

Hlavný kontrolór Mesta Trebišov

Číslo: 33

Materiál určený na zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Trebišove dňa: 17.9.2018

Názov materiálu: Správa o výsledku kontroly nájomných zmlúv o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Trebišov so zameraním na správnosť určenia výmery prenajatej plochy a celkového stavu nájomných priestorov.

Obsah materiálu: správa

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Trebišove

berie na vedomie

Správu z kontroly nájomných zmlúv o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Trebišov so zameraním na správnosť určenia výmery prenajatej plochy a celkového stavu nájomných priestorov.

Predkladá: Ing. Ľubomír Princík, hlavný kontrolór

Spracoval: Ing. Ľubomír Princík, hlavný kontrolór

V Trebišove, dňa 11.9.2018

predkladateľ

Hlavný kontrolór mesta Trebišov

Správa o výsledku kontroly nájomných zmlúv o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Trebišov so zameraním na správnosť určenia výmery prenajatej plochy a celkového stavu nájomných priestorov.

V zmysle ustanovenia § 18d zákona č. 369/1990 Z. z. o obecnom zriadení v platnom znení, rovnako aj na základe požiadaviek Mestského zastupiteľstva v Trebišove bola vykonaná kontrola nájomných zmlúv o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Trebišov so zameraním na správnosť určenia výmery prenajatej plochy a celkového stavu nájomných priestorov.

Začiatok kontroly:

22.3.2018

Kontrolovaný subjekt:

Mesto Trebišov, Mestský úrad Trebišov

Kontrolu vykonal:

Ing. Ľubomír Princík

Predmet kontroly:

Kontrola nájomných zmlúv o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Trebišov so zameraním na správnosť určenia výmery prenajatej plochy a celkového stavu nájomných priestorov.

Cieľ kontroly:

Zistenie správnosti určenia výmery nebytových priestorov v nájomných zmluvách a upozornenie na nedostatky celkového stavu nebytových priestorov.

Kontrolované obdobie:

Rok 2018

Zistený stav:

Vyžiadané doklady a informácie:

- kópie nájomných zmlúv o nájme nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Trebišov
- evidencie platieb nájomného za mestské nebytové priestory

Pri kontrole bol fyzický premeraný každý prenajatý nebytový priestor laserovým diaľkomerom značky EXTOL PREMIUM 80m s presnosťou merania $\pm 1,5$ mm. Odchýlka do 5% z celkovej výmery prenajatej plochy nebola považovaná za nesúlad s výmerou uvedenej v nájomnej zmluve, nakoľko presnosť výpočtu celkovej prenajatej plochy závisí od spôsobu merania, odpočítavania plochy stavebných prvkov – pilierov, plochy výkladov, zádverí a pod. Pri kontrole boli zároveň zisťované nedostatky v nebytových priestoroch.

NS Berehovo – predajne

Základná charakteristika:

V NS Berehovo sú obsadené mestské obchodné priestory najmä na prízemí a obsadenosť týchto priestorov bola k 31.7.2018 takmer 100%. Neobsadený je jedine priestor po spol. FOXCORP s. r. o., kde prebieha súdny spor. Na poschodí NS Berehovo sú obsadené len 3 nebytové priestory. Priestory reštaurácie a 4 obchodné priestory na poschodí sú neobsadené.

Ročné nájomné za všetky prenajaté priestory NS Berehovo – predajne – 57494,93 €

Súlad (ÁNO), alebo nesúlad (NIE) kontrolovanej výmery prenajatej plochy s nájomnou zmluvou za jednotlivé priestory:

- Alžbeta Ľopotová – BETTA – predajňa textilu – ÁNO
- Helena Volochová – Zlatníctvo NIKA – ÁNO
- Jozef Voloch – Oprava zlata – ÁNO
- Patrik Degro Vanessa – kaviareň – ÁNO
- SLSP a. s. - bankomat – ÁNO
- Slovak Telekom – telefónna ústredňa – ÁNO
- Ing. Maščuk Marián - koberce – **NIE – nesúlad v neprospech mesta Trebišov**
- Slavomír Husár – predajňa mäsa – ÁNO
- Diana Ferencíková – predajňa kozmetiky – ÁNO
- Milk Agro – predajňa potravín – ÁNO
- Jana Balintová – Dielnička u babičky – predajňa darčkových predmetov – ÁNO
- Crystal Call a. s. – Call centrum – ÁNO
- Ladislav Wass – predaj ovocia a zeleniny – ÁNO
- ANNDESING s. r. o. – kúpeľňové štúdio – predajňa – ÁNO
- ANNDESING s. r. o. – kúpeľňové štúdio – sklad – ÁNO
- Peter Molnár ADONAI – palacinkáreň, občerstvenie – ÁNO
- Peter Gore – Železiarstvo Peter – sklad – ÁNO
- E + D Slovakia, s. r. o. Beniakovce – herňa, bar – ÁNO

Zistené nedostatky:

- u jedného nájomcu – Ing. Mariána Maščuka – predajňa kobercov a podlahových krytín bol zistený nesúlad užívanej plochy s nájomnou zmluvou v neprospech mesta
- sťažnosti nájomcov na kúrenie, platia aj za teplo v miestnostiach, kde nie sú radiátory, žiadajú pomerové merače tepla
- sťažnosti nájomcov na zastaranú a poruchovú elektroinštaláciu
- sťažnosti nájomcov na pravidelný neporiadok v lokalite NS Berehovo
- staré netesniace vstupné dvere a výklady na niektorých prevádzkach
- nedostatočná údržba priestorov zo strany vlastníka – Mesta Trebišov

NS Berehovo – kancelárie

Základná charakteristika:

Kancelárske priestory sa nachádzajú na poschodí NS Berehovo. Aj keď sa po oprave pretekajúcej strechy a rekonštrukcii WC zvýšila atraktivita priestorov obsadených len 5 kancelárií z celkového počtu 19. Tieto kancelárie prenajímajú štyri podnikateľské subjekty.

Ročné nájomné za všetky prenajaté priestory NS Berehovo – kancelárie – 2716,43 €

Súlad (ÁNO), alebo nesúlad (NIE) kontrolovanej výmery prenajatej plochy s nájomnou zmluvou za jednotlivé priestory:

- RPIC Trebišov – ÁNO
- OMEGA SPEDIOTION SLOVAKIA s. r. o. – ÁNO
- Jozef Zbojovský, PROFI MONT – ÁNO
- Dobrovoľná požiarna ochrana SR – ÁNO

Zistené nedostatky:

- zatečené kazetové podhlady na WC
- na vstupnom schodišti sa pravidelne zhromažďuje mládež a asociáli a znečisťujú schodište, ktoré pôsobí ošarpaným dojmom
- staré netesniace vstupné dvere do sekcie kancelárskych priestorov sa zasekávajú
- sťažnosti nájomcov na nedôkladné upratovanie priestorov

KaSS – Tržnica

Základná charakteristika:

Nebytové nájomné priestory sa nachádzajú v suteréne, na prízemí a poschodí budovy. Sú to priestory, ktoré môžu slúžiť ako predajné priestory a priestory služieb. Priestor bývalej estrádnej sály je zrekonštruovaný a odhlučnený smerom k obytnej zóne a môže slúžiť ako priestor pre kultúrne akcie, tanečné kluby, diskotéky a pod. Súčasťou budovy sú zrekonštruované sociálne zariadenia so vstupom zvonku aj z interiéru budovy a slúžia aj ako verejné WC. Väčšina priestorov je prázdnych. V budove pôsobí len 5 subjektov.

Ročné nájomné za všetky prenajaté priestory v KaSS – Tržnica – 5012,87 €

Súlad (ÁNO), alebo nesúlad (NIE) kontrolovanej výmery prenajatej plochy s nájomnou zmluvou za jednotlivé priestory:

- Emília Michalková – kozmetický salón – ÁNO
- B-klub Turista s. r. o. – cestovná kancelária a mestské informačné centrum – ÁNO

- Juraj Lenhardt - Proinvest Slovakia – nácviky amatérskych hudobných skupín – ÁNO
- L.K.T. spol. s r. o. – masérske služby – ÁNO
- Jozefína Repovská – účesový salón, kaderníctvo – ÁNO

Zistené nedostatky:

- staré netesniace okná, mnohé sa nedajú otvoriť a umyť, navyiac väčšina je situovaná na severnú stranu
- sociálne zariadenia súžiace pre nájomcov a ich klientov hlavne na poschodí sú dávno za hranicou životnosti, sú v zlom technickom stave, ošarpané a esteticky neprijateľné
- celkový stav exteriéru aj interiéru budovy okrem zrekonštruovaných verejných WC a estrádnej sály je zlý, neestetický a nevhodný pre budovu v absolútnom centre mesta

Nebytové priestory pod BD 1515, ul. M. R. Štefánika

Základná charakteristika:

Vo vlastníctve mesta zostal jediný nebytový priestor, ostatné nebytové priestory sú vo vlastníctve súkromných subjektov.

Ročné nájomné za prenajatý priestor pod BD 1515, ul. M. R. Štefánika – 9943,70 €

Súlad (ÁNO), alebo nesúlad (NIE) kontrolovanej výmery prenajatej plochy s nájomnou zmluvou:

- Východoslovenská energetika a. s. – zákaznícke centrum – ÁNO

Zistené nedostatky:

- nájomcom kompletne zrekonštruované prevádzkové priestory nekorešponujú s poškodenou strechou s opadáajúcou omietkou prekrytého chodníka pred výkladmi obchodných prevádzok
- fasáda BD 1515 sa už druhý rok zatepluje no bez obvodových múrov prízemnia a rekonštrukcie nakladacích rámp, kde sú situované nebytové priestory, hrozí vznik tepelných mostov a utrpí aj vzhľad východnej časti BD 1515, kde sú aj vstupy do obytnej časti BD
- pri zateplovaní stavebná firma pravidelne znečisťuje okolie BD 1515 stavebným materiálom, hlavne úlomkami polystyrénu

Nebytové priestory pod BD 2136, ul. Komenského

Základná charakteristika:

Pod BD 2136 sa nachádzajú 4 nebytové priestory vo vlastníctve Mesta. Všetky priestory sú dlhodobo obsadené.

Ročné nájomné za všetky prenajaté priestory pod BD 2136, ul. Komenského – 6363,28 €

Súlad (ÁNO), alebo nesúlad (NIE) kontrolovanej výmery prenajatej plochy s nájomnou zmluvou za jednotlivé priestory:

- Skarleta Cibereová – kaderníctvo – ÁNO
- BIBA Trebišov s. r. o. – kvetinárstvo – ÁNO
- Štefan Tóth – Galantéria Tóth – ÁNO
- Ján Kus Šport fitness – opravovňa hodín – ÁNO

Zistené nedostatky:

- nájomcovia sa sťažujú na úniky tepla cez staré a netesniace vstupné dvere a výklady
- prenajímateľ – Mesto Trebišov zanedbáva údržbu týchto nebytových priestorov

Nebytové priestory pod BD 2137, ul. Komenského

Základná charakteristika:

Pod BD 2137 na ul. Komenského sa nachádza 14 nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Trebišov. Všetky priestory sú obsadené.

Ročné nájomné za všetky prenajaté priestory pod BD 2137, ul. Komenského – 27804,44 €

Súlad (ÁNO), alebo nesúlad (NIE) kontrolovanej výmery prenajatej plochy s nájomnou zmluvou za jednotlivé priestory:

- Anna Tóthová – Textil Anna – predajňa dámskeho textilu – ÁNO
- PLAMI s. r. o. – prevádzka lekárne – ÁNO
- Miriam Koscelníková – kvetinárstvo – ÁNO
- Ing. Iveta Luptáková IVISS – predajňa koženej konfekcie a koženej galantérie – ÁNO
- Anna Tóthová – Textil Anna – predajňa detského textilu – ÁNO
- Eva Ješová – predaj tovarov zdravej výživy – ÁNO
- Zuzana Ovšonková – ART ROSES výroba a predaj darčkových predmetov – ÁNO
- Poľacká Martina – farby – laky, papiernictvo, kopírovanie – ÁNO
- Stanislav Andreji – TOPTLACĎ – tlačiarenské a kancelárske služby – ÁNO
- Martin Štec – predajňa potravinárskeho tovaru – ÁNO
- Jozef Drigan DRI-OPTIK – očná optika – ÁNO
- Ing. Vasil Suchý – ROLDOR – výroba nábytku – **NIE – nesúlad v neprospech mesta Trebišov**
- Eva Keclíková – kvetinárstvo – ÁNO
- Milan Kmeť – EMKA – kaderníctvo a predaj skla a bielizne – ÁNO

Zistené nedostatky:

- u nájomcu – Ing. Vasila Suchého - ROLDOR bol zistený nesúlad užívanej plochy s nájomnou zmluvou v neprospech mesta
- nájomcovia sa sťažujú na úniky tepla cez staré a netesniace vstupné dvere a výklady
- prenajímateľ – Mesto Trebišov zanedbáva údržbu týchto nebytových priestorov, časté sú poruchy na kanalizácii a stúpačkách vody a kúrenia
- v nájomných zmluvách je potrebné zjednotiť započítanie plochy výkladov v jednotlivých prevádzkach

Nebytové priestory na ul. Komenského 3951

Základná charakteristika:

Nebytové priestory tvorí časť bývalej kotolne, ktorá je dlhodobo prenajatá ako autoumyvárka, pneuservis a rýchloservis.

Ročné nájomné za prenajaté priestory v budove Komenského 3951 – 6120,00 €

Súlad (ÁNO), alebo nesúlad (NIE) kontrolovanej výmery prenajatej plochy s nájomnou zmluvou za jednotlivé priestory:

- BAMARA s. r. o. – autoumyvárka, pneuservis, rýchloservis – ÁNO

Zistené nedostatky:

- zatekanie strechy
- zlá prístupová cesta
- neupravené parkovacie plochy

Nebytové priestory pod BD 1641, ul. Zimná

Základná charakteristika:

Mesto Trebišov v BD 1641 na ul. Zimnej vlastní 5 nebytových priestorov a všetky sú prenajaté. Ostatné nebytové priestory sú majetkom spoločenstva vlastníkov bytov.

Ročné nájomné za všetky prenajaté priestory pod BD1641 na ul. Zimnej – 4207,62 €

Súlad (ÁNO), alebo nesúlad (NIE) kontrolovanej výmery prenajatej plochy s nájomnou zmluvou za jednotlivé priestory:

- Miroslav Koložváry ART-TEXT – ateliér a predajňa obrazov – ÁNO
- SEHA Textil s.r.o. – predaj lacného textilu – ÁNO
- Vladimír Majerčík – MYKÁDO – stavebné a bytové doplnky – ÁNO
- Júlia Ivaňová IST – výroba náhradných kľúčov, kopírovanie – ÁNO
- František Capík – oprava obuvi – ÁNO

Zistené nedostatky:

- prenajímateľ – Mesto Trebišov zanedbáva údržbu týchto nebytových priestorov
- poškodené podlahy, omietky a maľby v tých obchodných priestoroch, v ktorých si rekonštrukciu nezabezpečili nájomcovia na vlastné náklady
- opotrebovaná sanitárna technika sociálnych zariadení
- vlhnutie múrov sociálnych zariadení pravdepodobne vplyvom upchatej kanalizácie, alebo vztlínania spodnej vody

Mestské kultúrne stredisko (MsKS)

Základná charakteristika:

V budove MsKS sú prenajímané nebytové priestory pre 2 subjekty. Zemplínska knižnica využíva nebytové priestory bezodplatne. Ing. Anna Manojlovičová má prenajaté komerčné nebytové priestory na prevádzku reštaurácie AMADEUS.

Ročné nájomné za prenajaté priestory v budove MsKS – 23228,57 €

Súlad (ÁNO), alebo nesúlad (NIE) kontrolovanej výmery prenajatej plochy s nájomnou zmluvou za jednotlivé priestory:

- Ing. Anna Manojlovičová – reštaurácia AMADEUS – ÁNO
- Ing. Anna Manojlovičová – salóniky AMADEUS – ÁNO

Zistené nedostatky:

- problémy s vyregulovaním kúrenia v zimných mesiacoch

- priestory reštaurácie nie sú klimatizované
- nedostatočné odvetranie priestorov prevádzky

Zimný štadión

Základná charakteristika:

Na zimnom štadióne majú prenajaté priestory 2 podnikateľské subjekty, ktorých činnosť je zameraná na údržbu, požičovňu a predaj športového výstroja.

Ročné nájomné za prenajaté priestory na Zimnom štadióne – 1148,95 €

Súlad (ÁNO), alebo nesúlad (NIE) kontrolovanej výmery prenajatej plochy s nájomnou zmlouvou za jednotlivé priestory:

- Milan Mazár – brúsenie, oprava a požičiavanie korčuli – ÁNO
- Ing. Peter Kločanka – predajňa športových potrieb – ÁNO

Zistené nedostatky:

- vplyvom nedostatočnej údržby došlo k upchatiu dažďového zvodu a vytopeniu predajne športových potrieb

Mestská ubytovňa

Základná charakteristika:

V mestskej ubytovni mali donedávna prenajaté priestory 2 podnikateľské subjekty. Stanislav Čech prevádzkoval saunu a poskytoval masérske služby a Alexandra Timková mala v prenájme telocvičňu, ktorá slúžila ako telovýchovné a regeneračné zariadenie. Oba podnikateľské subjekty však svoju prevádzku v roku 2017 ukončili. Stanislav Čech má v prenájme už len priestory garáže.

Ročné nájomné za prenajaté priestory v Mestskej ubytovni – 360,00 €

Súlad (ÁNO), alebo nesúlad (NIE) kontrolovanej výmery prenajatej plochy s nájomnou zmlouvou za jednotlivé priestory:

- Stanislav Čech – garáž – ÁNO

Zistené nedostatky:

- vysoká cena za prenájom priestorov slúžiacich ako športové a regeneračné zariadenie
- premnožené holuby v podkrovných priestoroch budovy
- poškodené drevené obloženie atiky strechy
- dlažba vo vnútorných priestoroch ubytovne sa vzdúva a uvoľňuje

Ostatné nebytové priestory

Mesto Trebišov prenajíma aj ďalšie nebytové priestory bezodplatným prevodom, alebo za symbolickú sumu. Ide o tieto priestory:

- LUMEN-ŠZ, ZpS a DSS (nocľaháreň) – M. R. Štefánika, 5 – ročný nájom – 1,00 €
- Bytový podnik Trebišov s. r. o. – areál BP – Puškinova, 18 - ročný nájom – 1,00 €
- Slovenský červený kríž – krízové centrum – Konečná, 5 – ročný nájom – 0,03 €
- Občianske združenie Slavoj Trebišov – J. Kostru, 25 – ročný nájom – 1,00 €

- Greckokatolícka charita Košice – MŠ – Gorkého, 55 – ročný nájom – 1,00 €
- Greckokatolícka charita Košice – ZŠ – Gorkého, 55 – ročný nájom – 1,00 €
- Zemplínska knižnica – M.R.Štefánika, 53 – ročný nájom – 0,00 €
- Hokejový klub 2016 Trebišov – Zimný štadión – ročný nájom – 1,00 €
- Spojená škola internátna – špeciálna MŠ - Gorkého, 18 – ročný nájom – 1,00 €

Záver:

1. Zistený nesúlad kontrolovanej výmery prenajatej plochy s nájomnou zmluvou v neprospech prenajímateľa – Mesta Trebišov pri dvoch nebytových priestoroch vo vlastníctve Mesta Trebišov:
 - Ing. Maščuk Marián – predajňa kobercov – NS Berehovo
 - Ing. Vasil Suchý – ROLDOR – výroba nábytku – Komenského 2137
2. Na mnohých prevádzkach sú staré, netesniace vstupné dvere a výklady a tým sú zvýšené náklady nájomcov na vykurovanie priestorov.
3. Nájomcami je kritizované rozpočítavanie nákladov za vykurovanie priestorov, požadujú pomerové merače tepla.
4. Zanedbaná údržba nebytových nájomných priestorov zo strany prenajímateľa – Mesta Trebišov a nemožnosť odpočítania investícií realizovaných nájomcom od nájmu.
5. Väčšina nájomcov obchodných priestorov má záujem o odkúpenie nebytových priestorov, ktoré majú v nájme.

Odporúčania:

- Odstrániť chyby v nájomných zmluvách, kde boli zistené rozdiely medzi reálne užívanou podlahovou plochou nebytových priestorov a plochou uvedenou v nájomnej zmluve.
- Väčšiu pozornosť venovať údržbe a modernizácii nájomných nebytových priestorov zo strany vlastníka a prenajímateľa – Mesta Trebišov a zvýšiť tým atraktivitu priestorov.
- Odstrániť nedostatky v rozpočítavaní nákladov na vykurovanie priestorov montážou pomerových meračov tepla.
- Väčšiu pozornosť venovať okoliu nájomných nebytových priestorov – čistote a poriadku, dobrému prístupu k prevádzkam a dostatočnému počtu a kvalite parkovacích miest.

Lehoty pre kontrolovaný subjekt:

Návrh správy z kontroly predložený dňa 24.8.2018.

Lehota na podanie námietok k zisteným nedostatkom – do 10.9.2018.

Námietky k návrhu správy neboli podané.

Lehota na predloženie písomnej správy o splnených opatreniach prijatých na nápravu nedostatkov zistených kontrolou a o odstránení ich príčin – do 30.11.2018

V Trebišove, dňa 11.9.2018

Ing. Ľubomír Princík
hlavný kontrolór mesta