

Pripomienky hlavného kontrolóra KSK k materiálu na 12. zasadnutie ZKSK (24.06.2019)

18.b) Úprava nájomných vzťahov s BONA FIDE, o.z.

V dokumente na rokovanie ZKSK sú predkladané 2 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 – **bod 18 b) 1**,
- 2.** zrušenie uznesenia o zvýšení nájomného po zhodnotení nehnuteľností a zníženie aktuálne dohodnutého nájomného na sumu vo výške platenej dane z nehnuteľností a poistného – **bod 18 b) 2**.

Pripomienky

1. Finančné usporiadanie investícií a započítanie s dlhom.

1.1. Investície Bona Fide, ktoré sú predmetom navrhovaného započítania **v celkovej sume 63 807,03 eur**, tvoria investície vykonané **do roku 2012** (podľa odb.posudku znalca v r. 2009) **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 v sume 27 271,65 eur** (nájomná zmluva č. 61/2012 zo dňa 31.07.2012 – vzájomné zmluvne záväzky: KSK rekonštrukcia – odstránenie havarijného stavu - vynaložil 950 tis. eur + navyše vynaložil 150 tis. eur na javiskovú techniku, Bona Fide – preinvestovať na vlastné náklady sumu 98 tis. eur do vnútorného vybavenia a technológii).

V sume investícií do roku 2012 je zahrnutá aj „zmarená investícia“ v sume 4 723,37 eur, predstavujúca realizáciu WC na poschodí a ústredného kúrenia, ktorá pri komplexnej rekonštrukcii objektu realizovanej KSK (investícia KSK v sume 950 tis. eur – kolaudácia v r. 2015) bola odstránená. De facto sa navrhuje prevzatie zhodnotenia majetku v podobe WC a ústredného kúrenia na poschodí v cene realizácie tejto investície (v r. 2009), ktoré v súčasnosti reálne neexistuje.

Nájomná zmluva č. 52/2009 – investície do roku 2012 (príloha č. 1):

Čl. VII. ods. 10.

„10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka. ... Ak vlastník predmetu nájmu udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady.“

List KSK č. 2591/2009-RU 212/26665 zo dňa 04.09.2009 – Súhlas na stavebné úpravy (príloha č. 2):

„Po prehodnotení predložených podkladov Košický samosprávny kraj, ako vlastník dotknutého objektu súhlasí so stavebnými úpravami v tomto objekte, a to za podmienok:

- stavebné práce budú vykonané na náklady stavebníka bez nároku na ich náhradu zo strany Košického samosprávneho kraja,
- stavebník sa písomne zaviazal 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,

-“

Nájomná zmluva č. 61/2012 – investície po roku 2012 (príloha č. 3):

Čl. VII. Technické zhodnotenie predmetu nájmu

„1. Technické zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov môže nájomca vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka.

2. Odpisovanie technického zhodnotenia predmetu nájmu môže nájomca vykonať len na základe písomnej dohody s vlastníkom predmetu nájmu v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

3. Nájomca je povinný predložiť vlastníkovi písomné doklady, ktorými preukáže výšku finančných prostriedkov investovaných do predmetu nájmu na základe dohody uvedenej v bode 2 tohto článku.“

Poznámka: Predchádzajúci písomný súhlas vlastníka v zmysle Čl. VII. ods. 1 nájomnej zmluvy č. 61/2012 nebol v návrhu dokladovaný. ??? je otázne, či Bona Fide v čase realizácie stavebných úprav disponovalo „predchádzajúcim písomným súhlasom“ vlastníka (KSK), že môže vykonať technické zhodnotenie prenajatých priestorov, ak v súčasnosti požaduje finančné usporiadanie investícií.

Usporiadanie investícií Bona Fide, t.j. prevzatie investícií za odplatu (vznik záväzku KSK voči Bona Fide, ktorý sa následne započíta so záväzkami Bona Fide z neuhradeného nájomného a služieb s nájomným) je v rozpore s uzatvorenými nájomnými zmluvami (predchádzajúci písomný súhlas na stavebné úpravy, podmienka bez nároku na náhradu a bezodplatný prevod technického zhodnotenia), teda aj s podmienkami, ktoré boli schválené pri nájme ako dôvod hodný osobitného zreteľa (nájomná zmluva č. 61/2012).

Prevzatie investícií za odplatu, aj keď súčasný platný zmluvný stav to neumožňuje, resp. snaha o schválenie zmeny existujúceho zmluvného stavu (zmluva č. 61/2012), je v neprospech vlastníka, ktorým je KSK. V zmysle aplikačnej praxe je správca oprávnený, ale aj povinný majetok užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, nakladať s ním podľa zákona, udržiavať ho v riadnom stave, využívať všetky právne prostriedky na jeho ochranu a dbať, aby nedošlo k jeho poškodeniu, strate, zneužitiu alebo zmenšeniu.

Je v rozpore s vyššie uvedenými princípmi názor o akejkoľvek zmluvnej voľnosti pri hospodárení s majetkom, pretože nejde o nakladanie s privátnym majetkom, ale majetkom verejnej správy. Pri hospodárení s verejným majetkom v prospech práv a záujmov subjektu verejnej správy je potrebné napr. dôsledne uplatňovať sankčné prostriedky voči zmluvnej strane, vymáhať jej zmluvné povinnosti, neuzatvárať nevýhodne zmluvy ku škode spravovaného majetku a pod.

Na základe vyššie uvedeného považujem predkladaný návrh za rozporný so zásadami dobrého hospodára, v rozpore s § 7 ods. 2 zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov, v zmysle ktorého vyšší územný celok a správca sú povinní majetok vyššieho územného celku zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať, najmä sú povinní tento majetok

a) udržiavať a užívať,

b) chrániť pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím, používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi, ...

Trvám na už uvedených pripomienkach uvedených v minulosti (september – október 2018, február 2019, apríl 2019 – <https://web.vucke.sk/sk/samosprava/kontrola/pripomienky-hk/>):

- 1.2. 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**.
 - 1.3. 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).
 - 1.4. 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.

Trvám na už uvedených pripomienkach uvedených v minulosti (september – október 2018, február 2019, apríl 2019 – <https://web.vucke.sk/sk/samosprava/kontrola/pripomienky-hk/>):

- 2.1. 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.
- 2.2. V súčasnosti je **cena nájmu pre BONA FIDE (10 eur/m2/rok)** ešte o polovicu nižšia, ako je mestom ustanovená v Pravidlách prenajímania 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 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**.

Rovnako, ako bolo uvedené vyššie pri bode 1. v zmysle aplikačnej praxe je správca oprávnený, ale aj povinný majetok užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, nakladať s ním podľa zákona, udržiavať ho

v riadnom stave, využívať všetky právne prostriedky na jeho ochranu a dbať, aby nedošlo k jeho poškodeniu, strate, zneužitiu alebo zmenšeniu.

V Košiciach dňa 06.06.2019

Ing. Ľubomír Hudák, hlavný kontrolór