

Správa hlavnej kontrolórky o výsledkoch kontroly prevodov nehnuteľného majetku v roku 2024

Mestskému zastupiteľstvu v Holíči predkladám v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov správu o výsledkoch kontroly prevodov nehnuteľného majetku Mesta Holíč za obdobie roku 2024.

Kontrola bola vykonaná na základe ust. § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a na základe schváleného Plánu kontrolnej činnosti na I. polrok 2025 (Uznesenie MsZ č. 346/2024 zo dňa 05.12.2024).

Podľa § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Z. o obecnom zriadení, je hlavný kontrolór „*povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku 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*“.

Predmet kontroly:

Kontrola prevodov nehnuteľného majetku, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur, kontrolované obdobie rok 2024

Cieľ kontroly: preveriť dodržiavanie všeobecne záväzných predpisov, interných predpisov mesta a postupov pri realizácii prevodov nehnuteľností majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota majetku presiahla 20 000 eur.

Kontrolovaný subjekt predložil ku kontrole spisové materiály – doklady z oddelenia právneho a správy majetku, týkajúce sa prevodov nehnuteľného majetku mesta v roku 2024 na iné subjekty. Celkom bolo v danom roku realizovaných 7 právnych úkonov, pri ktorých došlo k prevodu vlastníctva z majetku mesta na iné subjekty – v jednom prípade na právnickú osobu, v ostatných na fyzické osoby. Z predložených materiálov bol 1 zmluvný prevod nehnuteľnosti, ktorej všeobecná hodnota presiahla sumu 20 000 €.

1/Kontrola dodržiavania zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

Podľa § 9a ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. sa prevody majetku obce musia vykonať:

a/ na základe obchodnej verejnej súťaže,

b/ dobrovoľnou dražbou, alebo

c/ priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

*Pravidlá obchodnej verejnej súťaže upravuje **Obchodný zákonník v §§ 281 až 288.***

V nadväznosti na vyššie uvedené mesto realizovalo kontrolovaný prevod formou obchodnej verejnej súťaže.

Kontrolnou činnosťou nebolo zistené pochybenie.

2/ Kontrola dodržiavania zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora

Podľa § 9ab ods. 6 zákona č. 138/1991 Zb.: Fyzická osoba a právnická osoba, na ktorú sa vzťahuje povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora, môže byť nadobúdateľom majetku obce podľa tohto zákona len vtedy, ak je zapísaná v registri partnerov verejného sektora. Splnenie tejto podmienky preukazuje v katastrálnom konaní obec.

Keďže sa splnenie tejto povinnosti preukazuje v katastrálnom konaní a prevod bol zrealizovaný, je možné považovať podmienku podľa zákona o majetku obcí (§9ab ods. 6) za splnenú.

Odporúčam do budúcnosti v prípadoch, ktoré by mohli splňať podmienky podľa zákona o registri partnerov verejného sektora zdokumentovať v spise výpisom z registra partnerov verejného sektora.

3/ Kontrola dodržiavania zákona č. 358/2015 Z.z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci

Podľa § 9a ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb.: Osobitné predpisy v oblasti štátnej pomoci nie sú týmto zákonom dotknuté.

Podľa § 6 ods. 2 písm. d) zákona č. 358/2015 Z.z.: Nepriamou formou pomoci je poskytnutie výhody príjemcovi v nepeňažnej forme, a to predaj nehnuteľného majetku obce za cenu nižšiu, ako je trhovú cenu.

Trhová cena je cena, za akú sa v danom čase a na danom mieste obvykle predáva rovnaký druh majetku; táto je spravidla určená znaleckým posudkom.

Odporúčam do budúcnosti, ak by mal byť zrealizovaný prevod nehnuteľného majetku za cenu nižšiu ako je cena určená znaleckým posudkom (príp. z dôvodu hodného osobitného zreteľa) a nadobúdateľom by bol podnikateľský subjekt, požiadať koordinátora t.j. Protimonopolný úrad o stanovisko, či ide i minimálnu pomoc a či sú splnené podmienky pre jej poskytnutie.

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

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

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

Kontrolnou činnosťou nebolo zistené pochybenie.

5/ Kontrola dodržiavania zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite

Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 357/2015 Z.z.: Základnou finančnou kontrolou je orgán verejnej správy povinný overovať vždy súlad každej finančnej operácie alebo jej časti so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4.

Kontrolovaný subjekt bol upozornený na dôsledné dodržiavanie finančnej kontroly.

Kontrolné zistenie:

Kontrolou bolo zistené, že Mesto Holíč schválilo zámer predaja pozemku registra „C KN“ par.č. 927/34 o výmere 397 m² – orná pôda, evidovaný na LV č. 2406 pre obec a k.ú. Holíč, na ul. Márie Terézie.

Zámer predaja pozemku a spôsob predaja boli zverejnené dňa 24.02.2024 na úradnej tabuli mesta v materiáloch na rokovanie mestskej rady, vrátane súťažných podmienok.

Obchodná verejná súťaž a aj súťažné podmienky obchodnej verejnej súťaže boli pod č. 48, bod 2 vyhlásené a zverejnené na úradnej tabuli mesta, na centrálnej úradnej tabuli v termíne od 18.03.2024, OVS bola zverejnená v periodiku Holíččan v čísle apríl 2024.

Ako spôsob predaja bol navrhnutý postup formou obchodnej verejnej súťaže podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a čl. 9 ods. 1 písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Holíč, čo schválilo MsZ dňa 07.03.2024 Uznesením č. 235/2024.

Súčasne MsZ schválilo súťažné podmienky (Uznesenie č. 236/2024 zo dňa 07.03.2024) k predaju stavebného pozemku a návrh kúpnej zmluvy (Uznesenie č. 237/2024 zo dňa 07.03.2024).

Znaleckým posudkom č. 18/2024 zo dňa 23.02.2024, vyhotoveným znalcom Ing. Jozefom Vlčejom, bola stanovená všeobecná hodnota majetku za predmetný pozemok vo výške 28 300,00 € (71,24 €/m²).

Navrhovaná cena bola mestským zastupiteľstvom stanovená vo výške 85,00 €/1 m² predávaného pozemku.

V lehote stanovenej v súťažných podmienkach t.j. do 22.04.2024 o 12,00 hod. boli prijaté tri návrhy na kúpu uvedeného pozemku.

Predkladateľ Ing. Peter Filip, Skalica ponúkol kúpnu cenu vo výške 43 670,00 € t.j. 110 €/1 m², predkladateľ Ing. Martin Látal, Holíč ponúkol kúpnu cenu vo výške 46 449 € t.j. 117 €/1 m² a predkladateľka Irena Komačková, Holíč ponúkla kúpnu cenu vo výške 46 250,00 € t.j. 116,50/1 m².

Predkladateľ Ing. Martin Látal splnil náležitosti súťažných podmienok – ponúkol kúpnu cenu vo výške 46 449 € a uhradil zábezpeku vo výške 20% z minimálnej kúpnej ceny podľa súťažných podmienok.

Neúspešným predkladateľom bol výsledok OVS oznámený listom zo dňa 24.04.2024.

Zmluvný prevod pozemku bol vzatý na vedomie MsZ dňa 06.06.2024 Uznesením č. 272/2024.

Predmetom kúpnej zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti – pozemku registra „C KN“ parc.č. 927/34 - orná pôda o výmere 397 m², zapísaný na LV č. 2406 pre obec a k.ú. Holíč. Kúpna zmluva bola pod č. 5/2024 uzatvorená dňa 01.07.2024, zverejnená dňa 01.07.2024 a účinnosť nadobudla dňa 02.07.2024. Kúpna cena bola pripísaná na účet Mesta Holíč dňa 01.07.2024.

Okresný úrad v Skalici, katastrálny odbor rozhodol o vklade vlastníckeho práva v prospech kupujúceho Ing. Martin Látal, Holíč dňa 08.08.2024; právne účinky vkladu nastali dňa 08.08.2024.

Kontrolné zistenie:

Pri prevode majetku podľa kúpnej zmluvy zo dňa 01.07.2024 kupujúcemu Ing. Martin Látal, Holíč neboli zistené nedostatky, keďže prevod nehnuteľného majetku bol realizovaný formou OVS, za cenu vyššiu ako stanovil znalecký posudok, právne účinky vkladu do katastra nehnuteľností nastali.

Iné prevody nehnuteľného majetku, ktorých všeobecná hodnota presiahla 20 000 eur sa nere realizovali.

V Holíči, 13.02.2025

JUDr. Hana Vitásková
Hlavná kontrolórka