



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUŽINOV

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava - Ružinov
dňa 22.10.2024

S p r á v a

**o výsledku kontroly efektívnosti hospodárenia spoločnosti Trhoviská Ružinov, s.r.o.-
výber nájomov, vyťaženosť predajných plôch, efektivita a bilancia nájomných zmlúv
v rokoch 2022, 2023 a 2024**

Predkladateľ:

Ing. Günther Furin, v.r.
miestny kontrolór

Materiál obsahuje:

- 1) Návrh uznesenia do MZ
- 2) Dôvodovú správu
- 3) Správu o výsledku kontroly...

Spracovateľ:

Mgr. Martina Eleková, v.r.
Odd. kontroly

JUDr. Natália Pápayová, v.r.
Odd. kontroly

Bratislava, október 2024

Návrh uznesenia:

Miestne zastupiteľstvo
po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

správu o výsledku kontroly efektívnosti hospodárenia spoločnosti Trhoviská Ružinov, s.r.o.-
výber nájomov, vyťaženosť predajných plôch, efektivita a bilancia nájomných zmlúv v rokoch
2022, 2023 a 2024

Dôvodová správa

Na základe schváleného rámcového plánu kontrolnej činnosti miestneho kontrolóra mestskej časti Bratislava –Ružinov (ďalej „ÚMK“) na 2.polrok 2024 (uzn. MZ MČ č. 249/XII/2024 zo dňa 25.06.2024) a následne podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zamestnanci odd. kontroly vykonali kontrolu efektívnosti hospodárenia spoločnosti Trhoviská Ružinov, s.r.o. – výber nájomov, vyťaženosť predajných plôch, efektívnosť a bilancia nájomných zmlúv v rokoch 2022, 2023 a 2024.

Správa
o výsledku kontroly efektívnosti hospodárenia spoločnosti Trhoviská Ružinov, s.r.o. –
výber nájomov, vyťaženosť predajných plôch, efektivita a bilancia nájomných zmlúv v
rokoch 2022, 2023 a 2024
č. 8/2024

Na základe schváleného rámcového plánu kontrolnej činnosti oddelenia kontroly miestneho kontrolóra mestskej časti Bratislava – Ružinov na 2. polrok 2024 (uzn. MZ MČ č. 249/XII/2024 zo dňa 25.06.2024) poverenia č. 8/24 z 26.08.2024 a následne podľa § 18d ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zamestnanci oddelenia kontroly vykonali kontrolu efektívnosti hospodárenia spoločnosti Trhoviská Ružinov, s.r.o. – výber nájomov, vyťaženosť predajných plôch, efektivita a bilancia nájomných zmlúv v rokoch 2022, 2023 a 2024.

Oprávnená osoba na vykonanie kontroly: Ing. Günther Furin vedúci kontrol. skupiny
Mgr. Martina Eleková člen kontrol. skupiny
JUDr. Natália Pápayová člen kontrol. skupiny

Povinná osoba: Trhoviská Ružinov, s.r.o., Mierová 21, 827 05 Bratislava, IČO: 53 34 22 91

Cieľ kontroly: Overiť efektívnosť hospodárenia spoločnosti Trhoviská Ružinov, s.r.o.-výber nájomov, vyťaženosť predajných plôch, efektivita a bilancia nájomných zmlúv v rokoch 2022, 2023 a 2024.

Miesto a čas kontroly: Miestny úrad mestskej časti Bratislava – Ružinov, Mierová 21, a Trhoviská Ružinov, s.r.o., od 02.9.2024 do 2.10.2024.

Základné informácie o kontrolovanom subjekte

Zakladateľom a jediným spoločníkom spoločnosti je v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Ružinov č. 257/XV/2020 zo dňa 22.9.2020, Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava.

Hlavným predmetom podnikania spoločnosti je správa trhoviska, tržnice a príležitostného trhu. Spoločnosť Trhoviská Ružinov s.r.o. zabezpečuje správu ružinovských trhovísk Miletičova, Herlianska a Bachova.

Najvyšším orgánom spoločnosti je valné zhromaždenie, ktorého pôsobnosť v zmysle ust. § 132 ods. 2 Obchodného zákonníka vykonáva v plnom rozsahu jej jediný spoločník (s prihliadnutím na ust. § 15 ods. 2 písm. i) zákona č. 377/1990 Zb. o Hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, v znení neskorších predpisov. Spoločnosť má zriadenú dozornú radu ako kontrolný orgán spoločnosti, ktorá má štyroch členov.

Do pôsobnosti dozornej rady patrí:

- Dohliadanie na činnosť konateľa.
- Nahliadanie do obchodných a účtovných kníh a iných dokladov a kontrola tam obsiahnutých údajov.

- Preskúvanie účtovných závierok, ktoré je spoločnosť povinná vyhotovovať podľa osobitného predpisu a návrhov na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a predkladanie svojich vyjadrení valnému zhromaždeniu.
- Podávanie správy valnému zhromaždeniu minimálne štyrikrát ročne.

Štatutárnym orgánom spoločnosti je konateľ, ktorý spoločnosť zastupuje navonok. Konateľ koná a podpisuje za spoločnosť samostatne.

Konateľom spoločnosti Trhoviská Ružinov, s.r.o. je od 12.5.2022 Ing. Alexandra Pagáčová.

Krátka charakteristika Trhoviská Ružinov, s.r.o.

Hlavné trhovisko je situované na Miletičovej ulici, ktorá je pomenovaná podľa Svetozára Miletiča, srbského právnika, novinára a žiaka Ľudovíta Štúra. Prvá zmienka o trhovisku sa datuje už od roku 1884, kde v tom čase namiesto trhoviska bol bitúnok. V roku 1924 prebehla veľká rekonštrukcia a bol vytvorený nový bitúnok. Až v sedemdesiatych rokoch 20. storočia sa z bitúnku stalo trhovisko, ako ho poznáme dnes.

Trhovisko „Miletička“ je jedným z najznámejších a najnavštevovanejších trhovísk v Bratislave. Na trhovisku nakupujú miestni ľudia, turisti aj ľudia z iných mestských častí. Trhovisko má tak stále základňu verných zákazníkov, ktorí tu pravidelne nakupujú čerstvé a kvalitné produkty. Ponuka produktov je na trhovisku široká. Na trhu sa dá kúpiť ovocie, zelenina, kvety, oblečenie, bylinky, mäsové výrobky, syry a ďalšie.

Trhovisko je charakteristické tým, že tam vládne priateľské prostredie, predajcovia sa navzájom poznajú, ako poznajú aj verných zákazníkov a tým návšteva trhoviska nie je taká anonymná, ako je pri nákupe napr. v obchodnom dome.

Trhovisko Herlianska

Trhovisko Herlianska sa nachádza pri Obchodnom centre Helios v miestnej časti Ružinov. Toto trhovisko je rozlohou o dosť menšie ako Trhovisko Miletičova, ale pre miestnych obyvateľov má v ponuke široký výber zeleniny, ovocia aj domácich produktov a kvetov.

Trhovisko Bachova

Trhovisko Bachova sídli pri Ružinovskej ulici v miestnej časti Pošeň, pred predajňou potravín. Táto poloha umožňuje obyvateľom pohodlne si nakúpiť pri návrate z práce mestskou hromadnou dopravou. Trhovisko je síce najmenšie v rámci Ružinova, ale i tak ponúka zaujímavý výber ovocia a zeleniny a v priľahlých stánkoch sú aj mliečne výrobky, syry a syrové výrobky či zmrzlinu.

Právne predpisy súvisiace s predmetom kontroly

Zákon č. 369/1990 Z. z. o obecnom zriadení, zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite, zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.

Základná finančná kontrola (ďalej len „ZFK“)

Povinnosť vykonávať základnú finančnú kontrolu podľa § 7 zákona o finančnej kontrole majú všetky organizácie, ktoré sú orgánmi verejnej správy a musia dodržiavať a uplatňovať vo svojej činnosti zákon o finančnej kontrole. Základnú finančnú kontrolu (ďalej len „ZFK“) musia vykonávať vždy pri všetkých finančných operáciách, alebo ich častiach na príslušných stupňoch riadenia. Bez vykonania základnej finančnej kontroly nemožno vo finančnej operácii alebo jej časti pokračovať. Pri výkone základnej finančnej kontroly platí zásada tzv. „štyroch

očí“, čo znamená, že ju musia vykonať aspoň dvaja zamestnanci, z ktorých jeden musí byť vedúci zamestnanec.

Ak je základná finančná kontrola vykonaná formálne a dôjde k ne hospodárnemu, neefektívnemu a neúčelnému použitiu verejných prostriedkov, osoba zodpovedná za výkon základnej finančnej kontroly je tiež zodpovedná za porušenie finančnej disciplíny podľa § 31 ods. 1 písm. j) zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov.

Kontrolná skupina vykonala kontrolu výkonu ZFK na zmluvách náhodným výberom. Kontrolná skupina konštatuje, že neboli zistené žiadne nedostatky.

Cenník

Z dôvodu nárastu cien za spotrebu elektrickej energie, vody, plynu, za odvoz a likvidáciu odpadu ako aj iných nákladov spojených s celkovou údržbou trhoviska, ktoré majú vplyv na prevádzkové náklady spoločnosti, povinná osoba k 1.1.2023 na základe rozhodnutia konateľa spoločnosti upravila cenník platný od 1.1.2021 a to nasledovne:

Cenník podnájomného a služieb (ovocie a zelenina, zmiešaný tovar, pekárske výrobky, potraviny a iné)

Typ stánku	Ukazovateľ	cenník platný od 1.1.2021 v € mesačne	cenník platný od 1.1.2023 v € mesačne	Rozdiel v €	Navýšenie v %
KC	Nájom	420,00	480,00	60,00	14,29
	Služby	194,40	220,00	25,60	13,17
	sklad (vedľ. st.)	336,00	336,00	0,00	0,00
	Ďalší st. so zľavou 20%	336,00	336,00	0,00	0,00
KC pre poskytovanie služieb	Nájom	256,00	320,00	64,00	25,00
	Služby	194,40	220,00	25,60	13,17
	nájom za pozemok	200,00	230,00	30,00	15,00
D-veľký stánok	Nájom	614,75	765,00	150,25	24,44
	Služby	303,17	345,00	41,83	13,80
ďalší stánok so zľavou 30%	Nájom	430,33	535,00	104,67	24,32
	Služby	303,17	345,00	41,83	13,80
D-malý stánok	Nájom	315,50	395,00	79,50	25,20
	Služby	193,76	220,00	26,24	13,54
ďalší stánok so zľavou 30%	Nájom	220,85	275,00	54,15	24,52
	Služby	193,76	220,00	26,24	13,54
S I-X	Nájom	610-960,50	760-1200	150-239,50	24,59-24,93
	Služby	340-650	390-745	50-95	14,71-14,62
Stánok č. 1,2,3,4 (pódium)	Nájom	200,00	250,00	50,00	25,00
	Služby	100,00	115,00	15,00	15,00
Stánok č. 5,6,7-8,9-10 (pódium)	Nájom	300,00	375,00	75,00	25,00
	Služby	100,00	115,00	15,00	15,00
OZ stôl	Nájom min. 12 mesiacov	január 200,00	200,00	0,00	0,00
		február 200,00	200,00	0,00	0,00
		marec-december 303,00	345,00	42,00	13,86
OZ stôl	nájom 10 a menej mesiacov	353,00	440,00	87,00	24,65
	služby	121,50	140,00	18,50	15,23
N - stánky č. 1,2	Nájom	200,00	250,00	50,00	25,00
	Služby	200,00	230,00	30,00	15,00
N - stánky č. 3-25	Nájom	350-450	435-560	85-110	24,29-24,44
	Služby	200,00	230,00	30,00	15,00
	sklad (vedľ. st.) so zľavou 20%	360,00	450,00	90,00	25,00
	služby	200,00	230,00	30,00	15,00
Remeselná ulička stánok	Nájom	500,00	625,00	125,00	25,00
	Služby	194,40	220,00	25,60	13,17
Pozemok - terasy	nájom /m2/mesiac IV.-IX.	7 EUR/m2/mesiac	8 EUR/m2/mesiac	1	14,29
Pozemok - terasy	nájom /m2/mesiac X.-III.	1 EUR /m2/mesiac	1 EUR /m2/mesiac	0	0
Kapustový stánok	Nájom	145	180,00	35,00	24,14
	Služby	125	140,00	15,00	12,00

Denný nájom:	cenník platný od 1.1.2021 v €	cenník platný od 1.1.2023 v €
OZ stôl	10-30	*
Jadierka	15	20
Huby		20
miesto na chodníku (vyznačené)	5-30	10-30

* Počet stolov OZ	1.	2.	3.
január až marec	15 EUR	15 EUR	15 EUR
apríl až december	po-štv/pia, sobota	po-štv/pia, sobota	po-štv/pia, sobota
	25 EUR/50 EUR	15 EUR/25 EUR	15 EUR/25 EUR

Navýšenie podnájmu oproti roku 2021 a 2022 sa pohybovalo v priemere okolo 17,02 %, vo väčšine prípadov podnájomného však došlo k navýšeniu vo výške až 25 %. Navýšenie poplatkov za služby (elektrická energia, voda, odpad) oproti roku 2021 a 2022 sa pohybovalo v priemere okolo 14,03 %. Celkové navýšenie cien podnájomného a služieb predstavuje 15,79 %.

Cenník podnájomného a služieb stánky Kvety

Typ stánku	Ukazovateľ	rozloha v m2	cenník platný od 1.1.2021 v € mesačne	cenník platný od 1.1.2023 v € mesačne	Rozdiel v €	Rozdiel v %
K12	Stánok	29	667,00	833,75	166,75	25,00
	výloha	6,7	67,00	83,75	16,75	25,00
	služby		200,00	230,00	30,00	15,00
	spolu		934,00	1 147,50	213,50	22,86
K11	Stánok	30,47	700,81	876,01	175,20	25,00
	výloha	8,12	81,20	101,50	20,30	25,00
	služby		215,00	247,25	32,25	15,00
	spolu		997,01	1 224,76	227,75	22,84
K10	Stánok	26,33	605,59	756,99	151,40	25,00
	výloha	8,48	84,80	106,00	21,20	25,00
	služby		210,00	241,50	31,50	15,00
	spolu		900,39	1 104,49	204,10	22,67
K9	Stánok	23,39	537,97	672,46	134,49	25,00
	výloha	6,77	67,70	84,63	16,93	25,01
	služby		210,00	241,50	31,50	15,00
	spolu		815,67	998,59	182,92	22,43
K6+K7+K8	Stánok	92,95	2 137,85	2 672,31	534,46	25,00
	výloha	25,9	259,00	323,75	64,75	25,00
	služby		610,00	701,50	91,50	15,00
	spolu		3 006,85	3 697,56	690,71	22,97
C1+C2+C3+C4	Stánok	57,24	1 316,52	1 645,65	329,13	25,00
	výloha	6,84	68,40	85,50	17,10	25,00
	služby		375,00	431,25	56,25	15,00
	spolu		1 759,92	2 162,40	402,48	22,87
B1+B2+B3+B4	Stánok	58,92	1 355,16	1 693,95	338,79	25,00
	výloha	8,2	82,00	102,50	20,50	25,00
	služby		350,00	402,50	52,50	15,00
	spolu		1 787,16	2 198,95	411,79	23,04
A2+A3	stánok	30	690,00	862,50	172,50	25,00
	výloha	3,53	35,30	44,13	8,83	25,01
	služby		185,00	212,75	27,75	15,00
	spolu		910,30	1 119,38	209,08	22,97
A1+A4	stánok	31,44	723,12	903,90	180,78	25,00
	výloha	3,34	33,40	41,75	8,35	25,00
	služby		185,00	212,75	27,75	15,00
	spolu		941,52	1 158,40	216,88	23,04
K3+K4+K5	stánok	92	2 116,00	2 645,00	529,00	25,00
	výloha	23,88	238,80	298,50	59,70	25,00
	služby		635,00	730,25	95,25	15,00
	spolu		2 989,80	3 673,75	683,95	22,88
K2	stánok	23,61	543,03	678,79	135,76	25,00
	výloha	5,95	59,50	74,38	14,88	25,01
	služby		215,00	247,25	32,25	15,00
	spolu		817,53	1 000,41	182,88	22,37
K1	stánok	23	529,00	661,25	132,25	25,00
	výloha	6,81	68,10	85,13	17,03	25,01
	služby		215,00	247,25	32,25	15,00
	spolu		812,10	993,63	181,53	22,35
K13	stánok	22,47	516,81	646,01	129,20	25,00
	výloha	6,53	65,30	81,63	16,33	25,01
	služby		215,00	247,25	32,25	15,00
	spolu		797,11	974,89	177,78	22,30

Navýšenie podnájomného za stánok oproti roku 2021 a 2022 bolo vo výške 25 %, za služby došlo k navýšeniu o 15 %.

Kontrolná skupina vykonala porovnanie cenníka za podnájom stánkov na trhovisku Žilinská, trhoviska Mlynarovičová v Petržalke s cenníkom trhovisko „Miletička“. Porovnanie cien za podnájom stánkov uvedených trhovísk, však nie je možné považovať za reprezentatívne. Uvedené dve trhoviská sú oproti trhovisku Miletička „mladšie“ a podstatne menšie, nakoľko trhovisko Mlynarovičová vzniklo okolo roku 1985 a vznik trhoviska Žilinská sa takisto datuje okolo 50 rokov dozadu. Ďalej rozlohou a počtom stánkov dominuje trhovisko „Miletička“. Umiestnenie trhoviska, z pohľadu lokácie a dostupnosti takisto nie je zanedbateľné. Ďalej trhovisko „Miletička“ má v cenníku niekoľko typov stánkov a výmery na základe čoho sa odvíja cena podnájmu stánku.

Trhovisko Žilinská má v cenníku uvedenú najnižšiu cenu za podnájom vo výške 894,00 EUR/rok (74,50 EUR/mesiac) a najvyššiu vo výške 945,00 EUR/rok (78,75 EUR/mesiac) bez rozdielu, či prenajímateľ predáva kvety, oblečenie alebo zeleninu a ovocie, stánky sú jednej veľkosti. Denný podnájom trhového stola je 10,00 EUR/ deň.

Kontrolná skupina pre porovnanie vykonala (v stredu) návštevu trhoviska Žilinská. V čase návštevy kontrolnej skupiny, boli otvorený jeden stánok s kvetmi a jeden stánok ovocie-zelenina. Trhovisko bolo inak prázdne, nenachádzali sa tam ani kupujúci.

Trhovisko Mlynarovičová má cenník rozdelený podľa druhu predávaného tovaru. Stánok ovocie-zelenina- stanovená cena mesačného prenájmu od 83,50 EUR do 179,50 EUR.

Stánok textil - stanovená cena mesačného prenájmu sa pohybuje od 228,00 EUR do 265,00 EUR

Stánok kvety - stanovená cena mesačného prenájmu od 104,00 EUR 214,50 EUR.

Trhovisko Miletičová má ako najnižšiu sumu mesačného podnájmu stánku (všetky okrem kvetov) stanovenú od 180,00 EUR (kapustový stánok) do 1200,00 EUR. Za podnájom stánku Kvety má trhovisko stanovenú cenu podnájmu od 646,01 EUR do 2 672,31 EUR.

Z uvedeného vyplýva, že trhovisko Miletičová má stanovený najvyšší mesačný podnájom stánkov.

Dlhodobý podnájom trhovisko Miletičová

Povinná osoba na základe Zmluvy o podnájme nebytových priestorov a nehnuteľností dáva do podnájmu podnajíiteľom stánky aj na dlhodobý podnájom. Zväčša sa jedná o podnájom na obdobie od 1.1. do 31.12., s tým že nie sú ojedinelé aj podnájom na kratšiu dobu. V rokoch 2021 a 2022 sa zmluvy uzatvárali na obdobie dvoch rokov. Kontrolná skupina vykonala kontrolu obsadenosti stánkov na dlhodobý podnájom za obdobie 2023-2024. Údaje za rok 2022 (obsadenosť) povinná osoba nemá k dispozícii. Povinná osoba na základe uvedenej zmluvy dáva do podnájmu aj pozemky, ktoré boli povinnej osobe zverené MČ Bratislava-Ružinov na základe *Zmluvy o komplexnom nájme*.

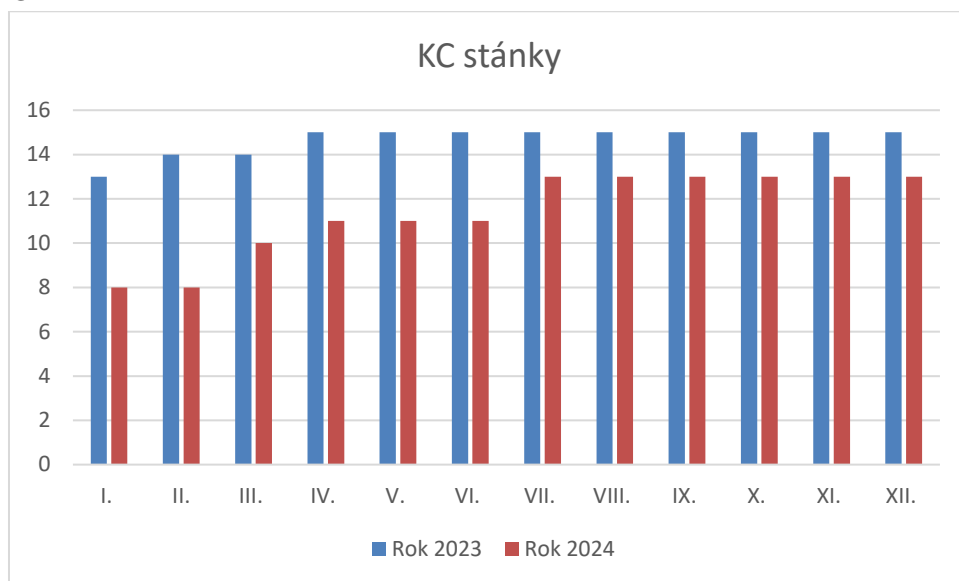
Povinná osoba disponuje spolu 277 stánkami v nasledovnom zložení a type:

KC – drevený stánok s podlahovou plochou cca 9m², vybavené prípojkou k el. energii, stánky sa nachádzajú pri plote z Miletičovej ulice. Počet 42 kusov.



Obsadenosť stánkov

Graf č. 1



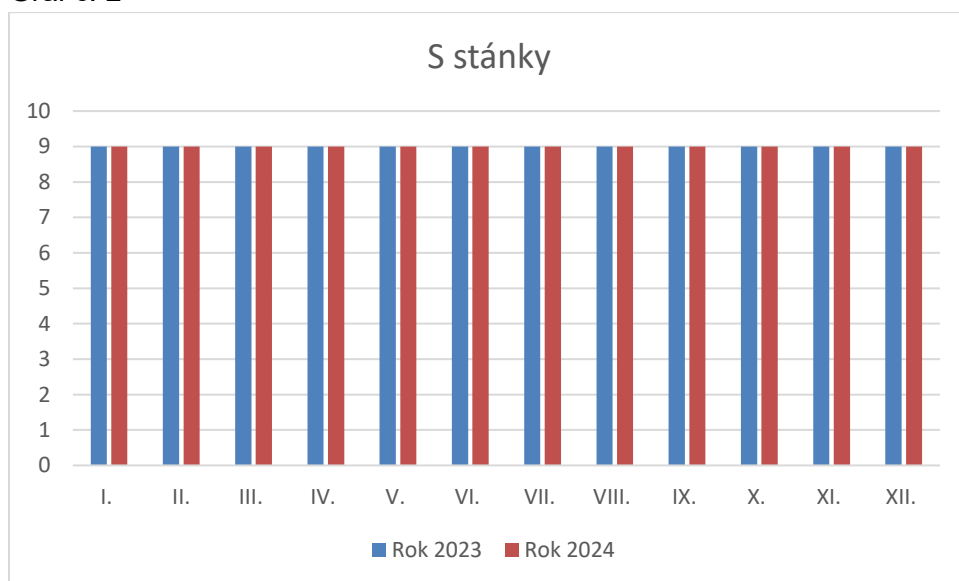
Z grafu vyplýva, že obsadenosť stánkov s označením KC je v roku 2024 nižšia ako v roku 2023. Priemerná obsadenosť v roku 2023 je 14,6 čo predstavuje 34,76 % z celkového počtu stánkov. Priemerná obsadenosť v roku 2024 je 11,4 kusov, čo predstavuje 27,14 % z celkového počtu stánkov.

S - stánky v rade oproti budovy správy trhoviska, využívané ako reštauračné zariadenia, občerstvenie, predaj syrov a hydiny. Podlahová plocha stánku je cca 30 m². Stánok V. je predelený na dva menšie stánky SV/A, SV/B, stánok SVII a SVIII sú spojené rovnako aj stánok SIX a SX. Stánky sú vybavené prípojkou k elektrickej energii, vode a k odpadu.

Počet 10 kusov (jeden stánok je rozdelený na dva).

Obsadenosť stánkov

Graf č. 2



Z grafu vyplýva, že tento druh stánku je štandardne plne obsadený a jeho obsadenosť sa nemení. Obsadenosť je v tomto prípade 90% ako v roku 2023, tak aj v roku 2024. A to z dôvodu, že stánok s označením SII je v nevyhovujúcom stave, nakoľko je potrebná rekonštrukcia podlahy, časti okien, stien, dverí a podobne. Odhadovaná investícia je cca 20 tis. EUR.

K – kvetinárske stánky, od hlavného vchodu napravo, základ stánkov tvorí stánok KC, ktorý je vo vlastníctve MČ Bratislava-Ružinov, ostatné prístavby sú vo vlastníctve kvetinárov. Stánky sú vybavené prípojkou k elektrickej energii, dva z nich aj s prípojkou vody. Z fotiek je evidentné, že aj stánky kvetinárov si vyžadujú rekonštrukciu.

Počet 13 kusov.





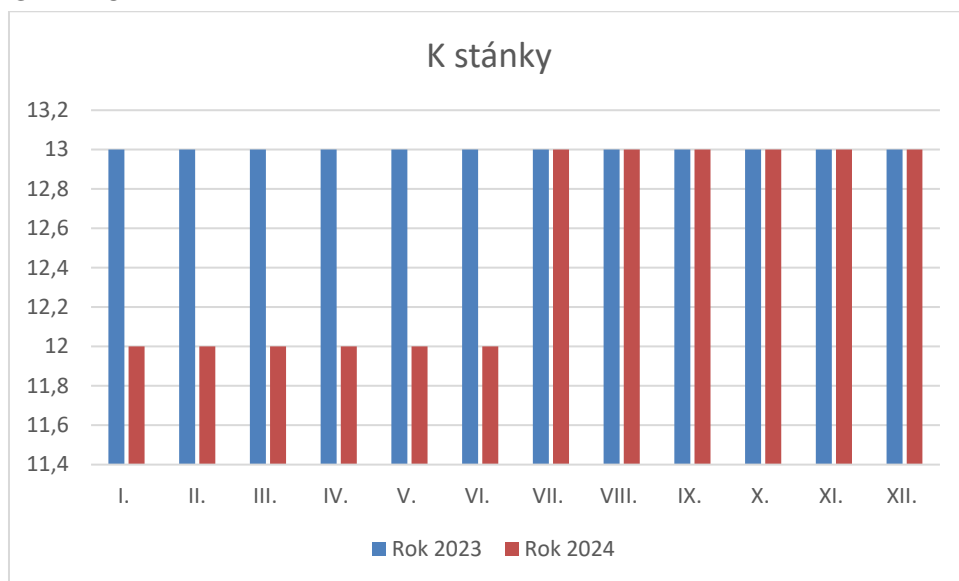
*zateká strecha



*Nainštalovaná vlastná klimatizácia

Obsadenosť stánkov

Graf č. 3



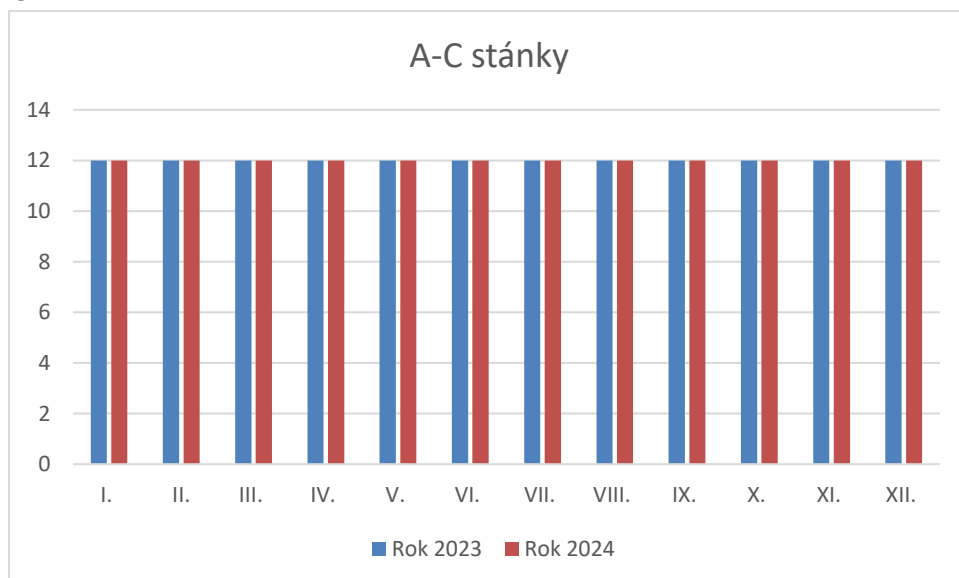
Z grafu vyplýva, že stánky K si držia štandardnú obsadenosť, až na prvú polovicu roka 2024 kedy nebol obsadený jeden stánok. To znamená, že v roku 2023 bola 100 % a v roku 2024 je 96,15 % obsadenosť.

A, B, C - kvetinárske stánky, (domčeky) v havarijnom stave, nachádzajú sa v strede kvetinárskej uličky.

Dokopy 12 kusov.

Obsadenosť stánkov

Graf č. 4



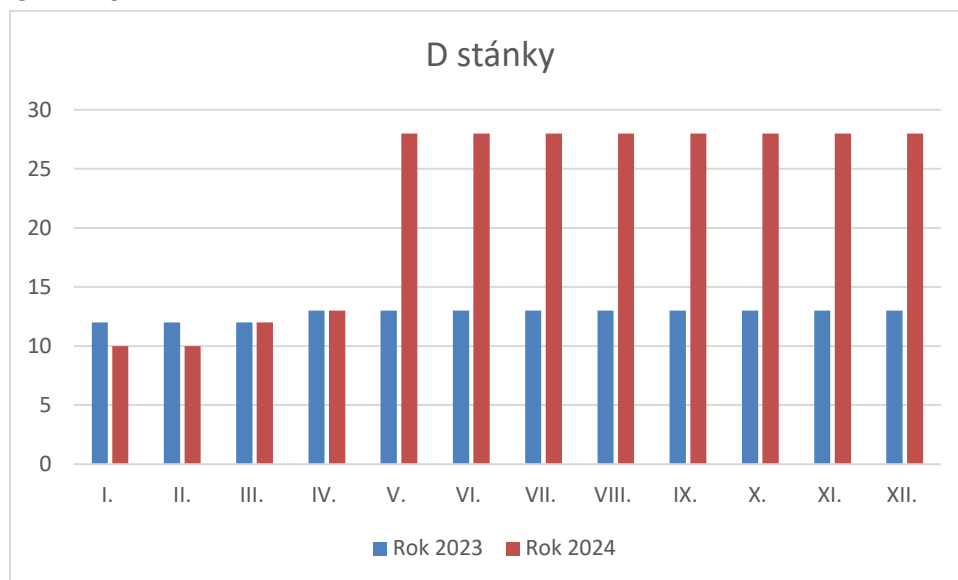
Z grafu vyplýva, že stánky A-C sú obsadené na 100 %, ako v roku 2023, tak aj v roku 2024.

D – plechové stánky, v minulosti používané na predaj ovocia a zeleniny, v stánku sa nachádza stôl s rozmermi 1x2 metre s betónovou platňou (rovnaký ako sa používa na predaj ovocia a zeleniny v sektore OZ). Stánky sú vybavené prípojkou k elektrickej energii.

Počet 34 kusov.

Obsadenosť stánkov

Graf č. 5



Z grafu vyplýva, že od mája 2024 došlo k výraznému nárastu podnájmu stánkov typu D. Obsadenosť stánkov pri priemernom počte 12,75 predstavuje 37,5 % celkovej obsadenosti. Za rok 2024 stúpila obsadenosť na 65,94 %.

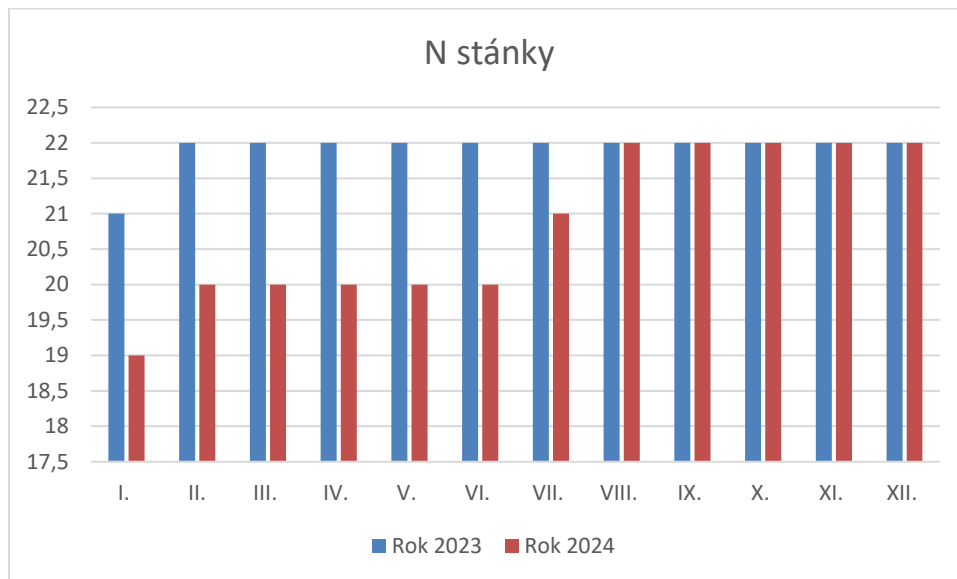
N – drevené stánky oproti vchodu do trhoviska, bez zateplenia, v minulosti vybudované za peniaze spoločnosti RPVPS a 10 rokov v správe súkromnej spoločnosti ACA. Vybavené prípojkou k el. energii a vode, odpad. Kostra stánku je z drevených hranolov, obitá OSB doskami, podlaha zdvihnutá, drevená (často krát rozpadnutá, odhnitá) rovnako aj strechy stánkov.

Počet 25 kusov.



Obsadenosť stánkov

Graf č. 6



Obsadenosť stánkov v roku 2023 predstavuje 87,32 %, ktorá je o niečo vyššia ako v roku 2024, ktorá je 83,32 %.

P – drevené stánky pri pódiu, využívané pri kultúrnych podujatiach, vybavené prípojkou k el. energii a vode, odpad. Podlahová plocha stánkov je 2,2m² a 3,2m².

Počet 9 kusov.

Obsadenosť stánkov

Povinná osoba pri stánku typu P vykazuje za sledované obdobie nulovú obsadenosť.

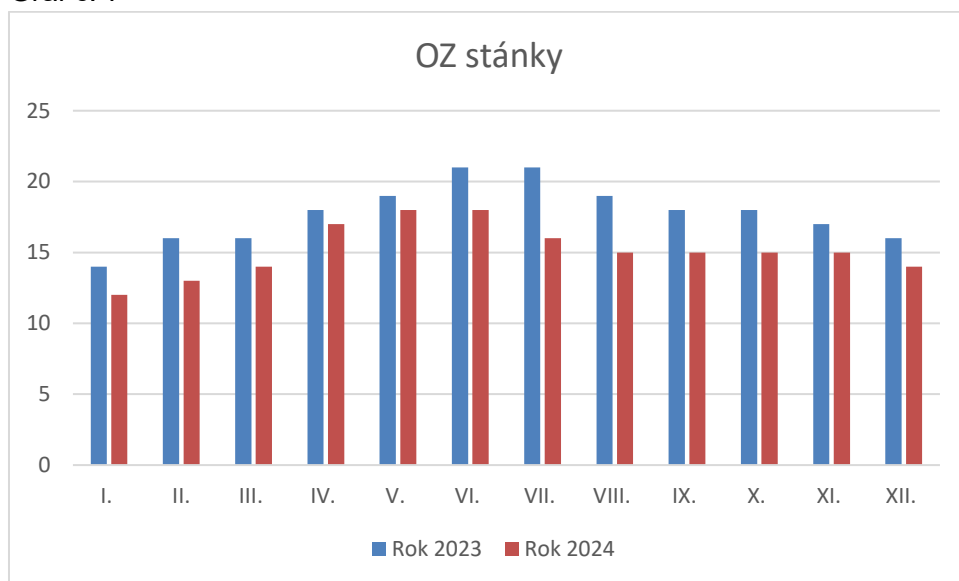
OZ – sektor určený na predaj ovocia a zeleniny, priesad a pod. Ide o stoly železnej konštrukcie s betónovou platňou, prevezené ešte z trhoviska pred Istropolisom v r. 1976. Nad týmito stolmi je plechová konštrukcia ako prestrešenie, pod ktorou sa nachádzajú el. prípojky pre stoly OZ. Absentuje však prestrešenie uličiek, ktoré podnájomníci riešia natiahnutými igelitmi, alebo podobnými materiálmi.



Počet 125 kusov.

Obsadenosť stánkov

Graf č. 7



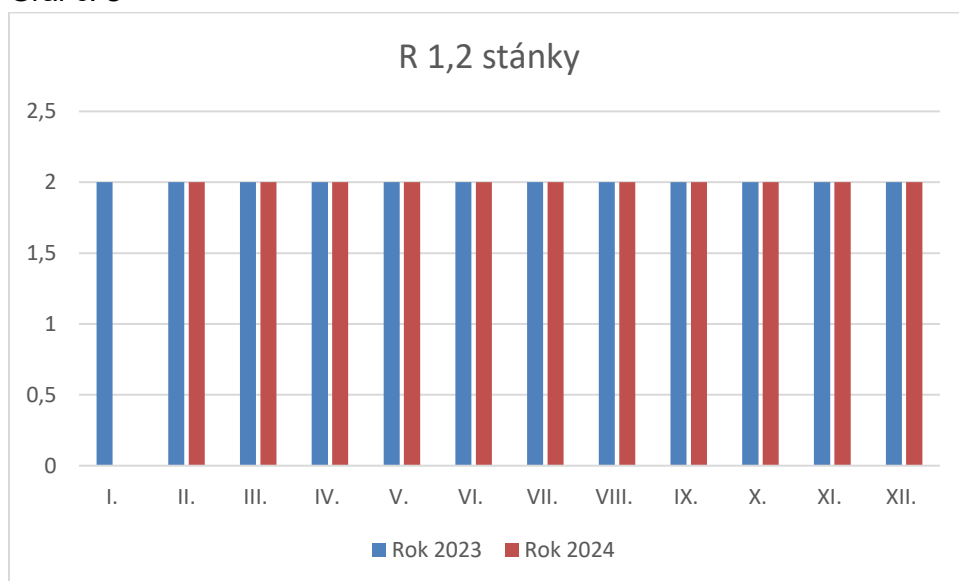
Z grafu vyplýva, že obsadenosť stánkov OZ na dlhodobý podnájom je v roku 2023 okolo 14 %, čo je o 1,87 % viac ako v roku 2024.

R1,2 – drevený stánok s remeselnou výrobou resp. predajom výrobkov z kože, opasky a pod. stánok je vybavený prípojkou k elektrickej energii.

Počet 2 kusy.

Obsadenosť stánkov

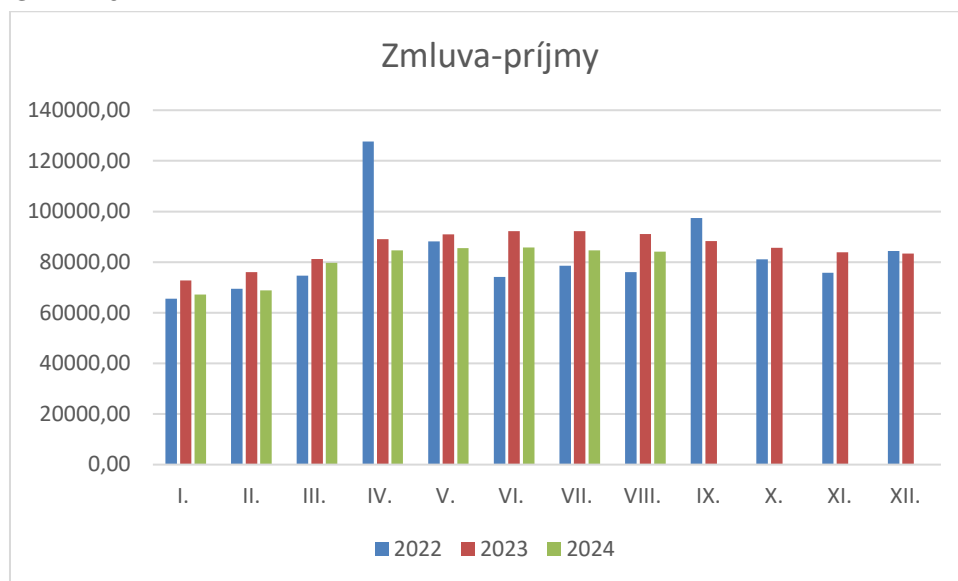
Graf č. 8



V roku 2023 bola 100% obsadenosť uvedeného typu stánkov, zatiaľ čo v roku 2024 je 90%, nakoľko v januári neboli stánky obsadené.

Celkové príjmy zo zmlúv na dlhodobý podnájom

Graf č. 9



Z grafu vyplýva, že príjmy z dlhodobého podnájmu v roku 2024 (obdobie 1-8) oproti roku 2023 klesli. Pokles príjmov je cca 6,6 %.

Denný výber podnájomného trhoviska Miletičová

Kontrolná skupina vykonala kontrolu výberu denného podnájmu stánkov za roky 2022-2024. Výber denného podnájmu vykonáva zamestnanec trhoviska na obchôdzke, ktorý podnájomcom (podnájomcovia nachádzajúci sa v priestoroch trhoviska, ktorý pri obchôdzke trhoviska uskutočňovali predaj), vystaví doklad o úhrade podnájmu. V minulosti zamestnanec trhoviska podnájomcom vystavil príjmový pokladničný doklad, následne sa úhrady nablokovali do registračnej pokladnice v kancelárii správy trhoviska. Podnájomcovia, ktorí pred predajom ohlásili svoj príchod na správu trhoviska a bolo im správcom trhoviska pridelené trhové miesto zaplatili zväčša denný podnájom hneď na správu trhoviska.

Od 01.07.2019 sa zaviedli e-kasy, avšak tie v priestoroch trhoviska nefungovali. V priebehu roka 2021 začali správcovia trhoviska vyberať denný podnájom prostredníctvom e-kasy v priestoroch trhoviska – blok sa doposiaľ vydáva offline, nakoľko v priestoroch trhoviska nie je wifi pripojenie. Po príchode do kancelárie správca trhoviska e-kasu pripojí k internetovému pripojeniu a odošle zaznamenané údaje do systému finančnej správy. Výber denného podnájmu zaznamenaný v excelovskom súbore a finančné prostriedky vloží do pokladne.

Kontrolná skupina v priebehu kontroly so zamestnancom spoločnosti vykonala výber denného podnájomného. Povinná osoba má v cenníku uvedené, cit.: „Výšku nájomného za predaj špecifických druhov tovaru, sezónnych produktov a tiež viacerých stánkov určí správca trhoviska individuálne s ohľadom na druh predávaného tovaru alebo poskytovanej služby.“ Výbercovia podnájomného sú často vystavení otázke akú výšku podnájmu určiť v prípade napríklad seniorov, ktorí si na trhovisko prídu privyrobiť k dôchodku. Samotná kontrolná skupina bola svedkom toho, že dôchodkyňa odmietla uhradiť podnájom 3 EUR z dôvodu, že „tovar“ ktorý predávala bol asi v hodnote 10 EUR.

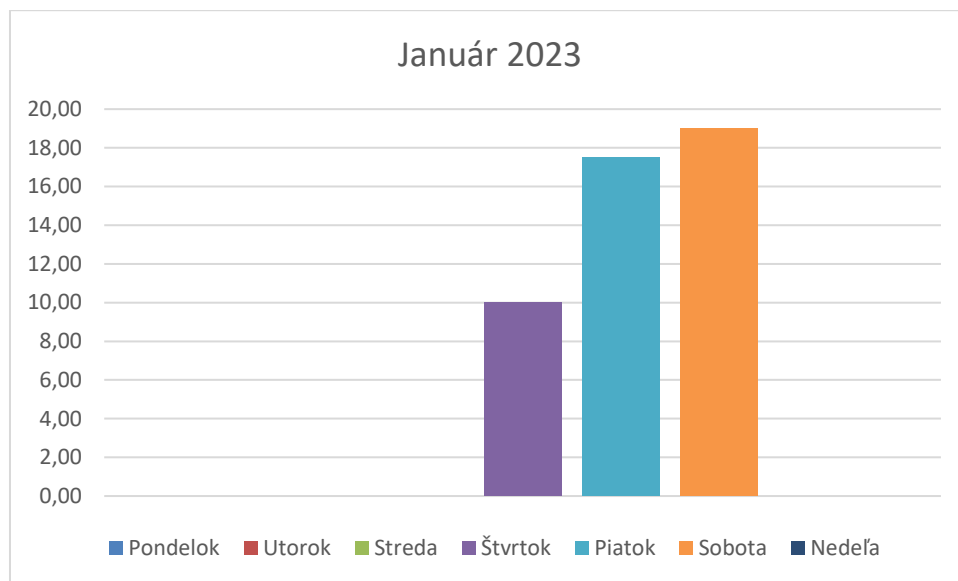
Povinná osoba od 1.6.2023 zamestnáva na „Dohodu o pracovnej činnosti“ referenta kontroly obchodného styku, ktorého úlohou je výkon kontroly výberu podnájomného v prípade

denných podnájmov, tzn. že povinná osoba má vlastný kontrolný mechanizmus na výber denného podnájomného.

Nakoľko za rok 2022 nie sú k dispozícii podklady v identickej forme, ako za roky 2023 a 2024, kontrolná skupina urobila iba porovnanie mesačných výberov denného prenájmu stánkov.

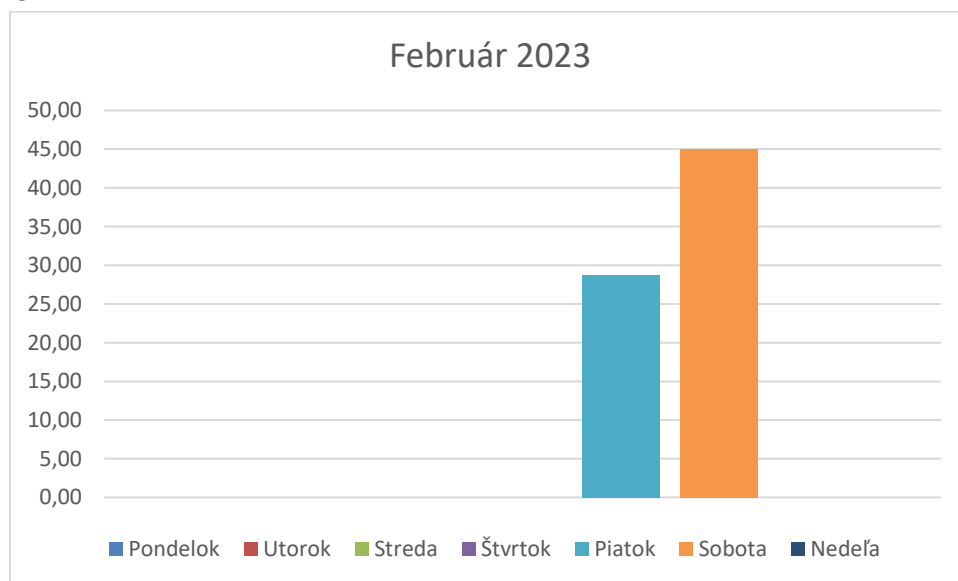
Rok 2023

Graf č. 10



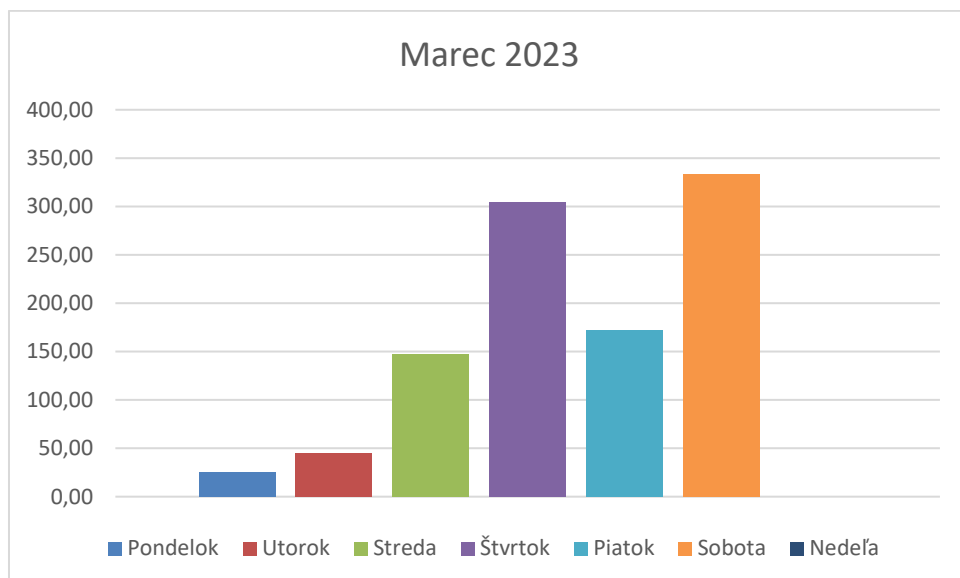
Z grafu vyplýva, že najvyšší výber denného podnájmu bol v sobotu a to vo výške 19,00 EUR. V dni pondelok, utorok, streda a piatok neboli realizované žiadne výbery denného podnájmu.

Graf č. 11



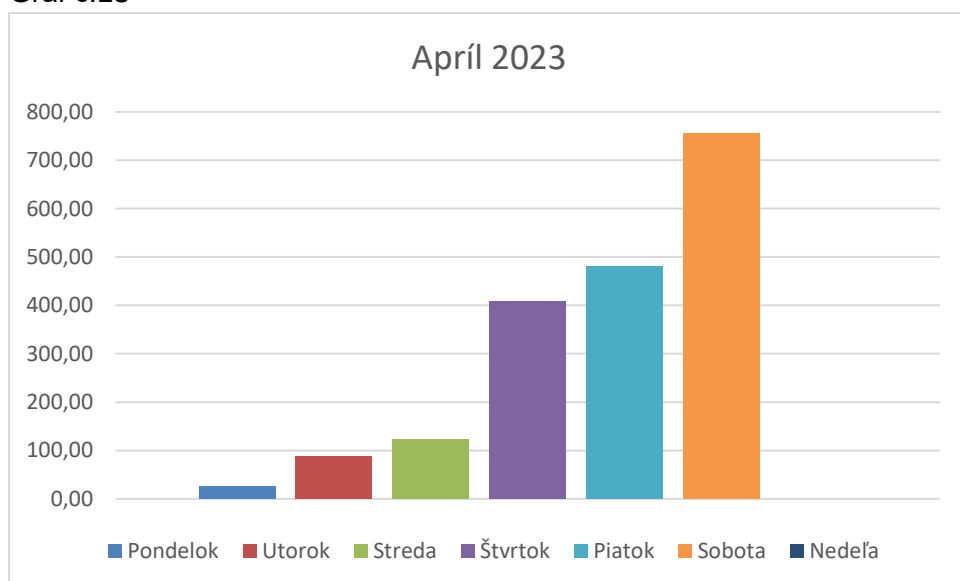
Z uvedeného grafu vyplýva, že opätovne najsilnejším dňom bola sobota, kedy priemerný denný výber podnájmu dosiahol úroveň 45,00 EUR.

Graf č. 12



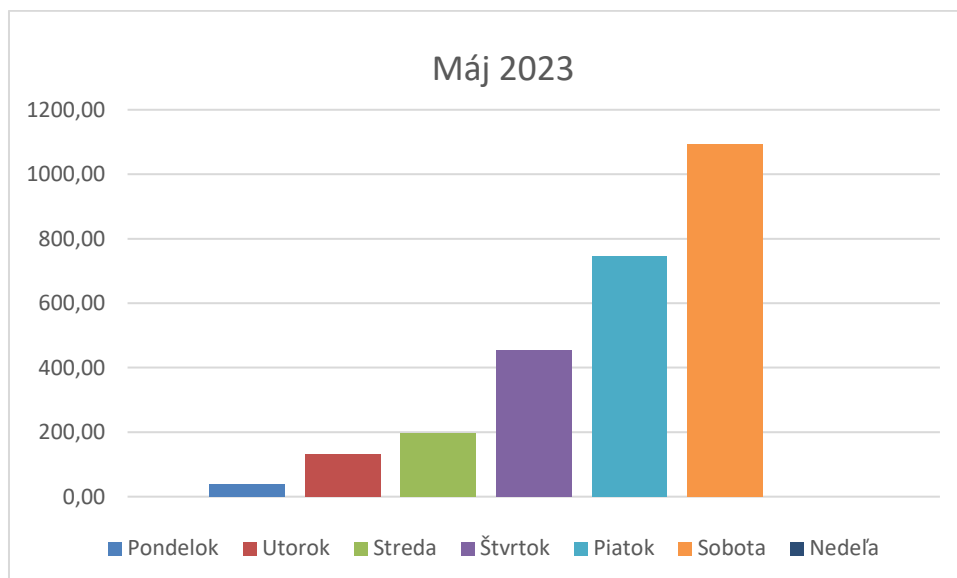
V marci sa ako najsilnejší deň na výber denného podnájmu ukázala sobota, kedy denný výber podnájmom dosiahol úroveň 333,75 EUR.

Graf č.13



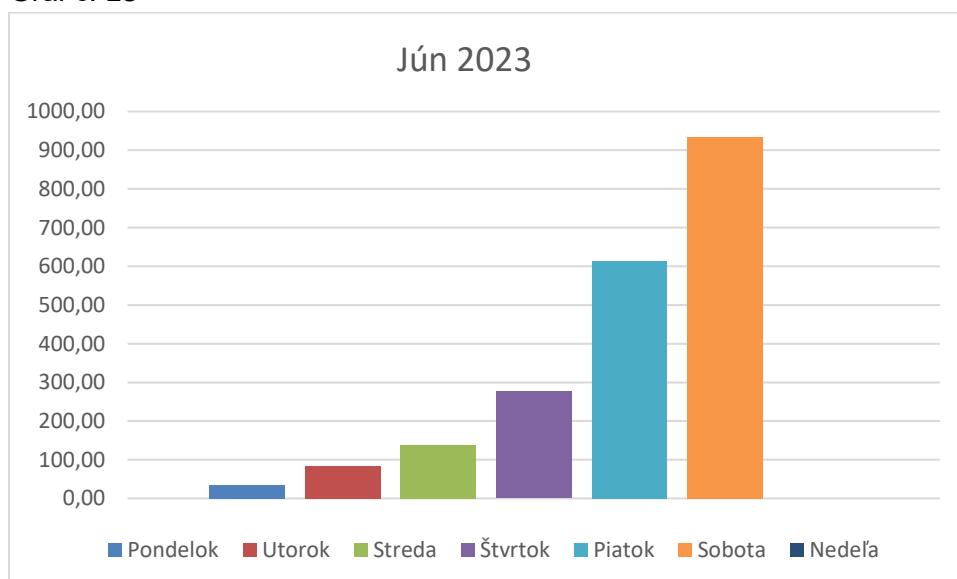
Aj v apríli sa ako najsilnejší deň prejavila sobota, kedy výber denného podnájmu presiahol marcové hodnoty a vyšplhali sa na úroveň 755,80 EUR.

Graf č. 14



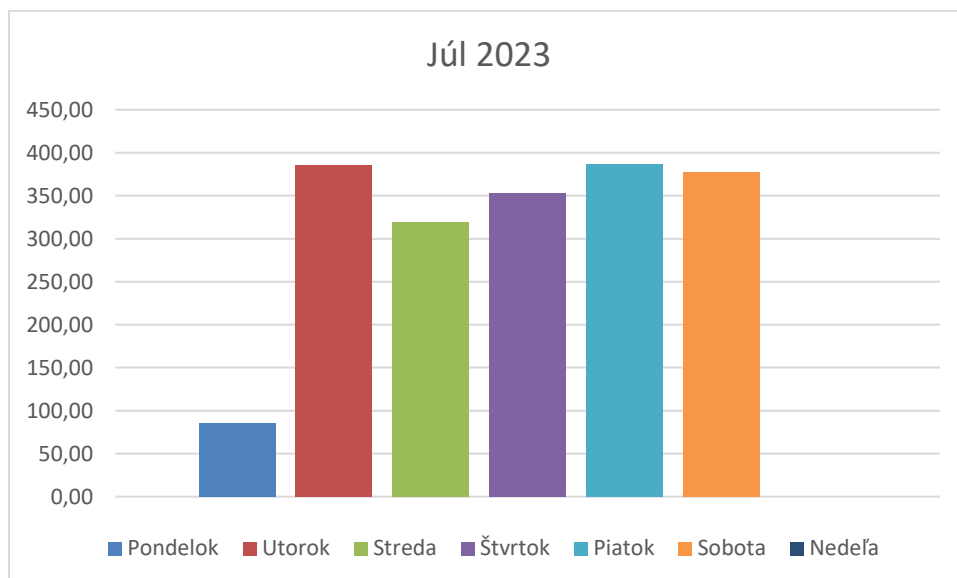
Z uvedeného grafu vyplýva, že najsilnejším dňom v mesiaci máj bola sobota s priemerným výberom na dennom podnájme vo výške 1093,50 EUR. Ako aj v predchádzajúcich mesiacoch, tak aj v máji je najslabším dňom pondelok a to s priemerným denným podnájomom vo výške 40,00 EUR.

Graf č. 15



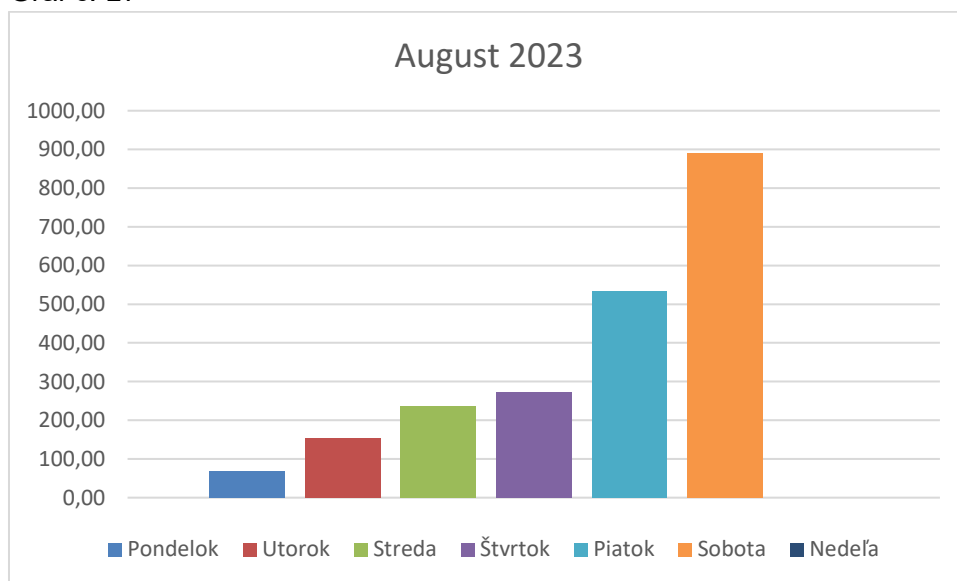
V mesiaci jún opäť dominovala sobota a to s priemerným denným výberom podnájmu vo výške 934,50 EUR. Najslabší sa opäť prejavil pondelok, kedy priemerný denný výber podnájmu dosiahol iba úroveň 35,00 EUR.

Graf č. 16



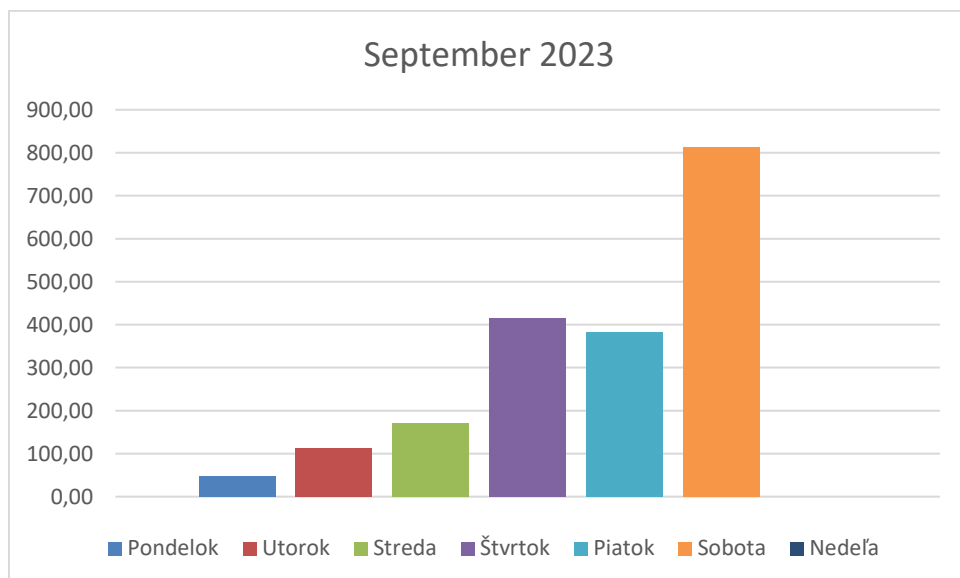
Mesiac júl bol rôznorodý a v podstate všetky dni, kedy je trhovisko otvorené dosahovali mimoriadne denné výbery podnájmu, až na pondelok, ktorý bol opakovane najslabším dňom a dosiahol priemernú výšku denného podnájmu a to 84,90 EUR, pričom za ostatné dni boli zaznamenané výbery vo výške cca 350,00 EUR.

Graf č. 17



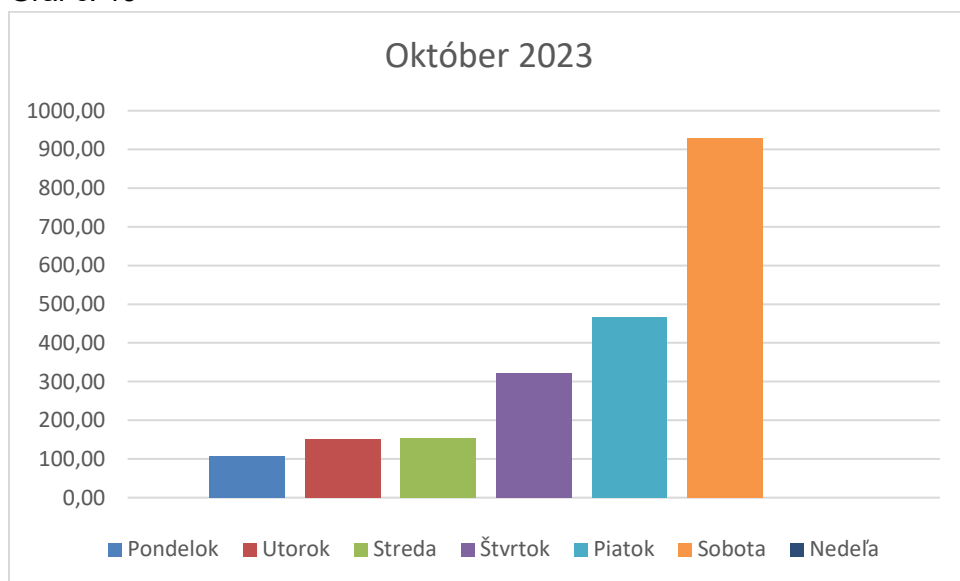
V mesiaci august opäť dominovala sobota, kedy priemerný denný výber podnájmu dosiahol výšku 889,00 EUR. Najslabším bol opäť zaznamenaný pondelok a to s priemernou výškou denného výberu podnájmu iba 68,75 EUR

Graf č. 18



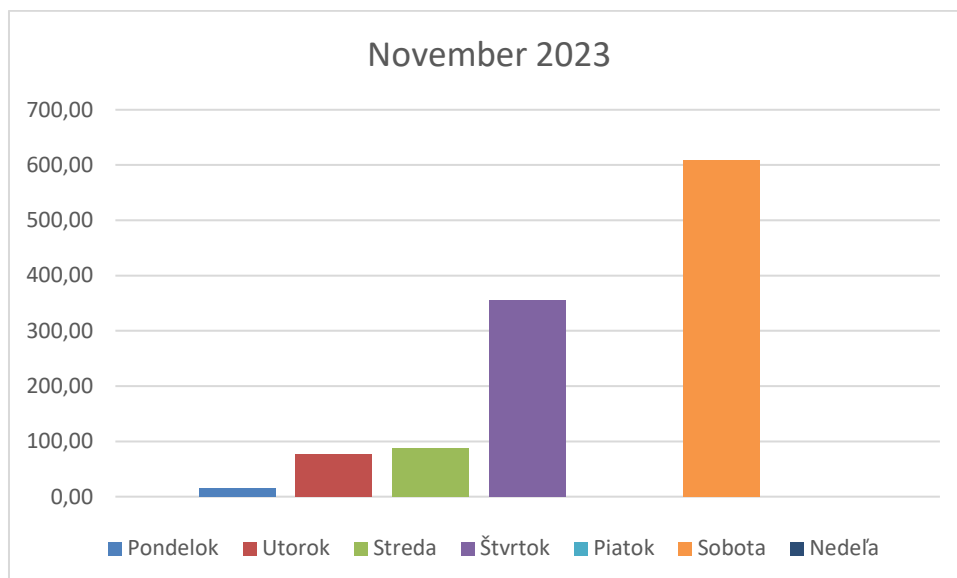
Aj v mesiaci september sobota výrazne vo výbere podnájmu prevyšovala ostatné dni v týždni. Priemerný denný výber podnájmu presiahol hodnotu 800,00 EUR. Za to pondelok, najslabší deň, dosiahol na výbere priemerného denného podnájmu sumu iba vo výške 48,75 EUR.

Graf č. 19



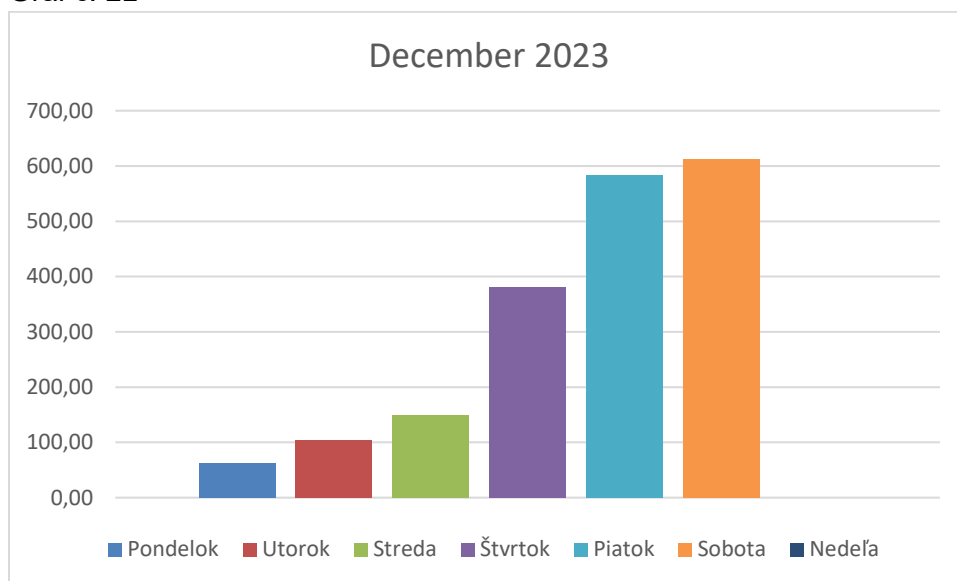
Aj v mesiaci október dominovala sobota a to s priemerným denným podnájmom vo výške 928,00 EUR.

Graf č. 20



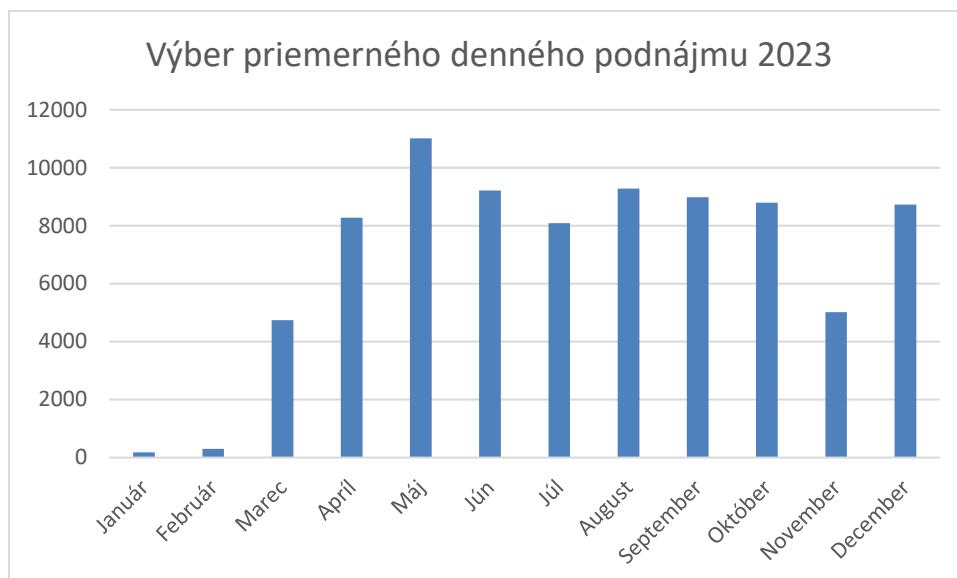
V mesiaci november opäťovne dominuje sobota, a však priemerný výber podnájmu vzhľadom k počasiu klesol a to na 608,75 EUR. Ako najslabší deň sa prejavil výnimočne piatok. Pondelok dosiahol na priemernom výbere podnájmu iba úroveň 15,00 EUR.

Graf č. 21



V decembri sa pravdepodobne z dôvodu nadchádzajúcich sviatkov prejavil mierne zvýšený priemerný výber denného podnájmu a to najmä v pondelok vo výške 63,25 EUR. Aj za ostatné dni bol pomerne vyšší priemer denný výber podnájmu.

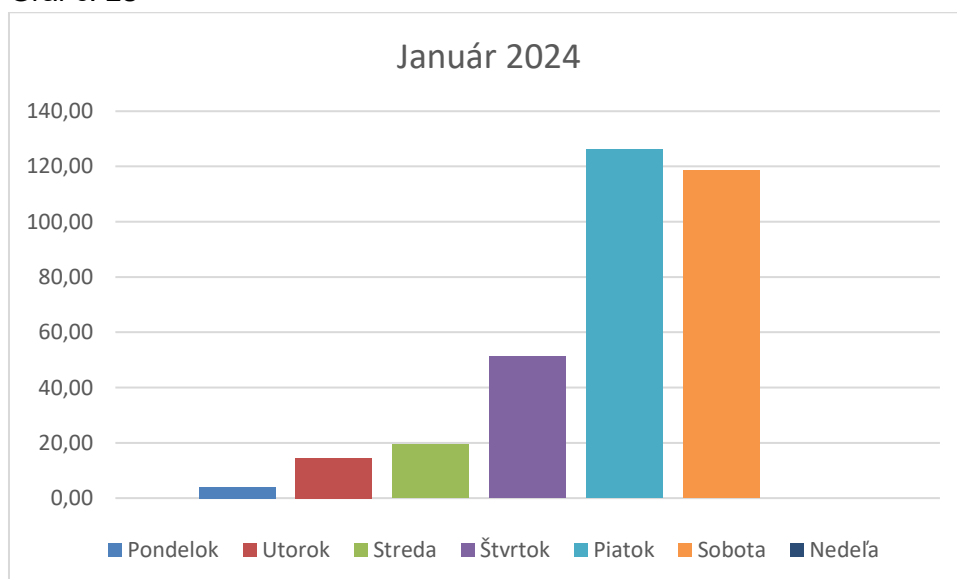
Graf č. 22



Z dostupných dát kontrolná skupina porovnala výber denného podnájmu stánkov za jednotlivé mesiace a ako najbonitnejší vyhodnotila mesiac máj, kedy výber denného podnájmu stánkov/stolov prevyšuje ostatné mesiace. Zmeny vo výške výberov denného podnájmu za jednotlivé mesiace sú ovplyvnené hlavne počasím a sezónnosťou predávaného tovaru.

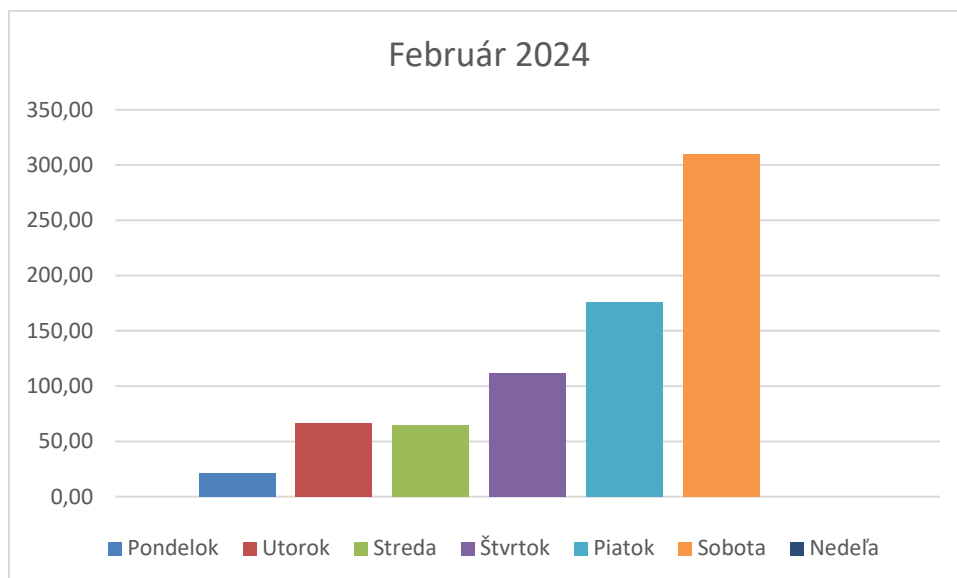
Rok 2024

Graf č. 23



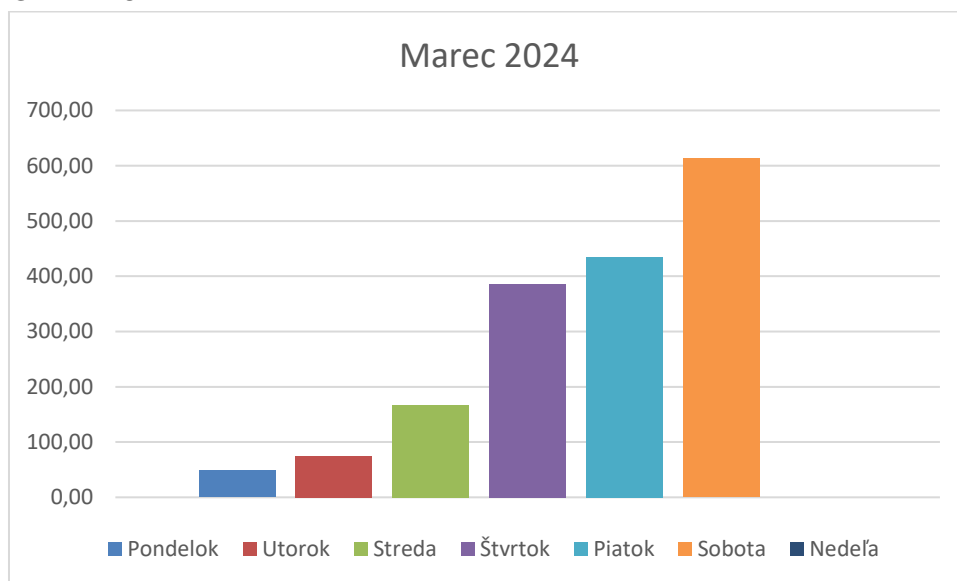
Z uvedeného grafu vyplýva, že najsilnejším dňom v mesiaci január bol piatok s priemerným výberom na dennom podnájme vo výške 126,50 EUR. Naopak, najslabší deň je pondelok, kedy priemerný denný výber podnájmu bol vo výške 4,00 EUR.

Graf č. 24



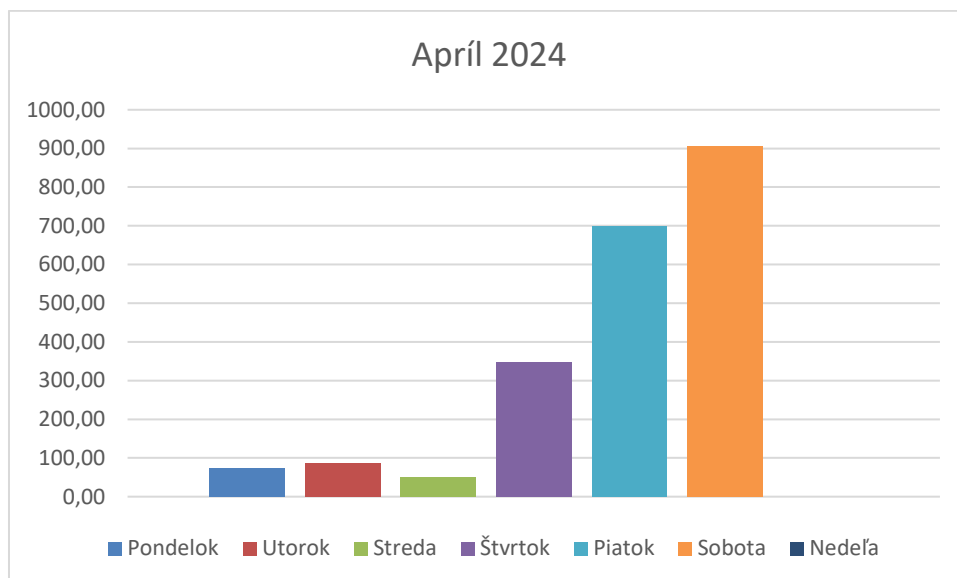
Z uvedeného grafu vyplýva, že najsilnejším dňom v mesiaci február bola sobota s priemerným výberom denného podnájmu vo výške 309,50 EUR. Naopak, najslabší deň je pondelok s priemerným denným výberom podnájmu vo výške 21,50 EUR.

Graf č. 25



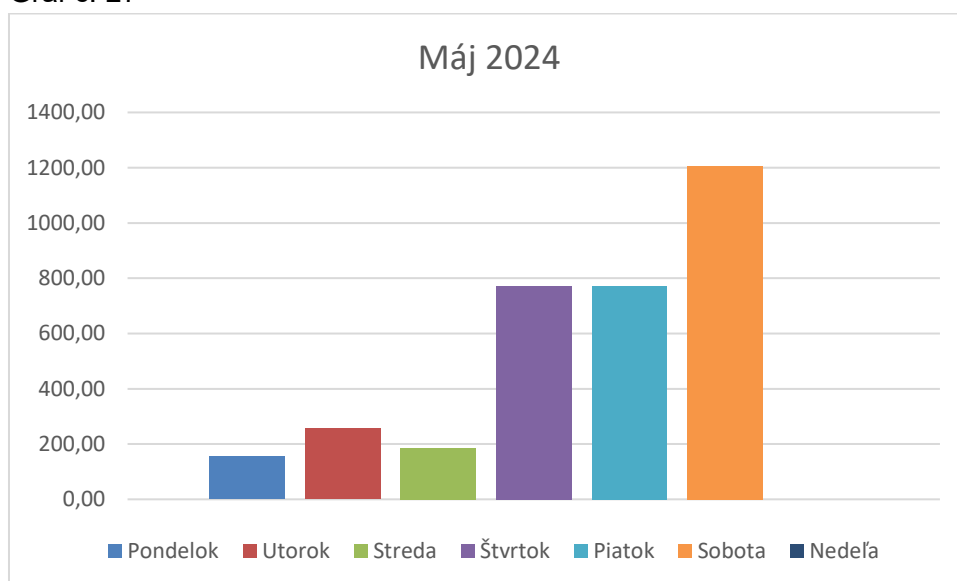
Z uvedeného grafu vyplýva, že najsilnejším dňom v mesiaci marec bola sobota s priemerným výberom denného podnájmu vo výške 613,50 EUR. Aj v mesiaci marec je najslabším dňom pondelok a to s priemerným denným podnájmom vo výške 48,50 EUR.

Graf č. 26



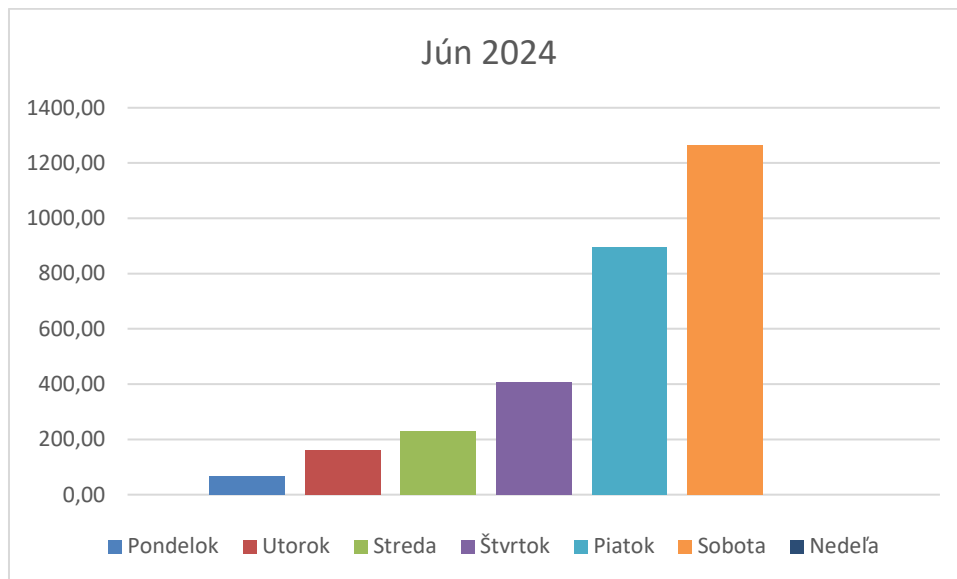
Z uvedeného grafu vyplýva, že najsilnejším dňom v mesiaci apríl bola sobota s priemerným výberom denného podnájmu vo výške 907,00 EUR. V mesiaci apríl bol ako najslabší deň zaznamenaný deň streda a to s priemerným denným podnájmom vo výške 51,50 EUR.

Graf č. 27



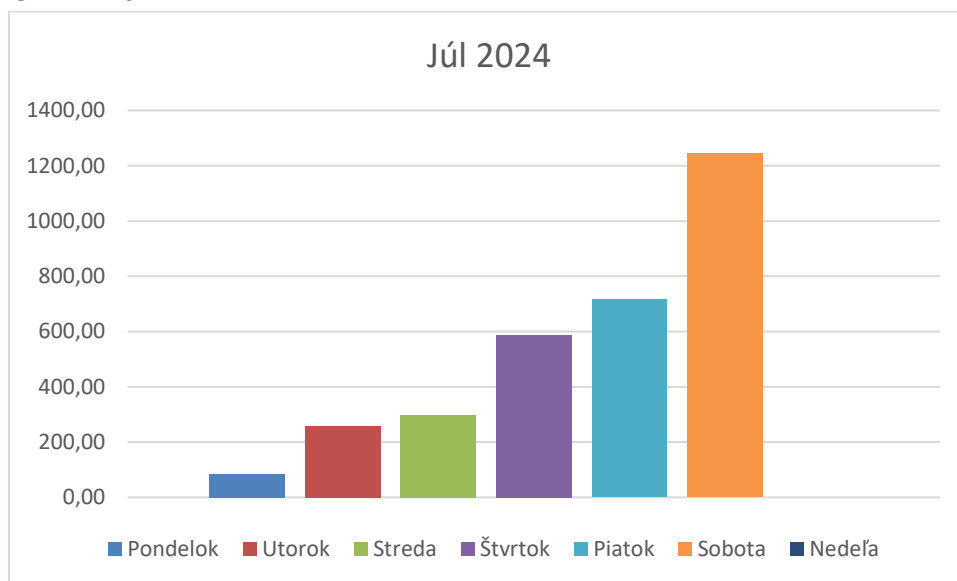
Z uvedeného grafu vyplýva, že najsilnejším dňom v mesiaci máj bola sobota s priemerným výberom denného podnájmu vo výške 1207,25 EUR. Ako aj v predchádzajúcich mesiacoch, tak aj v máji je najslabším dňom pondelok a to s priemerným denným podnájmom vo výške 155,25 EUR.

Graf č. 28



Z uvedeného grafu vyplýva, že najsilnejším dňom v mesiaci jún bola sobota s priemerným výberom denného podnájmu vo výške 1262,00 EUR. V júni bol opätovne najslabším dňom pondelok a to s priemerným denným podnájmom vo výške 69,25 EUR.

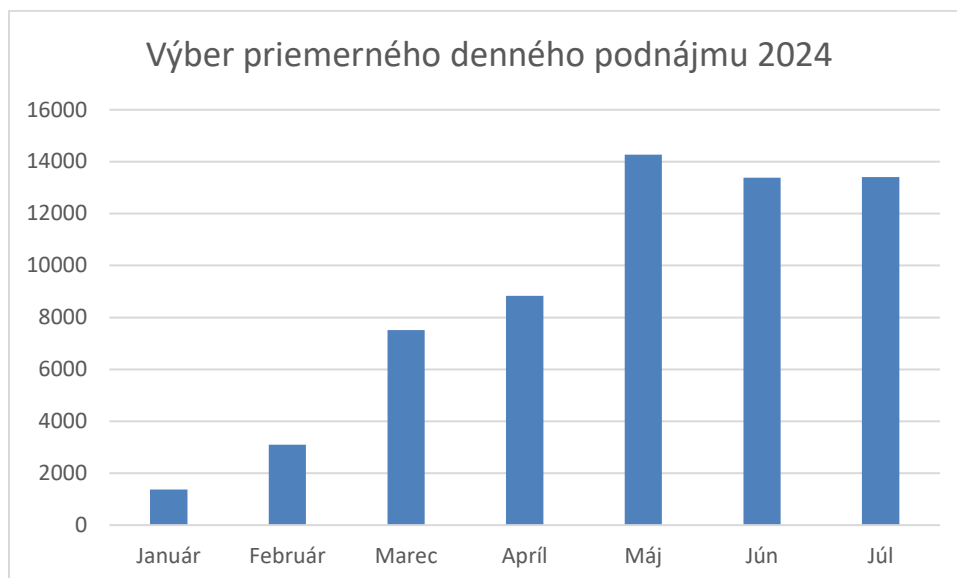
Graf č. 29



Z uvedeného grafu vyplýva, že najsilnejším dňom v mesiaci júl bola sobota s priemerným výberom denného podnájmu vo výške 1244,50 EUR. V mesiaci júl pondelok opätovne dominoval ako najslabší deň a to s priemerným denným podnájmom vo výške 85,00 EUR.

Z grafického znázornenia vyplýva, že denný podnájom je podnájomcami preferovaný hlavne od štvrtka do soboty. Pondelok až streda nie sú pre podnájomcov tak atraktívne ako blížiaci sa „víkend“ pravdepodobne z dôvodu nižšej návštevnosti trhoviska obyvateľmi Bratislavy počas prvých dní v týždni. Správanie podnájomníkov je rovnaké ako v roku 2023, tak i v roku 2024. Predpoklad, že by sa podarilo podnájomníkov (denných) prilákať aj v iné dni ako je štvrtok-nedeľa je nepravdepodobný.

Graf č. 30



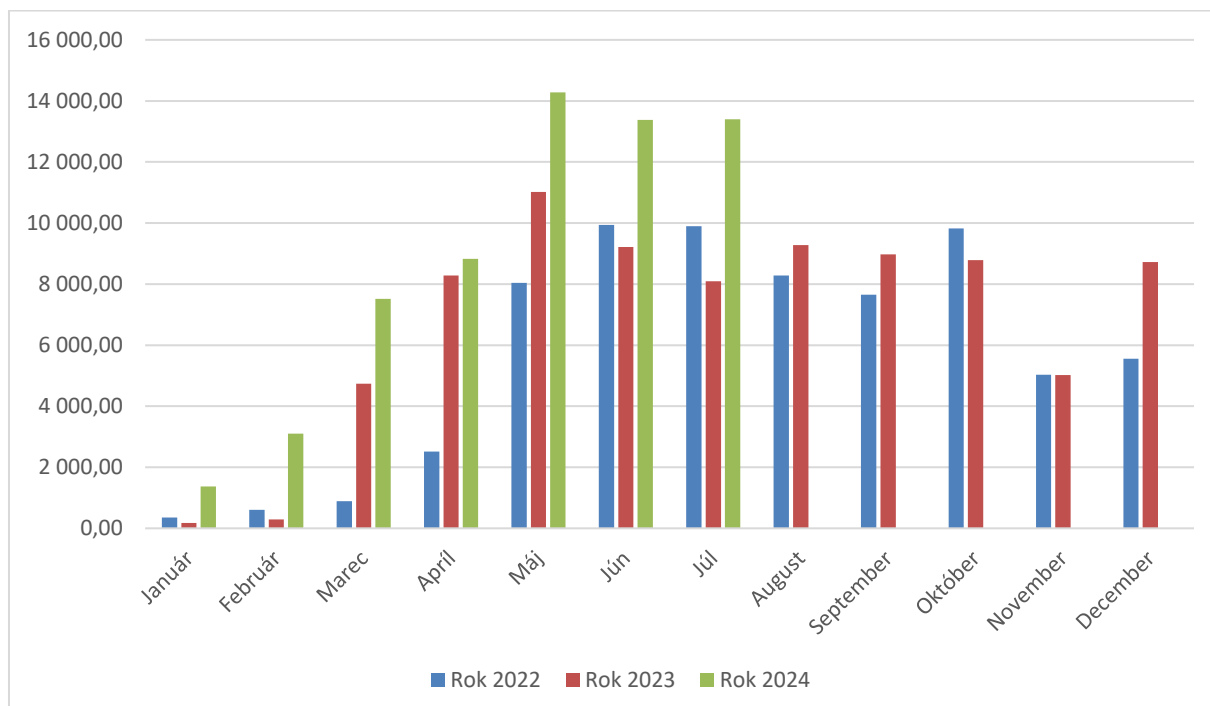
Tak ako v roku 2023 aj v roku 2024 sa mesiac máj prejavil ako najsilnejší mesiac.

Zhrnutie

Kontrolná skupina porovnala dostupné dáta za obdobie rokov 2022, 2023 a za 1-7/2024. Z grafu vyplýva, že výber denného podnájmu za stánky každým rokom rastie. Ako najslabšie mesiace sú január a február. Najsilnejšie mesiace sú máj až august (ak kontrolná skupina predpokladá, že krivka pôjde smerom hore ako to bolo za prvú polovicu roka). Priaznivé mesiace sú však aj apríl, september, október a čiastočne december.

Z predchádzajúcej analýzy výberu denného podnájmu vyplynulo, že najideálnejšie dni, teda najobsadenejšie sa ukázali štvrtok až sobota.

Graf č. 31



Z grafu vyplýva, že výber podnájomného je v roku 2024 (obdobie 1-7) oproti roku 2023 vyšší o 48,01 %.

Trhovisko Herlianska

Na trhovisku Herlianska zákazníci nájdu čerstvú zeleninu, ovocie a kvety od miestnych pestovateľov a výrobcov. Čerstvosť a kvalita týchto produktov je často vyššia ako v supermarketoch. Nákupom na trhu zákazník podporí malých miestnych farmárov a výrobcov, čím prispieva k udržateľnosti miestnej ekonomiky. Tí si prídu na svoje a radi sa pozhovávajú s predávajúcimi či vyberú zo sortimentu zeleniny, ovocia, domácich produktov alebo kvetov. V blízkosti sa nachádzajú aj ďalšie služby vrátane pohostinstva alebo bufetu so stravou.

Predaj na trhu poskytuje predajcom flexibilitu v čase aj v sortimente. Predajcovia môžu rýchlo reagovať na dopyt, meniť ponuku podľa sezóny a trendov alebo si upraviť otváracie hodiny podľa potreby.

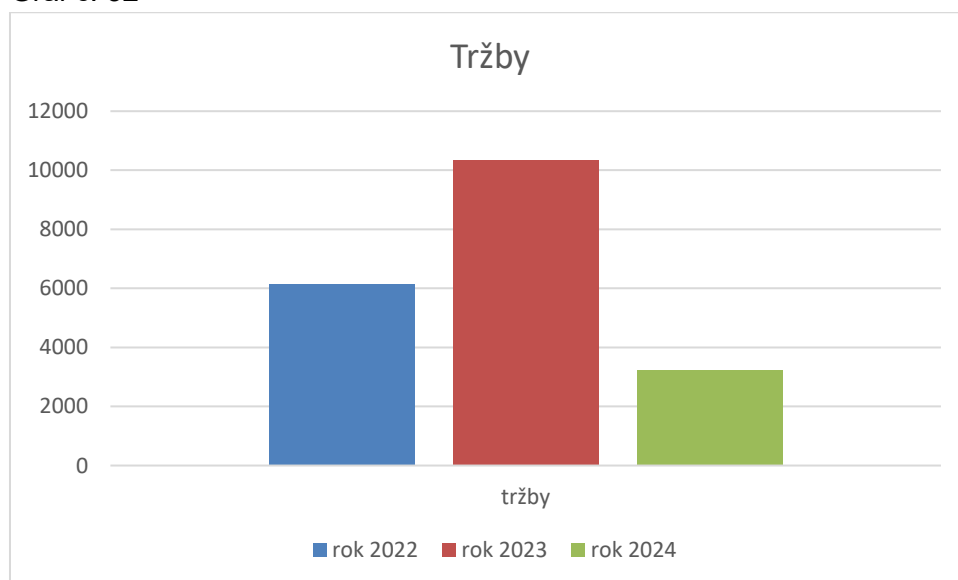
Kontrolná skupina sa v rámci kontroly bola pozrieť aj na uvedené trhovisko. Z celkového počtu 13 stánkov sú obsadené štyri. Technický stav stánkov je identický so stánkami na trhovisku Miletičová.

Dlhodobý podnájom trhovisko Herlianska

Povinná osoba na základe Zmluvy o podnájme nebytových priestorov a nehnuteľností dáva rovnako ako na trhovisku Miletičová do podnájmu občanom stánky aj na dlhodobý podnájom. Jedná sa o podnájom na obdobie od 1.1. do 31.12., s tým že nie sú ojedinelé aj podnájmy na kratšiu dobu.

Kontrolná skupina sa zamerala na kontrolu tržieb dlhodobého podnájmu za obdobie rokov 2022, 2023 a 2024.

Graf č. 32



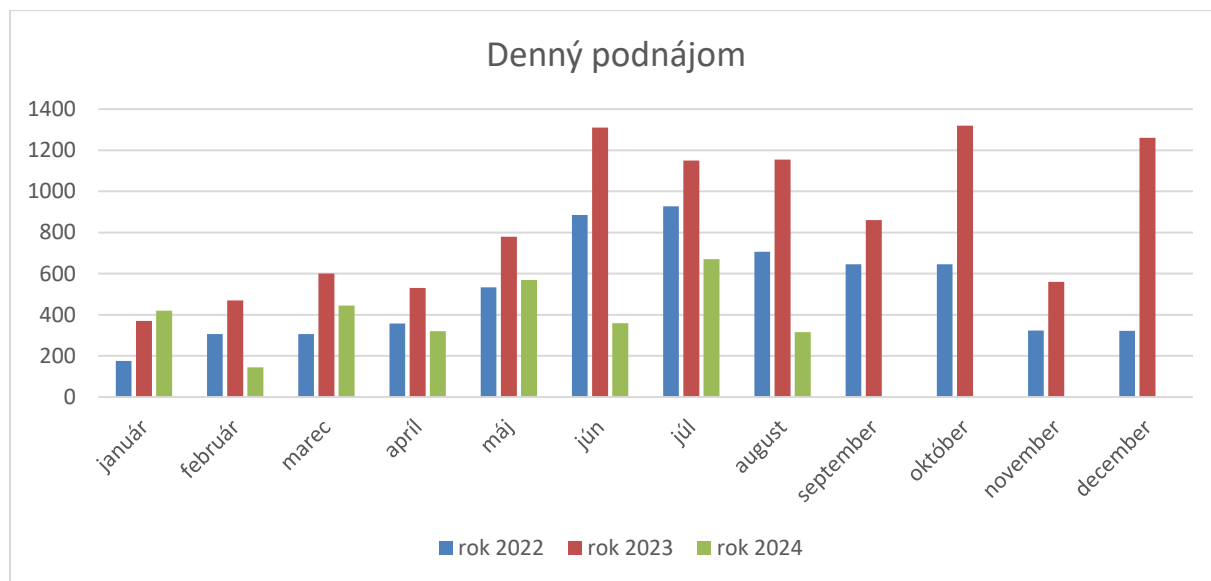
Z grafického znázornenia vyplýva, že v roku 2024 nastal výrazný pokles tržieb v dlhodobom podnájme a to o 48,35 %. Negatívny vplyv na pokles príjmu malo ukončenie jednej zmluvy, kedy podnájomca nebol schopný riešiť svoje záväzky v zmysle zmluvy.

Denný výber podnájomného

Kontrolná skupina vykonala kontrolu výberu denného podnájmu stánkov za roky 2022, 2023 a 2024. Výber podnájomného neprebieha denne ako v prípade trhoviska Miletičová. Za denných podnájomcov (približne 4) sa výber robí za dva dni naraz a to za piatok a sobotu.

Kontrolná skupina vykonala porovnanie mesačných výberov denného podnájmu stánkov za kontrolované obdobie 2022, 2023 až 2024.

Graf č. 33



Najvyšší výber denného podnájmu bol v roku 2023 a to vo výške 10 365,00 EUR.

Nestrážené parkovisko trhovisko Miletičová

Parkovisko sa skladá z parkovacej plochy, určenej hlavne pre zákazníkov a návštevníkov trhoviska na Miletičovej ulici v Bratislave (zóna 1) a z parkovacej plochy priamo v priestoroch trhoviska, určenej výhradne pre parkovanie vozidiel majiteľov a prevádzkovateľov trhových zariadení ako aj zásobovanie a prevádzkovateľa (zóna 2).

Parkovacie karty

Parkovacie karty vydáva a spravuje prevádzkovateľ parkoviska. Žiadosť o jej vydanie sa podáva cez online formulár alebo cez tlačivo na správe trhoviska Miletičová. Správca parkoviska rozhodne v lehote do 15 pracovných dní o vydaní parkovacej karty alebo o zamietnutí žiadosti o jej vydanie. Parkovacie karty sú spoplatnené v zmysle platného cenníka. Typy kariet:

a) Parkovacia karta Trh, oprávňuje držiteľa tejto karty k parkovaniu vo vyhradenom parkovacom boxe určenom ku konkrétnej prevádzke. Je určená iba pre prevádzkovateľov alebo majiteľov trhových zariadení, prevádzok alebo určené osoby (napr. zamestnancov). K podaniu žiadosti o vydanie Prevádzkovej karty žiadateľ prikladá číslo existujúcej nájomnej zmluvy resp. iný relevantný doklad o odôvodnenosti jej vydania. Parkovacie miesta k tejto karte sú v zóne 2 – neverejnej časti parkoviska, na prechod cez zónu 1 je maximálne 15 minút.

b) Zásobovacia (Dodávateľská) karta, oprávňuje držiteľa tejto karty k vstupu do priestorov trhoviska, a to maximálne na dobu 90 minút. Po prekročení tohto času je parkovanie spoplatnené podľa platného cenníka. Zásobovanie sa vykonáva prioritne v čase od 05:00 h do 09:00 h a od 14:00 h do 22:00 h, mimo tohto času sa zásobovanie vykonáva výhradne z vyznačených zásobovacích boxov. Zásobovacia karta je určená k zásobovaniu trhoviska a prevádzok na trhovisku, jej vydanie je spoplatnené v zmysle platného cenníka. K podaniu žiadosti o vydanie Zásobovacej karty žiadateľ prikladá k nahliadnutiu nájomnú zmluvu alebo zmluvu o zásobovaní tovarom s príslušnou prevádzkou a pod. Na prechod cez zónu 1 je maximálne 15 minút.

c) Parkovacia karta mesačná „24/7“ – nevyhradená, oprávňuje jej držiteľa k neobmedzenému parkovaniu počas dní v zaplatenom mesiaci v priestoroch parkoviska. Parkovacie miesta k tejto karte sú nevyhradené a negarantované v zóne 1 – verejnej časti parkoviska.

d) Parkovacia karta mesačná „nočná“ – nevyhradená, oprávňuje jej držiteľa k neobmedzenému parkovaniu počas dní v čase 16:00 – 08:00 v zaplatenom mesiaci v priestoroch parkoviska. Parkovacie miesta k tejto karte sú nevyhradené a negarantované v zóne 1 – verejnej časti parkoviska.

e) Rezidenčná karta, oprávňuje vlastníka nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza v areáli Trhoviska Miletičova k vstupu cez automatický elektronický parkovací systém za účelom parkovania na pozemku, ktorého je vlastníkom. Parkovacia karta platí do zóny 2, na prechod cez zónu 1 je maximálne 15 minút.

Ďalej je možné individuálne parkovanie podľa dohody so správcom parkoviska a podľa dostupných kapacít parkovacích miest.

Vydanie parkovacej karty uvedenej pod písm. a), c) a d) je podmienené uzatvorením Zmluvy o nájme parkovacieho státia uzatvorenej s prevádzkovateľom parkoviska.

Kontrolná skupina sa zamerala na kontrolu výberu krátkodobého nájmu za kontrolované obdobie 2022 a 2023 v starom parkomate. Povinná osoba vedie mesačnú evidenciu o výberoch z parkomatu a obdobne vedie mesačnú evidenciu s vkladmi do banky.

Kontrolná skupina skontrolovala vklady do banky a porovnávala ich s mesačnými uzávierkami povinnej osoby.

Kontrolná skupina konštatuje, že neboli zistené žiadne kontrolné nedostatky.

Ďalej na základe dostupných dát sa kontrolná skupina zamerala na príjmy parkoviska v pôvodnom parkomate na základe platného cenníka od 1.1.2022. Kontrolná skupina porovnávala tržby v roku 2022 a 2023 za jednotlivé mesiace.

Cenník od 1.1.2022 do 29.2.2024

Krátkodobý nájom	Cenník
Do 15 minút	zdarma
60 minút	1 Eur s DPH
Strata alebo poškodenie parkovacieho lístka	50 Eur s DPH

Aktuálny cenník od 1.3.2024

Krátkodobý nájom	Cenník
Do 15 minút	zdarma
60 minút	1,5 Eur s DPH
Maximálna cena za 24 hodín	10 Eur s DPH
Strata alebo poškodenie parkovacieho lístka	30 Eur s DPH

Celkový príjem za parkovisko			
Ukazovateľ	rok 2022 v €	rok 2023 v €	rok 2024 v €
január	5 041,41	5 078	4 929
február	3 882,48	5 203	1 494,30
marec	5 276,65	8 231	26 210
apríl	7 517,48	8 266	24 433
máj	9 746,64	11 206	22 263,00
jún	8 254,15	10 058,50	26 315
júl	7 094,14	8 748,50	24 467,30
august	7 084,16	8 552	15 696,50
september	7 260,14	8 221	
október	8 434,54	9 843	
november	6 386,64	7 834	
december	6 883,3	9 790	
Spolu	82861,73	101031	145808,1

Kontrolná skupina konštatuje, že príjem za parkovisko v roku 2024 má výrazne stúpajúcu tendenciu.

Následne na základe aktuálnych dát sa kontrolná skupina zamerala na príjmy parkoviska v novom parkomate, ktorý je v prevádzke od februára 2024. Kontrolná skupina porovnala tržby v slabom a silnom mesiaci za kontrolované obdobie.

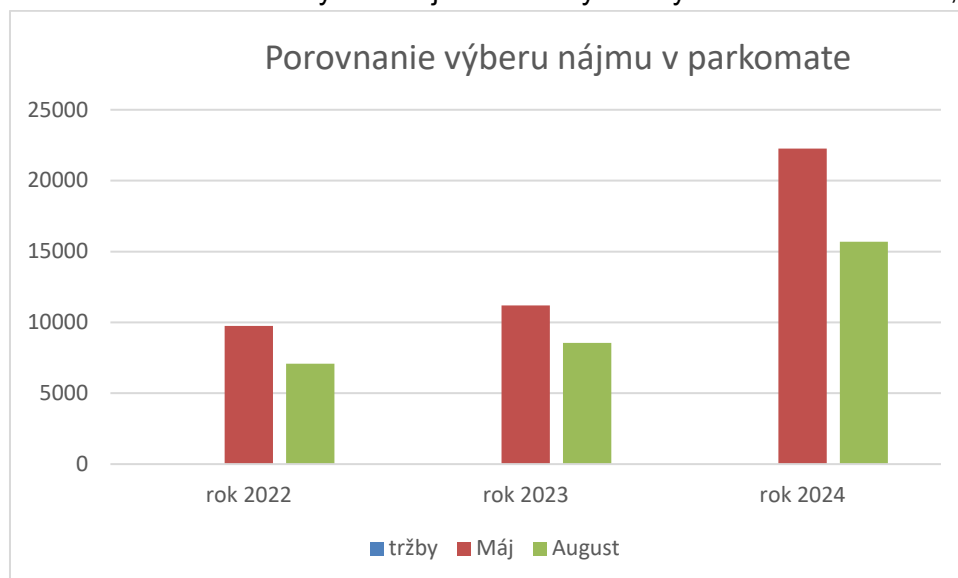
Máj 2024 - Ilustračný výber denného nájmu za parkovanie.

	dátum	počet predaných listkov	tržby
streda	1	53	114,00 €
štvrtok	2	393	812,50 €
piatok	3	458	868,00 €
sobota	4	622	1 224,00 €
nedeľa	5	17	51,50 €
pondelok	6	315	658,50 €
utorok	7	447	1 020,00 €
streda	8	67	173,50 €
štvrtok	9	554	1 162,50 €
piatok	10	654	1 272,50 €
sobota	11	487	909,00 €
nedeľa	12	1	3,00 €
pondelok	13	130	281,00 €
utorok	14	338	741,50 €
streda	15	412	942,00 €
štvrtok	16	418	899,50 €
piatok	17	370	770,00 €
sobota	18	589	1 205,50 €
nedeľa	19	18	65,50 €
pondelok	20	280	612,00 €
utorok	21	322	610,00 €
streda	22	403	918,50 €
štvrtok	23	382	784,00 €
piatok	24	560	1 120,50 €
sobota	25	619	1 222,00 €
nedeľa	26	19	52,50 €
pondelok	27	272	604,00 €
utorok	28	281	609,00 €
streda	29	366	779,00 €
štvrtok	30	405	865,50 €
piatok	31	454	912,00 €
spolu		10706	22 263,00 €

August 2024 – Ilustračný výber denného nájmu za parkovanie.

	dátum	počet predaných lístkov	tržby
štvrtok	1	291	577,00 €
piatok	2	344	652,00 €
sobota	3	486	923,50 €
nedeľa	4	19	69,00 €
pondelok	5	156	316,00 €
utorok	6	283	603,50 €
streda	7	289	623,00 €
štvrtok	8	303	648,50 €
piatok	9	375	710,50 €
sobota	10	452	859,00 €
nedeľa	11	16	45,00 €
pondelok	12	176	371,00 €
utorok	13	250	546,50 €
streda	14	223	477,00 €
štvrtok	15	293	602,00 €
piatok	16	355	691,00 €
sobota	17	459	849,00 €
nedeľa	18	11	38,00 €
pondelok	19	200	430,00 €
utorok	20	221	459,00 €
streda	21	240	516,50 €
štvrtok	22	293	63,00 €
piatok	23	359	698,00 €
sobota	24	409	767,00 €
nedeľa	25	17	46,00 €
pondelok	26	212	429,00 €
utorok	27	264	531,50 €
streda	28	263	537,00 €
štvrtok	29	58	190,00 €
piatok	30	336	694,00 €
sobota	31	406	734,00 €
spolu		8059	15 696,50 €

Graf č. 34 Porovnanie výberu nájmu za slabý a silný mesiac v roku 2022, 2023 a 2024.



Kontrolná skupina konštatuje, že v mesiaci máj 2024 malo parkovisko najväčšiu obsadenosť a najväčšie tržby v celkovej výške 22 263 Eur. Následne najmenšiu obsadenosť zaznamenalo parkovisko v mesiaci máj 2022 a celkové tržby boli vo výške 9 746,64 Eur.

Kontrolná skupina konštatuje, že príjem za parkovisko v roku 2024 výrazne stúpol oproti roku 2022 a 2023 a to vďaka uzatváraniu zmlúv o nájme parkovacieho státia a následne vďaka výberu celodenného parkovania.

Následne kontrolná skupina kladne hodnotí prechod na nový parkovací systém.

Kontrolná skupina sa zamerala aj na kontrolu zmlúv o nájme parkovacieho státia a na evidenciu parkovacích kariet.

Aktuálny stav k 1.9.2024

Parkovacie karty	cenník	Počet vydaných kariet
Karta trh zóna 1+ zóna 2	40 Eur s DPH/mesiac	137 ks
Zásobovacia (Dodávateľská)karta (zóna 2)	40 Eur s DPH/ rok	72 ks
Mesačná „24/7“ – nevyhradená (zóna 1)	120 Eur s DPH/mesiac	1 ks
Mesačná „24/7“ – nevyhradená (prevádzky na trhovisku mimo nájmu)	40 Eur s DPH/mesiac	9 ks
„Nočná“ – nevyhradená (zóna č. 1)	30 Eur s DPH/mesiac	4 ks
Business karta (16 -8)	Business karta (16-8)	22 ks
Rezidenčná karta	10 Eur s DPH/rok	68 ks
Sezónna karta	40 Eur s DPH/ mesiac	10 ks

Kontrolná skupina konštatuje, že neboli zistené žiadne kontrolné nedostatky v evidencii parkovacích kariet.

Celkové zhrnutie

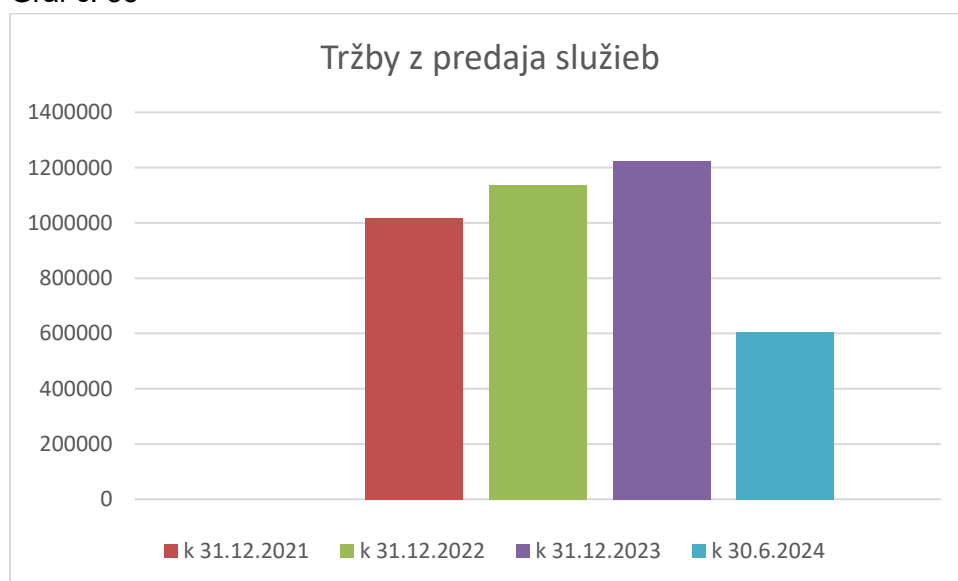
Z celkovej analýzy vyplynulo, že počet dlhodobých zmlúv podnájmu stánkov každoročne klesá, naopak denný výber podnájomného stánkov stúpa (poskytuje časovú flexibilitu napr. kvôli zlému počasiu, sezónnosťou ponúkaného tovaru a podobne).

Pokles záujmu o dlhodobý podnájom môže byť spôsobený celkovým stavom samotného trhoviska. Niektoré stoly, stánky a súčasti trhoviska, ako sú rozvody vody, kanalizácie a podobne sa nachádzajú v havarijnom stave. Z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov povinná osoba vykonáva iba tie najnutnejšie opravy.

Ďalším faktorom sú ceny podnájomného za jednotlivé stánky/stoly, ako aj nižšou návštevnosťou občanov v priebehu prvej polovice týždňa, prípadne jednotlivé mesiace v roku. Tieto dva faktory môžu byť dôvodom prečo podnájomníci môžu uprednostniť podnájom napríklad vo Freshmarkete (hlavne podnájomníci stoly v OZ zóne-ovocie/zelenina) kde je parkovisko pre návštevníkov zadarmo po dobu 90 minút, toaleta zadarmo, teplo, sucho, atraktívnejšie prostredie, ponuka menúčok čo zaručuje väčší počet potenciálnych zákazníkov.

Napriek uvedenému tržby z predaja služieb vrátane parkovného a nájmu parkovacích miest podľa grafu má stúpajúcu tendenciu (rok 2024 je uvedený iba za 1.polrok).

Graf č. 35



Náklady spoločnosti

Kontrolná skupina sa zamerala na náklady spoločnosti, ktoré sú najvýraznejšie a majú dopad na celkový hospodársky výsledok.

Ukazovateľ	k 31.12.2021	k 31.12.2022	k 31.12.2023	k 30.6.2024
Spotreba elektrickej energie	98 059,77 €	139 308,59 €	110 310,30 €	43 546,81 €
Strážna služba	97 051,44 €	92 269,36 €	89 855,45 €	46 252,80 €
Nájomné mestskej časti	300 000,00 €	200 000,00 €	330 000,00 €	255 000,00 €
Mzdové náklady	242 510,16 €	259 206,06 €	285 011,21 €	160 890,04 €
Výsledok hospodárenia	24 243,22 €	104 290,63 €	2 056,35 €	-101 772,65 €

Najvyšší náklad predstavuje nájomné mestskej časti Bratislava-Ružinov a mzdové náklady, resp. osobné náklady.

Povinná osoba dňa 18.12.2020 uzatvorila s Mestskou časťou Bratislava-Ružinov „Zmluvu o komplexnom nájme majetku“ (ďalej len „Zmluva“). Podľa ods. 7 bod 7.1. Zmluvy sa povinná osoba zaviazala platiť za užívanie predmetu nájmu nájomné v celkovej výške 500.000,- ročne.

Následne povinná osoba uzatvorila s Mestskou časťou Bratislava-Ružinov Dodatok č. 1 k Zmluve o komplexnom nájme majetku zo dňa 30.12.2021.

Predmetom Dodatku č. 1 bola zmena znenia bodu 7.2. zmluvy a to nasledovne: „*Nájomca bude uhrádzať nájomné štvrťročne – v štyroch nerovnomerných splátkach splatných v príslušnom kalendárnom roku, za ktorý nájomné platí: vždy do 31.3. vo výške 110.000,- EUR, do 30.6. vo výške 145.000,- EUR, do 30.9. vo výške 130.000,- EUR a do 15.12. vo výške 115.000,- EUR. Nájomca v roku 2021 bude uhrádzať nájomné štvrťročne – v štyroch nerovnomerných splátkach splatných v kalendárnom roku 2021, za ktorý nájomné platí: do 31.3.2021 vo výške 110.000,- EUR, do 30.6.2021 vo výške 145.000,- EUR, do 30.9.2021 vo výške 30.000,- EUR a do 15.12.2021 vo výške 15.000,- EUR na základe tejto zmluvy ktorá je daňovým dokladom.*“

Ďalej povinná osoba s Mestskou časťou Bratislava-Ružinov uzatvorila Dodatok č. 2 k Zmluve o komplexnom nájme majetku. Predmetom uvedeného dodatku je zmena znenia bodu 7.1. zmluvy a to nasledovne: „*to neplatí pre nájomné v kalendárnom roku 2022, ktorého celková výška predstavuje sumu vo výške 200.000,- EUR s DPH*“.

Povinná osoba uzatvorila s Mestskou časťou Bratislava-Ružinov Dodatok č. 4 k Zmluve o komplexnom nájme majetku zo dňa 14.12.2023. Uvedeným dodatkom sa mení znenie bodu 7.1. zmluvy a to nasledovne: „*Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu nájomné v celkovej výške 500.000,- EUR ročne, to neplatí pre nájomné v kalendárnom roku 2023, ktorého celková výška predstavuje sumu vo výške 330.000,- EUR*“.

Z uvedeného vyplýva, že povinná osoba ani jeden rok nesplnila svoje záväzky voči MČ Bratislava-Ružinov v pôvodnej výške nájomného a MČ Bratislava-Ružinov pristúpila k úprave nájomného.

Zverejňovanie zmluvy

Podľa § 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám je povinná osoba v zmysle uvedeného zákona, cit.: „*Osobami povinnými podľa tohto zákona sprístupňovať informácie (ďalej len „povinné osoby“)* sú štátne orgány, obce, vyššie územné celky ako aj tie právnické osoby a fyzické osoby, ktorým zákon zveruje právomoc rozhodovať o právach a povinnostiach fyzických osôb alebo právnických osôb v oblasti verejnej správy, a to iba v rozsahu tejto ich rozhodovacej činnosti. Ďalej povinnými osobami sú ďalej právnické osoby zriadené zákonom a právnické osoby zriadené štátnym orgánom, vyšším územným celkom alebo obcou podľa osobitného zákona“.

Podľa § 47a ods. 1 zákona Občiansky zákonník cit.: „*Ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia*“. Účelom tohto ustanovenia je zabrániť utajovaniu zmlúv, ktorými sa nakladá s verejnými prostriedkami, a

zaviesť pravidlá, ktoré zabezpečia transparentné a hospodárne nakladanie s verejným majetkom a verejnými prostriedkami.

Ďalej podľa § 47a ods. 4 zákona Občiansky zákonník cit.: „Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo“.

Kontrolná skupina sa zamerala aj na kontrolu zverejňovania zmlúv o nájme parkovacieho státia.

Kontrolná skupina konštatuje, že neboli zistené žiadne kontrolné nedostatky v zverejňovaní zmlúv.

Zakladateľská listina spoločnosti Trhoviská Ružinov, s.r.o.

Zakladateľom a jediným spoločníkom spoločnosti je v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 257/XV/2020 zo dňa 22.09.2022: Mestská časť Bratislava – Ružinov, Mierová 21 827 05 Bratislava, identifikačné číslo 00 603 155.

V zmysle článku VIII odsek 1 cit.: „Do pôsobnosti dozornej rady patrí:

- dohliadanie na činnosť konateľov,
- nahliadanie do obchodných účtovných kníh a iných dokladov a kontrola tam obsiahnutých údajov,
- preskúmanie účtovných závierok, ktoré je spoločnosť povinná vyhotovovať podľa osobitného predpisu a návrhov na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a predkladanie svojich vyjadrení valnému zhromaždeniu
- **podávanie správy valnému zhromaždeniu minimálne štyrikrát ročne.“**

Kontrolná skupina konštatuje, že dozorná rada nepredložila na valnom zhromaždení ktoré sa konalo v dňoch 9.5.2022, 19.5.2023 a 24.4.2024 v zmysle zakladateľskej listiny žiadne správy valnému zhromaždeniu.

Kontrolná skupina odporúča, aby dozorná rada vykonávala svoju pôsobiacu funkciu v zmysle zakladateľskej listiny obchodnej spoločnosti Trhoviská Ružinov, s.r.o. článku VIII bodu 1.

Záver

Kontrolná skupina konštatuje, že v priebehu kontroly neboli zistené žiadne kontrolné nedostatky, či zásadné rezervy povinnej osoby, ktoré by ovplyvňovali mieru efektivity hospodárenia povinnej osoby. Nedá sa predpokladať, že za súčasných podmienok by povinná osoba dokázala zvýšiť tržby. Dôvodom je jednak silná konkurencia zo strany tržníc a supermarketov, ako aj znižujúci sa počet potenciálnych prenajímateľov, vzhľadom na zásadný úbytok malopestovateľov v okolí Bratislavy.

Na starne nákladov môžeme predpokladať ďalší tlak na rast nákladov energií a miezd. Ekonomickú situáciu spoločnosti môže MČ Bratislava-Ružinov zlepšiť úpravou nájmu zo strany MČ Bratislava-Ružinov, prípadne sa pokúsiť o redukciu počtu pracovníkov spoločnosti.