

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA BREZNO
19. FEBRUÁR 2025

NÁVRH NA UZNESENIE

Číslo poradia: 12.4

Správa o výsledku kontroly prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur.

Mestské zastupiteľstvo mesta Brezno

I/ berie na vedomie

Správu o výsledku kontroly prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur.

Správa o výsledku kontroly

Podľa §18f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení a na základe plánu kontrolnej činnosti som vykonala kontrolu prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur.

Predmet kontroly:

- preveriť vykonávanie prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur
- skontrolovať, či sú prevody vlastníctva nehnuteľného majetku mesta realizované v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Cieľom kontroly:

- overiť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia so zameraním na dodržiavanie zákonnosti pri hospodárení s majetkom mesta.

Podľa §18f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení je hlavný kontrolór povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur, a to do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka; obec zverejní výsledky tejto kontroly do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly obecnému zastupiteľstvu na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

V súlade s cit. ustanovením som vykonala kontrolu prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur uskutočnených v roku 2024. Pri výkone kontroly sa zamerala na kontrolu dodržiavania a uplatňovania zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len „zákon o majetku obcí“). Pri kontrole som kontrolovala aj dodržiavanie a uplatňovanie platných a účinných „Zásad hospodárenia s majetkom mesta“, ktoré boli schválené mestským zastupiteľstvom uznesením číslo 02/2024 zo dňa 26. 02.2024 (ďalej len „zásady“).

Ku kontrole prevodov vlastníctva majetku mesta som si vyžiadala úplné a kompletné spisy preukazujúce vykonanie prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta za rok 2024. Z predložených spisov ku kontrole prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta vybrala spisy, u ktorých išlo o prevod vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur (ďalej len „kontrolované prevody vlastníctva majetku“).

1. / Kontrola prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta

V zmysle § 9a zákona o majetku obcí prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
- b) dobrovoľnou dražbou alebo
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

Mesto v roku 2024 nerealizovalo prevod vlastníctva nehnuteľného majetku dobrovoľnou dražbou a priamym predajom.

Na základe obchodnej verejnej súťaže boli realizované dva prevody vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur. Všetky ostatné kontrolované prevody vlastníctva majetku boli realizované formou predaja žiadateľovi z dôvodu hodného osobitného zreteľa, teda postupom podľa §9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí.

1. 1. / Kontrola prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta na základe obchodnej verejnej súťaže

Na základe obchodnej verejnej súťaže boli realizované dva prevody vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur.

1. 1. 1. / Kontrola prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta obchodnou verejnou súťažou – spis 7086/2024

Mesto vyhlásilo obchodnú verejnú súťaž (OVS) o najvhodnejší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy na predaj nehnuteľnosti na ulici Poľná - Mazorníkovu v Brezne - parcela reg. C-KN č. 3976/43, druh pozemku : zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 614 m², v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedená Okresným úradom Brezno, odborom katastrálnym na liste vlastníctva č. 2351 v prospech mesta Brezno, vlastnícky podiel 1/1. Tento nehnuteľný majetok bol vyhlásený za prebytočný a súťažné podmienky OVS boli schválené uznesením zastupiteľstva č. 245/2023 dňa 15.12.2023.

Hlavná kontrolórka odporúča viesť v spise uznesenia zastupiteľstva v predmetnej veci.

Oznámenie o OVS bolo zverejnené od 16.01.2024 do 15.02.2024 na úradnej tabuli mesta a od 17.01.2024 do 15.02.2024 na webovom sídle mesta a na elektronickej úradnej tabuli. Lehota na predkladanie súťažných návrhov skončila dňa 15.02.2024 o 11.00 hod. Do konca lehoty na predkladanie súťažných návrhov nebol vyhlasovateľovi OVS doručený žiadny súťažný návrh. Komisia pre vyhodnotenie OVS odporučila primátorovi mesta OVS vyhlásiť opakovane.

Mesto vyhlásilo OVS opakovane; oznámenie o OVS bolo zverejnené od 03.04.2024 do 06.05.2024 na úradnej tabuli mesta a od 04.04.2024 na webovom sídle mesta a na elektronickej úradnej tabuli. Lehota na predkladanie súťažných návrhov skončila dňa 06.05.2024 o 11.00 hod. Do konca lehoty na predkladanie súťažných návrhov nebol vyhlasovateľovi OVS doručený žiadny súťažný návrh. Komisia pre vyhodnotenie OVS odporučila primátorovi mesta OVS vyhlásiť opakovane.

Podľa §9a ods. 2 a 3 zákona o majetku obcí „obec zverejní zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom. Ak ide o prevod podľa odseku 1 písm. a) a b), musí zverejnenie podľa prvej vety obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby. Podmienky obchodnej verejnej súťaže obec uverejní minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.“

Podľa §9a ods. 4 zákona o majetku obcí „návrhy do obchodnej verejnej súťaže sa podávajú cez elektronicкую schránku alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronicкую schránku. Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže obec zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené“.

V spise sa nenachádzajú doklady, ktoré preukazujú zverejnenie návrhov podaných do OVS na webovom sídle mesta.

Kontrolovaný subjekt pri prevode vlastníctva nehnuteľného majetku OVS neuplatnil dôsledne povinnosť zverejnenia podľa §9a ods. 2 až 4 zákona o majetku obcí.

Hlavná kontrolórka na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- zabezpečiť, aby mesto preukázateľne zverejňovalo návrhy podané do OVS na webovom sídle mesta
- zabezpečiť, aby zverejňovanie bolo preukázateľne doložené v spise.

Obchodná verejná súťaž sa musí vykonať podľa § 281 až §288 Obchodného zákonníka.

Kontrolou bolo zistené, že v spise nie je písomné oznámenie o výbere najvhodnejšieho návrhu z predložených návrhov tak ako je ustanovené v §286 ods. 1 Obchodného zákonníka a ako určujú podmienky obchodnej verejnej súťaže.

Kontrolou bolo zistené, že v spise nie sú písomné doklady, preukazujúce splnenie povinnosti v § 288 Obchodného zákonníka, podľa ktorého vyhlasovateľ je povinný bez zbytočného odkladu po ukončení obchodnej verejnej súťaže upovedomiť účastníkov súťaže, ktorí v súťaži neuspeli, že ich návrhy sa odmietli.

Hlavná kontrolórka na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- zabezpečiť z obchodnej verejnej súťaže písomnú dokumentáciu vedenú ako registratúrne záznamy v spise.

Podľa §18 zásad „Obchodná verejná súťaž je súťaž o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy, ktorú mesto ako vyhlasovateľ vyhlasuje spôsobom a za podmienok stanovených osobitným predpisom a týmito zásadami. Obchodnú verejnú súťaž v mene mesta vyhlasuje primátor mesta. Mesto prevedie svoj majetok záujemcovi, ktorý splní podmienky obchodnej verejnej súťaže a ktorého návrh je najvýhodnejší. Predložené súťažné návrhy vyhodnocuje súťažná komisia a to spôsobom a za podmienok stanovených týmito zásadami.“

Podľa § 19 zásad „Súťažnú komisiu v počte 5 členov menuje primátor mesta. Z vymenovaných členov súťažnej komisie musia byť minimálne traja poslanci mestského zastupiteľstva a minimálne jeden člen komisie musí mať odbornú kvalifikáciu v oblasti, ktorej sa vyhlásená obchodná verejná súťaž týka. Ostatní členovia súťažnej komisie môžu byť menovaní z radov zamestnancov mesta, prípadne z iných fyzických osôb, ktoré majú v meste trvalý pobyt. Súťažná komisia si zo svojich členov zvolí predsedu komisie a zapisovateľa. Predseda komisie môže prizývať do komisie odborných pracovníkov. Súťažná komisia je povinná vyhodnotiť súťažné návrhy najneskôr v lehote do 30 dní od uplynutia lehoty určenej vyhlasovateľom súťaže na podávanie súťažných návrhov. Súťažná komisia na svojom prvom zasadnutí je povinná ešte pred vyhodnotením súťažných návrhov spísať záznam z uzávierky podávania súťažných návrhov. Následne súťažná komisia pristúpi k vyhodnoteniu súťažných návrhov a vykoná výber najvhodnejšieho návrhu na uzatvorenie zmluvy. O vyhodnotení súťaže je súťažná komisia povinná spísať zápisnicu. Zápisnicu z vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže predkladá súťažná komisia primátorovi mesta alebo štatutárnemu orgánu správcu ako výsledok obchodnej verejnej súťaže. Na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže primátor mesta alebo štatutárny orgán správcu zabezpečí realizáciu príslušných úkonov.“

Súťažná komisia vyhodnotila súťažné návrhy 15.05.2024, t. j. do 30 dní od uplynutia lehoty určenej vyhlasovateľom súťaže na podávanie súťažných návrhov. Súťažná komisia na svojom prvom zasadnutí 06.05.2024 pred vyhodnotením súťažných návrhov spísala záznam z uzávierky podávania súťažných návrhov. Súťažná komisia vykonala výber najvhodnejšieho návrhu na uzatvorenie zmluvy. O vyhodnotení súťaže je súťažná komisia spísala zápisnicu, ktorú predložila primátorovi mesta.

Komisia odporučila uzatvoriť zmluvu s uchádzačom, ktorý dal cenovo výhodnejšiu ponuku, tak ako bolo uvedené v podmienkach OVS.

Kontrolou bolo zistené, že záznam z uzávierky podávania súťažných návrhov ako aj zápisnica z vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže nebola podpísaná jedným členom komisie, na oboch dokumentoch bolo uvedené, že tento člen odmietol oba dokumenty podpísať. Dôvod nepodpísania dokumentov zo strany člena komisie uvedený nie je.

V prípade, že člen komisie odmietne podpísať záznam z uzávierky podávania súťažných návrhov alebo zápisnicu z vyhodnotenia OVS, odporúčam uviesť dôvod nepodpísania týchto dokumentov.

Kontrolou súťažných návrhov bolo zistené, že zo strany jedného z uchádzačov nebolo čestné prehlásenie o záväzkoch podané v súlade s podmienkami OVS.

V podmienkach OVS je uvedené, že sa neprihliada „na návrhy navrhovateľov, ktorí sú v konkurze alebo v likvidácii, alebo ktorí majú voči Mestu Brezno a jeho príspevkovým a rozpočtovým organizáciám, ako aj k spoločnostiam s väčšinovou účasťou ku dňu podania ponuky akýkoľvek peňažný, alebo nepeňažný záväzok po lehote splatnosti, ako aj záväzok, ktorý mesto muselo odpísať ako nevymožiteľný.“

Kontrolou obsahu spisu bolo zistené, že čestné prehlásenie o záväzkoch nebolo zo strany mesta overované preukázateľným spôsobom.

V podmienkach OVS je uvedené, že „vyhlasovateľ požaduje, aby úspešný uchádzač do 30 dní od doručenia písomného akceptovania ponuky primátorom mesta uzatvoril kúpnu zmluvu s vyhlasovateľom“ – bod F podmienok OVS, že „vyhlasovateľ si vyhradzuje právo, aby úspešný uchádzač uzatvoril kúpnu zmluvu v lehote do 30 dní od doručenia písomnej akceptácie ponuky primátorom mesta“ – bod G podmienok OVS a že „navrhovateľ víťaznej ponuky bude o výbere ponuky informovaný do 15 pracovných dní od vyhodnotenia súťažných návrhov súťažnou komisiou – bod H podmienok OVS. V každom z týchto prípadoch sa predpokladá vyhotovenie a doručenie písomnej akceptácie ponuky primátorom mesta úspešnému uchádzačovi OVS.

Kontrolou obsahu spisu bolo zistené, že písomná akceptácia ponuky primátorom mesta nebola vyhotovená a tak ani nebola preukázateľne doručená úspešnému uchádzačovi.

Hlavná kontrolórka na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- čestné prehlásenie o záväzkoch overovať preukázateľným spôsobom
- písomnú dokumentáciu z OVS vyhotovovať v súlade so zásadami
- zabezpečiť, aby písomná dokumentácia z OVS bola vedená ako registratúrne záznamy v spise.

Prevod vlastníctva nehnuteľného majetku bol vykonaný na základe kúpnej zmluvy č.393/2024 – OP-I-KZ zo dňa 24.05.2024, zverejnenej v rovnaký deň, ktorá nadobudla účinnosť 25.05.2024. Kúpna cena – 34 691 eur bola uhradená 27.05.2024. Odporúčam viesť v spise záznam o uhradení kúpnej ceny.

Povolenie vkladu vlastníckeho práva bolo vykonané na základe rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Brezno dňa 25.06.2024.

1. 1. 2. / Kontrola prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta obchodnou verejnou súťažou – spis 197/2024

Mesto Brezno vyhlásilo OVS o najvhodnejší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy na predaj nehnuteľnosti - pozemok na ulici Potočná, parcela reg. C-KN č. 6159/97 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 612 m², evidovaný v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Brezno, odbor katastrálny na LV č. 5804, k. ú. Brezno v prospech mesta Brezno, vlastnícky podiel 1/1. Tento nehnuteľný majetok bol vyhlásený za prebytočný a súťažné podmienky OVS boli schválené uznesením zastupiteľstva č. 20/2023 dňa 23.02.2023.

Mesto v roku 2023 realizovalo OVS v súlade so schválenými podmienkami opakovane trikrát, pričom v určených lehotách nebol podaný žiadny súťažný návrh. Vzhľadom k tejto skutočnosti bola uznesením č. 176/2023 z 23.8.2023 schválená zmena súťažných podmienok v časti III. uznesenia v bode C /minimálna kúpna cena z 87.- Eur/m² na 75.- € /m² pozemku. Ani za týchto zmenených podmienok, neboli následne vyhlásené dve OVS úspešné a v stanovenej lehote nebol podaný žiadny súťažný návrh. Na základe toho mesto navrhlo zmeniť podmienky OVS tak, že minimálna cena bude znížená na sumu 55.- Eur/m² pozemku. Vzhľadom k novele zákona o majetku obcí od 1.11.2023 bolo tiež potrebné upraviť podmienky OVS tak, aby boli v súlade s novelizovanými ustanoveniami zákona o majetku obcí, keďže došlo k niektorým dôležitým zmenám v procese vykonávania OVS, najmä čo sa týka spôsobu podávania súťažných návrhov - zaviedlo sa povinné podávanie návrhov do elektronickej schránky mesta osobami, ktoré túto schránku majú aktivovanú.

Schvaľovanie podmienok OVS patrí do kompetencie mestského zastupiteľstva, z toho dôvodu aj zmena týchto podmienok musí byť schválená rovnakým spôsobom. Zmena podmienok OVS bola schválená uznesením zastupiteľstva č. 240/2023 dňa 13.12.2023.

Oznámenie o OVS bolo zverejnené od 16.01.2024 do 16.02.2024 na úradnej tabuli mesta a od 18.01.2024 do 15.02.2024 na webovom sídle mesta a na elektronickej úradnej tabuli. Lehota na predkladanie súťažných návrhov skončila dňa 15.02.2024 do 11.00 hod. Súťažná komisia vyhodnotila súťažné návrhy 23.02.2024, t. j. v lehote do 30 dní od uplynutia lehoty určenej vyhlasovateľom súťaže na podávanie súťažných návrhov. Súťažná komisia v rovnakom termíne pred vyhodnotením súťažných návrhov spísala záznam z uzávierky podávania súťažných návrhov. Súťažná komisia vykonala výber najvhodnejšieho návrhu na uzatvorenie zmluvy. O vyhodnotení súťaže súťažná komisia spísala zápisnicu, ktorú predložila primátorovi mesta. Komisia odporučila uzatvoriť zmluvu s jediným uchádzačom, ktorý sa prihlásil do OVS a splnil podmienky OVS.

Prevod vlastníctva nehnuteľného majetku bol vykonaný na základe kúpnej zmluvy č.231/2024 – OP-I-KZ zo dňa 13.03.2024, zverejnenej 14.03.2024, ktorá nadobudla účinnosť 15.03.2024. Kúpna cena – 33 666,12 eur bola uhradená 15.03.2024, t. j. v zmluvne dojednanej lehote.

Povolenie vkladu vlastníckeho práva bolo vykonané na základe rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Brezno dňa 10.04.2024.

1. 2. / Kontrola prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Postupom podľa §9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí boli realizované dva kontrolované prevody vlastníctva nehnuteľného majetku mesta.

1. 2. 1. / Kontrola prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa – spis 627/2024

Prevod vlastníctva nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa – spis 627/2024 som preverila podľa platnej právnej úpravy v čase prevodu vlastníctva, t. j. podľa zákona o majetku obcí v znení do 01.11.2023.

Spis 627/2024 – predaj majetku na základe žiadosti zo dňa 06.06.2023 (žiadosť záujemcu o odkúpenie predmetných pozemkov, nakoľko pozemky sa nachádzajú pod stavbami v jeho vlastníctve a príslušie pozemky on a jeho rodina roky užíva):

- parcela reg. C-KN č. 1456/3, druh pozemku: ovocný sad, o výmere 16 m², na liste vlastníctva č. 2351
- parcela reg. C-KN č. 1456/4, druh pozemku: ovocný sad, o výmere 858 m², na liste vlastníctva č. 2351
- parcela reg. C-KN č. 1456/5, druh pozemku: ovocný sad, o výmere 307 m², na liste vlastníctva č. 2351
- parcela reg. C-KN č. 1458, druh pozemku: záhrada, o výmere 312 m², na liste vlastníctva č. 2351
- parcela reg. C-KN č. 1459, druh pozemku: záhrada, o výmere 86 m², na liste vlastníctva č. 2351
- parcela reg. C-KN č. 3769, druh pozemku: záhrada, o výmere 544 m², na liste vlastníctva č. 5804
- parcela reg. C-KN č. 3770, druh pozemku: záhrada, o výmere 532 m², na liste vlastníctva č. 5804
- parcela reg. C-KN č. 3772, druh pozemku: záhrada, o výmere 75 m², na liste vlastníctva č. 5804
- parcela reg. C-KN č. 3773, druh pozemku: záhrada, o výmere 380 m², na liste vlastníctva č. 5804
- parcela reg. E-KN č. 1273, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1364 m², na liste vlastníctva č. 5804
- parcela reg. E-KN č. 1274, druh pozemku: orná pôda, o výmere 175 m², na liste vlastníctva č. 5804
- parcela reg. E-KN č. 1278, druh pozemku: záhrada, o výmere 139 m², na liste vlastníctva č. 5804
- parcela reg. E-KN č. 1279, druh pozemku: orná pôda, o výmere 41 m², na liste vlastníctva č. 5804
- parcela reg. E-KN č. 1280/2, druh pozemku: trvalý trávny porast, o výmere 25 m², na liste vlastníctva č. 5804
- parcela reg. E-KN č. 1280/3, druh pozemku: trvalý trávny porast, o výmere 85 m², na liste vlastníctva č. 5804

2 zo 8

- parcela reg. E-KN č. 1280/5, druh pozemku: trvalý trávny porast, o výmere 30 m², na liste vlastníctva č. 5804
 - parcela reg. E-KN č. 1280/6, druh pozemku: trvalý trávny porast, o výmere 105 m², na liste vlastníctva č. 5804
 - parcela reg. E-KN č. 1281/4, druh pozemku: orná pôda, o výmere 37 m², na liste vlastníctva č. 5804
 - novovytvorená parcela reg. E-KN č. 1280/1, o výmere 2459 m², druh pozemku: trvalý trávnatý porast, vytvorená Geometrickým plánom č. 50855719-83/2023 zo dňa 13.06.2023, ktorý vyhotovil: Ing. Ján Fusek – geodetické práce, vytvorená oddelením od pozemku: parcela reg. E-KN č. 1280/1, o výmere 2813 m², druh pozemku: trvalý trávnatý porast, na liste vlastníctva č. 5804, k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedená Okresným úradom Brezno, Katastrálnym odborom v prospech mesta Brezno, vlastnícky podiel 1/1,
 - novovytvorená parcela reg. C-KN č. 1456/1, o výmere 5230 m², druh pozemku: ovocný sad, vytvorená Geometrickým plánom č. 50855719-83/2023 zo dňa 13.06.2023, ktorý vyhotovil: Ing. Ján Fusek – geodetické práce, vytvorená oddelením od pozemku: parcela reg. C-KN č. 1456/1, o výmere 6461 m², druh pozemku: trvalý trávnatý porast, na liste vlastníctva č. 2351, k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedená Okresným úradom Brezno, Katastrálnym odborom v prospech mesta Brezno, vlastnícky podiel 1/1,
- všetky pozemky v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom v prospech mesta Brezno, spoluvlastnícky podiel 1/1
- b) spoluvlastníckeho podielu pozemku:
- na parcele reg. E-KN č. 1281/7, druh pozemku: orná pôda, o výmere 14 m², na liste vlastníctva č. 6091 k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom v prospech mesta Brezno, spoluvlastnícky podiel 2/3.

Podľa §9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí v znení do 01.11.2023 pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Podľa §22 ods. 1 písm. e) zásad platných v čase realizácie prevodu sa „ustanovenia týchto zásad, upravujúce predaj hnutel'ného alebo nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta sa nepoužijú, pri prevodoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený.

Podľa §22 ods. 2 zásad platných v čase realizácie prevodu zámer previesť majetok vo vlastníctve mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa je mesto povinné zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním takéhoto prevodu mestským zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Mesto nezverejnilo zámer predat' tento majetok a jeho spôsob na webovom sídle mesta, na úradnej tabuli a na elektronickej úradnej tabuli www.cuet.sk. V spise sa nachádza doklad vyhotovený 06.06.2023, ktorý mal byť zverejnený na úradnej tabuli podľa písomného potvrdenia zodpovedným zamestnancom od 23.05.2023 do 22.06.2023. Tento doklad nie je možné považovať za preukázateľné zverejnenie zámeru predat' majetok a jeho spôsob na úradnej tabuli mesta. Rovnako v spise nie je preukázateľne zdokumentované zverejnenie na webovom sídle mesta a na elektronickej úradnej tabuli www.cuet.sk.

Kontrolovaný subjekt pri prevode vlastníctva nehnuteľného majetku nesplnil povinnosť zverejnenia podľa §9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí v znení do 01.11.2023 a podľa §22 ods. 1 písm. e) zásad platných v čase realizácie prevodu.

Hlavná kontrolórka na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- zabezpečiť, aby zverejnenie zámeru predat' majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa na úradnej tabuli bolo vždy písomne potvrdené zodpovedným zamestnancom
- zabezpečiť preukázateľné zverejnenie zámeru predat' majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa na webovom sídle mesta a elektronickej úradnej tabuli www.cuet.sk
- zabezpečiť, aby zverejňovanie bolo preukázateľne doložené v spise.

V zmysle §9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhoduje obecné zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov a osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený.

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný prevod vlastníctva majetku, ktoré boli realizované formou predaja žiadateľovi z dôvodu hodného osobitného zreteľa, teda postupom podľa §9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí, bol schválený zastupiteľstvom trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov uznesením č.129/2023 zo dňa 21.06.2023. Osobitný zreteľ bol zdôvodnený skutočnosťou, že záujemca je vlastníkom stavieb postavených na pozemkoch mesta (sklad, skleníky, vodáreň) a on s jeho právnymi predchodcami využívajú predmetné pozemky už roky; na pozemky, ktoré boli predmetom predaja bola mestom vyhlásená aj OVS, ktorá bola neúspešná.

Majetok bol predaný na kúpnu cenu 192 150 eur (15 eur/m²), pričom všeobecná hodnota prevádzaného majetku bola vo výške 458 000,00 eur (stanovená znaleckým posudkom č. 80/2022 zo dňa 04.07.2022 vyhotoveného znalcom Ing. Miroslavom Dubcom, znalec z odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností).

Zníženie ceny pod všeobecnú hodnotu majetku bolo zdôvodnené skutočnosťou, že záujemca zaplatí 15 eur za m², čo je najvyššia suma, ktorú je ochotný ako kupujúci akceptovať. Takéto zdôvodnenie poslanci akceptovali.

Prevod vlastníctva nehnuteľného majetku bol vykonaný na základe kúpnej zmluvy č.823/2023 – OPM-I-KZ zo dňa 21.07.2023, zverejnenej v rovnaký deň, ktorá nadobudla účinnosť 22.07.2023.

Kúpna cena mala byť uhradená do 15.12.2023. Kontrolou bolo zistené, že kúpna cena bola uhradená až 02.01.2024. Kupujúci nedodrжал zmluvné podmienky pri úhrade kúpnej ceny. Kontrolovaný subjekt na túto skutočnosť nereagoval a nevykonával žiadne úkony k uplatneniu svojho práva vyplývajúceho z nedodržania zmluvných podmienok.

Povolenie vkladu vlastníckeho práva bolo vykonané na základe rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Brezno dňa 15.02.2024.

1. 2. 2. / Kontrola prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa – spis 8215/2024

Prevod vlastníctva nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa som preverila podľa zákona o majetku obcí v znení od 01.11.2023.

Spis 8215/2024 – predaj pozemkov a budov občianskemu združeniu - Útulok Tuláčik na základe žiadosti zo dňa 27.05.2024; majetok - parcela reg. C-KN č. 836/98 – ostatná plocha o výmere 492 m², parcela reg. C-KN č. 2277/14 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2949 m², parcela reg. C-KN č. 2276/21 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m², parcela reg. C-KN č. 2277/9 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 264 m², parcela reg. C-KN č. 2277/8 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 48 m², parcela reg. C-KN č. 2277/7 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 227 m², v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedené na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, časť parcely C-KN č. 2277/23 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m², ktorú reálne užívajú (graficky vyznačenú v žiadosti), v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, vedené na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, stavba: garáže, súpisné číslo: 2799, postavené na parc. C-KN č. 2277/8, 2277/9, 2276/21 a stavba: príručný sklad, súpisné číslo: 2798, postavená na parcele C-KN č. 2277/7, vedené Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č.2351 v prospech mesta Brezno, v podiele 1/1.

Podľa § 15 ods. 1 zásad prebytočným majetkom je hnutel'ný a nehnuteľný majetok vo vlastníctve mesta,

- a) ktorý mesto a právnické osoby v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti ako správcovia trvale alebo prechodne nevyužívajú na plnenie svojich úloh a nepotrebujú ho na plnenie svojich úloh a zabezpečovanie jednotlivých kompetencií a ani v budúcnosti ho na tieto účely nebudú potrebovať,
- b) ktorého náklady na prevádzku/údržbu sú pre mesto ekonomicky nevýhodné.

Za prebytočný majetok sa považuje aj časť majetku, ktorá presahuje rozsah primeraný potrebám mesta.

Kontrolovaný subjekt v návrhu na predaj majetku zastupiteľstvu zdôvodnil prebytočnosť majetku nasledovne: „majetok žiadaný žiadateľom mesto nevyužíva na plnenie svojich úloh, nepotrebuje ho, ani ho v budúcnosti potrebovať nebude“.

Podľa § 15 ods. 2 zásad o prebytočnosti majetku rozhoduje primátor mesta, okrem majetku podľa § 6 zásad, kedy sa postupuje tak, ako je uvedené v ustanoveniach § 6 zásad.

Primátor mesta vyhlásil predmetný majetok za prebytočný v súlade s ustanovením § 15 ods. 2 zásad 02.09.2024.

Podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

1. zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,
2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a
3. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci ...

Podľa § 22 ods. 1 písm. f) zásad mesto nie je povinné vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

I. zámer previesť majetok mesta týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku mesto zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,

II. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom mesta

III. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku mesta neprevyšuje 3 000 Eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom mesta alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci.

Mesto preukázateľne zverejnilo zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob na úradnej tabuli (zverejnenie bolo písomne potvrdené zodpovedným zamestnancom a zverejnenie na elektronickej úradnej tabuli www.cuet.sk bolo zdokumentované v spise) a na webovom sídle mesta (zverejnenie bolo preukázané printscreenom obrazovky).

Osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade s § 28 ods. 1 písm. i) zásad, podľa ktorého „za dôvody hodné osobitného zreteľa pri prevode majetku bude mesto považovať najmä skutočnosť, že ide o prevod majetku, ktorý bol užívaný žiadateľom na základe platnej nájomnej zmluvy a žiadateľ počas doby jeho užívania vynaložil náklady na jeho zhodnotenie v súlade s nájomnou zmluvou, s podmienkou ich preukázateľného dokladovania.“

Na to, aby mohol byť schválený predaj majetku týmto spôsobom je potrebné naplniť súčasne dve podmienky uvedené v § 28 ods. 1 písm. i) zásad, a to:

1. majetok bol užívaný žiadateľom na základe platnej nájomnej zmluvy,
2. žiadateľ počas doby jeho užívania vynaložil náklady na jeho zhodnotenie v súlade s nájomnou zmluvou, s podmienkou ich preukázateľného dokladovania.

Prvá podmienka bola splnená - občianske združenie užívalo predmetný majetok na základe nájomnej zmluvy č. 505/2014 OPM-I-NZ zo dňa 28.11.2014 uzatvorenej na dobu 15 rokov a zmluvy o výpožičke č. 1084/2021 OPM-I-ZV zo dňa 27.12.2021 uzatvorenej na dobu 5 rokov. Druhá podmienka, že žiadateľ počas doby jeho užívania vynaložil náklady na jeho zhodnotenie v súlade s nájomnou zmluvou bola splnená kópiami faktúr preukazujúcich zhodnotenie majetku a fotodokumentáciou zo zveľaďovania majetku zo strany občianskeho združenia.

Všeobecná hodnota prevádzaného majetku bola stanovená znaleckým posudkom č. 36/2024 vyhotoveným 03.07.2024, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, na základe ktorého bola určená hodnota prevádzaného majetku na 212.000,00 eur.

Spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku bol schválený podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí uznesením č. 116/2024 zo dňa 19.09.2024 a samotný prevod vlastníctva nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí bol schválený trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov uznesením č. 117/2024 zo dňa 19.09.2024.

Prevod vlastníctva nehnuteľného majetku bol vykonaný na základe kúpnej zmluvy č.907/2024 – OP-I-KZ zo dňa 06.11.2024, zverejnenej v rovnaký deň, ktorá nadobudla účinnosť 07.11.2024. Kúpna cena bola určená vo výške všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku stanovenej znaleckým posudkom. Kúpna cena vo výške všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku bola uhradená na účet mesta dňa 08.11.2024.

Povolenie vkladu vlastníckeho práva bolo vykonané na základe rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Brezno dňa 12.12.2024.

2./ Kontrola dodržiavania a uplatňovania zákona č.315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora pri prevodoch vlastníctva nehnuteľného majetku

Podľa §9a ods. 12 zákona o majetku obcí „fyzická osoba a právnická osoba, na ktorú sa vzťahuje povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora, môže byť nadobúdateľom majetku obce alebo užívateľom jej majetku podľa tohto zákona len vtedy, ak je zapísaná v registri partnerov verejného sektora. Splnenie podmienky podľa predchádzajúcej vety preukazuje v katastrálnom konaní obec“.

Kontrolou bolo zistené, že preukazovanie povinnosti zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora u nadobúdateľov majetku mesta, sa realizuje v katastrálnom konaní. Všetky kontrolované prevody vlastníctva nehnuteľného majetku boli v katastrálnom konaní zrealizované.

3./ Kontrola dodržiavania a uplatňovania zákona č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci pri prevodoch vlastníctva nehnuteľného majetku

Podľa §9a ods. 10 zákona o majetku obcí „osobitné predpisy v oblasti štátnej pomoci nie sú týmto zákonom dotknuté“.

V zmysle §6 ods. 2 písm. d) zákona č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci nepriamou formou pomoci je poskytnutie výhody príjemcovi v nepeňažnej forme, a to predaj nehnuteľného majetku obce za cenu nižšiu, ako je trhovú cenu. Pokiaľ ide o majetok mesta, pri jeho predaji za trhovú cenu na základe otvoreného, transparentného a nediskriminačného ponukového konania, nevzniká (nezakladá sa) nárok na minimálnu pomoc. Predaj majetku za cenu nižšiu ako je trhovú, môže predstavovať štátnu alebo minimálnu pomoc. Trhovú cenu je najmenej taká suma, za akú sa v tom čase a na tom mieste obvykle predáva na dohodnutý účel rovnaký druh majetku. Táto je určená znaleckým posudkom. Prevod majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa má v prípade podnikateľských subjektov charakter jednorazovej, nepriamej pomoci. Podľa zákona č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci má mesto povinnosť požiadať koordinátora, ktorým je Protimonopolný úrad SR, o stanovisko, či ide o minimálnu pomoc a či sú splnené podmienky pre jej poskytnutie. V prípade, že by pomoc presiahla maximálny strop, mesto musí žiadať aj o stanovisko, či ide o prípustnú formu pomoci a či nepodlieha notifikácii.

Kontrolou bolo zistené, že mesto pri prevodoch vlastníctva nehnuteľného majetku uplatnilo zákon č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci.

4./ Kontrola dodržiavania zákona č.346/2018 Z. z. o registri mimovládnych organizácií

Podľa § 6 ods. 2 zákona č.346/2018 Z. z. o registri mimovládnych organizácií majetok štátu, majetok vyššieho územného celku, majetok obce alebo majetok verejnoprávnej inštitúcie nesmie nadobudnúť zapisovaná osoba, ktorá nemá v registri uvedené údaje v rozsahu podľa § 3 ods. 1 písm. a), b), c) a f) cit. predpisu.

Mimovládna nezisková organizácia môže nadobúdať majetok obce len za podmienky, že bude mať v registri zapísané údaje podľa §3 ods. 1 písm.:

- a) názov a adresa sídla,
- b) IČO,
- c) právna forma,
- f) identifikačné údaje o fyzickej osobe, ktorá je štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu zapisovanej osoby, v rozsahu: meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a adresa trvalého pobytu.

V spise bol doložený výpis z registra mimovládnych organizácií (z verejnej časti). Kontrolou bolo zistené, že v spise chýba doklad preukazujúci, že občianske združenie má v registri mimovládnych organizácií (v neverejnej časti) zapísané údaje podľa §3 ods. 1 písm. f) zákona č.346/2018 Z. z. o registri mimovládnych organizácií.

Hlavná kontrolórka na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- zabezpečiť, aby doklad preukazujúci, že mimovládna organizácia má v registri mimovládnych organizácií (v neverejnej časti) zapísané údaje podľa §3 ods. 1 písm. f) zákona č.346/2018 Z. z. o registri mimovládnych organizácií bol preukázateľne doložený v spise.

4./ Kontrola dodržiavania zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám

Podľa § 5a ods.6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám povinná osoba je povinná zverejniť označenie nehnuteľnej veci vrátane bytov a nebytových priestorov a hnuťelnej veci, ktorej nadobúdacia cena bola vyššia ako 20-násobok minimálnej mzdy vo vlastníctve štátu, verejnoprávnej inštitúcie, obce, vyššieho územného celku alebo orgánu verejnej moci, ktorý táto povinná osoba previedla do vlastníctva alebo ktorý prešiel do vlastníctva inej osoby než orgánu verejnej moci, dátum prevodu alebo prechodu vlastníctva a právny titul, ako aj informácie o osobných údajoch a iných identifikačných údajoch osôb, ktoré nadobudli tento majetok do vlastníctva, a to v rozsahu

- a) meno a priezvisko, názov alebo obchodné meno,
- b) adresa pobytu alebo sídlo,
- c) identifikačné číslo, ak ide o právnickú osobu alebo fyzickú osobu – podnikateľa.

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt si plní povinnosti zverejňovania informácií o prevodoch nehnuteľného majetku podľa § 5a ods.6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.

Kontrolovaný subjekt bol oboznámený s výsledkom kontroly ako aj s povinnosťou prijať opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov a príčin ich vzniku.