



SPRÁVA O VÝSLEDKU KONTROLY 2021

Nehnutelnosti v správe

Správy služieb diplomatickému zboru, a. s.

Najvyšší kontrolný úrad SR
Karol Mitrík, predseda

OBSAH

ZOZNAM SKRATIEK.....	3
ZOZNAM TABULIEK.....	3
VÝZNAMNÉ ZISTENIA A ODPORÚČANIA	4
KONTROLNÁ AKCIA	7
1 ÚČEL KONTROLNEJ AKCIE	7
2 RÁMEC KONTROLNEJ AKCIE.....	7
2.1 ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA.....	7
2.2 VÝKON KONTROLY	7
3 VÝSLEDKY KONTROLNEJ AKCIE.....	7
3.1 DLHODOBÁ STRATÉGIA A CIELE SSDZ AKO AKCIOVEJ SPOLOČNOSTI	7
3.2 PRÁVNY VZŤAH SSDZ K NADOBÚDANÝM NEHNUTELNOSTIAM – RIZIKÁ PRÁVNEJ ÚPRAVY OBCHODNÝCH SPOLOČNOSTÍ SO STOPERCENTNOU MAJETKOVOU ÚČASŤOU ŠTÁTU	9
3.3 KONTROLA PROCESOV PREDCHÁDZAJÚCICH OBSTARANIU NEHNUTELNÉHO MAJETKU A POSTUPOV PRI NÁKUPE NOVÝCH NEHNUTELNOSTÍ.....	13
4 KONTAKT	17
PRÍLOHA Č. 1.....	18
PRÍLOHA Č. 2.....	19

ZOZNAM SKRATIEK

SKRATKA / SKRÁTENÉ POMENOVANIE	VÝZNAM
AC Diplomat	Administratívne centrum Diplomat
CZÚ	Cudzie zastupiteľské úrady
ČSFR	Česká a Slovenská Federatívna Republika
dozorná rada	Dozorná rada Správy služieb diplomatickému zboru, a. s.
EIB	Európska investičná banka
EK	Európska komisia
EÚ	Európska únia
IOM	Medzinárodná organizácia pre migráciu
MPK	Medzirezortné pripomienkové konanie
MZV EZ SR	Ministerstvo zahraničných vecí a európskych záležitostí Slovenskej republiky
NKÚ SR	Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky
NR SR	Národná rada Slovenskej republiky
Obchodný zákonník	Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov
predstavenstvo	Predstavenstvo Správy služieb diplomatickému zboru, a. s.
SR	Slovenská republika
SSDZ	Správa služieb diplomatickému zboru, a. s.
ÚOŠS	Ústredný orgán štátnej správy
valné zhromaždenie	Valné zhromaždenie akcionára Ministerstva zahraničných vecí a európskych záležitostí Slovenskej republiky
zákon o NKÚ SR	Zákon NR SR č. 39/1993 Z. z. o Najvyššom kontrolnom úrade Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov
zákon o správe majetku štátu	Zákon č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov
zákon o rozpočtových pravidlách	Zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
zákon o finančnej kontrole a audite	Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

ZOZNAM TABULIEK

- Tabuľka č. 1** Počet bytov, nebytových priestorov a iných objektov, ich obsadenosť nájomcami v roku 2020
- Tabuľka č. 2** Vplyv transformácie na štátny rozpočet – predpoklad na roky 2002, 2003 a 2004
- Tabuľka č. 3** Výsledok hospodárenia, záväzky, odvod dividend, tantiémy, odmeny a ROE spoločnosti SSDZ
- Tabuľka č. 4** Nákup a predaj nehnuteľností spoločnosťou SSDZ v rokoch 2009 až 2020
- Tabuľka č. 5** Základné podmienky, ktoré v rámci prieskumu trhu musela nehnuteľnosť spĺňať
- Tabuľka č. 6** Základné porovnávané atribúty posudzovaných nehnuteľností

ZOZNAM PRÍLOH

- Príloha č. 1** Súpis budov a bytov vstupujúcich do SSDZ v roku 2001 a porovnanie ich obsadenosti nájomcami v roku 2001 s rokom 2020
- Príloha č. 2** Nákup a predaj nehnuteľností spoločnosťou SSDZ v rokoch 2002 až 2008

VÝZNAMNÉ ZISTENIA A ODPORÚČANIA

Štát by mal **vykonávať vlastníctvo podnikov v záujme širokej verejnosti** a starostlivo **vyhodnocovať a zverejňovať ciele**, ktoré sa rozhodol štátnym vlastníctvom dosiahnuť a tieto **podrobovať pravidelnému preskúmaniu**. Najvyšším cieľom podnikov v štátnom vlastníctve by teda malo byť **maximalizovanie prínosu/hodnoty pre spoločnosť** a to prostredníctvom efektívnej alokácie zdrojov.

Pre dosiahnutie tohto cieľa by vláda SR mala vypracovať **pravidlá výkonu štátneho vlastníctva**. Tieto pravidlá by mali, okrem iného, stanoviť celkové zdôvodnenie štátneho vlastníctva, úlohu štátu v riadení podnikov, spôsob výkonu týchto pravidiel a právomoci a kompetencie inštitúcií zodpovedných za ich vykonávanie.

Na ceste za dosiahnutím tohto cieľa bol za príspevku mnohých organizácií štátnej správy a tretieho sektora spracovaný **Kódex správy podnikov s majetkovou účasťou štátu na Slovensku**, ktorého účelom je ustanoviť princípy *corporate governance* – **dobrej správy podnikov s majetkovou účasťou štátu na Slovensku** a **podporiť transparentnosť a zodpovednosť** pri ich správe, aby bolo možné transparentnou a zodpovednou správou v čo najväčšej miere **predísť ich možnému neefektívnemu riadeniu a nevhodnému zasahovaniu do ich riadenia**.

S ohľadom na uvedené skutočnosti vníma NKÚ SR **veľmi pozitívne zriadenie a fungovanie Odboru štátnych podnikov a špecifických operácií štátu na Ministerstve financií SR v roku 2021**, ktorého hlavnou náplňou vo vzťahu k štátnym podnikom (*štátnym podnikom sa rozumie štátny podnik, obchodná spoločnosť s majetkovou účasťou štátu a spoločnosť zariadená osobitným zákonom*) by malo byť najmä:

1. spravovanie databázy vybraných ekonomických a finančných ukazovateľov štátnych podnikov,
2. navrhovanie opatrení pre zvýšenie efektívnosti ich hospodárenia,
3. monitorovanie výkonu práv zakladateľa, zriaďovateľa, akcionára alebo iných obdobných práv jednotlivými ministerstvami v nadväznosti na Kódex správy podnikov s majetkovou účasťou štátu na Slovensku,
4. centralizované zbieranie a systematické spracovávanie dát získaných zo zdrojov jednotlivých kapitol štátneho rozpočtu, prípadne z príslušných štátnych podnikov pre potreby identifikácie zdrojov dividend,
5. posudzovanie efektívnosti a návratnosti významných investičných projektov z hľadiska činnosti a fungovania štátnych podnikov.

SSDZ vznikla v roku 1993 ako právny nástupca Správy služieb diplomatickému zboru Praha a svoju činnosť začala vykonávať v postavení štátnej príspevkovej organizácie v zriaďovateľskej pôsobnosti Ministerstva medzinárodných vzťahov SR. **Špecifický predmet činnosti SSDZ v zmysle jej štatútu a zriaďovacej listiny bol zameraný najmä na plnenie záväzkov vyplývajúcich pre SR z medzinárodných záväzkov a dohovorov, z ktorých plynuli povinnosti zabezpečovať služby predovšetkým pre potreby CZÚ (diplomatických misií) a medzinárodných organizácií pôsobiacich na území SR**. Na základe auditu z júla 2000, hodnotiaceho súlad činnosti a financovania ÚOŠS, bola ministrom zahraničných vecí uložená povinnosť predložiť na rokovanie vlády SR návrh transformácie SSDZ na akciovú spoločnosť so 100-percentnou majetkovou účasťou štátu.

SSDZ – ako akciová spoločnosť, bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 1. 10. 2001 v nadväznosti na uznesenie vlády SR z 15. 8. 2001, ktorým vláda SR predmetnú transformáciu schválila, a vznikla zápisom do obchodného registra dňa 15. 10. 2001. **Jediným akcionárom spoločnosti je MZV EZ SR**.

SSDZ, ako obchodná spoločnosť postupuje pri výkone podnikateľskej činnosti podľa Obchodného zákonníka. SSDZ je akciovou spoločnosťou s vlastnou právnou subjektivitou prejavujúcou sa, okrem iného, v právnej samostatnosti pri realizácii právnych úkonov, v spôsobilosti vlastníť majetok a niesť majetkovú zodpovednosť v právnych vzťahoch. **Akciová spoločnosť nie je správcom majetku štátu, ktorý bol prostredníctvom ministerstva vložený do jej základného imania, ale vlastníkom celého obchodného majetku (ktorý už nepatrí štátu), s ktorým nakladá (podniká) samostatne a vo vlastnom mene**. Taká obchodná spoločnosť je od štátu majetkovo nezávislá a zákon o správe majetku štátu sa na jej majetok nevzťahuje.

Kľúčovými dôvodmi transformácie SSDZ z príspevkovej organizácie na akciovú spoločnosť, ktoré svojim charakterom definovali a zároveň predurčovali dlhodobú stratégiu a ciele spoločnosti, bolo **predovšetkým zmeniť systém správy majetku a jeho využívanie a zhodnocovanie** a napomôcť SSDZ pružnejšie reagovať na aktuálne požiadavky a rozvoj služieb, **avšak pod podmienkou, že SSDZ v zmysle svojho špecifického predmetu činnosti bude naďalej plniť záväzky, rovnako ako keď bola príspevkovou organizáciou, vyplývajúce pre SR**

z medzinárodných zmlúv a dohovorov **a zabezpečovať služby najmä pre CZÚ (diplomatické misie) a medzinárodné organizácie pôsobiace na území SR** a to v takom rozsahu, o ktoré CZÚ a medzinárodné organizácie dlhodobo prejavujú záujem.

SSDZ v roku 2001 CZÚ (diplomatickým misiám) a medzinárodným organizáciám pôsobiacim na území SR **prenajímala 24 nehnuteľností** (budov) alebo ich časti. Na účely ubytovania diplomatov boli využívané 3 bytové domy a jeden samostatný 3-izbový byt. **V roku 2020 na účely CZÚ (diplomatických misií) a medzinárodných organizácií bolo z portfólia SSDZ využívaných už len 10 nehnuteľností.** Na účely ubytovania diplomatov boli využívané 2 bytové komplexy a tri samostatné byty, inak povedané, **zo 156 bytov nájomcovia tvoriaci diplomatickú klientelu (diplomati) využívali 19 bytov.**

Kontrolou sa potvrdilo vopred predpokladané riziko identifikované už pri príprave kontroly, že počas existencie SSDZ ako akciovej spoločnosti došlo k **odkloneniu sa spoločnosti od jej prvotného špecifického predmetu činnosti, na ktorý bola zriadená** – aby využívaný a zhodnocovaný majetok slúžil predovšetkým diplomatickému zboru, CZÚ (diplomatickým misiám) a medzinárodným organizáciám pôsobiacim na území SR. Negatívom v tejto súvislosti bolo zistenie, že SSDZ počas svojej existencie (2001 – 2020) nevypracovala konkrétny materiál, **ktorý by ucelene a podrobnejšie zadefinoval dlhodobú stratégiu a ciele SSDZ ako akciovej spoločnosti.**

NKÚ SR v tejto súvislosti poukázal na skutočnosť, že **chýbajúcu dlhodobú stratégiu a dlhodobý plán reštrukturalizácie SSDZ nedokážu adekvátne nahradiť podnikateľské plány vypracúvané s výhľadom na jeden rok, či finančné analýzy vypracúvané s výhľadom na tri roky,** a to najmä v prípadoch, keď s niektorými finančnými plneniami alebo rozhodnutiami týkajúcimi sa nákupu/predaja/zámeny alebo iného spôsobu reštrukturalizácie majetku, treba kalkulovať v dlhodobom horizonte viacerých rokov.

Pri transformácii SSDZ z príspevkovej organizácie na akciovú spoločnosť sa požadovalo, aby výnos pre štát (hodnoty týkajúce sa odvodu dividend) bol ustálený za účtovný rok na hodnote cca 20 000 000 Sk (663 878 eur) a predpokladaný hospodársky výsledok (dosahovaný čistý zisk spoločnosti) bol na úrovni cca 1 200 000 eur, pretože **inak by bolo otázne, či takáto transformácia spoločnosti SSDZ z príspevkovej organizácie na akciovú spoločnosť je vôbec potrebná a rentabilná.** Dôvodilo sa argumentujúc, že akciová spoločnosť svoje služby a ďalšie podnikateľské aktivity zameria nielen na CZÚ (diplomatické misie), ale aj na iné subjekty, a takýto postup povedie jednoznačne k zvýšeniu aj takej kategórie, ako je „výnos“ vloženého kapitálu. Dividendy stanovené v roku 2001 v predpokladanej sume okolo 20 000 000 Sk (663 878 eur) a viac, SSDZ akcionáriovi odvedla len v rokoch 2005 – 2008. Nebolo to však na základe dosahovania podstatne lepších hospodárskych výsledkov. **Odvod dividend v tejto výške bol možný najmä z dôvodu, že v rokoch 2002 – 2008 došlo k odpredaju viacerých nehnuteľností vo vlastníctve SSDZ v celkovej sume 425 238 394 Sk (14 115 329 eur) s DPH.**

Od roku 2009 sa odvod dividend smerujúcich k akcionárovi podstatne znížil, a to v rokoch 2009 – 2020 na úroveň v priemere 207 309 eur v každom roku. **Najhoršie roky pre odvod dividend boli roky 2010 – 2013, ktorých priemerná výška bola 157 tis. eur ročne** (v týchto rokoch spoločnosť neodpredala žiadne nehnuteľnosti). V rokoch 2010 až 2012 bol aj hospodársky výsledok spoločnosti, dosahovaný čistý zisk, na najnižších hodnotách. **Následne v rokoch 2014 – 2020 SSDZ celkom odpredala nehnuteľnosti v hodnote 4 565 300 eur s DPH.**

V priebehu rokov 2002 – 2020 SSDZ ako akciová spoločnosť priamo odpredala nehnuteľný majetok tvoriaci základné imanie vo výške 18 680 629 eur s DPH, 15 567 191 eur bez DPH, čo predstavuje 31 % z hodnoty základného imania spoločnosti.

Zistenia NKÚ SR naznačujú, že revitalizácia nehnuteľností, ktoré by mali slúžiť predovšetkým **na účely CZÚ (diplomatických misií) a medzinárodných organizácií (prípadne pre iné subjekty), ich obnova prostredníctvom nákupu nových nehnuteľností do portfólia spoločnosti, bola v období rokov 2002 – 2020 na minime. SSDZ v tomto období na tento účel zrealizovala nákup len časti jednej nehnuteľnosti.**

Vzhľadom na značný odpredaj budov (cca 10) v tomto období, ktoré slúžili na účely CZÚ (diplomatické misie) alebo medzinárodné organizácie, a vzhľadom na permanentnú snahu a odhodlanie spoločnosti reštrukturalizovať svoje portfólio nehnuteľností, najmä jeho doplnením o nové atraktívne budovy, **očakávalo by sa, že SSDZ obstará na účely CZÚ a medzinárodné organizácie viaceré nové atraktívne budovy,** a to aj vzhľadom na skutočnosť, že pri transformácii sa nerátalo s odpredajom nehnuteľností vložených do základného imania SSDZ. Tie mali v prvom rade slúžiť na dosahovanie očakávaného kladného hospodárskeho výsledku.

NKÚ SR ďalej poukazuje na zistenie, že v rámci kontrolovaného obdobia (2018 – 2020) sa celková obsadenosť nehnuteľného majetku vo vlastníctve SSDZ [bytov, nebytových priestorov (budov) a iných objektov

(rezidencií)] nájomcami pohybovala v rozpätí od 85,71 % až do 100 %. Napriek tejto vysokej (takmer maximálnej) úrovni obsadenosti majetku SSDZ, spoločnosť dosahovala v kontrolovanom období (2018 – 2020), v priemere na rok, odvod dividend vo výške 228 143 eur (ak nerátame mimoriadnu dividendu za odpredaj nehnuteľnosti SR v zastúpení Kanceláriu NR SR na Gorazdovej ul. 27 v Bratislave, určenej na účely štátnej reprezentácie a na bývanie pre najvyšších ústavných činiteľov SR).

NKÚ SR v tejto súvislosti upozorňuje na skutočnosť, že SSDZ za súčasného stavu bez doplnenia konkurencieschopných nehnuteľností do svojho portfólia (pri existujúcom dlhu v roku 2020 na úrovni 7 713 740 eur) pravdepodobne už nie je schopná vyprodukovať vyšší príjem z prenájmu svojich nehnuteľností. Zistenia NKÚ SR nasvedčujú, že SSDZ v dlhodobom horizonte nie je v stave generovať hospodársky výsledok (čistý zisk) aspoň na úrovni 500 000 eur, ktorý by predstavoval 1 % vloženého kapitálu a aktív a zabezpečoval ročný odvod dividend štátu stabilne aspoň na úrovni 350 000 eur (0,7% vloženého kapitálu a aktív), bez odpredaja nehnuteľností v jej vlastníctve.

NKÚ SR podrobil analýze aj vyplatené tantiémy a odmeny predstavenstvu a členom dozornej rady SSDZ. Konkrétnym príkladom môže byť priame porovnanie rokov 2017 a 2011:

V roku 2017 SSDZ dosiahla čistý zisk 527 972 eur, akcionáriovi odviedla dividendy vo výške 213 081 eur a členom predstavenstva vyplatila tantiémy vo výške 19 900 eur a odmeny 62 822 eur, spolu 82 722 eur.

V roku 2011 SSDZ dosiahla ani nie polovičný čistý zisk (39,14 %), než v roku 2017, a to 206 641 eur, akcionáriovi odviedla dividendy vo výške 150 946 eur, avšak členom predstavenstva vyplatila tantiémy tiež vo výške 19 900 eur a odmeny 63 506 eur, spolu 83 406 eur.

NKÚ SR odporúča **Zahraničnému výboru NR SR**, aby zaviazal Ministerstvo zahraničných vecí a európskych záležitostí Slovenskej republiky:

- spracovať stratégiu dlhodobého rozvoja Správy služieb diplomatickému zboru, a. s.

KONTROLNÁ AKCIA

1 ÚČEL KONTROLNEJ AKCIE

Kontrolná akcia bola realizovaná podľa Plánu kontrolnej činnosti NKÚ SR na rok 2021 a vykonaná v kontrolovanom subjekte SSDZ.

Účelom bolo preveriť vynakladanie finančných prostriedkov na vybrané činnosti spojené s obstarávaním a správou majetku spoločnosti v nadväznosti na dlhodobú stratégiu a ciele akcionára.

Kontrola bola zameraná na posúdenie procesu obstarania nehnuteľného majetku v súlade s dlhodobou stratégiou a cieľmi akcionára vrátane procesov predchádzajúcich obstaraniu nehnuteľného majetku, na transparentnosť pri výbere obstarávaných nehnuteľností a ich dodávateľa, na správu nehnuteľného majetku, ktorý je vo vlastníctve akciovej spoločnosti a ktorý bezodplatne do jej základného imania vložil štát a na preverenie funkčnosti vnútorného kontrolného systému.

2 RÁMEC KONTROLNEJ AKCIE

2.1 ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA

Kontrola bola realizovaná v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o NKÚ SR a so štandardmi, ktoré vychádzajú zo základných princípov medzinárodných štandardov najvyšších kontrolných inštitúcií (ISSAI). K metódam a technikám, ktoré boli uplatnené v priebehu kontroly, patrili najmä: štúdium všeobecne záväzných právnych predpisov, interných aktov riadenia, preskúvanie predložených dokladov a súvisiacej dokumentácie, rozhovory so zamestnancami, vlastné prepočty, spracovanie hodnotiacich analýz a iné. Kontrolovaným obdobím boli roky 2018 až 2020, v prípade vecných súvislostí, týkajúcich sa najmä hodnotenia z pohľadu dlhodobej stratégie, aj obdobia predchádzajúce a nasledujúce.

2.2 VÝKON KONTROLY

SSDZ poskytlo kontrolórom NKÚ SR všetky požadované dokumenty a počas výkonu kontroly zamestnanci spoločnosti aktívne spolupracovali a komunikovali s kontrolórami NKÚ SR tak pri preverovaní a zdokumentovaní zistených nedostatkov, ako aj pri formulovaní kontrolných záverov.

Kontrolou boli potvrdené niektoré riziká, ktoré NKÚ SR identifikoval už pri príprave kontroly:

- **odklonenie sa spoločnosti od jej prvotného špecifického predmetu činnosti, na ktorý bola zriadená**, a to aby využívaný a zhodnocovaný majetok slúžil predovšetkým diplomatickému zboru, CZÚ a medzinárodným organizáciám pôsobiacim na území SR,
- **nízka rentabilita činnosti SSDZ, vzhľadom na objem spravovaného majetku** bezodplatne vloženého štátom do základného imania pri založení SSDZ, ako akciovej spoločnosti, vo výške 50 364 400 eur.

3 VÝSLEDKY KONTROLNEJ AKCIE

SSDZ ako akciová spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 1. 10. 2001 v nadväznosti na uznesenie vlády SR z 15. 8. 2001, ktorým vláda SR schválila transformáciu príspevkovej organizácie na akciovú spoločnosť so 100-percentnou majetkovou účasťou štátu a vznikla zápisom do obchodného registra dňa 15. 10. 2001. Základné imanie akciovej spoločnosti vo výške 50 364 400 eur pozostáva výlučne z nehnuteľností zrušenej príspevkovej organizácie a je rozdelené na 15 170 akcií, ktorých menovitá hodnota je 3 320 eur. Jediným akcionárom spoločnosti je MZV EZ SR. Akcionár vykonáva svoje práva a povinnosti na základe právnych predpisov a stanov spoločnosti predovšetkým prostredníctvom valného zhromaždenia, ktoré je najvyšším orgánom spoločnosti a dozornej rady, ktorá je najvyšším kontrolným orgánom spoločnosti. Štatutárnym orgánom SSDZ je predstavenstvo spoločnosti zložené z troch členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie.

3.1 DLHODOBÁ STRATÉGIA A CIELE SSDZ AKO AKCIOVEJ SPOLOČNOSTI

Kľúčovými dôvodmi transformácie SSDZ z príspevkovej organizácie na akciovú spoločnosť, ktoré svojim charakterom definovali a zároveň predurčovali dlhodobú stratégiu a ciele spoločnosti, bolo **predovšetkým zmeniť sys-**

tém správy majetku, jeho využívanie a zhodnocovanie, napomôcť SSDZ pružnejšie reagovať na aktuálne požiadavky a rozvoj služieb, **avšak pod podmienkou, že SSDZ v zmysle svojho špecifického predmetu činnosti bude naďalej plniť záväzky, rovnako ako keď bola príspevkovou organizáciou**, vyplývajúce pre SR z medzinárodných zmlúv a dohôrov a **zabezpečovať služby najmä pre CZÚ (diplomatické misie) a medzinárodné organizácie pôsobiace na území SR** a to v takom rozsahu, o aký CZÚ a medzinárodné organizácie dlhodobo prejavujú záujem.

SSDZ v roku 2020 vlastnila 156 bytov, pričom diplomati si z nich prenajímali len 19 bytov. NKÚ SR preskúmal aj nebytové priestory (budovy) a iné objekty (rezidencie) patriace do vlastníctva SSDZ. CZÚ (diplomatické misie) v roku 2020 zo 45 využívali 9 nehnuteľností. Nebytové priestory SSDZ v roku 2020 prenajímala piatim medzinárodným organizáciám. Zostávajúce nehnuteľnosti patriace do portfólia SSDZ, ako vyplýva z tabuľky č. 1, SSDZ prenajímala najmä domácim a zahraničným FO, domácim PO a tiež ústredným orgánom štátnej správy.

Tabuľka č. 1: Počet bytov, nebytových priestorov a iných objektov a ich obsadenosť nájomcami v roku 2020

Nájomcovia	Byty		Nebytové priestory		Iné objekty (rezidencie)	
	celkový počet	počet nájomcov	celkový počet	počet nájomcov	celkový počet	počet nájomcov
diplomatické misie v SR	156	19	35	2	10	7
obchodné zastupiteľstvá		1		0		
zahraničné kultúrne a inf. centrá		0		0		
medzinárodné organizácie		0		5		0
predstavitelia vlády SR		0		0		
ústredné orgány štátnej správy		22		3		
ústavní činitelia SR		0		0		
domáce FO		66		0		
zahraničné FO (nie diplomati)		31		0		
domáce PO		10		22		2
zahraničné PO (nie diplomati)		0		0		
Ostatní		0		0		

Zdroj: SSDZ

NKÚ SR vykonal analýzu a porovnanie stavu nebytových priestorov a rezidií a ich obsadenosti CZÚ (diplomatickými misiami) a medzinárodnými organizáciami i bytov diplomatmi v roku 2001, t. z. v čase transformácie SSDZ z príspevkovej organizácie na akciovú spoločnosť, so stavom nehnuteľností nachádzajúcich sa v portfóliu SSDZ a ich obsadenosti týmito subjektami v roku 2020.

SSDZ v roku 2001 CZÚ (diplomatickým misiám) a medzinárodným organizáciám pôsobiacim na území SR prenajímala 24 nehnuteľností (budov) alebo ich časti. Na účely ubytovania diplomatov boli využívané 3 bytové domy a jeden samostatný 3-izbový byt. **V roku 2020 na účely CZÚ (diplomatických misií) a medzinárodných organizácií bolo z portfólia SSDZ využívaných už len 10 nehnuteľností.** Na účely ubytovania diplomatov boli využívané 2 bytové komplexy a tri samostatné byty. (Príloha č. 1.)

Z porovnania stavu obsadenosti objektov CZÚ (diplomatickými misiami) a medzinárodnými organizáciami v roku 2001 a v roku 2020 je zrejmé, že **obsadenosť nehnuteľností vhodných pre túto klientelu sa v priebehu existencie SSDZ ako akciovej spoločnosti podstatne znížila, a to z 24 na 10.** Pokles bol dôsledkom najmä značného odpredaja nehnuteľností, ktoré do spoločnosti bezodplatne vložil štát a z ktorých najmenej 10 bolo v čase transformácie obsadených práve CZÚ a medzinárodnými organizáciami.

Doplnenie portfólia nehnuteľností SSDZ za odpredané objekty nákupom budov určených na účel ich využitia pre CZÚ (diplomatické misie, konzuláty) a medzinárodné organizácie, sa v rokoch 2002 až 2020 uskutočnil len prostredníctvom priameho nákupu jednej nehnuteľnosti, a to časti budovy v roku 2019.

NKÚ SR konštatuje, že tento prístup zo strany SSDZ v období jej existencie ako akciovej spoločnosti **nemožno považovať za vyvážený a predstavujúci progres pre rozvoj spoločnosti v zmysle naplňovania dlhodobej stratégie SSDZ, ako sa to očakávalo, resp. požadovalo pri transformácii SSDZ z príspevkovej organizácie na akciovú spoločnosť.**

NKÚ SR zisťoval, či v čase existencie SSDZ ako akciovej spoločnosti (2001 – 2020) SSDZ vypracovala dokument, v ktorom by zadefinovala dlhodobú stratégiu a ciele spoločnosti. **Konkrétny materiál, ktorý by ucelene a podrobnejšie definoval dlhodobú stratégiu a ciele SSDZ ako akciovej spoločnosti, SSDZ NKÚ SR nepredložila, a takýto materiál nebol vypracovaný ani v predchádzajúcich rokoch.**

Reštrukturalizácia

SSDZ definovala napĺňanie dlhodobej stratégie a cieľov spoločnosti v rozsahu „*stará sa o majetok spoločnosti, zveľaďovať ho (postupne ho reštrukturalizovať) a každoročne odvieť predpísanú dividendu akcionárovi*“, avšak bez dôrazu, aby využívaný a zhodnocovaný majetok slúžil predovšetkým diplomatickému zboru, čo v konečnom dôsledku vyplýva aj z názvu spoločnosti. NKÚ SR následne preveroval, akým spôsobom SSDZ napĺňa dlhodobú stratégiu a ciele tak, ako si ich sama stanovila.

SSDZ v tejto súvislosti uviedla, že *najlepší spôsob ako zabezpečiť trvalo udržateľnú dividendu v budúcom období je dodatočný príjem z nových nehnuteľností. Z toho dôvodu bola ako dlhodobý strategický cieľ spoločnosti stanovená postupná reštrukturalizácia majetku z dôvodu morálneho a fyzického zastarávania nehnuteľností vlastnených SSDZ. SSDZ plánuje v budúcich rokoch pokračovať v reštrukturalizácii, a to formou nákupu nových nehnuteľností, nadstavbami objektov, zhodnocovaním nehnuteľností, zmenou ich účelu využívania, zámenou, resp. predajom objektov, ktoré sú z pohľadu využívania najmenej efektívne.*

NKÚ SR preto očakával, vzhľadom na dlhoročné skúsenosti SSDZ pri nakladaní s nehnuteľnosťami a na skutočnosť, že SSDZ má nehnuteľnosti v portfóliu 20 rokov, a teda veľmi dobre pozná ich stav, že SSDZ bude mať spracovaný materiál (plán, štúdiu, víziu), z ktorého bude zrejmé, aké zábery má v dlhodobejšom horizonte s nehnuteľnosťami, ktoré zostali v portfóliu SSDZ a sú morálne a fyzicky zastarané, pre spoločnosť málo efektívne, a teda je ich potrebné reštrukturalizovať, aby bol priebežne a systematicky napĺňaný kontext dlhodobej stratégie v zmysle špecifického predmetu činnosti spoločnosti, ktorý bol zadefinovaný už pri vzniku SSDZ.

Prečo však nie je možné plán reštrukturalizácie nastaviť v dlhšom horizonte, SSDZ odôvodnila tým, že *neustále sa meniace podmienky na trhu prenájmu nehnuteľností neumožňujú nastaviť plán reštrukturalizácie majetku tak, aby bol aktuálny na dlhšie obdobie. Je potrebné ho priebežne aktualizovať a prispôbovať najmä v nadväznosti na zmeny dopytu – v jednom období je silný dopyt po bytoch, následne po administratívnych priestoroch, raz sú preferované moderné a nové priestory vo veľkých administratívnych centrách, inokedy sú to priestory v historických budovách a pod. Dôležitá je tiež skutočnosť, že samotný proces realizácie je mimoriadne časovo náročný. SSDZ v tejto súvislosti zároveň uviedla, že každoročne vypracúva podnikateľské plány, prostredníctvom ktorých s ročným predstihom plánuje predaj, kúpu, zámenu, rekonštrukciu či revitalizáciu nehnuteľností.*

NKÚ SR poukázal na skutočnosť, že chýbajúcu dlhodobú stratégiu a dlhodobý plán reštrukturalizácie SSDZ nedokáže adekvátne nahradiť podnikateľské plány, či finančné analýzy vypracované s výhľadom na 1 až 3 roky, a to najmä v prípadoch, keď s niektorými finančnými plneniami alebo rozhodnutiami týkajúcimi sa nákupu/predaja/zámeny alebo iného spôsobu reštrukturalizácie majetku, treba kalkulovať (plánovať ich) v dlhodobom horizonte viacerých rokov. Ak totiž už k finančnej transakcii došlo a celý jej dopad nie je zohľadňovaný v existujúcej štúdii (podnikateľskom pláne, finančnej analýze), pretože do jej obdobia nespadá, potom jej závery nemusia byť úplne odrazom reálnych možností SSDZ.

3.2 PRÁVNY VZŤAH SSDZ K NADOBÚDANÝM NEHNUTEĽNOSTIAM – RIZIKÁ PRÁVNEJ ÚPRAVY OBCHODNÝCH SPOLOČNOSTÍ SO STOPERCENTNOU MAJETKOVOU ÚČASŤOU ŠTÁTU

SSDZ je obchodnou spoločnosťou – akciovou spoločnosťou s vlastnou právnou subjektivitou (§ 56 ods. 1 Obchodného zákonníka), prejavujúcou sa, okrem iného, v právnej samostatnosti pri realizácii právnych úkonov, v spôsobilosti vlastníť majetok a niesť majetkovú zodpovednosť v právnych vzťahoch. Všetky akcie SSDZ vlastní štát prostredníctvom MZV EZ SR.

Vychádzajúc z judikatúry Ústavného súdu SR (napr. Nález Ústavného súdu SR z 30. júna 2015, sp. zn. III. ÚS 132/2015), z *hľadiska akcionárskej štruktúry existuje len jedna právna kategória akciovej spoločnosti, pričom však štát môže vlastníť aj všetky akcie akciovej spoločnosti, čo má za následok, že má v danej akciovej spoločnosti stopercentnú majetkovú účasť. V takom prípade práva a povinnosti akcionára v mene a na zodpovednosť štátu vykonáva určený orgán štátu (väčšinou ústredný orgán štátnej správy), majúci pozíciu správcu majetku štátu. Akciová spoločnosť nie je správcom majetku štátu, ktorý bol prostredníctvom ministerstva vložený do jeho základného imania, ale vlastníkom celého obchodného majetku (ktorý už nepatrí štátu), s ktorým nakladá*

(podniká) samostatne a vo vlastnom mene. Zo žiadneho právneho predpisu totiž nevyplýva (na rozdiel od štátnych rozpočtových organizácií), že by obchodná spoločnosť so stopercentnou majetkovou účasťou štátu nemohla vlastníť svoj majetok a niesť vlastnú zodpovednosť v majetkovo-právnych vzťahoch. Taká obchodná spoločnosť je od štátu majetkovo nezávislá a zákon o správe majetku štátu sa na jej majetok nevzťahuje. **Majetok vo vlastníctve akciovej spoločnosti je od majetku štátu právne oddelený, a teda netvorí súčasť majetkového substrátu štátu ako právnickej osoby.**

SSDZ ako obchodná spoločnosť postupuje pri výkone podnikateľskej činnosti podľa Obchodného zákonníka. **Zákon o rozpočtových pravidlách verejnej správy, zákon o finančnej kontrole a audite a ani zákon o správe majetku štátu sa na SSDZ nevzťahujú.**

Dividendová politika

V rámci transformácie SSDZ z príspevkovej organizácie na akciovú spoločnosť, podľa návrhu zaradeného do MPK, mal odvod dividend predstavovať 10 % z čistého zisku akciovej spoločnosti, ktorý sa po zdanení predpokladal vo výške 20 000 000 Sk, čo v konečnom súčte pre štát predstavovalo ročnú dividendu vo výške cca 2 000 000 Sk (66 387 eur). **Odvod dividend v tejto výške bol predmetom kritiky, vzhľadom na výšku základného imania, nehnuteľností, ktoré mal štát bezodplatne previesť do vlastníctva SSDZ a aktív vo výške cca 1,7 mld. Sk v trhových cenách** (základné imanie bolo vo výške 1 517 000 000 Sk). Akciová spoločnosť by teda ročne generovala hrubý zisk vo výške 1,6 % vloženého kapitálu a aktív a **výnos pre štát by bol vo výške 0,1% vloženého kapitálu a aktív.**

Požadovalo sa výnos pre štát podstatne navýšiť, pretože **inak by bolo otázne, či takáto transformácia z príspevkovej organizácie na akciovú spoločnosť je vôbec potrebná a rentabilná.** Hodnoty týkajúce sa odvodu dividend boli po nábehovom roku 2002, v ďalších rokoch, upravené na 20 000 000 Sk (663 878 eur), a hospodársky výsledok (dosahovaný čistý zisk spoločnosti) sa predpokladal pravidelne na úrovni cca 1 200 000 eur, ako vyplýva z tabuľky č. 2 dôvodiac, že akciová spoločnosť svoje služby a ďalšie podnikateľské aktivity zameria nielen na CZÚ, ale aj na iné subjekty a takýto postup povedie jednoznačne k zvýšeniu aj takej kategórie, ako je „výnos“ vloženého kapitálu.

Tabuľka č. 2: Vplyv transformácie na štátny rozpočet – predpoklad na roky 2002, 2003 a 2004

Ukazovateľ	SSDZ ako akciová spoločnosť - predpoklad		
	2002	2003	2004
Náklady celkom (Sk)	95 600 000	103 500 000	111 500 000
Výnosy celkom (Sk)	125 400 000	137 500 000	149 000 000
Hospodársky výsledok (Sk)	29 800 000	34 000 000 (1 128 593 eur)	37 000 000 (1 228 175 eur)
Odvod dividend (Sk)	8 500 000 (282 148 eur)	20 000 000 (663 878 eur)	20 000 000 (663 878 eur)
Odvod do štátneho rozpočtu (Sk) celkom	20 242 000 (671 911 eur)	33 000 000 (1 095 399 eur)	34 075 000 (1 131 082 eur)

Zdroj: Materiál – Návrh transformácie SSDZ z príspevkovej organizácie na akciovú spoločnosť so 100-percentnou majetkovou účasťou štátu (uznesenie vlády SR č. 746/2001).

Predpokladaný hospodársky výsledok a odvod dividend sa mal dosahovať bez odpredaja nehnuteľností vložených do základného imania SSDZ. Tie mali slúžiť práve na dosahovanie očakávaného kladného hospodárskeho výsledku. S ich odpredajom sa v čase transformácie nerátalo.

Na roky 2004 až 2008 vláda SR formou uznesení stanovila odvodovú povinnosť, čo sa z dlhodobého hľadiska ukázalo ako nereálne. Spoločnosť nebola schopná vlastnou podnikateľskou činnosťou zabezpečiť požadovanú výšku dividend a východiskom bolo odpredávanie majetku z portfólia SSDZ.

Uznesením vlády SR č. 856/2006 zo dňa 11. 10. 2006 vláda SR uložila ministrovi zahraničných vecí vykonať audit stavu hospodárenia celej rozpočtovej kapitoly MZV EZ SR, vrátane spoločnosti SSDZ. Výkonnosť SSDZ bola následne posúdená súkromnou spoločnosťou.

V roku 2007 finančnú a procesnú analýzu SSDZ vykonala spoločnosť *Deloitte*, ktorá posúdila potenciál ziskovosti SSDZ na roky 2007 – 2010 a určila výšku dividend.

V roku 2010 finančnú analýzu SSDZ vykonala spoločnosť *King Sturge*, ktorá posúdila potenciál ziskovosti spoločnosti na roky 2011 – 2013 a určila výšku dividend na roky 2011 – 2013. Od roku 2013 finančné analýzy pre SSDZ

vypracúvala spoločnosť *Jones Lang LaSalle s.r.o.* Finančná analýza vypracovaná predmetnou spoločnosťou v roku 2013 určila výšku dividend SSDZ na roky 2014 – 2016, finančná analýza vypracovaná v roku 2016 určila výšku dividend na roky 2017 – 2019 a vo finančnej analýze vypracovanej Jones Lang LaSalle s.r.o. v roku 2019 spoločnosť určila výšku dividend na roky 2020 – 2022.

Za obdobie rokov 2007 až 2020 boli sumy plánovaných odvodov dividend a ich skutočných odvodov v zhode.

Výšku dividend od roku 2007 teda neustanovovala vláda SR, ale de facto si ju nastavovala (určovala) SSDZ v spolupráci a po konzultácii so súkromnými finančnými spoločnosťami, od roku 2013 konkrétne so spoločnosťou Jones Lang LaSalle s.r.o., ktorá pri vypracúvaní analýz vychádzala z údajov, ktoré jej dodávala spoločnosť SSDZ a výsledky analýz konzultovala s kľúčovými zamestnancami SSDZ.

Vychádzajúc z tabuľky č. 3, dividendy stanovené v predpokladanej výške (v roku 2001) v sume okolo 20 000 000 Sk (663 878 eur) a viac, SSDZ akcionáriovi odvieďla len v rokoch 2005 – 2008. Nebolo to však na základe dosahovania podstatne lepších hospodárskych výsledkov.

Odvod dividend v tejto výške bol možný najmä z dôvodu, že v rokoch 2002 až 2008 došlo k odpredaju viacerých nehnuteľností vo vlastníctve SSDZ v celkovej sume 425 238 394 Sk (14 115 329 eur) s DPH. (Príloha č. 2)

Tabuľka č. 3: Výsledok hospodárenia, záväzky, odvod dividend, tantiémy, odmeny a ROE spoločnosti SSDZ

Rok	Výsledok hospodárenia po zdanení	Záväzky	Odvod dividend	Tantiémy	Odmeny pre členov predst.	Odmeny pre členov dozornej rady	Rent. vlast. kapit.
2002	6 132 000 Sk 203 545 eur	87 493 000 Sk 2 904 235 eur	2 000 000 Sk 66 388 Eur	180 000 Sk 5 975 eur	-	-	0,39%
2003	5 696 000 Sk 189 073 eur	200 724 000 Sk 6 662 816 eur	2 000 000 Sk 66 388 eur	180 000 Sk 5 975 eur	1 080 612 Sk 35 870 eur	581 395 Sk 19 299 eur	0,36%
2004	9 781 988 Sk 324 703 eur	212 851 000 Sk 7 065 359 eur	7 000 000 Sk 232 357 Eur	0 Sk	1 311 440 Sk 45 532 eur	1 048 720 Sk 34 811 eur	0,61%
2005	55 385 000 Sk 1 838 445 eur	209 141 000 Sk 6 942 209 eur	45 099 000 Sk 1 497 012 eur	1 092 000 Sk 36 248 eur	1 275 362 Sk 42 322 eur	1 010 196 Sk 33 532 eur	4,28%
2006	72 754 000 Sk 2 414 990 eur	217 996 000 Sk 7 236 141 eur	63 000 000 Sk 2 091 217 eur	1 380 000 Sk 45 807 eur	1 350 300 Sk 44 822 eur	1 045 620 Sk 34 708 eur	5,46%
2007	27 591 000 Sk 915 853 eur	176 923 000 Sk 5 872 768 eur	18 200 000 Sk 604 129 eur	220 000 Sk 7 303 eur	1 084 000 Sk 35 982 eur	1 501 000 Sk 49 824 eur	2,42%
2008	20 331 000 Sk 674 875 eur	153 276 000 Sk 5 087 831 eur	18 180 000 Sk 603 465 eur	0 Sk	1 085 000 Sk 36 015 eur	694 000 Sk 23 036 eur	1,79%
2009	530 947 eur	4 695 964 eur	345 277 eur	20 000 eur	41 871 eur	4 361 eur	1,07%
2010	213 931 eur	3 806 991 eur	105 000 eur	15 000 eur	52 773 eur	0 eur	0,40%
2011	206 641 eur	3 325 803 eur	150 946 eur	19 900 eur	63 506 eur	0 eur	0,40%
2012	203 477 eur	3 021 494 eur	178 166 eur	15 000 eur	50 605 eur	0 eur	0,39%
2013	358 686 eur	2 796 451 eur	194 033 eur	19 900 eur	45 813 eur	0 eur	0,68%
2014	359 952 eur	2 900 696 eur	201 655 eur	19 900 eur	47 848 eur	0 eur	0,68%
2015	242 570 eur	2 995 199 eur	205 489 eur	19 900 eur	46 894 eur	0 eur	0,46%
2016	379 150 eur	3 009 788 eur	209 631 eur	21 890 eur	51 045 eur	0 eur	0,71%
2017	527 972 eur	3 201 330 eur	213 081 eur	19 900 eur	62 822 eur	0 eur	0,99%
2018	569 446 eur	3 171 268 eur	216 528 eur	19 900 eur	68 062 eur	0 eur	1,06%
2019	1 447 729 eur	8 581 317 eur	217 903 eur 480 000 eur*	23 835 eur	71 537 eur	8 179 eur	2,64%
2020	430 713 eur	7 713 740 eur	250 000 eur	5 959 eur	96 647 eur	12 606 eur	0,79%
Spolu	12 032 698 eur		8 128 665 eur	322 212 eur	939 966 eur	220 356 eur	

Zdroj: SSDZ – Výročné správy SSDZ na roky 2002 až 2020

*Mimoriadna dividenda z odpredaja objektu na Gorazdovej ul. 27; SR v zastúpení Kanceláriou NR SR.

Od roku 2009 sa odvod dividend smerujúcich k akcionárovi podstatne znížil, a to v rokoch 2009 až 2020 na úroveň (v priemere v každom roku) 207 309 eur. Ak do celkového súčtu odvedených dividend zarátame mimoriadnu dividendu vyplatenú vo výške 480 000 eur za odpredaj nehnuteľnosti na Gorazdovej ul. 27 v Bratislave

v roku 2019, SR v zastúpení Kanceláriou NR SR (určenú na účely štátnej reprezentácie a na bývanie pre najvyšších ústavných činiteľov SR), priemer za uvedené roky sa zvýši o 40 000 eur.

Najhoršie roky pre odvod dividend boli roky 2010 – 2013, ktorých priemerná výška bola 157 tis. eur ročne (v týchto rokoch spoločnosť neodpredala žiadne nehnuteľnosti). Ako vyplýva z tabuľky č. 3, v rokoch 2010 až 2012 bol aj hospodársky výsledok spoločnosti, dosahovaný čistý zisk, na najnižších hodnotách.

Tabuľka č. 4: Nákup a predaj nehnuteľností spoločnosťou SSDZ v rokoch 2009 až 2020

	Nákup nehnuteľností*	Nákup cena (bez DPH)	Predaj nehnuteľností*	Predaj cena (s DPH)
2009	byť č. 5 - Podjavorinska ul.	473 610,05 eur	0	0
2010	0	0	0	0
2011	0	0	0	0
2012	pozemky - Dohnalova č. 1	10 033 eur	0	0
2013	0	0	0	0
2014	0	0	Donovalova 3	600 000 eur
2015	0	0	0	0
2016	0	0	0	0
2017	0	0	Žižkova 30	1 310 000 eur
2017	2 park. stáčia AC Diplomat	40 000 eur	0	0
2018	park. stáčia Zochova 10-14	97 074,32 eur	Jančova 8, pozemky	65 300 eur
2019	Gorkého 7/Laurinská 10	9 200 000 eur	Gorazdova 27	2 590 000 eur
	2 park. stáčia AC Diplomat	40 000 eur	0	0
2020	0	0	0	0
Spolu za 2009 – 2020:		9 860 717,37 eur	Spolu za 2009 – 2020:	4 565 300 eur

Zdroj: SSDZ

*Uvedené sú priame nákupy a predaje nehnuteľností bez nehnuteľností určených na zámenu

K odpredaju nehnuteľností sa SSDZ vrátila v roku 2014, keď predala nehnuteľnosť na Donovalovej ul. 3 v hodnote 600 000 eur s DPH. **Následne v rokoch 2014 až 2020 SSDZ celkom odpredala nehnuteľnosti v hodnote 4 565 300 eur s DPH.**

Zistenia NKÚ SR naznačujú, že revitalizácia nehnuteľností, ktoré by mali slúžiť predovšetkým na účely CZÚ (diplomatických misií) a medzinárodných organizácií (prípadne pre iné subjekty), a ich obnova prostredníctvom nákupu nových nehnuteľností do portfólia spoločnosti bola v období rokov 2002 – 2020 na minime. **SSDZ v tomto období na tieto účely zrealizovala nákup len (časti) jednej nehnuteľnosti a to v roku 2019.**

Vzhľadom na značný odpredaj budov (cca 10) v tomto období, ktoré slúžili na účely CZÚ (diplomatické misie) alebo pre medzinárodné organizácie, a vzhľadom na permanentnú snahu a odhodlanie spoločnosti reštrukturalizovať svoje portfólio nehnuteľností, najmä jeho doplnením o nové atraktívne budovy, **očakávalo by sa, že SSDZ obstará na účely CZÚ (diplomatické misie) a pre medzinárodné organizácie viaceré nové atraktívne budovy**, a to aj vzhľadom na skutočnosť, že **pri transformácii sa nerátalo s odpredajom nehnuteľností vložených do základného imania SSDZ. Tie mali v prvom rade slúžiť na dosahovanie očakávaného kladného hospodárskeho výsledku.**

NKÚ SR poukazuje na zistenie, že v rámci kontrolovaného obdobia (2018 – 2020) sa celková obsadenosť nehnuteľného majetku vo vlastníctve SSDZ [bytov, nebytových priestorov (budov) a iných objektov (rezidencií)] nájomcami pohybovala v rozpätí od 85,71 % až do 100 %. Napriek tejto vysokej (takmer maximálnej) úrovni obsadenosti majetku SSDZ, spoločnosť dosahovala v kontrolovanom období (2018 – 2020), v priemere na rok, odvod dividend vo výške 228 143 eur (ak nerátame mimoriadnu dividendu za odpredaj nehnuteľnosti na Gorazdovej ul. 27).

NKÚ SR v tejto súvislosti upozorňuje na skutočnosť, že SSDZ za súčasného stavu bez doplnenia konkurencieschopných nehnuteľností do svojho portfólia (pričom je však otázne, za aké finančné prostriedky by SSDZ mohla nakúpiť nehnuteľnosti, ktoré by adekvátne nahradili tie odpredané v rokoch 2002 až 2020, keďže navyše dlh spoločnosti v roku 2020 bol na úrovni 7 713 740 eur) pravdepodobne už nie je schopná vyprodukovat' vyšší príjem z prenájmu svojich nehnuteľností.

Podľa výročných správ SSDZ **vlastné imanie spoločnosti bolo v roku 2002 vo výške 1 577 150 000 Sk (52 351 789 eur)** a počas 18 rokov existencie SSDZ ako akciovej spoločnosti stúplo o cca 2 mil. eur, a to na

54 533 483 eur v roku 2020. V priebehu rokov 2002 až 2020 však SSDZ priamo odpredala nehnuteľný majetok vo výške 15 567 191 eur bez DPH (31 % z hodnoty základného imania spoločnosti).

Zistenia NKÚ SR nasvedčujú, že SSDZ dlhodobo, aj naďalej (napriek zrušeniu odvodovej povinnosti formou uznesení vlády SR) bez odpredaja nehnuteľností, ktoré tvoria základné imanie spoločnosti, nie je v stave generovať hospodársky výsledok (čistý zisk), aspoň na úrovni 500 000 eur, ktorý by predstavoval 1 % vloženého kapitálu a aktív a zabezpečoval ročný odvod dividend štátu stabilne aspoň na úrovni 350 000 eur (0,7% vloženého kapitálu a aktív).

Tantiémy a odmeny členom predstavenstva a dozornej rady

NKÚ SR podrobil analýze aj vyplatené tantiémy a odmeny predstavenstvu a členom dozornej rady, zástupcov štátu v orgánoch spoločností s majetkovou účasťou štátu, ktorých odmeňovanie ustanovuje uznesenie vlády SR, v rámci ktorého je uvedený výpočet odmeny pre členov predstavenstva a dozornej rady.

V rokoch 2002 – 2008, keď dochádzalo k značnému odpredaju majetku spoločnosti, boli akcionári odvedené dividendy vo výške 5 160 956 eur, čo predstavovalo v priemere na rok 737 280 eur. V tomto období boli vyplatené tantiémy vo výške 101 128 eur, odmeny pre členov predstavenstva vo výške 240 543 eur a odmeny pre členov dozornej rady 195 210 eur, čo dohromady predstavovalo 536 881 eur – priemerne v každom roku 76 697 eur. Hospodársky výsledok (čistý zisk) SSDZ v predmetnom období bol 6 561 484 eur, čo predstavovalo v priemere na rok 937 355 eur.

V rokoch 2009 až 2020, keď sa oproti rokom 2002 – 2008 odpredaj majetku SSDZ znížil na štvrtinu a súčasne odvod dividend klesol na 2 967 709 eur, teda na tretinu oproti obdobiu rokov 2002 – 2008, ak sumu prerátame v priemere na rok, čo predstavovalo 247 309 eur, spoločnosť vyplatila tantiémy vo výške 221 084 eur, odmeny pre členov predstavenstva vo výške 699 426 eur a odmeny pre členov dozornej rady 25 146 eur, čo dohromady predstavovalo 945 653 eur – priemerne v každom roku 78 804 eur. Hospodársky výsledok (čistý zisk) SSDZ v predmetnom období bol 5 471 214 eur, čo predstavovalo v priemere na rok 455 934 eur.

Napriek tomu, že hospodársky výsledok (čistý zisk) spoločnosti SSDZ v rokoch 2009 až 2020 v priemere na rok oproti obdobiu rokov 2002 – 2008 klesol na polovicu, celkové odmeny pre členov predstavenstva a dozornej rady v rokoch 2009 až 2020 (78 804 eur) oproti obdobiu 2002 – 2008 (76 697 eur) ešte mierne vzrástli.

Úplne konkrétnym príkladom môže byť priame porovnanie rokov 2017 a 2011.

V roku 2017 SSDZ dosiahla čistý zisk 527 972 eur, akcionári odvedli dividendy vo výške 213 081 eur a členom predstavenstva vyplatila tantiémy vo výške 19 900 eur a odmeny 62 822 eur, spolu 82 722 eur.

V roku 2011 SSDZ dosiahla ani nie polovičný čistý zisk (39,14 %), než v roku 2017, a to 206 641 eur, akcionári odvedli dividendy vo výške 150 946 eur, avšak členom predstavenstva vyplatila tantiémy tiež vo výške 19 900 eur a odmeny 63 506 eur, spolu 83 406 eur.

3.3 KONTROLA PROCESOV PREDCHÁDZAJÚCICH OBSTARANIU NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU A POSTUPOV PRI NÁKUPE NOVÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ

SSDZ charakterizovala hlavný predmet činnosti spoločnosti **ako prenájom vlastných bytových a nebytových priestorov a objektov zväčša európskeho štandardu, ktoré sú situované v atraktívnych lokalitách hlavného mesta.** Spoločnosť v analyzovaných materiáloch viackrát zdôraznila, že neustále monitoruje realitný trh a priebežne posudzuje nehnuteľnosti, ktoré by mohli vhodne doplniť portfólio spoločnosti, najmä prostredníctvom odpredaja neatraktívneho a dlhodobo nevýnosného majetku a nadobúdaním nových konkurencieschopných nehnuteľností. Ak sa na trhu objaví nehnuteľnosť, ktorá má pre SSDZ potenciál na doplnenie jej portfólia, spoločnosť ponuku analyzuje.

Na základe prieskumov trhu, nielen v kontrolovanom období (2018 – 2020), ale za celé obdobie existencie SSDZ, ako akciovej spoločnosti, došlo zo strany SSDZ k nákupu novej nehnuteľnosti (budovy) využiteľnej na účely umiestnenia CZÚ (diplomatickej misie, konzulátu) alebo medzinárodnej organizácie len v jednom prípade, a to v roku 2019, keď bola obstaraná časť budovy v historickej časti Bratislavy na Gorkého 7/Laurinská 10 v cene 9 200 000 eur bez DPH.

Zámer SSDZ odkúpiť časť nehnuteľnosti na Gorkého 7/Laurinská 10 v roku 2018

Zámer kúpiť novú nehnuteľnosť SSDZ začala naplňať v priebehu roka 2017, keď si vytypovala budovu na Gorkého 7/Laurinská 10 v centre Bratislavy a o jej možnom odkúpení majiteľa prvýkrát oslovila koncom júla 2017. V tejto súvislosti spoločnosť Jones Lang LaSalle s.r.o. vykonala prieskum trhu nehnuteľností v centre Starého Mesta Bratislavy a identifikovala 8 nehnuteľností z pohľadu porovnateľného štandardu priestorov a lokality. **Lenže analyzovaná a porovnávaná bola len výška trhového nájomného.** Z materiálu vyplývalo, že nehnuteľnosti neboli analyzované komplexne (z pohľadu ich možného odkúpenia, alebo ich časti) a neboli podrobne analyzované a porovnávané ani ich výhody a riziká oproti nehnuteľnosti Gorkého 7/Laurinská 10 ako jej možná alternatíva.

Ocenenie časti budovy na Gorkého 7/Laurinská 10, o ktorú mala SSDZ záujem, uskutočnila spoločnosť Jones Lang LaSalle s.r.o. a trhovú hodnotu nehnuteľnosti určila na 9 230 000 eur.

Podnikateľský plán SSDZ na rok 2018 predpokladal nákup novej nehnuteľnosti do portfólia spoločnosti a konkretizoval, že ide o atraktívnu, konkurencieschopnú a dlhodobu plne obsadenú nehnuteľnosť v historickom centre Bratislavy na ulici Gorkého 7/Laurinská 10, postavenú v rokoch 1924 – 1926, ktorá je národnou kultúrnou pamiatkou. **SSDZ nákup odôvodňovala nutnosťou vysporiadať sa s objektívnym morálnym a fyzickým zastarávaním nehnuteľností v jej portfóliu tak, aby boli na trhu konkurencieschopné a pre klientov atraktívne.** V prílohe Podnikateľského plánu na rok 2018 sa uvádzal nákup nehnuteľnosti v sume 9 230 000 eur a podľa tabuľky popisujúcej plán úverového zaťaženia SSDZ v roku 2018 sa rátało s čerpaním úveru v sume 5 200 000 eur.

Z materiálu vyplývalo, že predmetom zámeru odkúpenia bola administratívna a komerčná časť nehnuteľnosti v 6 podlažnej budove na Gorkého 7/Laurinská 10, pozostávajúca z 9 nebytových priestorov s výmerou 2 717,22 m², čo predstavovalo cca 37 % z celkovej úžitkovej plochy nehnuteľnosti s vchodmi z oboch ulíc. **Na druhom poschodí sa nachádzali reprezentatívne kancelárske priestory s moderným komerčným vybavením, mramorovou vstupnou halou a umelým vodopádom o výmere 451,94 m². Prenajímateľné priestory boli plne obsadené.** Podľa listu vlastníctva okrem 9 nebytových priestorov budova obsahovala 53 bytových priestorov (bytov). Na domovej schôdzi vlastníkov by teda SSDZ po odkúpení 9 nebytových priestorov v nehnuteľnosti Gorkého 7/Laurinská 10, disponovala 9 hlasmi zo 62 hlasov.

Dňa 21. 12. 2017 predstavenstvo SSDZ prerokovalo návrh na odkúpenie nehnuteľnosti v budove na Gorkého 7/Laurinská 10, vo vlastníctve spoločnosti GORKÉHO Offices, s.r.o., a uznesením č. 52/2017 schválilo návrh na jej odkúpenie. Dozorná rada materiál prerokovala koncom januára 2018, kde jej predseda zosumarizoval niekoľko skutočností, ktoré vo vzťahu k navrhovanej investícii vyhodnotil ako rizikové. Prvou bola skutočnosť, že „**nedochádza k nákupu nehnuteľnosti ako celku, ale iba nebytových priestorov v rámci polyfunkčného domu. S uvedeným je spojený nedostatočný dosah na rozhodnutia týkajúce sa budovy (vlastník nebytových priestorov disponuje 9 hlasmi zo 62 hlasov). Druhým nedostatkom je vek nehnuteľnosti, s ktorým sú spojené vyššie náklady na opravy a údržbu. Ďalším problémom je absencia parkovacích miest. Otázkou tiež zostáva forma reštrukturalizácie nehnuteľného majetku SSDZ. Ako najvhodnejšiu alternatívu vnímal nadobúdanie nehnuteľností v rozsahu vlastných finančných možností, bez nutnosti zadlžovania spoločnosti úverom.**“ Predseda dozornej rady sa ďalej zaujímal, **či priestory vyhovujú požiadavkám a nárokom diplomatickej klientely,** ktorú spoločnosť SSDZ vníma ako cieľovú. Predseda predstavenstva vyjadril presvedčenie, že „... zhotovenie, štandard aj samotné zariadenie priestorov ich predurčujú k využitiu pre účely zastupiteľských úradov alebo misií. **V minulosti v priestoroch pôsobil Honorárny konzulát Monaka.** Naviac, práve lokalita pešej zóny Starého Mesta je vyhľadávaným sídlom pre väčšinu zastupiteľských úradov v SR“. Predseda predstavenstva zároveň zdôraznil, že „**akciová spoločnosť v 100% vlastníctve štátu musí pri hodnotení nehnuteľností prihliadať, okrem ekonomických aspektov a nehnuteľnosti samotnej, aj na osobu, pôvod, históriu a finančné výsledky vlastníka nehnuteľnosti a podobným spôsobom analyzovať vhodnosť nájomcov nehnuteľnosti.**“ Z ďalšej diskusie vyplynula aj požiadavka na zabezpečenie obhliadky uvedených priestorov a o doloženie bližšieho vysvetlenia k zmluve o splátkovom úvere.

Dozorná rada SSDZ na zasadnutí dňa 8. 2. 2018 materiál opätovne prerokovala a schválila uznesením č. 2/2018.

Následne bol návrh na odkúpenie nehnuteľnosti na Gorkého 7/Laurinská 10, predložený na rokovanie valného zhromaždenia SSDZ. **Valné zhromaždenie, zastúpené ministrom, však predmetný materiál neschválilo.**

Nákup časti nehnuteľnosti na Gorkého 7/Laurinská 10 v roku 2019

V roku 2019 sa SSDZ opäť vrátila k rokovaniu o nákupe nebytových priestorov na Gorkého 7/Laurinská 10, o čom bola upovedomená dozorná rada a akcionár. SSDZ mala zámer zrealizovať otvorený a transparentný prieskum trhu na účel zvýšenia transparentnosti celého procesu, a preto v júli 2019 začala prieskum trhu zverejnením, v rámci ktorého zadefinovala základné podmienky, ktoré musela nehnuteľnosť spĺňať. V lehote na predkladanie ponúk bola predložená jedna ponuka – **nehuteľnosť na Grösslingovej 5 v centre Bratislavy vo vlastníctve spoločnosti Castor & Pollux, s.r.o.** Prieskum bol ukončený v septembri 2019 vyhodnotením predloženej ponuky.

Tabuľka č. 5: Základné podmienky, ktoré v rámci prieskumu trhu musela nehnuteľnosť spĺňať

Podmienka		splnené/nesplnené pre budovu na Grösslingovej 5
1.	Nebytové – kancelárske a/alebo obchodné priestory	splnené
2.	nehuteľnosť vo vyššom štandarde	splnené
3.	nehuteľnosť nevyžaduje väčšiu opravu a rekonštrukciu	splnené
4.	minimálna prenajímateľná plocha: 1.800 m ²	splnené
5.	lokalita: Bratislava I, katastrálne územie Staré mesto	splnené
6.	predajná cena: do 10 miliónov EUR bez DPH	splnené
7.	predávajúci musí byť platca DPH	splnené
8.	maximálna neobsadenosť: 10 %	splnené
9.	minimálna výnosnosť – yield: 5,5 %	nesplnené
10.	maximálna návratnosť: 18,18 roka	nesplnené
11.	všetci nájomcovia musia byť platcami DPH	nesplnené
12.	dobrá platobná disciplína nájomcov	splnené
13.	doba nájmu platných nájomných zmlúv musí ku dňu zverejnenia prieskumu trhu trvať minimálne 6 mesiacov	splnené

Zdroj: SSDZ (materiál na rokovanie dozornej rady SSDZ č. 11/2019/TAPR)

Spoločnosť Castor & Pollux, s.r.o., v tejto súvislosti poskytla nasledovný výpočet:

- výnosnosť = (celkové čisté ročné výnosy/cena nehnuteľnosti) x 100: (411 145,46/7 400 000)x100 = **5,55 %**

- návratnosť = cena nehnuteľnosti/celkové čisté ročné výnosy: 7 400 000 / 411 145,46 = **17,99 roka**.

SSDZ ustanovila pracovnú skupinu, ktorá posudzovala predloženú ponuku a v záverečnom vyhodnutí konštatovala: „*Nehuteľnosť na Grösslingovej 5 je vyhovujúca z pohľadu technického stavu, štandardu vyhotovenia a skladby nájomcov. Ide o budovu tvorenú štandardnými kancelárskymi a obchodnými priestormi, ktoré majú veľkú konkurenciu na trhu. Od konkurencie ich odlišuje a zvyhodňuje dostatočný počet parkovacích miest, ktorý v danej lokalite absentuje. Významným negatívom nehnuteľnosti je väčší počet uzatvorených nájomných zmlúv, v ktorých nájomné za priestory nie je dohodnuté s DPH (je oslobodené od DPH) a predovšetkým nízka výnosnosť.*“

SSDZ poukázala na skutočnosť, že ak viacerí nájomcovia nehnuteľnosti nie sú platcami DPH a nájomné za priestory v zmluve nemajú dohodnuté s DPH (je oslobodené od DPH), má to významný vplyv na prepočet výnosnosti a návratnosti investície. Na základe tohto predpokladu, návratnosť investície podľa prepočtu SSDZ bola 21 rokov a výnosnosť 4,73 %.

V tejto súvislosti si SSDZ vyžiadala stanovisko daňovej poradkyne, ktorá spoločnosti navrhla optimálne riešenie. To spočívalo najmä v spôsobe fakturácie nájmu, kedy by SSDZ aj neplatcom DPH fakturovala nájom s DPH v zmysle § 38 ods. 5 zákona o DPH, čo by problém s neplatcami DPH de facto odbúrало a hodnoty výnosnosti (min. 5,5 %) a návratnosti (max. 18,18 roka) nehnuteľnosti na Grösslingovej ul. 5 by po výpočte spĺňali hodnoty nastavené v rámci prieskumu trhu. **Pracovná skupina však túto časť stanoviska daňovej poradkyne nevzala do úvahy a odporučila predstavenstvu SSDZ ponuku na kúpu nehnuteľnosti na Grösslingovej ul. 5 odmietnuť a pokračovať v rokovaniach o možnej kúpe nehnuteľnosti na Gorkého 7/Laurinská 10.**

Zároveň, vzhľadom na zvýšenie objektívnosti tohto odporúčania, pracovná skupina navrhla jeho posúdenie externou spoločnosťou – *Národnou asociáciou realitných kancelárií Slovenska*, ktorá k veci uviedla: „**Hlavnou výhodou ponuky na Grösslingovej 5 je 50 parkovacích miest v podzemnej garáži a celistvosť nehnuteľnosti v 100%**

vlastníctve predajcu“. V súvislosti s prenájmom ďalej uviedla: „Obe ponuky v súčasnosti vykazujú 100% obsadenosť, aj keď v ponuke Gorkého 7/Laurinská 10 končí nájomné obdobie 80% plochy v roku 2020, kým v ponuke na Grösslingovej 5 je hlavný nájomca (s plochou cez 60%) zazmluvnený až do roku 2029. Ponuka na Grösslingovej 5 má dnes nižšiu priemernú cenu prenájmu oproti ponuke na Gorkého 7/Laurinská 10, čím kompenzuje svoju mierne horšiu polohu, ale pri strate nájomníka by bola ponuka na Grösslingovej 5 na trhu cenovo atraktívnejšia. Taktiež cena za prenájom parkovacích miest len na úrovni 150 eur/mesiac, čo považujeme za cenu mierne pod trhovým nájomným. **Celkovo je možné pri dobrom hospodárení s budovou na Grösslingovej 5 dosiahnuť v budúcnosti vyššie príjmy z nájomného.**“ Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska v závere zhrnula, že podľa jej názoru sa analýza venovala dvom nehnuteľnostiam, ktoré spĺňali základné požiadavky zadania. Obe ponuky majú svoje investičné plusy aj mínusy, ale podľa ich názoru ponuka na Gorkého 7/Laurinská 10 lepšie vyhovuje prvotnému zadaniu, ako aj cieľovej skupine, s ktorou SSDZ dlhodobo pracuje.

Základné porovnávacíe atribúty oboch nehnuteľností asociácia na základe materiálov dodaných SSDZ zhrnula do tabuľky. Uvedené sú v tabuľke č. 6.

Tabuľka č. 6: Základné porovnávané atribúty posudzovaných nehnuteľností

	Budova – Gorkého 7/Laurinská 10	Budova – Grösslingova 5
Podlažia nadzemné	6 NP	7 NP
Podlažia podzemné	- 1 NP	- 3 NP
Výstavba rok	1926	2003
Rekonštrukcia rok	2019	2018
Pozemok	podiel	802 m ²
Parking	0	55 parkovacích státí
Parking cena nájom	0	150 eur/mesiac
Brutto plocha	2 716,21 m ²	5 330 m ²
Byty (nie v ponuke) / hlasovanie	53 / 53 hlasov	0
Nebytové / hlasovanie	9 / 9 hlasov	100%
Počet nájomcov	3	14
Nájom	22,16 eur/m ² /mesiac	10,6 eur/m ² /mesiac
Prenajatá plocha	2 325,02 m ²	2 587 m ²
Ročný príjem	618 269 eur	428 066 eur
Kúpna cena	9 200 000 eur	7 400 000 eur
Kúpna cena na m ² brutto	3 387 eur/m ²	1388 eur/m ²
Kúpna cena na m ² netto	3 956,96 eur/m ²	2860,46 eur/m ²
Návratnosť roky	14,88	17,29
Yield (výnosnosť)	6,72	5,78

Zdroj: Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska/Analýza porovnania ponúk

Zaujímavé sú hodnoty návratnosti a výnosnosti budovy na Grösslingovej 5. **Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska na základe podkladov poskytnutých SSDZ vyrátala hodnotu návratnosti (17,29 roka) a výnosnosti (5,78 %).** Tieto hodnoty spĺňali základné podmienky, ktoré SSDZ nastavila v rámci prieskumu trhu.

Schválený návrh na odkúpenie nehnuteľnosti na Gorkého 7/Laurinská 10 do portfólia SSDZ predstavenstvom a dozornou radou spoločnosti **bol predložený valnému zhromaždeniu, jedinému akcionárovi zastúpenému ministrom, ktorý nákup nehnuteľnosti na Gorkého 7/Laurinská 10 svojim rozhodnutím schválil 12. 12. 2019.**

Materiál predložený valnému zhromaždeniu na schválenie už neobsahoval podklady z prieskumu trhu ani informácie z porovnania ponuky nehnuteľnosti na Grösslingovej 5 s nehnuteľnosťou na Gorkého 7/Laurinská 10, ale len všeobecné konštatovanie, že výsledkom prieskumu trhu bola jediná ponuka na predaj nehnuteľnosti na Grösslingovej 5, ktorú predstavenstvo SSDZ na základe odporúčania pracovnej skupiny vyhodnotilo ako nevyhovujúcu investíciu z dôvodu väčšieho počtu uzatvorených zmlúv, v ktorých nájomné za priestory nie je dohodnuté s DPH (je oslobodené od DPH) a predovšetkým z dôvodu nízkej výnosnosti (4,73%) a vyslovilo súhlas s pokračovaním v rokovaníach o možnej kúpe nehnuteľnosti na Gorkého 7/Laurinská 10.

NKÚ SR v súvislosti s obstaraním nehnuteľnosti na Gorkého 7/Laurinská 10 v roku 2019 preskúmal, či predmetná investícia bola v schválenom rozsahu plánovaná v rámci Podnikateľského plánu na rok 2019. „Plán úverového zaťaženia SSDZ v roku 2019“ v rámci Podnikateľského plánu na rok 2019 bol stanovený vo výške 0,00 eur. Podľa tabuľky popisujúcej „Prehľad investičných akcií v roku 2019“ v položke „Obstaranie nehnuteľností“ bola na obstaranie novej nehnuteľnosti plánovaná suma 4 500 000 eur s DPH. **SSDZ v roku 2019 teda uvažovala**

s nákupom novej nehnuteľnosti, avšak za vlastné prostriedky vo výške 4 500 000 eur s DPH (bez čerpania úveru na tento účel).

SSDZ však v súvislosti s kúpou časti nehnuteľnosti na Gorkého 7/Laurinská 10 začala v roku 2020 čerpať úver č. S01641/2019, poskytnutý Tatra bankou, a. s., vo výške 4 600 000 eur so splátkami vo štvrtročných intervaloch vo výške 76 700 eur s konečnou splatnosťou 31. 3. 2025.

NKÚ SR konštatuje, že Podnikateľský plán na rok 2019 mal byť SSDZ aktualizovaný tak, aby zohľadňoval aj úverové zaťaženie SSDZ v roku 2019 na úrovni 4 600 000 eur. Predložený podnikateľský plán na rok 2019 SSDZ nebol úplný a nebol aktualizovaný.

V rokoch 2020 až 2024 SSDZ splatí 1 534 000 eur. **Avšak posledná splátka je naplánovaná na 31.3. 2025 a je vo výške 3 066 000 eur.**

So spôsobom splatenia ani s úvahou o nutnosti splatenia tejto jednorazovej trojmiliónovej splátky sa neuvažovalo v podnikateľských plánoch SSDZ, ani vo finančnej analýze na roky 2020 až 2022 a ani v jej aktualizovanej verzii. O spôsobe a nutnosti splatenia tejto splátky v roku 2025 nebola zmienka ani v návrhoch zdôvodňujúcich kúpu predmetnej nehnuteľnosti, ktoré schválilo predstavenstvo, dozorná rada a valné zhromaždenie – akcionár spoločnosti MZV EZ SR. Ak však už k transakcii došlo a celý jej dopad nie je zohľadňovaný v existujúcej štúdii (finančnej analýze), potom jej závery nemusia byť úplne odrazom reálnych možností SSDZ.

V prípade, že banka v roku 2025 z rôznych dôvodov nebude ochotná sa so SSDZ dohodnúť na ďalšom „kalendári“ postupného viacročného splácania poslednej splátky vo výške 3 066 000 eur, SSDZ vzhľadom na svoje možnosti generovať zisk pravdepodobne nebude schopná pokryť túto splátku zo zdrojov plynúcich z vlastnej hospodárskej činnosti, ale bude musieť opäť siahnúť na nehnuteľnosti vo svojom portfóliu a túto splátku sanovať odpredajom niektorej z nich.

Záverom je potrebné poznamenať, že existuje len jedna akciová spoločnosť so 100-percentnou majetkovou účasťou štátu, ktorej špecifický predmet činnosti je zameraný na poskytovanie správy a služieb diplomatickému zboru. Preto nemožno jej činnosť a výsledky hospodárenia porovnávať s inou obdobnou spoločnosťou, pretože v tomto segmente s týmto predmetom činnosti má SSDZ na slovenskom trhu monopolné postavenie.

4 KONTAKT

Najvyšší kontrolný úrad SR
Priemyselná 2
824 73 Bratislava
✉ info@nku.gov.sk
+421 2 501 14 451

Správa služieb diplomatickému zboru, a.s.
Palisády 31
811 06 Bratislava
✉ office@ssdz.sk
+421 2 592 05 738

PRÍLOHA Č. 1: Súpis budov a bytov vstupujúcich do SSDZ v roku 2001 a porovnanie ich obsadenosti nájomcami v roku 2001 s rokom 2020

	Adresa nehnuteľnosti	Katastrálne územie	Stav nehnuteľnosti a jej obsadenosť v roku 2001	Stav nehnuteľnosti a jej obsadenosť v roku 2020
1.	J. Alexyho 5	BA Dúbravka	byt – ubytovaný diplomat	predaná
2.	Bakošova 46, č.b.1	BA Lamač	byt + garáž	predaná
3.	Bakošova 46, č.b.2	BA Lamač	byt	predaná
4.	Bakošova 46, č.b.4	BA Lamač	byt	predaná
5.	Čmelovec 2 - 10	BA St. Mesto	byt. dom – ubyt. diplomati	obyt. dom, ubytovaní diplomati
6.	Čmelovec	BA St. Mesto	garáže	garáže
7.	Donovalova 3	BA St. Mesto	rezidencia + garáž	predaná
8.	Ferienčíkova 14	BA St. Mesto	sídlo CZÚ	domáce FO
9.	Gorazdova 27	BA St. Mesto	sídlo CZÚ, rezidencia	predaná
10.	Grosslingova 35	BA St. Mesto	sídlo CZÚ	sídlo IOM, ÚOŠS, domáce FO
11.	Hlavné nám. 7	BA St. Mesto	sídlo CZÚ	sídlo CZÚ
12.	Holubyho 11	BA St. Mesto	sídlo CZÚ	sídlo CZÚ
13.	Hummelova 4	BA St. Mesto	sídlo CZÚ	domáce FO a domáce PO
14.	Hviezdoslav. n.10	BA St. Mesto	sídlo CZÚ	sídlo CZÚ
15.	Jančova 8	BA St. Mesto	sídlo CZÚ + byt. dom / dipl.	sídlo CZÚ
16.	Jančova 8.	BA St. Mesto	prístupová cesta	prístupová cesta
17.	Kohútova 2 - 10	BA Ruž. Nivy	byt. dom – ubyt. diplomati	ÚOŠS, domáce FO a PO
18.	Kohútova – Košická	BA Ruž. Nivy	garáže	predaná
19.	Liptovský Ján – ÚZ	Liptovský Ján	účelové zariadenie	predaná
20.	Maróthyho 5	BA St. mesto	sídlo CZÚ, rezidencia	predaná
21.	Matúškova 10	BA Vinohrady	rezidencia CZÚ	predaná
22.	Mudroňova 47	BA St. Mesto	sídlo CZÚ	sídlo CZU
23.	Novosvetská, Slavín	BA St. Mesto	pozemok	predaná
24.	Palisády 6	BA St. Mesto	sídlo zahr. zast. + byt. dom	sídlo CZÚ
25.	Palisády 29+garáže	BA St. Mesto	prev. budova SDDZ	sídlo CZÚ+bud. SDDZ + EIB + EK + EP
26.	Palisády 31	BA St. Mesto	prev. budova SSDZ	sídlo CZÚ + bud. SSDZ + UNDP (OSN)
27.	Panenská 11	BA St. Mesto	budova školy	zamenená za Panská 18
28.	Panenská 15	BA St. Mesto	budova	predaná
29.	Panská 3	BA St. Mesto	zastúpenie EK v SR	predaná
30.	Panská 5	BA St. Mesto	zastúpenie EK v SR	predaná
31.	Partizánska 7	BA St. Mesto	sídlo CZÚ + byt. dom + gar.	predaná
32.	Podjavorinskej 4	BA St. Mesto	sídlo CZÚ	domáce FO, domáce PO
33.	Porubského 1	BA St. Mesto	rezidencia CZÚ + garáž	voľné
34.	Porubského 10	BA St. Mesto	rezidencia CZÚ + garáž	predaná
35.	Sasinkova 8	BA St. Mesto	sídlo CZÚ	zamenená za 1 byt v AC Diplomat
36.	Somolického 1/a	BA St. Mesto	sídlo CZÚ	sídlo CZU
37.	Tallerova 8	BA St. Mesto	sídlo CZÚ	predaná
38.	Údolná 7	BA St. Mesto	sídlo CZÚ	ubytovaní diplomati
39.	Vajanského nábr. 3	BA St. Mesto	pozemok	reštituovaná (súd. rozhodnutie)
40.	Zelená 6	BA St. Mesto	sídlo CZÚ	predaná
41.	Žižkova 30	BA St. Mesto	rezidencia CZÚ + garáž	predaná
	Panská 18	BA St. Mesto	-	ubytované domáce PO získaná zámenou
	Dohnalova 1	BA St. Mesto	-	2 byty s park. státim, ubyt. diplomati nadstavba exist. byt. domu
	Podjavorinskej 4/A	BA St. Mesto	-	1 byt s park. státim, ubyt. diplomat kúpená
	Gorkého 7/Laurinská 10	BA St. Mesto	-	ubytované domáce PO kúpená

Zdroj: SSDZ

PRÍLOHA Č. 2: Nákup a predaj nehnuteľností spoločnosťou SSDZ v rokoch 2002 až 2008

	Nákup nehnuteľností*	Nákup cena (bez DPH)	Predaj nehnuteľností*	Predaj cena (s DPH)
2002	0	0	J. Alexyho 5, byt č. 40	1 300 000 Sk
2003	0	0	Maróthyho 5	21 000 000 Sk
			Porubského 10 (bez pozemku)	9 000 000 Sk
			Panenská 15	25 000 000 Sk
2004	0	0	Matúškova 10	10 700 000 Sk
			Tallerova 7	27 500 000 Sk
			5 bytov AC Diplomat	33 129 184 Sk
2005	0	0	Zelená 6	32 300 000 Sk
			Panská 3, 5	74 800 000 Sk
			byt AC Diplomat	4 230 600 Sk
2006	0	0	pozemok Novosvetská 4	71 835 000 Sk
			pozemok Na Slavíne	28 500 000 Sk
			Partizánska 7	30 011 000 Sk
			byty 2 a 4 na Bakošovej ul.	5 363 300 Sk
			10 park. státi v AC Diplomat	5 366 900 Sk
2007	0	0	RZ Diplomat Liptovský Ján	17 010 050 Sk
			Byt č.1, Bakošova a gar. státie	5 272 360 Sk
			Park. miesta v AC Diplomat	520 000 Sk
2008	0	0	Parking gar. Kohútova	19 102 720 Sk
			Pozemok Kohútova	3 297 280 Sk
Spolu v (Sk) za 2002 – 2008:		0 Sk	Spolu v (Sk) za 2002 – 2008:	425 238 394 Sk
Spolu v (eurách) za 2002 – 2008:		0 eur	Spolu v (eurách) za 2002 – 2008:	14 115 329 eur

Zdroj: SSDZ

*Uvedené sú priame nákupy a predaje nehnuteľností bez nehnuteľností určených na zámenu.