

Správa o výsledku následnej finančnej kontroly

Na základe podnetu od Poľovníckeho združenia Čertovica Brezno 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 a vnútorných právnych predpisov pri prenechaní do nájmu a predaji pozemku vo vlastníctve mesta - parcela C-KN č. 8051/2 v k. ú. Brezno

Kontrolované obdobie: roky 2010-2011
Miesto a čas vykonania kontroly: útvar hlavnej kontrolórky
október - december / 2011
Kontrolovaný subjekt: Mestský úrad v Brezne

Predmet následnej finančnej kontroly:

- kontrola dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných právnych predpisov a vnútorných predpisov upravujúcich oblasť prenechania majetku do nájmu a predaja majetku vo vlastníctve mesta
- kontrola uzatvárania zmlúv o nájme a o prevode vlastníctva majetku, súlad ich obsahu a náležitostí so všeobecne záväznými právnymi predpismi

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:

Následná finančná kontrola (ďalej len „kontrola“) bola vykonaná na základe podnetu podaného Poľovníckym združením Čertovica Brezno dňa 23.10.2011; menovaný subjekt požiadal o preverenie predaja predmetného pozemku do vlastníctva Milanovi Luptákovi na základe uznesenia MsZ z 12.5.2011; ako dôvod tejto žiadosti uviedol skutočnosť, že sa jednalo o predaj pozemku pod stavbou chaty, pričom na Okresnom súde v Brezne v tomto čase prebieha spor o určenie vlastníckeho práva k tejto stavbe pod č. k. 6C/26/2011.

Z predloženej dokumentácie kontrolný orgán zistil nasledovné skutočnosti:

Dňa 28.1.2011 bola Mestu Brezno doručená žiadosť Milana Luptáka, bytom Záhradná 94/6 Valaská 976 46 o predaj pozemku pod p. č. 8051/2, zastavaná plocha 34 m². Menovaný vo svojej žiadosti uviedol, že vlastní rekreačnú chatu postavenú na tomto pozemku, čo preukázal pripojeným výpisom z LV č. 13087, k. ú. Brezno, podľa ktorého je vlastníkom stavby chaty súpisné číslo 5632 na parcele č. 8051/2.

Kontrolou obsahu predložených dokladov v spise bolo zistené, že menovaný žiadateľ predmetný pozemok v čase podania žiadosti o jeho predaj užíval na základe nájomného vzťahu. Žiadosť o prenájom predmetného pozemku bola mestu doručená dňa 15.4.2010; predmetom žiadosti bol pozemok parcela č. 8051/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 34 m² v k. ú. Brezno, ktorý

bol na základe geometrického plánu č.00634808-260/09 odčlenený od parcely č. 8051- TTP o výmere 1033570 m² vo vlastníctve mesta.

Mestské zastupiteľstvo mesta Brezna (ďalej len „MsZ“) uznesením č. 89/2010 zo dňa 15.06.2010 vyhlásilo pre účel nájmu za prebytočný nehnuteľný majetok mesta Brezna, konkrétne novovytvorený pozemok oddelený geometrickým plánom č. 00634808-260/09 - parcela reg. C-KN č. 8051/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 34 m² od parcely reg. C-KN č. 8051 - trvalé trávnaté porasty o výmere 1033570 m², k. ú. Brezno evidovaný na LV č. 2351.

MsZ trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov rozhodlo v časti II. a III. cit. uznesenia, že sa jedná o prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, nakoľko sa jedná o nájom pozemku pod stavbou vo vlastníctve Milana Luptáka a schválilo trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov nájom vyššie uvedeného pozemku pre

nájomcu: Milan Lupták, trvale bytom Valaská, Záhradná 94/6

účel nájmu: nájom pozemku pod stavbou

dobu nájmu: neurčitá

výška nájmu: 0,38 €/m²/rok.

Na základe vyššie uvedeného uznesenia MsZ bola dňa 22.7.2010 uzatvorená *Zmluva o nájme pozemku č.721/2010-OPaM-I-NZ* na dobu neurčitú s účinnosťou odo dňa jej platnosti.

MsZ uznesením č.59/2011 zo dňa 12.05.2011 vyhlásilo pre účel prevodu nehnuteľný majetok mesta Brezna - pozemok parcela C-KN č. 8051/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 34 m², k. ú. Brezno, evidovaného na LV č. 2351 za prebytočný a schválilo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov prevod tohto nehnuteľného majetku v podiele 1/1 do vlastníctva Milana Luptáka, trvale bytom Valaská, Záhradná 94/6, za kúpnu cenu 3,61 €/m², t.j. 122,74 €, z dôvodu, že ide o prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí. Dôvodom, pre ktorý bol tento prevod posúdený ako prípad hodný osobitného zreteľa bola tá skutočnosť, že ... *sa jedná o prevod pozemku nachádzajúci sa pod stavbou vo vlastníctve Milana Luptáka.*

Kontrolný orgán za účelom preverenia časových súvislostí spojených s predajom pozemku požiadal podávateľa podnetu o vyjadrenie, či o prebiehajúcom súdnom spore o vlastníctvo informoval mesto Brezno; tento následne podal dňa 13.11.2011 vyjadrenie, v ktorom uvádza:

Poľovnícke združenie Čertovica Brezno v zastúpení predsedom a tajomníkom Dušanom Brozmanom splnomocnilo Milana Palovčíka poslanca mest. zastupiteľstva oboznámiť poslancov, že sa cítíme vlastníckmi chaty Poška. O tom, že si túto chatu prisvojil Milan Lupták sme sa dozvedeli až keď nás upozornil na predaj pozemku pod touto chatou Milan Palovčík, že je to v programe rokovania MZ dňa 13.4.2010. Na základe splnomocnenia ktoré predložil M. Palovčík MZ tento bod stiahlo z rokovania. Následne sme podali žalobu na OS Brezno o určenie vlastníctva k predmetnej chate. Prvé pojednávanie prebehlo dňa 4.10.2011 a druhé je vytýčené na deň 15.11.2011. O predaji pozemku sme sa dozvedeli až na uvedenom pojednávaní.

Kontrolný orgán si na základe uvedených skutočností vyžiadal od Poľovnícke združenia Čertovica, Brezno predmetné splnomocnenie, ktoré mu bolo predložené.

Z obsahu citovaného vyjadrenia ako aj dokladov predložených ku kontrole vyplýva, že čo sa týka žiadostí Milana Luptáka ohľadne predmetného pozemku:

- menovaný podal dňa 26.1.2010 mestu žiadosť o jeho odkúpenie z dôvodu, že je vlastníkom stavby rekreačnej chaty na tomto pozemku; na zasadnutí MsZ dňa 13.4.2010 bol tento bod stiahnutý z rokovania na základe toho, že poslanec Milan Palovčík informoval prítomných

poslancov (na základe splnomocnenia Slovenského poľovníckeho zväzu – ZO Poľovnícke združenie Čertovica, Brezno, ktoré ho oprávňuje konať za tento zväz), že tvrdenie pána M. Luptáka o vlastníctve chaty nie je pravdivé a že je za neodsúhlasenie predaja, pokiaľ sa táto záležitosť nevysporiada a nepreukáže pravdivosť tvrdenia pána M. Luptáka o vlastníctve chaty; v splnomocnení sa uvádza, že výlučným vlastníkom chaty je Poľovnícke združenie Čertovica, ktoré ju vybudovalo a vedie ju v majetku a .. podniká právne kroky pre vysporiadanie tejto záležitosti

- dňa 15.4.2010 podal menovaný žiadosť o prenájom tohto pozemku z rovnakého dôvodu a zároveň zrušil predchádzajúcu žiadosť o jeho odkúpenie; MsZ rozhodovalo o tejto žiadosti na zasadnutí dňa 15.6.2010 a uznesením č. 89/2010 schválilo prenechanie pozemku do nájmu žiadateľovi a to z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa ust. § 9a ods.9 písm. c) zákona o majetku obcí
- ďalšiu žiadosť o odkúpenie predmetného pozemku podal menovaný dňa 28.1.2011 z rovnakého dôvodu ako predchádzajúcu; táto žiadosť bola predmetom rokovania na zasadnutí MsZ dňa 12.5.2011, kde bol schválený predaj pozemku žiadateľovi z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa ust. § 9a ods.9 písm. c) zákona o majetku obcí

Kontrolný orgán si ďalej od Poľovníckeho združenie Čertovica, Brezno vyžiadal informáciu o tom, kedy bola podaná žaloba o určenie vlastníctva k stavbe na predmetnom pozemku; podľa obsahu jeho vyjadrenia z 22.11.2011 ... *po neúspešnom pokuse o mimosúdne vysporiadanie záležitosti ... sme dňa 24.1.2011 podali žalobu na OS Brezno.*

Následne si kontrolný orgán vyžiadal od kontrolovaného subjektu podanie vyjadrenia v zmysle

1. či mesto Brezno malo vedomosť o súdnom konaní v zmysle vyššie uvedeného (keďže poslanec Palovčík informoval o spornom vlastníctve predmetného pozemku a žiadal stiahnutia tohto bodu z rokovania MsZ dňa 13.10.2010 až do vyriešenia právneho sporu o určenie vlastníctva predmetného pozemku)
2. z akého dôvodu nebola poslancom na zasadnutí MsZ dňa 12.5.2011 podaná informácia o tejto skutočnosti, resp. prečo neboli poslanci MsZ na tomto zasadnutí opätovne informovaní o sporných okolnostiach, týkajúcich sa vlastníctva chaty na predmetnom pozemku, ktoré boli uvedené v tejto súvislosti už pri prerokúvaní žiadosti o jeho odkúpenie v apríli 2010.

Kontrolovaný subjekt podal vyjadrenie listom zo dňa 29.11.2011, v ktorom uvádza:

ad. 1) Predkladateľ materiálu oddelenie právne a majetkové v čase spracovávaní materiálu nemalo vedomosť o podanej žalobe zo strany Poľovníckeho združenia Čertovica vedenej pod č. k. 6C/26/2011. Uvedená skutočnosť je overená na podateľni Mesta Brezno, kde oznámenie o podanej žalobe Mestu Brezno nebola doručená. Malo len vedomosť prezentovanú poslancom MsZ p. Palovčíkom na zasadnutí MsZ dňa 13.4.2010, ktorý vyslovil pripomienku pri prerokovávaní bodu programu 6.5 Žiadosť Milana Luptáka Podľa jeho vyjadrenia bol splnomocnený Slovenským poľovníckym zväzom v združení Čertovica Brezno na konanie vyvrátenia tvrdení pána M. Luptáka o vlastníctve chaty a bol za neodsúhlasenie predaja, pokiaľ sa táto záležitosť nevysporiada a nepreukáže pravdivosť. Pri podaní žiadosti o odkúpenie pozemku, ktorá bola predložená na rokovanie MsZ dňa 13.04.2010 pod bodom 6.5 predložil p. Lupták na preukázanie jeho vlastníctva Osvedčenie vyhlásenia o vydržaní vlastníctva k nehnuteľnosti formou Notárskej zápisnice pod N82/2009, Nz 30419/2009. Vzhľadom na uvedené žiadosť bola stiahnutá z rokovania MsZ.

ad. 2) Dôvodom opakovanej žiadosti p. Milana Luptáka o odkúpenie pozemku bola tá skutočnosť, že predmetný pozemok sa nachádza pod stavbou rekreačnej chaty a doložil list vlastníctva č. 13087, ktorý túto skutočnosť potvrdzoval. Pri podaní žiadosti o odkúpenie pozemku mal uzatvorenú nájomnú zmluvu na predmetný pozemok. Na základe uvedených skutočností bol spracovaný Návrh

na uznesenie na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Brezna(d'alej len MsZ) dňa 12.5.2011 pod číslom poradia:15.28. Zámer predat' pozemok p. Luptákovi bol zverejnený od 27.04.2011 na úradnej tabuli a internetovej stránke mesta Brezna. Poslancom bol uvedený materiál doručený 7 dní pred zasadnutím MsZ. Žiadna pripomienka voči zámeru predat' pozemok p. Luptákovi nebola podaná a ani na rokovaní MsZ nebola podaná žiadna pripomienka a návrh bol schválený.

Kontrola dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných právnych predpisov a vnútorných predpisov pri prenechaní pozemku vo vlastníctve mesta do nájmu

Kontrolou bolo zistené

- že nájomné bolo v čl. IV. zmluvy dojednané vo výške 0,38 €/m²/rok, a to v súlade s obsahom príslušného uznesenia MsZ; ročný nájom za 34 m² predstavoval čiastku 12,92 €;
- že nájomca fakticky užíval predmetný pozemok aj v čase pred uzatvorením nájomnej zmluvy, a to prinajmenšom od septembra 2009, kedy oficiálne nadobudol vlastníctvo k stavbe rekreačnej chaty postavenej na predmetnom pozemku.

Kontrolný orgán vyhodnotil výšku dojednaného nájomného za neprimerane nízku, čím **postup mesta nepovažuje za konanie v súlade s ustanoveniami § 8 ods. 3 zákona o obecnom zriadení a § 7 ods. 2 zákona o majetku obcí.**

Kontrolovaný subjekt neuplatnením svojich zákonných povinností v súvislosti s užívaním predmetného pozemku nájomcom aj v období pred uzatvorením nájomnej zmluvy **nepostupoval v súlade s ustanovením § 7 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí v spojitosti s ustanoveniami § 8 ods. 3 zákona o obecnom zriadení, § 7 ods. 2 zákona o majetku obcí.**

Kontrola dodržiavania a uplatňovania všeobecne záväzných právnych predpisov a vnútorných predpisov pri predaji pozemku vo vlastníctve mesta

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt pri predaji predmetného pozemku **nekonal v súlade**

- **s ustanovením §9 ods.2 písm. a) zákona o majetku obcí**, podľa ktorého obecné zastupiteľstvo schvaľuje spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku;
- **s ustanoveniami §9 ods. 4 zákona o finančnej kontrole**, podľa ktorého finančné operácie nemožno vykonať alebo v nich pokračovať bez ich overenia predbežnou finančnou kontrolou, t.j. bez overenia ich súladu podľa ust. § 9 ods.1 zákona o finančnej kontrole;
- **s ustanovením §15 ods.1, 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta**, podľa ktorého o prebytočnosti nehnuteľného majetku vždy rozhoduje zastupiteľstvo; kontrolou bolo zistené, že zámer previesť tento pozemok z vlastníctva mesta bol zverejnený skôr ako MsZ rozhodlo o prebytočnosti tohto majetku pre účel prevodu vlastníctva;
- **s ustanovením § 9 a ods.8 zákona o majetku obcí**; prevod majetku mesta nemal byť vykonaný s odvolaním na ust. § 9a ods.8 písm. e) zákona o majetku obcí, t.j. teda ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Kontrolný orgán na základe výsledkov následnej finančnej kontroly, uvedených v správe o výsledku následnej finančnej kontroly, uložil vedúcemu kontrolovaného subjektu povinnosť v termíne do 10.01.2012 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.