

Správa z vykonanej kontroly

V zmysle uzn. MsZ č. 137/2023 zo dňa 13.12.2023, v zmysle ust. § 18f ods. 1 písm. i) zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov bola v čase od 15.01.2024 do 26.01.2024 vykonaná

Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 € za rok 2023

Cieľ kontroly: Overenie súladu prevodov majetku mesta so zákonom o majetku obcí.

Kontrolované obdobie: rok 2023

Povinná osoba: Mestský úrad Malacky

Zástupkyňa povinnej osoby: Ing. Ľubica Čikošová, prednostka MsÚ

Vedúca oddelenia zodpovedná za preverovanú oblasť:

Mgr. Lenka Paráková, vedúca Oddelenia právneho

Kontrolu vykonala: Ing. Petra Kožuchová

Legislatívny rámec – Právne predpisy:

Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

VZN mesta Malacky č. 20/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta

Použité podklady – zoznam preverených dokladov:

Kompletná spisová dokumentácia k prevodom nehnuteľného majetku mesta, v prípade ktorých došlo k ukončeniu prevodov zápisom do katastra v roku 2023.

V zmysle ust. §18 f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení je HK 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

Ku kontrole bola vyžiadaná dokumentácia ku všetkým prevodom nehnuteľného majetku mesta, u ktorých boli prevody ukončené zápisom do katastra v období od 1.1.2023 do 31.12.2023.

Preverení tejto dokumentácie bolo zistené, že v roku 2023 boli zápisom do katastra nehnuteľností ukončené 3 prevody majetku mesta, pričom žiaden z nich nespĺňal zákonom stanovenú podmienku a to, že všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 €.

Kontrolou boli preverené všetky zrealizované prevody majetku mesta Malacky.

V roku 2023 boli uskutočnené tieto prevody majetku mesta:

1. Záměna časti pozemkov registra „E“ parc. č. 6862 a 6863/1 vo vlastníctve mesta Malacky a časti pozemku reg. „C“ parc. č. 3233/6 v k.ú. Malacky na Pezinskej ulici vo vlastníctve spoločnosti ELOSTA, spol. s r.o. Malacky a Mgr. Šimona Alberta,
2. Odpredaj pozemku registra C-KN, parc. č. 4950/13 vo vlastníctve mesta Malacky v rekreačnej oblasti Vampíl v prospech Mareka Spála a Ing. Bibiany Spálovej,
3. Záměna časti pozemku registra „C“, parc. č. 29/1 vo vlastníctve mesta Malacky a pozemku registra „E“ parc. č. 1416 vo vlastníctve Ing. Miroslava Juríčka a manželky v podiele 1/1 na Hviezdoslavovej ulici.

Všetky prevody boli zrealizované z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Zákon o majetku obcí č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov v znení platnom v čase realizácie prevodov (do 1.11.2023) ustanovoval v zmysle ust. § 9a ods. 8 písm. e) tieto podmienky pre prevody z dôvodu hodného osobitného zreteľa:

„pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom 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“

1. Záměna časti pozemkov so spoločnosťou ELOSTA, spol. s r.o. a Mgr. Šimonom Albertom

Pozemky vo vlastníctve mesta:

Odčlenením z pozemkov E-KN parc. 6862 a E-KN parc. č. 6863/1 vznikol novovytvorený pozemok registra C-KN parc. č. 2503/15, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 166 m² a odčlenením z E-KN, parc. č. 6863/1 vznikol novovytvorený pozemok registra C-KN parc. č. 2503/16, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 99 m².

Pre účely určenia ich hodnoty bol Ing. Augustínom Jurkovičom vypracovaný znalecký posudok č. 35/2023, ktorým bola jednotková cena určená na 27,73€/m². Hodnota pozemku parc. 2503/15 je určená v sume 4 603,18 € a hodnota pozemku parc. č. 2503/16 v sume 2 745,27 €. **Hodnota nehnuteľností spolu predstavovala sumu 7 348,45 €.**

Novovytvorený pozemok registra C-KN parc. č. 2503/15 o výmere 166 m² nadobudol do vlastníctva Mgr. Šimon Albert v podiele 1/1 k celku. Novovytvorený pozemok registra C-KN, parc. č. 2503/16 o výmere 99 m² nadobudla do vlastníctva spoločnosť ELOSTA, spol. s r.o., Malacky v podiele 1/1 k celku.

Pozemky vo vlastníctve spoločnosti ELOSTA spol. s r.o. a Mgr. Šimona Alberta: Odčlenením časti pozemku C-KN, parc. č. 3233/6 vznikol novovytvorený pozemok registra C-KN, parc. č. 3233/8, trvalý trávny porast o výmere 281 m².

Pre účely určenia jeho hodnoty bol Ing. Augustínom Jurkovičom vypracovaný znalecký posudok č. 77/2023, ktorým bola jednotková cena určená na 28,61€/m². **Hodnota nehnuteľnosti predstavovala sumu 8 039,41 €.**

Novovytvorený pozemok registra C-KN, parc. č. 3233/8 o výmere 281 m² nadobudlo do vlastníctva mesto Malacky v podiele 1/1 k celku.

Napriek tomu, že hodnota zamieňaných nehnuteľností, určená znaleckými posudkami, nebola totožná, zámena bola realizovaná bez finančného vyrovnania, pričom vzhľadom na hodnotu zamieňaných pozemkov, bola táto zámena v prospech mesta Malacky.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa bolo majetkovoprávne vysporiadanie existujúcich užívacích vzťahov k pozemkom formou zámeny a efektívnejšie využitie pozemkov

Zámer zámeny nehnuteľností z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený na úradnej tabuli mesta a centrálnej elektronickej úradnej tabuli v období od 6.6.2023 do 22.6.2023.

Zámena pozemkov bola schválená uznesením MsZ č. 54/2023 z 22.6.2023, konkrétne nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov bol schválený spôsob prevodu nehnuteľností – zámena bez finančného vyrovnania z dôvodu hodného osobitného zreteľa a trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam formou zámeny bez finančného vyrovnania. Za prijatie uznesenia hlasovalo 12 poslancov (trojpäťtinová väčšina všetkých poslancov je 11).

Uznesením č. 80/2023 z 21.9.2023 bol upresnený text uznesenia č. 54/2023. Zámenná zmluva bola uzatvorená 22.11.2023, zverejnená 23.11.2023.

Návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na OÚ Malacky – Katastrálny odbor bol podaný 24.11.2023. Vklad bol povolený Rozhodnutím č. V4472/2023 dňa 13.12.2023.

2. Odpredaj pozemku v rekreačnej oblasti Vampíl v prospech M. Spála a Ing. B. Spálovej

Prevod vlastníckeho práva k pozemku registra C-KN, parc. č. 4950/13, ostatná plocha o výmere 152 m² z výlučného vlastníctva mesta Malacky do bezpodielového vlastníctva manželov M. Spál, B. Spálová sa uskutočnil na základe žiadosti o majetkovoprávne usporiadanie v prospech žiadateľov.

Dohodnutá kúpna cena bola 72,00 €/m², **čo predstavovalo celkovú sumu 10 944,00 €.** Dohodnutá suma za meter štvorcový je vyššia ako bola suma za príľahlý pozemok schválená uznesením MsZ č. 56/2022, ktorým bol schválený prevod vlastníckeho práva k pozemkom v chatovej oblasti v lokalite Vampíl (60,00 €/m²).

Dôvodom hodným osobitného zreteľa bola skutočnosť, že išlo o pozemok v budúcnosti pre mesto nevyužiteľný vzhľadom na jeho umiestnenie a výmeru. Pozemok sa nachádza v chatovej oblasti Vampíl. K pozemku bol obmedzený prístup, pričom jediný možný prístup bol len cez príľahlé pozemky, ktoré boli vo vlastníctve žiadateľov.

Zámer zámeny nehnuteľností z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený na úradnej tabuli mesta a centrálnej elektronickej úradnej tabuli v období od 5.9.2023 do 21.9.2023.

Odplatný prevod vlastníckeho práva k pozemku bol schválený uznesením MsZ č. 89/2023 z 21.9.2023, konkrétne nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov bol schválený spôsob prevodu nehnuteľností z dôvodu hodného osobitného zreteľa a trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov odplatný prevod vlastníckeho práva k pozemku. Za prijatie uznesenia hlasovalo 16 poslancov (trojpätinová väčšina všetkých poslancov je 11).

Kúpna zmluva bola uzatvorená 10.10.2023, zverejnená 10.10.2023.

Návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na OÚ Malacky – Katastrálny odbor bol podaný 11.10.2023. Kúpna cena bola uhradená 11.10.2023. Vklad bol povolený Rozhodnutím č. V3802/2023 dňa 3.11.2023.

3. Záměna časti pozemkov s Ing. M. Juríčkóm a M. Juríčkovou na Hviezdoslavovej ulici

Pozemok vo vlastníctve mesta:

Odčlenením z pozemku C-KN parc. 29/1 vznikol novovytvorený pozemok registra C-KN parc. č. 29/9, zastavená plocha a nádvorie o výmere 26 m².

Pre účely určenia jeho hodnoty bol Ing. Ľubošom Horčíčákom vypracovaný znalecký posudok č. 115/2023, ktorým bola jednotková cena určená na 129,58 €/m². **Hodnota nehnuteľnosti predstavovala sumu 3 369,08 €.**

Novovytvorený pozemok registra C-KN parc. č. 29/9 o výmere 26 m² nadobudli do bezpodielového spoluvlastníctva Ing. M. Juríček a M. Juríčková v podiele 1/1 k celku.

Pozemok vo vlastníctve Ing. M. Juríčka a M. Juríčkovej:

Pozemok registra E-KN, parc. č. 1416, orná pôda o výmere 85 m².

Pre účely určenia jeho hodnoty bol Ing. Ľubošom Horčíčákom vypracovaný znalecký posudok č. 115/2023, ktorým bola jednotková cena určená na 45,67 €/m². **Hodnota nehnuteľnosti predstavovala sumu 3 881,95 €.**

Pozemok registra E-KN parc. č. 1416 o výmere 85 m² nadobudlo do výlučného vlastníctva mesto Malacky v podiele 1/1 k celku.

Napriek tomu, že hodnota zamieňaných nehnuteľností, určená znaleckým posudkom, nebola totožná, záměna bola realizovaná bez finančného vyrovnania, pričom vzhľadom na hodnotu zamieňaných pozemkov, bola táto záměna v prospech mesta Malacky.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa bolo majetkovoprávne vysporiadanie existujúcich užívacích vzťahov k pozemkom formou zámeny vyplývajúcich zo skutočnosti, že novovytvorený pozemok registra C-KN parc. č. 29/9 bol čiastočne zastavaný hospodárskou budovou, ktorá bola vybudovaná žiadateľmi a nachádza sa v blízkosti areálu školy. Žiadatelia vybudovali hospodársku budovu a pri zápise do katastra nehnuteľností zistili, že stavbou zasahujú do pozemku vo vlastníctve mesta. Pozemok registra E-KN, parc. č. 1416 je zastavaný miestnou komunikáciou a chodníkom v zastavanom území mesta na Hviezdoslavovej ulici.

Zámer zámeny nehnuteľností z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený na úradnej tabuli mesta a centrálnej elektronickej úradnej tabuli v období od 5.9.2023 do 21.9.2023.

Zámena pozemkov bola schválená uznesením MsZ č. 90/2023 z 21.9.2023, konkrétne nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov bol schválený spôsob prevodu nehnuteľností – zámena bez finančného vyrovnania z dôvodu hodného osobitného zreteľa a trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam formou zámeny bez finančného vyrovnania. Za prijatie uznesenia hlasovalo 15 poslancov (trojpäťtinová väčšina všetkých poslancov je 11).

Zámenná zmluva bola uzatvorená 16.10.2023, zverejnená 19.10.2023.

Návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na OÚ Malacky – Katastrálny odbor bol podaný 20.10.2023. Vklad bol povolený Rozhodnutím č. V3942/2023 dňa 16.11.2023.

ZÁVER

V roku 2023 nebol zrealizovaný žiaden prevod majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila sumu 20 000 €, nebola naplnená zákonom stanovená podmienka na vykonanie kontroly prevodov.

Nad rámec zákonom stanovenej podmienky boli overené všetky prevody majetku mesta uskutočnené v roku 2023. Všetky prevody boli zrealizované z dôvodu hodného osobitného zreteľa a boli v súlade s právnymi predpismi:

- **zámer** previesť majetok **bol zverejnený najmenej 15 dní** pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom na úradnej tabuli mesta a na centrálnej elektronickej tabuli,
- prevody a zámeny nehnuteľného majetku boli **schválené 3/5 väčšinou všetkých poslancov**,
- podpísané **zmluvy boli zverejnené v centrálnom registri zmlúv**,
- **zmluvy boli overené základnou finančnou kontrolou**,
- **žiaden z prevodov majetku mesta nespĺňal podmienku overovania kupujúceho v registri partnerov verejného sektora.**

Správa z vykonanej kontroly bola dňa 30.1.2024 odovzdaná zástupcom povinnej osoby – Ing. Ľubici Čikošovej, prednostke MsÚ a Mgr. Lenke Parákovej, vedúcej OP. V zmysle ust. § 22 ods. 6 zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a o zmene a doplnení niektorých zákonov bola týmto dňom kontrola ukončená.

Dátum vypracovania správy: 30.1.2024

Správu vypracovala:

Ing. Petra Kožuchová – hlavná kontrolórka mesta