

Spis: 282/2024/KO / reg. záznam: 1214/2024

SPRÁVA o výsledku kontroly

V súlade s ustanovením §18f ods. 1 písm. d) a písm. i) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle schváleného Plánu kontrolnej činnosti na 1. polrok 2024, schváleného uznesením MsZ v Krompachoch č. 13/B.15 dňa 13. decembra 2023 predkladám MsZ v Krompachoch informácie o výsledkoch kontrol.

Povinná osoba	Mestský úrad Námestie slobody 1, Krompachy
Označenie kontroly	Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta v súlade s § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z.n.p. v podmienkach MsÚ Krompachy, rok 2023.
Dátum prevzatia správy povinnou osobou	5. február 2024

Podľa § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov hlavná kontrolórka mesta predkladá správu o kontrole prevodov nehnuteľného majetku mesta za rok 2023, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur.

Táto povinnosť bola doplnená do zákona o obecnom zriadení novelou č. 137/2023, ktorou sa do § 18f Úlohy hlavného kontrolóra doplnilo písm. i), ktoré znie:

"i) je 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,".

Cieľom kontroly bolo preveriť dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov, interných predpisov, pravidiel a postupov súvisiacich s prevodom vlastníctva majetku mesta v roku 2023 .

Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o obecnom zriadení) zaviedol do právneho poriadku SR pojem majetok v § 8 „Majetok obce sú veci vo vlastníctve obce a majetkové práva obce.“

Základným predpisom, ktorý stanovuje zákonné podmienky hospodárenia s majetkom obce, mesta je **zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov** (ďalej len zákon o majetku obcí).

V súlade s ustanovením § 7 zákona o majetku obcí orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia. Podľa § 7 ods. 2 zákona o majetku obcí orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä:

- udržiavať a užívať majetok
- chrániť majetok pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím,
- používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,
- viest' majetok v účtovníctve podľa osobitného predpisu.

Nehnuteľnosťami podľa § 119 ods. 2 **Občianskeho zákonníka** sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom.

1. Vnútorne pravidlá prevodu nehnuteľného majetku mesta

Ustanovenie [§ 9 ods. 2 zákona o majetku obcí](#) vymenúva situácie, ktoré podliehajú schváleniu obecným zastupiteľstvom:

- a) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu (zákon NRSR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v z.n.p.),
- b) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže,
- c) prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom,
- d) prevody vlastníctva hnutel'ného majetku obce nad hodnotu určenú obecným zastupiteľstvom,
- e) nakladanie s majetkovými právami nad hodnotu určenú v zásadách hospodárenia,
- f) vklady majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností,
- g) koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu (podľa zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní), a to so sprísneným kvórom – trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov,
- h) zámer realizovať zlepšenie energetickej efektívnosti budovy alebo zariadenia vo vlastníctve obce prostredníctvom energetickej služby s garantovanou úsporou energie poskytovanej na základe zmluvy o energetickej efektívnosti pre verejný sektor (uzavretej podľa [§ 18 zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti](#)).

Ustanovenie § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí stanovuje formy prevodu majetku obcí prostredníctvom:

1. Obchodnej verejnej súťaže (OVS) – pri ktorej obec postupuje podľa ustanovení § 281 až § 288 Obchodného zákonníka,
2. Dobrovoľnej dražby – postupom podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách,
3. Priameho predaja (PP) – najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu – vyhlášky MSSR č. 492/2004 Z. z..

V zmysle § 11 ods. 4 písm. zákona o obecnom zriadení:

Obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené:

- a) **určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce** a s majetkom štátu, ktorý užíva, **schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku** a kontrolovať hospodárenie s ním.

Zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, podľa ustanovenia § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí, upraví najmä:

- a) práva a povinnosti organizácií, ktoré obec zriadila, pri správe majetku obce,
- b) podmienky odňatia majetku organizáciám, ktoré obec zriadila,
- c) postup prenechávania majetku do užívania,
- d) nakladanie s cennými papiermi,
- e) ktoré úkony organizácií podliehajú schváleniu orgánmi obce,
- f) spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov na právnických osobách založených obcou alebo v ktorých má obec postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv^{22aa)} s dôrazom na transparentnosť a efektívnosť nakladania s majetkom.

Prevod majetku mesta a následne postup v priebehu roka 2023 upravovali:

→ do 31.10.2023:

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Krompachy s účinnosťou od 1.5.2022 do 31.10.2023 schválené mestským zastupiteľstvom uznesením č. 36/B.2 dňa 27. apríla 2022 upravené: Doplnkom č. 1, schválený uznesením MsZ č. 39/C.11 dňa 24. augusta 2022.

→ od 1.11.2023:

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Krompachy s účinnosťou od 1.11.2023 schválené mestským zastupiteľstvom uznesením č. 12/B.6 dňa 25. októbra 2023.

Konkrétne podmienky a postupy prevodov sú upravené v štvrtej časti Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Krompachy, zverejnené na webovom sídle mesta www.krompachy.sk.

2. Prevod majetku, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 €

V roku 2023 bolo Mestským zastupiteľstvom v Krompachoch schválených spolu 8 prevodov nehnuteľného majetku mesta, z toho v 1 prípade všeobecná hodnota prevyšovala 20 000 € (predaj prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže).

Tabuľka č. 1 Spôsob a počet prevodov nehnuteľného majetku mesta v roku 2023

Spôsob prevodu	Počet prevodov
obchodná verejná súťaž - § 9a ods. 1 písm. a)	1
priamy predaj - § 9a ods. 1 písm. c)	-
dôvod hodný osobitného zreteľa - § 9a ods. 8 písm. e)	3
pozemok zastavaný stavbou vrátane príľahlej plochy - § 9a ods. 8 písm. b)	3
nadobudnutie nehnuteľnosti darovaním	1

Obchodná verejná súťaž (ďalej aj OVS) je súťaž o najvhodnejší návrh na uzavretie kúpnej zmluvy.

Zákon o majetku obcí v prípade OVS v § 9 ods. 2 písm. b) uvádza, že obecné zastupiteľstvo schvaľuje: „*podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže*“.

Podmienky obchodnej verejnej súťaže sú upravené v zákone č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v Oddieli 3, v § 281 až 288. Podstatou OVS je výzva o najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy adresovaná neurčitému okruhu osôb.

§ 287 Obchodného zákonníka:

(1) Vyhlasovateľ je povinný prijať návrh, ktorý sa vybral spôsobom uvedeným v § 286. Ak vyhlasovateľ oznámi prijatie návrhu po lehote určenej v podmienkach súťaže, zmluva nevznikne, ak vybraný účastník súťaže oznámi vyhlasovateľovi bez zbytočného odkladu po dôjdení oznámenia o prijatí návrhu, že odmieta zmluvu uzavrieť.

(2) Vyhlasovateľ je oprávnený odmietnuť všetky predložené návrhy, ak si toto právo vyhradil v podmienkach súťaže.

OVS v zmysle § 9 ods. 2 písm. b) zákona o majetku obcí umožňuje brať zreteľ aj na iné kritéria ako iba maximalizáciu ceny.

Postup pri OVS podľa § 17 platných zásad hospodárenia

1. MsZ schvaľuje rozhodnutie o prebytočnosti nehnuteľnej veci a spôsobe a zámere ďalšieho nakladania s ňou, okrem nehnuteľností uvedených v § 20 ods. 9 zásad.
2. MsZ schvaľuje podmienky OVS.
3. MsÚ zabezpečí zverejnenie oznámenia o schválených podmienkach OVS minimálne 15 dní pred uzávierkou podávania návrhov do OVS na úradnej tabuli mesta a na internetovej stránke mesta. Zároveň MsÚ zabezpečí zverejnenie zámeru predat' vec z majetku mesta formou OVS v regionálnej tlači s uvedením miesta zverejnenia podmienok súťaže.

4. Vyhodnotenie predložených návrhov do OVS najmenej trojčlennou komisiou, ktorú je povinný v súlade s podmienkami OVS menovať primátor.
„Návrhy záujemcov do OVS sa podávajú buď cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku – platí od 1.11.2023.“
5. MsÚ zabezpečí informovanie všetkých účastníkov súťaže o výsledku a ich umiestnení najneskôr do 30 dní odo dňa uskutočnenia najvhodnejšieho výberu resp. odmietnutia všetkých návrhov primátorom.
6. Primátor podpíše s víťazom súťaže kúpnu zmluvu v lehote do 60 dní od dňa uskutočnenia jeho výberu.
7. MsZ uznesením len vezme na vedomie predaj vecí z majetku mesta vybratému navrhovateľovi.
Zastupiteľstvo neschvaľuje uzatvorenie zmluvy s vybratým účastníkom súťaže, ktorého návrh bol vyhotovený ako najvhodnejší. → *platilo do 31.10.2023*
MsZ schvaľuje prevod vlastníctva nehnuteľného majetku, ak sa realizujú OVS, ak v podmienkach tejto súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku mesta. → *platí od 1.11.2023*

Predaj pozemku na ulici SNP, kúpna cena podľa kúpnej zmluvy č. 4/2023/KZ vo výške 22 900,- €

Chronológia z predložených dokladov ku kontrole:

Dňa 17.04.2023 doručená žiadosť o možnosť odkúpenia dvoch pozemkov vo vlastníctve mesta.

Dňa 17.05.2023 prijaté uznesenie č. 6/B.6, ktorým MsZ schválilo trvalú prebytočnosť nehnuteľného majetku mesta v súlade s § 4 platných zásad:

- parcela registra “C” KN č. 2404, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 793 m², zapísaná v liste vlastníctva č. 1, pre k.ú. Krompachy, 4
- parcela registra “C” KN č. 2405, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 352 m², zapísaná v liste vlastníctva č. 1, pre k.ú. Krompachy.

Dňa 17.05.2023 prijaté uznesenie č. 6/B.7, ktorým MsZ schválilo zámer predaja a spôsob predaja prebytočného majetku formou vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže s uvedením ceny 20,- €/m².

Dňa 21.06.2023 prijaté uznesenie č. 7/B.2, ktorým MsZ schválilo podmienky obchodnej verejnej súťaže na podávanie najvhodnejšieho návrhu na uzatvorenie kúpnej zmluvy. V podmienkach OVS uvedená minimálna požadovaná kúpna cena vo výške 20,- €/ m² t.j. 22 900,- € za celú výmeru s termínom ukončenia predkladania návrhov súťaže do 28.07.2023 o 11,30 hod.

Dňa 30.06.2023 zverejnenie oznámenia o schválených podmienkach OVS na webovom sídle mesta a úradnej tabuli mesta, dňa 3.7.2023 zverejnené na CUET – Centrálna úradná elektronická tabuľa.

Dňa 10.07.2023 zverejnenie zámeru v regionálnej tlači „denník Korzár“ s uvedením miesta zverejnenia podmienok OVS.

Dňa 28.07.2023 o 9:15 hod doručená obálka s ev.č. 14425/2023 so súťažným návrhom. Do súťaže bol doručený návrh jedného účastníka.

Dňa 08.08.2023 menovanie 3 člennej komisie a určenie dňa a miesta neverejného otvárania obálok primátorom mesta.

Dňa 09.08.2023 vyhotovená zápisnica z otvárania obálok a vyhodnotenia ponúk OVS na prevod vlastníctva majetku mesta.

Dňa 09.08.2023 zverejnenie vyhodnotenia OVS na webovom sídle mesta.

Dňa 23.08.2023 prijaté uznesenie č. 9/C.1, ktorým MsZ berie na vedomie výsledok OVS a uzatvorením kúpnej zmluvy s navrhovateľom s najvyššou cenovou ponukou – Š. B..

Dňa 04.09.2023 vypracované oznámenie o výsledku súťaže a výzva na uzatvorenie kúpnej zmluvy.

Dňa 13.09.2023 uzatvorenie kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti č. 4/2023/KZ so Š.B. na prevod vlastníckeho práva k premetu prevodu: parcela registra "C" KN č. 2404, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 793 m², zapísaná v liste vlastníctva č. 1, pre k.ú. Krompachy, 4 a parcela registra "C" KN č. 2405, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 352 m², zapísaná v liste vlastníctva č. 1, pre k.ú. Krompachy, celková výmera 1 145 m² s kúpnu cenou vo výške 22 900,- € so splatnosťou do 30 dní od podpísania kúpnej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami. Zverejnenie zmluvy na CRZ dňa 21.09.2023.

Dňa 27.10.2023 vydané Rozhodnutie Okresného úradu Spišská Nová ves, katastrálny odbor, číslo vkladu: V3109/2023 s povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Prevody nehnuteľného majetku v priebehu roka 2023

V rámci kontroly boli preverené všetky prevody nehnuteľného majetku mesta Krompachy v priebehu roka 2023 schválených uzneseniami MsZ. Nehnuteľný majetok mesta bol vo všetkých kontrolovaných prípadoch prevedený na fyzické osoby. Mesto prevodom vlastníckeho práva získalo príjem do rozpočtu mesta v celkovej výške **25 200,- €**, ktoré zatriedila na podpoložku ekonomickej klasifikácie 233001 – z predaja pozemkov v súlade Metodickým usmernením MFSR č. MF/010175/2004-42 zo dňa 8. decembra 2004.

Zistenia z kontroly sú spracované v tabuľke č. 2, ktorá tvorí prílohu tejto správy.

3. ZÁVER

Účelom kontroly bolo preveriť dodržiavanie pravidiel súvisiacich s nakladaním nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevyšovala 20 000 €.

Kontrolou bolo preverené plnenie všetkých uznesení týkajúcich sa predmetu kontroly.

Mesto Krompachy má spracované Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Krompachy v zmysle platného zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení novely č. 137/2023 účinnej od 1.11.2023.

Vykonanou kontrolou neboli zistené nedostatky, mesto pri prevode majetku postupovalo v súlade s platnou legislatívou a v danom čase platnými zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Krompachy.

V Krompachoch, dňa 6. februára 2024

Ing. Marta Legátová
hlavná kontrolórka

Tabuľka č. 2 - Prehľad prevodov nehnuteľného majetku mesta v roku 2023

p.č.	Spôsob prevodu vlastníctva	Predmet prevodu	Uznesenie MsZ	Zverejnenie podľa zákona č. 138/1991 Zb.	Zmluva	Zmluvná cena	Povolenie vkladu rozhodnutie číslo a dátum
1.	NADOBUDNUTIE DAR	pozemok - záhrada parcela C KN č. 1722 výmera 370 m ²	č. 6/B.5 z dňa 17.05.2023	--	Darovacia zmluva č. 1/2023/OMRR uzat.: 07.06.2023 účinná: 15.06.2023	-	V 2432/2023 dňa 07.08.2023
2	Výnimka §9a ods. 8 písm. b)	pozemok zastavaný garážou na ul. Jesenského parcela C KN č. 1636 výmera 24 m ²	1. prebytočnosť - uzn. Č. 5/B.6 dňa 29.3.2023 2. predaj - uzn. Č. 5/B.7 dňa 29.3.2023	--	KZ č.1/2023/KZ uzat.: 12.04.2023 účinná: 21.06.2023	120,- € (5,-€/m ²) uhr. 18.4.2023	V 2300/2023 dňa 14.09.2023
3	Prípadohodný osobitného zreteľa (PHOZ)	pozemok - Sadová ul. parcela C KN č. 143/3 výmera 156 m ²	1. prebytočnosť - uzn. č. 5/B.8 dňa 29.3.2023 2. zámer a spôsob formou uplatnenia PHOZ - uzn. č. 5/B.9 dňa 29.3.2023 3. predaj - uzn. č. 6/B.2 dňa 17.5.2023	Zámer dňa 06.04.2023	KZ č. 3/2023/KZ uzat.: 05.06.2023 účinná: 21.06.2023	780,- € (5,-€/m ²) uhr. 28.6.2023	V 2392/2023 dňa 08.09.2023
4	Obchodná verejná súťaž	Pozemky- ul. SNP parcela C KN 2404 - 793 m ² parcela C KN 2405 - 352 m ² výmera spolu 1 145 m ²	1. prebytočnosť - uzn. č. 6/B.6 dňa 17.05.2023 2. zámer + spôsob predaja OVS - uzn. č. 6/B.7 dňa 17.05.2023 3. podmienky OVS - uzn. č. 7/B.2 dňa 21.06.2023 4. berie na vedomie výsledok OVS - uzn. č. 9/C.1 dňa 23.08.2023	1. Vyhlásenie OVS dňa 03.07.2023 o 11:30 hod. Zverejnenie: noviny Korzár zo dňa 10.07.2023, webové sídlo, úradná tabuľa CUET dňa 03.07.2023 Vyhodnotenie: 09.08.2023	KZ č. 4/2023/KZ uzat.: 13.09.2023 účinná: 22.09.2023	22 900,- € (20,-€/m ²) uhr.: 14.9.2023	V 3109/2023 dňa 27.10.2023
5	Výnimka §9a ods. 8 písm. b)	pozemok zastavaný garážou na Tragusovej ul. parcela C KN č. 1078 výmera 20 m ²	1. prebytočnosť - uzn. č. 6/B.3 dňa 17.05.2023 2. predaj - uzn. č. 6/B.4 dňa 17.05.2023	--	KZ č. 2/2023/ KZ uzat.: 05.06.2023 účinná: 04.07.2023	100,- € (5,-€/m ²) uhr. 5.6.2023	V 2420/2023 dňa 03.08.2023
6	Prípadohodný osobitného zreteľa (PHOZ)	pozemok - Lesnícka ul. parcela C KN č. 866/2 výmera 166 m ²	1. prebytočnosť - uzn. č. 9/B.25 dňa 23.08.2023 2. zámer predaja - uzn. č. 9/B.26 dňa 23.08.2023 3. spôsob formou uplatnenia PHOZ - uzn. č. 9/B.27 dňa 23.08.2023 4. predaj - uzn. č. 12/B.2 dňa 25.10.2023	Zámer dňa 28.08.2023	KZ č. 6/2023/KZ uzat.: 02.11.2023 účinná: 03.11.2023	830,- € (5,-€/m ²) uhr. 6.11.2023	V 3632/2023 dňa 13.12.2023
7	Výnimka §9a ods. 8 písm. b)	pozemok zastavaný garážou na ul. Banická štvrť parcela C KN č. 579 výmera 24 m ²	1. prebytočnosť - uzn. č. 9/B.3 dňa 23.08.2023 2. predaj - uzn. č. 9/B.4 dňa 23.08.2023	--	KZ č. 5/2023/ KZ uzat.: 13.09.2023 účinná: 27.09.2023	120,- € (5,-€/m ²) uhr. 18.9.2023	V 3110/2023 dňa 26.10.2023
8	Prípadohodný osobitného zreteľa (PHOZ)	pozemok - Lesnícka ul. parcela C KN č. 866/3 výmera 70 m ²	1. prebytočnosť - uzn. č. 9/B.28 dňa 23.08.2023 2. zámer predaja - uzn. č. 9/B.29 dňa 23.08.2023 3. spôsob formou uplatnenia PHOZ - uzn. č. 9/B.30 dňa 23.08.2023 4. predaj - uzn. č. 12/B.3 dňa 25.10.2023	Zámer dňa 28.08.2023	KZ č. 7/2023/KZ uzat.: 06.11.2023 účinná: 08.11.2023	350,- € (5,-€/m ²) uhr. 7.11.2023	V 3631/2023 dňa 13.12.2023