

**MESTO SEREĎ**

**Hlavný kontrolór mesta Sereď**

---

**Materiál č. 5 B. na prerokovanie v Mestskom zastupiteľstve v Sereďi dňa 18.04.2024**

**Názov materiálu :**

**Správa o výsledkoch kontroly**  
**prevodov nehnuteľného majetku mesta Sereď, ktorého všeobecná hodnota**  
**majetku prevýšila 20.000 eur za rok 2023**

**Materiál obsahuje :**

- Správu o výsledkoch kontroly prevodov majetku mesta Sereď, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20.000 eur zo rok 2023
- Návrh na uznesenie

Spracoval : JUDr. Miloš Klenovič

Predkladá : JUDr. Miloš Klenovič

**Návrh na uznesenie:**

**Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 18.04.2024**

**A : Prerokovalo :**

*Správu o výsledkoch kontroly prevodov nehnuteľného majetku mesta Sereď, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20.000 eur za rok 2023*

**B : Berie na vedomie :**

*Správu o výsledkoch kontroly prevodov nehnuteľného majetku mesta Sereď, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20.000 eur za rok 2023*

**bez pripomienok**

## MESTO SEREĎ

### Hlavný kontrolór Mesta Sereď

---

V súlade s § 18f ods. 1 písm. i) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (*d'alej len „Zákon o obecnom zriadení“*) a plánom kontrolnej činnosti pre I. polrok 2024 schváleným uznesením č. 388/2023 zo dňa 14.12.2024 predkladám Mestskému zastupiteľstvu v Sereďi (*d'alej len „Zastupiteľstvo“*)

#### **Správu o výsledkoch kontroly prevodov nehnuteľného majetku mesta Sereď, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20.000 eur za rok 2023**

**Kontrolný orgán :** Hlavný kontrolór mesta Sereď - JUDr. Miloš Klenovič,  
**Kontrolované obdobie :** rok 2023  
**Začiatok kontroly:** 22.01.2024  
**Ukončenie kontroly :** 25.01.2024  
**Predmet kontroly :** prevody nehnuteľného majetku mesta Sereď, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20.000 eur za rok 2023.

#### **A. Právny rámec výkonu kontroly :**

Hlavný kontrolór vykonáva kontrolnú činnosť v rozsahu ustanovenom v § 18d v spojení s § 18e a § 18f ods. 1 Zákona o obecnom zriadení.

Zákonom č. 137/2023 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, došlo s účinnosťou od 1.novembra 2023 okrem iného aj k zmene právnej úpravy (*rozšíreniu*) úloh hlavného kontrolóra (*kontrolná činnosť*) určených v ustanovení § 18f ods. 1 Zákona o obecnom zriadení. Vykonanou zmenou právnej úpravy vznikla hlavnému kontrolórovi vo veci úloh hlavného kontrolóra nová úloha – povinnosť ustanovená v § 18f ods. 1 písm. i) Zákona o obecnom zriadení a podľa ktorej 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.“

V zmysle citovanej právnej úpravy je hlavný kontrolór povinný vykonať kontrolu :

- a) všetkých právnych úkonov a s tým súvisiacich procesov, na základe ktorých mesto v predchádzajúcom roku 2023 na jednej strane previedlo nehnuteľný majetok a na druhej strane bol od mesta nadobudnutý nehnuteľný majetok, ktorého všeobecná hodnota prevyšuje 20.000 eur, a to vo vzťahu ku konkrétnemu prevodu, realizovaného samostatnou (*kúpnu*) zmluvou (*kontrole teda podlieha každá zmluva – právny úkon, ktorou došlo k prevodu nehnuteľností v hodnote nad 20.000 eur, a to aj v prípade, ak jednou zmluvou bolo prevedených viac nehnuteľností [napr. pozemkov], ktorých hodnota jednotlivo síce sumu 20.000 eur neprevyšuje, ale v súhrne áno [súčet hodnoty všetkých prevádzaných nehnuteľností]*);
- b) do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka, t.j. v roku 2024 do 29.februára.

V kontexte s predmetnou kontrolou Zákon o obecnom zriadení súčasne ukladá obci povinnosť zverejniť výsledky z tejto kontroly na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle mesta (*teda súčasne*), a to do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly Zastupiteľstvu.

Mesto Sereď  
Hlavný kontrolór

## **B. Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta Sered' nad 20.000 eur – rok 2023 :**

Podľa § 11 ods. 4 písm. a) Zákona o obecnom zriadení, obecné zastupiteľstvo schvaľuje najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce.

Majetok obce podľa § 8 ods. 1 Zákona o obecnom zriadení majetok mesta tvoria veci vo vlastníctve mesta a majetkové práva.

Veci podľa § 119 Občianskeho zákonníka sa delia na hnutelné a nehnuteľné, pričom nehnuteľnými vecami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom s tým, že stavba podľa § 120 ods. 2 Občianskeho zákonníka netvorí súčasť pozemku.

Definíciu majetku obce ďalej dopĺňa zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (Zákon o majetku obcí), ktorý v § 1 ods. 2 ustanovuje, že majetok obce tvoria nehnuteľné veci a hnutelné veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve obce podľa tohto zákona alebo ktoré nadobudne obec do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe tohto zákona alebo osobitného predpisu, alebo vlastnou činnosťou.

Je nepochybné, že medzi najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce a ktoré podliehajú schvaľovaniu obecným zastupiteľstvom, patria úkony, na základe ktorých dochádza k prevodu nehnuteľného majetku (pozemkov a stavieb) na iné osoby/subjekty. Uvedené potvrdzuje aj Zákon o majetku obcí, ktorý v § 9 ods. 2 písm. a) a c) ustanovuje, že obecné zastupiteľstvo :

- podľa znenia platného/účinného do 01.11.20213 schvaľuje spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce (to neplatí v prípade prevodu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) a prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom a
- podľa znenia účinného od 01.11.2023 schvaľuje spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce (to neplatí v prípade prevodu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) a prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou, ak v podmienkach tejto súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce.

Podľa § 9a ods. 8 písm. e) Zákona o majetku obcí, v znení účinnom do 01.11.2023, obecné zastupiteľstvo rozhodovalo o prevodoch majetku obce z dôvodu osobitného zreteľa s tým, že osobitný zreteľ musel byť zdôvodnený a za podmienky, že obecné zastupiteľstvo o ňom rozhodlo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom v týchto prípadoch sa ustanovenia o prevodoch vlastníctva majetku obce ustanovené v § 9a ods. 1 až 7 Zákona o majetku obcí nepoužili, resp. obecné zastupiteľstvo nebolo nimi viazané.

Podľa § 9a ods. 15 písm. f) Zákona o majetku obcí, v znení účinnom od 01.11.2023, obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky :

1. zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,
2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a
3. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.

Mesto Sered'  
Hlavný kontrolór

Kontrolu prevodov nehnuteľného majetku mesta Sered' (ďalej len „mesto“), ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur a ktoré boli uskutočnené v roku 2023, som realizoval na podklade informácií a dokumentov zverejnených na webovom sídle mesta Sered' a v Centrálnom registri zmlúv ([www.crz.gov.sk](http://www.crz.gov.sk)) v spojení s uzneseniami schválenými Zastupiteľstvom vo veci prevodu nehnuteľného majetku (zverejnené [www.zastupitelstvo.sered.sk](http://www.zastupitelstvo.sered.sk)) v roku 2023.

Na základe získaných informácií a dokumentov konštatujem, že mesto v kontrolovanom období vykonalo prevody nehnuteľného majetku mesta v nasledovnom rozsahu :

1. Kúpna zmluva zo dňa 30.10.2023 (R. Papp a manž.), zverejnenou v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „register“) pod číslom 1110/2023 dňa 30.10.2023 (ID zmluvy 8507830), prevod pozemkov za kúpnu cenu 11.880 eur, zámer prevodu bol schválený uznesením č.116/2023 zo dňa 13.04.2023 a prevod schválený uznesením č.202/2023 z 22.06.2023;
2. Kúpna zmluva zo dňa 30.10.2023 (D. Mičanyi a manž.), zverejnená v registri pod číslom 1193/2023 dňa 31.10.2023 (ID zmluvy 8511945), prevod pozemkov za kúpnu cenu 3.267 eur, zámer prevodu schválený uznesením č. 269/2023 zo dňa 14.9.2023, prevod schválený uznesením č.310/2023 v spojení s uznesením č. 311/2023 zo dňa 24.10.2023;
3. Kúpna zmluva zo dňa 23.10.2023 (J. Chlebík a manž.), zverejnená v registri pod číslom 1108/2023 dňa 23.10.2023 (ID zmluvy 8476814), prevod pozemku za kúpnu cenu 8.481 eur, zámer prevodu schválený uznesením č. 117/2023 zo dňa 13.04.2023, prevod schválený uznesením č. 204/2023 zo dňa 22.06.2023 a 29.06.2023;
4. Kúpna zmluva zo dňa 02.08.2023 (A. Banášová), zverejnená v registri pod číslom 913/2023 dňa 03.08.2023 (ID zmluvy 8167796), prevod pozemku za kúpnu cenu 2.640 eur, zámer prevodu schválený uznesením č. 115/2023 zo dňa 13.04.2023, prevod schválený uznesením č. 200/2023 zo dňa 22.06.2023 a 29.06.2023;
5. Kúpna zmluva zo dňa 07.08.2023 (P. Barienčík a manž.), zverejnená v registri pod číslom 909/2023 dňa 08.08.2023 (ID zmluvy 8176140), prevod pozemku za kúpnu cenu 456 eur, prevod schválený uznesením č. 198/2023 zo dňa 22.06.2023 a 29.06.2023;
6. Kúpna zmluva zo dňa 11.05.2023 (M. Švecová), zverejnená v registri pod číslom 544/2023 dňa 11.05.2023 (ID zmluvy 7488006), prevod pozemku za kúpnu cenu 100 eur, prevod schválený uznesením č. 105/2023 zo dňa 13.04.2023;
7. Kúpna zmluva zo dňa 17.03.2023 (Hubert J.E., s.r.o.), zverejnená v registri pod číslom 352/2023 dňa 20.03.2023 (ID zmluvy 7646772), prevod pozemkov za kúpnu cenu 5.460 eur, zámer schválený uznesením č. 177/2022, prevod schválený uznesením č. 41/2023 zo dňa 09.02.2023;
8. Zmluva o prevode vlastníctva zo dňa 21.03.2023 (M. Drozdová), zverejnená v registri pod číslom 441/2023 dňa 27.03.2023 (ID zmluvy 7676454) v znení Dodatku č. 1 zo dňa 18.09.2023 zverejnenom v registri dňa 22.09.2023 (ID zmluvy 8342790), prevod pozemkov za kúpnu cenu 1.568 eur, prevod schválený uznesením č. 282/2022 zo dňa 13.12.2022,
9. Kúpna zmluva zo dňa 03.03.2023 (Národná diaľničná spoločnosť, a.s.), zverejnená v registri pod číslom 289/2023 dňa 03.03.2023 (ID zmluvy 7582427), prevod pozemku za kúpnu cenu 1.276,12 eur, prevod schválený uznesením č. 42/2023 zo dňa 09.02.2023;
10. Kúpna zmluva zo dňa 01.03.2023 (K. Andrassyová), zverejnená v registri pod číslom 267/2023 dňa 01.03.2023 (ID zmluvy 7572118), prevod pozemku za kúpnu cenu 27,08 eur, zámer prevodu schválený uznesením č. 281/2022 zo dňa 13.12.2022, prevod schválený uznesením č. 39/2023 zo dňa 09.02.2023;
11. Kúpna zmluva zo dňa 01.03.2023 (P. Baláži a manž.), zverejnená v registri pod číslom 266/2023 dňa 01.03.2023 (ID zmluvy 7572114), prevod pozemku za kúpnu cenu 475 eur, zámer prevodu schválený uznesením č. 280/2022 zo dňa 13.12.2022, prevod schválený uznesením č. 37/2023 zo dňa 09.02.2023;

Mesto Sered'  
Hlavný kontrolór

12. Kúpna zmluva zo dňa 26.01.2023 (Oldtimer – múzeum), zverejnená v registri pod číslom 38/2023 dňa 27.01.2023 (ID zmluvy 7440267), prevod prístrešku ESO 1 za kúpnu cenu 7.200 eur, prevod schválený uznesením 283/2022 zo dňa 13.12.2022;
13. Kúpna zmluva zo dňa 20.07.2020 (V. Bartalovicová), zverejnená na webovom sídle mesta pod číslom 251/2020, prevod pozemku za kúpnu cenu 3.108 eur, prevod schválený uznesením č. 105/2020 zo dňa 28.04.2020, prevod zrealizovaný dňa 11.04.2023;

#### **Kontrolné zistenie :**

Na základe vykonanej kontroly konštatujem, že mesto v kontrolovanom období roku 2023 vykonalo prevod nehnuteľného majetku mesta celkom v dvanástich prípadoch a súhrnná hodnota tvoriaca sumár všetkých kúpnych cien predstavuje sumu 40.721,92 Eur.

V jednom prípade bol v roku 2023 završený prevod nehnuteľného majetku, ktorého schvaľovací proces vrátane uzavretia zmluvy, bol realizovaný ešte v roku 2020.

Prevodom nehnuteľného majetku mesta realizovaným v roku 2023 predchádzal riadny schvaľovací proces vymedzený Zákonom o majetku obcí, Zákonom o obecnom zriadení a Rokovacím poriadkom Mestského zastupiteľstva v Seredi. Výsledkom tohto schvaľovacieho procesu bolo prijatie uznesenia Zastupiteľstvom vo veci prevodu nehnuteľného majetku mesta s následným realizovaním prevodu formou konkrétnych právnych úkonov – zmlúv, tvoriacich podklad pre rozhodnutie štátneho orgánu o povolení vkladu vlastníckych práv do katastra nehnuteľností a s tým súvisiaca zmena vlastníckych práv k dotknutej/prevedenej nehnuteľnosti.

Podľa obsahu uznesení schválených Zastupiteľstvom vo veci prevodov nehnuteľného majetku mesta boli všetky prevody nehnuteľného majetku schvaľované trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov z dôvodu osobitného zreteľa, ktorý bol zdôvodnený a tvorí obsah uznesenia.

Zmluvy na základe ktorých došlo následne k zmene vlastníckych práv k prevádzaným nehnuteľnostiam boli v súlade s právnou úpravou zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení zverejnené v príslušnom registri spôsobom a v lehote predpokladanej zákonom.

Aj keď v zmysle vyššie uvedeného sumár hodnoty získanej mestom za prevod nehnuteľného majetku mesta predstavuje čiastku 40.721,92 eur, žaden prevod nehnuteľného majetku mesta, a to aj v prípade, ak jednou zmluvou bolo prevedených viac nehnuteľností (pozemkov), neprevýšil sumu 20.000 eur.

#### **C. Záver :**

**Keďže vykonaná kontrola sa vzťahovala na prevody nehnuteľného majetku, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20.000 eur, v nadväznosti na kontrolné zistenie je potrebné záverom konštatovať, že mesto v roku 2023 neuskutočnilo žiaden prevod nehnuteľného majetku, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20.000 eur, zrealizovaným prevodom nehnuteľného majetku mesta vždy predchádzal riadny schvaľovací proces, ktorý bol završený uzavretím konkrétnej zmluvy ako právneho úkonu zakladajúceho zmenu vlastníckych práv a všetky zmluvy boli riadne a v zákonom predpokladom čase zverejnené v príslušnom registri. Kontrola bola vykonaná v súlade a v lehote určenej platnou právnou úpravou Zákona o obecnom zriadení bez zistenia nedostatkov.**

V Seredi dňa 24.01.2023

JUDr. Miloš Klenovič  
Hlavný kontrolór mesta Sered'

Mesto Sered'  
Hlavný kontrolór