



M E S T O P O L T Á R

Hlavný kontrolór mesta

Správa o výsledkoch kontroly č. 1/2024

V zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Poltári č. 193/2023 zo dňa 14.12.2023, v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa Pravidiel kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Poltár zo dňa 21.02.2019 bola v čase od 16.01.2024 do 31.01.2024 vykonaná:

Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta Poltár za rok 2023 vykonaná v zmysle § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení

Povinná osoba:

Mesto Poltár

Peter Sitor, primátor mesta Poltár

Cieľ kontroly: Overiť dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov pri vybraných prevodoch nehnuteľného majetku mesta Poltár zrealizovaných v roku 2023.

Námietky podané povinnou osobou a spôsob vysporiadania týchto námietok: Povinnou osobou **neboli** v stanovenej lehote predložené **písomné námietky** k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení ani k lehote na splnenie prijatých opatrení.

Zistené nedostatky: Bližšie popísané v kapitole „3. Opis zistených nedostatkov a odporúčania hlavného kontrolóra“ tejto správy.

1. Úvod

Na základe Plánu kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Poltár na 1. polrok 2024 bola v povinnej osobe mesto Poltár vykonaná zo strany hlavného kontrolóra mesta Poltár kontrola, zameraná na overenie dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov pri vybraných prevodoch nehnuteľného majetku mesta Poltár zrealizovaných v roku 2023.

Názov, sídlo a IČO povinnej osoby:

Mesto Poltár, Železničná 489/1, 987 01 Poltár, IČO: 00316342

Kontrolu vykonal:

Ing. Tomáš Škrabák, hlavný kontrolór mesta Poltár (ďalej len „hlavný kontrolór“)

Legislatívny rámec a vnútorné predpisy:

- zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“),
- zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len „zákon o majetku obcí“),
- zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií),

- Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o finančnej kontrole a audite“),
- Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej len „zákon o účtovníctve“),
- Zákon č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy“),
- Zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Zákon č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente),
- Zákon č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o štátnej pomoci),
- Zásady hospodárenia s majetkom mesta Poltár účinné od 04.03.2020 v znení neskorších schválených Dodatkov č. 1 až 4,
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Poltár účinné od 01.11.2023.

2. Výsledky z vykonanej kontroly

Povinnosť vykonania predmetnej kontroly **vyplynula** hlavnému kontrolórovi z **novely** zákona o majetku obcí a zákona o obecnom zriadení účinné od 01.11.2023, ktorou došlo k viacerým podstatným zmenám a doplneniam zákona o majetku obcí a zároveň **k doplneniu novej povinnosti** pre hlavných kontrolórov miest a obcí do zákona o obecnom zriadení. Uvedenou novou povinnosťou hlavného kontrolóra je v zmysle § 18f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení vykonanie **kontroly prevodov nehnuteľného majetku** obce, ktorého **všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,00 €**, a to do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok.

V súvislosti s touto novou zákonnou povinnosťou hlavného kontrolóra je **potrebné uviesť**, že kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta Poltár za rok 2023 (t. j. táto kontrola) bude **značne špecifická**, a to z dôvodu, že nové povinnosti v oblasti nakladania s majetkom obce vznikli obciam s účinnosťou od 01.11.2023, avšak hlavný kontrolór je povinný preveriť **prevody** nehnuteľného majetku obce nad určenú hranicu za celé obdobie roka 2023. **Komplikácie** tak napríklad vznikajú už pri **určení** samotných **prevodov** nehnuteľného majetku mesta za rok 2023, pri ktorých všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,00 €, a to z dôvodu, že v zákone o majetku obcí účinnom do 31.10.2023 bola **povinnosť uplatňovania všeobecnej hodnoty majetku** stanovená **len** pre realizované priame predaje, t. j. do 31.10.2023 mesto nebolo v zmysle zákona povinné napríklad pri prevodoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa zisťovať všeobecnú hodnotu majetku (táto zákonná povinnosť vznikla až od 01.11.2023).

V **nadväznosti na novelu zákona** o majetku obcí účinnú od 01.11.2023 boli v podmienkach mesta Poltár s účinnosťou od 01.11.2023 schválené nové **Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Poltár** reflektujúce na zmeny, ktoré priniesla uvedená novela zákona o majetku obcí.

Zákon o majetku obcí ustanovuje **tri základné „spôsoby“ prevodov** vlastníctva majetku obce:

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
- b) dobrovoľnou dražbou alebo
- c) priamym predajom.

Okrem uvedených spôsobov prevodov majetku obce stanovuje zákon aj niekoľko **výnimiek** napr. prevody majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa (ďalej aj len „osobitný zreteľ“), v prípade ktorých je **možné realizovať prevody** majetku obce **odchylné** od vyššie uvedených spôsobov.

Hlavný kontrolór si **k výkonu** predmetnej **kontroly**, na základe Oznámenia o začatí kontroly zo dňa 10.01.2024, **vyžiadal** od povinnej osoby kompletnú spisovú dokumentáciu **ku všetkým prevodom nehnuteľného majetku** mesta, v prípade ktorých **došlo k ukončeniu prevodov** zápisom do katastra nehnuteľností **v roku 2023** (postup odporúčaný a dohodnutý Asociáciou kontrolórov územnej samosprávy). Na základe predmetnej požiadavky bola povinnou osobou dňa 15.01.2024 hlavnému kontrolórovi **predložená spisová dokumentácia** k nasledovným prevodom nehnuteľného majetku mesta (v tabuľke zoradené podľa dátumu schválenia prevodu majetku):

P. č.	Kupujúci	Druh majetku/ rozloha	Spôsob prevodu	Schválenie prevodu	Kúpna cena celková/ za m2	Typ zmluvy	Zápis prevodu do katastra nehnuteľností
1.	RUSCONA, s.r.o.	pozemok/ 2 044 m2	osobitný zreteľ	20.04.2023	10 220,00 €/ 5,00 €	kúpna zmluva	V 394/2023 z 12.05.2023
2.	ARDIS, a.s.	pozemok/ 2 846 m2	osobitný zreteľ	27.09.2023	N/A	zámenná zmluva	V 961/2023 z 13.12.2023
3.	Mgr. Zuzana Farkašová	pozemok/ 125 m2	osobitný zreteľ	30.10.2023	437,50 €/ 3,50 €	kúpna zmluva	V 864/2023 z 30.11.2023
4.	Ing. Martin Cifranič	pozemok/ 98 m2	osobitný zreteľ	30.10.2023	N/A	zámenná zmluva	V 867/2023 z 13.12.2023
5.	Quan Vu, Renáta Vuová	pozemok/ 611 m2	osobitný zreteľ	30.10.2023	2 749,50 €/ 4,50 €	kúpna zmluva	V 866/2023 z 08.12.2023
6.	Martin Rusnák	pozemok/ 72 m2	osobitný zreteľ	30.10.2023	360,00 €/ 5,00 €	kúpna zmluva	V 865/2023 z 13.12.2023
7.	Eva Dudášová	pozemok/ 213 m2	osobitný zreteľ	30.10.2023	745,50 €/ 3,50 €	kúpna zmluva	V 870/2023 z 08.12.2023
8.	Marian Arpányi, manželka Renata	pozemok/ 32 m2	osobitný zreteľ	30.10.2023	160,00 €/ 5,00 €	kúpna zmluva	V 966/2023 z 21.12.2023

Z údajov v tabuľke vyplýva, že v priebehu roka 2023 bolo v podmienkach mesta Poltár **realizovaných celkovo osem prevodov nehnuteľného majetku mesta**, pričom všetky boli realizované spôsobom podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí (**účinného do 31.10.2023**), t. j. **osobitným postupom** uplatniteľným pre prevody majetku obce **z dôvodu hodného osobitného zreteľa** a pri žiadnom z týchto prevodov celková kúpna cena neprevýšila 20 000,00 €. V prípade **dvoch z uvedených prevodov** išlo o zámeny majetku (pozemkov) bez ďalšieho poskytnutého finančného plnenia a **v šiestich prípadoch** išlo z pohľadu mesta o predaje majetku (pozemkov) realizované na základe uzatvorených kúpnych zmlúv.

V rámci povinnej osoby predloženej dokumentácie k uvedeným prevodom majetku mesta sa nenachádzal žiaden podklad preukazujúci skutočnosť, že by povinná osoba v prípade jednotlivých prevodov majetku **zistovala všeobecnú hodnotu majetku**, napr. formou zabezpečenia vypracovania znaleckých posudkov (toho času nebola zákonná povinnosť; k podmienkam stanoveným v uvedenej oblasti v Zásadách hospodárenia s majetkom mesta Poltár viď. nižšie v tejto správe). Na základe predloženej dokumentácie teda **nebolo možné určiť**, či v prípade niektorého zo zrealizovaných prevodov bola prekročená zákonom stanovená hranica všeobecnej hodnoty majetku pre overenie - 20 000,00 €. **Vzhľadom na** charakter a celkovú rozlohu prevádzaného pozemku v prípade spoločnosti **RUSCONA, s.r.o.** (2 044 m2) **mohlo** v danom prípade **dôjsť** k prekročeniu tejto zákonom stanovenej hranice všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku, preto **hlavný kontrolór pristúpil k overeniu** tohto prevodu v súlade s príslušným ustanovením zákona o obecnom zriadení. **Okrem** uvedeného prevodu hlavný kontrolór **do vzorky** pre overenie **zahŕnul** aj **dva ďalšie prevody** majetku s najväčšou rozlohou – žiadatelia **ARDIS, a.s.** (2 846 m2) a **Quan Vu** a manželka **Renáta Vuová** (611 m2). V prípade **ostatných piatich** zrealizovaných prevodov nehnuteľného majetku **nie je predpoklad**, že by **mohla byť** dosiahnutá príslušná hranica všeobecnej hodnoty majetku. Hlavný kontrolór však

v rámci časových možností preveril aj tieto prevody, pričom pri nich **neboli identifikované iné skutočnosti** ako tie, ktoré sú popísané nižšie v tejto správe v súvislosti s tromi vybranými overenými prevodmi.

Predmetom tejto **kontroly** boli teda **tri prevody** nehnuteľného majetku mesta – **pozemkov**, ktoré boli uskutočnené so spoločnosťami RUSCONA, s.r.o. a ARDIS, a.s. a fyzickými osobami Quan Vu a manželka Renáta Vuová.

Pre prevody majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, v tom čase platný zákon o majetku obcí (všetky vyššie uvedené prevody majetku mesta boli uskutočnené pred účinnosťou novely zákona o majetku obcí) stanovoval obciam povinnosť **dodržania nasledovných podmienok:**

- **osobitný zreteľ** musí byť **zdôvodnený**,
- **zámer** previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná **zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom** na svojej **úradnej tabuli** a na svojej **internetovej stránke**, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť **zverejnený počas celej tejto doby**,
- obecné zastupiteľstvo **rozhoduje** o týchto prevodoch **trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov**.

V Zásadách hospodárenia s majetkom mesta Poltár (účinných do 31.10.2023) **neboli** pre prevody majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa **stanovené žiadne podmienky** mimo rámca stanoveného zákonom o majetku obcí. **Boli** však **stanovené podmienky** v oblasti stanovovania cien pri predajoch pozemkov, ktoré sú popísané nižšie v tejto správe.

Predaj pozemku spoločnosti RUSCONA, s.r.o.

Predmetom uvedeného **prevodu** bol **pozemok** – novovytvorená parcela CKN č. 1536/2023 o výmere 2 044 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, vytvorená z parciel CKN č. 1536/1 (časť parcely), 1536/3, 1536/4 (časť parcely), 1537 (časť parcely), 1538 (časť parcely), druh pozemkov: zastavané plochy a nádvoria, vedené na liste vlastníctva č. 1.

Žiadosť o odkúpenie pozemku vo vlastníctve mesta Poltár **predložila** spoločnosť RUSCONA, s.r.o. dňa 08.02.2023. V predmetnej žiadosti **požiadala** o odkúpenie mestského pozemku na Továrenskej ulici medzi prevádzkou stanice STK a mestskou kompostárnou o rozlohe cca 2 000 m², a to **za účelom vybudovania** nových výrobných a prevádzkových priestorov spoločnosti, pričom v súvislosti s predmetnou investíciou sa plánuje **vytvorenie dvoch nových pracovných miest**. Navrhovaná **kúpna cena** predstavovala **5,00 €/m²**.

V nadväznosti na doručení žiadosti **bol** na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Poltári (ďalej len „MsZ“) konané dňa **23.03.2023 predložený zámer prevodu** nehnuteľného majetku mesta (pozemkov – v zmysle Geometrického plánu č. 32616881-9/2023) **z dôvodu hodného osobitného zreteľa** a za **kúpnu cenu 5,00 €/m²**, pričom tento **zámer** bol uznesením MsZ č. 29/2023 **schválený** (vrátane štyroch navrhovaných podmienok predaja). Ako **dôvody hodného osobitného zreteľa** boli v zámere uvedené: „*zámerom žiadateľa je na pozemkoch vybudovať nové prevádzkové a výrobné priestory, čím tak rozšíri jeho podnikanie a zároveň vytvorí dve nové pracovné miesta v horizonte do dvoch rokov od právoplatnosti rozhodnutia o prevode týchto pozemkov.*“.

Následne bol dňa **28.03.2023 na úradnej tabuli** mesta Poltár (zverejnenie **nebolo** **zapísané** v evidencii (zošite) vedenej povinnou osobou pre daný účel; tiež zverejnené na elektronickej úradnej tabuli (CUET) - **zverejnenie len do 11.04.2023**) **a na webovom sídle** mesta Poltár

v časti Pre občanov – Predaj a prenájom mestského majetku **zverejnený zámer** prevodu predmetného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Samotný prevod predmetného majetku bol neskôr schválený uznesením MsZ č. 54/2023 zo dňa **20.04.2023** (za prijatie uznesenia **hlasovalo 10 poslancov**, pričom trojpäťtinová väčšina všetkých poslancov je 8). **Kúpna zmluva** bola po schválení daného prevodu MsZ so spoločnosťou RUSCONA, s.r.o. **uzatvorená** dňa **04.05.2023** (zverejnená dňa 04.05.2023 pod č. 2023/105), pričom však do nej bola **nesprávne zakomponovaná** jedna zo schválených podmienok predaja majetku. **Kúpna cena** bola povinnej osobe **uhradená** v zmluvnej a schválenej výške (10 220,00 €) a v zmluvnom termíne (do siedmich dní od uzatvorenia kúpnej zmluvy) bankovým prevodom dňa **05.05.2023** (BV č. 85/2023 z účtu č. SK40 0200 0000 0000 2212 7352).

Na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bola v zmysle uzatvorenej kúpnej zmluvy splnomocnená advokátka JUDr. Elena Matulová, Advokátska kancelária Poltár. **Rozhodnutie o povolení vkladu** vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prípade predmetných nehnuteľností bolo vydané dňa 12.05.2023 (č. vkladu: V 394/2023). Predmetné **rozhodnutie** sa v pôvodne predloženom spise **nenachádzalo**, nakoľko v zmysle informácií poskytnutých povinnou osobou toto rozhodnutie povinnej osobe nebolo doručené (vyžiadané a založené do spisu až v priebehu kontroly).

Povinná osoba v súvislosti s uvedeným prevodom majetku mesta **nepreverovala**, či v danom prípade **nešlo o poskytnutie štátnej/minimálnej pomoci** v zmysle zákona o štátnej pomoci.

Zámena pozemkov so spoločnosťou ARDIS, a.s.

Predmetom uvedenej **zámeny** boli **pozemky** – **Pozemok č. 1:** novovytvorená parcela CKN č. 2561/50 o výmere 3 138 m² (zamieňaná výmera 2 846 m²), druh pozemku: orná pôda, vytvorená z časti parciel EKN č. 720/1, 720/2, 720/3, 721, 723/1, 723/2, druh pozemkov: orná pôda, zapísané na liste vlastníctva č. 1 (vlastník mesto Poltár) **za Pozemok č. 2:** parcela EKN č. 722 o výmere 2 846 m² (odčlenená z výmery 3 138 m²), druh pozemku: orná pôda, zapísané na liste vlastníctva č. 3096 (vlastník spoločnosť ARDIS, a.s.).

Žiadosť o zámenu pozemkov **predložila** spoločnosť ARDIS, a.s. dňa 04.05.2023. V predmetnej žiadosti **žiadala** o zámenu pozemkov podľa Geometrického plánu č. 32616881-16/2023, pričom táto sa týkala pozemkov mesta o rozlohe 2 846 m² (za tieto pozemky spoločnosť ponúkla v rámci zámeny časť susediaceho pozemku vo svojom vlastníctve s rovnakou rozlohou). **Účelom navrhovanej zámeny** má byť vznik územia na výstavbu Obchodnej Galérie (podnikateľský zámer spoločnosti), ako i na vybudovanie dopravného napojenia vrátane predĺženia inžinierskych sietí pre celú lokalitu obchodného centra, pričom by mesto zámenou získalo parcelu susediacu s ďalšími mestskými pozemkami, čím by sa vytvorilo komplexné strategické územie vo vlastníctve mesta vhodné pre realizáciu individuálnej bytovej výstavby.

V nadväznosti na doručení žiadosti **bol** na zasadnutie MsZ konané dňa **28.06.2023 predložený zámer prevodu** nehnuteľného majetku mesta (pozemkov) **zámenou z dôvodu hodného osobitného zreteľa** (bez ďalšieho finančného vyrovnania), pričom tento **zámer** bol uznesením MsZ č. 67/2023 **schválený**. Ako **dôvody hodné osobitného zreteľa** boli v zámere uvedené: „zámerom žiadateľa je na pozemkoch vybudovať Obchodnú Galériu, zámenou prinesie viac prevádzok ako i viac nových pracovných miest a dôjde k navýšeniu počtu mestských stavebných pozemkov.“.

Následne bol dňa **17.07.2023 na úradnej tabuli** mesta Poltár (tiež na elektronickej úradnej tabuli (CUET) - zverejnenie do 27.09.2023) **a na webovom sídle** mesta Poltár v časti Pre občanov – Predaj a prenájom mestského majetku **zverejnený zámer** zámeny predmetného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa (v zverejnenom zámere **nebola** v časti zámeru, kde boli uvedené pozemky, ktoré zámenou nadobudne spoločnosť ARDIS, a.s. **omylom uvedená** časť parcely EKN č. 723/1 o výmere 767 m² z celkovej výmery 2 684 m² – celková

prevádzaná plocha však súhlasila a predmetná časť parcely bola uvedená vyššie v zverejnenom zámere v časti „Pozemky vo vlastníctve mesta“).

Samotná zámena predmetného majetku bola neskôr schválená uznesením MsZ č. 110/2023 zo dňa **27.09.2023** (za prijatie uznesenia hlasovalo **8 poslancov**, pričom trojpäťtinová väčšina všetkých poslancov je 8; v návrhu na uznesenie predloženom na zasadnutie MsZ a následne aj v podpísanom a zverejnenom uznesení **bolo omylom** uvedené, že išlo o zámer, pričom zámer prevodu tohto majetku bol už schválený dňa 28.06.2023 uznesením MsZ č. 67/2023; uvedený nesúlad bol odstránený na základe „Opravy uznesenia č. 110/2023 zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Poltári, konaného dňa 27.09.2023“ zo dňa 27.11.2023, ktorá bola zverejnená na webovom sídle mesta dňa 29.11.2023). **Zámenná zmluva** bola po schválení danej zámeny MsZ so spoločnosťou ARDIS, a.s. **uzatvorená** dňa **29.11.2023** (zverejnená dňa 29.11.2023 pod č. 2023/304). V ten istý deň bola so spoločnosťou ARDIS, a.s. podpísaná aj Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena pre účely zabezpečenia vstupu, prechodu, vjazdu a prejazdu cez zaťažené nehnuteľnosti.

Návrh na urýchlený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol **podaný** spoločnosťou ARDIS, a.s. Dňa 06.12.2023 bolo povinnej osobe elektronicky doručené **rozhodnutie o prerušení konania** za účelom doplnenia podkladov, ktoré následne povinná osoba doručila príslušnému okresnému úradu dňa 12.12.2023. **Rozhodnutie o povolení vkladu** vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prípade predmetných nehnuteľností bolo vydané dňa 13.12.2023 (č. vkladu: V 961/2023).

Následne bola ešte dňa 20.12.2023 **uzatvorená Zmluva o zriadení vecného bremena** (zverejnená dňa 20.12.2023 pod č. 2023/330).

Ku zamenenej parcele CKN č. 722 bol v liste vlastníctva č. 1 v čase výkonu kontroly **identifikovaný nájomca** Združené poľnohospodárske družstvo Poltár, pričom v súvislosti s uvedenou skutočnosťou bolo povinnej osobe **navrhnuté samostatné odporúčanie**, ktoré je bližšie uvedené v 3. kapitole tejto správy.

Predaj pozemku p. Quan Vu a p. Renáte Vuovej

Predmetom uvedeného **prevodu** bol **pozemok** – parcela CKN č. 2217/1 o výmere 611 m² (EKN 1050), druh pozemku: záhrada, ktorý bol vedený na liste vlastníctva č. 1.

Žiadosť o odkúpenie nehnuteľného majetku mesta Poltár **predložili** pán Quan Vu a pani Renáta Vuová dňa 20.07.2023. V predmetnej žiadosti **žiadali** o odkúpenie vyššie uvedeného mestského pozemku, a to z dôvodu, že danú parcelu užívajú od roku 2002, starajú sa o ňu a chcú ju ďalej využívať ako záhradu. Navrhovaná **kúpna cena** predstavovala **4,50 €/m²**.

V nadväznosti na doručenie žiadosti **bol** na zasadnutie MsZ konané dňa **04.10.2023** (pokračovanie prerušeného zasadnutia MsZ zo dňa 27.09.2023) **predložený zámer prevodu** nehnuteľného **majetku mesta** (pozemkov) **z dôvodu hodného osobitného zreteľa** a za **kúpnu cenu 4,50 €/m²**, pričom tento **zámer** bol uznesením MsZ č. 111/2023 **schválený**. Ako **dôvody hodné osobitného zreteľa** boli v zámere uvedené: „*žadateľia parcelu využívajú už od roku 2002, využitie parcely bude v podobe záhrady, jej zveľadovania, výsadba ovocných stromov a zeleniny; pozemok je dlhodobo oplotený, v užívaní záujemcov, má obmedzené samostatné využitie, preto je pre mesto nevyužiteľný.*“.

Následne bol dňa **13.10.2023 na úradnej tabuli** mesta Poltár (tiež na elektronickej úradnej tabuli (CUET) - **zverejnenie len do 27.10.2023**) **a na webovom sídle** mesta Poltár v časti Pre občanov – Predaj a prenájom mestského majetku **zverejnený zámer** prevodu predmetného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Samotný prevod predmetného majetku bol neskôr schválený uznesením MsZ č. 159/2023 zo dňa **30.10.2023** (za prijatie uznesenia **hlasovalo 8 poslancov**, pričom trojpäťtinová väčšina všetkých poslancov je 8). **Kúpna zmluva** bola po schválení daného prevodu MsZ s kupujúcimi

uzatvorená dňa **31.10.2023** (zverejnená dňa 31.10.2023 pod č. 2023/285). **Kúpna cena** bola povinnej osobe **uhradená** v zmluvnej a schválenej výške (2 749,50 €) a v zmluvnom termíne bankovým prevodom dňa **31.10.2023** (BV č. 207/2023 z účtu č. SK40 0200 0000 0000 2212 7352).

Návrh na začatie katastrálneho konania bol Okresnému úradu Poltár, katastrálny odbor **podaný** dňa 31.10.2023. Dňa 27.11.2023 bolo povinnej osobe elektronicky doručené **rozhodnutie o prerušení konania** za účelom **doplnenia dokladu** – výpisu z uznesenia, z ktorého bude jednoznačne zrejmé, že bolo schválené 3/5 väčšinou všetkých poslancov. **Rozhodnutie o povolení vkladu** vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prípade predmetnej nehnuteľnosti bolo vydané dňa 08.12.2023 (č. vkladu: V 866/2023).

Z vyššie uvedených informácií vyplýva, že v prípade **troch overovaných prevodov** nehnuteľného majetku mesta (zrealizovaných v kontrolovanom období) boli **splnené podmienky** stanovené zákonom o majetku obcí pre prevody majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa:

- **osobitný zreteľ** v prípade všetkých overených prevodov bol **zdôvodnený**,
- **zámer** previesť majetok týmto spôsobom mesto **zverejnilo najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu MsZ** na svojej **úradnej tabuli** a na svojej **internetovej stránke**, pričom tento zámer bol **zverejnený počas celej tejto doby**,
- MsZ **rozhodlo** o týchto prevodoch **trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov**.

Taktiež bolo overené, že v súvislosti so zrealizovanými a overenými prevodmi majetku mesta boli tiež dodržané ďalšie zákonné povinnosti:

- všetky uzatvorené zmluvy boli **zverejnené** v centrálnom registri zmlúv **bezodkladne po ich uzatvorení**,
- **žiaden z prevodov** majetku mesta **nesplňal** v kontrolovanom období **podmienku overovania** kupujúceho v **registri partnerov verejného sektora** (spoločnosť RUSCONA, s.r.o. je však zapísaná v registri partnerov verejného sektora od 23.06.2021),
- v súvislosti so žiadnym prevodom nehnuteľného majetku mesta **nevznikla** povinnej osobe **povinnosť zverejnenia** údajov v zmysle § 5 ods. 6 zákona o slobode informácií,
- príjmy zo zrealizovaných prevodov majetku mesta boli v účtovníctve a v rozpočte povinnej osoby **zaúčtované v súlade** s príslušnými opatreniami Ministerstva financií SR.

V súvislosti so zrealizovanými a overenými prevodmi majetku mesta boli však **identifikované nasledovné skutočnosti**:

- povinná osoba **nevykonávala základnú finančnú kontrolu** (ďalej aj len „ZFK“) **pred schvaľovaním zámerov** prevodu nehnuteľného majetku mesta a tiež **pred uzatvorením** zámennej zmluvy, kúpnych zmlúv a zmlúv o zriadení vecného bremena.
- povinná osoba v súvislosti s prevodom nehnuteľného majetku spoločnosti RUSCONA, s.r.o. **nepreverovala**, či v danom prípade **nešlo o poskytnutie štátnej/minimálnej pomoci** v zmysle zákona o štátnej pomoci, keďže predmetný prevod mohol predstavovať finančné zvýhodnenie danej obchodnej spoločnosti.
- v prípade jedného prevodu majetku (RUSCONA, s.r.o.) **nebolo** povinnou osobou **preukázané zverejnenie zámeru** prevodu majetku mesta na úradnej tabuli mesta **zápisom v evidencii** (zošite), vedenej v podmienkach povinnej osoby na daný účel (samotné zverejnenie v zmysle zákona uskutočnené bolo).
- povinná osoba zverejňovala zábery prevodu majetku mesta okrem úradnej tabule mesta aj na elektronickej úradnej tabuli (ďalej aj len „CUET“; v zmysle zákona o e-Governmente), avšak tieto **neboli**, v prípade prevodu majetku žiadateľovi RUSCONA, s.r.o. a p. Quan Vu a manželka Renáta Vuová, na CUET-e **zverejnené až do samotného schválenia prevodu MsZ**.

- povinná osoba **uviedla** v zverejnenom zámere prevodu majetku mesta (p. Quan Vu a manželka Renáta Vuová; v prípade ostatných prevodov majetku mesta, kde žiadateľom boli fyzické osoby aj v prípade zverejnených návrhov uznesení/uznesení MsZ k schváleniu daných prevodov) **osobné údaje fyzických osôb** (dátum narodenia), ktoré na daných verejnosti prístupných podkladoch **nemali byť zverejnené**.
- povinná osoba **v prípade komunikácie** s Okresným úradom Poltár, katastrálny odbor (návrhy na vklad vlastníckeho práva, doplnenie požadovaných podkladov do katastrálneho konania) **neuplatňovala elektronické doručovanie** v zmysle zákona o e-governmente.

Okrem vyššie uvedených skutočností bolo v súvislosti s overenými prevodmi **taktiež zistené**, že v Zásadách hospodárenia s majetkom mesta Poltár účinných do 31.10.2023 (ďalej aj len „Zásady“) bolo v **čl. 7** uvedené, že k žiadosti o prevod nehnuteľnosti z majetku mesta je **žadateľ povinný predložiť aj znalecký posudok** na požadovanú nehnuteľnosť a v Prílohe č. 6 bola uvedená **cena za predaj ostatných pozemkov mesta** (t. j. pozemkov okrem 1. pozemkov pod stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa a prísluších plôch a 2. pozemkov pod stavbou bytového domu vlastníkom bytového domu) **vo výške podľa znaleckého posudku** (obdobne sú uvedené skutočnosti upravené aj v nových Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Poltár účinných od 01.11.2023; v nových zásadách napríklad Príloha č. 6 takto nezohľadňuje podmienky stanovené v čl. 9 týchto zásad), pričom povinná osoba pri prevodoch zrealizovaných v roku 2023 podľa **uvedených ustanovení Zásad nepostupovala**. V súvislosti s danou skutočnosťou je však **potrebné uviesť**, že dané podmienky **neboli** podľa názoru hlavného kontrolóra v Zásadách **stanovené dostatočne jasne a jednoznačne**. Boli **stanovené nad rámec zákona** o majetku obcí účinného do 31.10.2023, pričom aj v prípade zákona o majetku obcí účinného od 01.11.2023 sa pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa **nevyžaduje** stanovenie všeobecnej hodnoty majetku znaleckým posudkom, pokiaľ hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000,00 €. Uvedené podmienky tiež nezohľadňovali prípady, kedy **prevod majetku mesta pod trhovú cenu môže byť v záujme mesta** a na druhej strane môže **v prípade niektorých prevodov** majetku mesta (napr. prevody pozemkov s malou výmerou) **vyžadovanie znaleckých posudkov**, vzhľadom na trhové ceny prevádzaného majetku mesta, predstavovať neprimerane vysoké náklady. **Otázkou** tiež v danej oblasti **ostáva**, či pre mesto **nie je relevantnejšia možnosť** zadávania vypracovania znaleckých posudkov zo strany mesta (pričom mesto si následne náklady na znalecký posudok môže premietnuť do kúpnej ceny), príp. **prehodnotiť možnosť vypracovania tzv. cenových máp** nehnuteľností mesta pre jednotlivé časti mesta, pričom tieto by bolo **potrebné priebežne aktualizovať**.

Faktom ostáva, že zo strany povinnej osoby **nebolo preukázané**, že pri uvedených prevodoch majetku mesta **poznala** povinná osoba **všeobecnú hodnotu** prevádzaného **majetku**, nakoľko **kúpne ceny** boli spravidla stanovované na úrovni žiadateľmi navrhovaných cien. Mesto by pri predajoch majetku mesta **malo postupovať** v súlade so zásadou dobrého hospodára, ktorý koná na základe znalostí všetkých informácií, t. j. pozná hodnotu svojho majetku, ktorý prevádza na inú osobu.

Taktiež v prípade schválených dôvodov hodných osobitného zreteľa (v prípade všetkých zrealizovaných prevodov majetku) **prevládali dôvody prospešnosti** daného **prevodu pre kupujúceho**, pričom pri prevodoch mestského majetku je **v prvom rade dôležité**, aký **prospech** bude mať takýto prevod **pre obec, jej obyvateľov a životné prostredie**, čo je **potrebné taktiež mať na zreteli** pri ďalších prevodoch realizovaných mestom v budúcnosti.

V nadväznosti na vyššie uvedené identifikované skutočnosti boli hlavným kontrolórom naformulované **NEDOSTATKY**, príp. **SAMOSTATNÉ ODPORÚČANIA**, ktoré sú bližšie uvedené v 3. kapitole tejto správy.

3. Opis zistených nedostatkov a odporúčania hlavného kontrolóra

Overením dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov pri vybraných prevodoch nehnuteľného majetku mesta Poltár zrealizovaných v roku 2023, boli hlavným kontrolórom identifikované nasledovné nedostatky a navrhnuté nižšie uvedené odporúčania:

Nedostatok č. 1:

Nevykonávanie základnej finančnej kontroly v zmysle zákona o finančnej kontrole a audite pred schvaľovaním zámerov prevodu nehnuteľného majetku mesta a tiež pred uzatvorením zámennej zmluvy, kúpnych zmlúv a zmlúv o zriadení vecného bremena.

Uvedeným konaním povinná osoba nepostupovala v súlade s § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite, podľa ktorého je orgán verejnej správy základnou finančnou kontrolou povinný overovať vždy súlad každej finančnej operácie alebo jej časti so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 na príslušných stupňoch riadenia. Z dôvodu nevykonávania základnej finančnej kontroly povinná osoba napríklad **neidentifikovala skutočnosť**, kedy do kúpnej zmluvy so spoločnosťou RUSCONA, s.r.o. uzatvorenej dňa 04.05.2023 bola **nesprávne zakomponovaná** jedna zo schválených podmienok predaja majetku, týkajúca sa prípadu, kedy by kupujúci v lehote do 15 rokov chcel pristúpiť k predaju, darovaniu alebo inému scudzeniu nadobúdanej nehnuteľnosti iným osobám.

Navrhnuté odporúčania:

- zabezpečiť v súlade s § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite vykonávanie základnej finančnej kontroly pred schvaľovaním zámerov prevodu nehnuteľného majetku mesta a tiež pred uzatváraním príslušných zmluvných vzťahov.
- zabezpečiť uzatvorenie dodatku ku kúpnej zmluve so spoločnosťou RUSCONA, s.r.o. za účelom odstránenia vyššie uvedeného nesúladu.

Nedostatok č. 2:

Identifikované prípady nezabezpečenia zverejnenia zámerov prevodu majetku mesta (RUSCONA, s.r.o. a p. Quan Vu a manželka Renáta Vuová) na elektronickej úradnej tabuli (CUET) až do samotného schválenia prevodu majetku mestským zastupiteľstvom.

Uvedeným konaním povinná osoba nepostupovala v súlade s § 34 ods. 2 písm. b) v spojení s ods. 4 zákona o e-governmente.

Navrhnuté odporúčanie:

- zabezpečiť zverejňovanie zámerov prevodu majetku mesta na elektronickej úradnej tabuli (CUET) v rovnakom časovom rozsahu, ako v prípade zverejnenia týchto zámerov na úradnej tabuli mesta, t. j. až do dátumu schválenia prevodu majetku mestským zastupiteľstvom.

Ďalšie odporúčania hlavného kontrolóra:

1. Zabezpečiť v podmienkach povinnej osoby preverovanie podmienok v oblasti štátnej/minimálnej pomoci v prípade každého prevodu (prenájmu) majetku mesta (ako aj ďalšej poskytnutej pomoci) subjektom vykonávajúcim hospodársku činnosť (v zmysle zákona o štátnej pomoci). V prípade, že pomoc má byť poskytnutá na hospodárske činnosti, je potrebné povinnou osobou posúdiť, či sú splnené všetky kritériá tzv. testu štátnej pomoci a v prípade ich kumulatívneho splnenia je potrebné pred poskytnutím takejto pomoci požiadať Protimonopolný úrad SR o stanovisko, či príslušné opatrenie spĺňa podmienky pre poskytnutie pomoci podľa osobitných predpisov.

2. Zabezpečiť evidovanie informácií k zverejňovaniu dokumentov na úradnej tabuli mesta (vyvesenie/zvesenie) zápisom v evidencii (zošite) vedenej na daný účel na sekretariáte primátora mesta, a to v prípade všetkých na úradnej tabuli zverejňovaných dokumentov.
3. V prípade dokumentov zverejňovaných na webovom sídle povinnej osoby (zámery prevodov majetku mesta, materiály do MsZ, uznesenia MsZ, zápisnice z MsZ a pod.) zabezpečiť nezverejňovanie osobných údajov nad rámec titul, meno, priezvisko a adresa fyzickej osoby.
4. Zabezpečiť v podmienkach povinnej osoby uplatňovanie elektronického doručovania dokumentov v zmysle zákona o e-governmente vo všetkých relevantných prípadoch komunikácie.
5. Zabezpečiť prehodnotenie a úpravu vyššie uvedených, hlavným kontrolórom namietaných skutočností, týkajúcich sa vypracovávania znaleckých posudkov a predaja nehnuteľného majetku za ceny podľa znaleckých posudkov v Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Poltár účinných od 01.11.2023. Podmienky a postupy v oblasti prevodov nehnuteľného majetku mesta navrhujem v uvedených zásadách upraviť tak, aby boli jasné, jednoznačné, dostatočne podrobné, vhodné pre podmienky mesta Poltár a súladné s logikou a podmienkami stanovenými v zákone o majetku obcí. Následne je potrebné pri jednotlivých prevodoch majetku mesta podľa podmienok stanovených v zásadách postupovať. Taktiež odporúčam v uvedených zásadách upraviť postup pre uplatňované dvojkoľové schvaľovanie prevodov majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa a ďalšie relevantné podmienky, ktoré by zamedzili výskytu namietaných skutočností identifikovaných v rámci tejto kontroly.
6. Zabezpečiť preverenie a doriešenie situácie ohľadom nájomcu vedeného na liste vlastníctva č. 1 ku parcele CKN č. 722.

4. Záver

Vykonanou kontrolou bol **splnený cieľ kontroly** – overiť dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov pri vybraných prevodoch nehnuteľného majetku mesta Poltár zrealizovaných v roku 2023.

Hlavným kontrolórom **boli identifikované dva nedostatky**, ktoré sú bližšie popísané v 3. kapitole tejto správy. Hlavným kontrolórom boli taktiež povinnej osobe **navrhnuté odporúčania na prijatie opatrení na nápravu identifikovaných nedostatkov** a ďalších **šesť samostatných odporúčaní**, ktoré sú rovnako bližšie popísané v 3. kapitole tejto správy.

Dôkazové materiály k zisteným nedostatkom sú archivované v spise z vykonanej kontroly u hlavného kontrolóra.

Návrh správy z vykonanej kontroly bol povinnej osobe odovzdaný dňa **02.02.2024**. **Lehota na podanie námietok** k zisteným nedostatkom, k navrhnutým odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení bola v návrhu správy stanovená do **09.02.2024**.

Povinná osoba **nevyužila oprávnenie** v zmysle ustanovenia čl. 4 ods. 2 písm. c) Pravidiel kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Poltár zo dňa 21.02.2019, nakoľko v stanovenej lehote **nepredložila písomné námietky** k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení, uvedeným v návrhu správy. Z uvedeného dôvodu sa považujú zistené nedostatky, navrhnuté odporúčania, lehota na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a lehota na splnenie prijatých opatrení **za akceptované**.

V zmysle ustanovenia čl. 4 ods. 3 písm. h) a j) Pravidiel kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Poltár zo dňa 21.02.2019, je povinná osoba v lehote do **01.03.2024** povinná predložiť hlavnému kontrolórovi písomný zoznam prijatých opatrení a v lehote do **30.04.2024** splniť prijaté opatrenia na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku.

Správa z vykonanej kontroly bola povinnej osobe odovzdaná dňa **12.02.2024**. V zmysle ustanovenia čl. 8 ods. 1 Pravidiel kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Poltár zo dňa 21.02.2019 bola **týmto dňom kontrola ukončená**.