

Pripomienky hlavného kontrolóra KSK k materiálu na 11. zasadnutie ZKSK (29.04.2019)

18.a Úprava nájomných vzťahov s BONA FIDE, o.z.

V dokumente na rokovanie ZKSK sú predkladané 3 návrhy na uznesenie ZKSK:

- 1.** tzv. finančné usporiadanie investícií nájomcu BONA FIDE a započítanie ich hodnoty s dlhom BONA FIDE na nájomnom a službách spojených s užívaním,
- 2.** zrušenie uznesenia o zvýšení nájomného po zhodnotení nehnuteľností a zníženie aktuálne dohodnutého nájomného na sumu vo výške platenej dane z nehnuteľností a poistného,
- 3.** prenájom hnutel'neho majetku (javiskovej techniky) v sume vo výške plateného poistného.

Zhrnutie pripomienok (stručný obsah)

- 1.** Finančné usporiadanie investícií a započítanie s dlhom.
 - Prevzatie zhodnotenia majetku (zmluvný záväzok nájomcu) **pred skončením dohodnutého dlhodobého nájmu** (3 roky vopred), v navrhovanej **hodnote nezohľadňujúcej amortizáciu**. Hodnota podľa „odborného vyjadrenia“ znalca (nie znaleckého posudku) **spred necelých 2 rokov** (odborné vyjadrenie z júla 2017) je stanovená podľa cenovej úrovne v čase vykonania konkrétnej rekonštrukcie, **a teda súčasná hodnota majetku je vzhľadom na amortizáciu nižšia**.
 - Navrhované uznesenie obsahuje **prevzatie (odkúpenie) technického zhodnotenia majetku**, pričom bol ZKSK v r. 2012 schválený a dohodnutý záväzok BONA FIDE **vykonať investície** 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).
 - Zmena podmienok, za ktorých bol schválený nájom majetku ZKSK v roku 2012 ako dôvod hodný osobitného zreteľa, by mala byť schvaľovaná rovnako, ako pôvodný návrh, teda 3/5 väčšinou všetkých poslancov.
- 2.** Zrušenie uznesenia o zvýšení nájomného po zhodnotení nehnuteľností a zníženie aktuálne dohodnutého nájomného.
 - Výška nájomného bola súčasťou tzv. „hlavných podmienok zmluvy“, ktoré boli schválené ZKSK vo februári 2012. Projekt Tabačka Kulturfabrik a predkladaný materiál do ZKSK **bol spracovaný v spolupráci aj s BONA FIDE** (viď záver materiálu na ZKSK „spracovali, podklady“). Pri dodržaní princípov nediskriminácie a rovnakého prístupu, zvlášť pri priamom schvaľovaní nájmu v roku 2012 na 10 rokov priamo pre BONA FIDE ako dôvod hodný osobitného zreteľa za vtedy dohodnutých podmienok, nie je dôvodné meniť podmienky projektu v 2/3 času existencie projektu.
 - V súčasnosti je **cena nájmu pre BONA FIDE (10 eur/m2/rok)** ešte o polovicu nižšia, ako je mestom ustanovená v Pravidlách prenájmania majetku mesta Košice pre II. kat. a zvýhodnená pre neziskový sektor v kultúre **(20 eur/m2/rok)**. BONA FIDE okrem štúdia, kinosály, t.j. priestorov na realizáciu kultúry a kreativity prevádzkuje aj bar - kaviareň, prenajíma priestory na bistro, čo je čisto komerčná činnosť, pričom aj tieto priestory sú aktuálne prenajaté za cenu ako priestory na kultúru **(10 eur/m2/rok)**. Podľa Pravidiel prenájmania majetku mesta Košice v II. kat. na účely „herne, bary, kaviarne,

reštaurácie, predajne s prevažne alkoholickým sortimentom, stávkové kancelárie, záložne“ sa prenajímajú za **80 eur/m2/rok.**

- Podľa predložených údajov o hospodárení BONA FIDE je schopná vyfinancovať aktuálne nájomné pre KSK vrátane energií (**9,5 tis. eur/mes**). z vlastných zdrojov z príjmov z prenájmu (**9,8 tis. eur/mes**). Je potrebné poukázať aj na hodnotu príjmov z baru (494 tis. eur/rok, 41 tis. eur/mes.), pričom vyššie uvedené nájomné pre KSK je vrátane aj týchto priestorov za bar – kaviareň.

3. Prenájom hnuteľného majetku (javiskovej techniky).

- **Pripomienky** k uvedenému návrhu som predložil vo februári 2019, keď bol na rokovanie komisií a ZKSK predkladaný obsahovo rovnaký materiál pod názvom „12.f Nájom hnuteľného majetku pre BONA FIDE, o.z.“

https://web.vucke.sk/files/dokumenty/pub/kontrola/pripomienky_hk/2019_02_prenajhm_bonafide/pripomienky_hk_prenajomhm_bona_fide.pdf

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

Ďalšie podrobnosti k zdôvodneniu pripomienok

1. Finančné usporiadanie investícií nájomcu a ich započítanie s dlhom BONA FIDE reálne predstavuje:

- odkúpenie zhodnotenia majetku KSK, ktoré bolo vykonané nájomcom BONA FIDE, za hodnotu podľa tzv. odborného vyjadrenia 134/2017 zo dňa 11.07.2017 vypracovaného znalcom a
- vzájomné započítanie vzniknutej pohľadávky BONA FIDE za navrhovaný predaj „zhodnotenia majetku KSK“ s pohľadávkou KSK voči BONA FIDE vo forme dlhu z neuhradeného nájomného a prefakturovaných služieb (najmä refundované energie), ktoré narástli od decembra 2015 do júna 2018 zo sumy 18 223,69 eur na sumu 147 231,54 eur.

Pripomienky k uvedenému návrhu som predložil už v októbri 2018, keď bol na rokovanie komisií predkladaný obdobný materiál po názvom „12.b Investície nájomcu BONA FIDE, o.z. na technické zhodnotenie majetku Košického samosprávneho kraja prenajatého nájomcovi v areáli na ul. Strojárska 3 v Košiciach“, ktorý bol po nesúhlasnom stanovisku Komisie ZKSK k hospodáreniu s majetkom stiahnutý z rokovania ZKSK.

https://web.vucke.sk/files/dokumenty/pub/kontrola/pripomienky_hk/9-10_2018_bonafide/pripomienky_hk_zapocet_bona_fide.pdf

Trvám na už uvedených pripomienkach a dodávam:

1. Navrhované riešenie prevzatia zhodnotenia majetku nájomcom, ktoré je zmluvným záväzkom nájomcu, **pred skončením dohodnutého dlhodobého nájmu** (3 roky vopred), **za sumu podľa „odborného vyjadrenia“ znalca** (nie znaleckého posudku) **spred necelých 2 rokov** (odborné vyjadrenie z júla 2017), **v cenách platných v čase vykonania rekonštrukcie** (t.j. **nezohľadnenie amortizácie**), je v rozpore so základnými princípmi hospodárenia s majetkom, zásadami dobrého hospodára.

Hodnota investícií na základe odborného posúdenia znalca **vyjadruje hodnotu so stavom ku dňu vykonávania konkrétnej rekonštrukcie a teda súčasná hodnota majetku je vzhľadom na amortizáciu nižšia.**

Nemožno stotožňovať vyčíslenie hodnoty splnenia záväzku nájomcu preinvestovať 98 000 eur (v čase vynaloženie investície) s vyčíslením hodnoty na prevzatie majetku, resp. prevzatia zhodnotenia (v čase prevzatia).

Dlhodobý nájom na 10 rokov (od 1.8.2012 do 31.7.2022) bol dohodnutý za presne, v tom čase dohodnutých podmienok a momentálne sme v cca 2/3 dohodnutého času projektu. KSK ako prenajímateľ mal zmluvný záväzok odstrániť havarijný stav budovy, t.j. vynaložil 950 tis. eur + navyše vynaložil 150 tis. eur na javiskovú techniku, nájomca mal zmluvný záväzok vynaložiť 98 tis. eur. Nie je dôvodné a absolútne výhodné pre KSK prevziať (odkúpiť) investície nájomcu, v 2/3 dohodnutého času spoločného projektu, pričom tieto investície bude nájomca ďalej užívať do konca dohodnutého času spoločného projektu. Za súladné s princípmi dobrého hospodára, princípmi hospodárnosti a efektívnosti, uplatňovania oprávnených záujmov KSK by vzájomné vysporiadanie na základe všeobecnej hodnoty majetku malo nastať ku dňu ukončenia spolupráce na danom projekte, či už k júlu 2022, resp. k neskoršiemu termínu, ak dôjde k pokračovaniu na projekte a predĺženiu nájmu. V tom čase bude hodnota majetku vzhľadom na amortizáciu v inej, určite nižšej hodnote.

2. Navrhované uznesenie obsahuje prevzatie (odkúpenie) **technického zhodnotenia majetku**, pričom ZKSK schvaľovaný hlavný dokument pri prenájme a následne uzatvorená nájomná zmluva obsahujú záväzok BONA FIDE vykonať investície na vlastné náklady v sume 98 000 eur na vnútorné vybavenie a technológie kultúrneho centra Tabačka Kulturfabrik podľa konkrétnej štruktúry položiek (v tabuľkovej forme).

V hlavnom dokumente bolo schválené:

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

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

V zmluve bolo dohodnuté:

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:*

Investície nájomcu	výška nákladov v €
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 €
SPOLU	98 000 €

V zmysle nájomnej zmlúvy bola v čl. VIII bod 8. dohodnutá **možnosť vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny len s predchádzajúcim písomným súhlasom vlastníka.**

Čl. VIII.

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

Predkladané investície BONA FIDE na prevzatie do majetku KSK a následné započítanie obsahuje aj iné investície, ako zmluvne dohodnuté v zmysle uvedenej štruktúry a sumy, t.j. aj iné investície ako na vnútorné vybavenie a technológie kultúrneho centra. Napr. úprava konštrukcie strechy v sume 7 260,26 eur, vonkajšia izolácia okien v sume 2 169,26 eur, WC a ústredné kúrenie na poschodí v sume 4 723,37 eur (ako zmarená investícia z dôvodu ich odstránenie pri rekonštrukcii realizovanej KSK – z hlavného dokumentu je zrejmé, že investície vykonané pred dohodou nie sú zahrnuté do zmluvného záväzku). Rovnako je rozporné uznanie investície Rekonštrukcia kaviarne v sume 17 970,94 eur, Barové pulty (kaviareň a bistro) v sume 3 500,12 eur, Kaviareň – príprava pre zariadenie v sume 1 372,12 eur, vzhľadom k zámeru podpory vybudovania kultúrneho centra s kreatívnym hub-om.

3. Zmena podmienok, za ktorých bol schválený nájom majetku ZKSK v roku 2012 ako dôvod hodný osobitného zreteľa, by mala byť schvaľovaná rovnako, ako pôvodný návrh, teda 3/5 väčšinou všetkých poslancov.

Nájom majetku pre BONA FIDE bol schválený v roku 2012 uznesením ZKSK č. 407/2012 za súčasného schválenia 3 podmienok v hlavnom dokumente. 1. Odstránenie havarijného stavu budovy KSK s predpokladanými výdavkami min. 500 000 eur, 2. krytie nákladov na vnútorné vybavenie a technológie (záväzok preinvestovania 98 000 eur) a na prevádzku kultúrneho centra zo strany BONA FIDE a 3. dlhodobá nájomná zmluva s konkrétnymi hlavnými podmienkami zmluvy, napr. aj doba nájmu od 1.8.2012 do 31.7.2022, na 10 rokov, výška nájomného (10,00 eur/m²/rok pre nebytové priestory a 4,00 eur/m²/rok za pozemky) a jeho úprava (o infláciu) a prehodnotenie výšky nájomného po zhodnotení nehnuteľností (po rekonštrukcii zo strany KSK).

2. Zrušenie uznesenia o zvýšení nájomného po zhodnotení nehnuteľností a zníženie aktuálne dohodnutého nájomného na sumu vo výške platenej dane z nehnuteľností a poistného.

Pripomienky k návrhu zmien podmienok schválených pri dlhodobom nájme v roku 2012 ako dôvod hodný osobitného zreteľa som predložil už v októbri 2018, keď bol na rokovanie komisií predkladaný obdobný materiál pod názvom „12.b Investície

nájomcu BONA FIDE, o.z. na technické zhodnotenie majetku Košického samosprávneho kraja prenajatého nájomcovi v areáli na ul. Strojárska 3 v Košiciach“, ktorý bol po nesúhlasnom stanovisku Komisie ZKSK k hospodáreniu s majetkom stiahnutý z rokovania ZKSK.

https://web.vucke.sk/files/dokumenty/pub/kontrola/pripomienky_hk/9-10_2018_bonafide/pripomienky_hk_zapocet_bona_fide.pdf

Trvám na už uvedených pripomienkach a dodávam:

1. **Výška nájomného bola súčasťou tzv. „hlavných podmienok zmluvy“, na základe ktorých bol predkladaný do ZKSK projekt Tabačka Kulturfabrik a schvaľovaný dlhodobý nájom na 10 rokov. Tento projekt a predkladaný materiál do ZKSK bol spracovaný v spolupráci aj s BONA FIDE (viď záver materiálu na ZKSK „spracovali, podklady“). Pri dodržaní princípov nediskriminácie a rovnakého prístupu, zvlášť pri priamom schvaľovaní nájmu v roku 2012 na 10 rokov priamo pre BONA FIDE ako dôvod hodný osobitného zreteľa za vtedy dohodnutých podmienok, nie je dôvod meniť podmienky projektu v 2/3 času existencie projektu.**

Zastupiteľstvom KSK bol v roku 2012 schválený projekt Tabačka Kulturfabrik, ktorý v schválenom hlavnom dokumente, okrem záväzkov prenajímateľa a nájomcu reinvestovať na vlastné náklady do spoločného projektu, obsahoval aj podmienku uzatvorenia dlhodobej nájomnej zmluvy na 10 rokov s konkrétnymi hlavnými podmienkami zmluvy, napr. aj **výška nájomného 10,00 eur/m²/rok pre nebytové priestory a 4,00 eur/m²/rok za pozemky** a jeho úprava (o infláciu) a prehodnotenie výšky nájomného po zhodnotení nehnuteľností (po rekonštrukcii zo strany KSK).

Možnosť prehodnotenia nájomného po zhodnotení nehnuteľnosti (**aktuálne KSK zhodnotil o sumu 950 tis. eur + navyiac vynaložil 150 tis. eur na javiskovú techniku**) bolo zapracované na základe odporúčania Komisie ZKSK k hospodáreniu s majetkom pri schvaľovaní v r. 2012.

Hlavný dokument schválený ZKSK:

3.3. Tretia podmienka – dlhodobá nájomná zmluva na priestory

Treťou podmienkou pre vznik polyfunkčného kultúrneho centra Tabačka Kulturfabrik je dlhodobá zmluva o nájme nebytových priestorov medzi Správou majetku KSK, spol. s r.o. (správcom nehnuteľnosti) a Občianskym združením BONA FIDE (prevádzkovateľom centra Tabačka Kulturfabrik).

Hlavné podmienky zmluvy o dlhodobom nájme majetku KSK sú nasledovné:

....

V. Nájomné:

Výška nájmu vzhľadom na technický stav prenajímaných nebytových priestorov o výmere 2020,5 m² je vo výške 10,00 Eur/m²/rok. ...

Vlastník si vyhradzuje právo prehodnotiť výšku nájmu po zhodnotení budovy po vzájomnej dohode s nájomcom.

Cenu za prenájom časti pozemku (dvor č. 4 – 734,9 m²) pre Občianske združenie BONA FIDE navrhujeme vo výške 4 Eur/m²/rok. ...

Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie. ...

Možnosť úpravy ceny o mieru inflácie a možnosť prehodnotenia ceny nájmu po zhodnotení budovy tak, ako to bolo uvedené v schválenom hlavnom dokumente, bolo zapracované aj do nájomnej zmluvy.

2. Z pohľadu výšky, resp. úrovne podpory BONA FIDE pri aktuálnej výške nájomného vzhľadom na výšku nájomného podľa Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice možno konštatovať, že nájomné je v hodnote 50 % nájomného na účely kultúry pre neziskové organizácie, t.j. v súčasnosti je cena nájmu pre BONA FIDE (10 eur/m²/rok) ešte o polovicu nižšia, ako je mestom stanovená (20 eur/m²/rok - § 8 ods. 1 písm. g) Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice v II. kat.), zvýhodnená cena pre neziskový sektor v kultúre. Pre úplnosť je potrebné zdôrazniť, že BONA FIDE okrem štúdií, kinosály, t.j. priestorov na realizáciu kultúry a kreativity prevádzkuje aj bar - kaviareň, prenajíma priestory na bistro inému prevádzkovateľovi, čo je čisto komerčná činnosť, pričom aj tieto priestory sú aktuálne prenajaté za cenu ako priestory na kultúru (10 eur/m²/rok). Podľa § 8 ods. 1 písm. a) Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice v II. kat. na účely „herne, bary, kaviarne, reštaurácie, predajne s prevažne alkoholickým sortimentom, stávkové kancelárie, záložne“ sa prenajímajú za 80 eur/m²/rok.

3. Aktuálna výška nájomného vrátane nákladov spojených s užívaním (bez splácania starých dlhov) predstavuje cca 9,5 tis. eur/mes.

Podľa predložených údajov o hospodárení z roku 2017 (len tabuľky a grafy) sú celkové výdavky BONA FIDE 1 017 tis. eur. Ročné výdavky na nájomné vrátane refundovaných energií pre KSK predstavuje cca 114 tis. eur (12 x 9,5 tis. eur), čo predstavuje 11,2 % podiel na celkových výdavkoch.

Príjmová stránka za rok 2017 bola v sume 1 018 tis. eur, z toho príjmy z vlastných zdrojov v sume 655 tis. eur. Z príjmov z vlastných zdrojov tvoria príjmy z prenájmu sumu 118,4 tis. eur/rok, na mesiac 9 873, 28 eur.

Na základe uvedených údajov BONA FIDE je schopná pokryť prenájom vrátane nákladov spojených s užívaním v sume 9,5 tis. eur/mes. z vlastných zdrojov z prenájmu v sume 9,8 tis. eur/mes.

Teda BONA FIDE z prijatého nájomného dokáže financovať aktuálne nájomné pre KSK, pričom bolo abstrahované od príjmov z baru (494 tis. eur/rok, 41 tis. eur/mes.) aj keď nájomné je vrátane priestorov za bar – kaviareň.

- 3.** Prenájom hnutel'ného majetku (javiskovej techniky) v sume vo výške plateného poistného.

Pripomienky k uvedenému návrhu som predložil vo februári 2019, keď bol na rokovanie komisií a ZKSK predkladaný rovnaký materiál pod názvom „12.f Nájom hnutel'ného majetku pre BONA FIDE, o.z.“

https://web.vucke.sk/files/dokumenty/pub/kontrola/pripomienky_hk/2019_02_prenajhm_bonafide/pripomienky_hk_prenajomhm_bona_fide.pdf

Trvám na už uvedených pripomienkach.

Odporúčanie

- 1.** Odporúčam investície vykonané na vlastné náklady BONA FIDE, ktoré boli zmluvným záväzkom nájomcu, usporiadať až pri skončení spoločného projektu, resp. pri skončení dlhodobého nájmu a odovzdaní nebytových priestorov KSK.
- 2.** Vzhľadom na významnú podporu v podobe nájomného v sume 50 % z hodnoty z už zvýhodneného nájmu pre účely kultúry pre neziskové organizácie podľa pravidiel prenájmu mesta Košice, nielen pre účely kultúry a kreativity, ale aj aplikovania takéhoto zvýhodneného nájmu aj pre účely komerčné (bar- kaviareň, bistro), s poukázaním aj na významnú rekonštrukciu prenajatých priestorov zo strany KSK (950 tis. eur) a podmienky takto stanoveného nájmu vo vzájomnej súvislosti ďalších podmienok pri schvaľovaní 10 ročného nájmu ako dôvodu hodného osobitného zreteľa, odporúčam ponechať súčasný stav.
- 3.** Vzhľadom na stav, kedy hnutelný majetok (javisková technika) bol užívaný BONA FIDE bez schválenia nájmu Zastupiteľstvom KSK v zmysle platných Zásad hospodárenia s majetkom KSK, odporúčam nájom tohto majetku schváliť v sume analogicky vyčíslenej ako nájom nehnuteľností schválený ZKSK, v sume odporúčanej aj Finančnou komisiou ZKSK vo februári 2019, t.j. v sume 900 eur/rok.

V Košiciach dňa 10.04.2019

Ing. Ľubomír Hudák, hlavný kontrolór