



SPRÁVA Z KONTROLY

**ZABEZPEČENIA ZÁUJMOV MESTSKEJ ČASTI V UZATVÁRANÝCH ZMLUVÁCH O DIELO S
DÔRAZOM NA VYUŽÍVANIE INŠTITÚTU ZMLUVNEJ POKUTY AKO OSOBNÉHO
ZABEZPEČOVACIEHO PROSTRIEDKU PRE PRÍPAD PORUŠENIA ZMLUVNE DOHODNUTÝCH
POVINNOSTÍ (BANKOVÉ ZÁRUKY)**

Mgr. Ján Komara, miestny kontrolór

KONTROLA ZABEZPEČENIA ZÁUJMOV MESTSKEJ ČASTI V UZATVÁRANÝCH ZMLUVÁCH O DIELO S DÔRAZOM NA VYUŽÍVANIE INŠTITÚTU ZMLUVNEJ POKUTY AKO OSOBITNÉHO ZABEZPEČOVACIEHO PROSTRIEDKU PRE PRÍPAD PORUŠENIA ZMLUVNE DOHODNUTÝCH POVINNOSTÍ (BANKOVÉ ZÁRUKY)

Oprávnená osoba: miestny kontrolór mestskej časti Bratislava- Podunajské Biskupice (ďalej len „miestny kontrolór“ alebo „oprávnená osoba“).

Povinná osoba: Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice, Trojičné nám. 11 , 821 06 Bratislava, IČO: 00641383 (ďalej aj ako „miestny úrad“ alebo „kontrolovaná osoba“).

Predmet kontroly: kontrola dodržiavania a správneho uplatňovania zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, uzatvorených zmlúv o dielo na stavebné práce v rozsahu ich zabezpečenia zmluvnými pokutami.

Cieľ kontroly: Cieľom kontroly je kontrola existencie a následnej aplikácie právneho inštitútu zmluvnej pokuty ako zaistovacieho prostriedku splnenia určitej zmluvne dohodnutej povinnosti v uzatváraných Zmluvách o dielo, dodržiavania interných predpisov v súvislosti s tvorbou, evidenciou a zverejňovaním zmlúv o dielo a dodržiavania hospodárnosti, efektívnosti a právnej perfektnosti pri uzatváraní zmlúv o dielo s poukazom na zabezpečovací inštitút zmluvnej pokuty a jej následného použitia.

Kontrolované obdobie: od 1.1.2018 do 30.10.2020,

Miesto a čas vykonania kontroly: Miestny úrad od 16.09.2020 do 30.11.2020.

Kontrola bola vykonaná v súlade s plánom kontrolnej činnosti miestneho kontrolóra Mestskej časti Bratislava- Podunajské Biskupice na II. polrok 2020, schváleného Uznesením Miestneho zastupiteľstva č. 170/2018-2022 zo dňa 26.05.2020, v zmysle §18d ods.1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení a v súlade so zákonom č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Kontrola bola zameraná na kontrolu zákonného, správneho, efektívneho zabezpečenia práv a oprávnených záujmov mestskej časti pri uzatváraní zmlúv o dielo, najmä pri stavebných prácach.

Informácia o tom, či povinná osoba podala námietky: - k zisteným nedostatkom - navrhnutému odporúčeniu - k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení. Povinná osoba v lehote určenej oprávnenou osobou do 02.12.2020 nepodala námietky k zisteným nedostatkom uvedeným v Návrhu správy.

Priebeh kontroly:

V zmysle § 18d zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a schváleným Plánom kontrolnej činnosti miestneho kontrolóra mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice na II. polrok 2020,

(Uznesenie Miestneho zastupiteľstva č. 170/2018-2022 zo dňa 26.05.2020 miestny kontrolór podľa § 20 ods. 2 písm. a) zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov požiadal kontrolovanú osobu, aby predložila doklady, písomností a informácie ku Kontrole zabezpečenia záujmov mestskej časti v uzatváraných zmluvách o dielo s dôrazom na využívanie inštitútu zmluvnej pokuty ako osobitného zabezpečovacieho prostriedku pre prípad porušenia zmluvne dohodnutých povinností (bankové záruky) a to najmä: Zoznam všetkých zmlúv o dielo uzatvorených mestskou časťou za obdobie od 01. januára 2018 do 31. augusta 2020, Kompletnú písomnú dokumentáciu súvisiacu s evidenciou zmlúv o dielo uzatvorených za obdobie od 01. januára 2018 do 31. augusta 2020, ktorých finančné plnenie poskytnuté mestskou časťou (cena diela) prevyšuje sumu 10.000 € s daňou z pridanej hodnoty a kompletnú písomnú dokumentáciu súvisiacu s verejným obstarávaním vykonaným na predmet požadovaných zmlúv o dielo, Informáciu o tom, či, kedy a akým spôsobom mestská časť za obdobie od 01. januára 2018 do 31. augusta 2020 ako objednávateľ požadovala od zhotoviteľa poskytnutie zabezpečovacieho prostriedku pre prípad porušenia zmluvne dohodnutých povinností (napr. záložné právo, zádržné právo, zmluvná pokuta, banková záruka), Informáciu o tom či, kedy a akým spôsobom mestská časť za obdobie od 01. januára 2018 do 31. augusta 2020 ako objednávateľ uplatnila u zhotoviteľa zabezpečovací prostriedok.

Zistené skutočnosti/Kontrolné zistenia

A. SÚČASNÝ STAV

- Miestnemu kontrolórovi bola poskytnutá iba ústna informácia (vyjadrenie) zamestnanca zodpovedného za proces verejného obstarávania, podľa ktorého mestská časť v kontrolovanom období rokov 2018-2020 nevyužila možnosť udelenia zmluvnej pokuty za porušenie zmluvných povinností. Mestská časť taktiež v kontrolovanom období nevyužívala možnosť poskytnutia bankovej záruky od zhotoviteľa.**
- Inštitút Zmluvnej pokuty je upravený v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v ustanoveniach §§ 540 až 545a ako všeobecná právna úprava a v zákone č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov v ustanoveniach §§ 300 až 302 ako osobitnej právnej úpravy, pričom osobitná právna úprava má prednosť pred všeobecnou. Zmluvná pokuta je dohodou zmluvných strán určené plnenie v prípade porušenia povinností, ktoré sú zabezpečené v zmluve. Dohoda o zmluvnej pokute a jej výške je závislá na existencii hlavného záväzku, ktorý je zmluvnou pokutou zabezpečovaný a sankčný charakter zmluvnej pokuty vzniká bez závislosti od vzniku škody.
- Vzhľadom k skutočnosti, že kontrolovaná osoba miestnemu kontrolórovi neposkytla zoznam všetkých zmlúv o dielo za kontrolované obdobie, bol vykonaný kompletný export všetkých zmlúv o dielo zverejnených na webovom sídle mestskej časti cez systém Trimel. V období od 1.1.2018 do 30.10.2020 boli zo zoznamu všetkých zmlúv o dielo vybrané tie, ktorých predmetom boli stavebné práce. V kontrolovanom období mestská časť uzavrela 18 zmlúv o dielo na stavebné práce v hodnote plnenia od 20 000€ do 50 000€, 11 takýchto zmlúv v hodnote plnenia od 50 000€ do 100 000€ a 8 takýchto zmlúv s hodnotou plnenia nad 100 000€. Najvyššiu hodnotu plnenia mala Zmluva o dielo, ktorej predmetom bola rekonštrukcia MŠ Komárovská v hodnote 533 681,94€ (SOAR SK a.s.).
- V zmluve o dielo na MŠ Komárovská mestská časť zabezpečovala svoj záväzok aj prostredníctvom zloženia finančnej zábezpeky tak, že finančné prostriedky vo výške 10% z ceny za dielo zhotoviteľ pred**

podpisom zmluvy poukáže na bankový účet objednávateľa a slúžia ako kaucia na zabezpečenie záväzku zhotoviteľa na riadne a včasné plnenie povinností zhotoviteľa.

5. **Zmluvná pokuta v prípade omeškania zhotoviteľa s odovzdaním predmetu zmluvy v dohodnutom čase plnenia sa v zmluvách o dielo uzatváraných mestskou časťou spravidla stanovuje vo výške 0,05% z ceny diela za každý deň omeškania.**
6. V prípade Zmluvy o dielo na Rekonštrukciu stravovacej jednotky ZŠ Podzáhradná (GENESIS POZEMNÉ STAVBY, s.r.o.) bola zmluvná pokuta dohodnutá jednak za každý deň omeškania vo výške 0,05% z celkovej ceny, jednak aj jednorazovo ak zhotoviteľ nevykoná a neodovzdá dielo riadne (bez väd) a včas vo výške 1% z celkovej ceny, okrem prípadu, že omeškanie nastalo v dôsledku okolností majúcich povahu vyššej moci (prírodná katastrofa, vojna, atď.).
7. V tomto prípade bol k Zmluve o dielo uzatvorený aj dodatok č. 1, ktorý z dôvodu vykonania navyše prác zmenil pôvodný termín ukončenia diela zo 14. 08. 2020 až na 04. 09. 2020. Takáto zmena však bola vykonaná zmluvou (Dodatok), ktorá bola uzatvorená aj zverejnená až 07.09.2020, teda 24 dní po uplynutí lehoty na dokončenie diela a aj 3 dni po lehote stanovenej v samotnom dodatku. Zmluvná pokuta v prípade tohto diela nebola uplatnená, a to napriek tomu, že zhotoviteľ zjavne meškal s dodaním diela, čo muselo byť objednávateľovi zrejmé aj pri účasti na kontrolných dňoch a bolo by to možné preukázať nahliadnutím do stavebného denníka. Miestny kontrolór sa zúčastnil kontrolného dňa 11.08.2020 a z vyhotovenej dokumentácie bolo zrejmé, že zhotoviteľ nemôže stihnúť termín realizácie diela, pričom toto oneskorenie nesúviselo len s prácami navyše.
8. V prípade Zmluvy o dielo na zateplenie budovy hasičskej zbrojnice v hodnote 33 313,03€ (LT development,s.r.o.) je nesprávne zverejnená suma až vo výške 333 013,03€ pri prehľade zverejnenia.
9. **V prípade konkrétneho a aktuálneho príkladu rekonštrukcie detských ihrísk realizovaných v roku 2020 (Veríme v zábavu s.r.o.) už v čase kontroly dochádza k 30 dňovému omeškaniu s lehotou odovzdania diela. Zmluvná pokuta za jeden deň omeškania však, napriek hodnote diela 154 000€, predstavuje len 0,05% z ceny diela, čiže 77 eur, a teda aj 30 dňové omeškanie zakladá nárok na zmluvnú pokutu iba vo výške 2310 eur (1,5% ceny diela). Absurdne by potom pôsobila situácia, ak by zhotoviteľ meškal s omeškaním diela aj 6 mesiacov a mestská časť by mala nárok na zmluvnú pokutu iba vo výške 9% hodnoty diela, pričom jej vymožiteľnosť si inak ani nezabezpečuje.**

B. PREHLAD UZATVORENÝCH ZMLÚV O DIELO PODĽA HODNOTY PLNENIA:

Zmluvy o dielo na stavebné práce s hodnotou plnenia od 20 000 € do 50 000 €				
Ev.č. zmluvy	Predmet zmluvy	Zhotoviteľ	IČO	Suma
257/2020	Rekonštrukcia stravovacej jednotky ZŠ Podzáhradná	GENESIS POZEMNÉ STAVBY, s.r.o.	46059105	38 499,38 €
237/2020	Rekonštrukcia miestnych komunikácií	STRABAG s.r.o.	17317282	34 167,78 €
215/2020	Opravy bytov MŠ Estónska 3 a MŠ Estónska 7	GENESIS POZEMNÉ STAVBY, s.r.o.	46059105	21 978,49 €
361/2019	Strešný plášť MŠ Staromlynská	GENESIS POZEMNÉ STAVBY, s.r.o.	46059105	23 818,60 €
359/2019	Komplexná rekonštrukcia areálu MŠ Estónska č. 3	CREW s.r.o.	44506457	32 560,80 €
40/2019	Vysýpanie malých smetných košov	MODIFIN	35721260	21 662,16 €
2294/2018	Zateplenie budovy HZ	LT development s.r.o	47330481	33 313,03 €
2222/2018	Rekonštrukcia a modernizácia detských ihrísk	INTERSYSTEM EU s.r.o.	46186123	25 878,60 €
2208/2018	Rekonštrukcia podlahy školskej kuchyne ZŠ Biskupická	T-Floor s.r.o.	50005634	26 861,52 €
2201/2018	Parkovisko Estónska	RENTAV spol. s r.o.	31425071	31 586,47 €
2201/2018	Parkovisko Estónska	RENTAV spol. s r.o.	31425071	29 288,40 €
2200/2018	Hydroizolácia časti budovy Miestneho úradu - Trojičné námestie	GENESIS POZEMNÉ STAVBY, s.r.o.	46059105	29 133,62 €
2197/2018	Rekonštrukcia a modernizácia kotolne na MiÚ Žiacka	GENESIS POZEMNÉ STAVBY, s.r.o.	46059105	25 656,00 €
2184/2018	Výstavba multifunkčného ihriska	Športové Stavby s.r.o	36847500	38 730,00 €
2182/2018	Rekonštrukcia a modernizácia podláh v MŠ	GENESIS POZEMNÉ STAVBY, s.r.o.	46059105	22 490,29 €
2177/2018	Hydroizolácia časti budovy Miestneho úradu - Trojičné námestie	GENESIS POZEMNÉ STAVBY, s.r.o.	46059105	27 600,00 €
2148/2018	Rekonštrukcia a zateplenie časti plochej strechy	IZOMATECH s.r.o	36435171	44 232,10 €
2131/2018	Odstránenie havarijného stavu zatekania strechy MÚ	GENESIS POZEMNÉ STAVBY, s.r.o.	46059105	24 998,93 €

Zmluvy o dielo na stavebné práce s hodnotou plnenia od 50 000 € do 100 000 €				
Ev.č. zmluvy	Predmet zmluvy	Zhotoviteľ	IČO	Suma
301/2020	Pumptracková dráha	PeHaeS, s.r.o.	31627943	80 943,55 €
279/2020	Rekonštrukcia povrchu komunikácií časti ulíc Bodrocká a Hronská	STRABAG s.r.o.	17317282	73 286,78 €
209/2020	Rekonštrukcia miestnych komunikácií	STRABAG s.r.o.	17317282	79 584,31 €
164/2020	Opravy miestnych komunikácií	Pittel + Brausewetter s.r.o.	35943653	50 000,00 €
377/2019	Multifunkčné ihrisko	M.Cup production s.r.o.	47065125	59 360,19 €
58/2019	ZŠ Podzáhradná 51 - Zlepšenie kľúčových kompetencií žiakov, stavebné práce	ELINSS s.r.o.	44899831	85 014,19 €
2257/2018	Rekonštrukcia miestnych komunikácií	SKANSKA SK a.s.	31611788	91 016,84 €
2198/2018	Rekonštrukcia ZŠ Bieloruská	GENESIS POZEMNÉ STAVBY, s.r.o.	46059105	65 494,26 €
2189/2018	Rekonštrukcia chodníkov	ALPINE SLOVAKIA, spol. s r.o.	34112103	90 824,88 €
2183/2018	Multifunkčné plochy s povrchom Smart Soft	Športové Stavby s.r.o	36847500	58 806,00 €
2151/2018	Opravy miestnych komunikácií III. a IV. triedy	SKANSKA SK a.s.	31611788	50 000,00 €

Zmluvy o dielo na stavebné práce, ktorých hodnota plnenia prevyšuje 100 000 €				
Ev.č. zmluvy	Predmet zmluvy	Zhotoviteľ	IČO	Suma
238/2020	Komplexná rekonštrukcia detských ihrísk	Veríme v Zábavu,s.r.o	46167145	154 800,00 €
203/2020	Rekonštrukcia stravovacej jednotky ZŠ Podzáhradná	GENESIS POZEMNÉ STAVBY, s.r.o.	46059105	179 525,93 €
2221/2018	Rekonštrukcia chodníkov z betónovej dlažby	DUVYSTAV s.r.o.	35786639	153 531,24 €
2207/2018	Rekonštrukcia a modernizácia DK Vetvár	WINTEC s.r.o	36228800	134 806,04 €
2203/2018	Rekonštrukcia budovy a areálu MŠ Komárovská	SOAR SK .a.s.	50442201	533 681,94 €
2180/2018	Rekonštrukcia a zateplenie strešného plášťa ZŠ Biskupická	IZOMATECH s.r.o	36435171	135 540,85 €
2164/2018	Rekonštrukcia komunikácií	SKANSKA SK a.s.	31611788	195 960,74 €
2104/2018	Rekonštrukcia chodníkov z betónovej dlažby	DUVYSTAV s.r.o.	35786639	120 000,00 €

C. BANKOVÉ ZÁRUKY

V podmienkach mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice sa pri zabezpečovaní záujmov mestskej časti v uzatváraných zmluvách o dielo bankové záruky vôbec neuplatňujú. V praxi iných verejných obstarávateľov je používanie bankových záruk bežné, najmä pri dielach s vyššou hodnotou plnenia (nad 100 000 €).

Pri stavebných prácach sa používajú tieto typy bankových záruk:

Záruka za ponuku (bid bond)

Jej predloženie si vyžaduje vypisovateľ verejnej súťaže pre prípad, že účastník verejnej súťaže nedodrží podmienky ponuky pri uzatváraní kontraktu alebo odstúpi od svojej ponuky počas obdobia jej viazanosti. Príkazcom na vystavenie tejto záruky je účastník verejnej súťaže.

Výkonová záruka

(záruka za realizáciu kontraktu/diela – performance bond). Záruka je určená na zabezpečenie splnenia dohodnutých zmluvných záväzkov.

Príklad zmluvného rámca pre výkonovú záruku (performance):

Zmluvné strany sa dohodli, že úspešný uchádzač ku dňu podpisu tejto Zmluvy zabezpečí, a pri podpise Zmluvy, aj bez vyzvania, odovzdá Objednávateľovi výkonovú bankovú záruku pre prípad, že Zhotoviteľ nebude plniť svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy riadne a včas a Objednávateľovi voči nemu vznikne

pohľadávka (ďalej len „výkonová banková záruka“) v sume **XX%** z celkovej sumy Diela. Výkonová banková záruka bude vystavená bankou podnikajúcou na území SR alebo zahraničnou bankou, bude obsahovať záväzok, že v lehote 7 dní po doručení písomnej žiadosti Objednávateľa na zaplatenie, zaplatí banka Objednávateľovi akúkoľvek sumu až do výšky **XX%** z celkovej sumy Diela s tým, že obsahom žiadosti bude bližšie špecifikované porušenie povinností Zhotoviteľa podľa Zmluvy, ktoré nastalo v období medzi nadobudnutím účinnosti Zmluvy a podpisom protokolu o odovzdaní a prevzatí diela a odstránení všetkých oznámených väd a nedorobkov. Objednávateľ je oprávnený použiť výkonovú bankovú záruku alebo jej časť v prípade, ak Zhotoviteľ poruší niektorú svoju povinnosť uhradiť peňažné záväzky vrátane zmluvných pokút, alebo Objednávateľ bude nútený odstrániť vzniknuté vady a nedorobky na náklady Zhotoviteľa najmä v zmysle bodu 3 tohto článku alebo v prípade náhrad škôd vyplývajúcich z tejto Zmluvy. V prípade využitia výkonovej bankovej záruky alebo jej časti Objednávateľom, bude Zhotoviteľ bez zbytočného odkladu povinný doplniť výkonovú bankovú záruku do plnej výšky, t. j. do **XX %** z celkovej sumy diela, a to najneskôr do 14 dní od doručenia písomnej výzvy Objednávateľa na jej doplnenie.

Banka môže ručiť počas termínu/realizácie diela alebo do vypršania technickej záruky (záruka za záručnú lehotu – warranty guarantee).

Výkonová záruka môže byť pre kupujúceho/objednávateľa alternatívou na uvoľnenie zádržného (záruka za zádržné – retention money guarantee).

Príklad zmluvného rámca pre záručnú bankovú záruku

Zmluvné strany sa dohodli, že Zhotoviteľ ku dňu odovzdania a prevzatia Diela zabezpečí, a pri podpise protokolu o odovzdaní a prevzatí diela odovzdá Objednávateľovi záručnú bankovú záruku zabezpečujúcu povinnosti Zhotoviteľa počas záručnej doby pre prípad, že Zhotoviteľ nebude plniť svoje povinnosti podľa tejto Zmluvy a Objednávateľovi voči nemu vznikne pohľadávka (ďalej len „záručná banková záruka“) v sume **5%** z celkovej sumy Diela. Záručná banková záruka bude vystavená bankou podnikajúcou na území SR, bude obsahovať záväzok, že v lehote 7 dní po doručení písomnej žiadosti Objednávateľa na zaplatenie, zaplatí banka Objednávateľovi akúkoľvek sumu až do výšky **X%** z celkovej sumy Diela s tým, že obsahom žiadosti bude bližšie špecifikované porušenie povinností Zhotoviteľa podľa Zmluvy, v období počas plynutia záručnej doby na Dielo. Objednávateľ je oprávnený použiť záručnú bankovú záruku alebo jej časť v prípade, ak Zhotoviteľ nepristúpi k sanácii väd Diela a vady Diela neodstráni v lehote určenej Objednávateľom. V prípade využitia záručnej bankovej záruky alebo jej časti Objednávateľom, bude Zhotoviteľ bez zbytočného odkladu povinný doplniť záručnú bankovú záruku do plnej výšky, t.j. do **X%** z celkovej sumy Diela, a to najneskôr do 14 dní od doručenia písomnej výzvy Objednávateľa na jej doplnenie.

Výhodou bankových záruk pre objednávateľa je efektívne uplatnenie možnosti odškodnenia v prípade nekvalitnej dodávky, nesplnenia kontraktu či omeškania s jeho odovzdaním. Zároveň banková záruka slúži aj ako filter serióznosti a platobnej schopnosti zhotoviteľov a pri verejných súťažiach zabezpečí okruh serióznych ponúk.

D. ZMLUVNÉ POKUTY

Okruh vzorových situácií, ktoré odporúčam zabezpečiť zmluvnými pokutami vo všetkých zmluvách o dielo, ktorých hodnota plnenia prevyšuje 50 000€:

- a) **Za omeškanie s odovzdaním diela: odporúčam pre jednoduchosť stanoviť pevnú sumu zmluvnej pokuty, ktorú má mestská časť ako objednávateľ právo požadovať od zhotoviteľa, napr. 500,- € za každý deň omeškania.** Percentuálne uplatňovanie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z ceny diela považujem za absolútne nepostačujúce a mimoriadne nízke. Takto nastavená zmluvná pokuta zhotoviteľa často ani nemotivuje dielo odovzdať riadne a včas.
- b) Pri zložitejších dielach **stanovovať záväzné míľniky zmluvného harmonogramu** a ich nedodržanie sankcionovať.
- c) Omeškanie s odstránením väd a nedorobkov vyplývajúcich zo zápisu o odovzdaní a prevzatí diela.
- d) Omeškanie s odstránením väd, ktoré boli reklamované v záručnej dobe.
- e) Nedodržanie BOZP stanoviť pevnú sumu pre každý prípad porušenia BOZP.
- f) Nedodržanie poriadku na stavenisku (napr.: čistenie komunikácií, prašnosť, nadmerný hluk, neodborné nakladanie s odpadmi) za každý deň, v ktorom bolo porušenie zistené.
- g) **Zmluvne ukotviť povinnosť vedenia a predkladania stavebného denníka a sankcionovať jej neplnenie** za každý deň porušenia. Riadne vedenie stavebného denníka považujem za nevyhnutné pre prípady kontroly stavebných prác, dodržania termínov stanovených v harmonograme, zdokumentovania a vplyvu poveternostných podmienok na vykonanie diela.

Odporúčania na prijatie opatrení:

1. **Pri tvorbe zmlúv dbať na jednoznačnosť spôsobu určenia zmluvnej pokuty, keďže pri dohode o zmluvnej pokute vyvstáva ťažkosť /nejasnosť v spôsobe jej určenia, tzn. spôsob umožňujúci určiť a vypočítať konkrétnu výšku zmluvnej pokuty. Za jednoznačné určenie výšky zmluvnej pokuty považujem najmä určenie jednorazovej sumy, ale do úvahy prichádza aj dojednanie zmluvnej pokuty, ktoré sa viaže na percentuálne vyčíslenie z určitej sumy, avšak to musí byť dostatočne vysoké na to, aby zhotoviteľa jej hrozba motivovala dielo odovzdať riadne a včas.**
2. **Odporúčam zabezpečiť individuálny prístup k tvorbe dojednaní o zmluvnej pokute v jednotlivých uzatváraných zmluvách tak, aby dojednaná zmluvná pokuta a jej výška boli stanovené a následne sformulované do ustanovení pripravovanej zmluvy o dielo takým spôsobom, aby boli pre druhú zmluvnú stranu dostatočne motivujúce k včasnému plneniu zmluvných záväzkov a dodržaniu zmluvných dojednaní. Individuálne je treba posúdiť aj potrebu rozsahu situácií, ktoré požadujeme mať pokryté zmluvnými pokutami.**
3. **Uplatňovať zmluvné pokuty.** Nepostačuje zmluvnú pokutu správne ukotviť v zmluve, ale ešte dôležitejšie je jej uplatňovanie. Pre riadne a preukázateľné uplatnenie je dôležité priebežné sledovanie výkonu stavebných prác jednak stavebným dozorom, jednak povereným

zamestnancom mestskej časti. Za týmto účelom považujem za kľúčové správne vedenie stavebného denníka a pri zložitejších dielach aj jasné stanovenie harmonogramu čiastkových prác a výkonnostných míľnikov.

4. Pri dielach nad 100 000€, najmä pri výstavbe nových stavieb, odporúčam od zhotoviteľov požadovať zabezpečenie svojich záväzkov, optimálne formou bankových záruk alebo zádržného, pričom takéto zabezpečenie je nevyhnutné požadovať už pri začatí verejného obstarávania.

Lehota na predloženie písomného zoznamu opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie ich príčin: 01.04.2021

Mgr. Ján Komara
miestny kontrolór