

MIESTNE ZASTUPITEĽSTVO MESTSKEJ ČASTI BRATISLAVA – KARLOVA VES

(9. Volebné obdobie)

Materiál na 16 zasadnutie

Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava - Karlova Ves dňa 24.06.2025.

Správa o kontrolnej činnosti miestneho kontrolóra

Predkladateľ a spracovateľ:

JUDr. Mgr. Miloslav Hrádek, LL.M.

miestny kontrolór

NÁVRH UZNESENIA

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves

Berie na vedomie SPRÁVU O KONTROLNEJ ČINNOSTI miestneho kontrolóra v kontrolovanej veci :

1. Kontrola správy budov v správe alebo v majetku mestskej časti Karlova Ves ohľadom zákonnosti, hospodárnosti a efektívnosti, ako aj dôvodu odovzdania funkcie správcu externým spoločnostiam. Zákonnosť, efektívnosť a hospodárnosť takéhoto rozhodnutia vzhľadom na existenciu interného oddelenia referátu správy budov – časť 1,
2. Kontrola správy budov v správe alebo v majetku mestskej časti Karlova Ves ohľadom zákonnosti, hospodárnosti a efektívnosti, ako aj dôvodu odovzdania funkcie správcu externým spoločnostiam. Zákonnosť, efektívnosť a hospodárnosť takéhoto rozhodnutia vzhľadom na existenciu interného oddelenia referátu správy budov – časť 2,
3. Kontrola realizačného projektu rekonštrukcie Alexandra Dubčeka, či všetky fakturované práce, tovary a služby boli dodané. Hĺbkový audit zákonnosti, účinnosti, hospodárnosti, efektívnosti pri hospodárení a nakladaní s majetkom pri dodržiavaní majetkových práv obce, celého projektu rekonštrukcie Základnej školy Alexandra Dubčeka.



Mestská časť Bratislava-Karlova Ves

Námestie sv. Františka č. 8, 842 62 Bratislava 4

Miestny kontrolór

JUDr. Mgr. Miloslav Hrádek, LL.M.

SPRÁVA O KONTROLNEJ ČINNOSTI

Kontrola správy budov v správe alebo v majetku mestskej časti Karlova Ves ohľadom zákonnosti, hospodárnosti a efektívnosti, ako aj dôvodu odovzdania funkcie správcu externým spoločnostiam. Zákonnosť, efektívnosť a hospodárnosť takéhoto rozhodnutia vzhľadom na existenciu interného oddelenia referátu správy budov časť - 1.

1. Základné informácie

Podkladom na vykonanie kontroly je uznesenie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves č. 137/2024 zo dňa 22.06.2024, ktorým bol miestnemu kontrolórovi schválený plán kontrolnej činnosti na 2 polrok 2024.

Kontrola vykonaná miestnym kontrolórom : JUDr. Mgr. Miloslav Hrádek, LL.M.

Kontrolovaný subjekt : Miestny úrad Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, so sídlom Námestie sv. Františka 8, 841 04 Bratislava.

Cieľ kontroly: skontrolovať zákonnosť, efektívnosť a hospodárnosť takéhoto rozhodnutia vzhľadom na existenciu interného oddelenia referátu správy budov.

Začiatok kontroly : 22.júl 2024

Ukončenie kontroly : deň podpisu správy o kontrole prednostkou miestneho úradu

Právne predpisy aplikované pri realizácii kontroly : zákon NRSR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení, zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, zákon NRSR č. 357/2016 Z.z. o finančnej kontrole v platnom znení a iné všeobecne záväzné právne predpisy upravujúce túto problematiku, vrátane Interných predpisov Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves.

2. Popis kontrolných zistení

2.1. Externá správa objektu Majerníkova 60.

2.1.1. Zmluvy uzatvorené kontrolovaným subjektom s externými správcami.

2.1.1.1. Mandátna zmluva č. 35/2018 uzatvorená s **K.R.S., s.r.o.** dňa 24.01.2018. Zmluva je zverejnená na webe kontrolovaného subjektu – link <https://isvs.karlovaves.sk/publish/printDocument/3/4261>. Zmluva bola zverejnená 31.01.2018. Mandátna zmluva bola ukončená Dohodou o ukončení <https://isvs.karlovaves.sk/publish/printDocument/3/4608> k 31.08.2018.

Okrem **mesačnej fakturácie** za výkon správy vo výške **1.140,-EUR** bola zaplatená spoločnosti **K.R.S., s.r.o.** faktúra interné č. 1214/2018 vo výške 2.848,32,-EUR za služby, práce a materiál na údržbu ZŠ Majerníkova 60 na základe príloh.

Medzi fakturovanými položkami je napríklad : 26.02.2018 nákup kľúčov v sume 86,-EUR, 05.03.2018 zameranie linolea v sume 18,-EUR, 07.03.2018 demontáž a uloženie radiátorových krytov v sume 36,-EUR, 07.07.2018 odvrtanie zámku, nový zámok bočný vchod v sume 9,-EUR, jún 2018 opätovné zatopenie jedálne čistenie, 3 pos. WC nesplachuje za 234,-EUR, august 2018 2 pos. WC nesplachuje oprava za 18,-EUR.

2.1.1.2. Zmluva č. 374/2018 o správe budovy a o spôsobe úhrady za služby a energie spojené s užívaním majetku uzatvorená s **HRAD SERVICES, spol. s r.o.** dňa 14.08.2018 do 31.08.2019. Zmluva je zverejnená na webe kontrolovaného subjektu – link <https://isvs.karlovaves.sk/publish/printDocument/3/4609> . Zmluva bola zverejnená 31.08.2018.

Okrem **mesačnej fakturácie** za výkon správy vo výške **2.895,-EUR** boli zaplatené spoločnosti **HRAD SERVICES, spol. s r.o.** napríklad nasledovné fakturované služby: november 2018 Príprava volebných miestností v budove na Majerníkovej 60 v sume 200,-EUR, december 2018 upratovanie po výmene okien a práce nad rámec zmluvy za 12/2018 v sume 914,69,-EUR, výmena sprchovej hadice za 6,-EUR plus jej nákup.

2.1.1.3. Zmluva č. 500/2019 o výkone správy uzatvorená **HRAD SERVICES, spol. s r.o.** dňa 22.08.2019 do 31.08.2020. Zmluva je zverejnená na webe kontrolovaného subjektu – link <https://isvs.karlovaves.sk/publish/printDocument/3/5262> . Zmluva bola zverejnená 12.09.2019.

Okrem **mesačnej fakturácie** za výkon správy vo výške **2.695,-EUR** boli zaplatené spoločnosti **HRAD SERVICES, spol. s r.o.** napríklad nasledovné fakturované služby: **marec 2019 podanie oznámenia na polícii za 10,-EUR**, máj 2019 Príprava volebných miestností v budove na Majerníkovej 60 v sume 200,-EUR, nákup vlajok za 90,84,-EUR, vyvesenie vlajok za 5,-EUR (hodinová sadzba 10,-EUR/1hod), montáž zvončekového tabla telefónu za 48,-EUR (hodinová sadzba 12,-EUR/1hod), jún 2019 čistenie vzduchotechniky kuchyne za 16,-EUR (hodinová sadzba 16,-EUR/1hod), august 2019 vymaľovanie kuchyne ZŠ A. Dubčeka v sume 2.468,70,-EUR, február 2020 Príprava volebných miestností v budove na Majerníkovej 60 v sume 220,-EUR (hodinová sadzba 10,-EUR/1hod), február 2020 oprava dverí 25,-EUR (hodinová sadzba 25,-EUR/1hod), oprava vodovodného uzáveru 125,-EUR (hodinová sadzba 25,-EUR/1hod), vodoinštalačné náradie 9,45,-EUR (*poznámka miestneho kontrolóra doteraz nákup náradia nebol fakturovaný*), výmena batérií v sume 50,-EUR (hodinová sadzba 25,-EUR/1hod), **apríl 2020 výmena vadného sifónu za 125,-EUR (hodinová**

sadzba 25,-EUR/1hod a nákup sifónu v cene 11,49,-EUR, jún 2020 montáž hrotov proti holubom za 125,-EUR (hodinová sadzba 25,-EUR/1hod), jún 2020 montáž hrotov proti holubom za 175,-EUR (hodinová sadzba 25,-EUR/1hod), vypratávanie miestností – príprava na rekonštrukciu za 125,-EUR (hodinová sadzba 25,-EUR/1hod), júl 2020 účasť na kontrolnom dni č.2 – zápis za 50,-EUR (hodinová sadzba 25,-EUR/1hod), **júl 2020 presun demontovaných WC zariadení za 250,-EUR (hodinová sadzba 25,-EUR/1hod).**

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : Zmluva č. 500/2019 neobsahuje hodinový cenník prác externého správcu, a ani spôsob naceňovania ním (bez dodávateľa) realizovaných výkonov – bez prieskumu trhu. Ak aj došlo k úprave - nárastu hodinovej sadzby z 10, 12, 16 na 25,-EUR, malo to byť uvedené v dodatku k zmluve č. 500/2019, rovnako ako pôvodná výška hodinovej sadzby za interne realizované práce externým správcom. Zo zmluvy a vystavených faktúr nie je jasné, akým spôsobom – podľa čoho boli naceňované interné výkony externého správcu, prípadne ako sa „dopracoval“ k aplikovanej hodinovej sadzbe.

2.1.1.4. Zmluva č. 275/2020 o správe budovy a o spôsobe úhrady za služby a energie spojené s užívaním majetku uzatvorená s **HRAD SERVICES, spol. s r.o.** dňa 01.09.2020 do 31.08.2022. Zmluva je zverejnená na webe kontrolovaného subjektu – link <https://isvs.karlovaves.sk/publish/printDocument/3/5723> . Zmluva bola zverejnená 02.09.2020.

K 05.02.2021 zmenila spoločnosť HRAD SERVICES, spol. s r.o. svoje obchodné meno a **od 06.02.2021** je jej obchodné meno **MARTINKO FACILITY SERVICES s.r.o.**. V roku 2020 nie sú od spoločnosti **MARTINKO FACILITY SERVICES s. r. o.** v systéme ISVS **evidované žiadne faktúry.**

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : Zmluvná strana HRAD SERVICES, spol. s r.o. je v zmluve na základe definovania zmluvných strán na strane 1 označená len ako „správca“. V článku II ods. 7 je namiesto pojmu „správca“ pri definovaní povinností správcu - Pokuty orgánov na základe nezabezpečenia odborných prehliadok a odborných skúšok a kontrol hasiacich prístrojov, hydrantov a požiarneho vodovodu správcom v zmysle ods.2 čl. 1 zmluvy, vystavené pre vlastníka budovy, bude znášať správa v celom rozsahu, použitý pre označenie „správcu“ pojem správa.

Okrem **mesačnej fakturácie** za výkon správy – podľa zmluvy bol správca oprávnený fakturovať sumu vo výške **2.420,-EUR (avšak počnúc septembrom 2020 fakturoval sumu 1.210,-EUR**, čo je polovica dohodnutej sumy. Faktúru za mesiac september 2020 vystavil správca 01.10.2020, podateľňa MU ju zaevidovala 30.11.2020 a jej splatnosť bola 30.12.2020) boli zaplatené spoločnosti **HRAD SERVICES, spol. s r.o.** napríklad nasledovné fakturované služby : október 2020 Cenada výmena zámkov a kľučiek za 175,-EUR (hodinová sadzba 25,-EUR/1hod), upratovanie stavebného odpadu za 25,-EUR (hodinová sadzba 25,-EUR/1hod), upratovanie drevného odpadu za 50,-EUR (hodinová sadzba 25,-EUR/1hod), odvzdušnenie stupačiek UK za 30,-EUR (hodinová sadzba 10,-EUR/1hod), november 2020 zapojenie elektromerov v rozvádzačoch za 10,-EUR (hodinová sadzba 10,-EUR/1hod), zapojenie elektromerov v rozvádzačoch za 300,-EUR (hodinová sadzba 25,-EUR/1hod), zapojenie vianočného osvetlenia za 25,-EUR (hodinová sadzba 25,-EUR/1hod),

december 2020 napojenie konvektomatu kuchyňa ZŠ A. Dubčeka za 1495,08,-EUR, november 2021 výmena sifonov, kontrola a prečistenie WC za 75,-EUR (hodinová sadzba 25,-EUR/1hod), sprístupnenie priestorov, asistencia za 25,-EUR (hodinová sadzba 25,-EUR/1hod). **Február 2021 aplikácia protiplesňových prostriedkov vstup budovy za 75,-EUR (hodinová sadzba 25,-EUR/1hod plus materiál prípravky proti plesniam v cene 10,14,-EUR)**, Marec 2021 Práce nad rámec zmluvy 3/2021 pre budovu ZŠ Majerníkova 60 v sume 175,-EUR pri hodinovej sadzbe 35,-EUR /1hodina, jún 2021 oprava strechy kinosála, nad kabinetom Cenada 1 p. v sume 2.481,50,-EUR (*poznámka miestneho kontrolóra : nenesenie gumoasfaltovej hydroizolácie a penetračných náterov podľa súpisu faktúry, žiadne natavovanie novej hydroizolácie za tepla*),

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : vo faktúre číslo podateľne MU 13434 fakturuje správca navyše práce za mesiac jún 2021.

V cenovej ponuke 20210005POP správca nacenil opravu strechy na sumu 1.650,-EUR. Cenová ponuka obsahuje materiál Asfaltová opravná stierka Den Braven DenBi U 10kg v počte 8 ks za cenu 35,-EUR/kus, spolu za 280,-EUR. Ponuka ďalej obsahuje položku nanosenie penetrácie a gumoasfaltovej hydroizolácie 32bm za 720,-EUR (18 hodín po 40,-EUR/1hod). Podľa technického listu https://dokumentacia.denbraven.sk/?p=08+Asfaltov%C3%A9+hmoty%2FAsfaltova%CC%81+opravna%CC%81+stierka+DenBit+U%2FTechnicky%CC%81+list&dl=TL+81_23+rev4+DenBit+U+-+Asfaltova%CC%81+opravna%CC%81+stierka.pdf

a množstva materiálu v ponuke (8ks po 10kg, spotreba 1,2kg/m², 10kg/1,2kg/m²= 8,333m² z 10kg, 8ks x 8,333m² = 66,666m²) sa malo nanášať 32bm (predpokladám m² nakoľko ponuka to nešpecifikuje), čo však nesedí s množstvom nakúpeného materiálu 66,666m².

Rovnako počet hodín – 18 hodín je na nanosenie plochy 32m² značne nadhodnotený, rovnako aj hodinová sadzba 40,-EUR/1 hodina. Vid' rýchlosť nanášania penetrácie na videu <https://www.youtube.com/watch?v=9SlyYRB5GA4> resp. video rýchlosť nanášania hydroizolácie hladidlom https://www.youtube.com/watch?v=kAyz_BoA90I.

Ako som uviedol vyššie, zmluva č. 275/2020 neobsahuje hodinové sadzby správcu nad rámec opráv a údržby v mesačnom paušále v sume 500,-EUR plus DPH.

Ešte doplním z cenovej ponuky položku - Iné vysprávkové strešnej krytiny 8ks za 280,-EUR pri jednotkovej cene za kus 35,-EUR a vysprávkové okolo komína za 80,-EUR pri hodinovej sadzbe 40,-EUR/1hodina.

Miestny kontrolór považuje predmetnú cenovú ponuku a následnú faktúru za značne neprehľadnú a jednotkové ceny, vrátane počtu hodín za nadhodnotenú.

Fakturácia nad rámec paušálnych 500,-EUR plus DPH na mesiac, **máj 2021 výmena tesnení na WC škôlka, výmena matice a tesnenia na umývadle v škôlke za sumu 125,-EUR (hodinová sadzba 25,-EUR/1hod plus materiál v cene 3,42,-EUR)**, osobné zabezpečenie objednávky dverí v Hornbachu a zaplatenie zálohy v sume 25,-EUR (hodinová sadzba 25,-EUR/1hod plus doprava BA 30,-EUR (po 15,-EUR/1ks)), júl 2021 zameranie dverí ŠJ v sume 40,-EUR (jednotková cena za čas (h, ks) v sume 40,-EUR), august 2021 presťahovanie nábytku Dlháčik v sume 75,-EUR (hodinová

sadzba 25,-EUR/1hod), montáž pohybových čidiel v sume 300,-EUR (12 hodín krát hodinová sadzba 25,-EUR/1hod + 2 ks čidiel pohybu, kábel 34bm a pomocný materiál v sume 106,20,-EUR).

2.1.1.5. Zmluva č. 163/2022 o výkone správy uzatvorená s **ByDos, spol. s r.o.** dňa 29.03.2022 do 31.12.2024. Zmluva je zverejnená na webe kontrolovaného subjektu – link <https://isvs.karlovaves.sk/publish/printDocument/3/1111148> . Zmluva bola zverejnená 29.03.2022.

Prvá faktúra správcu zverejnená na webe MČ je za mesiac máj 2022. Prvá fakturácia nad rámec zmluvy je za mesiac júl 2022.

Okrem **mesačnej fakturácie** za výkon správy vo výške **2.412,-EUR vrátane DPH** boli zaplatené spoločnosti **ByDos, spol. s r.o.** napríklad nasledovné fakturované služby :

júl 2022 Arboristické práce, odstránenie náletov, odvoz a zhodnotenie dreveného odpadu v Bratislave za cenu 1.050,-EUR (*poznámka miestneho kontrolóra : tieto práce mohla vykonať VPS mestskej časti*), **október 2022 príprava priestorov k voľbám v sume 260,-EUR**, október 2022 oprava kúrenia v sume 7000,-EUR dodávateľským spôsobom, následná cena aj s DPH a ďalšími prácami dosiahla 8.686,80,-EUR s DPH. Vo faktúre subdodávateľa je fakturovaná práca **výmena vetvy kúrenia za 4.400,-EUR (m.j. 2 x 2.200,-EUR za m.j.) + demontáž, vyrezanie existujúcej vetvy za 900,-EUR (m.j. 2 x 450,-EUR za m.j.)**

poznámka miestneho kontrolóra : je na serióznu úvahu, či si práce takéhoto rozsahu musí objednávať mestská časť cez externého správcu a nie na priamo, alebo či by tento rozsah prác nezvládol zámočník a vodár z VPS...?

január 2023 na subdodávateľských faktúrach správcu nie je vôbec uvedené, že fakturované práce boli realizované na objekte Majerníkova 60, február 2023 dve subdodávateľské faktúry detto,

január 2023 príprava miestností k referendu za sumu 220,-EUR s DPH, máj 2023 na subdodávateľských faktúrach chýba miesto výkonu práce Majerníkova 60,

august 2023 vo faktúre n.č. 19365 za naviac práce v sume 8.100,-EUR s DPH chýba súpis predmetných naviac prác. Tieto naviac práce nie sú uvedené ani na faktúre zverejnenej na webe mestskej časti a ani v systéme ISVS.

Marec 2024 na subdodávateľskej faktúre nie je uvedené miesto výkonu práce Majerníkova 60 + subdodávateľ fakturuje servis okna, servis zatvárača dverí + vchodových dverí, pričom vo výpise z Obchodného registra nemá takýto predmet podnikania,

Miesto výkonu práce Majerníkova 60 chýba aj pri subdodávateľskej faktúre na opravu 2ks zásuviek a výmenu jednej zásuvky plus cestovné v sume 53,-EUR, marec 2024 na subdodávateľskej faktúre na opravu potrubia v podlahe je uvedené miesto výkonu práce ZŠ Alexandra Dubčeka Majerníkova 62, BA namiesto Majerníkova 60, apríl 2024 tá istá chyba v adrese sa vyskytuje v ďalšej faktúre toho istého dodávateľa, **pri subdodávateľskej faktúre za 230,-EUR (materiál 100,-EUR a práca 130,-EUR) nie je z faktúry zrejmé, čo vlastne bolo dodané.**

August 2024 subdodávateľská faktúra na 2 kusy podlahového zatvárača za 440,-EUR plus montáž 120,-EUR opäť realizovaná subdodávateľom, ktorý **vo výpise z Obchodného registra nemá takýto predmet podnikania plus na predmetnej faktúre nie je uvedené žiadne miesto výkonu práce, august 2024 maľovanie kuchyne a výdajne ZŠ Majerníkova + murárske a maliarske práce za 7.204,84,-EUR s DPH.**

poznámka miestneho kontrolóra : je na serióznu úvahu, či si práce takéhoto druhu a rozsahu musí objednávať mestská časť cez správcu a nie „na priamo“, resp. či by predmetné maľovanie nezvládli zamestnanci VPS, ktorí maľovali aj kancelárie na miestnom úrade...?

2.1.1.6. Zmluva č. 558/2024 o výkone správy uzatvorená s **Verve Facility Services, s.r.o.** odo dňa 01.01.2025 do 31.12.2027. Zmluva je zverejnená na webe kontrolovaného subjektu link <https://isvs.karlovaves.sk/publish/printDocument/3/1113313> . Zmluva bola zverejnená 05.11.2024.

Na všetkých doručených faktúrach uvádza správca, že fakturuje správu budovy na ulici Majerníkova 60 a 62. V zmluve o výkone správy je uvedené, že výkonu správy podlieha budova na Majerníkovej 60.

Prvá faktúra správcu zverejnená na webe MČ je za mesiac január 2025. Prvá fakturácia nad rámec zmluvy je za mesiac január 2025.

Okrem **mesačnej fakturácie** za výkon správy vo výške **2.653,20,-EUR vrátane DPH** boli zaplatené spoločnosti **Verve Facility Services, s.r.o.** napríklad nasledovné fakturované služby :

január 2025 Elektrikárske práce – problém s prúdom, vypínal sa za sumu 350,-EUR bez DPH dodávateľ ANO, Vodárenské práce – búracie práce za 1.788,-EUR bez DPH (ďalej všetky ceny bez DPH) dodávateľ ANO, oprava vypínača za 85,-EUR dodávateľ NIE, oprava systému kúrenia za sumu 150,-EUR dodávateľ NIE, betonáž podlahy plus materiál za sumu 280,-EUR dodávateľ NIE, oprava batérie 2x za sumu 136,-EUR dodávateľ NIE, **február 2025** oprava zámku a vložky za 74,-EUR dodávateľ NIE, **diagnostika vypadávania ističa + vyčistenie poistkového puzdra za sumu 138,-EUR dodávateľ NIE**, Demontáž a montáž zámku, nákup materiálu + materiál 156,-EUR dodávateľ NIE,

Elektrikárske práce – oprava vypínačov 2ks, výmena vypínača 1 ks, oprava svietidla 1ks, výmena lampových trubíc 5ks, nákup materiálu + materiál za sumu 486,-EUR dodávateľ NIE, oprava svietidiel v sume 82,-EUR dodávateľ NIE,

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : Správca realizuje opravu a výmenu elektrických zariadení – systémom dodávateľ NIE bez toho, aby disponoval príslušným živnostenským oprávnením. Jeho živnostenské oprávnenie Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností neumožňuje realizovať elektrikárske práce ako viazanú živnosť.

Marec 2025 oprava dverí (bez výmeny brana) za sumu 78,-EUR bez DPH dodávateľ NIE, výmena trubíc (4ks) + materiál za sumu 180,-EUR bez DPH dodávateľ NIE, výmena trubice za sumu 45,-EUR bez DPH dodávateľ NIE, oprava 4 WC + materiál 280,-EUR.

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : správca nedefinuje v súpise prác druh trubice a preto uvádzam dva druhy trubíc na porovnanie ceny materiálu. Prvá trubica LED výkon 20W dĺžka 150cm, cena bežná na trhu +/- 10EUR s DPH. Druhá trubica NEÓN výkon 58W dĺžka 150cm, cena bežná na trhu +/- 6,50,-EUR s DPH.

Fakturovaná cena za výmenu s 1ks trubice je 45,-EUR bez DPH, **cena s DPH 23% = 55,35,-EUR**. Ak od tejto ceny odrátam nákup NEÓN trubice 6,50,-EUR s DPH, dostanem cenu za prácu/výmenu cca 48,85,-EUR s DPH. Podľa informácie od zamestnanca VPS - elektrikára mestskej časti, trvá výmena jednej trubice aj s cestou po škole k miestu výmeny maximálne 15 až 20 minút. Ak vynásobím cenu práce za výmenu jednej trubice 48,85,-EUR s DPH krát 3 (20min. je 1/3 hodiny), **dostanem hodinovú sadzbu na výmenu jednej trubice vo výške 3 krát 48,85,-EUR s DPH = 146,55,-EUR s DPH !**

V kontexte celkovej ceny práce – superhrubej mzdy elektrikára VPS v sume 11,39,-EUR/1hodina je hodinová sadzba elektrikárskych prác externého správcu 146,55,-EUR s DPH/1hodina – výmena trubice o 12,87 krát vyššia, resp. o 1186,66% drahšia !

ZHRNUTIE OBJEMOV FAKTURÁCIÍ jednotlivých externých správcov po jednotlivých rokoch :

rok 2018 – správca HRAD SERVICES spol. s r.o. spolu fakturoval mestskej časti sumu **13.767,45,-EUR**.

rok 2019 – správca HRAD SERVICES spol. s r.o. spolu fakturoval mestskej časti sumu **28.974,41,-EUR**.

rok 2020 – správca HRAD SERVICES spol. s r.o. spolu fakturoval mestskej časti sumu **34.127,80,-EUR**.

rok 2021 – správca HRAD SERVICES spol. s r.o. / MARTINKO FACILITY SERVICES s.r.o. spolu fakturoval mestskej časti **sumu 3.787,31,-EUR + 20.237,33,-EUR = 24.024,64,-EUR**.

rok 2022 – správca ByDoS spol. s r.o. spolu fakturoval mestskej časti **sumu 33.260,98,-EUR**.

rok 2023 – správca ByDoS spol. s r.o. spolu fakturoval mestskej časti **sumu 41.903,08,-EUR**.

rok 2024 – správca ByDoS spol. s r.o. spolu fakturoval mestskej časti **sumu 43.738,92,-EUR**.

rok 2025 – správca Verve Facility Services, s.r.o. spolu fakturoval za (1-4 mesiace roku 2025) mestskej časti **sumu 18.976,80,-EUR.**

2.1.2. Iné podklady ku kontrole.

2.1.2.1. Otázky položené miestnym kontrolórom všetkým nájomníkom objektu Majerníkova 60.

Vzhľadom na skutočnosť, že začiatok výkonu externej správy objektu Majerníkova 60 bol zrealizovaný počnúc rokom 2018 na základe nespokojnosti nájomcov so správou objektu zo strany miestneho úradu mestskej časti, **som za účelom zistenia „zmeny spokojnosti“ oslovil všetkých nájomcov** objektu Majerníkova 60.

Všetkým nájomcom som poslal mailom dňa 20.decembra 2024 rovnaké otázky a požiadal ich o písomnú odpoveď.

Otázky položené miestnym kontrolórom a odpovede nájomcov :

1. Nastalo zlepšenie celkovej spolupráce / situácie po nástupe externého správcu v roku 2018 ?

Odpovede nájomcov :

- CENTRUM NADANIA n.o. CENADA n.o. - zlepšenie nastalo v roku 2019 po nástupe správcu Hrad.
- SG a SZŠ ESPRIT - Oboznámili sme sa so stanoviskom pani riaditeľky Mgr. Martiny Mátychovej za školu CENADA a plne sa s týmto stanoviskom stotožňujeme. Preto len stručne odpovieme na otázky. Odpoveď ako CENADA.
- RC Dlháček – áno, ale stále to nie je dostatočné.
- Súkromná základná umelecká škola, Prokofievova 5 - Zlepšenie spolupráce je z nášho pohľadu výrazné.
- ZUŠ Kresánka - V priestoroch, ktoré využíva ZUŠ Jozefa Kresánka áno.

2. Ktorí z doterajších externých správcov si podľa Vášho názoru plnil najlepšie svoje povinnosti a prečo ?

Odpovede nájomcov :

- CENTRUM NADANIA n.o. CENADA n.o. - správca Hrad
Pre porovnanie pozitív a negatív ako sme ich vnímali:

Správca KRS

POZITÍVA

- nič

NEGATÍVA

- Nevedeli nájsť riešenia

Správca Hrad (od 2019 do ????)

POZITÍVA

- Často bol v škole, osobne koordinoval práce
- Rýchlo sa oboznámil s prostredím školy
- Komunikoval s nami priamo na mieste, nebolo potrebné opakovane robiť obhliadky a podobne
- Zabezpečil vypratanie zaprataných priestorov (starým školským nábytkom, a iným materiálom)
- Vysporiadal sa s nefunkčným pôsobením bývalého školníka
- Sfunkčnil staré toalety vrátane odstavených pisoárov (odstavenie bolo od nášho príchodu v roku 2008)
- Repasoval svietidlá (znižovanie nákladov, repasovanie sme si platili sami)
- Sprostredkoval úradu informácie o problémoch so zatekaním strechy, aktívne riešil pretekajúcu vodu a vzlínanie na stenách, upozorňoval na poškodenú fasádu, cez ktorú zateká do priestorov kinosály. Prispel k rozhodnutiu rekonštruovať toalety na severnej strane a k snahe aspoň čiastočne „polepiť“ strechu.
- transparentne viedol vyúčtovanie energií

NEGATÍVA

- niektoré riešenia problémov trvali veľmi dlho
- nepodarilo sa mu doriešiť problém s holubmi pri bočnom vchode

Správca ByDos (od marec 2022 do 31.decembra 2024)

POZITÍVA

- od 13.5.2023 efektívna komunikácia s nájomcami prostredníctvom skupiny WhatsApp (vznik skupiny na náš podnet)
- profesionálne riešenie problémov v škole
- od septembra 2024 bolo pôsobenie správcu najefektívnejšie
- vyriešili problém s holubmi

NEGATÍVA

- Nebol fyzicky v škole

- Dlhšie trvalo nastavenie efektívnej komunikácie. Do mája 2023 sme nikdy nevedeli, či správca zachytil informáciu (mail), či už niečo podnikol v riešení, prípadne kedy bude problém vyriešený
- Prácu remeselníkov delegoval a koordinoval často na diaľku, čo spôsobovalo nedorozumenia, nutnosť oboznamovania s miestom, otváranie priestorov, sprevádzanie atď. zamestnávalo to nájomníkov aj viackrát (suplovali sme prácu správcu)
- Vyúčtovanie menej prehľadné, nevieme ako boli napríklad rozúčtované dotácie, ktoré poskytol štát školám/zriaďovateľom, nevieme ako sú brané osobometre atď. **Vyúčtovanie je nekontrolovateľné z pohľadu prepočtu a nebolo poskytnuté vysvetlenie v prípade matica výpočtu.**
- SG a SZŠ ESPRIT - Odpoveď ako CENADA.
- RC Dlháčik – správca HRAD vždy nám pomohol vyriešiť čo sme potrebovali, posledný správca ByDoS reagoval pomaly a vlastne všetko čo sme riešili sa uzavrelo ako nefunkčné a nepoužívať - doteraz nejde v centre teplá voda a WC vieme využívať jedno. Po rekonštrukcii sa to druhé upcháva toaletným papierom - je tam konštrukčná chyba.
- Súkromná základná umelecká škola, Prokofievova 5 – Posledný.
- ZUŠ Kresánka - Pre našu organizáciu na rovnakej úrovni.

3. **Nastalo zlepšenie po nástupe externého správcu ohľadne vyúčtovania Vami platených energií ?**

- CENTRUM NADANIA n.o. CENADA n.o. - áno.
Vyúčtovanie správcom Hrad došlo k zásadným zmenám v prepočtoch. Za roky 2018, 2019, 2020 nám bolo vrátených 58.499,71€. Preddavky určil miestny úrad.

V roku 2017 bola skutočná spotreba 37.203,08€.

V roku 2018 bola skutočná spotreba 27.583,36€

- SG a SZŠ ESPRIT - Odpoveď ako CENADA.
- RC Dlháčik - nevieme potvrdiť, prišli iba 2 vyrozumienia nedoplatok energií v sume 600 eur a pritom mesačný poplatok bol znížený - nie je to logické - pre nás je úhrada takej vysokej sumy nárazovo neúnosná.
- Súkromná základná umelecká škola, Prokofievova 5 – nie.
- ZUŠ Kresánka - Nakoľko cena energií stúpa, nie možné jednoznačne vyjadriť.

4. **Je nastavený proces výpočtu spotreby energií spravodlivejší, ako za čias správy objektu miestnym úradom ?**

- CENTRUM NADANIA n.o. CENADA n.o. - V prípade správcu Hrad áno. U ostatných neviem. Potrebujeme transparentnosť rozúčtovania nákladov na energie. Inak to nevieme posúdiť.
- SG a SZŠ ESPRIT - Odpoveď ako CENADA.
- RC Dlháčik - riešili sme problém, že nám účtovali vlastne odpočet z hodín na našom WC pričom hodiny sa točia aj pri používaní WC Cenada. Nie je to dobre vyriešené - skončilo to dohodou s vedúcou Referátu správy budov. Ale radi by sme mali vlastný merač a funkčné obe WC.
- Súkromná základná umelecká škola, Prokofievova 5 - Neviem posúdiť.
- ZUŠ Kresánka - Nakoľko cena energií stúpa, nie možné jednoznačne vyjadriť.

5. Platíte menej za energie od nástupu externého správcu, ako za čias správy miestnym úradom ?

- CENTRUM NADANIA n.o. CENADA n.o. - Áno aj nie
Vyúčtované miestnym úradom – V roku 2017 bola skutočná spotreba 37203,08€.

Vyúčtované správcom Hrad – V roku 2018 bola skutočná spotreba 27583,36€

V roku 2019 bola skutočná spotreba 22794,73€

Ostatné roky sú zasiahnuté covidom, teda nárastom inflácie ale aj prijatím dotácie na energie od štátu.

V roku 2023 bola spotreba 29 918€. Vrátať inflácie aj dotácie, ktorá je podľa výpisu 28808,53€. Zároveň sa z nášho pohľadu znížila transparentnosť vyúčtovania správcom ByDoS.

- SG a SZŠ ESPRIT - Odpoveď ako CENADA.
- RC Dlháčik – áno.
- Súkromná základná umelecká škola, Prokofievova 5 - Nie, ale myslím, že je to skôr súčasnou situáciou.
- ZUŠ Kresánka - Nakoľko cena energií stúpa, nie možné jednoznačne vyjadriť.

6. Ako funguje komunikácia s miestnym úradom a s externým správcom ?

- CENTRUM NADANIA n.o. CENADA n.o. - Neviem posúdiť. Pred niekoľkými rokmi, keď sme sa dožadovali riešení od správcu, napríklad oprava opadanej omietky, argumentom bolo, že rozhodnúť musí úrad a obyčajne šlo o uvoľnenie financií. Správca by mnohé opravy vyriešil ale bol limitovaný rozhodnutím úradu. Posledné mesiace sa javili ako efektívne. Správca reagoval flexibilnejšie. Pravdepodobne išlo o uvoľnenie financií.

- SG a SZŠ ESPRIT - Odpoveď ako CENADA.
- RC Dlháčik – netuším
- Súkromná základná umelecká škola, Prokofievova 5 - Bežnú komunikáciu a požiadavky smerujeme na správcu, nemusíme komunikovať s úradom. Komunikácia aj nahlasovanie prebieha v skupine cez Whatsapp, je rýchla a efektívna.
- ZUŠ Kresánka - Bez problémov.

7. **Prevzal časť komunikácie / agendy s miestnym úradom externý správca ?**

- CENTRUM NADANIA n.o. CENADA n.o. – áno.
- SG a SZŠ ESPRIT - Odpoveď ako CENADA.
- RC Dlháčik - áno, ale neviem prečo bol Dlháčik zapojený do komunikácie 22.1.2024.
- Súkromná základná umelecká škola, Prokofievova 5 – áno.

- ZUŠ Kresánka – áno.

8. **Ako prebieha údržba / opravy objektu zo strany externého správcu ?**

- CENTRUM NADANIA n.o. CENADA n.o. - **Údržba** je len na úrovni upratovania spoločných priestorov. Nie je stabilná, pravidelne komunikujeme nedostatočné upratanie. **Opravy** objektu súvisia so zanedbaným technickým stavom budovy a sú na úrovni riešenia havarijných stavov.

Úpravy súvisia

- s poskytnutím finančných prostriedkov od miestneho úradu
 - zorientovaním sa správcu v objekte
 - schopnosťou správcu zabezpečiť a koordinovať práce
 - schopnosťou správcu komunikovať s nájomníkmi
- Priebeh: My problém napíšeme do skupiny WhatsApp.

Správca by sa mal oboznámiť na mieste s problémom, zabezpečuje pracovníkov/remeselníkov, naplánuje realizáciu s ohľadom na školskú prevádzku a fakt, že po každej oprave treba dať priestor do poriadku tak, aby mohla škola fungovať bez obmedzenia v plnej bezpečnosti.

Problém nastáva najčastejšie

- remeselníci sú vyslaní na miesto ale nemajú dostatok informácií,
- plánované práce nie sú zosúladené s prevádzkou budovy,
- komunikácia - Problém je identifikovaný už niekoľko mesiacov (vytápanie MŠ cez umývadlo) niekoľko mesiacov nepoužívame z toho dôvodu umývadla v jednej stupačke. Riešenie bolo navrhnuté správcom ByDoS, ale stále nemáme komunikované čo a kedy sa s tým bude robiť.

- SG a SZŠ ESPRIT - Odpoveď ako CENADA.
 - RC Dlháčik - pre nás nijako - poslednú žiadosť tečúcej batérie sme si vyriešili sami - správca nereagoval na správu.
 - Súkromná základná umelecká škola, Prokofievova 5 - Bežná údržba prebieha podľa potrieb a plánu, my sme informovaní a potom aj na základe našich požiadaviek ohľadom drobnejších opráv a porúch. Väčšinou sú rýchlo riešené.
9. **Kto vykonáva odpis meračov pre účely rozúčtovania energií, ak máte túto informáciu ?**
- CENTRUM NADANIA n.o. CENADA n.o. – neviem
 - SG a SZŠ ESPRIT – pán školník iniciály J.K.
 - RC Dlháčik – nikto.
 - Súkromná základná umelecká škola, Prokofievova 5 – neviem.
 - ZUŠ Kresánka - Nedisponujeme touto informáciou.
10. **Myslíte si, že je ešte potrebné, aby správu vykonával externý správca, alebo je možné / vhodné, aby správa objektu Majerníkova 60 prešla na miestny úrad ?**
- CENTRUM NADANIA n.o. CENADA n.o. - Nevieme ako sa zmenila situácia na miestnom úrade. Do roku 2017 bola budova správou miestneho úradu zanedbávaná. Práce sa nevykonávali. Predpokladáme, že ak by bola správa funkčná/kompetentná čo sa týka výkonu prác určite by bola finančne efektívnejšia.
 - SG a SZŠ ESPRIT - Pokiaľ budú zabezpečené - časový plán rekonštrukcií elektrických rozvodov, toaliet, vodovodov, osvetlenia, podláh, žalúzií..., ktoré sú v súčasnosti v nevyhovujúcom stave a nezodpovedajú hygienickým normám – financie - osobná prítomnosť zodpovedných osôb v pravidelných intervaloch - transparentné vyúčtovanie energií, je z nášho pohľadu jedno, kto bude zodpovedný za správu budovy.
 - RC Dlháčik - Vzhľadom na vysokú poruchovosť ideálne by bolo, ak by bol školník prítomný v budove.
 - Súkromná základná umelecká škola, Prokofievova 5 - Myslím, že externý správca je veľmi dobrý pre nájomcov, ale týka sa to hlavne menších vecí a problémov.
 - ZUŠ Kresánka - Nepoznáme kapacity miestneho úradu.

11. Akou sumou sa podieľate mesačne na odmene externého správcu ?

- CENTRUM NADANIA n.o. CENADA n.o. - Nepoznáme financovanie správcu. Platíme nájom.
- SG a SZŠ ESPRIT - Odpoveď ako CENADA.
- RC Dlháčik - predpokladám, že táto suma je v nájme - ten hradíme len 1 euro / rok vzhľadom na povahu našej organizácie.
- Súkromná základná umelecká škola, Prokofievova 5 - Nemám túto informáciu, resp. neplatíme poplatky navyše.
- ZUŠ Kresánka - Neuvádza sa.

12. Uved'te prosím čokoľvek, čo považujete za dôležité, alebo čo by sa malo zlepšiť zo strany externého správcu a podobne.

- CENTRUM NADANIA n.o. CENADA n.o. –
 - Stretnutia s nájomníkmi a zástupcom miestneho úradu na pravidelnej báze minimálne 1x1/4 roka.
 - Nájomníci by mali byť oboznámení s rozsahom prác, ktoré má zabezpečovať správca.
 - Správca by mal kontrolovať stav budovy, nielen reflektovať na poruchy hlásené nájomníkmi.
 - Správa budovy je limitovaná finančnými prostriedkami poskytnutými miestnym úradom. Vzhľadom na zlý technický stav budovy a nedostatočnú technickú dokumentáciu navrhujeme pre potreby úradu ako aj správcu budovy realizovať pasportizáciu budovy.
- SG a SZŠ ESPRIT - vid' bod 10.
- RC Dlháčik - V podstate všetko čo som písala hore.
- Súkromná základná umelecká škola, Prokofievova 5 - Zlepšenie komunikácie a urýchlenie drobnejších alebo akútnejších problémov je zjavné, hlavne pri poslednej správe. Budova je ale v príšernom stave a toto by jednoznačne mal veľmi intenzívne riešiť vlastník budovy. Neustále zatekanie a veľa iných problémov budovy treba riešiť komplexne nie drobnými opravami. Naša SZUŠ má momentálne celú jednu miestnosť odstavenú, nemôžeme v nej vôbec učiť a nájom platíme stále rovnaký... máme informácie aj o iných subjektoch ohľadom problémov s budovou a evidujeme výraznú nespokojnosť.
- ZUŠ Kresánka - Budova vyžaduje rekonštrukciu čo správca nedokáže ovplyvniť.

Niektorí nájomcovia odpovedali na všetky otázky len jednou vetou, ako napríklad **nájomca bufetu** – „Dobrý deň. Ja mám v škole bufet. Momentálne nemám na vás pripomienky a ani žiadosti. S pozdravom p. V. H“.

Prípadne viacerými vetami, ale nie na položené otázky, ale komplexne, ako napríklad **KTC Bratislava** - „Dobrý deň,

energie sa nám výrazne navýšili za posledné obdobie, mali sme veľký nedoplatok po ročnom zúčtovaní, ale nedokážem ohodnotiť, čím to bolo spôsobené. Naša činnosť sa nezmenila - resp. neznásobila. Ani nemáme informáciu, kto energie odpisuje z meračov.

V podstate my sme nepocit'ovali činnosť žiadneho správcu, resp. potrebovali by sme vyjasniť, čo od správcu môžeme požadovať?

mali sme viackrát problém napr. so svetlami, alebo tečúcou toaletou, **ale opravili sme si to sami, lebo je to rýchlejšie a nie som si istá či tým správcu máme zaťažovať“.**

*poznámka miestneho kontrolóra : odpoveď KTC Bratislava jasne naznačuje, že miestny úrad a konkrétne bud' Oddelenie majetkové a podnikateľských činností alebo Referát správy budov **majú komunikačný problém s nájomcami majetku mestskej časti.** Nájomca majetku vo vlastníctve, alebo správe mestskej časti, by mal byť jasne a zreteľne ale najmä písomne informovaný o svojich právach a povinnostiach, vrátane práv voči správcovi majetku, či už externému správcovi, alebo samotnému Referátu správy budov. **Odpoveď nájomcu, že by si potrebovali vyjasniť, čo od správcu môžu požadovať, alebo že si nie je istá, či s tým správcu majú zaťažovať je toho jasným dôkazom.** Je na úvahu, či zamestnanci oboch týchto referátov miestneho úradu ovládajú dostatočne základné informačné štandardy vo vzťahu k nájomcom.*

„V decembri nastala jedna situácia, kedy vyplynulo, že správca, resp. ani školník nemá kľúč od jedných dverí, ktoré sa nachádzajú pri bočnom vstupe - hneď za vstupnými dverami, my tento kľúč vlastníme, a radi by sme Vám ho odovzdali, aby ste si ho rozmnožili, a disponoval ním v prípade potreby správca, alebo školník.

Kedy a kam by sme Vám tento kľúč vedeli priniesť, prosím?

S pozdravom KTC Bratislava“

2.1.2.2. Otázky položené miestnym kontrolórom miestnemu úradu mestskej časti.

Akú podlahovú plochu má objekt Majerníkova 60, koľko z toho pripadá na exteriér a koľko na interiér ?

10 000m² je interiér – úžitková plocha objektu, plocha exteriéru Átriá = 296 m², plocha okolo objektu chodníky a iná schodiská = cca 1120m².

1. Aká je celková cena práce Referátu správy budov mesačne ?

9 024,-63 Eur.

2. Akú plochu spravuje Referát správy budov okrem objektov Majerníkova 60 a Pernecká 37, ktoré majú svojich externých správcov ? Plochu žiadam členiť na interiér a exteriér.

- a. Referát správy budov nemá v svojej gescii starostlivosť o exteriér, o ten sa stará Oddelenie životného prostredia v spolupráci s VPS.
- b. Objekty, o ktoré sa stará Referát správy budov je uvedený v nasledovnej tabuľke. **Výmera plôch interiéru nie je uvedená, nakoľko takéto súhrnné údaje nie sú spracované.** Spracovanie požadovaného je časovo náročné. V prípade nevyhnutnosti doplníme.

Poznámka miestneho kontrolóra : Príde mi to absurdné, že Referát správy budov nedisponuje informáciou, akú plochu spravuje. Z hľadiska manažérskeho prístupu sú takéto informácie absolútne kľúčové. Nepochybne existujú „správcovské“ štandardy, aká je optimálna plocha efektívnej správy na jedného referenta a podobne.

Tabuľka objektov v správe Referátu správy budov

Adámiho byt v MŠ
Adámiho MŠ
Borská 2 (DJ)
Borská 3 garáže (Zohorská 4, 6 + CO kryt)
Borská 4 byt v MŠ
Borská 4 MŠ
Fadruszova 10 (elokované pracovisko Tilgnerova)
Fadruszova 10 (byt v objekte elokovaného pracoviska SŠ Tilgnerova)
Fullu 10 CO sklad
Fullu 12 (Svetielko)
Fullu 12 byt v MŠ
Fullu 12 MŠ
Fullu 4 očná optika
Janotova 12
Jurigovo nám.1 knižnica
Karloveská 3 dielne
Karloveská 3 telocvičňa 2x
Karloveská 61 byt v ZŠ
Karloveská 61 ZŠ
Kolískova 14 byt
Kolískova 14 MŠ
Kuklovská 5 2xbyt
Lackova 4 DC
Lackova 4 Kibko
Lackova 4 MŠ (Suchohradská)
Lackova 4 výdajňa
Lackova 7 2nebytové priestory archív
Líščie údolie WC
Lodenica
Majerníkova 11 MŠ
Majerníkova 60
Majerníkova 60 kuchyňa
Majerníkova 62 bazén
Majerníkova 62 byt
Majerníkova 62 ZŠ Dubčeka
Matejkova 20
Molecova 2

Nám.sv. Františka CSO
Nám.sv. Františka fontána
Nám.sv. Františka MiÚ
Novackého 3 archív
Pernecká 37 kancelárie prístavba
Pod Rovnicami 1 byt v MŠ
Pod Rovnicami 1 MŠ
Pribišova 4 fontána
Pribišova 8 seniory+mládež - nájom od Hl.m. SR BA
Púpavova 24a zrkadlová sála - nájom MH TH
Sáru 3 byt v MŠ
Sáru 3 MŠ
Segnerova 1/B objekt pre VPS
Segnerova 3 masáž
Segnerova 3 NP102 teraz byt
Suchohradská 3 byt v MŠ
Suchohradská 3 MŠ
Tilgnerova 2xbyt
Tilgnerova 7a DC - nájom od MHTH
Tilgnerova ZŠ

3. V čom spočíva správa externých plôch / rozlôh, ktoré spravuje externý správca ?

- 2x átrium v objekte Majerníkova 60 – starostlivosť o zeleň – 3x strom, kríky a vyrastajúce výmladky z koreňov stromu v jednom átriu, ktoré je potrebné priebežne kosiť, odstraňovanie lístia a iného odpadu nafúkaného,
- Letná údržba – zametanie chodníkov okolo objektu Majerníkova 60 vrátane čistoty pred 3x vchodom, čistenie od trusu holubov okolo objektu,
- Zimná údržba – odpratávanie snehu z prístupových chodníkov a schodísk okolo objektu Majerníkova 60 – všetko vyznačené v prílohe Zmluvy o výkone správy.

4. Vykonáva externý správca aj letnú zimnú údržbu okolia spravovaných objektov ?
V čom táto údržba spočíva ?

Vid'. odpoveď v bode 3.

5. Ak zabezpečuje externý správca zamykanie a odomykanie objektu, koľko nás stojí zamykanie a odomykanie iných objektov, ktoré nemajú externého správcu ?

Správca v objekte Majerníkova 60 zabezpečuje zamykanie/odomykanie 7 dní v týždni tzv. Nočným zámkom – v čase 18:00 hod. – 6:30 hod., v zmluve o výkone správy nie je nacenená táto služba samostatne, teda nie je možné vyčíslit' finančný náklad na túto službu samostatne.

V objekte Miestneho úradu zabezpečuje zamykanie a odomykanie upratovacia spoločnosť, pričom služba odomykanie a zamykanie objektu nie je nacenená samostatne.

V objektoch ZŠ zamykanie zabezpečuje školník a v MŠ zabezpečujú túto službu zamestnanci MŠ. V KCK zabezpečujú túto službu zamestnanci oddelenia kultúry,

na Plavárni zabezpečujú túto službu zamestnanci Plavárne, v Seniorcentrách zabezpečujú túto službu zamestnanci oddelenia sociálnych služieb.

6. Koľko nás stojí letná a zimná údržba objektov, ktoré nemajú externého správcu ?

Túto otázku neviem zodpovedať – zabezpečuje VPS.

7. Koľko nás stoja drobné opravy a údržba na nami spravovaných objektoch, ktorú na spravovaných objektoch uhrádza externý správca zo svojej odmeny do 500,-EUR mesačne bez DPH vrátane materiálu, dopravy a ceny práce ?

Za rok 2024 stál MČ materiál na drobné opravy a údržbu objektov MČ 36 244,89 €, prácu vykonávali pracovníci VPS, Referát správy budov zabezpečoval nahlasovanie závad, vyplatenie záloh a manažment pokladničných bločkov a tiež aj technickú kontrolu stavu odstránenia závad, resp. konzultáciu spôsobu odstránenia závad.

Poznámka miestneho kontrolóra : v prvej časti tejto kontroly 2.1.1. Zmluvy uzatvorené kontrolovaným subjektom bolo zistené, že kontrolovaný subjekt uhrádza externým správcom sumy nad mesačný paušál 500,-EUR bez DPH. **Napríklad výmena sifonu v sadze 25,-EUR/ 1 hod. pri počte hodín 5 spolu za 125,-EUR, alebo výmenu jednej trubice za sumu 45,-EUR bez DPH.** Rovnako maliarske práce, elektrikárske práca a podobne, ktoré realizuje na objektoch v správe Referátu správy budov mestskou časťou zriadená VPS. Referát správy budov nahlasuje požiadavky VPS prostredníctvom sekretariátu starostky.

8. Podľa webového sídla karlovaves.sk spoločnosť K.R.S., s.r.o. nikdy nefaktúrovala mestskej časti žiadnu mesačnú odmenu /odplatu podľa zmluvy ? Žiadne faktúry nie sú zverejnené na webe...

K.R.S., s.r.o. je skratka spoločnosti Karloveská realizačná spoločnosť, s.r.o. na WEBE Karlova ves pod číslom faktúr: 703/2018, 806/2018, 863/2018, 864/2018, 1026/2018, 1027/2018, 1214/2018, 1354/2018 v ORSR uvádzajú Obchodné meno: Karloveská realizačná spoločnosť s.r.o., - (v skratke K.R.S., s.r.o.) IČO:35696583.

9. Pri zmluve s K.R.S. s.r.o. žiadam vysvetliť čl. II ods. , 4, čo všetko sa podľa ods. 4 faktúrovalo ?/ a čo všetko bolo v mesačnej odplate podľa ods. , 1 ?

Podľa podkladov z ISVS (zverejnených na webe Karlovej Vsi bola vystavená za obdobie správy iba jedna faktúra za účelne vynaložené náklady spojené s predmetom výkonu správy (1214/2018) v hodnote 2848,32€. Dokumentácia priložená k faktúre v zmysle tohto čl. je v prílohe naskenovaná pod názvom FA1214/2018 vrátane príloh k faktúre a vyjadrenie o úhrade a ukončení správy.

10. Aký bol dôvod ukončenia zmluvy s K.R.S. s.r.o. ?

Nepredloženie vyúčtovania za rok 2017, nezabezpečenie správy objektu v čase dovolenky správcu (07-08/2018) vid' príloha vyjadrenie k úhrade faktúry 1214_2018.

11. Aký bol dôvod ukončenia zmluvy s HRAD SERVICES, s.r.o. premenovanej na MARTINKO FACILITY SERVICES s.r.o. dňa 16.09.2021 ?

Nepredloženie vyúčtovania za rok 2018, 2019, 2020 v termíne podľa zmluvy, neplnenie si povinnosti správcu vyplývajúcej zo zmluvy.

Poznámka miestneho kontrolóra : Ak nepredložil správca vyúčtovanie za rok 2018 v termíne roku 2019, resp. za rok 2019 v roku 2020, mala s ním byť rozviazaná spolupráca bezprostredne a nie to „naťahovať“ až do 16.septembra 2021.

*Takýto postup kontrolovaného subjektu **vzbudzuje vážne pochybnosti** najmä v kontexte výberového konania na nového externého správcu v júli 2020, keď vedúca Referátu správy budov písomne odporúča osloviť práve HRAD SERVICES s.r.o. ako jediný subjekt.*

12. Kedy dostáva externý správca podklady k mesačnému vyúčtovaniu/ rozúčtovaniu nákladov ?

Odpočty meračov dostane do 5. dňa v mesiaci, faktúry za spotrebu vody a tepla po doručení na naše oddelenie od ZŠ Dubčeka (okolo 10.dňa v mesiaci) a zároveň s týmito faktúrou zasielame aj faktúru za elektrickú energiu po doručení od dodávateľa elektrickej energie.

Poznámka miestneho kontrolóra : Podľa uzatvorených zmlúv o externej správe majú odpočty meračov realizovať externí správcovia. Podľa vyjadrenia Referátu správy budov ich dostane (nevedno od koho) externý správca do 5 dňa v mesiaci.

13. Aký reálny čas má externý správca na mesačné vyúčtovanie / rozúčtovania nákladov ?

Cca 3-5 dní.

14. Kontroluje niekto z MU každý mesiac rozúčtovanie / vyúčtovanie nákladov, ktoré urobí externý správca ?

Správnosť vyúčtovania Referát správy budov nekontroluje, je to zodpovednosť správcu v zmysle zmluvných podmienok (zo začiatku správy bol spôsob rozúčtovania kontrolovaný), Referát správy budov porovnáva rozúčtovanie podľa predchádzajúcich období, na základe tohto vyúčtovania zasielame na Ekonomické oddelenie požiadavku na úhradu a vystavenie faktúry pre ZŠ Dubčeka za objekt Majerníkova 60 a za bazén.

Poznámka miestneho kontrolóra : Podľa vyjadrenia Referátu správy budov ide vyúčtovanie tak či tak cez miestny úrad.

*Zber údajov z meračov realizuje podľa otázky 12 miestny úrad, resp. školník zo ZŠ Dubčeka. **Zapojenie externého správu do tohto procesu považujem za zbytočné a komunikačne zdĺhavé.** Pri obstaraní vhodného software by to zvládol Referát správy budov tak, ako zvláda ostatné objekty.*

2.1.2.3. Otázky položené miestnym kontrolórom riaditeľom základných škôl v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti – máj 2025 a riaditeľovi VPS – jún 2025.

Dobrý deň pani riaditeľka, pán riaditeľ,

V súvislosti s prebiehajúcou kontrolou na objekte Majerníkova 60 ohľadne **Kontrola správy budov v správe alebo v majetku mestskej časti Karlova Ves ohľadom zákonnosti, hospodárnosti a efektívnosti, ako aj dôvodu odovzdania funkciu správcu externým spoločnostiam. Zákonnosť, efektívnosť a hospodárnosť takéhoto rozhodnutia vzhľadom na existenciu interného oddelenia referátu správy budov** si Vás dovoľujem osloviť v nasledovnej veci.

1. Kto – predpokladám že školník, vykonáva vo vašom objekte – budove ZŠ a SŠ na dennej báze dennú správu v podobe zamykania, drobných opráv, odhŕňania snehu a podobne (klasické školnícke práce) ?

Odpoveď ZŠ Karloveská 61 - dennú správu u nás vykonáva školník,

Odpoveď ZŠ A. Dubčeka – školník,

Odpoveď ZŠ a SŠ Tilgnerova - Áno, dennú správu budov vykonáva pán školník (ranné odomykanie a odkódovanie školy, doplňovanie tekutého mydla a papierových utierok v triedach, kabinetoch, toaletách, drobné opravy, ak treba - odhŕňanie snehu a solenie chodníkov, vyprázdňovanie košov na školskom dvore a zber porozhadzovaných odpadkov na školskom dvore (najčastejšie fľaše od alkoholu a plechovky od piva), upratovanie priestorov pri kontajneroch, kontroluje a usmerňuje prácu upratovačiek a zabezpečuje zastupovanie počas ich neprítomnosti, vedie evidenciu kľúčov a zabezpečuje opravy a výmeny zámkov a rozmnožovanie kľúčov, v spolupráci s ekonómkou školy zabezpečuje nákup čistiacich a hygienických prostriedkov, zamyká a zakódováva školu, ak je niekedy v noci spustené poplašné zariadenie - chodí kontrolovať školu a komunikuje s bezpečnostnou agentúrou, vykonáva kúrenárske práce - zabezpečuje obsluhu kotla na vykurovanie počas vykurovacieho obdobia

2. Aká je superhrubá mzda tohto človeka v zmysle bodu 1 mesačne ? Uvedte mi túto sumu prosím v ročnom vyjadrení vrátane 13 až 14 platu, odmien, odvodov a podobne. Prosím o roky 2018, 2019, 2024 a 2025. Ak má zamestnanec pridelený mobil, alebo iné pomôcky, ako napríklad auto, PC a podobne, aký je približný náklad na tieto pomôcky ročne. Ak si kupuje montérky, topánky, náradie a podobne, zahrňte prosím tieto náklady do tejto sumy. Potrebujem zistiť ku kontrole, koľko Vás (nás) stojí takýto školník ročne / mesačne.

Odpoveď ZŠ Karloveská 61 – super hrubá mzda:

rok 2024: 16 832,77,- EUR (výsledná suma je ovplyvnená PN-kou zamestnanca v novembri a decembri 2024)

rok 2025: 5 801,11,- EUR (obdobie 1-4/25)

rok 2018 a 2019 Vám zaslať neviem vzhľadom na to, že históriu v mzdovom systéme mám k dispozícii od r. 2022,

Odpoveď ZŠ A. Dubčeka – školník nemá pridelený mobil ani iné pomôcky podľa Vášho emailu.

Celkové náklady na školníka
za rok 2018 – 17 972€,
rok 2019 – 19 561€,
rok 2024 – 24 891€,
rok 2025 (do 30.04.2025) – 7727€ vrátane pracovného odevu, obuvi, ochranných pomôcok, náradia

Odpoveď ZŠ a SŠ Tilgnerova - Pán školník nemá pridelený pracovný mobil, ani auto.

Cena práce (hrubá mzda + všetky odvody zamestnanca aj zamestnávateľa) za rok:

2018 - 15.718,57 eur

2019 - 17.351,20 eur

2024 - 26.491,60 eur

01-04/2025 - 8.028,36 eur

V uvedených rokoch sme nepreplácali žiadne pracovné pomôcky ani oblečenie.

Prepočet super hrubej mzdy zrealizovaný miestnym kontrolórom z vyššie uvedených podkladov.

Priemerná super hrubá mzda školníka vrátane oblečenia a pracovných pomôcok **v roku 2024 je 1.894,85,-EUR mesačne.**

Priemerná super hrubá mzda školníka vrátane oblečenia a pracovných pomôcok **v roku 2025 (1- 4 mes.) je 1.796,37,-EUR mesačne.**

Rok 2024 mal 251 pracovných dní, resp. 1965 pracovných hodín s platenými sviatkami pri 7,5 hodinovom pracovnom čase. Nepoznám presne pracovný čas školníkov, ale budem pre tento výpočet narábať s týmito všeobecnými údajmi.

Pre rok 2024 je cena 1 priemernej hodiny super hrubej mzdy školníka (troch vyššie uvedených ZŠ a SŠ škôl) 22.738,256,-EUR/ročne delené 1965 hodín = 11,572,-EUR na jednu hodinu práce.

Pre rok 2025 je cena 1 priemernej hodiny super hrubej mzdy školníka (troch vyššie uvedených ZŠ a SŠ škôl) priemerná mzda za (1-4) vo výške

7.185,49,-EUR delené 645 pracovných hodín za 4 mesiace roku 2025 = **11,140-EUR na jednu hodinu práce.**

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : Podľa bodu 2.1.1.3. tejto správy účtoval externý správca kontrolovanému subjektu v rokoch 2018 až 2019 hodinovú sadzbu od 10,-EUR v máji 2019 do 25,-EUR v júny 2020. Podľa bodu 2.1.1.4. tejto správy účtoval externý správca kontrolovanému subjektu v rokoch 2020 až 2022 hodinovú sadzbu od 25,-EUR do 40,-EUR. Podľa bodu 2.1.1.5. tejto správy účtoval externý správca kontrolovanému subjektu v rokoch 2022 až 2024 ceny za práce, z ktorých sa nedá vypočítať hodinová sadzba. Podľa bodu 2.1.1.6. tejto správy účtuje externý správca kontrolovanému subjektu od roku 2025 hodinovú sadzbu, ktorú síce priamo neuvádza, ale podľa druhu prác je ju možné prepočítať na cca 146,55,-EUR s DPH na jednu hodinu práce – vid' výmena trubice za cenu 45,-EUR bez DPH vrátane materiálu trubice pri čase 20 minút vrátane prinesenia rebríka.

Akákoľvek hodinová sadzba školníckych prác nad 11,572,-EUR je pre nás ekonomicky – hospodársky nevýhodná.

Cena práce odborných zamestnancov VPS v roku 2024 a 2025 podľa podkladov poskytnutých VPS v júny 2025.

Elektrikár	2024	Cena práce (ďalej len „CP“) = <u>11,39 EUR/hod.</u>
Elektrikár	2025/1 až 4/	Cena práce (ďalej len „CP“) = <u>10,68 EUR/hod.</u>

Vodár	2024	CP = <u>12,49 EUR/hod.</u>
Vodár	2025/1 až 4/	CP = <u>12,25 EUR/hod.</u>

Zámočník	2024	CP = <u>12,54 EUR/hod.</u>
Zámočník	2025/1 až 4/	CP = <u>10,68 EUR/hod.</u>

Stolár	2024	CP = <u>13,53 EUR/hod.</u>
Stolár	2025/1 až 4/	CP = <u>11,45 EUR/hod.</u>

Cena práce je hrubá mzda + odvody zamestnávateľa, čo stojí firmu zamestnanec.

Rok 2024 je pri 37,5 hod/týž. čase = 1965 pracovných hodín/rok

Rok 2025 je za 4 mesiace 1/2025 až 4/2025 = 645 hod.

Akákoľvek hodinová sadzba nad uvedené hodinové sadzby odborných zamestnancov VPS je pre kontrolovaný subjekt ekonomicky – hospodársky nevýhodná.

3. Vykonáva takýto človek – školník aj nejaké údržbárske práce, odpisy spotreby médií, prípadne maľovanie stien a podobne ? Uvedte prosím príkladom čo všetko vykonáva.

Odpoveď ZŠ Karloveská 61 - náplň práce školníka: vykonáva najmä drobné údržbárske práce a domovnícke práce a udržiava poriadok v škole, zodpovedá

v plnej miere za dodržiavanie pokynov bezpečnosti pri práci, dbá o to, aby sa vodovodné, elektrické a iné zariadenie celej školy udržiavalo v dobrom technickom stave, opravuje a robí údržbu elektrického osvetlenia a opravy elektrickej inštalácie,

vykonáva údržbárske práce : sanitná inštalácia, výmena tesnení na vodovodných batériách, čistenie odpadov od umývadiel, upevnenie umývadlových konzol, vyčistenie, vyregulovanie kompletného splachovača vody na WC, výmena dosky na WC, vyčistenie sifónov, vodovodnej šachty,

elektroinštalácia : výmena žiaroviek, žiariviek, výmena vypínačov a zásuviek, výmena poistiek, výmena ochranného krytu na osvetľovacom telese vložiek a štítkov, výmena zámkov, upevňovanie vešiakov a ostatných drobných predmetov, stolárske práce : jednoduché opravy školského nábytku, udržiava v dobrom stave a v poriadku údržbársku dielňu,

Vedie evidenciu (odpisuje) vždy na konci mesiaca stav elektromerov a vodomeru, vyvesuje a sníma štátnu vlajku,

Odpoveď ZŠ A. Dubčeka – školník vykonáva základné údržbárske práce (drobné opravy vrátane drobnej maľovky), zamykanie a odomykanie školy, odpisy energií na refundáciu za bazén a Majerníkova 60, likvidácia vyradeného majetku,

Odpoveď ZŠ a SŠ Tilgnerova - údržbárske práce, ktoré vykonáva školník: oprava a výmena vodovodných batérií, oprava a výmena WC mís, pisoárov. Montáž a demontáž školského nábytku, drobné murárske práce a malé stavebné úpravy, drobné maliarske práce, údržba strechy - odpratávanie lístia, aby nenapadalo do zvodov, kosenie úseku pred školou a v školskom átriu.

4. V prípade, že sa vo vašej budove konajú voľby do NRSR, alebo samosprávy, či referenda, kto pripravuje miestnosti na tieto voľby ? Myslím tým, kto sťahuje lavice preč a následne naspäť do tried a podobne.

Odpoveď ZŠ Karloveská 61 - prípravu miestností na voľby realizuje školník

Odpoveď ZŠ A. Dubčeka – väčšinu prác pri príprave volieb vykonáva školník sám, má zmluvu s MČ Karlova Ves.

Odpoveď ZŠ a SŠ Tilgnerova - Áno, konajú sa voľby do NRSR a referendá. Miestnosti pripravuje pán školník - zabezpečí predpísanú výzdobu, vystahuje a zabezpečí iba potrebný počet lavíc v triede a po skončení nasťahuje lavice do tried.

2.1.2.4. Informácie ku kontrole získané z nájomných zmlúv nájomcov.

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 220/2018 nájomca CENTRUM NADANIA, n.o.

Predmet kontroly – služby spojené s nájmom je v predmetnej nájomnej zmluve upravený v čl. IV. Nájomné a poplatky za energie a služby spojené s nájmom., konkrétne ods. 7 až 10, ďalej v čl. IV, najmä ods. 10.

Ods. 7. Službami spojenými s nájmom sa rozumie najmä : zabezpečenie pravidelnej kontroly, údržby a odborných prehliadok výťahov, zabezpečenie upratovania spoločných priestorov, zimnej a letnej údržby okolia objektu. Náklady na poskytnutie služieb spojených s nájmom sú súčasťou ceny nájmu.

Ods. 8. Zálohové predpisy na energie spojené s nájmom sa prenajímateľ zaväzuje predložiť nájomcovi bezodkladne po podpise nájomnej zmluvy prostredníctvom správcu objektu.

Ods. 9. Služby spojené s nájmom sa prenajímateľ zaväzuje zabezpečovať pre nájomcu v čase prevádzkovej doby a to v pracovné dni od 06:30h do 18:00h. V tomto čase prenajímateľ prostredníctvom správcu zabezpečuje otvorenie a zatvorenie vstupov do objektu. Mimo uvedeného času zodpovedá nájomca pri vstupe do objektu za riadený pohyb osôb v objekte a za riadne uzamknutie priestorov po ich opustení.

Ods. 10. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatkov za energie a služby na základe zmien cien vstupov, alebo ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných služieb a to vždy na základe vyúčtovacej faktúry, ktorá bude nájomcovi doručená v lehote do 31.05. príslušného roka.

Podľa PROTOKOLU O ODOVZDANÍ – PREBRANÍ NEBYTOVÝCH PRIESTOROV zo dňa 09.07.2018 sa TV, SV a elektrická energia rozpočítavajú podľa podlahovej plochy.

Podľa **PREDPISU MESAČNÝCH ZÁLOH zo dňa 24.07.2017** má nájomca platiť mesačný preddavok vo výške **3.461,31,-EUR**.

Podľa posledného **PLATOBNÉHO PREDPISU** Zálohová platba za služby **zo dňa 01.09.2022** spracovaný správcom ByDoS, spol. s r.o. je výška zálohových platieb stanovená na sumu **2.363,14,-EUR mesačne**.

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 221/2018 nájomca Občianske združenie ESPRIT.

Predmet kontroly – služby spojené s nájmom je v predmetnej nájomnej zmluve upravený v čl. IV. Nájomné a poplatky za energie a služby spojené s nájmom, konkrétne ods. 7 až 10, ďalej v čl. IV, najmä ods. 10.

Nakoľko je tento text zmluvy totožný s textom zmluvy nájomcu **CENTRUM NADANIA, n.o.**, nebudem ho tu duplicitne uvádzať.

PROTOKOL O ODOVZDANÍ – PREBRANÍ NEBYTOVÝCH PRIESTOROV nebol poskytnutý ku kontrole, rovnako ako **PREDPIS MESAČNÝCH ZÁLOH z roku 2017**. Podľa posledného **PLATOBNÉHO PREDPISU** Zálohová platba za služby **zo dňa 01.09.2022** spracovaný správcom ByDoS, spol. s r.o. je výška zálohových platieb stanovená na sumu **1.272,51-EUR mesačne**.

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 300/2019 nájomca Základná umelecká škola Jozefa Kresánka.

Predmet kontroly – služby spojené s nájmom je v predmetnej nájomnej zmluve upravený v čl. IV. Nájomné a poplatky za energie a služby spojené s nájmom., konkrétne ods. 2 až 5.

Ods. 2. Službami spojenými s nájmom sa rozumie najmä : zabezpečenie pravidelnej kontroly, údržby a odborných prehliadok výťahov, zabezpečenie upratovania spoločných priestorov, zimnej a letnej údržby okolia objektu.

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : v ods. 2 Chýba text, ktorý majú predchádzajúci dvaja nájomcovia - Náklady na poskytnutie služieb spojených s nájmom sú súčasťou ceny nájmu.

Ods. 3. Zálohové predpisy na energie spojené s nájmom sa prenajímateľ zaväzuje predložiť nájomcovi bezodkladne po podpise nájomnej zmluvy prostredníctvom správcu objektu.

Ods. 4. Služby spojené s nájmom sa prenajímateľ zaväzuje zabezpečovať pre nájomcu v čase prevádzkovej doby a to v pracovné dni od 06:30h do 18:00h. V tomto čase prenajímateľ prostredníctvom správcu zabezpečuje otvorenie a zatvorenie vstupov do objektu. Mimo uvedeného času zodpovedá nájomca pri vstupe do objektu za riadený pohyb osôb v objekte a za riadne uzamknutie priestorov po ich opustení.

Ods. 5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatkov za energie a služby na základe zmien cien vstupov, alebo ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných služieb a to vždy na základe vyúčtovacej faktúry, ktorá bude nájomcovi doručená v lehote do 31.05. príslušného roka.

V čl. V. ods. 18 nájomnej zmluvy je uvedené, že správu budovy vykonáva HRAD SERVICES spol. s r.o., Murgašova 88/10, 058 01 Poprad.

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : Nie je tu ďalší text v nájomnej zmluve, že sa subjekt správcu nemôže v budúcnosti meniť a na jeho zmenu postačí písomné oznámenie prenajímateľom. Na webovom sídle mestskej časti nie je zverejnený žiadny dodatok, ktorý by subjekt správcu z roku 2019 menil. Takáto formulácia nájomnej zmluvy je pre budúcu možnú zmenu správcu nevhodne koncipovaná. Nájomca by sa mohol podľa nájomnej zmluvy domáhať, aby správu vykonával naďalej správca HRAD SERVICES spol. s r.o....

PROTOKOL O ODOVZDANÍ – PREBRANÍ NEBYTOVÝCH PRIESTOROV nebol poskytnutý ku kontrole, rovnako ako **PREDPIS MESAČNÝCH ZÁLOH z roku 2019**. Podľa posledného **PLATOBNÉHO PREDPISU** Zálohová platba za služby **zo dňa 01.09.2022** spracovaný správcom ByDoS, spol. s r.o. je výška zálohových platieb stanovená na sumu **721,26,-EUR mesačne**.

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 439/2017 nájomca Ľudmila Vasile Hrubjáčová.

Predmet kontroly – služby spojené s nájmom je v predmetnej nájomnej zmluve upravený v čl. IV. Nájomné a poplatky za energie a služby spojené s nájmom., konkrétne ods. 3 a 4.

Ods. 3. Zálohové platby za energie a služby podľa technického prepočtu spotreby energií (príloha č. 1) sa nájomca zaväzuje uhrádzať mesačne do 15. dňa príslušného mesiaca na účet IBAN.... Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatkov za energie a služby na základe zmien cien vstupov, alebo ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných služieb. Nájomca s takouto úpravou súhlasí.

Ods. 4. Nájomca sa zaväzuje finančne spolupodieľať na udržiavaní čistoty a schodnosti prístupových chodníkov, na deratizáciu a dezinfekciu spoločných priestorov podľa požiadaviek školy.

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : v nájomnej zmluve nie je uvedené, akým spôsobom a dokedy prebehne vyúčtovanie zálohových platieb v zmysle čl. IV ods. 3 a ani to, akým spôsobom sa má podľa čl. IV. ods. 4 finančne spolupodieľať na udržiavaní čistoty a schodnosti prístupových chodníkov, na deratizáciu a dezinfekciu spoločných priestorov podľa požiadaviek školy.

Podľa **PREDPISU MESAČNÝCH ZÁLOH** zo dňa **24.07.2017** má nájomca platiť mesačný preddavok vo výške **9,42,-EUR**, kde je zahrnutá elektrická energia, teplo, teplá voda, vodné, stočné a vody z povrchového odtoku.

Podľa posledného **PLATOBNÉHO PREDPISU** Zálohová platba za služby **zo dňa 01.09.2022** spracovaný správcom ByDoS, spol. s r.o. je výška zálohových platieb stanovená na sumu **6,00,-EUR mesačne**.

Súčasťou dokladov poskytnutých ku kontrole je zaslanie vyúčtovania za rok 2021 zo dňa 07.09.2022. Podľa predmetného vyúčtovania za rok 2021 má nájomca preplatok vo výške 610,66,-EUR. Zmluva bola uzatvorená od 01.08.2017. do 31.07.2019 a následne bola dvomi dodatkami postupne predĺžovaná až do 31.07.2027. **Nájomca neplatil za služby spojené s nájomom vrátane energií** za roky 2017, 2018 a 2019, čo bolo doriešené uznaním dlhu vo výške 949,29,-EUR a splátkovým kalendárom podpísaným dňa 30.06.2021.

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : Ako mohol narásť dlh na službách a energiách od 01.08.2017 do roku 2019 na sumu 949,29,-EUR pri miestnym úradom stanovených preddavkoch vo výške 9,42,-EUR mesačne nie je miestnemu kontrolórovi jasné. 5 mesiacov roku 2017, 12 mesiacov roku 2018 a 12 mesiacov roku 2019 je spolu 29 mesiacov. 949,29,-EUR delene 29 mesiacov je spotreba 32,73,-EUR mesačne oproti určeným preddavkom 9,42,-EUR mesačne.

Odporúčanie miestneho kontrolóra : Odporúčam kontrolovanému subjektu, aby si u tohto nájomcu interne skontroloval ako výšku preddavku, tak i následné vyúčtovanie za rok 2021 a najmä výšku preplatku vo výške 610,66,-EUR za rok 2021.

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 301/2019 nájomca Karloveské tanečné centrum, o.z..

Predmet kontroly – služby spojené s nájomom je v predmetnej nájomnej zmluve upravený v čl. IV. Nájomné a poplatky za energie a služby spojené s nájomom., konkrétne ods. 8 až 11.

Ods. 7. Službami spojenými s nájmom sa rozumie najmä : zabezpečenie pravidelnej kontroly, údržby a odborných prehliadok výtahov, zabezpečenie upratovania spoločných priestorov, zimnej a letnej údržby okolia objektu. Náklady na poskytovanie služieb spojených s nájmom sú súčasťou ceny nájmu.

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : *na rozdiel od nájomcu Základná umelecká škola Jozefa Kresánka č. nájomnej zmluvy 300/2019 je text „Náklady na poskytovanie služieb spojených s nájmom sú súčasťou ceny nájmu“ zapracovaný do tejto verzie nájomnej zmluvy. Je to doslova paradoxné, ak dvaja nájomcovia, ktorých nájomné zmluvy začínajú v rovnaký deň 01.08.2019 majú rozdielne ustanovenie tohto odseku. Aký mal tvorca zmluvy zámer, ak to jednému nájomcovi napísal a druhému nie ?*

Odporúčanie miestneho kontrolóra : *Odporúčam kontrolovanému subjektu, aby pristupoval k nájomcom „rovnakým metrom“ a tie ustanovenia zmluvy, ktoré sa vzťahujú k všeobecným právam a povinnostiam nájomcu a prenajímateľa nemenil. Meniť sa môžu len špecifické ustanovenia špecifických podmienok zohľadňujúce špecifiká predmetu nájmu.*

Ods. 8. Zálohové predpisy na energie spojené s nájmom sa prenajímateľ zaväzuje predložiť nájomcovi bezodkladne po podpise nájomnej zmluvy prostredníctvom správcu objektu.

Ods. 9. Služby spojené s nájmom sa prenajímateľ zaväzuje zabezpečovať pre nájomcu v čase prevádzkovej doby a to v pracovné dni od 06:30h do 18:00h. V tomto čase prenajímateľ prostredníctvom správcu zabezpečuje otvorenie a zatvorenie vstupov do objektu. Mimo uvedeného času zodpovedá nájomca pri vstupe do objektu za riadený pohyb osôb v objekte a za riadne uzamknutie priestorov po ich opustení.

Ods. 10. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatkov za energie a služby na základe zmien cien vstupov, alebo ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných služieb a to vždy na základe vyúčtovacej faktúry, ktorá bude nájomcovi doručená v lehote do 31.05. príslušného roka.

V čl. V. ods. 17 nájomnej zmluvy je uvedené, že správu budovy vykonáva HRAD SERVICES spol. s r.o., Murgašova 88/10, 058 01 Poprad.

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : ***Nie je tu ďalší text v nájomnej zmluve, že sa subjekt správcu môže v budúcnosti meniť a na jeho zmenu postačí písomné oznámenie prenajímateľom. Na webovom sídle mestskej časti nie je zverejnený žiadny dodatok, ktorý by subjekt správcu z roku 2019 menil. Takáto formulácia nájomnej zmluvy je pre budúcu možnú zmenu správcu nevhodne koncipovaná. Nájomca by sa mohol podľa nájomnej zmluvy domáhať, aby správu vykonával naďalej správca HRAD SERVICES spol. s r.o....***

PROTOKOL O ODOVZDANÍ – PREBRANÍ NEBYTOVÝCH PRIESTOROV nebol poskytnutý ku kontrole, rovnako ako **PREDPIS MESAČNÝCH ZÁLOH z roku 2019**. Podľa posledného **PLATOBNÉHO PREDPISU** Zálohová platba za služby **zo dňa 01.09.2022** spracovaný správcom ByDoS, spol. s r.o. je výška zálohových platieb stanovená na sumu **100,10,-EUR mesačne**.

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 581/2018 nájomca Súkromná základná umelecká škola.

Predmet kontroly – služby spojené s nájmom je v predmetnej nájomnej zmluve upravený v čl. IV. Nájomné a poplatky za energie a služby spojené s nájmom., konkrétne ods. 7 až 10.

Ods. 7. Službami spojenými s nájmom sa rozumie najmä : zabezpečenie pravidelnej kontroly, údržby a odborných prehliadok výťahov, zabezpečenie upratovania spoločných priestorov, zimnej a letnej údržby okolia objektu. Náklady na poskytnutie služieb spojených s nájmom sú súčasťou ceny nájmu.

Ods. 8. Zálohové predpisy na energie spojené s nájmom sa prenajímateľ zaväzuje predložiť nájomcovi bezodkladne po podpise nájomnej zmluvy prostredníctvom správcu objektu.

Ods. 9. Služby spojené s nájmom sa prenajímateľ zaväzuje zabezpečovať pre nájomcu v čase prevádzkovej doby a to v pracovné dni od 06:30h do 18:00h. V tomto čase prenajímateľ prostredníctvom správcu zabezpečuje otvorenie a zatvorenie vstupov do objektu. Mimo uvedeného času zodpovedá nájomca pri vstupe do objektu za riadený pohyb osôb v objekte a za riadne uzamknutie priestorov po ich opustení.

Ods. 10. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatkov za energie a služby na základe zmien cien vstupov, alebo ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných služieb a to vždy na základe vyúčtovacej faktúry, ktorá bude nájomcovi doručená v lehote do 31.05. príslušného roka.

PROTOKOL O ODOVZDANÍ – PREBRANÍ NEBYTOVÝCH PRIESTOROV nebol poskytnutý ku kontrole, rovnako ako **PREDPIS MESAČNÝCH ZÁLOH z roku 2018**. Podľa posledného **PLATOBNÉHO PREDPISU** Zálohová platba za služby **zo dňa 01.09.2022** spracovaný správcom ByDoS, spol. s r.o. je výška zálohových platieb stanovená na sumu **332,40,-EUR mesačne**.

Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 324 0 36 43 11 nájomca Rodinné centrum Dlháčík, o.z..

Predmet kontroly – služby spojené s nájmom je v predmetnej nájomnej zmluve upravený v čl. IV. Nájomné a poplatky za energie a služby spojené s nájmom, konkrétne ods. 2 a 3.

Ods. 2. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi zabezpečiť dodávku energií a poskytovanie služieb spojených s nájmom. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať poplatky za energie a služby v zmysle prílohy č. 1.:Technický prepočet spotreby energií mesačne do 15. dňa príslušného mesiaca na účet... . Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku poplatkov za energie a služby na základe zmien cien vstupov, alebo ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných služieb. Nájomca s takouto úpravou súhlasí.

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : Nájomná zmluva nešpecifikuje rozsah služieb spojených s nájmom, ako to majú iní nájomcovia.

Ods. 3. Bude sa finančne spolupodieľať na zabezpečení upratovania spoločných priestorov. Zaväzuje sa finančne spolupodieľať na poplatkoch za odvoz a likvidáciu odpadu, udržiavanie čistoty a schodnosti prístupových chodníkov, na deratizácii a dezinsekcii objektu a to vo výške vypočítanej školou.

Poznámka miestneho kontrolóra : Zmluva neobsahuje žiadne ustanovenie o povinnosti prenajímateľa, urobiť vyúčtovanie preddavkových platieb. Zmluva a ani Technický prepočet spotreby energií neobsahujú jedinú zmienku o preddavkových platbách. Zmenu priniesol až dodatok č. 2 k zmluve zo dňa 19.08.2014, ktorý upravil čl. 2 ods. 2 a zaviedol zálohové platby.

PROTOKOL O ODOVZDANÍ – PREBRANÍ NEBYTOVÝCH PRIESTOROV nebol poskytnutý ku kontrole. Technický prepočet spotreby energií z 05.12.2011 je na sumu 125,73, EUR. Podľa posledného **PLATOBNÉHO PREDPISU** Zálohová platba za služby **zo dňa 01.09.2022** spracovaný správcom ByDoS, spol. s r.o. je výška zálohových platieb stanovená na sumu **182,79,-EUR mesačne**.

2.1.2.5. Informácie ku kontrole získané z rôznych písomných podkladov poskytnutých miestnym úradom

Z informácií poskytnutých mailom miestnemu kontrolórovi vedúcou Referátu správy objektov vyberám nasledovné podstatné informácie ku kontrole :

V minulosti sa o objekt Majerníkova 60 starala Hospodárska správa (oddelenie miestneho úradu), pričom na tomto oddelení bol zamestnaný školník pre túto budovu, 4 zamestnanci Hospodárskej správy v kancelárii a 4 zamestnanci v teréne – údržbári (vodár, elektrikár, zámočník a stolár).

Pracovníci v kancelárii zabezpečovali preberanie požiadaviek nájomcov na opravy, hlásenie všetkých porúch a zadávali priamo kolegom údržbárom a školníkovi požiadavky na riešenie. Hospodárska správa sa v tom čase nezaoberala správou objektov škôl a materských škôl.

Nakoľko objekt Majerníkova 60 bol pôvodne súčasťou objektu ZŠ Dubčeka, s týmto objektom je prepojený spoločnou dodávkou vody, tepla, elektrickej energie.

Mesačne sa vykonáva vyúčtovanie spotrieb na základe odpočtov meračov a vyfakturovaných dodávok energií medzi týmito objektami, aby sme (mestská časť) ZŠ Dubčeka uhradili náklady na spotrebu objektu Majerníkova 60 a bazéna. Následne na základe odpočtov a týchto mesačných vyúčtovaní je potrebné v zmysle nájomných zmlúv vykonať vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním priestorov v objekte Majerníkova 60 nájomcom.

Poznámka miestneho kontrolóra : toto vyúčtovanie sa vykonáva raz ročne.

Podľa podkladov Referátu správy budov sa v objektoch Majerníkova 60 a Majerníkova 62 nachádza spolu **29 meračov tepla, vody a elektriny**. Meračov tepla je 8ks, meračov vody je 16ks a meračov elektriny je 5 ks.

Poznámka miestneho kontrolóra : po vykonaní odpočtu meračov na jednotlivých médiách **sa vykonáva každý mesiac rovnaká operácia s rovnakým počtom vstupov a výstupov**, ktoré ak by aj nebol k dispozícii špeciálny rozúčtovací software je možné urobiť cez vlastnými silami vytvorenú tabuľku EXCEL. **Osoba vykonávajúca**

odpočet meračov si priamo môže na mieste odpočtu – kde sa nachádza merač zaznamenávať hodnoty do tejto EXCEL tabuľky v TABLETE, alebo NOTEBOOKu a než príde z „odpočtového okruhu“, už môže mať k dispozícii čiastkové výsledky, alebo finálne výsledky. Tak či tak externý správca dostáva podklady od miestneho úradu a ZŠ Dubčeka, kde odpočty realizuje školník.

Z poskytnutej dokumentácie Referátom správy budov vyplýva, že vyúčtovanie energií za rok 2017 vypracovala zamestnankyňa Referátu správy budov dňa 06.04.2021, nakoľko ich neurobil správca HRA SERVICES spol. s r.o.. Podľa predmetného vyúčtovania zálohových platieb mali všetci nájomcovia nedoplatky.

Podľa platných nájomných zmlúv s nájomcami mali byť vyúčtovania za rok 2017 zrealizované do 31.mája 2018. Miestny kontrolór konštatuje, že vyúčtovania za rok 2017 meškali skoro tri roky.

Z poskytnutej dokumentácie Referátom správy budov vyplýva, že vyúčtovanie energií za rok 2018 vypracoval správca HRAD SERVICES, spol. s r.o. dňa 16.06.2020.

Podľa platných nájomných zmlúv s nájomcami mali byť vyúčtovania za rok 2018 zrealizované do 31.mája 2019. Miestny kontrolór konštatuje, že vyúčtovania za rok 2018 meškali viac ako jeden rok.

Z poskytnutej dokumentácie Referátom správy budov vyplýva, že vyúčtovanie energií za rok 2019 vypracoval správca HRAD SERVICES, spol. s r.o. dňa 27.07.2020.

Podľa platných nájomných zmlúv s nájomcami mali byť vyúčtovania za rok 2019 zrealizované do 31.mája 2020. Miestny kontrolór konštatuje, že vyúčtovania za rok 2019 meškali viac ako 2 mesiace.

Z poskytnutej dokumentácie Referátom správy budov vyplýva, že vyúčtovanie energií za rok 2022 vypracoval správca ByDoS, spol. s r.o.. Na jednotlivých vyúčtovaniach chýba dátum ku ktorému to správca zrealizoval. Miestnemu kontrolórovi neboli poskytnuté ku kontrole dátumy, kedy obdržali nájomcovia vyúčtovania za rok 2022.

Z poskytnutej dokumentácie Referátom správy budov vyplýva, že vyúčtovanie energií za rok 2023 vypracoval správca ByDoS, spol. s r.o.. Na jednotlivých vyúčtovaniach chýba dátum ku ktorému to správca zrealizoval. Miestnemu kontrolórovi neboli poskytnuté ku kontrole dátumy, kedy obdržali nájomcovia vyúčtovania za rok 2023.

Okrem externej správy objektu Majerníkova 60 je externá správa vykonávaná aj na objekte Pernecká 37.

Celková plocha nebytových priestorov Pernecká 37 je 1542,79m².

Na objekte Pernecká 37 bola do decembra 2022 vykonávaná správa spoločnosťou REGAS HP, s.r.o.. **Zmluva bola uzatvorená v roku 2010, pričom Referát správy budov uvádza, že dôvod uzatvorenia zmluvy mu nie je známy.**

Zmluva z roku 2010 nie je zverejnená na webovom sídle mestskej časti. Zo zverejneného dodatku č. 2 z júla 2011 je známe, že výška mesačnej odplaty za výkon správy je 262,27,-EUR (0,17,-EUR za m² spravovanej plochy). Pôvodná zmluva z roku 2010 bola 3 dodatkami predĺžená až do 31.12.2022.

Následne bola na správu objektu Pernecká 37 uzatvorená Zmluva č. 1/2022 o výkone správy s Bytovým podnikom Dúbravka, spol. s r.o.. Výška odplaty je násobok sadzby 0,16,-EUR/m² x 1542,79m² = **246,85,-EUR mesačne**. Prikladám link na predmetnú zmluvu - <https://isvs.karlovaves.sk/publish/printDocument/3/1111753> .

Na základe vlastného pozorovania miestneho kontrolóra, údržbu elektrických zariadení vykonáva elektrikár mestskej časti, resp. VPS, rovnako mestská časť vysúťažila a platí upratovanie. **V tomto kontexte nie je naplnený mandát správcu** v zmysle čl. 1 ods. 2 písm. h) a ods. 4 písm. g).

V kanceláriách VPS je zatečený strop, ku ktorému sa mala vyjadriť podľa riaditeľa VPS vedúca Referátu správy budov, že oprava je v gescii VPS.

Poznámka miestneho kontrolóra : *Pred niekoľkými rokmi systematicky zatekalo do miestnosti Miestnej rady (hlavná zasadačka na 1 poschodí prepojená so sekretariátmi starostky a prednostky) a súčasne do miestnosti sekretariát starostky. Ako kontrolór som na túto skutočnosť opakovane upozorňoval Referát správy budov a pani prednostku. Nakoľko vo veci nenastalo zlepšenie, navrhol som aktuálnej pani prednostke, aby sme spolu išli za správcom budovy – ktorý spravuje celý blok bytov na Námestí svätého Františka a tým pádom aj priestory miestneho úradu. **Správca nás na osobnom stretnutí informoval, že nevie o žiadnom DLHODOBOM zatekaní do priestorov miestneho úradu, nakoľko mu to nikto nenahlásil...!** Súčasne sme sa dozvedeli, že sa za mestskú časť nikto dlhodobo nezúčastňuje domových schôdzí objektu. V priebehu cca 3 mesiacov od našej osobnej návštevy zabezpečil správca opravu zatekania. Po oprave už do predmetných kancelárií nezateká.*

Túto poznámku uvádzam, aby som poukázal na spôsob výkonu správy Referátom správy budov miestneho úradu a že situácia so zatekaním vo VPS nie je jediné neriešené zatekanie...

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : **Na webovom sídle mestskej časti nie je zverejnená ani jedna faktúra od správcu** Bytový podnik Dúbravka, spol. s r.o. **s predmetnou mesačnou fakturáciou, pričom predmetná zmluva mesačnú fakturáciu výslovne spomína v čl. III ods. 2 a 3..**

Ani v internom systéme ISVS sa nenachádza ani jedna faktúra od tohto správcu. Zmluva je uzatvorená do 31.12.2025. Ak bolo zmluva akýmkoľvek spôsobom ukončená, ani toto ukončenie nie je zverejnené na webovom sídle mestskej časti.

Aktuálne sa v priestoroch prístavby Pernecká 37 nachádzajú LEN nasledovní nájomníci :

Sociálna poisťovňa - podľa nájomnej zmluvy <https://isvs.karlovaves.sk/publish/printDocument/3/512> čl. V ods. 2 a 3 sa prepočet energií realizuje podľa metrov štvorcových prenajatej plochy a podľa počtu zamestnancov.

JUDr. Miriam Szabová – notár – na webovom sídle je zverejnený dodatok č. 4, podľa ktorého nájom trvá do 31.12.2025. Pôvodná nájomná zmluva zverejnená nie je.

Verejnoprospešné služby Karlova Ves, p.o. mali prenajaté priestory na základe nájomnej zmluvy <https://isvs.karlovaves.sk/publish/printDocument/3/4226> spolu s ostatným hnutelným majetkom za symbolické 1,-EUR. Aktuálne ich majú zverené podľa zverovacieho protokolu <https://isvs.karlovaves.sk/publish/printDocument/3/4266>

Predmetný zverovací protokol neobsahuje žiadne ustanovenia týkajúce sa úhrady za služby spojené so zverením, resp. podiel na energiách.

Na základe komunikácie s riaditeľom VPS miestny kontrolór zistil, že VPS neplatí žiadne energie a ani služby spojené s užívaním zverených nebytových priestorov na Perneckej 37.

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : *I keď je príspevková organizácia Verejnoprospešné služby Karlova Ves zriadená mestskou časťou, podľa § 6 ods. 3 Zákona o majetku obcí je „Správa majetku obce súhrn oprávnení a povinností správcu alebo mestskej časti k tej časti majetku, ktorú im obec zverila do správy alebo ktorú správca nadobudol vlastnou činnosťou. Správca alebo mestská časť sú oprávnení a povinní majetok obce držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky, udržiavať ho v užívaniashopnom stave, zhodnocovať ho a nakladať s ním v súlade s týmto zákonom a so zásadami hospodárenia s majetkom obce; mestská časť tiež v súlade so štatútom mesta“.*

I Keď v zákona nie je výslovne uvedené, že správca má platiť náklady – služby spojené s nájomom a energie, zo všeobecnej dikcie pojmu udržiavať ho v užívaniashopnom stave možno túto povinnosť odvodiť. Ak by aj VPS mestskej časti žiadne finančné prostriedky za služby spojené s nájomom a energie neplatila – aby ľudovo povedané sa neposúvali peniaze v rámci toho istého rozpočtu, je potrebné to upraviť / „ošetriť“ v zverovacom protokole, alebo samostatnej zmluve.

V kontexte vyššie uvedeného neexistuje reálny dôvod, aby si mestská časť nerobila prostredníctvom Referátu správy budov vlastnú správu objektu Pernecká 37 a šetrila tak 246,85,-EUR mesačne. Na rozpočítanie služieb a energií na dvoch nájomcov podľa m² resp. počtu zamestnancov nepotrebuje mestská časť externého správcu, rovnako ako vytváranie fondu opráv na tento objekt.

Finančné prostriedky dlhodobo vynakladané na externú správu objektu Pernecká 37 považujem za nehospodárne vynakladané v zmysle príslušných právnych predpisov..

ZÁVER

Táto správa o kontrole poskytuje komplexný obraz nielen o dôvodoch vzniku inštitútu externej správy objektu Majerníkova 60 v roku 2018, ale najmä obraz o jeho niekoľkoročnom trvaní. Svojou komplexnosťou ponúka pohľad na externú správu ako zo strany nájomcov priestorov v tomto objekte, tak i pohľad na správu zo strany jeho vlastníka kontrolovaného subjektu - mestskej časti.

V priebehu rokov sa na objekte vystriedalo niekoľko správcom. Prvým dvom správcami boli predčasne ukončené zmluvy o výkone správy, nakoľko buď zanedbali svoje povinnosti správcu – napríklad nezabezpečili výkon správy počas dovolenky správcu, alebo neurobili vyúčtovanie nákladov na energie. V prípade vyúčtovania energií za rok 2017 trvalo omeškanie vyúčtovania skoro tri roky a nakoniec ho aj tak musela urobiť zamestnankyňa miestneho úradu. Vyúčtovanie roku 2018 meškalo viac ako rok. Napriek tomuto omeškaniu bol práve tento správca pozitívne hodnotený nájomníkmi, že do rozúčtovania nákladov priniesol prehľadnosť.

Externí správcovia boli vyberaní na základe Zákona o verejnom obstarávaní. Je potrebné konštatovať, že sa vyskytli postupom času okolnosti, s ktorými kontrolovaný subjekt nerátal pri verejnom obstarávaní a podpisovaných zmluvách. Všetky zmluvy s externými správcami predpokladali, že ak sa budú realizovať nejaké naviac práce dodávateľským spôsobom, externý správca bude musieť urobiť prieskum trhu. Externí správcovia však začali realizovať opravu a údržbu vo vlastnej réžii – bez dodávateľov, pričom si začali účtovať (počnúc druhým správcami) hodinové sadzby od 10, 12, 16 až 40,-EUR. Poslední dvaja správcovia už ani neuvádzajú hodinové sadzby, len výslednú cenu opravy, alebo údržby, pričom uvádzajú, či ich zabezpečili dodávateľsky, alebo nie. Príkladné opravy a údržba jednotlivých správcom je uvedená v tejto správe o kontrole.

Aktuálny externý správca napríklad realizuje opravy a výmeny elektrických zariadení (oprava vypínača 2ks, výmena vypínača 1ks, oprava svietidla) **s poznámkou dodávateľ NIE, čo zrejme znamená, že ich robí vo vlastnej réžii a nie dodávateľsky.** Aktuálny externý správca fakturuje kontrolovanému subjektu opravu a výmenu vypínačov, zásuviek, lúčok, diagnostiku vypadávania ističa + vyčistenie poistkového puzdra, pričom nedisponuje vo svojom výpise z Obchodného registra potrebnou živnosťou - Montáž, údržba a opravy elektrických zariadení.

Je potrebné podotknúť, že uvedené hodinové sadzby ktoré si účtujú za svoje vlastné výkony externí správcovia nie sú uvedené v podpísaných zmluvách medzi kontrolovaným subjektom a externými správcami, dokonca neboli ani predmetom verejného obstarávania. V tomto kontexte napríklad nie je jasné, akým spôsobom – dodávateľsky, alebo nie dodávateľsky a najmä ako rýchlo – hodinová sadzba a podobné veličiny sa vyčerpá zmluvný mesačný „paušál“ 500,-EUR bez DPH na drobné opravy a údržbu. Podľa podpísaných zmlúv s externými správcami si externí správcovia museli žiadať o písomný súhlas kontrolovaného subjektu až nad hodnotu opravy a údržby vo výške 500,-EUR. Do sumy 500,-EUR si písomný a ani ústny súhlas podľa podpísaných zmlúv o výkone externej správy nemusia žiadať.

Ďalej poukazujem na zjavne neprimeranú časovú dĺžku/rozsah niektorých fakturovaných opráv, alebo údržby.

Vymieňať sifón umývadla/pisoáru v nákupnej cene sifónu 11,90,-EUR za fakturovaných 5 hodín, pri hodinovej sadzbe 25,-EUR/1hodina spolu za 125,-EUR je zjavne neprimerané.

Rovnako neprimeraná je časová dĺžka penetrovania a nanášania hydroizolácie na streche v rozsahu 17 hodín pri 32bm pri sadzbe 40,-EUR/1hodina.

Platiť za výmenu 1 ks svietidlovej trubice cenu 55,35 EUR s DPH vrátane ceny trubice, pri čase potrebnom na tento úkon maximálne 20 minút, z čoho vyplýva hodinová sadzba ceny práce podľa výpočtu miestneho kontrolóra vo výške 146,55,-EUR s DPH.

V kontexte celkovej ceny práce – super hrubej mzdy elektrikára VPS v sume 11,39,-EUR/1hodina je hodinová sadzba elektrikárskych prác externého správcu 146,55,-EUR s DPH/1hodina – výmena trubice o 12,87 krát nevýhodnejšia ako porovnateľná cena práce vlastnej VPS, resp. o 1186,66% drahšia.

V neposlednom rade je potrebné spomenúť externú správu objektu Pernecká 37, kde sa okrem kancelárií miestneho úradu a VPS nachádzajú len dvaja nájomníci s jasne v nájomných zmluvách určenými pravidlami rozpočítavania spoločných energií. Podľa čl. II. ods. 3 je dokonca kontrolovaný subjekt povinný platiť do fondu opráv vedenom externým správcom mesačný príspevok 0,10,-EUR/1m². Opravy elektrických zariadení v tomto objekte zabezpečuje VPS, rovnako kontrolovaný subjekt zabezpečuje upratovanie priestorov, čo by mal v oboch prípadoch podľa zmluvy zabezpečovať externý správca. Podľa čl. I. ods. 3, písm. c) zmluvy vedie externý správca evidenciu nájomníkov nebytových priestorov. Na webovom sídle kontrolovaného subjektu nie je zverejnená ani jedna mesačná faktúra od tohto externého správcu, pričom zmluva platí do 31.12.2025 a na webovom sídle nie je žiadna zmienka o jej predčasnom ukončení.

ODPORÚČANIA MIESTNEHO KONTROLÓRA

1. Odporúčam kontrolovanému subjektu ukončiť zmluvu s externým správcom objektu Pernecká 37 a vyžiadať si od neho všetky platby poukázané do fondu opráv v zmysle čl. II. ods. 3 zmluvy. Pri ukončení zmluvy zohľadniť skutočnosť, že si kontrolovaný subjekt zabezpečoval z časti správu objektu Pernecká 37 sám.
2. Odporúčam kontrolovanému subjektu v primeranej lehote ukončiť externú správu objektu Majerníkova 60, pričom tomuto ukončeniu bude predchádzať interná príprava kontrolovaného subjektu na tento úkon.
3. Odporúčam kontrolovanému subjektu urobiť reorganizáciu Referátu správy budov s prípadným personálnym posílením niektorých pracovných činností. Vhodným krokom k reorganizácii práce referátu by bol interný audit vedenia mestskej časti, či aktuálne personálne zloženie je schopné nastaviť a udržať rozsah a kvalitu nových úloh, ktoré vyplynú nielen zo zrušenia externej správy na objekte Majerníkova 60 a Pernecká 37.
4. S reorganizáciou Referátu správy budov súvisí aj nevyhnutná digitalizácia niektorých činností, či už v kontexte zbierania dát z meračov energií, prípadne vhodný správcovský software na výpočty preddavkov a ročné zúčtovanie energií.

5. Rovnako s reorganizáciou Referátu správy budov bude potrebné posilíť personálne kapacity VPS v pracovných pozíciách vodár, elektrikár, ktorý podľa názoru vedúcej Referátu správy budov v aktuálnom počte „nestíhajú“.
6. Ak hodnotili nájomníci Mejerníkovej 60 zavedenie Whatsapp vzájomnej komunikácie s externým správcom ako aktívny pozitívny krok k zlepšeniu vzajomnej komunikácie, bude nevyhnutné, aby si takýto, alebo obdobný spôsobom komunikácie osvojil Referát správy budov aj s ostatnými nájomcami, prípadne materskými či základnými školami.
7. Ostatné odporúčanie miestneho kontrolóra sú uvedené v texte správy o kontrole.
8. Miestny kontrolór je pripravený poskytnúť kontrolovanému subjektu aj ďalšie rady a odporúčania, ktoré môžu vyplynúť pri realizácii navrhnutých v zmysle bodov 1 až 6.

OPATRENIA KONTROLOVANÉHO SUBJEKTU NA ODSTRÁNENIE NEDOSTATKOV

V zmysle § 20 ods. 4 písm. b) Zákona o finančnej kontrole č. 357/20158 Z.z. je kontrolovaný subjekt povinný do 20 pracovných dní od prerokovania a podpise správy o kontrole prednostkou miestneho úradu, predložiť miestnemu kontrolórovi písomný zoznam prijatých opatrení na odstránenie zistených nedostatkov.

V zmysle § 20 ods. 4 písm. b) Zákona o finančnej kontrole č. 357/20158 Z.z. je kontrolovaný subjekt povinný do 90 pracovných dní od prerokovania a podpise správy o kontrole prednostkou miestneho úradu, splniť prijaté opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov. O splnení prijatých opatrení je povinný kontrolovaný subjekt písomne informovať miestneho kontrolóra.

Dátum vyhotovenia návrhu správy a dátum predloženia návrhu správy kontrolovanému subjektu.

Návrh správy bol vyhotovený dňa 09.06.2025

Návrh správy bol predložený kontrolovanému subjektu dňa 10.06.2025

Lehota na podanie námietok a lehota na odstránenie nedostatkov

Podat' námietky ku kontrolným zisteniam, odporúčaniam, alebo záveru miestneho kontrolóra je možné v písomnej forme v termíne do 17.06.2024, do podateľne Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, alebo priamo miestnemu kontrolórovi.

Kontrolovaný subjekt doručil miestnemu kontrolórovi mailom dňa 17.06.2025 námietky, ktoré v plnom znení prikladám. Akceptáciu, alebo ne akceptáciu námietky uvádza miestny kontrolór priamo v texte pri samotnej námietke.

**Námietky k návrhu správy ku kontrole
„Kontrola správy budov v správe alebo v majetku mestskej časti
Bratislava – Karlova Ves ohľadom zákonnosti, hospodárnosti
a efektívnosti, ako aj z dôvodu odovzdania funkcie správcu externým
spoločnostiam. Zákonnosť, efektívnosť a hospodárnosť takéhoto
rozhodnutia vzhľadom na existenciu interného oddelenia referátu
správy budov“ zo dňa 09.06.2025, predloženému kontrolovanému
subjektu dňa 10.06.2025.**

Dňa 10.06.2025 bol miestnym kontrolórom predložený návrh Správy ku kontrole „Kontrola správy budov v správe alebo v majetku mestskej časti Bratislava – Karlova Ves ohľadom zákonnosti, hospodárnosti a efektívnosti, ako aj z dôvodu odovzdania funkcie správcu externým spoločnostiam. Zákonnosť, efektívnosť a hospodárnosť takéhoto rozhodnutia vzhľadom na existenciu interného oddelenia referátu správy budov“ zo dňa 09.06.2025 s termínom na predloženie námietok do 5 pracovných dní, t.j. do 17.06.2025.

Lehota na predloženie námietok určená miestnym kontrolórom je lehotou, ktorá je ustanovená podľa § 20 ods. 4 písm. b) zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov **ako lehota minimálna**.

Úvodom si dovoľujeme skonštatovať, že v súvislosti s rozsahom správy - obsahlymi poznámkami, zisteniami a ostatnými skutočnosťami uvádzanými miestnym kontrolórom nie je možné sa vyjadriť v stanovenej lehote ku všetkým tvrdeniam, zisteniam, poznámkam, ktoré sú podkladom záveru a odporúčaní miestneho kontrolóra.

K jednotlivým zisteniam, poznámkam a odporúčaniam aj s poukazom na vyššie uvedené skutočnosti uvádzame nasledovné.

1. **Kontrolné zistenie na strane 3 správy:** Zmluva č. 500/2019 neobsahuje hodinový cenník prác externého správcu, a ani spôsob naceňovania ním (bez dodávateľa) realizovaných výkonov – bez prieskumu trhu. Ak aj došlo k úprave - nárastu hodinovej sadzby z 10, 12, 16 na 25,-EUR, malo to byť uvedené v dodatku k zmluve č. 500/2019, rovnako ako pôvodná výška hodinovej sadzby za interne realizované práce externým správcom. Zo zmluvy a vystavených faktúr nie je jasné, akým spôsobom – podľa čoho boli naceňované interné výkony externého správcu, prípadne ako sa „dopracoval“ k aplikovanej hodinovej sadzbe.

Námietka voči kontrolnému zisteniu: V podmienkach verejného obstarávania neboli požadované na predloženie cenníky jednotlivých služieb, čo by bolo problematické pri samotnom vyhodnocovaní splnenia kritérií uchádzačmi, ale kritériom hodnotenia ponuky bola najnižšia mesačná odmena za správu, ktorá zahŕňala všetky služby popísané v čl. I. ods. 2 - 4 Zmluvy o výkone správy č. 500/2019. V čl. III ods. 4 Zmluvy o výkone správy č. 500/2019 sa správca zaviazal, že činnosti, ktoré vykonáva správca dodávateľsky, zabezpečí v zmysle ustanovení zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Ak správca poruší povinnosti podľa predchádzajúcej vety, zodpovedá vlastníčkovi za škodu tým spôsobenú. V zmysle zmluvných dojednaní správca zasielal emailom referátu správy budov na odsúhlasenie cenové ponuky na práce podľa ods. 6 Zmluvy o výkone správy č. 500/2019 (práce nad 500,- €). **Hodinová cena práce jednotlivých profesií sa líši podľa druhu vykonávanej práce, teda nejde o úpravu/nárast ceny za práce.**

Vyhodnotenie pripomienky miestnym kontrolórom : podľa podkladov poskytnutých ku kontrole, ako i podkladov zverejnených na ISVS (interný systém kontrolovaného subjektu evidujúci zmluvy, faktúry a iné doklady) **realizoval správca predmetné práce sám, resp. kontrolovaný subjekt neposkytol miestnemu kontrolórovi ku kontrole doklady, ktoré by preukazovali opak**. Okrem toho zmluva so správcom predpokladá, že správca bude práce realizovať dodávateľsky, nie vo svojich vlastných kapacitách. Kontrolovanému subjektu nič nebránilo po prvom VO a prvej skúsenosti s prvým externým správcom podmienky ďalšieho VO prispôbiť na práce realizované správcom vo vlastnej réžii a súťažil ako parameter aj napríklad hodinovú sadzbu za práce realizované vo vlastnej réžii. Námietku miestny kontrolór NEAKCEPTUJE.

2. **Kontrolné zistenie na strane 3 správy:** *Zmluvná strana HRAD SERVICES, spol. s r.o. je v zmluve na základe definovania zmluvných strán na strane 1 označená len ako „správca“. V článku II ods. 7 je namiesto pojmu „správca“ pri definovaní povinnosti správcu - Pokuty orgánov na základe nezabezpečenia odborných prehliadok a odborných skúšok a kontrol hasiacich prístrojov, hydrantov a požiarneho vodovodu správcom v zmysle ods. 2 čl. 1 zmluvy, vystavené pre vlastníka budovy, bude znášať správa v celom rozsahu, použitý pre označenie „správcu“ pojem správa.*

Námietka voči kontrolnému zisteniu: Ide o zrejmu chybu v písaní, v slove „správca“ vypadlo pri písaní písmeno „c“. Mestská časť je v úvodných ustanoveniach označená skratkou „vlastník“, teda je zrejme, že povinnosť podľa článku II ods. 7 zmluvy je povinnosťou na strane „správcu“, ktorým je spoločnosť HRAD SERVICES, spol. s r. o.

Vyhodnotenie pripomienky miestnym kontrolórom : kontrolovaný subjekt namieta zjavnú chybu v písaní namiesto toho, aby priznal, že zmluva pred podpisom nebola dostatočne skontrolovaná, pripomienkovaná. Námietku miestny kontrolór NEAKCEPTUJE.

3. **Poznámka miestneho kontrolóra na strane 5 správy:** *je na serióznu úvahu, či si práce takéhoto rozsahu musí objednávať mestská časť cez externého správcu a nie na priamo, alebo či by tento rozsah prác nezvládol zámočník a vodár z VPS...?*

Stanovisko k poznámke: Zámer mestskej časti od roku 2017 zadať vykonávanie správy objektu vznikol z dôvodu, že Hospodárska správa (ktorá bola organizačnou súčasťou mestskej časti do 01.09.2017) nemala kapacity na zabezpečenie údržby a opráv v objekte Majerníková 60 pre 7 nájomcov, tak ako to nájomcovia požadovali. Práce boli vykonávané postupne podľa priorit pre všetky objekty mestskej časti 2 odbornými pracovníkmi (vodár, elektrikár), ktorých mestská časť mala v tom čase zamestnaných v rámci Hospodárskej správy, a tiež školníka pre objekt Majerníková 60. Príspevková organizácia Verejnoprospešné služby Karlova Ves (ďalej len „VPS“), ktorá vznikla od 01.07.2016 vykonáva činnosti v súlade so zriaďovacou listinou. Mestská časť oslovuje VPS s konkrétnymi požiadavkami, ktoré sú realizované po posúdení charakteru služieb a kapacitných možností zo strany VPS.

Vyhodnotenie pripomienky miestnym kontrolórom : Kontrolovaný subjekt uvádza len obdobie roku 2017, pričom vôbec neberie do úvahy „cestu“, ktorou prešiel vývoj vlastnej VPS. Čo v čase vzniku VPS ešte VPS „nebola kapacitne schopná robiť“, je dnes VPS kapacitne schopná robiť. Efektívny manažment spočíva predovšetkým v optimalizácii vlastných personálnych a finančných zdrojov s cieľom maximalizácie úžitku. Nechcel som to napísať otvorene do kontrolnej správy, ale na pôde mestskej

časti je dlhodobý komunikačný problém miestneho úradu, resp. konkrétnych zamestnancov s príspevkovou organizáciou VPS. Námietku miestny kontrolór NEAKCEPTUJE.

4. **Poznámka miestneho kontrolóra na strane 6 správy:** je na serióznú úvahu, či si práce takéhoto druhu a rozsahu musí objednávať mestská časť cez správcu a nie „na priamo“, resp. či by predmetné maľovanie nezvládli zamestnanci VPS, ktorí maľovali aj kancelárie na miestnom úrade...?

Stanovisko k poznámke: Vid'. stanovisko k bodu 3.

Vyhodnotenie pripomienky miestnym kontrolórom : detto. Námietku miestny kontrolór NEAKCEPTUJE.

5. **Kontrolné zistenie na strane 6 správy:** Správca realizuje opravu a výmenu elektrických zariadení – systémom dodávateľ NIE bez toho, aby disponoval príslušným živnostenským oprávnením. Jeho živnostenské oprávnenie Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností neumožňuje realizovať elektrikárske práce ako viazanú živnosť.

Námietka voči kontrolnému zisteniu: Bežné opravy na elektrozariadeniach a na elektrických rozvodoch môže vykonávať osoba s osvedčením podľa § 22 Vyhlášky MPSVR č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v znení neskorších predpisov. Tieto práce nie je potrebné zapisovať do obchodného, príp. živnostenského registra, z čoho vyplýva, že správca spoločnosť VERVE Facility Service, s.r.o. tieto práce môže vykonávať. VPS nemá uvedené v predmete činnosti/podnikania a rovnako má oprávnenie vykonávať aj práce – opravy a údržba elektroinštalácie a elektrozariadení v rozsahu § 22 Vyhlášky MPSVR č. 508/2009 Z. z.

Vyhodnotenie pripomienky miestnym kontrolórom : Kontrolovaný subjekt si vo svojej námietke neuvedomuje podstatnú skutočnosť, že správca mu výkony podľa § 22 Vyhlášky MPSVR č. 508/2009 Z. z. fakturuje ako podnikateľskú činnosť. Ak by si tieto elektrikárske práce **vykonával správca sám pre seba, rovnako ako VPS – ktorá ich vykonáva ako verejnoprospešnú činnosť pre zriaďovateľa – čo nie je podnikaním, nepotrebuje z tohto dôvodu živnostenské oprávnenie.** Ak správca tieto činnosti poskytuje vo vlastnom mene, na vlastný účet za účelom dosiahnutia zisku, jedná sa o podnikanie na ktoré potrebuje živnostenské oprávnenie. Námietku miestny kontrolór NEAKCEPTUJE.

6. **Kontrolné zistenie na strane 7 správy:** správca nedefinuje v súpise prác druh trubice a preto uvádzam dva druhy trubíc na porovnanie ceny materiálu. Prvá trubica LED výkon 20W dĺžka 150cm, cena bežná na trhu +/- 10EUR s DPH. Druhá trubica NEÓN výkon 58W dĺžka 150cm, cena bežná na trhu +/- 6,50,-EUR s DPH. Fakturovaná cena za výmenu s 1ks trubice je 45,-EUR bez DPH, cena s DPH 23% = 55,35,-EUR. Ak od tejto ceny odrátam nákup NEÓN trubice 6,50,-EUR s DPH, dostanem cenu za prácu/výmenu cca 48,85,-EUR s DPH. Podľa informácie od zamestnanca VPS - elektrikára mestskej časti, trvá výmena jednej trubice aj s cestou po škole k miestu výmeny maximálne 15 až 20 minút. Ak vynásobím cenu práce za výmenu jednej trubice 48,85,-EUR s DPH krát 3

(20min. je 1/3 hodiny), dostanem hodinovú sadzbu na výmenu jednej trubice vo výške 3 krát 48,85,-EUR s DPH = 146,55,-EUR s DPH !

V kontexte celkovej ceny práce – superhrubej mzdy elektrikára VPS v sume 11,39,-EUR/hodina je hodinová sadzba elektrikárskych prác externého správcu 146,55,-EUR s DPH/hodina – výmena trubice o 12,87 krát vyššia, resp. o 1186,66% drahšia !

Námietka voči kontrolnému zisteniu: Priemerná cena za LED svietidlo výkon 20W 150cm k 12.06.2025 je 27,891 €, priemerná cena prachotesnej trubice je 40,- € bez DPH – v tomto kontexte po odpočítaní ceny za materiál, vychádza cena práce porovnateľne ako je cena práce odborného zamestnanca VPS a nie vyššia a drahšia.

Vyhodnotenie pripomienky miestnym kontrolórom : Kontrolovaný subjekt si vo svojej námietke odporuje, keď raz uvádza priemernú cenu za LED svietidlo a potom priemernú cenu prachotesnej trubice. Bežný vyhľadávač webu pojem prachotesnej trubice nepozná, len prachotesného svietidla. Je otázne, aké trubice boli vôbec správcom dodané, či klasické „staré“ NEÓNové, alebo LEDkové. **To že si kontrolovaný subjekt pletie pojmy svietidlo a trubica len podporuje názor miestneho kontrolóra o potrebe reorganizácie Referátu správy budov.** Námietku miestny kontrolór NEAKCEPTUJE.

7. Napriek tomu, že **vyjadrenia/odpovede nájomcov na otázky miestneho kontrolóra nie sú relevantné vo vzťahu k predmetu kontroly,** ktorým je posúdenie zákonnosti, hospodárnosti a efektívnosti externej správy, predkladáme aj vyjadrenie k niektorým z nich.

Otázka miestneho kontrolóra č. 1. Nastalo zlepšenie celkovej spolupráce / situácie po nástupe externého správcu v r. 2018?

Odpoveď CENADA: zlepšenie nastalo v r. 2019 po nástupe správcu HRAD.

Stanovisko k otázke č. 1: Spoločnosť HRAD SERVICES, spol. s r. o. začala vykonávať správu 01.09.2018. Podľa vyjadrenia CENADY je zrejmé, že **zabezpečenie externej správy hodnotí pozitívne v porovnaní so zabezpečením správy objektu internými zamestnancami mestskej časti.**

Vyhodnotenie pripomienky miestnym kontrolórom : Kontrolovaný subjekt si vo svojej námietke „zhadzuje“ správu internými zamestnancami v porovnaní s externým správcom... . Je na otázku, akým spôsobom vlastne Referát správy budov spravuje ostatné objekty, keď podľa názoru kontrolovaného subjektu je externá správa lepšia. Námietku miestny kontrolór NEAKCEPTUJE.

Otázka miestneho kontrolóra č. 4. Je nastavený proces výpočtu spotreby energií spravodlivejší, ako za čias správy objektu miestnym úradom?

Odpoveď CENADA: V prípade správcu Hrad áno. U ostatných neviem. Potrebujeme transparentnosť rozúčtovania nákladov na energie. Inak to nevieme posúdiť.

Stanovisko k otázke č. 4: Vyúčtovanie u všetkých správcov prechádza kontrolou zamestnancami referátu správy budov a až po odsúhlasení spôsobu rozúčtovania nákladov je predkladané nájomcom prostredníctvom referátu správy majetku, bytov a nebytových priestorov. Spoločnosť HRAD SERVICES, spol. s r. o. (ďalej len „HRAD“) nastavovala spôsob rozúčtovania, nakoľko predchádzajúci externý správca (KRS) nevykonával žiadne vyúčtovanie nákladov na objekte Majerníkova 60. Vyúčtovanie nákladov je pre tento objekt veľmi zložité (aj keď sa mnohým nezainteresovaným zdá jednoduché), práca na rozúčtovaní

množstva meračov spolu s rozpočítaním nákladov podľa m² a osobomesiacov pre tento objekt, ktorý je využívaný viacerými spôsobmi je veľmi náročné - pre tento objekt si správcovia tvoria samostatný software, iný ako pre bežné bytové domy. Rozúčtovanie považujeme za transparentné, z odpovede CENADA nie je zrejmé, z akého dôvodu ho považujú za netransparentné, paradoxne správca HRAD bol so spracovaním vyúčtovania opakovane v omeškanií, odpoveď v tomto kontexte je nelogická. **Uvedené nie je relevantné vo vzťahu k posúdeniu zákonnosti, hospodárnosti a efektívnosti externej správy v porovnaní s internou správou.**

Vyhodnotenie stanoviska miestnym kontrolórom : Kontrolovaný subjekt si vo svojej námietke odporuje, keď uvádza, že „Vyúčtovanie u všetkých správcov prechádza kontrolou zamestnancami referátu správy budov a až po odsúhlasení spôsobu rozúčtovania nákladov je predkladané nájomcom prostredníctvom referátu správy majetku, bytov a nebytových priestorov“. **V podkladoch ku kontrole kontrolovaný subjekt tvrdil, že vyúčtovanie nekontrolujú zamestnanci referátu správy budov, nakoľko je to zmluvná zodpovednosť správcu.** Miestny kontrolór opäť konštatuje, že kontrolovaný subjekt „zhadzuje“ správu internými zamestnancami v porovnaní s externým správcom... **Ak musel HRAD niečo komplikovane nastavovať, ako to dovtedy spravoval sám kontrolovaný subjekt ??? Zle ??? Stanovisko miestny kontrolór NEAKCEPTUJE.**

Otázka miestneho kontrolóra č. 12. Uved'te prosím čokoľvek, čo považujete za dôležité, alebo čo by sa malo zlepšiť zo strany externého správcu a podobne.

Odpoveď Súkromná základná umelecká škola, Prokofievova 5 - Zlepšenie komunikácie a urýchlenie drobnejších alebo akútnych problémov je zjavné, hlavne pri poslednej správe. Budova je ale v prišernom stave a toto by jednoznačne mal veľmi intenzívne riešiť vlastník budovy. Neustále zatekanie a veľa iných problémov budovy treba riešiť komplexne nie drobnými opravami. Naša SZUŠ má momentálne celú jednu miestnosť odstavenú, nemôžeme v nej vôbec učiť a nájom platíme stále rovnaký... máme informácie aj o iných subjektoch ohľadom problémov s budovou a evidujeme výraznú nespokojnosť.

Stanovisko k otázke č. 12 (odpoveď SZUŠ): SZUŠ úzko komunikuje s vlastníkom budovy, referát správy budov zabezpečil prostredníctvom správcu opravu dažďového zvodu, ktorý vytvoril havarijnú situáciu v priestore jednej triedy. Referát správy budov nastavil spôsob vetrania po odstránení havárie, a zároveň aj **mestská časť ponúkla nájomcovi iné priestory na presťahovanie počas vysušenia priestoru. Nájomca deklaroval, že nemá záujem o presťahovanie sa a že zostane v prenajatých priestoroch.**

Odpoveď KTC - „Dobrý deň, energie sa nám výrazne navýšili za posledné obdobie, mali sme veľký nedoplatok po ročnom zúčtovaní, ale nedokážem ohodnotiť, čím to bolo spôsobené. Naša činnosť sa nezmenila - resp. neznásobila. Ani nemáme informáciu, kto energie odpisuje z meračov. V podstate my sme nepociťovali činnosť žiadneho správcu, resp. potrebovali by sme vyjasniť, čo od správcu môžeme požadovať? mali sme viackrát problém napr. so svetlami, alebo tečúcou toaletou, ale opravili sme si to sami, lebo je to rýchlejšie a nie som si istá či tým správcu máme zaťažovať“.

Stanovisko k otázke č. 12 (odpoveď KTC): KTC je pozývané do všetkých komunikácií tak ako sú pozývaní ostatní nájomcovia, je zapojený ako nájomca do komunikačných sietí na zadávanie požiadaviek. Nakoľko od priestoru tohto nájomcu má kľúče aj správca, pretože v priestoroch nájomcu sa nachádza hlavná rozvodná skriňa elektrickej energie pre celý objekt,

nie je potrebné zaťažovať nájomcu pri odpisovaní energií. Stavy meračov ako aj podružných meračov pre nájomcov tvoria súčasť vyúčtovania energií, v prípade, že má nájomca pochybnosti alebo zistí nezrovnalosti, má právo sa obrátiť na správcu alebo vlastníka objektu. Neevidujeme za celé obdobie nájmu žiadne požiadavky, návrhy alebo otázky nájomcu KTC.

Vyhodnotenie stanoviska k otázke č. 12 miestnym kontrolórom : Kontrolovaný subjekt by mal pristupovať k predmetným odpovediam ako k spätnej väzbe, ktorá sa mu dostala z „druhej ruky“ Ak to takto nájomcovia napísali na otázku, asi to vnímajú ako problémový bod. Namiesto vypisovania argumentov, by sa mali zamestnanci kontrolovaného subjektu zamyslieť, či môžu niečo aspoň v komunikácii zlepšiť.

8. **Poznámka miestneho kontrolóra na strane 16 správy:** *Príde mi to absurdné, že Referát správy budov nedisponuje informáciou, akú plochu spravuje. Z hľadiska manažérskeho prístupu sú takéto informácie absolútne kľúčové. Nepochybne existujú „správcovské“ štandardy, aká je optimálna plocha efektívnej správy na jedného referenta a podobne.*

Stanovisko k poznámke: Referát správy budov po začatí kontroly spracoval požadovaný prehľad. Referát správy budov má uvedené informácie k dispozícii a pracuje s nimi (v príslušnej dokumentácii sa uvedené plochy nachádzajú, neboli len spracované v jednej ucelenej tabuľke).

Vyhodnotenie stanoviska k poznámke miestnym kontrolórom : spracovať požadovaný prehľad po začiatku kontroly je z hľadiska efektívneho riadenia a manažmentu síce pozitívny, ale spracovaný neskoro. Takýto prehľad mal mať kontrolovaný subjekt dávno spracovaný. **Rovnako kontrolovanému subjektu absentuje analýza posúdenia efektivity externej správy kontra interná správa Referátom správy budov.**

9. **Poznámka miestneho kontrolóra na strane 19 správy:** *Ak nepredložil správca vyúčtovanie za rok 2018 v termíne roku 2019, resp. za rok 2019 v roku 2020, mala s ním byť rozviazaná spolupráca bezprostredne a nie to „naťahovať“ až do 16. septembra 2021. Takýto postup kontrolovaného subjektu vzbudzuje vážne pochybnosti najmä v kontexte výberového konania na nového externého správcu v júli 2020, keď vedúca Referátu správy budov písomne odporúča osloviť práve HRAD SERVICES s.r.o. ako jediný subjekt.*

Stanovisko k poznámke: Správu, ktorú vykonávala spoločnosť HRAD SERVICES, spol. s r. o., neskôr sa premenovali na Martinko Facility services s.r.o. má dve roviny - 1. oprava a údržba objektu, odstraňovanie havárií, zabezpečovanie revízií, odomykanie objektu, odpočty meračov a pod. a 2. vypracovanie vyúčtovania nákladov za užívanie priestorov pre jednotlivých nájomcov. Práce popísané pod bodom 1. boli vykonávané spoľahlivo ako píše vo svojich odpovediach aj nájomcovia. Vypracovanie vyúčtovania, ktoré je veľmi zložitá a ťažko pre tento objekt nastaviteľné bolo v riešení tohto správcu až 3 roky. Nakoľko však ani po 3 rokoch nebolo odovzdané nájomcom bez reklamácií, už počas tohto obdobia sme pristúpili k zníženiu odmeny za správu o 50% za každý jeden mesiac správy až do doby predloženia vyúčtovania. Ani tento nástroj však voči správcovi nevedol k riešeniu predloženia vyúčtovania podľa požiadaviek vlastníka a preto bola v mesiaci 09/2021 daná výpoveď zo strany vlastníka objektu. **Verejně obstarávanie na výber externého správcu prebehlo v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní a internou smernicou (v tom čase platnými) zverejnením na webovej stránke mestskej časti a oslovením 11 subjektov so žiadosťou o vypracovanie a zaslanie cenovej ponuky v súlade s priloženou výzvou na predkladanie ponúk.**

Stanovisko miestneho kontrolóra k stanovisku kontrolovaného subjektu : Správca HRAD predsa prevzal správu objektu Majerníkova 60 po miestnom úrade Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves. **Ak to nebol HRAD schopný tri roky nastaviť, ako to predtým realizoval miestny úrad ? Tieto argumenty kontrolovaného subjektu sú tak absurdné, že vrhajú mimoriadne veľmi zlé svetlo na prácu zamestnancov miestneho úradu, ktorí vykonávali správu objektu Majerníkova 60 pred nástupom externého správcu... . Ako môže trvať niečo 3 roky nastaviť ?** Stanovisko miestny kontrolór NEAKCEPTUJE.

10. **Poznámka miestneho kontrolóra na strane 19 správy:** Podľa uzatvorených zmlúv o externej správe majú odpočty meračov realizovať externí správcovia. Podľa vyjadrenia Referátu správy budov ich dostane (nevedno od koho) externý správca do 5 dňa v mesiaci.

Stanovisko k poznámke: Odpočty meračov zabezpečuje školník ZŠ A. Dubčeka, ktorý má zároveň zmluvu so správcom budovy Majerníková 60 pre služby, medzi ktorými je aj služba odpočtov meračov. Vyjadrenie referátu správy budov v tomto zmysle bolo korektné.

Stanovisko miestneho kontrolóra k stanovisku kontrolovaného subjektu : **Ak zabezpečuje odpočty meračov školník zo ZŠ Dubčeka, čo vlastne robí externý správca ? Len platí „nášho“ školníka ...??? Externý správca „Nahodí“ údaje z meračov do EXCEL tabuľky ??? Aké ešte služby poskytuje školník zo ZŠ Dubčeka pre externého správcu ??? Robí ich v pracovnom čase školníka na ZŠ Dubčeka, alebo „zostáva“ po práci...???**

11. **Poznámka miestneho kontrolóra na strane 20 správy:** Podľa vyjadrenia Referátu správy budov ide vyúčtovanie tak či tak cez miestny úrad. Zber údajov z meračov realizuje podľa otázky 12 miestny úrad, resp. školník zo ZŠ Dubčeka. Zapojenie externého správcu do tohto procesu považujem za zbytočné a komunikačne zdĺhavé. Pri obstaraní vhodného software by to zvládol Referát správy budov tak, ako zvláda ostatné objekty.

Stanovisko k poznámke: Ako je vyššie uvedené v stanovisku, referát správy budov iba kontroluje vyúčtovanie správcu, zasiela mu podklady – faktúry zo ZŠ A. Dubčeka (voda a teplo). Ostatné realizuje správca a preto je nastavený proces tak, aby správca zabezpečil rozúčtovania nákladov za energie mesačné aj ročné.

Stanovisko miestneho kontrolóra k stanovisku kontrolovaného subjektu : opakoval by som sa, či potrebuje kontrolovaný subjekt externého správcu, na spracovanie odpísaných údajov z meračov, ktoré odpíše školník zo ZŠ Dubčeka, pošle Referát správy budov, ktorý to následne aj skontroluje...

12. **Kontrolné zistenie na strane 31 správy:** Na webovom sídle mestskej časti nie je zverejnená ani jedna faktúra od správcu Bytový podnik Dúbravka, spol. s r.o. s predmetnou mesačnou fakturáciou, pričom predmetná zmluva mesačnú fakturáciu výslovne spomína v čl. III ods. 2 a 3.. Ani v internom systéme ISVS sa nenachádza ani jedna faktúra od tohto správcu. Zmluva je uzatvorená do 31.12.2025. Ak bolo zmluva akýmkoľvek spôsobom ukončená, ani toto ukončenie nie je zverejnené na webovom sídle mestskej časti.

Námietka voči kontrolnému zisteniu: Správa objektu Prístavba, Pernecká 37 mala odôvodnenie v čase, keď v priestore mala mestská časť ako vlastník objektu viacerých nájomcov. V roku 2024 ukončil nájom ďalší nájomca a v priestore zostali dvaja nájomcovia -

Sociálna poisťovňa a Notárka. Z uvedeného dôvodu sme pristúpili k ukončeniu zmluvy o výkone správy výpoveďou správcovi. Správa objektu bola ukončená k 31.12.2024. Od 1.1.2025 opravy a údržbu priestorov vykonávajú pracovníci VPS na základe požiadavky referátu správy budov. Správa tohto objektu bola od začiatku zabezpečovaná v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Na základe tohto zákona boli strany dohodnuté na vytvorení samostatného účtu, na ktorom si vlastník objektu tvoril fond opráv a údržby objektu a samostatného účtu, na ktorý vlastník spolu s niektorými nájomcami posielali preddavky za služby spojené s užívaním objektu alebo predmetu nájmu. Z tohto účtu správca platil energie, upratovanie, havárie a poplatok za správu objektu a pod. a z účtu fondu opráv platil revízie, opravy výťahu, opravy vchodových dvier, osvetlenia spoločných priestorov a pod. Z tohto dôvodu sa v ISVS nenachádza faktúra za správu od spoločnosti Bytový podnik Dúbravka, s. r. o. ani predchádzajúceho správcu spol. REGAS HP, s. r. o.

Stanovisko miestneho kontrolóra k námietke kontrolovaného subjektu : Na webovom sídle kontrolovaného subjektu nie je zverejnené ukončenie zmluvy so spoločnosťou Bytový podnik Dúbravka, s. r. o. k 31.12.2024 plus nie je zverejnená ani jedna faktúra od tohto správcu. Námietka je absolútne irelevantná a nevysporiadala sa s kontrolným zistením. Námietku miestny kontrolór NEAKCEPTUJE.

Záver

Čo sa týka zákonnosti zabezpečenia správy budovy Majerníková 60 externým správcom, **rozhodnutie mestskej časti o zabezpečení správy externým správcom nie je nezákonné, čo de facto potvrdzuje aj správa miestneho kontrolóra, v ktorej sa neuvádza žiadna skutočnosť odôvodňujúca nezákonnosť tohto postupu.**

Podľa § 13 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) predstaviteľom obce a najvyšším výkonným orgánom obce je starosta.

Podľa § 13 ods. 4 písm. b) zákona o obecnom zriadení starosta vykonáva obecnú správu, a podľa § 13 ods. 4 písm. e) tohto zákona rozhoduje vo všetkých veciach správy obce, ktoré nie sú zákonom alebo štatútom obce vyhradené obecnému zastupiteľstvu.

V kontexte s cit. ustanovením zákona o obecnom zriadení rozhodnutie o externej správe patrí plne do kompetencie starostu mestskej časti.

Čo sa týka hospodárnosti a efektívnosti zabezpečenia správy budovy Majerníková 60 externým správcom, máme za to, že na základe kontrolných zistení miestneho kontrolóra v kontexte s odporúčaniami, ktorých súčasťou je aj personálne posilnenie referátu správy budov a VPS **nemožno prijať záver, že rozhodnutie mestskej časti o zabezpečení správy externým správcom je nevhodné a neefektívne**, a to aj v kontexte mzdových prostriedkov, ktoré by bolo nevyhnutné vynaložiť na navrhované personálne zmeny - výška superhrubej mzdy na týchto zamestnancov s predpokladom navýšenia o 3 zamestnancov predstavuje sumu cca 6 000 eur mesačne/72 000 eur ročne, pričom celkové náklady na správu (ktoré zahŕňajú odmenu správcovi, paušál na opravy a údržbu a všetky ďalšie náklady na opravy a údržbu), ktoré miestny kontrolór vyčíslil v texte správy predstavujú za rok 2024 sumu vo výške 43 738,92 eur.

Považujeme za dôležité upriamiť pozornosť na rozsah činností, ktoré podľa čl. I bod. 2 zmluvy o výkone správy s aktuálnym správcom spoločnosťou VERVE facility services, s.r.o. tento externý správca vykonáva, a to aj v kontexte k nešťastnému porovnaniu výšky mzdy školníkov na jednotlivých školách ako aj prípadnému zabezpečeniu týchto činností internými zamestnancami.

V nadväznosti na vyššie uvedené skutočnosti považujeme odporúčania miestneho kontrolóra za neopodstatnené, resp. predčasné. Odporúčanie v bode 1. je s poukazom na stanovisko na strane 7 neaktuálne. Odporúčania miestneho kontrolóra uvedené v bodoch 2., 4.-8. sú navyše podmienené splnením navrhovaného odporúčania v bode 3., to znamená až po vykonaní interného auditu vedením mestskej časti a prijatím rozhodnutia starostkou o ďalšom postupe by bolo možné pristúpiť k ďalším odporúčaniam.

Aj v prípade, ak by správa budovy Majerníkova 60 externým správcom bola neekonomická a neefektívna, nastavenie navrhovaných procesov je časovo náročné (personálny audit, výpoveď správcovi, nastavenie nových interných procesov referátu správy budov, zabezpečenie FP v rozpočte mestskej časti, nastavenie nových procesov v koordinácii s VPS, bez ktorej „interná“ správa budovy nie je možná a pod.).

V kontexte s uvedeným namietame aj lehotu 90 pracovných dní, ktorú miestny kontrolór určil na prijatie odporúčaní, ako neprimeranú.



Mestská časť Bratislava-Karlova Ves

Námestie sv. Františka č. 8, 842 62 Bratislava 4

Miestny kontrolór

JUDr. Mgr. Miloslav Hrádek, LL.M.

NÁVRH SPRÁVY O KONTROLNEJ ČINNOSTI

Kontrola správy budov v správe alebo v majetku mestskej časti Karlova Ves ohľadom zákonnosti, hospodárnosti a efektívnosti, ako aj dôvodu odovzdania funkcie správcu externým spoločnostiam. Zákonnosť, efektívnosť a hospodárnosť takéhoto rozhodnutia vzhľadom na existenciu interného oddelenia referátu správy budov časť - 2.

2. Základné informácie

Podkladom na vykonanie kontroly je uznesenie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves č. 137/2024 zo dňa 22.06.2024, ktorým bol miestnemu kontrolórovi schválený plán kontrolnej činnosti na 2 polrok 2024.

Kontrola vykonaná miestnym kontrolórom : JUDr. Mgr. Miloslav Hrádek, LL.M.

Kontrolovaný subjekt : Miestny úrad Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, so sídlom Námestie sv. Františka 8, 841 04 Bratislava.

Cieľ kontroly: zdokumentovať kvalitu správy majetku mestskej časti v teréne.

Začiatok kontroly : 06. marec 2025

Ukončenie kontroly : deň podpisu správy o kontrole prednostkou miestneho úradu

Právne predpisy aplikované pri realizácii kontroly : zákon NRSR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení, zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, zákon NRSR č. 357/2016 Z.z. o finančnej kontrole v platnom znení a iné všeobecne záväzné právne predpisy upravujúce túto problematiku, vrátane Interných predpisov Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves.

3. Popis kontrolných zistení

2.1. Neporiadok na strechách objektu ZŠ Dubčeka a chýbajúce krytky potrubí.

Pri výkone kontroly - realizačného projektu rekonštrukcie Alexandra Dubčeka, či všetky fakturované práce, tovary a služby boli dodané. Hĺbkový audit zákonnosti, účinnosti, hospodárnosti, efektívnosti pri hospodárení a nakladaní s majetkom pri dodržiavaní

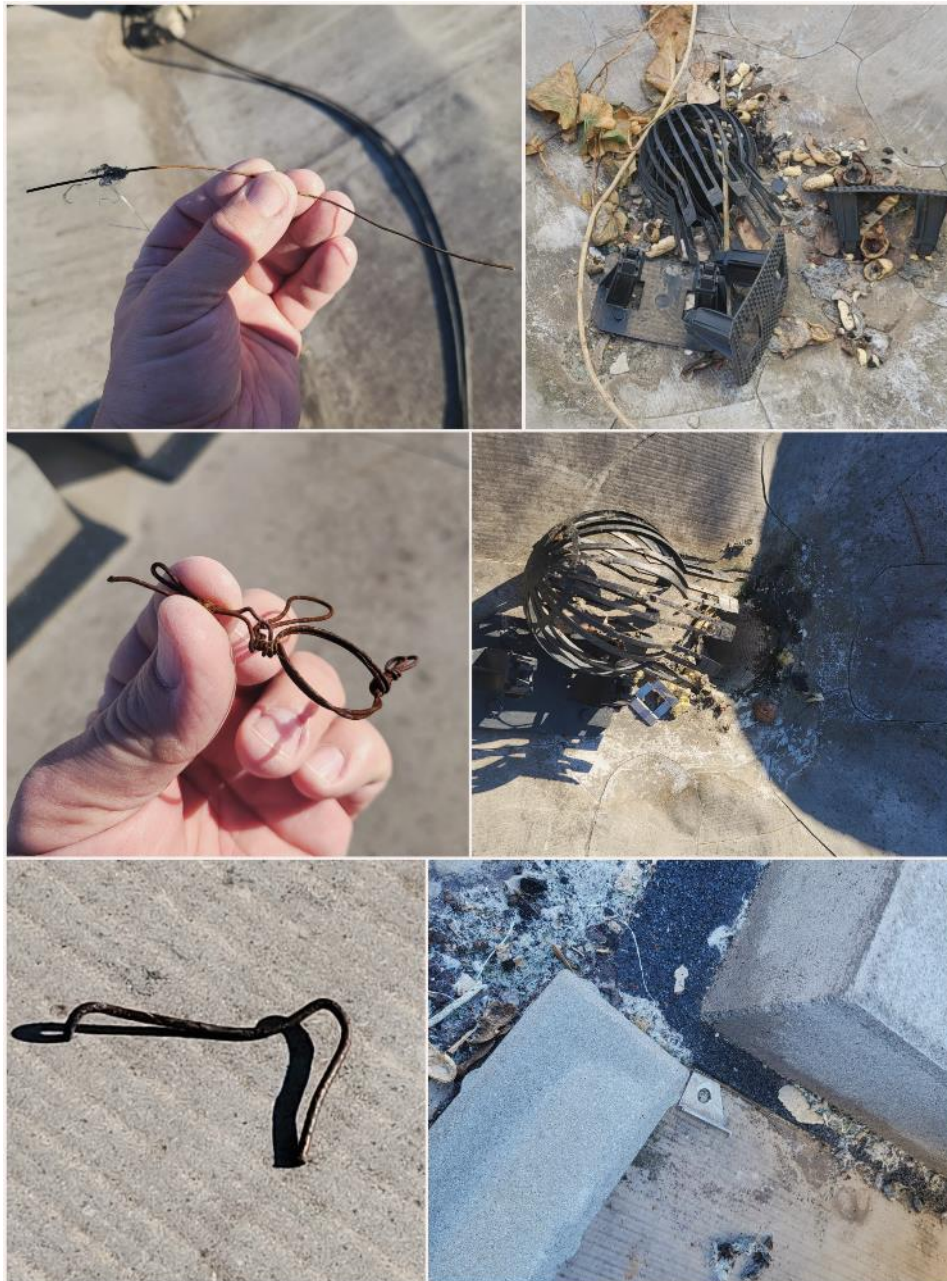
majetkových práv obce, celého projektu rekonštrukcie Základnej školy Alexandra Dubčeka, som dňa 06.marca 2025 vykonal obhliadku strešných plášťov na všetkých objektoch ZŠ Dubčeka.

Na strešných plášťoch – hydroizolácii sa nachádzali, okrem odpadu, ktorý tam doslova „zaveje“ vietor (prach, lístie, papiere a podobne) aj zvyšky stavebného odpadu. Nebolo možné identifikovať, či zvyšky stavebného odpadu pochádzajú ešte od zhotoviteľa SOAR sk, a.s., alebo sa jedná o odpad po niekom inom.

Na priloženej prvej koláži fotografií môžete vidieť kus ochranného plastového vlnovca na ochranu káblov, kus hliníkového zrezaného profilu, prázdnu kartušu od lepidla v blízkosti strešnej vpusti, zvyšky strešnej hydroizolácie a vyvrátené ochranné košíky strešných vpustí.



Na priloženej druhej koláži fotografií môžete vidieť rôzne kusy drôtikov, ktoré sa povalovali na strešnej hydroizolácii, ďalší kus zrezaného hliníkového profilu a opäť vyvrátené ochranné košíky strešných vpustí, vrátane kúska neidentifikovateľného kovu.



Na priloženej tretej koláži fotografií môžete vidieť strešnú hydroizoláciu 4 n.p., na ktorej chýbajú na odvetrávacích komínoch krycie „čiapky“, aby do odvetrávacích komínov nepršalo, nepadal sneh a aby si v ňom v neposlednom rade neurobili hniezdo vtáky, alebo hmyz. Na jennom z veľkých komínov chýba vetrom otáčaná kovová „čiapka“. Na strešnej hydroizolácii som našiel 2 kusy OSB dosiek v tvare trojuholníka o hrúbke aspoň 5cm. Aký tam plnia tieto trojuholníky účel mi nie je známe.



ZÁVER

Táto krátka správa o kontrole poskytuje viac vizuálny obraz o tom, ako je realizovaná v praxi – teréne správa majetku mestskej časti. Na streche sa môže nachádzať rôzny odpad, ktorý tam môže priniesť vietor, alebo dokonca aj vtáky. Ale zjavný stavebný odpad, ktorý tam môže pochádzať ešte z rekonštrukcie objektu tam naozaj po tých rokoch nemá čo robiť.

Nejedná sa však len o estetickú stránku. Kusy drôtikov a zrezaných hliníkových profilov môžu prederaviť hydroizoláciu – najmä ak sa chodí po streche (ozaj, to si doteraz tieto ostré predmety nikto nevyšmol, alebo si neuvedomil riziko z nich plynúce

?). Odpadové kusy hydroizolácie, alebo prázdna kartuša od lepidla môže zase upchať dažďový strešný zvod, ktorý môže začať niekde v stene vytápať budovu. A chýbajúce čiapky na odvetrávacích potrubiach môžu byť opäť príčinou nejakej poruchy ale najmä potreby vynaloženia finančných prostriedkov, ktorých má kontrolovaný subjekt z hľadiska investičného dlhu na nehnuteľnom majetku žalostne málo. Trojuholníky OSB dosiek na najvyššej streche objektu tam naozaj nemajú čo robiť, najmä ak ich môže strhnúť silný vietor a stanú sa doslova letiacim projektilom. Kto by potom prevzal za kus letiaceho dreva zo 4 nadzemného poschodia zodpovednosť ?

Ako so uviedol v správe o kontrole k výkonu správy externým správcom, správa majetku mestskej časti potrebuje reformu, najmä Referát správy budov. Čím skôr reforma prebehne, tým skôr nastane zlepšenie.

ODPORÚČANIA MIESTNEHO KONTROLÓRA

9. Odporúčam kontrolovanému subjektu vydať interný pokyn Oddeleniam, referátom a iným organizačným zložkám miestneho úradu spravujúcich majetok mestskej časti, v ktorom do podrobna upraví ich povinnosti z hľadiska periodickej kontroly a údržby objektov. Musí byť jasne stanovené, čo a kedy sa má kontrolovať a udržiavať, komu je potrebné stav hlásiť a podobne.
10. Odporúčam kontrolovanému subjektu vydať extra písomný pokyn, kto a za akým účelom môže vstupovať na strešný plášť – hydroizoláciu, aké sú podmienky tohto vstupu vrátane druhu obuvi v ktorej na hydroizoláciu je dovolené vstúpiť a podobne. Po každom výkone akýchkoľvek prác je potrebné strešnú hydroizoláciu vizuálne skontrolovať, či je vyčistená a najmä či nie je poškodená.
11. Odporúčam kontrolovanému subjektu, čo najskôr zrealizovať reformu Referátu správy budov, prípadne správu majetku mestskej časti riešiť komplexnou organizačnou a personálnou reformou.

OPATRENIA KONTROLOVANÉHO SUBJEKTU NA ODSTRÁNENIE NEDOSTATKOV

V zmysle § 20 ods. 4 písm. b) Zákona o finančnej kontrole č. 357/20158 Z.z. je kontrolovaný subjekt povinný do 20 pracovných dní od prerokovania a podpise správy o kontrole prednostkou miestneho úradu, predložiť miestnemu kontrolórovi písomný zoznam prijatých opatrení na odstránenie zistených nedostatkov.

V zmysle § 20 ods. 4 písm. b) Zákona o finančnej kontrole č. 357/20158 Z.z. je kontrolovaný subjekt povinný do 90 pracovných dní od prerokovania a podpise správy o kontrole prednostkou miestneho úradu, splniť prijaté opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov. O splnení prijatých opatrení je povinný kontrolovaný subjekt písomne informovať miestneho kontrolóra.

Dátum vyhotovenia návrhu správy a dátum predloženia návrhu správy kontrolovanému subjektu.

Návrh správy bol vyhotovený dňa 12.06.2025

Návrh správy bol predložený kontrolovanému subjektu dňa 12.06.2025

Lehota na podanie námietok a lehota na odstránenie nedostatkov

Podat' námietky ku kontrolným zisteniam, odporúčaniam, alebo záveru miestneho kontrolóra je možné v písomnej forme v termíne do 18.06.2024, do podateľne Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, alebo priamo miestnemu kontrolórovi.

Kontrolovaný subjekt v zastúpení JUDr. Jana Mucsková – prednostka miestneho úradu, sa vzdala práva podať námietky dňa 18. jún 2025 čo vlastnoručne podpísala.



Mestská časť Bratislava-Karlova Ves

Námestie sv. Františka č. 8, 842 62 Bratislava 4

Miestny kontrolór

JUDr. Mgr. Miloslav Hrádek, LL.M.

SPRÁVA O KONTROLNEJ ČINNOSTI

Kontrola realizačného projektu rekonštrukcie Alexandra Dubčeka, či všetky fakturované práce, tovary a služby boli dodané. Hĺbkový audit zákonnosti, účinnosti, hospodárnosti, efektívnosti pri hospodárení a nakladaní s majetkom pri dodržiavaní majetkových práv obce, celého projektu rekonštrukcie Základnej školy Alexandra Dubčeka.

3. Základné informácie

Podkladom na vykonanie kontroly je uznesenie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves č. 201/2024 zo dňa 10.12.2024, ktorým bol miestnemu kontrolórovi schválený plán kontrolnej činnosti na 1 polrok 2025.

Kontrola vykonaná miestnym kontrolórom : JUDr. Mgr. Miloslav Hrádek, LL.M.

Kontrolovaný subjekt : Miestny úrad Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, so sídlom Námestie sv. Františka 8, 841 04 Bratislava.

Cieľ kontroly: zistiť, či všetky fakturované práce, tovary a služby boli dodané, resp. overiť hospodárnosť fakturovaných prác, tovarov a služieb.

Začiatok kontroly : január 2025

Ukončenie kontroly : deň podpisu správy o kontrole prednostkou miestneho úradu

Právne predpisy aplikované pri realizácii kontroly : zákon NRSR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení, zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, zákon NRSR č. 357/2016 Z.z. o finančnej kontrole v platnom znení a iné všeobecne záväzné právne predpisy upravujúce túto problematiku, vrátane Interných predpisov Mestskej časti Bratislava – Karlova Ves.

4. Popis kontrolných zistení

2.1. Naštudovanie projektovej dokumentácie.

Po obdržaní projektovej dokumentácie, preberacích protokolov, parciálnych zmlúv o dielo na jednotlivé stavebné objekty nastalo zdĺhavé študovanie týchto materiálov. Naštudované poznatky boli priebežne overované priamo na objekte ZŠ Dubčeka, prípadne komunikáciou so zamestnancami školy. V priebehu študovania podkladov som usúdil, že je potrebné sa zamerať na tie časti dodaných tovarov a prác, ktoré sú voľne viditeľné „okom“ a nie je potrebné „otvárať fasádu“ a podobne.

2.2. Komunikácia so zamestnancom ZŠ Dubčeka, ktorý obsluhuje technologické časti budovy.

Dňa 31.01.2025 som sa stretol na ZŠ Dubčeka s pánom H., ktorý ma na starosti obsluhu technológií na ZŠ Dubčeka a MŠ Kolískova. Z rozhovoru som sa dozvedel informácie nielen k objektu ZŠ Dubčeka, ale i k objektu materskej školy (ďalej len „MŠ“) Kolískova. Na objekte MŠ Kolískova nie je funkčné automatické dopúšťanie vody z verejného vodovodu do retenčnej nádrže (jedná sa o nádrž, v ktorej sa zhromažďuje a uchováva dažďová voda pre potreby splachovania toaliet) potom, ako sa minie dažďová voda. Vodu z verejného vodovodu je potrebné dopúšťať do retenčnej nádrže ručne.

Rovnaký problém s nefunkčným automatickým dopúšťaním pitnej vody z verejného vodovodu do retenčnej nádrže je aj na ZŠ Dubčeka.

System distribúcie dažďovej vody na MŠ Kolískova nie je opatrený bezpečnostným ventilom, ktorý by uzatvoril čerpanie vody z retenčnej nádrže v prípade poruchy koncového zariadenia, napríklad WC. Stalo sa v ostatnom čase, že obsah retenčnej nádrže 25m³ dva krát „vytiekol“ cez pokazený splachovač WC do kanalizácie.

Poznámka a odporúčanie miestneho kontrolóra : určite stojí za úvahu, či v čase neprítomnosti zamestnancov v objekte nielen MŠ Kolískova neodstavovať centrálnym vypínačom prívod elektriny a vody, aby sa predišlo nie len vyčerpaniu retenčnej nádrže, ale napríklad zatopeniu objektu v prípade poruchy na vodovodnom rozvode. Elektromagnetický ventil je možné ovládať aj diaľkovo. Tieto technológie sú už bežne dostupné na trhu.

Na MŠ Kolískova podľa vyjadrenia pána H., ohriata voda zo SOLÁRNYCH PANELOV nie je uchovávaná v patričnej retenčnej nádrži, keď je potrebná teplá voda ráno o 6.00 hod. pre potreby kuchyne, tak voda v solárnom systéme ešte nie je nahriata a keď sa o 12.00 hod nahreje, tak už v kuchyni nie je potrebná. Okrem toho teplá voda stále cirkuluje v systéme, čím sa ochladzuje. Pán H. navrhol osadiť systém s cirkulačným čerpadlom so spínacími hodinami, načo mu bolo povedané, že to musí riešiť projektant.

2.3. Kontrolné zistenia ohľadne SOLÁRNEHO OHREVVU VODY v bazéne ZŠ Dubčeka.

Problém so SOLÁRNYM OHREVOM vody bol od začiatku spustenia tohto systému aj na ZŠ Dubčeka. Podľa informácií od pána H. SOLÁRNY OHREV VODY vyrábala s ohľadom na svoju veľkosť tak nadmerné množstvo teplej – horúcej vody, že táto voda doslova prerážala vo vodovodných batériách do studenej vody. O tejto skutočnosti informoval pán H. zamestnancov miestneho úradu.

Podľa zápisu v stavebnom denníku prevzal zhotoviteľ stavenisko 17.12.2021. Dňa 02.08.2022 žiada zhotoviteľ o doriešenie ukotvenia SOLÁRNYCH PANELOV, nakoľko to nie je v PD (projektovej dokumentácii) + **kontrolu statiky z dôvodov zaťaženia panelmi.**

Dňa 17.10.2022 zaslal GP (generálny projektant) podklady na uchytenie panelov + **zmena polohy SOLÁR panelov na streche** s ohľadom na statiku strechy.

Poznámka miestneho kontrolóra : Podľa statického posúdenia objektu z PD v roku 2019 statik nekonštatoval nemožnosť umiestniť SOLÁRNE PANELE, vrátane FOTOVOLTICKÝCH PANELOV na najvyššie poschodie – 4 n.p. budovy ZŠ Dubčeka. Predmetné statické posúdenie sa venovalo najmä novému zaťaženiu strechy s ohľadom na plošný zateplovací systém. Ak by zhotoviteľ nepoložil otázku v stavebnom denníku ohľadne statiky, zrejme by oba solárne systémy boli namontované na najvyššom poschodí objektu ZŠ Dubčeka.

V tejto veci som požiadal dňa 11.03.2025 o stanovisko pani prednostku. Dňa 17.03.2025 som dostal odpoveď nasledovného znenia :

Pôvodná PD z roku 2019 neobsahovala technický návrh pripojenia ohrevu bazénovej vody a bazénovej technológie. Z tohto dôvodu bolo v preberacom protokole stavby uvedené, že solárne kolektory budú plne odskúšané a začne plynúť záruka až po prepojení s bazénovou technológiou. V apríli 2024 projektant dopracoval PD, podľa ktorej sa realizujú práce. V nej je riešené prepojenie na bazénovú technológiu vrátane riadenia pomocou MaR. Podľa tejto dokumentácie budú zariadenia a armatúrové zostavy namontované. MaR bude doladená podľa skúšobnej prevádzky, nakoľko je nutné zladenie s technológiami Menerga, aby sa využil maximálny potenciál kapacity solárnych kolektorov.

Po obdržaní novej dokumentácie na ohrev bazéna som si obe projektové dokumentácie v rámci svojich laických technických znalostí porovnal. Zistil som nasledovné :

Podľa Zmluvy o dielo č. 523/2021 uzatvorenej medzi kontrolovaným subjektom a spoločnosťou SOAR sk, a.s. vrátane dodatkov, **má byť na ohrev bazénovej vody použitý Bazénový výmenník ALFA LAVAL CB30-18m, 80kW v počte 1 kus v cene 2.650,-EUR plus DPH.**

Podľa dodatku č. 3 k zmluve o dielo č.523/2021 nič nenasvedčuje tomu, že by tento Bazénový výmenník ALFA LAVAL CB30-18m, 80kW v počte 1 kus nebol namontovaný a najmä zaplatený. Táto časť diela bola zrealizovaná podľa Projektovej dokumentácie GP Hlina z roku 10/2019.

Podľa projektovej dokumentácie z roku 04/2024 opäť od GP Hlina je na ohrev bazéna zo Soláru navrhnutý doskový výmenník ALFA LAVAL CB 110-38L (65C) 90kW podľa PD nacenенý výkaz výmer v cene 3.000,-EUR bez DPH.

Podľa webovej stránky https://www.esl.cz/deskovy-vymenik-cb-110-kanal-l?srsId=AfmBOogpCZC_T-s266X9hV4sBU2POkBTWS8YIMsf6v8E3W4_aVqGS8h je cena tohto výmenníku

v Českej republike 73 980,00 Kč bez DPH, čo je podľa po prepočte na EURO cca 2.959,20,-EUR bez DPH. Sú ale aj akciové ponuky <https://www.deskovevymenikytepla.cz/zbozi/166/cb110-38l> za cca 2.562,12,-EUR bez DPH. Uvádzam české webové stránky, nakoľko cena na slovenských webových stránkach nie je dostupná.

Podľa PD schéma zapojenia vypracovanej GP Hlina **sa nikde v schéme nenachádza pôvodný doskový výmenník ALFA LAVAL CB30-18m**, ktorý dodal SOAR sk, a.s..

Logická otázka potom znie, kam sa v NOVOM zapojení podľa PD z roku 2024 „podel“ pôvodný Bazénový výmenník ALFA LAVAL CB30-18m ?

Je pôvodný Bazénový výmenník ALFA LAVAL CB30-18m stále súčasťou systému ohrevu vody v bazéne, alebo bol/bude vymontovaný a niekde uskladnený ?

Tak ako som overil cenu nového doskového výmenníku ALFA LAVAL CB 110-38L, vyhľadával som cez web vyhľadávač aj doskový pôvodný výmenník ALFA LAVAL CB30-18m.

Ako prvú stránku mi Google ponúkol web <https://www.vasbazen.sk/vymennik-doskovy-vt-80-kw-cb30-18m/> kde je predmetný výmenník uvedený **za cenu 789,25,-EUR**. Nevedel som, či je táto cena s DPH, alebo bez. Zavolať som na kontakt a zistil som, že cena je s DPH. Pýtal som sa, či je táto cena obvyklá na trhu a dostal som odpoveď, že to je cena aj doporučená výrobcom.

Na webe <https://www.deskovevymenikytepla.cz/zbozi/51/cb30-18m> ho ponúkajú v AKCII za cenu 11.150,41 Kč bez DPH, čo je podľa kurzu v čase zisťovania 445,38,-EUR bez DPH. Pri DPH v čase realizácie 20% je **cena výmenníku ALFA LAVAL CB30-18m 534,46 EUR s DPH...**

Spoločnosť SOAR sk, a.s. však mestskej časti dodala a vyfakturovala predmetný výmenník ALFA LAVAL CB30-18m za cenu 2.650,-EUR bez DPH, čo v čase realizácie pri DPH 20% predstavovalo cenu 3.180,-EUR s DPH.

*Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : Jednoduchým vydelením zaplatenej ceny 3.180,-EUR s DPH / cena bežná na trhu 789,25 EUR s DPH = 4,03 násobok, resp. 3.180,-EUR s DPH / akciová cena 534,46,-EUR s DPH = 5,95 násobok, zistíme, že **sme za bazénový výmenník ALFA LAVAL CB30-18m zaplatili priemerne o 5 násobok viac**, ako je cena predmetného výmenníku na e-shopoch pre nezazmluvnených klientov. Predpokladám, že veľkoobchodná cena priamo od výrobcu je ešte o pár desiatok % nižšia.*

Keď som písal kontrolnú správu ohľadne kontroly verejného obstarávania na ZŠ Dubčeka, **dostal som odpoveď na otázku ako sa súťažilo, keď bola len spoločnosť SOAR sk, a.s., že kompetentný zamestnanec overoval ceny predložené SOAR sk, a.s. na Cenkrose a podobne.**

Poznámka miestneho kontrolóra : nemyslím si, že by Cenkos „uletel na cene“ oproti e-shopu o 5 násobok.

V tomto kontexte som sa obrátil dňa 18.03.2025 na prednostku miestneho úradu so žiadosťou o vysvetlenie nielen tejto neprimeranej ceny za tepelný výmenník dodaný a vyfakturovaný spoločnosťou SOAR sk, a.s..

Nakoľko som ani skoro po dvoch mesiacoch nedostal od prednostky odpoveď, obrátil som sa dňa 13.05.2025 na prednostku miestneho úradu prostredníctvom tzv. infožiadosti podľa zákona o slobodnom prístupe k informáciám.

Uvádzam plné znenie infožiadosti, ako aj odpovede miestneho úradu.

Dobrý deň pani prednostka,

Nakoľko ste mi do dnešného dňa neodpovedali na moje kontrolárske otázky, preposielam Vám predmetné otázky ako tzv. INFOŽIADOSŤ podľa zákona o slobodnom prístupe k informáciám č. 211/2000 Z.z..

Na základe príslušných ustanovení Zákona o slobodnom prístupe k informáciám č. 211/2000 Z.z., Vás žiadam o prístupnenie informácií na nasledovné otázky :

1. Podľa Zmluvy o dielo č. 523/2021 vrátane dodatkov a výkazu výmer má byť na ohrev bazénovej vody použitý Bazénový výmenník ALFA LAVAL CB30-18m, 80kW v počte **1 kus v cene 2.650,-EUR plus DPH. Bol predmetný výmenník namontovaný do systému ohrevu vody ?**

Odpoveď : Predmetný výmenník nebol namontovaný.

2. Bol systém ohrevu vody s predmetným výmenníkom ALFA LAVAL CB30-18m, 80kW **funkčný ?**

Odpoveď : Vzhľadom na nevhodný technický návrh riešenia od GP, nebolo možné predmetný výmenník do systému namontovať, preto systém ohrevu vody pre bazénovú technológiu nebol funkčný.

3. **Ak nebol funkčný, čo bola príčina nefunkčnosti ?**

Odpoveď : Odpoveď sa nachádza v odpovedi na otázku č.2.

4. **Bola táto nefunkčnosť v zmysle otázky č. 3 reklamovaná u dodávateľa stavby, alebo u generálneho projektanta ?**

Odpoveď : Áno, situácia bola riešená so všetkými zúčastnenými subjektmi — generálnym projektantom, stavebným dozorom, dodávateľom, externým energetikom zo ZŠ AD aj BAT. Výsledkom procesu hľadania riešenia je, že GP dodal v 04/2024 na vlastné náklady prepracovaný funkčný projekt, ktorý v 10/2024 odsúhlasila aj BAT.

5. **Bola voči dodávateľovi stavby, resp. generálnemu projektantovi vyvedená finančná zodpovednosť na nefunkčnosť systému ohrevu vody ?**

Odpoveď : Nie, nebola, lebo sa situácia so všetkými zúčastnenými subjektmi priebežne riešila až do sfunkčnenia systému ohrevu vody pre bazénovú technológiu.

6. **Z akého dôvodu bola spracovaná nová projektová dokumentácia z roku 04/2024 opäť od GP Hlina na ohrev bazénu s novým navrhnutým doskovým výmenníkom ALFA LAVAL CB 110-38L podľa PD ?**

Odpoveď : Na základe reklamácie MČ bola vypracovaná nová PD od GP Hlina, v ktorej projektant ako odborne spôsobilá osoba navrhol riešenie s týmto výmenníkom.

7. **Logická otázka miestneho kontrolóra potom znie, kam sa v NOVOM zapojení podel pôvodný Bazénový výmenník ALFA LAVAL CB30-18m ???**

Odpoveď : V novom zapojení nebol navrhnutý pôvodný výmenník. Máme za to, že za kontrolu úplnosti zhotoviteľom použitých materiálov odovzdaného diela na základe súpisu skutočne vykonaných prác zodpovedal náš zmluvný partner pre výkon technického stavebného dozoru.

8. **Je pôvodný Bazénový výmenník ALFA LAVAL CB30-18m stále súčasťou systému ohrevu vody v bazéne ???**

Odpoveď : Pôvodný bazénový výmenník nie je súčasťou ohrevu vody pre bazénovú technológiu.

9. **Bol výmenník ALFA LAVAL CB30-18m vymontovaný a niekde uložený ?**

Odpoveď : Predmetný výmenník nebol namontovaný — vid' odpoveď na otázky č.1 a 2. Máme za to, že za kontrolu úplnosti zhotoviteľom použitých materiálov odovzdaného diela na základe súpisu skutočne vykonaných prác zodpovedal náš zmluvný dodávateľ pre výkon technického a stavebného dozoru. Situácia ohľadom nenamontovaného výmenníku je v riešení so všetkými zúčastnenými subjektmi.

10. **Prečo zaplatila MČ Bratislava – Karlova Ves za výmenník ALFA LAVAL CB30-18m 2.650,-EUR plus DPH (cena s DPH 20% je 3.180,-EUR), keď jeho obvyklá cena na trhu sa pohybuje v rozpätí od 534,46 EUR s DPH po 789,25,-EUR s DPH ?**

Odpoveď : Máme za to, že cena bola v tom čase primeraná a za kontrolu cenovej správnosti zodpovedal zazmluvnený dodávateľ pre technický stavebný dozor.

11. **Prostredníctvom systému UVO ste dňa 29.01.2025 hľadali dodávateľa na zákazku – „Prepojenie solárneho systému v ZŠ A. Dubčeka pre zabezpečenie ohrevu vody v bazéne“. Oslovených bolo zrejme asi LEN 9 subjektov, na základe ich vytipovania vecným gestorom. Oslovil systém UVO aj iných potencionálnych dodávateľov, alebo len sprocesoval vloženie**

cenových ponúk predmetných 9 vytipovaných potencionálnych dodávateľov ?

Odpoveď : Zákazka prebiehala v informačnom systéme elektronického verejného obstarávania, skrátene IS EVO. IS EVO je platforma, cez ktorú sa uskutočňuje elektronická komunikácia a výmena informácií v procese verejného obstarávania. Slúži na zadávanie zákaziek a spracovanie elektronických ponúk. V IS EVO je funkcia, pomocou ktorej je možné osloviť dodávateľov. IS EVO je prepojený s EFORMS, ktorý je spravovaný Úradom pre verejné obstarávanie UVO a slúži na zverejňovanie dokumentov vo vestníku verejného obstarávania.

12. V zmysle otázky č. 9, koľko subjektov okrem 9tich vytipovaných bolo systémom UVO spolu OSLOVENÝCH ?

Odpoveď : Cez systém IS EVO bolo oslovených 9 subjektov.

13. Prečo boli oslovení DVAJA potencionálni dodávatelia HEATING STUDIO s.r.o. a Chladenie a klimatizácia s.r.o., ktorí sídlia na tej istej adrese a majú spoločných vlastníkov obchodných podielov, resp. konečných užívateľov výhod ?

Odpoveď : Pri oslovovaní subjektov nie sme povinní overovať sídlo resp. vlastníkov, alebo konečných užívateľov výhod. Firma Chladenie a klimatizácia s.r.o. nepodala ponuku.

14. Prečo bol oslovený potencionálny dodávateľ – PROTHERM PRODUCTION s.r.o., ktorý sa vôbec nevenuje montáži zariadení, ale výlučne ich výrobe podľa výpisu z Obchodného registra.

Odpoveď : Máme za to, že ak výrobca vie zabezpečiť montáž formou subdodávky a dielo skompletizovať a sprevádzkovať, tak postup je v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní a internou smernicou o verejnom obstarávaní.

15. Prečo boli oslovení aj potencionálni dodávatelia, ktorí nemali / nemajú v predmete podnikania vodoinštalatérsstvo, kúrenárstvo, montáž a údržba vyhradených technických zariadení ?

Odpoveď : Máme za to, že postup je v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní a internou smernicou o verejnom obstarávaní.

16. Je súčasťou dodávky aj montáž a zapojenie elektrických zariadení ?

Odpoveď : Súčasťou dodávky je Meranie a regulácia s novým rozvádzačom MaR a pripojenie čerpadiel.

17. Nemali mať potencionálni dodávatelia v predmete podnikania aj montáž a zapojenie vyhradených elektrických zariadení ?

Odpoveď : Nebolo potrebné

Povinná osoba : Mestská časť Bratislava Karlova Ves, Nám. sv. Františka 8, Bratislava

Oprávnená osoba : JUDr. Miloslav Hrádek, LL.M., miestny kontrolór, Mestská časť Bratislava Karlova Ves, Nám. S. Františka 8, Bratislava

Odpoveď žiadam doručiť v zákonnej lehote

S pozdravom

JUDr. Miloslav Hrádek, LL.M.,
miestny kontrolór
Mestská časť Bratislava Karlova Ves
Nám. sv. Františka 8, Bratislava

Na doplnenie komplexnosti odpovedí kontrolovaného subjektu k položeným otázkam, najmä otázke č. 17 podľa tzv. infozákona som dňa 10. apríla 2025 položil kontrolovanému subjektu otázku, **aké živnosti z hľadiska katalógu živnostenského zákona sú potrebné na ZVLÁDNUTIE zrealizovania diela – zákazky VO ?**

Dňa 10. apríla 2025 som od vedúceho Oddelenia investícií, správy majetku a budov dostal nasledovnú odpoveď : **Z hľadiska živnosti to spadá pod vodoinštalatérsstvo, kúrenárstvo, montáž a údržba vyhradených technických zariadení.**

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : konštatujem, že odpoveď vedúceho Oddelenia investícií, správy majetku a budov zo dňa 10. apríla 2025 je v rozpore s odpoveďou na tzv. infožiadost' ohľadne potreby aplikovania živnosti na montáž a údržba vyhradených technických zariadení.

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : kontrolovaný subjekt pri verejnom obstarávaní na dodávku - Prepojenie solárneho systému v ZŠ A. Dubčeka pre zabezpečenie ohrevu vody v bazéne, oslovoval potencionálnych dodávateľov, ktorí po 1. nemajú v predmete podnikania vôbec montáž zariadení a venujú sa napríklad výrobe tepelných zariadení – kotlov. Kontrolovaný subjekt to odôvodnil tak, že si to môže takýto oslovený potencionálny dodávateľ objednať v subdodávke... Ak si ale niekto niečo objedná v subdodávke, bude to predsa drahšie o jeho kvázi sprostredkovateľskú províziu. V prípade ďalších oslovených dodávateľov ktorí nemali v predmete podnikania vodoinštalatérsstvo, kúrenárstvo, montáž a údržba vyhradených technických zariadení odpovedal kontrolovaný subjekt, že : „Máme za to, že postup je v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní a internou smernicou o verejnom obstarávaní“.

Doplňujem ešte informáciu z odpovedi vedúceho Oddelenia investícií, správy majetku a budov zo dňa 10. apríla 2025 : „Výber oslovených firiem som robil hľadaním na internete. Každá s oslovených firiem má webovú stránku. Zameranie bolo na činnosti súvisiace s montážou solárnych technológií, distribúciou a využívanie získaného tepla

(nie len montážou panelov samotných, ktoré sú už nainštalované). Oslovené firmy sa zaoberajú solárnou technikou“.

Odporúčanie miestneho kontrolóra : V záujme dosiahnutia čo najlepšej ceny v procese verejného obstarávania odporúčam kontrolovanému subjektu, oslovovať len takých potencionálnych dodávateľov, ktorí sú schopní zvládnuť predmet zákazky vo vlastnej réžii a nemusia si v subdodávke objednávať tieto práce od niekoho, kto ich má v predmete podnikania. Odporúčanie dlhodobé, na všetky nakupované tovary a služby, vrátane stavebných prác.

Odporúčanie miestneho kontrolóra : odporúčam kontrolovanému subjektu, novelizovať internú smernicu o verejnom obstarávaní v zmysle vyššie uvedeného, najmä aby boli oslovovaní LEN potencionálni dodávatelia na základe predchádzajúceho preverenia, či majú aspoň v predmete podnikania dopytovaný tovar, či službu, alebo stavebné práce a či nie sú personálne prepojení v osobe konateľa a spoločníkov/akcionárov s inými oslovovanými potencionálnymi dodávateľmi. Preverenie aspoň v rozsahu dostupných informácií Obchodného registra – www.orsr.sk a Živnostenského registra www.zrsr.sk .

2.4. Kontrolné zistenie zaťaženie konštrukcie fotovoltických panelov na streche ZŠ Dubčeka.

Pri obhliadke striech všetkých objektov ZŠ Dubčeka som zistil, že fotovoltika nie je umiestnená na najvyššom podlaží hlavnej budovy ZŠ podľa pôvodnej PD z roku 2019, ale je umiestnená na streche nad telocvičňou. V čase obhliadky dňa 06.marca 2025 bolo o 10.00 hod 70% fotovoltických panelov v tieni hlavnej budovy školy. Okrem toho som zistil, že hliníková nosná konštrukcia fotovoltických panelov je zaťažená na pohľad malým počtom betónových dlaždíc.

Vid' koláž fotografií



Kontrolovanému subjektu som po obhliadke adresoval nasledovné zistenia a otázky :

1. Nevie, prečo je umiestnená fotovoltaická zostava panelov na streche nad telocvičňou, keď na viac ako polovicu panelov v priebehu doobedia vrhá zvyšná časť budovy školy tieň ? viď koláž fotografií.
2. Čo ja mám vedomosť lajka, tak sa vždy robí obhliadka nie len umiestnenia fotovoltaických panelov na streche, ale aj ich optimálneho natočenia na svetové strany – najmä východ, juh a západ.
3. Ten kto navrhol umiestnenie „našich“ panelov asi nebol na streche školy, pretože inak by zvolil umiestnenie panelov na strechu 4 poschodia, ktoré má počas celého dňa „nerušený“ slnečný svit a je nie je ničím tienené.
4. Výkon fotovoltaickej elektrárne tak mohol byť rádovo o x desiatok % vyšší, ako prezentovala mestská časť na sociálnej sieti.

V tomto kontexte si Vás preto dovoľujem požiadať o vyjadrenie, kto a prečo zvolil umiestnenie fotovoltaických panelov na streche telocvične a nie na streche 4 poschodia ?

Doterajšia kontrola však zistila väčší problém, ako je „tieň“ nad fotovoltaickými panelmi.

Podľa Zmluvy o dielo č. 679/2022 a priloženého naceného výkazu výmer **má byť na zaťaženie samotnej nosnej hliníkovej konštrukcie fotovoltaických panelov použitých spolu 40ks Obrubník PREMAC cestný, lxšxv 1000x150x260mm, skosenie 120/40mm**, kód rozpočtu, v cene za kus 7,13€ plus DPH, čiže 8,56€ s DPH.

V dodatku č. 1 k zmluve o dielo č. 679/2022 **sa vo výkaze výmer opäť uvádza predmetný obrubník bez akejkoľvek zmeny.**

V zápise o odovzdaní stavby – číslo zápisu 1/2023 sa uvádza, že v priebehu realizácie prác sa objavili nové možnosti ohľadne vyššej účinnosti fotovoltaických panelov, zväčšila sa veľkosť panelov a z tohto dôvodu je nevyhnutná zmena uchytenia fotovoltaických panelov. **Proti odfúknutiu bolo nutné uvažovať s betónovými blokmi.**

Poznámka miestneho kontrolóra : *betónové bloky- 40ks Obrubník PREMAC boli už vo výkaze výmer.*

V stavebnom denníku FOTOVOLTAIKA nie je uvedená žiadna zmena v zmysle Zápisu o odovzdaní stavby č. 1/2023.

Kontrolou priamo na mieste bolo zistené nasledovné :

1. Namiesto zazmluvnených 40ks Obrubník PREMAC cestný, lxšxv 1000x150x260mm, skosenie 120/40mm, v cene za kus 7,13€ plus DPH, čiže 8,56€ s DPH boli použité betónové dlaždice vid' koláž fotografií o rozmeroch 40x40x4cm v počte 54 kusov.
2. Zatiaľ čo váha jedného obrubníka podľa technického listu PREMAC je 85kg, tak hmotnosť jednej betónovej dlaždice bez uvedenia výrobcu, podľa údajov dostupných na webe je od 14 do 15kg.
3. **Podľa výkazu výmer mala byť nosná konštrukcia fotovoltaických panelov zaťažená 40 ks obrubníkov o hmotnosti 85kg/1ks, čo predstavuje celkovú záťaž 3.400kg (3,4 tony betónu).**
4. Hmotnosť použitých dlaždíc v rozpore s naceným výkazom výmer je od 54ks x 14kg = **756kg** do 54ks x 15kg = **810kg (0,81 tony betónu).**
5. Jednoduchým rozdielom záťaže čo mala byť a toho čo je, zistíme (3400kg mínus 810kg = **2.590kg** evt. 3400kg mínus 756 = **2.644kg**), **že na zaťažení zrealizovanej fotovoltaiky reálne chýba od 2.590 do 2.644kg betónu.**
6. **Na základe uvedeného konštatujem, že mestská časť zaplatila za dodanie 3.400kg betónovej záťaže a reálne bolo dodaných od 756 do 810kg**

betónovej záťaže. Okrem toho konštatujem, že na streche chýba betónová záťaž od 2.590 do 2.644kg.

7. Nejdem tu teraz presne vyčíslovať finančný rozdiel medzi cenou obrubníkov čo mali byť (8,56€ s DPH x 40 = 342,40EUR ku cene jednej dlaždice podľa webu cca 2€ s DPH https://mplstavro.sk/katalog-produktov/dlazba-plosna-palmo-40x40x4cm-muslova/?srsltid=AfmBOopkSs86S6i4bJ5x1qvdonwsQxvgh_E2umh-tA-dJacd5Z9pnW50 x 54 kusov = 108€ s DPH) **ale je možné približne skonštatovať, že mestská časť Bratislava – Karlova Ves zaplatila o 234,40€ viac, ako reálne dostala.**
8. **V zmysle zápisu o odovzdaní stavby dodávateľ, zamestnanec MU MČ BA KV a externý stavebný dozor konštatujú, že má byť použitá „objemnejšia“ betónová záťaž.**

Na základe doteraz uvedeného som požiadal mailom kontrolovaný subjekt o zaujatie stanoviska k zisteným „nezrovnalostiam“ ohľadne betónovej záťaže, ako i tienenia samotnej fotovoltiky. **K chýbajúcej betónovej záťaži by sa mal vyjadriť nielen dodávateľ a stavebný dozor, ale najmä statik, ktorý určil záťaž v zmysle projektu.**

Absencia betónovej záťaže môže spôsobiť v prípade silného vetra to, že nám fotovoltiku jednoducho odnesie vietor, čo môže byť klasifikované nielen ako škoda na majetku MČ, ale letiaca fotovoltika môže byť aj aspektom všeobecného ohrozenia v zmysle Trestného zákona.

Na základe doteraz zisteného zastávam názor, že by Mestská časť Bratislava – Karlova Ves mala dať urobiť technický audit zrealizovaného diela, ak sa nemožno spoľahnúť na preberací protokol vypodpisovaný zodpovedným zamestnancom mestskej časti a externým stavebným dozorom.

Dňa 25.marca 2025 som obdržal od kontrolovaného subjektu nasledovné vyjadrenie stavebného dozoru :

Dobrý deň,

o rozhodnutí umiestnenia panelov na dotknutú strechu telocvične pojednáva priložený statický posudok spracovaný Ing. B. v 10/2022, ktorý pripájam v prílohe emailu.

Subdodávateľ firmy SOAR dimenzoval zaťaženie panelov až na silu vetra cca 100km/hod. Táto situácia sa preukázateľne vyskytla vo februári 2022, vid' priložený link nižšie. K pôvodnému návrhu pritaženia by preto bolo potrebné doplniť navyše ďalšie pritaženie, čo by však strecha na 4.NP staticky neunesla. To isté platí pre solárne panely

link:

<https://bratislava.dnes24.sk/vichrica-ylenia-sa-zenie-europou-svoju-nicivu-silu-ma-ukazat-aj-v-bratislave-410251>

Čo sa týka cien, na konkrétny materiál vždy výrobca uvádza určité cenové rozpätie. Navyše, je potrebné vychádzať nie z aktuálnych cien na internete, ale z cien z roku 2022. Cena za materiál nezahŕňa dopravu, vyloženie žeriavom a ďalšie pridružené náklady zhotoviteľa.

S pozdravom

AAASTAVMARKET s.r.o.

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : Vo všetkých zápisoch – zápis o prevzatí stavby sa hovorí o nutnosti použiť ťažšie betónové bloky, rovnako sa vyjadril aj stavebný dozor.

Realita je však taká, že sa namiesto zaplatenej betónovej záťaže o váhe 3.400kg bolo reálne dodaných od 756 do 810kg betónovej záťaže. V zmysle uvedeného konštatujem, že na streche chýba betónová záťaž od 2.590 do 2.644kg, ktorá však bola zaplatená zhotoviteľovi.

Zhrnutie základných informácií z Projektovej dokumentácie, technickej správy a zápisov v stavebnom denníku.

- 1. Projektová dokumentácia (ďalej len „PD“) spracovateľ Ing. V. K., dátum 09-12/2019** v technickej správe (ďalej len „TS“) v bode 1.1 uvádza, že projekt rieši vybudovanie fotovoltaiického zariadenia o výkone 40kW. V bode 2.4. TS je uvedené, že dotknutý priestor pre výstavbu sa nachádza na streche objektu (FV panely a stringboxy MX) a v miestnosti č. 240. V bode 3.1 TS je uvedené, že **FV elektrárň je umiestnená na streche 4 n.p.**, panely sú navrhnuté na výkon 290Wp/panel. Celkový počet panelov je 138ks. Celkový inštalovaný výkon FVE je 40.020Wp. Panely sú umiestnené na samonosnej konštrukcii, ktorá sa nekotví do strešného plášťa. **Podľa bodu 3.6 TS** má mať FVE zamedzenie pretoku do distribučnej siete.

Poznámka miestneho kontrolóra : čiže tzv. ostrovny systém bez externej virtuálnej batérie u distribútora elektriny, prípadne bez „vlastnej batérie“.

- 2. Projektová dokumentácia (ďalej len „PD“) spracovateľ Ing. V. K., dátum 09/2019** v technickej správe (ďalej len „TS1“). Na strane 08 TS1 prvý odsek od hora je uvedené, že PD rieši umiestnenie FVZ (fotovoltaiického zariadenia) na streche objektu – znázornené na výkrese strechy – č.07.

Poznámka miestneho kontrolóra : na výkrese 07 nie je žiadna FVZ znázornená.

Podľa 2 odseku na strane 8 TS1 budú fotovoltaiické panely jednotlivých zostáv umiestnené na streche v jednom rade.

Poznámka miestneho kontrolóra : Podľa výkresu 01 TS sú panely umiestnené v 6 radoch po 23 panelov.

V treťom odseku na strane 8 TS1 je uvedené, že celkový navrhnutý výkon FV je 10kWp.... . Podľa TS bod 1.1 je výkon 40kw....

Poznámka miestneho kontrolóra : toto si projektant neuvedomil ?

- 3. Výkaz výmer, vypracoval STAVCEN, dátum 09/2019** na strane 4-6 v časti FOTOVOLTAIKA spracoval Ing. V. K. pod číslom položky 104 uvádza 40ks

FOTOVOLTAICKÝCH panelov HIT – H205E01 a pod č. 97 Obrubník PREMAC cestný lxšxv 1000x150x260mm, skosenie 120/40mm v počte 40ks.

Poznámka miestneho kontrolóra : 40ks obrubníku PREMAC malo zaťažiť 40ks FV panelov podľa výkazu výmer, alebo 138 ks FV panelov podľa TS o výkone 40kW, alebo neurčitý počet panelov podľa TS1...?

4. Stavebný denník FOTOVOLTAIKA (ďalej len „SDF“), prvý zápis zo dňa 13.7.2022 – prevzatie stavby.

Dňa **02.8.2022** SDF žiada zhotoviteľ objednávateľa, generálneho projektanta o kontrolu statiky (zaťaženia) strechy v miestach montáže fotovoltaických panelov.

Dňa **17.8.2022** žiada zhotoviteľ objednávateľa a generálneho projektanta o určenie výkonu fotovoltaiky nakoľko je rozpor medzi PD a VV.

Dňa **17.10.2022** konštatuje zhotoviteľ, že hlavným projektantom bola zaslaná **zmena polohy FV panelov z dôvodu nevyhovujúcej statiky strechy**. Dňa 16.11.2022 bola objednávateľom upresnená výkonnosť FVE na 40kWp. Dňa 9.2.2023 prípravné práce na montáž FV panelov podľa polohy určenej GP.

5. STATICKÝ POSUDOK STAVBY, vypracoval Ing. J. B., dátum 10/2019.

na strane 2 posudku (strany posudku inak nie sú číslované) je uvedené pri vodorovných konštrukciách nasledovné : je tu popis skladby strešnej konštrukcie všeobecne, bez rozdielu podlaží objektu školy. Vo všeobecnosti sa konštatuje, že maximálne plošné zaťaženie strechy je 150kg/m². Plánovaná skladba strechy vrátane plánovanej izolácie a Hydroizolačnej fólie je 130kg/m².

Poznámka miestneho kontrolóra : z uvedeného vyplýva, že podľa statika Ing. J. B. je všeobecná únosnosť striech na ZŠ Dubčeka 150kg/m² a pri plánovanom zateplení a hydroizolácii 130kg/m² zostáva všeobecne na všetkých strechách rezerva 20kg/m².

6. Zmluva o dielo č. 679/2022 medzi MČ Bratislava – Karlova Ves a SOAR sk, a.s. zo dňa 17.7.2022 obsahuje vo výkaze výmer 138 ks FV panelov 290W v celkovej cene 33.190,38 EUR bez DPH (cena za jeden FV panel je 240,51 EUR) a 40 ks Obrubník PREMAC cestný v celkovej cene 285,20 EUR bez DPH. Celková cena FVE (fotovoltaickej elektrárne) je 83.776,00 EUR bez DPH. **Cena za elektromontáže je pri 138ks FV panelov 3.285,02 EUR bez DPH.**

Poznámka miestneho kontrolóra : podľa bodu 1 má 138ks FV panelov výkon 40.020Wp

7. Dodatok č. 1 k ZMLUVE O DIELO č. 679/2022 zo dňa 28.11.2022 obsahuje vo výkaze výmer 86 ks FV panelov 460W v celkovej cene 26.230,-EUR bez DPH (cena za jeden FV panel je 305,00 EUR) a 40 ks Obrubník PREMAC cestný v celkovej cene 285,20 EUR bez DPH. Celková cena FVE je 82.814,90 EUR bez DPH. **Cena za elektromontáže je pri 86ks FV panelov 3.285,02 EUR bez DPH.**

Poznámka miestneho kontrolóra : podľa bodu 4 má 86ks FV panelov výkon 40kWp

Kontrolovanému subjektu som po zosumarizovaní informácií z projektovej dokumentácie, technickej správy a stavebného denníku položil nasledovné otázky :

1. Má FVE v zmysle **bodu 3.6 TS** tzv. virtuálnu batériu od distribútora elektriny ?
2. Podľa výkresu č. 01 PD – SITUAČNÁ SCHÉMA ROZVODOV – nie je z výkresu JASNÉ, na ktorú časť strechy 4 n.p. má byť FVE osadená ? Predmetný výkres neobsahuje ani orientáciu svetových strán, čo je pri FVE podstatný detail. Ktorú časť strechy mal projektant p. K. vlastne na mysli ? **V čase keď projektant p. K. navrhol túto časť strechy 4 n.p., mal spočítanú statiku, že ním zvolená strecha unesie komplet celú FVE ? Statika sa v jeho projekte nespomína ani len slovom...**
3. Nikto si v priebehu prípravy podkladov k VO nevšimol, že je rozpor medzi TS 1 a TS ohľadne umiestnenia panelov na streche – vid' *konštatácia miestneho kontrolóra ?*
4. Prečo si nikto pred VO nevšimol, že je rozpor v celkovom výkone podľa TS1 – 10kWp a podľa TS – 40kWp ?
5. Kto vykonal kontrolu PD s TS a TS1 pred začatím VO ?
6. Prečo si niekto nevšimol rozpor v počte FV panelov vo výkaze výmer kontra TS a TS 1 pred začatím VO ?
7. Kto menovite a prečo stanovil výkon FVE (fotovoltaickej elektrárne) na 40kWp ? Nemyslím teraz zo strany GP p.Hlinu, ale pri zadaní na VO na výber projektanta.
8. Prečo nikde v PD z roku 2019 a ani v TS a TS1 nie je uvedené, aká je budúca záťaž/váha FVE na 1m² v kontexte únosného statického zaťaženia strechy ?
9. Prečo sa statik Ing. J. B. už pri tvorbe PD statika nezapodieval špeciálne umiestnením FVE na streche 4 n.p. ?
10. Zapodieval sa GP p. Hlina pri zmene umiestnenia FVE vplyvom okolitých budov/časti budovy ZŠ A. Dubčeka na výkon FVE ?
11. Prečo sú panely FV umiestnené na streche v nosnej zostave tak, že táto zostava tvorí trojuholník ? Bolo to v pôvodnom projekte navrhnuté ?
12. Prečo nie je do stavebného denníka, alebo inej dokumentácie priložené stanovisko GP p. Hlinu ohľadne nevyhovujúcej statiky 4 n.p. a vyhovujúcej statiky na 2 n.p. nad telocvičňou ?
13. Ako je možné, že zrazu statika 4 n.p. nevyhovuje, keď statik v pôvodnej PD statika toto nekonštatuje ?
14. Nebolo možné rozmiestniť FV panely na 4 n.p. v iných zostavách tak, aby statika 4 n.p. vyhovovala ? Najmä umiestnením na inú časť strechy 4 n.p., alebo len optimalizáciou rozloženia FV panelov po streche s nosnou konštrukciou tak, aby vyhovela statike ?
15. Bola zo strany mestskej časti vznesená požiadavka, aby sa FVE ponechala na 4 n.p. s tým, aby sa optimalizovala zaťaženie strechy v súlade so statikou ?
16. Žiadala mestská časť v kontexte zmeny umiestnenia FVE zo 4n.p. na 2 n.p. extra posúdenie vplyvu na výkon FVE ?
17. Kto rozhodol za mestskú časť v zmysle zápisu v stavebnom denníku na otázku zhotoviteľa, že požadovaný výkon FVE bude 40kWp namiesto 10kWp uvedených vo VV ? Existuje toto rozhodnutie písomne ?
18. **Ako je možné, že cena za elektromontáže 138ks FV panelov podľa bodu 6 je totožná s cenou za elektromontáže 86ks FV panelov podľa bodu 7 ?**
19. **Ako je možné, že cena hliníkovej konštrukcie na plochú strechu zváraná na 138ks FV panelov je rovnaká, ako na 86ks FV panelov, vrátane napr. 176ks krajných príchytiek komplet pre ploché strechy ?**

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : kontrolovaný subjekt a zhotoviteľ v dodatku č. 1 ku zmluve pri zmene počtu FV panelov len opísali rovnaký spojovací materiál a veľkosti Al konštrukcie pri počte FV panelov 86ks ako pri pôvodných 138ks FV panelov.

- 20. Ako je možné, že pri menšom počte FV panelov 86ks ku 138ks zostalo rovnaké množstvo hliníkového profilu 30x60mm, plochá strecha v celkovej dĺžke 242m ?**
- 21. Ako je možné, že pri menšom počte FV panelov 86ks ku 138ks zostalo rovnaké množstvo položky Otočný kameň do drážky 13x10 v počte 176ks ?**
- 22. Ako je možné, že pri menšom počte FV panelov 86ks ku 138ks zostalo rovnaké množstvo betónovej záťaže – Obrubník PREMAC cestný v počte 40ks ?**
- 23. Bol s GP Hlina akokoľvek riešený problém ohľadne chýb v PD a VV ohľadne fotovoltiky, vrátane „nepresných“ záverov jeho statika, ktorý sa nevysporiadal v PD s existenciou FVE ako záťažou na vodorovných konštrukciách objektu ZŠ A. Dubčeka ?**

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : pri tvorbe PD v roku 2019 nebola venovaná náležitá pozornosť statickému posúdeniu hmotnosti samotnej navrhovanej fotovoltickej elektrárne na 4 n.p. hlavnej budovy. Projektová dokumentácia a priložené technické správy obsahujú rôzny výkony FVE. Je na mieste otázka, či sa týmito všetkým nezrovnalostiam dalo predísť kontrolou projektovej dokumentácie. Kontrolovaný subjekt si dokonca platil poradenské služby od jednej Brnenskej nadácie, ktorá sa mala podieľať a podieľala na konzultáciách s generálnym projektantom.

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : kontrolovaný subjekt zaplatil zhotoviteľovi dodanie betónovej záťaže - obrubníky PREMAC, ktoré však neboli dodané. Namiesto nich boli dodané betónové dlaždice, ktoré však nemajú naprojektovanú váhu záťaže. Pochybnosti vzbudzuje aj rovnaké množstvo nosného a uchyťacieho materiálu na uchytenie fotovoltanických panelov, pri zmene ich počtu z pôvodných 138ks na 86ks.

Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra : fotovoltická elektráreň je v dôsledku náhradného umiestnenia na streche v telocvične v doobedňajších hodinách v tieni hlavnej budovy ZŠ Dubčeka, čím môže dosahovať nižší výkon, ako bolo pôvodne plánované. V dokumentácii ku kontrole chýbalo zdôvodnenie chybného statického posudku na pôvodné umiestnenie FVE. Je škoda, že sa s ohľadom na uvedené nehládalo variantné riešenie nevyhovujúcej statiky na pôvodne plánovanom 4 n.p.. Úspory vďaka FVE mohli byť pri optimalizácii jej umiestnenia ešte markantnejšie.

ZÁVER

Táto kontrola preukázala v prípade SOLÁRNEHO ohrevu vody pochybenia v podobe dodaného a zaplateného teplovodného výmenníku na ohrev bazénovej vody, ktorý však kontrolovaný subjekt „nevie nájsť“. Na otázky miestneho kontrolóra, či je teplovodný výmenník súčasťou aktuálneho zapojenia ohrevu vody odpovedá kontrolovaný subjekt že nie je. Na otázku miestneho kontrolóra, či je teplovodný výmenník niekde uskladnený odpovedá kontrolovaný subjekt vyhýbavo. Sporná je aj cena, ktorú za predmetný teplovodný výmenník kontrolovaný subjekt zaplatil

v porovnaní s cenami, ktoré zistil miestny kontrolór. Riešenie ktoré malo odstrániť nefunkčnosť SOLÁRNEHO ohrevu vody v bazéne vzbudzuje pochybnosti ohľadne verejného obstarávania pri oslovení potencionálnych dodávateľov. Dvaja oslovení dodávatelia, zhodou okolností jeden úspešný, majú nielen rovnakú adresu sídla, ale aj jedného zo spoločníkov. V prípade niektorých ďalších oslovených dodávateľov chýbalo týmto osloveným dodávateľom príslušné živnostenské oprávnenie na montáž, ale kontrolovaný subjekt to odôvodnil tak, že si to inak výrobca technológií a nie montážnik môže objednať u niekoho v subdodávke. Podľa kontrolovaného subjektu bol postup v súlade si zákonom a smernicou o VO. V prípade fotovoltickej elektrárne nastal u generálneho projektanta problém s posúdením statiky strechy, kde mala byť umiestnená fotovoltika. Ak by sa zhotoviteľ na statiku výslovne v stavebnom denníku neopýtal, montáž by prebehla na streche, ktorá podľa toho istého statika s odstupom pár rokov staticky nevyhovuje. Zvláštne, najprv statika vyhovovala a po cca 3 rokoch už statika nevyhovuje. Konštrukcia fotovoltickej elektrárne mala byť na streche zaťažená vypočítanou konkrétnou betónovou záťažou. Namiesto nej použil zhotoviteľ nielenže iný druh betónových dielcov, ale nedodrжал aj predpísanú záťaž. Kontrolovaný subjekt však zaplatil záťaž naprojektovanú, nie však dodanú.

ODPORÚČANIA MIESTNEHO KONTROLÓRA

12. Odporúčam kontrolovanému subjektu aby si po dôkladnom naštudovaní tejto správy o kontrole sám stanovil také opatrenia, aby sa kontrolné zistenia miestneho kontrolóra už neopakovali.
13. Odporúčam kontrolovanému subjektu novelizovať smernicu o verejnom obstarávaní s prihliadnutím na výhrady, poznámky a kontrolné zistenia miestneho kontrolóra uvedené v tejto správe o kontrole.

OPATRENIA KONTROLOVANÉHO SUBJEKTU NA ODSTRÁNENIE NEDOSTATKOV

V zmysle § 20 ods. 4 písm. b) Zákona o finančnej kontrole č. 357/20158 Z.z. je kontrolovaný subjekt povinný do 20 pracovných dní od prerokovania a podpise správy o kontrole prednostkou miestneho úradu, predložiť miestnemu kontrolórovi písomný zoznam prijatých opatrení na odstránenie zistených nedostatkov.

V zmysle § 20 ods. 4 písm. b) Zákona o finančnej kontrole č. 357/20158 Z.z. je kontrolovaný subjekt povinný do 90 pracovných dní od prerokovania a podpise správy o kontrole prednostkou miestneho úradu, splniť prijaté opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov. O splnení prijatých opatrení je povinný kontrolovaný subjekt písomne informovať miestneho kontrolóra.

Dátum vyhotovenia návrhu správy a dátum predloženia návrhu správy kontrolovanému subjektu.

Návrh správy bol vyhotovený dňa 11.06.2025

Návrh správy bol predložený kontrolovanému subjektu dňa 12.06.2025

Lehota na podanie námietok a lehota na odstránenie nedostatkov

Podat' námietky ku kontrolným zisteniam, odporúčaniam, alebo záveru miestneho kontrolóra je možné v písomnej forme v termíne do 18.06.2024, do podateľne Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, alebo priamo miestnemu kontrolórovi.

Kontrolovaný subjekt doručil miestnemu kontrolórovi mailom dňa 19.06.2025 o 14:01 hod. námietky, ktoré v plnom znení prikladám.

Akceptáciu, alebo neakceptáciu námietky uvádza miestny kontrolór priamo v texte pri samotnej námietke.

Námietky k návrhu správy ku kontrole

„Kontrola realizačného projektu rekonštrukcie Alexandra Dubčeka, či všetky fakturované práce, tovary a služby boli dodané. Hĺbkový audit zákonnosti, účinnosti, hospodárnosti, efektívnosti pri hospodárení a nakladaní s majetkom pri dodržiavaní majetkových práv obce, celého projektu rekonštrukcie Základnej školy Alexandra Dubčeka“ zo dňa 11.06.2025, predloženému kontrolovanému subjektu dňa 12.06.2025.

Dňa 12.06.2025 bol miestnym kontrolórom predložený návrh Správy ku kontrole *„Kontrola realizačného projektu rekonštrukcie Alexandra Dubčeka, či všetky fakturované práce, tovary a služby boli dodané. Hĺbkový audit zákonnosti, účinnosti, hospodárnosti, efektívnosti pri hospodárení a nakladaní s majetkom pri dodržiavaní majetkových práv obce, celého projektu rekonštrukcie Základnej školy Alexandra Dubčeka“* zo dňa 11.06.2025 s termínom na predloženie námietok do 18.06.2025.

Lehota na predloženie námietok podľa § 20 ods. 4 písm. b) zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je *„najmenej päť pracovných dní odo dňa doručenia návrhu čiastkovej správy alebo návrhu správy, ak sa oprávnená osoba nedohodne s povinnou osobou inak“*. Lehota stanovená miestnym kontrolórom na predloženie námietok je kratšia ako minimálna zákonom ustanovená lehota.

vyjadrenie miestneho kontrolóra : Kontrolovaný subjekt bol priebežne oboznamovaný s čiastkovými zisteniami miestneho kontrolóra. Chýbajúca betónová záťaž fotovoltiky

bola komunikovaná s kontrolovaným subjektom písomnou formou už 07.marec 2025. Táto správa mohla byť predložená už na zasadnutí miestneho zastupiteľstva dňa 22.04.2025, ak by kontrolovaný subjekt aktívne spolupracoval s miestnym kontrolórom. To že si nakoniec musel žiadať miestny kontrolór podklady od kontrolovaného subjektu prostredníctvom zákona o slobodnom prístupe k informáciám hovorí za všetko. Ak v budúcnosti nebude kontrolovaný subjekt spolupracovať s miestnym kontrolórom pri kontrole, bude aktuálna kontrola ukončená konštatovaním, že kontrolovaný subjekt nespupracuje s miestnym kontrolórom pri kontrole. Je prirodzené že kontrolór kladie otázky, ak z predložených podkladov nie sú zrejmé odpovede ku kontrolným zisteniam. Je na voľnom hodnotení „odpovedí/dôkazov“ miestneho kontrolóra, koľko otázok ku kontrole kontrolovanému subjektu položí.

Úvodom si dovoľujeme skonštatovať, že v súvislosti s rozsahom správ, ktoré boli v rovnakom čase predložené na podanie námietok, s obsiahlymi poznámkami, zisteniami a ostatnými skutočnosťami uvádzanými miestnym kontrolórom nie je možné sa vyjadriť v stanovenej lehote ku všetkým tvrdeniam, zisteniam, poznámkam, ktoré sú podkladom záveru a odporúčaní miestneho kontrolóra.

K jednotlivým zisteniam, poznámkam a odporúčaniam aj s poukazom na vyššie uvedené skutočnosti uvádzame nasledovné.

*1. **Vyjadrenie k poznámke miestneho kontrolóra na strane 5:** *Nakoľko som ani skoro po dvoch mesiacoch nedostal od prednostky odpoveď, obrátil som sa dňa 13.05.2025 na prednostku miestneho úradu prostredníctvom tzv. infožiadosti podľa zákona o slobodnom prístupe k informáciám.**

Stanovisko k poznámke: Dňa 22.07.2024 miestny kontrolór oznámil emailom prednostke, že od 23.07.2024 plánuje započat' kontrolu v zmysle priloženého oznámenia o začiatku Kontroly realizačného projektu rekonštrukcie ZŠ A. Dubčeka. Všetky **požadované podklady** boli miestnemu kontrolórovi **pripravené dňa 12.08.2024** v kancelárii prednostu a v kancelárii referátu projektov, o čom bol miestny kontrolór informovaný. Parciálna časť podkladov bola miestnym kontrolórom prevzatá dňa 01.10.2024, následne boli miestnym kontrolórom kladené doplňujúce otázky a aj zodpovedané úradom. Dňa 21.11.2024 miestny kontrolór vrátil prevzatú parciálnu časť kontrolovaných podkladov. Následne dňa 20.02.2025 miestny kontrolór opätovne oznámil emailom prednostke, že od 28.02.2025 plánuje započat' kontrolu v zmysle priloženého oznámenia o začiatku Kontroly realizačného projektu rekonštrukcie ZŠ A. Dubčeka (pôvodné oznámenie z 22.07.2024).

Emailom zo dňa 27.02.2025 prednostka oznámila miestnemu kontrolórovi, že v stanovenej lehote budú pripravené na prevzatie požadované podklady ku kontrole a zároveň k požiadavke miestneho kontrolóra na určenie podmienok, za ktorých môže „vystúpiť“ na strechu objektu a pohybovať sa po nej“ mu zaslala stanovisko externej odborne spôsobilej osoby pre bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci. **Dňa 28.02.2025 boli pripravené na podateľni miestneho úradu podklady ku kontrole**, v zmysle oznámenia zo dňa 27.02.2025, ktoré miestny kontrolór odmietol prevziať, nakoľko ako uviedol boli zabalené v krabici od banánov a nemal mu ich kto odovzdať. Následne ich prevzal až dňa 04.03.2025 od zamestnanca referátu projektov.

Všetky podklady v rozsahu požiadavky miestneho kontrolóra, aj napriek krátkej lehote a čerpaniu dovoleník dotknutých zamestnancov cez letné aj jarné prázdniny, boli miestnemu kontrolórovi doručené v stanovených lehotách. Následne v ďalšom období miestny kontrolór požadoval doplnenie podkladov, ktoré mu boli obratom, príp. v primeranej lehote poskytnuté. V rámci kontroly sa tiež miestny kontrolór obrátil na prednostku s desiatkami otázok, ktoré požadoval zodpovedať. Máme za to, že odpovede na položené otázky boli/mali byť predmetom šetrenia predloženej dokumentácie a následných zistení miestneho kontrolóra v rámci kontroly a keďže išlo o odborné technické otázky, miestnemu kontrolórovi bolo oznámené, že o odpovede na položené otázky úrad požiadala zmluvných partnerov – projektanta, zhotoviteľa stavby a stavebný dozor, ktorí ako odborne spôsobilé osoby sú zodpovedné v rozsahu svojich zmluvných záväzkov a sú spôsobilé zodpovedať ním položené otázky. Miestny úrad k dnešnému dňu neobdržal všetky podrobné odpovede na položené otázky zo strany zmluvných partnerov. Čo sa týka niektorých otázok miestneho kontrolóra k manažovaniu projektu, bol miestny kontrolór oboznámený so skutočnosťou, že investičná referentka, ktorá zastrešovala kontrolu nad prácou projektanta, zhotoviteľa a osoby zabezpečujúcej technický stavebný dozor, už nie je zamestnankyňou mestskej časti. Referát riadenia projektov, pod ktorým bola pracovne zaradená, odovzdal ku kontrole všetky dokumenty k predmetnej stavbe, vrátane emailovej dokumentácie, ktorými disponoval.

Počas vykonávania kontroly (od 22.07.2024 až do začiatku júna 2025) zamestnanci mestskej časti vynaložili maximálnu možnú snahu čo najprecíznejšie odpovedať na desiatky emailových komunikácií, ktoré zahŕňali doplňujúce otázky miestneho kontrolóra. **V danom momente však miestny úrad nemal a nemá odborné ani personálne kapacity na vypracovanie odpovedí na niektoré detailné otázky technického charakteru ku konkrétnym realizovaným stavebným riešeniam, keďže nedisponuje špecifickými technickými znalosťami potrebnými na ich spracovanie.**

Poskytnutie informácií podľa zákona č. 211/2000 Z. z. predstavuje iba malú časť miestnym kontrolórom položených otázok počas kontroly a zároveň, uvádzame, že niektoré z týchto otázok týkajúce verejného obstarávania prepojenia solárnych kolektorov na bazén boli miestnemu kontrolórovi zodpovedané už pred podaním infožiadosti. Ďalšie otázky bolo možné zodpovedať iba v súčinnosti so zmluvnými partnermi odborne spôsobilými osobami - projektantom, zhotoviteľom a osobou zabezpečujúcou technický stavebný dozor.

vyjadrenie miestneho kontrolóra : ako som uviedol v predchádzajúcom vyjadrení miestneho kontrolóra, ak sú podklady poskytnuté kontrolovaným subjektom nedostatočné, je na voľnej úvahe miestneho kontrolóra, koľko otázok ku kontrole položí. Ak by fungovali normálne medziľudské vzťahy, mnohé veci by sa dali vysvetliť za stolom bez potrebnej písomnej formy. Na obhliadke strechy, ktorú absolvovalo vedenie úradu sa zúčastnil aj generálny projektant. Na túto obhliadku však miestny kontrolór nebol prizvaný. S generálnym projektantom (ďalej len „GP“) si mohol miestny kontrolór problematiku vydiskutovať na priamo. Ak sa mohol GP zúčastniť obhliadky strechy, mohol odpovedať aj na odborné otázky miestneho kontrolóra.

2. Kontrolné zistenie miestneho kontrolóra na strane 4 správy: Jednoduchým vydelením zaplatenej ceny 3.180,-EUR s DPH / cena bežná na trhu 789,25 EUR s DPH = 4,03 násobok, resp. 3.180,-EUR s DPH / akciová cena 534,46,-EUR s DPH = 5,95 násobok, zistíme, že sme za bazénový výmenník ALFA LAVAL CB30-18m zaplatili priemerne o 5 násobok viac, ako je cena predmetného výmenníku na e-shopoch pre nezazmluvnených klientov. Predpokladám, že veľkoobchodná cena priamo od výrobcu je ešte o pár desiatok % nižšia.

Námietka voči kontrolnému zisteniu: Uvedené považujeme za názor miestneho kontrolóra a nie preukázané a objektívne zistenie skutočného stavu. Máme za to, že cena bola v tom čase primeraná a za kontrolu cenovej správnosti zodpovedal zazmluvnený dodávateľ pre technický stavebný dozor. Na primeranosť ceny za výmenník ALFA LAVAL CB 30-18L poukazuje aj cena za výmenník ALFA LAVAL CB 110-38L, ktorý aj podľa porovnávania cien na českých webových stránkach miestnym kontrolórom aktuálne je možné zakúpiť v cene 2 959,20 eur. Poukazujeme aj na skutočnosť, že nie je správne porovnávať ceny na úrovni roka 2025 s cenami za dané komodity pred niekoľkými rokmi, a je otázne či v čase obstarávania predmetného výmenníka by bolo vôbec možné jeho zakúpenie za takúto cenu. Navyše, cena za materiál uvedená na internete nezahŕňa dopravu materiálu, vyloženie žeriavom a ďalšie pridružené náklady zhotoviteľa.

Vyjadrenie miestneho kontrolóra k námietke kontrolovaného subjektu : Podľa technického listu výmenníku ALFA LAVAL CB 30-18L <https://www.vymeniky-tepla.cz/files/pdf/AlfaLaval/drawings/3287083378-CB30-18L.pdf> váži predmetný výmenník 3,94kg, takže o akom vyložení žeriavom kontrolovaný subjekt vlastne hovorí. Dodávateľ nakupuje jednotlivé komponenty na veľkoobchodné ceny s % maržou, pričom cena výmenníku za ktorú ju predal kontrolovanému subjektu vysoko prevyšuje obvyklú cenu na trhu.

Škoda že sa kontrolovaný subjekt nevyjadril, kde sa predmetný výmenník nachádza, nakoľko tento sporný výmenník bol v ostatnom čase nahradený ďalším výmenníkom ALFA LAVAL CB 110-38L a sporný výmenník nebol nikdy ani LEN namontovaný. Na otázku miestneho kontrolóra, či je inkrimovaný výmenník niekde uložený/uskladnený kontrolovaný subjekt neodpovedal. Zodpovedá zazmluvnený technický dozor aj za túto skutočnosť ?

3. Kontrolné zistenia na strane 8 správy:

- konštatujem, že odpoveď vedúceho Oddelenia investícií, správy majetku a budov zo dňa 10.apríla 2025 je v rozpore s odpoveďou na tzv. infožiadost' ohľadne potreby aplikovania živnosti na montáž a údržba vyhradených technických zariadení

- konštatujem, že odpoveď vedúceho Oddelenia investícií, správy majetku a budov zo dňa 10.apríla 2025 je v rozpore s odpoveďou na tzv. infožiadost' ohľadne potreby aplikovania živnosti na montáž a údržba vyhradených technických zariadení.

- kontrolovaný subjekt pri verejnom obstarávaní na dodávku - Prepojenie solárneho systému v ZŠ A. Dubčeka pre zabezpečenie ohrevu vody v bazéne, oslovoval potencionálnych dodávateľov, ktorí po 1. nemajú v predmete podnikania vôbec montáž zariadení a venujú sa napríklad výrobe tepelných zariadení – kotlov. Kontrolovaný subjekt to odôvodnil tak, že si to môže takýto oslovený potencionálny dodávateľ objednať v subdodávke... Ak si ale niekto niečo objedná v subdodávke, bude to predsa drahšie o jeho kvázi sprostredkovateľskú províziu. V

prípade ďalších oslovených dodávateľov ktorí nemali v predmete podnikania vodoinštalatérsstvo, kúrenárstvo, montáž a údržba vyhradených technických zariadení odpovedal kontrolovaný subjekt, že : „Máme za to, že postup je v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní a internou smernicou o verejnom obstarávaní“.

Námietka voči kontrolným zisteniam: Ako miestny kontrolór uvádza, na položenú otázku mu bola zaslaná odpoveď aj pred podaním infožiadosti a následne v rámci poskytnutia informácií podľa zákona č. 211/2000 Z. z. Odpoveď považujeme za korektnú a úplnú, nie je zrejmé čo z hľadiska zákona o verejnom obstarávaní považuje za nezákonný postup. V odpovediach nie je žiaden nesúlad a trváme v plnom rozsahu na vyjadreniach, ktoré sme uviedli. Opakovane uvádzame, že postup bol plne v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní a internou smernicou.

Vyjadrenie miestneho kontrolóra k námietke kontrolovaného subjektu : Ak kontrolovaný subjekt považuje daný postup za hospodárny a efektívny, nech si každý zamestnanec ktorý sa podieľal na tejto odpovedi položí otázku, **či by tak postupoval pri zariaďovaní svojej vlastnej súkromnej záležitosti za vlastné peniaze...**, či by oslovoval niekoho, kto danú službu neposkytuje, ale vie to sprostredkovať... .

4. Odporúčania miestneho kontrolóra na strane 9 správy: *V záujme dosiahnutia čo najlepšej ceny v procese verejného obstarávania odporúčam kontrolovanému subjektu, oslovovať len takých potencionálnych dodávateľov, ktorí sú schopní zvládnuť predmet zákazky vo vlastnej réžii a nemusia si v subdodávke objednávať tieto práce od niekoho, kto ich má v predmete podnikania. Odporúčanie dlhodobé, na všetky nakupované tovary a služby, vrátane stavebných prác..... odporúčam kontrolovanému subjektu, novelizovať internú smernicu o verejnom obstarávaní v zmysle vyššie uvedeného, najmä aby boli oslovovaní LEN potencionálni dodávatelia na základe predchádzajúceho preverenia, či majú aspoň v predmete podnikania dopytovaný tovar, či službu, alebo stavebné práce a či nie sú personálne prepojení v osobe konateľa a spoločníkov/akcionárov s inými oslovovanými potencionálnymi dodávateľmi. Preverenie aspoň v rozsahu dostupných informácií Obchodného registra – www.orsr.sk a Živnostenského registra www.zrsr.sk.*

Námietka voči odporúčaniam miestneho kontrolóra: Máme za to, že v prípade stavebných prác obstarávaných na vykonanie diela podľa zmluvy o dielo je miestnym kontrolórom požadovaná podmienka nenáležitá. Plnenie prostredníctvom subdodávateľa nemusí znamenať navýšenie ceny, ale môže to spôsobiť, že podmienky verejného obstarávania nebudú splniteľné pre žiadneho prípadného záujemcu. Dôvodom je skutočnosť, že stavebné firmy si práce zabezpečujú aj subdodávateľsky a nevedia vlastnými silami zabezpečiť všetky odborné činnosti, ktoré je potrebné pri zhotovení diela (výstavby alebo rekonštrukcii stavby) pokryť.

Vyjadrenie miestneho kontrolóra k námietke kontrolovaného subjektu : Miestny kontrolór vo svojom odporúčaní použil slová „**najmä aby boli oslovovaní LEN potencionálni dodávatelia na základe predchádzajúceho preverenia, či majú aspoň** v predmete podnikania dopytovaný tovar, či službu, alebo stavebné práce a či nie sú personálne prepojení v osobe konateľa a spoločníkov/akcionárov s inými

oslovovanými potencionálnymi dodávateľmi“ a kontrolovaný subjekt si z toho vybral len to, aby mohol negovať a najmä zľahčovať odporúčanie miestneho kontrolóra.

Obdobný postup oslovenia rovnakých „vlastníkov – konečných užívateľov výhod“ v pozadí použil kontrolovaný subjekt aj pri výbere externého dodávateľa služieb verejného obstarávania na VO hĺbková obnova ZŠ Dubčeka. Kontrolovaný subjekt ide v prípade svojich námietok do zbytočných absurdít, namiesto toho, aby sa sústredil na odstránenie nedostatkov a zefektívnenie a zhospodárnenie svojej práce. Je rozdiel, či si stavebná firma objedná **časť prác** v subdodávke, ako by si ich mala v subdodávke **objednať AN BLOCK celé.**

5. Kontrolné zistenia miestneho kontrolóra na strane 13 a 16 správy:

- *Vo všetkých zápisoch – zápis o prevzatí stavby sa hovorí o nutnosti použiť ťažšie betónové bloky, rovnako sa vyjadril aj stavebný dozor. Realita je však taká, že sa namiesto zaplatenej betónovej záťaže o váhe 3.400kg bolo reálne dodaných od 756 do 810kg betónovej záťaže. V zmysle uvedeného konštatujem, že na streche chýba betónová záťaž od 2.590 do 2.644kg, ktorá však bola zaplatená zhotoviteľovi.*

- *Pri tvorbe PD v roku 2019 nebola venovaná náležitá pozornosť statickému posúdeniu hmotnosti samotnej navrhovanej fotovoltickej elektrárne na 4 n.p. hlavnej budovy. Projektová dokumentácia a priložené technické správy obsahujú rôzny výkony FVE. Je na mieste otázka, či sa týmto všetkým nezrovnalostiam dalo predísť kontrolou projektovej dokumentácie. Kontrolovaný subjekt si dokonca platil poradenské služby od jednej Brnenskej nadácie, ktorá sa mala podieľať a podieľala na konzultáciách s generálnym projektantom.*

- *Kontrolovaný subjekt zaplatil zhotoviteľovi dodanie betónovej záťaže - obrubníky PREMAC, ktoré však neboli dodané. Namiesto nich boli dodané betónové dlaždice, ktoré však nemajú naprojektovanú váhu záťaže. Pochybnosti vzbudzuje aj rovnaké množstvo nosného a uchytávacieho materiálu na uchytanie fotovoltanických panelov, pri zmene ich počtu z pôvodných 138ks na 86ks.*

- *Fotovoltická elektráreň je v dôsledku náhradného umiestnenia na streche v telocvične v doobedňajších hodinách v tieni hlavnej budovy ZŠ Dubčeka, čím môže dosahovať nižší výkon, ako bolo pôvodne plánované. V dokumentácii ku kontrole chýbalo zdôvodnenie chybného statického posudku na pôvodné umiestnenie FVE. Je škoda, že sa s ohľadom na uvedené nehládalo variantné riešenie nevyhovujúcej statiky na pôvodne plánovanom 4 n.p.. Úspory vďaka FVE mohli byť pri optimalizácii jej umiestnenia ešte markantnejšie.*

Námietka voči kontrolným zisteniam:

Zistenie/tvrdenie miestneho kontrolóra týkajúce sa poradenských služieb od „jednej Brnenskej nadácie“, ktorá sa mala podieľať a podieľala na konzultáciách s generálnym projektantom uvádzame na pravú mieru. Spoločnosť Nadace Partnerství, ktorá vyšla z riadneho procesu verejného obstarávania a bola plne hrazená v rámci externých získaných projektových zdrojov, bola zazmluvnená v rámci povinnej aktivity projektu DELIVER. Táto aktivita ukladala mestskej časti ako príjemcovi grantu a hlavnému koordinátorovi projektu, vytvorenie pracovnej skupiny MUWOG (MULTIprofessional Working Group), zloženej z externých odborníkov z rôznych oblastí zameraných na oblasť klimatickej zmeny a realizáciu zelených opatrení. Účelom tejto pracovnej skupiny bolo podieľať sa na konzultáciách pri nastavení základných

prvkov hĺbkovej obnovy MŠ Kolískova a ZŠ A. Dubčeka tak, aby sa dosiahol povinný stupeň inovatívnosti a prototypového riešenia pre zabezpečenie oprávnenosti nákladov vynaložených na rekonštrukcie. Bez zapojenia týchto odborníkov by neboli náklady na rekonštrukcie oboch budov uznané donorom, Európskou komisiou, za oprávnené. Títo odborníci neboli autorizovaní projektanti a ich úlohou nebol audit projektovej dokumentácie. Ich úlohou bolo poskytovať poradenské služby najmä pri príprave zadania pre projektanta a konzultácie pre doplňujúce projekčné práce s dosiahnutím cieľového stavu zníženia energetickej náročnosti prevádzky, zníženia uhlíkovej stopy, udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou a iných prírode blízkych riešení so zohľadnením ochrany biodiverzity.

K predmetným zisteniam predkladáme vyjadrenie generálneho projektanta: „*Poloha panelov obnoviteľných zdrojov bola zmenená doporučením statika, vzhľadom k reálnemu stavu strechy na prvoplánovanom mieste umiestnenia spolu s rizikom maximálneho možného pôsobenia vetra na nekrytom poslednom podlaží objektu. Statický posudok uchytenia panelov bol aktualizovaný pre daný stav a odovzdaný na stavbe zástupcovi dodávateľa a investora. Uloženie FVE v súčasnej polohe, kde je v časti dňa tzv. nepravidelné tienenie, nemá zásadný vplyv na výkon, vzhľadom optimizérom na FVE.*“

Ďalšie skutočnosti, ktoré miestny kontrolór uvádza ako zistenia, týkajúce sa statického posúdenia hmotnosti samotnej navrhovanej fotovoltaickej elektrárne na 4 n.p. hlavnej budovy, zmeny v riešení umiestnenia fotovoltaickej elektrárne a zaťaženia FVE panelov sú odborné otázky, ktoré môže zodpovedať iba odborne spôsobilá osoba, ktorá má príslušné stavebno-technické vzdelanie. Vzhľadom na to, že miestny úrad nemá odborné personálne kapacity na posúdenie otázky umiestnenia a prítazenia FVE panelov a solárnych kolektorov, zadá vypracovanie auditu odborne spôsobilej osobe. Zároveň opätovne uvádzame, že za odborné činnosti – spracovanie projektovej dokumentácie, vyhotovenie diela ako aj súlad projektovej dokumentácie so skutočným vyhotovením zodpovedajú odborne spôsobile osoby vykonávajúce tieto odborné činnosti na základe zmlúv uzatvorených s mestskou časťou.

Vyjadrenie miestneho kontrolóra k námietke kontrolovaného subjektu : Kontrolovaný subjekt nevyvrátil kontrolné zistenie miestneho kontrolóra, „*že sa namiesto zaplatenej betónovej záťaže o váhe 3.400kg bolo reálne dodaných od 756 do 810kg betónovej záťaže. V zmysle uvedeného konštatujem, že na streche chýba betónová záťaž od 2.590 do 2.644kg, ktorá však bola zaplatená zhotoviteľovi*“.

GP vo svojom stanovisku uvádza, že nepravidelné tienenie, nemá zásadný vplyv na výkon, vzhľadom optimizérom na FVE.“ **Vo svojej odpovedi však GP nešpecifikuje, koľko % predstavuje jeho pojem „nemá zásadný vplyv“.**

K optimizérom sa tu rozpisovať obširnejšie nebudem, ich hlavná úloha spočíva v tom, že eliminujú fotovoltaické panely zapojené v sérii, ktoré majú nižší výkon, alebo žiadny, aby svojím stavom nižšieho výkonu neovplyvňovali FV panely s vyšším, alebo plným výkonom. Napríklad link na <https://www.quest.sk/blog/vykonove-optimizery/> .

Miestny kontrolór si podrobne naštudoval projekt FVE, ako i statický projekt z roku 2019. **Nebyť položenaj otázky dodávateľa SOAR sk, a.s. v stavebnom denníku pri prevzatí stavby FVE, či je v poriadku statika 4 n.p., nikoho by nenapadlo tento statický problém riešiť a FVE by bola zrejme asi umiestnená na 4 n.p.. V pôvodnom projekte z roku 2019 statiku FVE neriešil ani projektant FVE a ani**

statik. Miestny kontrolór sa oboznámil s poskytnutou mailovou komunikáciou zamestnancov kontrolovaného subjektu so styčnou osobou z Nadace partnerství. K predmetnej komunikácii nevyklučuje spracovanie ďalšej správy o kontrole.

5. Odporúčanie miestneho kontrolóra na strane 17 správy: *Odporúčam kontrolovanému subjektu novelizovať smernicu o verejnom obstarávaní s prihliadnutím na výhrady, poznámky a kontrolné zistenia miestneho kontrolóra uvedené v tejto správe o kontrole.*

Námietka voči odporúčaniam miestneho kontrolóra: Vid'. námietka k odporúčaniam miestneho na strane 4. správy.

Vyjadrenie miestneho kontrolóra k námietke kontrolovaného subjektu : Novelizovať smernicu o verejnom obstarávaní je v plnej kompetencii starostky mestskej časti. Ak sa v budúcnosti vyskytne akýkoľvek problém s verejným obstarávaním a smernica nebude novelizovaná, nikto z kompetentných zamestnancov miestneho úradu sa nebude môcť „tváriť“, že na potrebu novelizácie neboli upozornení a že konajú BONA FIDE.