

Správa z kontroly č.9/2024- Kontrola plnenia ustanovení nájomnej zmluvy č. CEZ 20190370 predajňa a prístavba hospod. budov postavených na pozemkoch parc. č. 16141, KNC 16140/2, KNC 16142 zapísané na LV 4101 a dodržiavanie VZN č.2/2019

## **Správa z kontroly č.9/2024**

Č. j. HK-7916-29325/2024-MX

**Kontrolný orgán:** Útvar hlavného kontrolóra Mesta Ružomberok

**Hlavný kontrolór Mesta Ružomberok** - Ing. Dušan Mataj  
**zamestnanec útvaru hlavného kontrolóra** - Jana Gazdíková

**Kontrolovaný subjekt:** MsÚ - oddelenie právnych služieb, UHA,

**Miesto a čas vykonania kontroly:** MsÚ, Vlkolínec, 13.09.2024 – 15.10.2024

**Predmet kontroly:** Kontrola plnenia ustanovení nájomnej zmluvy č. CEZ 20190370 predajňa a prístavba hospod. budov postavených na pozemkoch parc. č. 16141, KNC 16140/2, KNC 16142 zapísané na LV 4101 a dodržiavanie VZN č.2/2019.

**Kontrolované obdobie:** september 2024

Kontrola bola vykonaná v súlade s ustanovením § 18 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, zákonom č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, v zmysle „Plánu kontrolnej činnosti útvaru hlavného kontrolóra Mesta Ružomberok na druhý polrok 2024“ a poverenia, schváleného Mestským zastupiteľstvom v Ružomberku dňa 26.06. 2024 uznesením č. 78/2024.

**Žiadaný stav definujú predpisy:**

1. Zákon č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
2. Zákon č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
3. Zákon č.357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
4. VZN č.2/2019 o záväznej časti zmeny a doplnku č.4 územného plánu Mesta Ružomberok.

**Popis priebehu kontroly:**

Kontrola bola zameraná na dve oblasti a to dodržiavanie zmluvy č. CEZ 20190370 a dodržiavanie VZN č.2/2019 o záväznej časti zmeny a doplnku č.4 územného plánu Mesta Ružomberok.

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku Uznesením č. 71/2018 zo dňa 28.3.2018 **schválilo dočasnú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok -„Stavebné úpravy rodinného domu (predajňa) a prístavba hospodárskych objektov (pohostinstvo)"**, postavenom na KNC pare. č. 16141, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 86 m2, KNC parc. č. 16140/2,

Správa z kontroly č.9/2024- Kontrola plnenia ustanovení nájomnej zmluvy č. CEZ 20190370 predajňa a prístavba hospod. budov postavených na pozemkoch parc. č. 16141, KNC 16140/2, KNC 16142 zapísané na LV 4101 a dodržiavanie VZN č.2/2019

druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 348 m<sup>2</sup>, KNC parc. č. 16142, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 222 m<sup>2</sup>, zapísané na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom na základe ustanovenia § 15 ods.1 a 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok verzia č.0009 **zámer a spôsob nájmu tohto prebytočného majetku Obchodnou verejnou súťažou na základe §16** ods. 1 v spojení s § 18 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok verzia č.0009 a podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Predmetom tejto nájomnej zmluvy je predmet Obchodnej verejnej súťaže: nehnuteľnosť - stavebného objektu „Stavebné úpravy rodinného domu ( predajňa) a prístavba hospodárskych objektov" postavenom na pozemkoch parc.č. 16141, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 86m<sup>2</sup>, KNC parc.č. 16140/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 348m<sup>2</sup>, KNC parc.č. 16142, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 222 m<sup>2</sup>, zapísané na LV č. 4101 pre k.ú. Ružomberok, obec a okres Ružomberok katastrálne územie Ružomberok, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom.

Kolaudačným rozhodnutím č. OSS-550-3/2018 -SK zo dňa 16.1.2019, právoplatným a vykonateľným dňa : 17.01.2019 Obec Štiavnička povolila užívanie stavby, stavebných objektov SO 02 - Stavebné úpravy rodinného domu ( predajňa) a prístavba hospodárskych objektov (pohostinstvo) -1 etapa na pozemkoch KNC parc.č. 16140/2, 16141,16142, katastrálne územie Ružomberok, mestská časť Vlkolíneec, ako :

druh stavby : nebytová budova

účel stavby : budova pre obchod a služby

charakter stavby : stavba trvalá

stavba je zapísaná na LV č. 4101 pre k.ú. Ružomberok, obec a okres Ružomberok ako stavba so súpisným číslom 9040, druh a popis stavby - rodinný dom, postavená na pozemku KNC parc.č. 16141, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 202m<sup>2</sup>. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite Vlkolíneec.

Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva za odplatu nájomcovi nehnuteľnosť uvedenú v ods. 1 tohto článku do užívania a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu určenú v článku III. tejto zmluvy .

Nájomca je na základe tejto zmluvy oprávnený užívať stavu súpisné číslo 9040, vedenú na liste vlastníctva č. 4101, k.ú. Ružomberok a v nej nachádzajúce sa nebytové priestory podľa účelu stavby, v zmysle kolaudačného rozhodnutia č. OSS-500-3/2018 -SK zo dňa 16.1.2019.

Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Ružomberku („MsZ") č. 30/2019 zo dňa 27.2.2019 a v súlade s Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, v súlade v podmienkami vyhlásenej Obchodnej verejnej súťaže zo dňa 11.3.2019, víťazným návrhom nájomcu a to:

**vo výške ročného nájomného 3 612,- eur ( slovom tritisícšesťstodvanásť eur ) /ročne za celý predmet nájmu nasledovne v splátkach :**

101eur ( slovom stojeden eur) /mesačne za celý predmet nájmu v období od októbra toho ktorého roka do marca nasledujúceho roka a 501eur( slovom päťstojeden eur) / mesačne za celý predmet nájmu v období od apríla tohto ktorého roka do septembra príslušného roka.

#### **Článok VII.**

##### ***Doba trvania zmluvy, ukončenie zmluvy***

***b. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť pre podstatné porušenie zmluvy ktorým je :***

- *nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým v tejto zmluve,*
- *nájomca je v omeškaní s platením ceny nájmu o viac ako 60 dní odo dňa splatnosti nájomného*

Správa z kontroly č.9/2024- Kontrola plnenia ustanovení nájomnej zmluvy č. CEZ 20190370 predajňa a prístavba hospod. budov postavených na pozemkoch parc. č. 16141, KNC 16140/2, KNC 16142 zapísané na LV 4101 a dodržiavanie VZN č.2/2019

*a prenajímateľ ho vyzval písomnou formou na nápravu,*

- nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenechal predmet nájmu do podnájmu, výpožičky alebo vykonal inú dispozíciu s predmetom nájmu v rozpore s podmienkami uvedenými v tejto zmluve a prenajímateľ ho vyzval písomnou formou na nápravu,*
- nájomca počas platnosti zmluvy užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi na predmete nájmu vzniká škoda alebo mu hrozí vznik škody, a prenajímateľ ho vyzval písomnou formou na nápravu*
- nájomca nezrealizuje v lehote 90 dní od účinnosti tejto zmluvy otvorenie a prevádzkovanie reštaurácie,*
- nájomca neprevádzkuje predmet nájmu.*

*Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená od zmluvy odstúpiť, ak:*

- predmet nájmu sa bez zavinenia odstupujúcej zmluvnej strany stane nespôsobilým na užívanie na dohodnutý účel,*
- druhá zmluvná strana hrubo porušuje povinnosti uvedené v tejto zmluve a na základe písomnej výzvy danej zmluvnej strany nevykoná nápravu v dodatočnej lehote.*

### **Kontrolné zistenie č. 1**

Kontrola bola vykonaná fyzicky v objekte predmetu nájmu, či nájomca užíva objekt v súlade so zmluvou – hlavne priestory podkrovia a obchodu. Podkrovie slúži na účely šatne a oddychovej miestnosti pre personál ( *Príloha č.1*).

Sortiment ponúkaný v obchode je zložený zo základných potravín a suvenírov. Z dôvodu malého záujmu miestnych obyvateľov o potraviny, nájomca zaviedol objednávkový systém dodávky tohto sortimentu. Z týchto dôvodov bol sortiment doplnený o suveníry s tematikou Vlkolínca.

Kontrolou neboli zistené nedostatky ( *Príloha č.2* ).

*Príloha č.1*



Správa z kontroly č.9/2024- Kontrola plnenia ustanovení nájomnej zmluvy č. CEZ 20190370 predajňa a prístavba hospod. budov postavených na pozemkoch parc. č. 16141, KNC 16140/2, KNC 16142 zapísané na LV 4101 a dodržiavanie VZN č.2/2019

### Príloha č.2



Druhou oblasťou, na ktorú sa kontrolný orgán zamerlal, bolo umiestnenie reklamných, informačných a propagačných zariadení ( RIP ) vo Vlkolínci. Toto nariadenie vymedzuje záväznú časť Zmien a Doplnkov č. 4 Územného plánu mesta Ružomberok, schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva v Ružomberku č.92/2019 zo dňa 25.04.2019.

Záväzná časť Zmien a Doplnkov č. 4 Územného plánu mesta Ružomberok platí pre územie mesta Ružomberok v rozsahu ustanovení druhej a tretej časti tohto nariadenia.

Záväzné časti územného plánu obce / mesta / – obsahujú regulatívy územného rozvoja s presne formulovanými zásadami priestorového usporiadania a funkčného využívania územia obce vyjadrených vo forme regulatívov obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb.

### Príloha č.3



## Článok 6

### Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

#### (10) Zásady umiestňovania reklamných, informačných a propagačných zariadení a reklamných stavieb

Reklamné, informačné a propagačné zariadenia (ďalej len RIP zariadenia) je možné na území mesta umiestňovať za nasledovných podmienok:

- RIP zariadenia, tzv. „A-čka“ sa nesmú umiestňovať na peších ťahoch - chodníkoch a priestranstvách,
- voľne stojace reklamné zariadenia nesmú byť osadené v kvetináčoch, pomocou podporných konštrukcií a inými obdobnými spôsobmi, ktoré nezabezpečujú pevné spojenie zo zemou,
- RIP zariadenia musia byť riešené na vysokej profesionálnej úrovni v kontexte s architektúrou a designom okolitého prostredia,
- RIP zariadenia je potrebné riešiť komplexne pre celý objekt (napr. ako jednotný informačný systém, ap.),
- zariadenia, ako napr. označenie obchodu, prevádzky, stravovacieho zariadenia a pod. realizovať v maximálnej možnej miere formou vývesných štítov, tieto sa smú osadiť v maximálnej výške do úrovne kordónovej rímsy prízemí a v minimálnej výške 2200 mm nad úrovňou terénu ak sú umiestnené kolmo na fasádu objektu,
- v prípade, že označenie prevádzky, názov objektu a pod. je súčasťou architektúry objektu, t.j. nie je riešené samostatným RIP zariadením osadeným na fasáde objektu, môže byť toto umiestnené aj nad kordónovou rímsou alebo v súlade s architektonickým návrhom,
- vzdialenosť medzi maloplošnými voľne stojacimi RIP zariadeniami, ktoré nie sú súčasťou oplotenia alebo nie sú umiestnené nad sebou, musí byť minimálne 50 metrov v extraviláne a minimálne 20 metrov v zastavanom území,
- pri umiestňovaní reklamných, informačných a propagačných zariadení rešpektovať ustanovenia zákona č.135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a zákona č. 8 /2009 o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

### **Kontrolné zistenie č. 2**

Kontrolou bolo zistené, že v území sú umiestnené 2 ks RIP na parcelách č. KNC 16 078 v súkromnom vlastníctve a č. KNC 16 142, ktorá je predmetom nájmu ( Príloha č.3 ). Uvedené zariadenia RIP sú informačného zamerania - ponuka jedál a sortimentu Reštaurácie Vlkolínec umiestnené v zmysle podmienok čl.6 odst. 10 VZN č.2/2019 o záväznej časti zmeny a doplnku č.4 územného plánu Mesta Ružomberok.

Kontrolou neboli zistené nedostatky.

Správa z kontroly č.9/2024- Kontrola plnenia ustanovení nájomnej zmluvy č. CEZ 20190370 predajňa a prístavba hospod. budov postavených na pozemkoch parc. č. 16141, KNC 16140/2, KNC 16142 zapísané na LV 4101 a dodržiavanie VZN č.2/2019

Príloha č.3



Správa o výsledku kontroly č.9/2024 Kontrola plnenia ustanovení nájomnej zmluvy č. CEZ 20190370 predajňa a prístavba hospod. budov postavených na pozemkoch parc. č. KNC 16141, č. KNC 16140/2, č. KNC 16142 zapísané na LV 4101 a dodržiavanie VZN č.2/2019 bola vypracovaná dňa 15.10.2024 a zo strany kontrolovaného subjektu prevzatá dňa 15.10.2024.

**Vykonanou kontrolou neboli v kontrolovanom subjekte zistené nedostatky, v dôsledku toho sa návrh správy z kontroly nevypracoval.**

Dátum vyhotovenia správy 15.10.2024

Ing. Dušan Mataj  
hlavný kontrolór mesta