tohto záväzku). Súčasne však zdôrazňujem, že zrušením záväzku nájomcu na preinvestovanie, je zrušením jednej z podmienky v čase (apríl 2012) pri schvaľovaní priameho nájmu (bez súťaže), za zvýhodnené nájomné. Preto by stále vyvstávala otázka rovnakého zaobchádzania pri prenájme priestorov.

V Košiciach dňa 03.10.2018

Ing. Ľubomír Hudák, hlavný kontrolór