

# **Hlavný kontrolór obce Horný Hričov**

Hlavný kontrolór Obce, Ing. Slavomír Škerlik

## **STANOVISKO HLAVNÉHO KONTROLÓRA**

### **K požiadavke p. Erika Novisedláka o preplatenie zhodnotenia obecného majetku.**

Na základe podnetu poslancov Obecného zastupiteľstva v Hornom Hričove predkladám stanovisko k požiadavke p. Erika Novisedláka o preplatenie zhodnotenia obecného majetku.

#### **Predložená dokumentácia ( v prílohách):**

- Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 2/2011 zo dňa 01.03.2011
- Dodatok č. 1 k zmluve o nájme nebytových priestorov č.2/2011 zo dňa 01.03.2011
- Dodatok č. 2 k zmluve o nájme nebytových priestorov č.2/2011 zo dňa 01.03.2011
- Dodatok č. 3 k zmluve o nájme nebytových priestorov č.2/2011 zo dňa 01.03.2011
- Znalecký posudok č. 1047-11/2010 vo veci stanovenie všeobecnej hodnoty určených zložiek majetku tvoriacich zariadenia a vybavenie baru TIFOSO v Hornom Hričove
- Súhlas na rekonštrukciu priestorov Miestneho osvetového strediska č. 2011/154 zo dňa 31.3.2011
- Stanovenie realizačných nákladov stavebných úprav objektu s.č.203 v k.ú. Horný Hričov na sumu 3532,53€
- Dobropisová faktúra č. OD/13-01 zo dňa 26.04.2013 na rekonštrukciu priestorov dodávateľ p. Erik Novisedlák, odberateľ Obecný úrad Horný Hričov vo výške - 2319,22€
- Žiadosť o zápočet s vyjadrením súhlasu starostu obce bez čísla a bez dátumu
- Dodávateľská faktúra č.10/2013 zo dňa 28.05.2013 na sumu 1800€
- Dohoda o vzájomnom započítaní pohľadávok medzi Erik Novisedlák pre. Pohostinstvo Z a Obec Horný Hričov – pohľadávka vo výške 1800€
- Dodávateľská faktúra č. 20/2013 zo dňa 4.3.2013, dodávateľ ADO GROUP, s.r.o. Ladce, odberateľ Erik Novisedlák na sumu 1800€
- Príjmový pokladničný doklad – príjemca ADO GROUP, s.r.o. Ladce, suma 1800€
- Návrh na odpis majetku uvedeného v posudku č. č. 1047-11/2010 vo veci stanovenie všeobecnej hodnoty určených zložiek majetku tvoriacich zariadenia a vybavenie baru TIFOSO v Hornom Hričove so súhlasom starostu obce
- Dodávateľská faktúra rok 2012, dodávateľ Erik Novisedlák, odberateľ Obec Horný Hričov, vec rekonštrukcia priestorov na sumu 6558,25 bez uvedenia meny

- Výdavkový doklad č. P1/816 zo dňa 4.6.2012 na sumu 5747,40€ - úhrada DF č. 2012/99
- Výdavkový doklad č. P1/1356 zo dňa 6.12.2012 na sumu 810,85€ - úhrada DF č. 2012/99
- 

### **Popis skutočností:**

Dňa 1.3.2011 Obec Horný Hričov ako prenajímateľ uzavrela Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 2/2011 ( ďalej len zmluva ) s nájomcom p. Erikom Novisedlákom, Tulská 2972/2, 010 08 Žilina za účelom **prevádzky reštaurácie a poskytovanie služieb obyvateľstvu.**

Predmetom prenájmu bolo:

nebytové priestory – prevádzkové priestory o celkovej výmere 277m<sup>2</sup>, ktorá tvorí súčet podlahových plôch celej nehnuteľnosti a to:

- Obchodné priestory ( výčap ) o výmere 40m<sup>2</sup>
- Sklad pri výčape o výmere 10m<sup>2</sup>
- Sála o výmere 140m<sup>2</sup>
- Sklad1 a sklad2 o výmere 15m<sup>2</sup>
- Soc. zariadenia o výmere 20m<sup>2</sup>
- Chodby1 a 2 o výmere 26m<sup>2</sup>
- Kuchyňa o výmere 26m<sup>2</sup>

**Dodatkom č. 1** k zmluve sa menilo znenie článku 3 Doba nájmu , odst1 z doby neurčitej na dobu určitú do 31.01.2014

**Dodatkom č. 2** k zmluve sa menil:

článok č. 1 predmet zmluvy a to :

nebytové priestory – prevádzkové priestory o celkovej výmere 137m<sup>2</sup>, ktorá tvorí súčet podlahových plôch celej nehnuteľnosti a to:

- Obchodné priestory ( výčap ) o výmere 40m<sup>2</sup>
- Sklad pri výčape o výmere 10m<sup>2</sup>
- Sklad1 a sklad2 o výmere 15m<sup>2</sup>
- Soc.zariadenia o výmere 20m<sup>2</sup>
- Chodby1 a 2 o výmere 26m<sup>2</sup>
- Kuchyňa o výmere 26m<sup>2</sup>

**( z predmetu zmluvy bola vyňatá sála o výmere 140m<sup>2</sup> )**

Článok 2 účel nájmu a to:

**Nebytové priestory tvoriace predmet nájmu budú užívané nájomcom po celú dobu nájmu za účelom prevádzky reštaurácie a poskytovanie služieb obyvateľstvu.**

Článok 4 Nájomné a spôsob platenia

Bola upravená výška nájmu a lehoty.

**Dodatkom č. 3** k zmluve sa menilo znenie článku 3 Doba nájmu , odst1 z doby určitej na dobu neurčitú.

Znalecký posudok č. 1047-11/2010 vo veci stanovenie všeobecnej hodnoty určených zložiek majetku tvoriacich zariadenia a vybavenie baru TIFOSO v Hornom Hričove bol vypracovaný pre účely prípravy zmluvy o prevode vlastníctva z titulu úhrady záväzku vlastníka Marcel Vydra Bar TIFOSO voči obci **bol použitý pri odpise majetku v zmysle uvedeného zoznamu v posudku.**

Dňa 30.11.2016 nájomca p. Erik Novisedlák odstúpil od Zmluvy č. 2/2011 o nájme nebytových priestorov zo dňa 01.03.2011 v znení Dodatkov č. 1, 2 a 3. V odstúpení od zmluvy požiadal o 10 dňovú lehotu na vysťahovanie priestorov, ktorú majiteľ priestorov obec Horný Hričov nájomcovi poskytla. Zároveň sa uskutočnila obhliadka predmetu nájmu dňa 13.12.2016 za účasti poslancov p. Juraja Králika ml., p. Lukáša Panáka, p. Miroslava Káčera, p. Petra Marčiša, p. Daniela Badíka a starostu obce. Nájomca sa telefonicky ospravedlnil, že časových dôvodov sa obhliadky nezúčastní. Pri prehliadke bolo zistené, že došlo k zásahom do plynového kúrenia a to spôsobom, ktorý znemožnil ďalšie vykurovanie plynom dvoch miestností sociálneho zázemia. Tiež došlo k zásahom do elektrických rozvodov. Fyzické prebratie miestností bude realizované po dohode s nájomcom.

Nájomca si po odstúpení od zmluvy uplatnil požiadavku na preplatenie zhodnotenia obecného majetku a to nasledovne:

KRB( repas krbovej vložky, šamotové tehly, popolník, deflektor ,výmenník,trojplášťový komín-2016)

BAR( murovaný barový pult, poličky, svetlá, prístrešok drevený,pracovná doska drevená-2012)

ALARM ( 7 pohybových senzorov, dymový a zvukový hlásič,komunikácia sms/call-2010)

TERASA (betonová platňa, stojky oceľové, konštrukcia drevená, latovanie, OSB dosky ,asfaltový šindel- krytina, oplechovanie a rýne,lampy..-2010)

WC ( nezapočítané pri zápočte- splachovacie senzory, výstavba priečky, cena obkladu 1,10? , zrkadlo-2010)

STOLY na terase 5setov,-nie je v cene

KUCHYŇA- antikorové stoly 2ks,

**Celková investovaná suma: 13 800 €**

**Predstava o odstúpení vecí v sume 8500 €**

## Stanovisko HK k požiadavke p. Erika Novisedláka o preplatenie zhodnotenia obecného majetku:

Z uvedených skutočností je zrejmé, že nájomca p. Erik Novisedlák v zmysle zmluvy a jej dodatkov mal v prenájme uvedený majetok, **ktorý bol špecifikovaný len názvom priestoru a plochou výmery**. Zmluva neobsahuje špecifikáciu žiadneho hnutel'ného majetku ani technického stavu prenajatých priestorov pri prevzatí nájomcom. Tak isto neexistuje žiadny iný dokument napr. zápis o prevzatí prenajímaného majetku, ktorý by presne špecifikoval technický stav prenajímaného majetku poprípade zoznam hnutel'ného majetku, ktorý by sa mal nachádzať v jednotlivých špecifikovaných priestoroch v zmysle zmluvy.

V zmysle článku 6 Práva a povinnosti zmluvných strán **odst.12 je pri ukončení nájmu nájomca povinný vrátiť prenajaté nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadné súhlasy na vykonanie úprav podľa odst. 6 článku 6 zmluvy. Nájomca si nebude nárokovat' náhradu na odsúhlasené vložené investície podľa odst.6**

Článok 6, odst. 6 zmluvy znie:

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru a umožniť mu ich vykonať, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla.

Článok 6, odst. 4 zmluvy znie:

Nájomca môže vykonávať stavebné úpravy prenajatých priestorov jedine s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pričom toto ustanovenie sa nevzťahuje na prvé prispôsobenie predmetu nájmu potrebám nájomcu.

Nájomca p. Erik Novisedlák predložil písomné súhlasy stavebných úprav prenajatých priestorov od prenajímateľa. Nájomca vykonal úpravy prenajatých priestorov a Obecný úrad v Hornom Hričove **mu poskytol finančnú náhradu** za vykonané stavebné práce v zmysle uplatnených faktúr a to nasledovne:

| číslo faktúry               | Suma v €       | Pozn:    |
|-----------------------------|----------------|----------|
| 2012/99                     | 5747,4         |          |
| 2012/99                     | 810,85         |          |
| 2013/10                     | 1800           |          |
| OD/13-01                    | -2319,22       | dopropis |
| <b>Spolu uhradená suma:</b> | <b>6039,03</b> |          |

Z uvedeného vyplýva, že všetky práce z ktorými podľa zmluvy obec súhlasila a ktoré boli vykonané na zhodnotení obecného majetku, **bolí nájomcovi p. Erikovi Novisedlákovi zaplatené v plnej fakturovanej výške.**

Na základe Návrhu o odpis majetku zo dňa 2.2.2014 bol po odsúhlasení vtedajším starostom obce odpísaný obecný majetok podľa priloženého zoznamu.

Obec Horný Hričov nemá voči nájomcovi žiadne podlžnosti.

Na základe uvedeného je zrejmé, že bývalý nájomca p. Erik Novisedlák nemá právny nárok na úhradu resp. preplatenie zhodnotenia obecného majetku a v zmysle článku 6 Práva a povinnosti zmluvných strán odst.12 je pri ukončení nájmu nájomca povinný vrátiť prenajaté nebytové priestory v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V zmysle odst. 6 článku 6 zmluvy „Nájomca si nebude nárokovat' náhradu na odsúhlasené vložené investície podľa odst.6.“ V zmysle uvedeného, Obec Horný Hričov nemala podľa zmluvy povinnosť preplácat' stavebné úpravy prenajatých priestorov aj keď boli obcou odsúhlasené. Všetky preplatené faktúry za odsúhlasené stavebné úpravy prenajatých priestorov boli preplatené nad rámec zmluvy poprípade bol urobený zápočet záväzkov a pohľadávok.

V prípade, že nájomca vykonal stavebné a iné práce na prenajatom majetku, ktoré neboli obcou odsúhlasené, tieto vykonal v rozpore so zmluvou a neprináleží mu žiadna náhrada.

Podpis kontrolóra:

Ing. Slavomír Škerlik



V Hornom Hričove dňa 30.01.2017

Prílohy: V zmysle textu