

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA BREZNA
25. MAREC 2026

NÁVRH NA UZNESENIE

Číslo poradia: 13.1

Správa o výsledku kontroly zákonnosti prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur

Mestské zastupiteľstvo mesta Brezna

I/ berie na vedomie

Správu o výsledku kontroly zákonnosti prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur

Správa o výsledku kontroly

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 zákonnosti prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur, uskutočnených v roku 2025. Pri výkone kontroly sa zamerala na kontrolu dodržiavania a uplatňovania zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a platných a účinných „Zásad hospodárenia s majetkom mesta“, ktoré boli schválené mestským zastupiteľstvom uznesením číslo 02/2024 zo dňa 26. 02.2024. Na základe uznesení mestského zastupiteľstva z roku 2025 som zistila aké prevody vlastníctva majetku mesta boli v roku 2025 zrealizované a následne som si ku kontrole vyžiadala úplné a kompletne spisy preukazujúce vykonanie prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur.

Ku kontrole kontrolovaný subjekt predložil 5 spisov, jeden spis k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku a 4 spisy k zámene vlastníctva nehnuteľného majetku.

1. / Kontrola dodržiavania a uplatňovania zákona o majetku obcí a „Zásad hospodárenia s majetkom mesta“

Mesto v roku 2025 nerealizovalo prevod vlastníctva nehnuteľného majetku verejnou obchodnou súťažou, dobrovoľnou dražbou a priamym predajom. Všetky kontrolované prevody vlastníctva majetku boli realizované postupom podľa §9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí (prevod vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa).

1.1. / Kontrola prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa – spis 595/2025

Žiadatelia požiadali mesto o odkúpenie pozemkov vo vlastníctve mesta, časti parciel reg. C - KN č. 7904 - TTP o celkovej výmere 3 442 m² a C-KN č. 7927- lesný pozemok o celkovej výmere 106 658 m², evidované v katastri nehnuteľností na LV č. 2351 a 5804, k. ú. Brezno, v podiele 1/1 pre vlastníka Mesto Brezno. Išlo o pozemky v extraviláne mesta, v blízkosti obce Mýto pod Ďumbierom. Dôvodom odkúpenia pozemkov zo strany žiadateľov bola skutočnosť, že žiadatelia vlastnili nehnuteľnosti (pozemok, parcela reg. C-KN č. 7903/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 103 m², pozemok, parcela reg. C-KN č. 7903/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 57 m², stavba súpisné č. 500, rekreačná chata, postavená na parcela C-KN č. 7903/1), evidované v katastri nehnuteľností na LV 5142, k. ú. Brezno, ktoré susedia s vyššie uvedenými pozemkami mesta.

Podľa dôvodovej správy predkladanej na zastupiteľstve „žiadatelia majú záujem odkúpiť časti týchto pozemkov v okolí svojej chaty, ktoré reálne dlhodobo užívajú bez formálneho právneho vzťahu. Odkúpením týchto pozemkov dôjde k zlegalizovaniu skutkového stavu a zväčšeniu priestoru pre rekreačné využitie objektu žiadateľov“.

Žiadatelia dali na vlastné náklady vypracovať geometrický plán na zameranie častí pozemkov mesta, ktoré užívajú, a ktoré majú byť predmetom prevodu (išlo o novovytvorené parcely). Celková výmera odpredávaných pozemkov bola 593 m², t. j. išlo o väčšiu výmeru ako žiadatelia doteraz vlastnili.

Architektka mesta ako aj LESY MESTA BREZNO, s. r. o súhlasili s odpredajom pozemkov tak, ako boli vyčlenené geometrickým plánom, za podmienky „že dôjde k odstráneniu nelegálne postavených stavieb na parcela C-KN č. 7904 vo vlastníctve mesta, a to prístrešku pre autá a rampy na prístupovej ceste“. Táto podmienka mala byť uvedená v kúpnej zmluve ako povinnosť kupujúcich „odstrániť nelegálne stavby na pozemku mesta parcela C-KN č. 7904 v lehote do 30.06.2025, ako aj povinnosť kupujúcich zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 5.000.- € a právo kupujúceho odstúpiť od zmluvy pri nedodržaní tejto podmienky kupujúcimi v určenej lehote“.

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

NKÚ pri kontrole prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku v podmienkach územnej samosprávy ako kontrolné zistenie uvádza absenciu jednoznačnej definície procesu posudzovania a schvaľovania prebytočnosti majetku, čo podľa NKÚ prispieva k nejasnostiam a riziku netransparentného nakladania s majetkom.

Na základe uvedeného kontrolného zistenia NKÚ v snahe eliminovať riziká v nastavenom procese na MsÚ, som požiadala kontrolovaný subjekt o odpoveď na otázku: „Ktorý orgán mesta a akým postupom vyhodnocuje prebytočnosť majetku v podmienkach mesta?“

Kontrolovaný subjekt mi k procesu vyhodnotenia prebytočnosti majetku mesta pri prevodoch vlastníctva majetku poskytol nasledovné vyjadrenie:

„Proces vyhodnotenia prebytočnosti majetku mesta pri predajoch prebieha tým spôsobom, že po obdržaní žiadosti o kúpu odbor právny túto predloží na zaujatie stanoviska zainteresovaným odborným útvarom mestského úradu a ďalším dotknutým subjektom, ktorých vyjadrenie má vplyv na posúdenie prebytočnosti majetku, a to:

- odbor ekonomický - majetkový úsek – z pohľadu aktuálneho využívania majetku (či je alebo nie je mestom využívaný, či je v užívaní na základe nájomnej zmluvy, výpožičky a pod.)
- hlavná architektka mesta – z pohľadu územného plánu mesta, vydaniu tohto stanoviska predchádza prejednanie veci s primátorom mesta
- investičný odbor MsÚ – z pohľadu plánovaných alebo už prebiehajúcich investičných akcií mesta
- odbor riadenia projektov - z pohľadu, či predmet žiadosti nie je dotknutý projektami mesta a podmienkami ich realizácie či udržateľnosti
- LESY MESTA BREZNO, s.r.o. - ak sa jedná o nehnuteľnosti, na ktorých hospodári alebo vykonáva činnosti táto spoločnosť, prípadne by ich vedela na svoju činnosť využiť (najmä lesné pozemky)
- Mestský podnik kultúry a služieb – ak sa jedná o nehnuteľnosti, ktoré využíva táto organizácia pre svoju činnosť alebo súvisí s úlohami organizácie (ide najmä o pozemky, ktorých sa dotýka správa miestnych komunikácií)
- komisie MsZ (finančná a rozvojová) – žiadosti sú predkladané týmto komisiám na posúdenie v zmysle, či predaj odporučia

Následne, keď sú všetky stanoviská odborov kladné, sa žiadosť ešte prejedná na porade vedenia, aby v prípade, že má ktorýkoľvek vedúci za svoj odbor ešte vedomosť, o tom, že by mesto mohlo daný majetok využívať, sa mohol vyjadriť. Posúdením obsahu všetkých týchto vyjadrení odbor právny vyhodnotí, či daný majetok mesta spĺňa predpoklady pre jeho vyhlásenie za prebytočný; ak áno, vypracuje návrh rozhodnutia o vyhlásenia majetku mesta za prebytočný a predloží ho primátorovi na podpis.“

Primátor mesta vyhlásil predmetný pozemok za prebytočný majetok mesta v súlade s ustanovením § 15 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno dňa 26.11.2024.

Zámer predat' majetok mesta týmto spôsobom bol zverejnený na elektronickej úradnej tabuli, úradnej tabuli mesta a webovom sídle mesta Brezno od 26.11.2024. Kontrolovaný subjekt preukázateľne zverejnil 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).

Kontrolovaný subjekt zverejnil všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku mesto na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, a iným vhodným spôsobom od 26.11.2024. Kontrolou bolo zistené, že všeobecná hodnota prevádzaného majetku bola stanovená znaleckým posudkom č. 48/2024 vyhotoveným dňa 04.12.2024. V spise nie je záznam o tom, odkiaľ kontrolovaný subjekt vedel pri zverejnení zámeru dňa 26.11.2025 všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku, keď preukázateľne bol znalecký posudok vyhotovený až dňa 04.12.2024 a objednávku na vypracovanie znaleckého posudku zadal záujemca o prevod vlastníctva majetku a nie mesto Brezno.

Kontrolovaný subjekt zdôvodnil osobitný zreteľ podľa § 28 ods. 1 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezna, podľa ktorého za dôvody hodné osobitného zreteľa pri prevode majetku mesto považuje „prevod pozemku dlhodobo užívaného bez právneho dôvodu vlastníkom bezprostredne susediacej nehnuteľnosti za podmienky, že taký pozemok nemá účelné využitie pre vlastníkov iných susedných nehnuteľností (napr. predzáhradky pred rodinnými domami, kde sú umiestnené aj vstupy do domov alebo prístup ku garáži, záhradky za rodinnými domami, na ktoré je prístup len cez pozemok žiadateľa)“.

Na to, aby mohol byť schválený predaj majetku týmto spôsobom bolo potrebné naplniť súčasne dve podmienky uvedené v § 28 ods. 1 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezna, a to:

1. majetok bol užívaný žiadateľom bez právneho dôvodu vlastníkom bezprostredne susediacej nehnuteľnosti,
2. pozemok nemá účelné využitie pre vlastníkov iných susedných nehnuteľností.

V dôvodovej správe nebolo uvedené akým spôsobom kontrolovaný subjekt preukázateľne vyhodnotil splnenie týchto podmienok, najmä podmienky, že pozemok nemá účelné využitie pre vlastníkov iných susedných nehnuteľností.

Na základe uvedeného som požiadala kontrolovaný subjekt o písomné vyjadrenie k vyhodnoteniu splnenia podmienok uvedených v § 28 ods. 1 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezna.

Kontrolovaný subjekt mi poskytol nasledovné vyjadrenie:

„Predmetom predaja boli pozemky mesta, bezprostredne susediace s nehnuteľnosťami kupujúcich (rekreačná chata spolu s pozemkami), ktorých okolie tvoria. Tieto pozemky kupujúci už fakticky dlhodobo užívali bez formálneho právneho vzťahu s ich vlastníkom ako rekreačný priestor pri chate a prístup k nej. Odpredané pozemky nemali využitie pre iných vlastníkov susediacich nehnuteľností; nakoľko žiadne iné stavby, resp. chaty sa v dotknutom priestore nenachádzajú, jediným vlastníkom všetkých okolitých pozemkov je Mesto Brezno a hospodári na nich spoločnosť LESY MESTA BREZNO, s. r. o, ktorá vyslovila súhlas s predajom pozemkov týmto žiadateľom.“

Pri pozemkoch s malou výmerou je zdôvodnenie osobitného zreteľa susedstvom pozemkov mesta s pozemkami, resp. nehnuteľnosťami žiadateľa v spojení s dôvodom majetkovoprávneho usporiadania vlastníckych vzťahov a dlhodobým užívaním pozemku pri stavbách žiadateľov alebo pri drobných zarovnaniach pozemkov (vyrovnania hraníc) prijateľné. Jedným z dôvodov prevodu vlastníctva majetku osobitným zreteľom bolo, že „majetok bol užívaný žiadateľom bez právneho dôvodu vlastníkom bezprostredne susediacej nehnuteľnosti“.

V dôvodovej správe ako aj v písomnom vyjadrení bolo viackrát uvedené, že pozemky „kupujúci už fakticky dlhodobo užívali bez formálneho právneho vzťahu s ich vlastníkom ako aj rekreačný priestor pri chate a prístup k nej“.

Na základe uvedeného som požiadala kontrolovaný subjekt o vyjadrenie ako sa mesto vysporiadalo s užívaním majetku bez právneho dôvodu a či si uplatnilo náhradu za užívanie majetku? Kontrolovaný subjekt mi poskytol nasledovné vyjadrenie, že „mesto si náhradu za užívanie majetku bez právneho dôvodu neuplatnilo“.

Kontrolou bolo zistené, že pozemky kupujúci dlhodobo užívali bez formálneho právneho vzťahu s ich vlastníkom a rovnako užívali aj rekreačný priestor pri chate a prístup k nej, ktorý bol na pozemkoch mesta. Kontrolovaný subjekt sa mal ako dobrý hospodár vysporiadať s užívaním majetku bez právneho dôvodu a uplatniť náhradu za užívanie tohto majetku.

Kontrolovaný subjekt tým, že si neuplatnil nárok na náhradu za užívanie majetku mesta nekonal v súlade s povinnosťou hospodárne nakladať s majetkom obce a porušil §7 ods. 2 zákona o majetku obcí.

Hlavná kontrolórka na odstránenie zistených nedostatkov a príčin ich vzniku odporúča:

- zabezpečiť plnenie zákonnej povinnosti mesta majetok zvelaďovať, zhodnocovať a používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov,
- v prípadoch, kde neuplynula premlčacia lehota, uplatniť náhradu za užívanie majetku mesta bez právneho dôvodu, použiť všetky dostupné právne prostriedky na uplatnenie práv alebo oprávnených záujmov mesta.

Všeobecná hodnota prevádzaného majetku bola stanovená znaleckým posudkom č. 48/2024 zo dňa 04.12.2024, vypracovaným Ing. Jozefom Eliášom, Banská Bystrica, Internátna 63, znalcom z odboru: Stavebníctvo, Pozemné stavby, odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností. Podmienka, že znalecký posudok v deň schválenia prevodu nemá byť starší ako deväť mesiacov, bola splnená.

Spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku bol schválený podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí uznesením č. 214/2024 zo dňa 11.12.2024. 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. 215/2024 zo dňa 11.12.2024.

Podľa dôvodovej správy kúpna cena bola navrhnutá vo výške 70 €/m², pričom bolo vychádzané zo všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktorá bola určená vo výške 61,05 €/m² pozemku na základe znaleckého posudku č. 48/2024 zo dňa 04.12.2024. Celková kúpna cena bola navrhnutá vo výške 41.510.- €, splatnosť kúpnej ceny do 30 dní odo dňa účinnosti zmluvy. Náklady na správne poplatky spojené s návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, mali znášať žiadatelia. Podľa uznesenia zastupiteľstva č. 215/2024 zo dňa 11.12.2024 bola kúpna cena schválená vo výške 110 €/m² a to na základe predloženého pozmeňovacieho návrhu poslanca zastupiteľstva.

Žiadatelia o kúpu pozemkov kúpnu cenu v takejto výške neakceptovali a kúpnu zmluvu nepodpísali. Listom zo dňa 10.01.2025 sa písomne obrátili na mesto, v ktorom požiadali o prehodnotenie schválenej kúpnej ceny a jej zníženie na pôvodne navrhovanú sadzbu 70.- €/m² pozemku, ktorá vychádzala zo znaleckého posudku. Schválenú sadzbu považovali za neprimerane vysokú vzhľadom na charakter pozemkov druhu TTP a lesné pozemky v lokalite mimo zastavaného územia obce, ktorá je podľa ÚPN informácie označená ako prírodné územie s dominujúcou lesnou výrobou a okolité pozemky nie sú určené na stavebné účely. Poukázali tiež na skutočnosť, že sa tu nenachádzajú verejné inžinierske siete (existujúci rozvod elektriny vybuďovali na vlastné náklady) a že žiadosť o kúpu pozemkov mestu podali na základe predchádzajúceho overenia, resp. odkonzultovania výšky očakávanej kúpnej ceny, s ktorou súhlasili. Žiadosť bola predložená na rokovanie zastupiteľstva, na ktorom poslanci schválili trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov uznesením č. 11/2025 zo dňa 19.02.2025 zníženie kúpnej ceny zo 110 €/m² na 70 €/m².

Zníženie ceny kontrolovaný subjekt realizoval opäť na základe žiadosti budúcich nadobúdateľov. Aj v tomto prípade pri znížení ceny si mesto osvojilo ako dôvody záujmy kupujúcich. Vzhľadom na zákonnú povinnosť mesta majetok zveľaďovať, chrániť, zhodnocovať a využívať v prospech jeho rozvoja, v zdôvodnení osobitného zreteľa pri znížení ceny, ktorá už raz bola schválená zastupiteľstvom, mesto nemalo opakovať požiadavku žiadateľa, t. j. budúceho nadobúdateľa, ale malo uviesť argumenty a dôvody, prečo sa v návrhu rozhodlo vyhovieť žiadosti nadobúdateľa a znížiť už schválenú cenu prevodu vlastníctva majetku.

Kontrolovaný subjekt vo svojom vyjadrení namietal, že „od začiatku bol stotožnený s cenou 70 Eur/m² a nevidel dôvod „obhajovať“ toto fakticky vrátenie do stavu ako to pripravil prvýkrát, nakoľko to bolo plne v súlade so zákonom“. Rovnako uviedol, že pri zvýšení ceny išlo o poslanecký návrh, cit.: „v Mlynnej sa pozemky predávajú za viac ako 100 Eur, navrhujem 110 Eur/m² v tomto prípade“. Námietku kontrolovaného subjektu som neakceptovala. Zastávam názor, že poslanci zastupiteľstva majú oprávnenie predkladať pozmeňovacie návrhy a žiadny právny predpis nezakazuje, aby poslanci navrhli zvýšenie všeobecnej hodnoty majetku a by tento návrh zastupiteľstvo schválilo. Poslanecký návrh považujem za prax dobrého hospodára a za súčasnej situácie aj za hospodárne nakladanie s majetkom mesta a za napĺňanie rozpočtu kapitálových príjmov (a za správne to považovali aj poslanci zastupiteľstva, keďže tento poslanecký návrh schválili).

Prevod vlastníctva nehnuteľného majetku bol vykonaný na základe kúpnej zmluvy č. 218/2025 – OP-I-KZ zo dňa 13.03.2025 (ďalej len „zmluva“), zverejnenej dňa 14.3.2025 v centrálnom registri zmlúv. Zmluva nadobudla účinnosť deň po zverejnení, t. j. 15.3.2025.

V zmluve v čl. II ods.2 bola dohodnutá povinnosť kupujúcich zaplatiť kúpnu cenu do 30 dní odo dňa účinnosti zmluvy.

V zmluve v čl. III ods. 4 bola dohodnutá povinnosť kupujúcich „odstrániť nelegálne stavby na pozemku mesta parcela C-KN č. 7904 v lehote do 30.06.2025, ako aj povinnosť kupujúcich zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 5.000.- € a právo kupujúceho odstúpiť od zmluvy pri nedodržaní tejto podmienky kupujúcimi v určenej lehote“.

V zmluve v čl. IV ods. 3 bola dohodnutá povinnosť kupujúcich zaplatiť správny poplatok 100 € za podanie návrhu na zápis do katastra nehnuteľností spolu s kúpnu cenou.

Kontrolou bolo zistené, že spis neobsahuje preukázateľné podklady, resp. záznamy v spise, ktoré preukazujú splnenie týchto povinností zo strany kupujúceho.

Na základe uvedenej skutočnosti som požiadala kontrolovaný subjekt o vyjadrenie „akým spôsobom bolo skontrolované plnenie zo zmluvy č. 218/2025 – OP-I-KZ zo dňa 13.03.2025, konkrétne čl. II. ods. 2 a 3, čl. III ods. 4 a čl. IV ods. 3?“

Kúpna cena vo výške 41 510 € bola uhradená na účet mesta dňa 17.03.2025. Zmluvná podmienka úhrady kúpnej ceny do 30 dní odo dňa účinnosti zmluvy bola splnená. Kontrolovaný subjekt k uvedenému predložil potvrdenie z bankovej transakcie o úhrade dohodnutého plnenia (toto potvrdenie nebolo v spise a bolo vyhotovené až na základe môjho vyžiadania dňa 2.2.2026).

Kontrolou bolo zistené, že kupujúci si nespĺnili povinnosť uvedenú v zmluve v čl. IV ods. 3 zaplatiť správny poplatok 100 € za podanie návrhu na zápis do katastra nehnuteľností spolu s kúpnu cenou. Správny poplatok kupujúci zaplatili až dňa 22.7.2025. Kontrolovaný subjekt napriek neuhradeniu správneho poplatku vykonal návrh na vklad dňa 21.05.2025.

K splneniu povinnosti kupujúcich „odstrániť nelegálne stavby na pozemku mesta parcela C-KN č. 7904 v lehote do 30.06.2025, ako aj povinnosť kupujúcich zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 5.000.- € a právo predávajúceho odstúpiť od zmluvy pri nedodržaní tejto podmienky kupujúcimi v určenej lehote“ mi kontrolovaný subjekt predložil vyjadrenie - „plnenie záväzkov z Kúpnej zmluvy č. 218/2025 bolo overené komunikáciou s kontaktným zamestnancom spoločnosti LESY MESTA BREZNO, s.r.o., s ktorým mesto spolupracuje pri uzatváraní právnych vzťahov v obdobných prípadoch“. Kontrolovaný subjekt mi zároveň predložil mailovú komunikáciu, z ktorej vyplýva, že v lehote do 30.06.2025 si kupujúci povinnosť nespĺnil. Kontrolovaný subjekt kontroloval splnenie tejto povinnosti až v júli 2025 a to bez konečného výsledku. Až na základe môjho vyžiadania si kontrolovaný subjekt opätovne overoval splnenie tejto povinnosti v čase konania kontroly dňa 2.2.2026.

Kontrolou bolo zistené, že napriek nesplneniu povinnosti kupujúcich odstrániť nelegálne stavby na pozemku mesta v lehote do 30.06.2025, zo strany kontrolovaného subjektu nebolo vymáhané splnenie povinnosti vyplývajúcej zo zmluvy. Kontrolovaný subjekt nezačal konanie za porušenie zmluvných podmienok a neuplatnil si zmluvnú pokutu a ani nevyrubil úroky z omeškania.

Kontrolovaný subjekt vo vyjadrení uviedol, že „predmetná výška zmluvnej pokuty by bola s vysokou mierou pravdepodobnosti považovaná za neprimeranú aj zo strany súdu, ktorý by v prípade súdneho sporu využil svoju moderačnú právomoc a zmluvnú pokutu znížil v nadväznosti na ustálenú rozhodovaciu prax. Uplatnenie zmluvnej pokuty by tak s veľkou pravdepodobnosťou nevedlo k reálnemu prínosu pre mesto, ale naopak k vzniku ďalších nákladov spojených so súdnym konaním, administratívnou záťažou a neistým výsledkom sporu. S prihliadnutím na všetky skutkové a právne okolnosti konkrétneho prípadu má mesto za to, že uplatnenie predmetnej zmluvnej pokuty by bolo neprimerané, nehospodárne a v rozpore so zásadou účelného nakladania s verejnými prostriedkami“.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť mesta majetok zveľad'ovať, zhodnocovať a používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov, kontrolovaný subjekt tým, že nezačal konanie za porušenie zmluvných podmienok a neuplatnil si zmluvnú pokutu, konal v rozpore s §7 ods. 2 zákona o majetku obcí.

Hlavná kontrolórka na odstránenie zistených nedostatkov a príčin ich vzniku odporúča:

- zabezpečiť, aby kontrolovaný subjekt kontroloval plnenie povinností vyplývajúcich zo zmluvných vzťahov a v prípade ich neplnenia používal všetky právne prostriedky na ich splnenie.

Návrh na vklad bol na Okresný úrad Brezno, odbor katastra doručený dňa 21.05.2025. Povolenie vkladu vlastníckeho práva bolo vykonané na základe rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Brezno dňa 19.06.2025.

Kontrolou bolo zistené, že pri návrhu na vklad nebol dodržaný zmluvne dohodnutý termín - „do 15 pracovných dní po zaplatení celej kúpnej ceny“. Kontrolovaný subjekt vo vyjadrení k návrhu správy k uvedenému uviedol, že „nedodržanie lehoty na podanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností v lehote uvedenej v kúpnej zmluve bolo spôsobené objektívnou potrebou predchádzajúcej zmeny druhu pozemku, o ktorej rozhoduje okresný úrad, podanie návrhu na vklad pred právoplatným vykonaním tejto zmeny by viedlo k prerušeniu katastrálneho konania, preto sme až po zmene druhu pozemku podali návrh na vklad“.

1.2. / Kontrola zámény vlastníctva nehnuteľného majetku mesta

Mesto v roku 2025 nerealizovalo zámenu vlastníctva nehnuteľného majetku verejnou obchodnou súťažou, dobrovoľnou dražbou a priamou zámenou.

Všetky kontrolované zámény vlastníctva majetku boli realizované postupom podľa §9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí.

1.2.1. / Kontrola zámény vlastníctva nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa – spis 6891/2025

Podnet na zámenu vlastníctva nehnuteľného majetku v prípade spisu 6891/2025 dalo mesto tým, že vstúpilo do jednania s vlastníkmi nehnuteľného majetku, ktoré malo v úmysle zameniť. Predmetom zámény boli pozemky, na ktorých sa nachádzajú miestne komunikácie (cesty, chodníky, prilahlé plochy) v rôznych lokalitách mesta. Na strane mesta išlo o pozemky, ktoré mesto nevyužíva na plnenie svojich úloh, nepotrebuje ich a ani ich v budúcnosti potrebovať nebude.

Primátor mesta vyhlásil predmetné pozemky za prebytočný majetok mesta v súlade s ustanovením § 15 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno dňa 04.06.2025.

Zámenu pozemkov posúdila architektka mesta, ktorá uviedla „posúdením územia a plánovaných investičných akcií Mesta v predmetnej lokalite, so zámenou súhlasíme. Účelom zámeny je skutočnosť, že mesto nadobudne do vlastníctva pozemky o celkovej výmere 727 m², na ktorých sú umiestnené miestne komunikácie na území mesta a druhá strana nadobudne pozemky o celkovej výmere 639 m², ktoré bezprostredne susedia s pozemkami v jeho vlastníctve, evidované v katastri nehnuteľností na LV č. 7157, 10613, k. ú. Brezno“.

Zámer zameniť nehnuteľný majetok mesta Brezno spôsobom podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s § 28 ods. 1 písm. g) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený na úradnej tabuli, na webovom sídle mesta Brezno a elektronickej úradnej tabuli od 10.06.2025.

Osobitný zreteľ bol zdôvodnený v zmysle § 28 ods. 1 písm. g) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno podľa ktorého „ide o zámenu nehnuteľného majetku mesta, ktorou sa dosiahne verejnoprospešný účel (napr. pozemky pod miestnymi komunikáciami alebo inou infraštruktúrou mesta)“.

Hodnota zamieňaných nehnuteľností bola stanovená znaleckým posudkom č. 14/2025, vyhotovenými Ing. arch. Pavlom Bugárom, znalcom z odboru oceňovanie nehnuteľností , dňa 18.05.2025. Kontrolou bolo zistené, že v znaleckom posudku boli ohodnotené len pozemky - parcela E-KN č. 16179/5 - ostatná plocha o výmere 616 m²- LV č. 5804, vlastník Mesto Brezno, podiel 1/1. Pozemok - parcela E-KN č. 16138/1- ostatná plocha o výmere 23 m² - LV č. 5804, vlastník Mesto Brezno, podiel 1/1 v znaleckom posudku ohodnotený nebol. V spise nie je záznam o tom, z akého dôvodu tento pozemok nebol predmetom ohodnotenia v znaleckom posudku a ako teda bola stanovená jeho všeobecná hodnota.

Hlavná kontrolórka odporúča zabezpečiť, aby v takýchto prípadoch bol v spise vykonaný zápis, akým spôsobom bola stanovená všeobecná hodnota majetku.

Spôsob zámeny nehnuteľného majetku bol schválený podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí uznesením č. 91/2025 zo dňa 25.06.2025. Samotná zámena nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí bola schválená trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov uznesením č. 92/2025 zo dňa 25.06.2025. Podľa uznesenia zastupiteľstva č. 92/2025 zo dňa 25.06.2025 bola zámena vykonaná bez vzájomného finančného vyrovnania, vzhľadom k skutočnosti, že výmera zamieňaných pozemkov je porovnateľná.

Kontrolou bolo zistené, že v dôvodovej správe, v uznesení zastupiteľstva a ani záznamom v spise nebola uvedená všeobecná hodnota zamieňaných pozemkov. Z predloženej dokumentácie tak nie je možné overiť aká bola všeobecná hodnota zamieňaných pozemkov, že výmera zamieňaných pozemkov je porovnateľná a že zámena vykonaná bez vzájomného finančného vyrovnania bola pre mesto výhodná a išlo o hospodárne, efektívne a účinné nakladanie s majetkom mesta.

Hlavná kontrolórka odporúča, aby pri zámenách bolo uvedené aká je finančná hodnota zamieňaných nehnuteľností, aby bolo možné transparentne preukázať, že zámena bola pre mesto výhodná a išlo o hospodárne, efektívne a účinné nakladanie s majetkom mesta.

Zámena vlastníctva nehnuteľného majetku bola vykonaná na základe zámennej zmluvy č. 629/2025 – OP-I-ZZ, zverejnenej dňa 21.7.2025 v centrálnom registri zmlúv. Zmluva nadobudla účinnosť deň po zverejnení, t. j. 22.7.2025. Návrh na vklad bol na Okresný úrad Brezno, odbor katastra doručený 22.7.2025. Povolenie vkladu vlastníckeho práva bolo vykonané na základe rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Brezno dňa 03.09.2025 (po uplatnení opravného prostriedku zo strany Okresného úradu Brezno, odbor katastra).

1.2.2. / Kontrola zámeny vlastníctva nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa – spis 7987/2025

Podnet na zámenu vlastníctva nehnuteľného majetku v prípade spisu 7987/2025 dalo mesto tým, že vstúpilo do jednania s vlastníkmi nehnuteľného majetku, ktoré malo v úmysle zameniť. Predmetom zámeny na strane mesta bol pozemok - novovytvorená parcela C-KN č. č. 1348/4- trvalý trávny porast o výmere 199 m² oddelená od parcely E-KN č. 16064/3 - ostatná plocha o výmere 793 m², evidovanej v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Brezno, odbor katastrálny, na LV 5804, k. ú. Brezno, vlastník Mesto Brezno, podiel 1/1, geometrickým plánom. 00634808-263/2025, vypracovaným Siman a Jorčík spol. r.o., Židlovo 3, Brezno 97701, dňa 13.06.2025. Podľa dôvodovej správy pozemky, ktoré majú byť predmetom zámeny na strane mesta, sú majetkom, ktorý mesto nevyužíva na plnenie svojich úloh, nepotrebuje ho ani ho v budúcnosti potrebovať nebude. Predmetom zámeny na druhej strane boli pozemky - novovytvorená parcela C-KN č. 1349/11 - ostatná plocha o výmere 261 m², oddelená od parcely C-KN č. 1349/1 - ostatná plocha o výmere 4009 m², evidovanej v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Brezno, odbor katastrálny, na LV 14594, k. ú. Brezno. Podľa dôvodovej správy jedná sa o „pozemky, ktoré sa nachádzajú v miestnej časti Predné Halny, lokalizované v blízkosti rieky Hron, kde mesto plánuje realizáciu investičnej stavby - „Rozšírenie kanalizačnej siete – Brezno, časť Bujakovo, Predné Halny, Zadné Halny a kanalizácia Námestie gen. M. R. Štefánika“).

Primátor mesta vyhlásil predmetný pozemok (spolu o viacerými pozemkami) za prebytočný majetok mesta v súlade s ustanovením § 15 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno dňa 13.06.2025.

Zámenu pozemkov posúdila architektka mesta, ktorá uviedla „posúdením územia a plánovaných investičných akcií Mesta v predmetnej lokalite, so zámenou súhlasíme.“

Zámer zameniť nehnuteľný majetok mesta Brezno spôsobom podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s § 28 ods. 1 písm. g) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený na elektronickej úradnej tabuli od 10.06.2025.

Kontrolovaný subjekt uvádza termín zverejnenia od 10.06.2025, kontrolou bolo zistené, že všeobecná hodnota zamieňaného majetku bola stanovená znaleckým posudkom č. 25/2025 vyhotoveným dňa 17.06.2025. V spise nie je záznam o tom odkiaľ kontrolovaný subjekt vedel pri zverejnení zámeru všeobecnú hodnotu zamieňaného majetku, keď preukázateľne bol znalecký posudok vyhotovený až dňa 17.06.2025.

Kontrolovaný subjekt vo vyjadrení k návrhu správy o výsledku kontroly k uvedenej skutočnosti uviedol, že „v snahe o urýchlenie procesov a zabezpečenie čo najpromptnejšej prípravy podkladov mesto v odôvodnených prípadoch zisťuje všeobecnú hodnotu majetku predbežne, ešte pred formálnym vyhotovením znaleckého posudku, a to za účelom jej uvedenia v zámere“.

Osobitný zreteľ bol zdôvodnený v zmysle § 28 ods. 1 písm. g) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno podľa ktorého „ide o zámenu nehnuteľného majetku mesta, ktorou sa dosiahne verejnoprospešný účel (napr. pozemky pod miestnymi komunikáciami alebo inou infraštruktúrou mesta)“.

Kontrolou bolo zistené, že znaleckým posudkom č. 25/2025, vyhotoveným Ing. arch. Pavlom Bugárom, znalcom z odboru oceňovanie nehnuteľností , dňa 17.06.2025 boli ohodnotené pozemky KNE č.16064/3, 16064/11 a KNC č.1349/1, konkrétne parcela E-KN č. 16064/3 - ostatná plocha o výmere 793 m² a parcela C-KN č. 1349/1 - ostatná plocha o výmere 4009 m² (predmetom zámeny na strane mesta mal byť pozemok - novovytvorená parcela C-KN č. 1348/4- trvalý trávny porast o výmere 199 m² oddelená od parcely E-KN č. 16064/3 - ostatná plocha o výmere 793 m². Predmetom zámeny na druhej strane mali byť pozemky - novovytvorená parcela C-KN č. 1349/11 - ostatná plocha o výmere 261 m², oddelená od parcely C-KN č. 1349/1 - ostatná plocha o výmere 4009 m²).

Spôsob zámeny nehnuteľného majetku bol schválený podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí uznesením č. 89/2025 zo dňa 25.06.2025. Samotná zámena nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí bola schválená trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov uznesením č. 90/2025 zo dňa 25.06.2025.

Podľa uznesenia zastupiteľstva č. 90/2025 zo dňa 25.06.2025 mala byť zámena vykonaná bez vzájomného finančného vyrovnania, vzhľadom k skutočnosti, že výmera zamieňaných pozemkov je porovnateľná.

Kontrolou bolo zistené, že v dôvodovej správe, v uznesení zastupiteľstva a ani záznamom v spise nebola uvedená všeobecná hodnota zamieňaných pozemkov. Z predloženej dokumentácie tak nie je možné overiť aká bola všeobecná hodnota zamieňaných pozemkov, že výmera zamieňaných pozemkov je porovnateľná a že zámena vykonaná bez vzájomného finančného vyrovnania bola pre mesto výhodná a išlo o hospodárne, efektívne a účinné nakladanie s majetkom mesta.

Hlavná kontrolórka odporúča, aby pri zámenách bolo uvedené, aká je finančná hodnota zamieňaných nehnuteľností, aby bolo možné transparentne preukázať, že zámena bola pre mesto výhodná a išlo o hospodárne, efektívne a účinné nakladanie s majetkom mesta.

Na základe prijatých uznesení zastupiteľstva mesto vypracovalo návrh zámennej zmluvy, ktorý však druhá strana po oboznámení sa s obsahom nepotvrdila. Z tohto dôvodu došlo k opätovnému jednaniu a prehodnoteniu predmetu zámeny, výsledkom ktorého je dojednanie účastníkov o novej zámene pozemkov.

Predmetom novej zámeny boli dva pozemky - novovytvorená parcela C-KN č. 1349/11 - ostatná plocha o výmere 261 m² a novovytvorená parcela C-KN č. 1349/12 - ostatná plocha o výmere 200 m², obidva vytvorené geometrickým plánom č. 00634808-263/2025,

vypracovaným Siman a Jorčík spol. r.o., dňa 13.06.2025, úradne overeným pod G1-405/2025, oddelením od parcely C-KN č. 1349/1, LV 14594, k. ú. Brezno. Výmera spolu 461 m². Jedná sa o pozemky, ktoré sa nachádzajú v miestnej časti Predné Hálno, lokalizované v blízkosti rieky Hron, kde mesto plánuje realizáciu investičnej stavby „Rozšírenie kanalizačnej siete – Brezno, časť Bujakovo, Predné Halny, Zadné Halny a kanalizácia Námestie gen. M. R. Štefánika“. Predmetom novej zámény na strane mesta boli v tomto prípade až tri pozemky - novovytvorená parcela C-KN č. 1348/4- trvalý trávny porast o výmere 199 m², novovytvorená parcela C-KN č. 1348/3-trvalý trávny porast o výmere 186 m² a novovytvorená parcela C-KN č. 1347/2-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 138 m². Všetky parcely boli vytvorené geometrickým plánom č. 00634808-263/2025, vypracovaným Siman a Jorčík spol. r.o., dňa 13.06.2025, úradne overeným pod G1-405/2025, oddelením od parcel č. E-KN č. 16064/3 a 16064/1, LV 5804, k. ú. Brezno, vlastník Mesta Brezno. Výmera spolu 523 m².

Pozemky, ktoré majú byť predmetom zámény na strane mesta, sú majetkom, ktorý mesto nevyužíva na plnenie svojich úloh, nepotrebuje ho ani ho v budúcnosti potrebovať nebude.

Pozemky, ktoré boli predmetom novej zámény boli primátorom mesta vyhlásené za prebytočný majetok mesta už v predchádzajúcom vyhlásení zo dňa 13.06.2025.

Kontrolou bolo zistené, že zámer zameniť tento nehnuteľný majetok mesta Brezno spôsobom podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s § 28 ods. 1 písm. g) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený na úradnej tabuli, na webovom sídle mesta Brezno a elektronickej úradnej tabuli od 08.09.2025.

Osobitný zreteľ bol zdôvodnený podľa § 28 ods. 1 písm. g) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno „ide o zámenu nehnuteľného majetku mesta, ktorou sa dosiahne verejnoprospešný účel (napr. pozemky pod miestnymi komunikáciami alebo inou infraštruktúrou mesta)“.

Hodnota zamieňaných nehnuteľností bola stanovená Znaleckým posudkom č. 25/2025, vyhotovenými Ing. arch. Pavlom Bugárom, znalcom z odboru oceňovanie nehnuteľností, dňa 17.06.2025.

Spôsob zámény nehnuteľného majetku bol schválený podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí uznesením č. 119/2025 zo dňa 24.09.2025. Samotná zámna nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí bola schválená trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov uznesením č. 120/2025 zo dňa 24.09.2025. Podľa uznesenia zastupiteľstva č. 120/2025 zo dňa 24.09.2025 mala byť zámna vykonaná bez vzájomného finančného vyrovnania, vzhľadom k skutočnosti, že výmera zamieňaných pozemkov je porovnateľná. V prípade finančného vyrovnania, určeného v súlade s ohodnotením pozemkov podľa znaleckého posudku, by toto vyrovnanie bolo vykonávané v prospech druhej strany (pozemky mesto - hodnota 23.038 €, pozemky druhá strana - hodnota 27.074 €). Náklady a správne poplatky, spojené s vykonaním zámény, bude znášať mesto.

Zámna vlastníctva nehnuteľného majetku bola vykonaná na základe zámennej zmluvy č. 627/2025 – OP-I-ZZ, zverejnenej dňa 10.10.2025 v centrálnom registri zmlúv. Zmluva nadobudla účinnosť deň po zverejnení, t. j. 11.10.2025. Zámna bola vykonaná bez

vzájomného finančného vyrovnaní, vzhľadom k vyššie uvádzaným skutočnostiam. Návrh na vklad bol na Okresný úrad Brezno, odbor katastra doručený 14.10.2025. Povolenie vkladu bolo vykonané na základe rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Brezno dňa 11.11.2025.

1.2.3. / Kontrola zámeny vlastníctva nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa – spis 8032/2025

Mesto Brezno vstúpilo do jednania so spoločnosťou COOP Jednota Brezno, spotrebné družstvo, vo veci zámeny nehnuteľností - pozemkov v k. ú. Brezno. Na pozemkoch mesta sa nachádza predajňa COOP Jednoty (ulica ČSA). Mesto vyslovilo návrh na zámenu pozemkov, ktoré spoločnosť COOP Jednota Brezno, spotrebné družstvo vlastní v miestnej časti Podkoreňová, na ktorých by mesto malo záujem vybudovať ihrisko pre obyvateľov tejto časti mesta. Podľa dôvodovej správy v prípade zámeny nadobudne mesto pozemok, „na ktorom zrealizuje svoj investičný zámer výstavby ihriska, čím sa naplní verejnoprospešný účel zámeny, skvalitní sa život obyvateľov v miestnej časti Podkoreňová a zároveň COOP Jednota Brezno, spotrebné družstvo sa stane vlastníkom pozemkov, na ktorých má postavenú stavbu – predajňu COOP Jednoty“. Pozemky, ktoré majú byť predmetom zámeny na strane mesta, sú majetkom, ktorý mesto nevyužíva na plnenie svojich úloh, nepotrebuje ho ani ho v budúcnosti potrebovať nebude.

Primátor mesta vyhlásil predmetný pozemok za prebytočný majetok mesta v súlade s ustanovením § 15 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno dňa 03.09.2025.

Kontrolou bolo zistené, že zámer zameniť tento nehnuteľný majetok mesta Brezno spôsobom podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s § 28 ods. 1 písm. g) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený na úradnej tabuli, na webovom sídle mesta Brezno a elektronickej úradnej tabuli od 08.09.2025.

Osobitný zreteľ bol zdôvodnený v zmysle § 28 ods. 1 písm. g) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno - „ide o zámenu nehnuteľného majetku mesta, ktorou sa dosiahne verejnoprospešný účel (napr. pozemky pod miestnymi komunikáciami alebo inou infraštruktúrou mesta).

Hodnota zamieňaných nehnuteľností bola stanovená Znaleckým posudkom č. 061/2025, vyhotoveným Ing. arch. Jánom Králikom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, dňa 03.09.2025. Všeobecná hodnota zamieňaných nehnuteľností vo vlastníctve COOP Jednota Brezno, spotrebné družstvo, Nám. gen. M.R. Štefánika 44/52, Brezno, IČO: 36 009 342 je 27.072,15 Eur (61,95 Eur/m²). Všeobecná hodnota zamieňaných nehnuteľností vo vlastníctve Mesto Brezno, IČO: 00 313 319, sídlo: Nám. gen. M.R. Štefánika je 27.275,29 Eur (105,31 Eur/m²). Spoločnosť COOP Jednota Brezno, spotrebné družstvo bola povinná zaplatiť finančné vyrovnanie za zámenu vo výške 203,14 Eur v prospech mesta Brezno.

Spôsob zámeny nehnuteľného majetku bol schválený podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí uznesením č. 135/2025 zo dňa 24.09.2025. Samotná zámna nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku

obcí bola schválená trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov uznesením č. 136/2025 zo dňa 24.09.2025.

Podľa uznesenia zastupiteľstva č. 92/2025 zo dňa 25.06.2025 bola zámena vykonaná s finančným vyrovnaním - spoločnosť COOP Jednota Brezno, spotrebné družstvo bola povinná zaplatiť finančné vyrovnanie za zámenu vo výške 203,14 Eur v prospech mesta Brezno. Finančné vyrovnanie bolo uhradené 15.10.2025, zmluvne dohodnutý termín bol dodržaný.

Zámena nehnuteľného majetku bola vykonaná na základe zámennej zmluvy č. 848/2025 – OP-I-ZZ, zverejnenej dňa 09.10.2025 v centrálnom registri zmlúv. Zmluva nadobudla účinnosť deň po zverejnení, t. j. 10.10.2025. Návrh na vklad bol na Okresný úrad Brezno, odbor katastra doručený 15.10.2025. Povolenie vkladu bolo vykonané na základe rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Brezno dňa 12.11.2025.

1.2.4. / Kontrola zámeny vlastníctva nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa – spis 8059/2025

Mesto Brezno vstúpilo do jednania so spoločnosťou MONOPOL, s. r. o., vo veci zámeny nehnuteľností, nakoľko mesto Brezno v rámci svojej plánovanej investičnej akcii vykupuje byty v súkromnom vlastníctve v bytovom dome na Mládežníckej 6 v Brezne. Objekt bytového domu so súpisné č. 1789, nachádzajúci sa na Mládežníckej ulici v Brezne je v súčasnosti v havarijnom a dezolátnom stave nevhodnom na bývanie t. j. na účel, na ktorý bol postavený.

Mesto zámenou nadobudlo

- byt č. 19, na 2. poschodí., vchod č. 6, v bytovom dome na ulici Mládežníckej, súpisné číslo 1789, postavenom na pozemku - parcela reg. KN-C č. 1982, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 618 m², podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu o veľkosti 3299/212764, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3299/212764 k pozemku - parcela reg. KN-C č. 1982, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 618 m² v k.ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, evidovaný Okresným úradom Brezno, Katastrálnym odborom na LV č. 5359 v prospech MONOPOL, s.r.o., spoluvlastnícky podiel 1/1
- byt č. 46, na 4. poschodí., vchod č. 6, v bytovom dome na ulici Mládežníckej, súpisné číslo 1789, postavenom na pozemku - parcela reg. KN-C č. 1982, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 618 m², podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu o veľkosti 3514/212764, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3514/212764 k pozemku - parcela reg. KN-C č. 1982, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 618 m².

MONOPOL, s.r.o. sa zámenou stal vlastníkom nehnuteľností:

- pozemky - parcela C-KN č. 1587 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 175 m², parcela C-KN č. 1588 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 183 m², parcela C-KN č. 1589 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 232 m² a parcela C-KN č. 1590 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30 m² v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, evidovaný Okresným úradom Brezno, Katastrálnym odborom na LV č. 2351 v prospech Mesto Brezno, spoluvlastnícky podiel 1/1
- stavby - rodinný dom, súpisné č. 189, postavený na parcele C-KN č. 1587 o výmere 175 m², Zastavaná plocha a nádvorie a na parcele C-KN č. 1588 o výmere 183 m²,

Zastavaná plocha a nádvorie, v k. ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, evidovaný Okresným úradom Brezno, Katastrálnym odborom na LV č. 2351 v prospech Mesto Brezno, spoluvlastnícky podiel 1/1,

- hospodárska budova s garážou umiestnená na parcele C-KN č. 1590 o výmere 30 m², Zastavaná plocha a nádvorie, nezapísaná na LV
- ploty (oplotenie záhrady, oplotenie predzáhradky,) a vonkajšie úpravy (prípojky vody, prípojka kanalizácie, prípojka NN, vonkajšie schody, pivnica).

Podľa dôvodovej správy predmetné nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom zámeny „sú schátrané a v zlom stave, vyžadujúce si nadmerné investície, o ktoré v rámci obchodných verejných súťaží nikto neprejavil záujem“, dom je „dlhodobo opustený, v zlom stave, je potrebné ho vypratať a zrekonštruovať, na dom s pozemkami bola niekoľkokrát vyhlásená obchodná verejná súťaž, avšak bez jediného záujemcu“.

Nehuteľnosti, ktoré boli predmetom zámeny na strane mesta, sú majetkom, ktorý mesto nevyužíva na plnenie svojich úloh, nepotrebuje ho a ani ho v budúcnosti potrebovať nebude. Primátor mesta vyhlásil nehnuteľnosti za prebytočný majetok mesta v súlade s ustanovením § 15 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno dňa 03.09.2025.

Zámer zameniť tento nehnuteľný majetok mesta Brezno spôsobom podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s § 28 ods. 1 písm. g) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený na úradnej tabuli, na webovom sídle mesta Brezno a elektronickej úradnej tabuli od 08.09.2025.

Osobitný zreteľ bol zdôvodnený v zmysle § 28 ods. 1 písm. g) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Brezno - „ide o zámenu nehnuteľného majetku mesta, ktorou sa dosiahne verejnoprospešný účel (napr. pozemky pod miestnymi komunikáciami alebo inou infraštruktúrou mesta).

Hodnota zamieňaných nehnuteľností bola stanovená Znaleckými posudkami č. 060/2025 (2 byty s príslušenstvom a podielom na pozemku), a č. 059/2025 (nehuteľnosti na Cintorínskej ulici) vyhotovenými Ing. arch. Jánom Králikom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, dňa 02.09.2025. Podľa znaleckých posudkov je všeobecná hodnota zamieňaných nehnuteľností na strane mesta - 59 917,55 € a všeobecná hodnota zamieňaných nehnuteľností na druhej zmluvnej strane - 39 867,31 €.

Spôsob zámeny nehnuteľného majetku bol schválený podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí uznesením č. 128/2025 zo dňa 24.09.2025. Samotná zámna nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí bola schválená trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov uznesením č. 129/2025 zo dňa 24.09.2025.

Podľa uznesenia zastupiteľstva č. 92/2025 zo dňa 25.06.2025 bola zámna vykonaná s finančným vyrovnaním zo strany MONOPOL, s. r. o. vo výške 20.050,24 Eur v prospech mesta Brezno v súlade so všeobecnou hodnotou zamieňaných nehnuteľností určenou na základe znaleckých posudkov č. 060/2025 (2 byty s príslušenstvom a podielom na pozemku), a č. 059/2025 (nehuteľnosti na Cintorínskej ulici) vyhotovených Ing. arch. Jánom Králikom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, dňa 02.09.2025. Finančné vyrovnanie bolo uhradené 13.10.2025, zmluvne dohodnutý termín bol dodržaný.

Zámena vlastníctva nehnuteľného majetku bola vykonaná na základe zámennej zmluvy č. 863/2025 – OP-I-ZZ, zverejnenej dňa 13.10.2025 v centrálnom registri zmlúv. Zmluva nadobudla účinnosť deň po zverejnení, t. j. 14.10.2025. Návrh na vklad bol na Okresný úrad Brezno, odbor katastra doručený 16.10.2025. Povolenie vkladu vlastníckeho práva bolo vykonané na základe rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Brezno dňa 13.11.2025.

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

Preukazovanie povinnosti zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora u nadobúdateľov majetku mesta, sa realizuje v katastrálnom konaní. Všetky kontrolované prevody vlastníctva ako aj zámeny nehnuteľného majetku boli v katastrálnom konaní zrealizované.

3./ Kontrola dodržiavania zákona č. 431/2002 o účtovníctve

Pri prevodoch vlastníctva majetku mesta som preverila aj dodržiavanie zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v platnom znení k 3.12.2025 (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky zo dňa 12. 12. 2022 č. MF/014454/2022-36, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre obce, vyššie územné celky a nimi zriadené rozpočtové organizácie a príspevkové organizácie v znení opatrenia č. MF/014915/2023-361 (ďalej len „Postupy účtovania“).

Skontrolovala som zaraďovanie a vyradovanie majetku pri prevodoch a zámenách vlastníctva majetku na dokladoch, ktoré boli ku kontrole predložené.

Spis č.8059/2025

Kontrolou bolo zistené, že v prípade zamieňaných nehnuteľností bol vyhotovený „Protokol o odovzdaní nehnuteľností (2 byty na Mládežníckej ulici 6)“ a „Protokol o odovzdaní a prevzatí nehnuteľností“; oba protokoly boli vyhotovené dňa 04.11.2025. V protokoloch nebol uvedený deň odovzdania a prevzatia nehnuteľnosti. Zamieňané nehnuteľnosti boli z majetku mesta vyradené dňa 04.11.2025 na základe protokolu o vyradení majetku a do majetku mesta zaradené dňa 04.11.2025 na základe protokolu o vyradení majetku.

Spis č. 595/2025

Prevádzané pozemky boli z majetku mesta vyradené dňa 17.03.2025 na základe protokolu o vyradení majetku.

Podľa postupov účtovania a smernice o vedení účtovníctva pozemky mali byť z evidencie vyradené dňom odovzdania, resp. prevzatia nehnuteľnosti nadobúdateľom do užívania k dátumu uvedenému v zmluve alebo v inom doklade o odovzdaní nehnuteľnosti do užívania.

Kontrolou bolo zistené, že pozemky boli z evidencie vyradené na základe predloženej zmluvy zo dňa 13.03.2025, účinnej od 15.03.2025 a úhrady za predaj pozemku zo dňa 17.03.2025. V zmluve nebol uvedený deň odovzdania, resp. prevzatia nehnuteľnosti nadobúdateľom do užívania. V zmluve nebolo dohodnuté, že deň úhrady za nehnuteľnosť sa bude považovať za deň odovzdania majetku. V spise chýba doklad o odovzdaní nehnuteľnosti do užívania.

Kontrolovaný subjekt uvedeným postupom konal v rozpore s §2 ods. 2 Postupov účtovania a s bodom 7 Smernice o vedení účtovníctva, podľa ktorej mal byť dňom uskutočnenia účtovného prípadu deň prevzatia nehnuteľnosti nadobúdateľom do užívania k dátumu uvedenému v zmluve alebo v inom doklade o odovzdaní nehnuteľnosti do užívania.

Kontrolovaný subjekt uvedeným postupom konal aj v rozpore s bodom 3.1. Smernice o zaradovaní a vyradovaní majetku.

Hlavná kontrolórka na odstránenie zistených nedostatkov a príčin ich vzniku odporúča:

- ak je dňom uskutočnenia účtovného prípadu deň prevzatia nehnuteľnosti nadobúdateľom do užívania, stanoviť v internej smernici, že tento deň bude dohodnutý a uvedený v zmluve
- stanoviť v internej smernici, aby vyhotovený doklad o odovzdaní nehnuteľnosti bol vždy súčasťou spisu.

Spis č.6891/2025

Zamieňané pozemky boli z majetku mesta vyradené 30.09.2025 na základe protokolu o vyradení majetku a do majetku mesta zaradené 30.09.2025 na základe protokolu o zaradení majetku.

Kontrolou bolo zistené, že pozemky boli z evidencie vyradené a do evidencie zaradené v lehote, ktorá nie je upravená žiadnym interným predpisom a kontrolovaný subjekt k tejto skutočnosti nepodal žiadne prijateľné vysvetlenie. V tomto prípade bol majetok vyradený z evidencie dávno po lehote povolenia vkladu vlastníckeho práva.

Spis č.7987/2025

Zamieňané pozemky boli z majetku mesta vyradené 10.10.2025 na základe protokolu o vyradení majetku a do majetku mesta zaradené 10.10.2025 na základe protokolu o vyradení majetku .

Kontrolou bolo zistené, že pozemky boli z evidencie vyradené a do evidencie zaradené v lehote, kedy zámenná zmluva ani nebola účinná.

Spis č.8032/2025

Zamieňané pozemky boli z majetku mesta vyradené 31.10.2025 na základe protokolu o vyradení majetku a do majetku mesta zaradené 31.10.2025 na základe protokolu o vyradení majetku.

Kontrolou bolo zistené, že pozemky boli z evidencie vyradené a do evidencie zaradené v lehote, ktorá nie je upravená žiadnym interným predpisom a kontrolovaný subjekt k tejto skutočnosti nepodal žiadne prijateľné vysvetlenie.

Kontrolou bolo zistené, že pri zaradovaní a vyradovaní nehnuteľného majetku do evidencie a z evidencie v prípade zámenných zmlúv, kontrolovaný subjekt nemal stanovený jednotný postup pri určovaní dňa uskutočnenia účtovného prípadu.

V tejto súvislosti som požiadala kontrolovaný subjekt o písomné vyjadrenie – odpovede na otázku: „Ako ste stanovili deň uskutočnenia účtovného prípadu? Na základe akej právnej úpravy? Aký bol právny podklad pre vyhotovenie „Protokolu o zaradení/vyradení majetku“, na základe akého preukázateľného dokladu bol „Protokolu o zaradení/vyradení majetku“ vyhotovený?

Kontrolovaný subjekt mi na uvedené otázky poskytol písomnú odpoveď, v ktorej okrem iného uviedol:

„Kúpna zmluva č. 218/2025-OP-I-KZ zo dňa 13.03.2025- Kupujúci : Ing. Ľubomír Vaňo a prof. Ing. Anna Vaňová, PhD., bytom Jaseňová 14967/52, Banská Bystrica,

Na základe predloženej platnej zmluvy zo dňa 13.03.2025, úhrady za predaj pozemku dňa 17.03.2025, bol dňa 17.03.2025 vyradený majetok z evidencie majetku.

Zámenná zmluva č. 629/2025-OP-I-ZZ, účastník :Ján Zibrín a Marta Zibrínová, bytom Vrárskeho 238/50, 977 01 Brezno.

Na základe predloženej zámennej zmluvy zo dňa 21.07.2025, účinná 22.07.2025, bez finančného vyrovnania bol protokol o vyradení z majetku a protokol o zaradení do majetku vyhotovený dátumom 30.09.2025.

Zámenná zmluva č. 848/2025-OP-I-ZZ, účastník COOP Jednota Brezno, spotrebné družstvo, Nám. gen. M. R. Štefánika 44/52, 977 01 Brezno.

Na základe predloženej zámennej zmluvy podpísanej dňa 09.10.2025, účinnej dňa 10.10.2025, úhrada doplatku vo výške 203,14 € dňa 13.10.2025, úhrada 50,00 € za návrh na vklad 16.10.2025 bol majetok protokolom zaradený aj vyradený 31.10.2025.

Zámenná zmluva č. 627/2025-OP-I-ZZ , účastník Ing. Ján Lukáč a Ing. Peter Lukáč, obaja bytom Gašparovo 152, 976 64 Beňuš.

Na základe zámennej zmluvy podpísanej dňa 10.10.2025 zo dňa 10.10.2025, bol zaradený a zároveň vyradený majetok dňa 10.10.2025.

Zámenná zmluva č. 863/2025-OP-I-ZZ, účastník MONOPOL, s.r.o., so sídlom Nám. gen. M. R. Štefánika 40/48, 977 01 Brezno.

Na základe predloženej zámennej zmluvy zo dňa 13.10.2025, úhrady 15.10.2025 vo výške 20 050,24 € a protokolu o prevzatí a odovzdaní dňa 04.11.2025 bol vyhotovený protokol o vyradení a zaradení s dátum 04.11.2025.

Kontrolovaný subjekt vo svojom vyjadrení neuviedol na základe akej právnej úpravy bol stanovený deň uskutočnenia účtovného prípadu, aký bol právny podklad pre vyhotovenie „Protokolu o zaradení/vyradení majetku“, na základe akého preukázateľného dokladu bol „Protokolu o zaradení/vyradení majetku“ vyhotovený.

Kontrolovaný subjekt zaraďoval majetok do evidencie a vyrad'oval majetok z evidencie rozdielne, nemal stanovený jednotný postup na stanovenie dňa účtovného prípadu a napriek výzve na vyjadrenie sa k uvedenej skutočnosti, svoje právo nevyužil a uviedol len fakty, ktoré boli z dokumentácie zrejmé aj bez podania vysvetlenia.

Kontrolovaný subjekt pri zaraďovaní a vyrad'ovaní zamieňaného nehnuteľného majetku postupoval rozdielnym spôsobom, čím konal v rozpore s §2 ods. 1, §7 ods. 1 a §8 ods. 1 zákona o účtovníctve, keďže účtoval o skutočnostiach, ktoré ku dňu účtovania nenastali (predmetom účtovníctva sú skutočnosti, ktoré nastali a účtovná jednotka má povinnosť zabezpečiť pravdivý a verný obraz o stave a pohybe majetku; účtovníctvo musí byť preukázateľné, rozhodujúcim dokladom je rozhodnutie o povolení vkladu). Kontrolovaný subjekt vyššie uvedeným postupom konal aj v rozpore s § 26 ods. 1 Postupov účtovania.

Hlavná kontrolórka na odstránenie zistených nedostatkov a príčin ich vzniku odporúča:

- v internej smernici stanoviť deň účtovného prípadu pri prevode nehnuteľného majetku, upraviť moment odúčtovania majetku v účtovníctve
- v internej smernici stanoviť deň účtovného prípadu pri zámene nehnuteľného majetku, upraviť moment zaúčtovania majetku v účtovníctve pri zámene nehnuteľného majetku
- aktualizovať existujúce interné smernice a zosúladiť ich so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Kontrolou bolo zistené, že pri zaraďovaní nehnuteľného majetku nadobudnutého na základe zámenných zmlúv, kontrolovaný subjekt nemal stanovený postup pri ocenení nadobúdanej nehnuteľnosti.

V tejto súvislosti som požiadala kontrolovaný subjekt o písomné vyjadrenie – odpovede na otázky: „Ako ste stanovili obstarávaciu cenu zamieňaných nehnuteľností? Aký bol právny podklad pre stanovenie obstarávacej ceny a na základe akého preukázateľného dokladu ste ju do „Protokolu o zaradení/vyradení majetku“ uviedli?“

Kontrolovaný subjekt na uvedené otázky poskytol písomnú odpoveď, v ktorej okrem iného uviedol:

„ZZ 629/2025 bola zmluva bez finančného vyrovnania, podklad na určenie obstarávacej ceny slúžili ceny zamieňaných pozemkov v evidovanej obstarávacej cene s pripočítaním poplatku za vklad do katastra vo výške 50,00 €. Vyradenie 389,50 € a zaradenie 439,50 €. Zaúčtované v zmysle účtovných postupov.

ZZ č. 848/2025 bola hodnota zamieňaných nehnuteľností stanovená ZP č. 061/2025 vo vlastníctve COOP Jednota Brezno vo výške 27 072,15 € + poplatok za návrh na vklad vo výške 50,00 € spolu zaradenie 27 122,15 €. Vyradenie v obstarávacej podľa evidencie majetku vo výške 24 492,58 €. Zaúčtované v zmysle účtovných postupov.

ZZ č. 627/2025 bola zmluva bez finančného vyrovnania, podklad na určenie obstarávacej ceny slúžili ceny zamieňaných pozemkov v evidovanej obstarávacej cene s pripočítaním poplatku za vklad do katastra vo výške 50,00 €. Vyradenie 260,80 € a zaradenie 310,80 €. Zaúčtované v zmysle účtovných postupov.

ZZ č. 863/2025 bola hodnota zamieňaných nehnuteľností stanovená ZP č.060/2025 vo vlastníctve MONOPOL s.r.o vo výške 39 867,31 € + poplatok za návrh na vklad vo výške 50,00 € spolu 39 917,31 €. Vyradenie v obstarávacej cene podľa evidencie majetku vo výške 31 051,12 €. Zaúčtované v zmysle účtovných postupov.

Kontrolovaný subjekt vo svojom vyjadrení neuviedol, aký bol právny podklad pre stanovenie obstarávacej ceny a na základe akého preukázateľného dokladu bola obstarávacia cena do „Protokolu o zaradení/vyradení majetku“ uvedená.

Kontrolou bolo zistené, že pri oceňovaní nehnuteľného majetku v prípade zámenných zmlúv kontrolovaný subjekt postupoval rozdielne a nemal stanovený jednotný postup pri oceňovaní majetku.

Kontrolovaný subjekt pri ocenení majetku nadobudnutého zámenou nepostupoval v súlade s § 25 ods. 1 písm. e) bod 2 v spojitosti s § 27 ods. 2 písm. d) zákona o účtovníctve ako aj s §23 ods. 8 Postupov účtovania.

Hlavná kontrolórka na odstránenie zistených nedostatkov a príčin ich vzniku odporúča:

- stanoviť postup oceňovania majetku v účtovníctve pri zámene nehnuteľného majetku v súlade so zákonom o účtovníctve
- aktualizovať existujúce interné smernice a zosúladiť ich so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

4./ Kontrola dodržiavania zákona č. 357/2015 o finančnej kontrole a audite

Pri prevodoch vlastníctva majetku mesta som preverila aj vykonanie základnej finančnej kontroly podľa zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení k 3.12.2025 (ďalej len „zákon o finančnej kontrole“) pri finančných operáciách na dokladoch, ktoré tieto finančné operácie deklarujú a ktoré boli ku kontrole predložené.

Kontrolou bolo zistené, že spisy neobsahujú kontrolný list alebo krycí list s potvrdením o vykonaní základnej finančnej kontroly a ani na dokladoch v spise nie je potvrdenie o vykonaní základnej finančnej kontroly.

Na základe tejto skutočnosti som si vyžiadala od kontrolovaného subjektu vyjadrenie „Ako je zabezpečený výkon základnej finančnej kontroly v prípade prevodov vlastníctva alebo zámény vlastníctva majetku? Na akých dokladoch je vykonané potvrdenie vykonania základnej finančnej kontroly?“

Kontrolovaný subjekt mi poskytol nasledovné vyjadrenie:

„Výkon základnej finančnej kontroly v prípade prevodu/zámény majetku mesta je vykonávaný na príslušných zmluvách, ktorými sa úkon realizuje (kúpna zmluva, zámenná zmluva). Potvrdením o vykonanej základnej finančnej kontrole je odtlačok modrej pečiatky na poslednej strane zmluvy s uvedením všetkých údajov v zmysle príslušných ustanovení zákona o finančnej kontrole a platnej internej smernice o finančnej kontrole. V súlade s čl. 2, bod. 2.1.5. Smernice č. S-05/2008 o spracovaní a evidencii zmlúv sa základná finančná kontrola vykonáva na dvoch exemplároch zmlúv; jedno vyhotovenie sa odovzdáva ekonomickému odboru, druhé sa zakladá do centrálnej evidencie zmlúv, ktoré v zmysle platného organizačného poriadku vedie právny odbor.“

Kontrolovaný subjekt uviedol, že základnú finančnú kontrolu vykonáva len na príslušných zmluvách, ktorými sa úkon realizuje (kúpna zmluva, zámenná zmluva).

Prevod a zámena nehnuteľného majetku mesta ako úkon majetkovej povahy je v zmysle § 2 písm. d) zákona o finančnej kontrole finančnou operáciou, ktorá sa skladá z viacerých častí: rozhodnutie o prebytočnosti majetku, rozhodnutie o spôsobe prevodu majetku, schválenie zámeru prevodu majetku, zverejnenie zámeru prevodu majetku, schválenie prevodu majetku, uzatvorenie zmluvy, zverejnenie zmluvy, príjem z predaja majetku, podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, vyradenie prevedeného majetku z účtovníctva mesta, zaradenie zamieňaného majetku do účtovníctva mesta. Podpis kúpnej zmluvy alebo zámennej zmluvy je len jednou časťou z celého procesu prevodu nehnuteľného majetku mesta.

Kontrolovaný subjekt nevykonaním základnej finančnej kontroly v celom procese prevodu alebo zámény nehnuteľného majetku postupoval v rozpore s § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole.

Hlavná kontrolórka na odstránenie zistených nedostatkov a príčin ich vzniku odporúča:

- zabezpečiť výkon finančnej kontroly v súlade s §7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole
- finančné operácie overovať so všetkými relevantnými skutočnosťami podľa §6 ods. 4 zákona o finančnej kontrole.

Kontrolovaný subjekt ku kontrole predložil príslušné zmluvy s potvrdením o vykonaní základnej finančnej kontroly.

Kontrolou vykonania základnej finančnej kontroly na zmluvách bolo zistené, že základná finančná kontrola bola zamestnancami vykonaná len v jeden deň a to práve v deň podpisu zmluvy oboma zmluvnými stranami. Základnú finančnú kontrolu vykonali zamestnanec zodpovedný za majetok, právnička a dvaja vedúci zamestnanci. Vykonanie základnej finančnej kontroly potvrdili odtlačkom modrej pečiatky na poslednej strane zmluvy s uvedením údajov v zmysle §7 ods. 3 zákona o finančnej kontrole a čl. 6 ods. 7 smernice.

Prevod a zámena nehnuteľného majetku mesta je zložitou finančnou operáciou a podľa smernice vedúci zamestnanci sú povinní zabezpečiť, aby overovanie základnou finančnou kontrolou v tomto prípade zahŕňalo celý súbor postupov a činností, ktoré je potrebné vykonať. V prípade finančnej operácie, ktorou je uzatvorenie kúpnej alebo zámennej zmluvy sa základná finančná kontrola sa vykonáva vo fáze prípravnej - pred vstupom do pohľadávky a vo fáze realizačnej pred prijatím platby. V prípravnej fáze ide o uzatvorenie zmluvy a zamestnanci, ktorí vykonávajú základnú finančnú kontrolu sa pri overovaní finančnej operácie alebo jej častí zameriavajú najmä na rozpočet (naplnenie príjmov) a na dodržiavanie zákonných podmienok pri uzatváraní zmluvných vzťahov. V realizačnej fáze sa základná finančná kontrola uskutočňuje pred samotným uskutočnením finančnej operácie alebo jej častí alebo v procese jej realizácie a je zameraná na oblasť zmluvného plnenia na základe uzatvorených zmlúv, na výkon iných úkonov majetkovej povahy, na zúčtovanie platieb a na zaradenie majetku do evidencie. Zamestnanci, ktorí vykonávajú základnú finančnú kontrolu sa v realizačnej fáze pri overovaní finančnej operácie alebo jej častí zameriavajú vecné a finančné plnenie zmluvných vzťahov - kontrola plnenia podľa zmluvy, dodržiavania zákonných podmienok vedenia účtovníctva – správne a úplné zdokumentovanie účtovného prípadu potrebnými účtovnými dokladmi, dodržiavania zákonných podmienok vedenia rozpočtovníctva – správne uplatnenie rozpočtovej klasifikácie príjmov a výdavkov.

Kontrolovaný subjekt nevykonaním základnej finančnej kontroly v celom procese prevodu alebo zámeny nehnuteľného majetku konal v rozpore s čl. 6 smernice upravujúcej systém finančného riadenia a finančnej kontroly.

V dôsledku chýbajúcej a nedostatočnej základnej finančnej kontroly boli zistené pri kontrole prevodov a zámen vlastníctva nehnuteľného majetku nedostatky, ktorým sa mohlo predísť zákonným a správnym postupom pri vykonaní finančnej kontroly zo strany zodpovedných zamestnancov. Tieto nedostatky boli zistené nielen v procese prevodu vlastníctva majetku alebo zámeny majetku, ale najmä vo vedení účtovníctva.

Hlavná kontrolórka na odstránenie zistených nedostatkov a príčin ich vzniku odporúča:

- zabezpečiť správny a účinný výkon finančnej kontroly v oblasti hospodárenia a nakladania s majetkom mesta
- zabezpečiť účinnosť vykonávania finančnej kontroly v oblasti hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, aby bolo zrejmé s akými skutočnosťami zodpovedný zamestnanec overuje finančnú operáciu; realizovať kontrolou „viacerých očí“

- overovať vždy všetky finančné operácie v oblasti hospodárenia a nakladania s majetkom mesta

5./ Kontrola dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov a interných predpisov pri vytváraní registratúrnych záznamov a spisov

Hlavná kontrolórka vykonala aj kontrolu dodržiavania zákona č. 395/2002 Z. z. o archívoch a registratúrach a o doplnení niektorých zákonov, vyhlášky č. 410/2015 Z. z. o podrobnostiach výkonu správy registratúry orgánov verejnej moci a o tvorbe spisu (ďalej len „vyhláška“) a interného predpisu, ktorým je Registratúrny poriadok a registratúrny plán, ktorý bol prijatý a schválený pod č. P - 01/2025 (ďalej len „registratúrny poriadok“).

Kontrolou bolo zistené nedodržiavanie § 6, §7, §9 a §10 vyhlášky č. 410/2015 Z. z. o podrobnostiach výkonu správy registratúry orgánov verejnej moci a o tvorbe spisu.

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

- prijatý neelektronický záznam vždy označovať odtlačkom prezentačnej pečiatky, ktorá bude obsahujú náležitosti podľa §6 vyhlášky
- obeh registratúrneho záznamu zabezpečiť spôsobom, ktorý umožní sledovať všetky manipulačné úkony s registratúrnym záznamom, identifikovať osoby, ktoré ich vykonali, a určiť dátum ich vykonania podľa §10 vyhlášky.

Tvorbu spisu ustanovuje vyhláška v § 11 a vybavovanie spisu v §12; kontrolou bolo zistené nedodržanie týchto ustanovení tak pri tvorbe spisu ako aj pri vybavovaní spisu.

Kontrolou bolo zistené nedodržiavanie § 11 a §12 vyhlášky č. 410/2015 Z. z. o podrobnostiach výkonu správy registratúry orgánov verejnej moci a o tvorbe spisu.

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

- vytvárať spis spájaním registratúrnych záznamov, ktoré sa viažu k tej istej veci
- zabezpečiť aby spis tvoril v súlade s právnou úpravou spisový obal, registratúrne záznamy a obsah spisu
- zabezpečiť, aby spracovateľ vytváral obsah spisu priebežne.

V zmysle čl. 8 ods. 7 registratúrneho poriadku registratúrne záznamy súvisiace s vybavením jednej veci sa evidujú v jednom kalendárnom roku pod rovnakým číslom spisu. Registratúrny záznam nesmie zostať nezaradený do spisu. Spracovateľ ukladá záznamy v spise v chronologickom poradí od najnižšieho po najvyššie poradové číslo záznamu v spise.

Kontrolou bolo zistené nedodržiavanie čl. 8 ods. 7 registratúrneho poriadku.

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

- v registratúrnem denníku evidovať záznamy doručené MsÚ, ako aj záznamy vznikajúce z vlastného podnetu mesta (ex off) a interné záznamy
- zabezpečiť, aby záznamy boli evidované v jednom kalendárnom roku pod rovnakým číslom spisu.