

## **Pripomienky hlavného kontrolóra KSK k materiálu na 10. zasadnutie ZKSK (25.02.2019)**

12.f Nájom hnutel'ného majetku pre BONA FIDE, o.z.

---

### **Pripomienky**

Navrhuje sa prenájom hnutel'ného majetku „javiskovej techniky“ v obstarávacej cene 149 368,80 € pre BONA FIDE, o.z. za účelom prevádzkovania Tabačky Kulturfabrik za nájomné v sume ročného poistného, ktoré je toho času 147,88 €, ktoré nie je v mieste a v čase obvyklé, t.j. schválenie nájmu Zastupiteľstvom KSK (ZKSK) z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Predmetný majetok pozostáva zo skladacieho hľadiska (140 miest), scénickej mechaniky - pódia, 8 ks kladkostrojov, 8 ks látkového vybavenia, 6 ks osvetlenia - prenosný dimmer, regulačného pultu, 32 ks scénických svetiel, 8 ks motorických pohonov (na kladkostroje).

Predloženie návrhu na schválenie nájmu javiskovej techniky hodnotím pozitívne, nakoľko na uvedený problém ÚHK KSK poukázal pri kontrole vykonanej na Správe majetku KSK, kontrola 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)

#### **Kontrolné zistenie:**

„**B.1.0.1.** Umožnenie užívania hnutel'nej veci, ktorej zostatková cena je vyššia ako 40 000 eur (nová javisková technika v celkovej sume 149 368,80 eur), inej osobe bez schválenia nájmu zastupiteľstvom KSK a bez uzatvorenia zmluvy o nájme.“

#### **Opatrenia na nápravu nedostatkov:**

„1. Užívanie hnutel'nej veci, ktorej zostatková cena je vyššia ako 40 000 eur, inou osobou umožniť až po schválení nájmu Zastupiteľstvom Košického samosprávneho kraja a uzatvorení zmluvy o nájme.“

Odporúčanie ročného nájomného vo výške ročného poistného za poistenie javiskovej techniky (147,88 €/rok) z pohľadu užívania majetku v obstarávacej cene 149 368,80 € (návrh nájomného predstavuje 0,099 % z hodnoty majetku, t.j. 1 promile), ako aj z pohľadu proporcionality vo vzťahu stanovenia nižšej ako obvyklej ceny pri prenájme nehnuteľností (schvaľovanie nižšieho nájomného ako dôvod hodný osobitného zreteľa v roku 2012 v sume 10 eur /m2/rok) využívaných na rovnaký účel (prevádzkovanie Tabačky Kulturfabrik), považujem za nedostatočné.

1. KSK z dôvodu ochrany majetku platí poistenie javiskovej techniky, ktorú užíva BONA FIDE, preto úhradu poistného je potrebné vnímať ako elementárnu vec, t.j. náklady súvisiace s prevádzkovaním hnutel'nej veci by mal hradiť ten, kto vec užíva. Teda poistné je de facto vec preúčtovania, resp. „prefakturácie“ nákladov na majetok, ktorý užíva druhá strana.
2. Úhradou poistného sú pokryté len náklady na poistenie. Náklady na odpis – amortizáciu majetku nie sú pokryté vôbec, t.j. v sume 0,- (nula) eur.
3. Nehnutel'ný majetok (budova), v ktorom je aj umiestnená javisková technika (predmetný hnutel'ný majetok), bol v roku 2012 schválený v ZKSK ako ten istý dôvod hodný osobitného zreteľa (zázemie pre kultúrne centrum s kreatívnym hub-om, prezentovanie

kultúry a kreatívneho priemyslu) v cene nájmu 10 eur/m<sup>2</sup>m/rok, čo predstavuje 50 % z minimálnej výšky nájomného podľa Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice (suma ročného nájomného za každý aj začatý m<sup>2</sup> je 20 eur).

Proporcionálna suma nájomného hnutelnej veci, t.j. „javiskovej techniky“ by podľa analógie postupu, ako pri prenájme nehnuteľnosti bola 50 % z 1 % z obstarávacej ceny, t.j. 50 % z ceny podľa pravidiel prenajímania, t.j. 1 % zo 149 368,80 eur = 1 493,70 eur x 50% = 746,85 eur. Po prirátaní úhrady za poistné v sume 147,88 € by suma ročného nájomného bola po zaokrúhlení 895,- eur/rok, čo predstavuje cca **mesačný náklad na nájomné 74,58 eura**. **Takto vyčíslené nájomné má odôvodnenie v analogickom postupe, ako pri stanovení nájomného nehnuteľností a ma základ v pravidlách prenajímania majetku.**

Pri schvaľovaní výšky nájomného by malo byť brané v úvahu nielen „dôvod hodný osobitného zreteľa“ - zázemie pre kultúrne centrum s kreatívnym hub-om, prezentovanie kultúry a kreatívneho priemyslu, čo sa samozrejme nespochybňuje ako snaha o podporu kultúry, regionálneho rozvoja, kreatívneho priemyslu, ale rovnakou váhou by mali byť hodnotené aj ďalšie skutočnosti a informácie o nájomcovi BONA FIDE, ako napr.:

1. Nedodržovanie platobnej disciplíny (Pohl'adávkou po lehote splatnosti vyplývajúce z neuhradeného nájomného voči BONA FIDE narástli od decembra 2015 do apríla 2018 zo sumy 18 223,69 eur na sumu 140 820,70 eur) – viď kontrola č. 23/2018-1/TK-P.
2. Nie je informácia, či BONA FIDE splnila zmluvný záväzok - na vlastné náklady preinvestovať 98 000 eur.
3. Využívanie javiskovej techniky a priestorov na získavanie príjmov zo vstupného (z webu [www.tabacka.sk](http://www.tabacka.sk) / nákup vstupeniiek je cena za voľné sedenie 3 až 6 eur, pri koncertoch voľné státie 8 eur).
4. Prijaté opakované podnety na kontrolu vo veci: „neplatenia nájomného, organizátorom akcií nie je BONA FIDE, ale tretia strana, ktorá inkasuje vstupné ...“. *(Poznámka: preverenie týchto podnetov z úrovne ÚHK KSK nie je možné, nakoľko to nie je právnická osoba založená KSK, t.j. nie je v rozsahu kontrolnej činnosti ÚHK).*

---

### **Ďalšie podrobnosti k zdôvodneniu pripomienok**

Nájomcovi BONA FIDE už bol v roku 2012 schválený ZKSK nájom nehnuteľného majetku - nebytové priestory (uznesenie ZKSK č. 407/2012 – 15.zasadnutie ZKSK zo dňa 16.04.2012), tiež v sume nižšej ako obvyklej cene (10 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 €“.

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 Tabacka 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.

Skutkový stav:

- 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.

### **Analógia vo vyčíslení nájomného**

Nehnutelný majetok (budova), v ktorom je aj umiestnená javisková technika (predmetný hnutelný majetok) bol v roku 2012 schválený v ZKSK ako ten istý dôvod hodný osobitného zreteľa (zázemie pre kultúrne centrum s kreatívnym hub-om, prezentovanie kultúry a kreatívneho priemyslu) v cene nájmu 10 eur/m2/rok.

Podľa § 8 ods. 1 Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice minimálna suma ročného nájomného za každý aj začatý m2 v II. kat. lokalizácie pre účely „g) kultúra, šport a neziskové organizácie je 20 €“.

Z uvedeného vyplýva, že cena nájomného nehnuteľnosti z dôvodu hodného osobitného zreteľa (10 eur/m<sup>2</sup>/rok) bola stanovená ako 50 % z obvyklej ceny (20 eur/m<sup>2</sup>/rok) na daný účel podľa pravidiel prenajímania v meste Košice.

Myslava, Košická Nová Ves, Barca, Šebastovce, Krásna, Šaca, Poľov, Vyšné Opátske a Luník IX.

**§ 8**  
**Stanovenie minimálnej výšky nájomného**

- (1) Minimálna výška ročného nájomného, v ktorom nie sú zahrnuté prevádzkové náklady, je stanovená za každý aj začatý m<sup>2</sup> takto:

účel	I. kat.	II. kat.	III. kat.	IV. kat.	V. kat.
a) herne, bary, kaviarne, reštaurácie, predajne s prevažne alkoholickým sortimentom, stávkové kancelárie, záložne	93 €	80 €	73 €	27 €	20 €
b) obchodné kancelárie a predajne nepotravinárskeho sortimentu	70 €	53 €	37 €	20 €	10 €
c) predajne s prevažne potravinárskym sortimentom	58 €	46 €	33 €	15 €	8 €
d) predajne potravinárskeho sortimentu	46 €	40 €	30 €	13 €	7 €
e) služby, sklady, dielne, ateliéry	46 €	37 €	23 €	7 €	7 €
f) administratívny priestor	43 €	37 €	23 €	13 €	7 €
g) kultúra, šport a neziskové organizácie	27 €	20 €	17 €	7 €	3 €
h) garáž			17 € *		
i) parkovisko			5 € *		
j) zdravotnícke zariadenia <sup>1)</sup>			33 € *		
k) spoločné priestory v zdravotníckych zariadeniach			27 € *		
l) servisné časti v zdravotníckych zariadeniach			7 € *		

\* všetky kategórie

- (2) Minimálna výška nájomného sa vypočíta ako súčet cien nájomného podľa účelu využívania jednotlivých častí nebytového priestoru a príslušných kategórií.

V zmysle § 16 ods. 1 Pravidiel prenajímania majetku mesta Košice cena ročného nájomného za hnuťelný majetok je 1 % z obstarávacej ceny tohto majetku alebo 10 % z hodnoty podľa znaleckého posudku, ak je vyhotovený.

**Štvrtý diel**  
**Určovanie ceny nájomného za hnuťelný majetok**

**§ 16**

- (1) Cena ročného nájomného za hnuťelný majetok je 1 % z obstarávacej ceny tohto majetku alebo 10 % z hodnoty podľa znaleckého posudku, ak je vyhotovený.

- 8 -

- (2) Cena určená podľa predchádzajúceho odseku môže byť znížená v prípadoch hodných osobitného zreteľa.

**Piaty diel**  
**Ceny za prenájom majetku mesta v osobitných prípadoch**

**§ 17**

**Nájomné za prenájom majetku mesta na umiestnenie reklamy a telekomunikačného zariadenia**

- (1) Ročné nájomné za prenájom majetku mesta na umiestnenie reklamy bezprostredne na plochu tohto majetku (napr. formou maľby, nalepením plagátu, plátna a pod.) je 40 € za každý aj začatý m<sup>2</sup> plochy.
- (2) Ročné nájomné za prenájom pozemku v majetku mesta na umiestnenie zariadenia slúžiaceho na reklamu alebo inú propagáciu je 300 € za každý aj začatý m<sup>2</sup> plochy, ktorú zariadenie zaberá. Pri výpočte nájomného sa vychádza z plochy pôdorysného priemetu zariadenia, pričom rozmery priemetu sa určujú nasledovne:
- 1 - stranný billboard (rozmery 510 x 240 cm) má priemet rozmery 510 cm a 50 cm,
  - 2 - stranný billboard a billboard typu V má priemet rozmery 510 cm a 70 cm,
  - 1 - stranný bigboard má priemet rozmery 960 cm a 50 cm,
  - 2 - stranný bigboard má priemet rozmery 960 cm a 60 cm,
  - 2 - stranný wideboard (rovnostranný trojuholník - 3 konštrukcie každá o hĺbke 30 cm, o dĺžke 1680 cm a o výške 900 cm) priemet má rozmery 3 x 1680 cm x 30 cm

Proporcionálna suma nájomného hnuťelnej veci, t.j. „javiskovej techniky“ by podľa analógie postupu ako pri prenájme nehnuteľnosti bola 50 % z obvyklej ceny podľa pravidiel prenájmania (1 % z obstarávacej ceny), t.j. 1 % zo 149 368,80 eur = 1 493,70 eur x 50% = 746,85 eur. Po prirátaní úhrady za poistné v sume 147,88 € by suma ročného nájomného bola po zaokrúhlení 895,- eur/rok, čo predstavuje cca mesačný náklad na nájomné 74,58 eura. Takto vyčíslené nájomné má odôvodnenie v analogickom postupe ako pri stanovení nájomného nehnuteľností a ma základ v pravidlách prenájmania majetku.

---

### Odporúčanie

Vzhľadom na stav, kedy hnuťelný majetok (javisková technika) bol užívaný BONA FIDE bez schválenia nájmu Zastupiteľstvom KSK v zmysle platných Zásad hospodárenia s majetkom, odporúčam nájom tohto majetku schváliť.

Výhrada je k výške navrhovaného nájmu, ktorú odporúčam schváliť v sume minimálne 895 eur/rok, analogicky vyčíslenej v proporcionálnej hodnote nájomného z prenajatých nehnuteľností. Predmetná suma ročného nájomného by takto pokryla aspoň 0,5 % obstarávacej hodnoty hnuťelného majetku a výdavky na poistenie.

Súčasne poukazujem na ďalšie vyššie uvedené skutočnosti zistené pri kontrole, informácie o záväzku preinvestovania zo zmluvy a opakované podnety na kontrolu, ktorých preverenie nie je v rozsahu kontrolnej pôsobnosti ÚHK.

V prípade neakceptácie odporúčania zvýšenia navrhovaného nájmu, vzhľadom na vyššie uvedené a poukazané skutočnosti, resp. informácie, odporúčam doplniť uznesenie o nájme hnuťelnej veci o podmienku neumožnenia prenechania prenajatého majetku do nájmu tretej osoby (podnájom), teda vyhradiť si zo strany KSK, aby všetky akcie (kino, koncerty, a pod.) boli organizované nájomcom BONA FIDE (nie treťou stranou, napr. komerčnými agentúrami), a tým aby vstupné bolo príjmom nájomcu BONA FIDE.

V Košiciach dňa 07.02.2019

Ing. Ľubomír Hudák, hlavný kontrolór