

Správa z vykonanej následnej finančnej kontroly

Na základe podnetu poslanca Mestského zastupiteľstva v Brezne a v súlade s ust. §18f zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z.n.p. v spojitosti s ust. §18d tohto zákona vykonali Ing. Ingrid Veverková, hlavná kontrolórka mesta a JUDr. Iveta Biela, kontrolórka na útvare hlavnej kontrolórky

následnú finančnú kontrolu dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných právnych predpisov a vnútorných predpisov pri predaji pozemkov na ul. Horná v Brezne

Kontrolované obdobie: rok 2008 -2009
Miesto a čas vykonania kontroly: útvar hlavnej kontrolórky
október - november / 2011
Kontrolovaný subjekt: Mestský úrad v Brezne

Predmet následnej finančnej kontroly:

- kontrola dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných právnych predpisov a vnútorných predpisov upravujúcich oblasť predaja pozemkov vo vlastníctve mesta
- kontrola uzatvárania zmlúv o prevode vlastníctva pozemkov, súlad ich obsahu a náležitostí so všeobecne záväznými právnymi a vnútornými predpismi
- kontrola vykonania predbežnej finančnej kontroly podľa zákona č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p.

Účel následnej finančnej kontroly:

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

Výsledok následnej finančnej kontroly:

V roku 2008 a 2009 bol realizovaný predaj pozemkov z vlastníctva mesta do vlastníctva fyzických osôb na základe týchto kúpnych zmlúv, uzatvorených podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka:

- rok 2008

1/

Kúpna zmluva č. 138/2008 OPaM-I-KZ, uzatvorená dňa 2.7.2008, kupujúci Marián Červienka a Eleonóra Červienková, obaja bytom Horná 37, Brezno;
vklad v katastri nehnuteľností povolený dňa 8.8.2008 pod V 1754/2008;
predmet prevodu parc.C-KN č. 1933/40- ostatné plochy o výmere 442 m², k.ú. Brezno;
kúpna cena 44.200.- Sk (1467,17 €).

2/

Kúpna zmluva č. 254/2008 OPaM-I-KZ, uzatvorená dňa 3.11.2008, kupujúci Miroslav Štefančík, bytom MPČL 2166/4, Brezno;
vklad v katastri nehnuteľností povolený dňa 15.12.2008 pod V 2911/2008;

predmet prevodu parc.C-KN č. 1933/37- ostatné plochy o výmere 542 m², k.ú. Brezno;
kúpna cena 54.200,- Sk (1799,11 €).
- rok 2009

1/

Kúpna zmluva č. 18/2009 OPaM-I-KZ, uzatvorená dňa 4.2.2009, kupujúci Ing. Vladimír Strmeň a Ing. Edita Strmeňová, obaja bytom Horná 39, Brezno;
vklad v katastri nehnuteľností povolený dňa 24.2.2008 pod V 163/2009;
predmet prevodu parc.C-KN č. 1933/41- ostatné plochy o výmere 459 m² a č. 1933/42- ostatné plochy o výmere 475 m², k.ú. Brezno;
kúpna cena 3100,88 € (93.417,- Sk).

2/

Kúpna zmluva č. 15/2009 OPaM-I-KZ, uzatvorená dňa 10.2.2009, kupujúci Ing. Iveta Dančová, bytom MPČĽ 2169/16, Brezno;
vklad v katastri nehnuteľností povolený dňa 10.3.2009 pod V 244/2009;
predmet prevodu parc.C-KN č. 1933/29- ostatné plochy o výmere 159 m², k.ú. Brezno;
kúpna cena 527,88 € (15.903,- Sk).

3/

Kúpna zmluva č. 13/2009 OPaM-I-KZ, uzatvorená dňa 23.2.2009, kupujúci Jaroslav Hoška a Eva Hošková, obaja bytom Horná 15, Brezno;
vklad v katastri nehnuteľností povolený dňa 3.4.2009 pod V 337/2009;
predmet prevodu parc.C-KN č. 1933/66 - ostatné plochy o výmere 101 m², k.ú. Brezno;
kúpna cena 335,32 € (10.101,- Sk).

4/

Kúpna zmluva č. 292/2008 OPaM-I-KZ, uzatvorená dňa 2.3.2009, kupujúci Pavol Temniak a Jolana Temniaková, obaja bytom Horná 33, Brezno;
vklad v katastri nehnuteľností povolený dňa 24.4.2009 pod V 336/2009;
predmet prevodu parc.C-KN č. 1933/38 - ostatné plochy o výmere 574 m², k.ú. Brezno;
kúpna cena 1 905,33 € (57.400,- Sk).

5/

Kúpna zmluva č. 16/2009 OPaM-I-KZ, uzatvorená dňa 25.3.2009, kupujúci Dušan Kučera, bytom Horná 25, Brezno;
vklad v katastri nehnuteľností povolený dňa 30.4.2009 pod V 560/2009;
predmet prevodu parc.C-KN č. 1933/34 - ostatné plochy o výmere 300 m², k.ú. Brezno;
kúpna cena 996,- € (30.005,- Sk).

6/

Kúpna zmluva č. 110/2009 OPaM-I-KZ, uzatvorená dňa 29.5.2009, kupujúci Stanislav Ammerstein a Eva Ammersteinová, obaja bytom Horná 17, Brezno;
vklad v katastri nehnuteľností povolený dňa 30.7.2009 pod V 1098/2009;
predmet prevodu parc.C-KN č. 1933/67 - ostatné plochy o výmere 137 m², k.ú. Brezno;
kúpna cena 454,84 € (13.702,51 Sk).

7/

Kúpna zmluva č. 109/2009 OPaM-I-KZ, uzatvorená dňa 5.6.2009, kupujúci Pavel Kováčik a Ing. Anna Kováčiková, obaja bytom Horná 29, Brezno;

vklad v katastri nehnuteľností povolený dňa 21.7.2009 pod V 1011/2009;
predmet prevodu parc.C-KN č. 1933/36 - ostatné plochy o výmere 490 m², k.ú. Brezno;
kúpna cena 1 626,80.- € (49 008,98 Sk).

8/

Kúpna zmluva č. 108/2009 OPaM-I-KZ, uzatvorená dňa 5.6.2009, kupujúci Jozef Štefančík a Elena Štefančíková, obaja bytom Horná 27, Brezno;
vklad v katastri nehnuteľností povolený dňa 22.7.2009 pod V 1010/2009;
predmet prevodu parc.C-KN č. 1933/35 - ostatné plochy o výmere 416 m² k.ú. Brezno;
kúpna cena 1 381,12.- € (41 607,62 Sk).

9/

Kúpna zmluva č. 202/2009 OPaM-I-KZ, uzatvorená dňa 30.6.2009, kupujúci Pavol Schön, bytom Horná 1747/23, Brezno;
vklad v katastri nehnuteľností povolený dňa 31.7.2009 pod V 1080/2009;
predmet prevodu parc.C-KN č. 1933/33 - ostatné plochy o výmere 113 m² a č. 1941/2 -zastavané plochy a nádvoria o výmere 147 m², k.ú. Brezno;
kúpna cena 863,20.- € (26 004,76 Sk).

Predmetné pozemky boli vyhlásené za prebytočný majetok mesta pre účel nájmu, resp. predaja uznesením Mestského zastupiteľstva v Brezne č. 85/2007 zo dňa 15.5. 2007.

Následne mesto zaslalo písomné ponuky na ich odpredaj, resp. nájom fyzickým osobám, ktoré sú vlastníckmi nehnuteľností bezprostredne susediacich s predmetnými pozemkami vo vlastníctve mesta (keďže tieto osoby predmetné pozemky dovtedy fakticky užívali); vyššie uvedené osoby ponuky na odkúpenie pozemkov akceptovali.

V roku 2008 prevod vlastníctva predmetných pozemkov formou priameho predaja do vlastníctva kupujúcich schválilo Mestské zastupiteľstvo v Brezne na základe uznesení č. 82/2008 zo dňa 3.6.2008 a č. 111/2008 zo dňa 26.8.2008; v oboch prípadoch za kúpnu cenu 100,- Sk/m² pozemku (3,32 €) pre účel prevodu - rozšírenie záhrady.

Na základe tejto skutočnosti došlo k uzatvoreniu kúpnych zmlúv pre priamy predaj predmetných pozemkov do vlastníctva kupujúcich.. Kúpna cena v obidvoch zmluvách bola dojednaná v súlade s Prílohou č.3 zásad, položka č.5, podľa ktorej bola pre pozemky určené ako prídomové záhrady stanovená minimálna kúpna cena vo výške 100,- Sk/m² – pre pozemky v III. pásme, do ktorého podľa rozčlenenia v zmysle zásad patrí mestská časť Mazorníkovo (v rámci ktorej sa nachádza Horná ulica). Kupujúci kúpnu cenu uhradili v lehote určenej na jej zaplatenie. Po zaplatení kúpnej ceny mesto ako predávajúci podalo žiadosť o zápis do katastra nehnuteľností Správe katastra v Brezne, na základe čoho bol v katastri nehnuteľností vykonaný vklad vlastníckeho práva k dotknutým pozemkom v prospech kupujúcich.

Kontrolný orgán konštatuje, že prevody vlastníctva nehnuteľného majetku mesta realizované v roku 2008 boli vykonané v súlade s úpravou v zmysle príslušných ustanovení zákona o majetku obcí, platných zásad ako aj obsahom vyššie uvedených uznesení mestského zastupiteľstva.

V roku 2009 prevod vlastníctva všetkých predmetných pozemkov formou priameho predaja do vlastníctva kupujúcich schválilo Mestské zastupiteľstvo v Brezne na základe uznesení č.166/2008 zo dňa 21.10.2008; č.189/2008 a č.191/2008 zo dňa 25.11.2008; č.208/2008 a č.215/2008 zo dňa 19.12.2008; č.33/2009, č.34/2009, č.35/2009 zo dňa 14.4.2009; č.83/2009 zo dňa 9.6.2009; vo

všetkých prípadoch za kúpnu cenu 100,- Sk/m² pozemku (3,32 €) pre účel prevodu - rozšírenie záhrady. Na základe tejto skutočnosti došlo k uzatvoreniu kúpnych zmlúv na priamy predaj predmetných pozemkov do vlastníctva kupujúcich tak ako je vyššie uvedené.

Kontrolný orgán konštatuje, že prevody vlastníctva nehnuteľného majetku mesta realizované v roku 2009 na základe kúpnych zmlúv uvedených pod por. č. 1/,2/,3/,5/,6/,7/,8/, boli vykonané v súlade s úpravou v zmysle príslušných ustanovení zákona o majetku obcí, platných zásad ako aj obsahom vyššie uvedených uznesení mestského zastupiteľstva.

Kúpna cena v týchto prípadoch bola dojednaná v súlade s Prílohou č.3 zásad, položka č.5, podľa ktorej bola pre pozemky určené ako prídumové záhrady stanovená minimálna kúpna cena vo výške 100,- Sk/m² – pre pozemky v III. pásme, do ktorého podľa rozčlenenia v zmysle zásad patrí mestská časť Mazorníkovo (v rámci ktorej sa nachádza Horná ulica); kupujúci kúpnu cenu uhradili v lehote určenej na jej zaplatenie.

Po zaplatení kúpnej ceny mesto ako predávajúci podalo žiadosť o zápis do katastra nehnuteľností Správe katastra v Brezne, na základe čoho bol v katastri nehnuteľností vykonaný vklad vlastníckeho práva k dotknutým pozemkom v prospech kupujúcich.

Kontrolný orgán konštatuje, že pri prevodoch vlastníctva nehnuteľného majetku mesta na základe kúpnych zmlúv uvedených pod por. č. 4/ a 9/ boli zistené formálne nedostatky v obsahu kúpnych zmlúv (chyby v písaní) a skonštatované nasledovné kontrolné zistenia:

a)

Kontrolovaný subjekt v týchto dvoch prípadoch postupoval v rozpore so schváleným uznesením MsZ, podľa ktorého bol schválený priamy predaj predmetných pozemkov za účelom rozšírenia záhrady ; týmto konal v rozpore s ustanovením § 9 ods. 1 zákona o finančnej kontrole, podľa ktorého sa predbežnou finančnou kontrolou overuje súlad pripravovanej finančnej operácie s internými aktmi riadenia so zameraním na hospodárnosť, efektívnosť, účinnosť a účelnosť použitia verejných prostriedkov (finančná operácia nebola v súlade so schváleným uznesením MsZ).

b)

Kontrolný orgán skonštatoval, že prevod pozemku v prípade, kde v kúpnej zmluve bol uvedený ako účel prevodu „výstavba rodinného domu“

- bol vykonaný v rozpore s obsahom uznesenia MsZ č. 166/2008 čo sa týka účelu prevodu, keďže tento bol schválený pre účely rozšírenia záhrady a nie pre výstavbu rodinného domu; relevantný doklad, preukazujúci prípadnú dodatočnú zmenu účelu prevodu, sa v spise nenachádza.

- bol vykonaný v rozpore s obsahom Prílohy č.3. položka 6 zásad čo sa týka určenia kúpnej ceny, keďže pri jej stanovení bola použitá sadzba, ktorá nezodpovedá minimálnej sadzbe za m² pri predaji pozemkov určenej zásadami pre predaj pozemkov mesta na účel, ktorý je v zmluve uvedený.

Kontrolovaný subjekt pri určení kúpnej ceny pozemku podľa predmetnej zmluvy postupoval v rozpore s § 20 a 21 v tom čase platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, vrátane jej Prílohy č. 3.

c)

Kontrolný orgán konštatuje, že pri predaji parcely C-KN č.1941/2, kde druh pozemku sú zastavané plochy a nádvorcia, malo byť pri určení kúpnej ceny postupované odlišne ako u parcely C-KN č. 1933/33, ktorá má charakter ostatných plôch. Z kódu spôsobu užívania podľa údajov na LV 12196

vyplýva, že u parcely č. 1941/2 sa jedná pozemok na ktorom je zriadený dvor, je teda zjavné, že tento pozemok nie je využitý na účel, pre ktorý schválilo predmetný dopredaj mestské zastupiteľstvo a to rozšírenie záhrady. V kúpnej zmluve je navyše účel prevodu oboch pozemkov uvedený odlišným spôsobom, ako ho schválilo v príslušnom uznesení mestské zastupiteľstvo, pričom z formulácie tohto ustanovenia zmluvy je nie je zrejмый skutočný spôsob využitia pozemkov nadobúdateľom a kontrolný orgán ho preto hodnotí ako netransparentné.

Kontrolný orgán zastáva stanovisko, že keďže schválený účel prevodu podľa príslušného uznesenia mestského zastupiteľstva nebol dodržaný a v zmluve bol uvedený iný účel využitia pozemkov, nemala byť použitá ani schválená kúpna cena (resp. sadzba za m² pozemku) – 100,- Sk/m², ktorá má nadväznosť práve na účel prevodu, a to prinajmenšom čo sa týka parcely C-KN č. 1941/2. Podľa Prílohy č.3 zásad, položka č.3, bola pre pozemky už zastavané stanovená minimálna kúpna cena vo výške 6,64 € (200,- Sk/m²)- pre pozemky v III. pásme, do ktorého podľa rozčlenenia v zmysle zásad patrí mestská časť Mazorníkovo (v rámci ktorej sa nachádza Horná ulica.

Z uvedeného vyplýva, že

- prevod predmetných pozemkov bol vykonaný v rozpore s obsahom uznesenia MsZ č. 83/2009 čo sa týka účelu prevodu, keďže tento bol schválený pre účely rozšírenia záhrady a nie pre užívanie ako príslušného pozemku k stavbe; relevantný doklad preukazujúci prípadnú dodatočnú zmenu účelu prevodu sa v spise nenachádza.
- určenie kúpnej ceny pozemku parcely C-KN č. 1941/2 nebolo vykonané podľa Prílohy č.3 zásad čo sa týka určenia kúpnej ceny, keďže pri jej stanovení bola použitá sadzba, ktorá nezodpovedá minimálnej sadzbe za m² pri predaji pozemkov určenej zásadami pre predaj pozemkov charakteru zastavaných plôch a nádvorí.

Kontrolovaný subjekt pri určení kúpnej ceny pozemku podľa predmetnej zmluvy postupoval v rozpore s § 20 a 21 v tom čase platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, vrátane jej Prílohy č. 3.

Kontrolný orgán na základe výsledkov následnej finančnej kontroly, uvedených v správe o výsledku následnej finančnej kontroly, uložil vedúcemu kontrolovaného subjektu povinnosť v termíne do 15.12.2011 prijať konkrétne opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov a ich príčin, určiť zamestnancov zodpovedných za nedostatky zistené následnou finančnou kontrolou a uplatniť voči nim opatrenia podľa osobitných predpisov. Prednostka MsÚ na odstránenie zistených nedostatkov a ich príčin prijala tri opatrenia a za osobu zodpovednú za zistené nedostatky určila vedúceho oddelenia právneho a majetkového.