



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 2025 schváleným uznesením č. 301/2024 zo dňa 12.12.2024 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 2024**

Kontrolu vykonal :	Hlavný kontrolór mesta Sereď - JUDr. Miloš Klenovič
Kontrolovaný subjekt :	Mesto Sereď, Námestie republiky 1176/10, Sereď Primátor mesta – Ing. Ondrej Kurbel
Kontrolované obdobie :	rok 2024
Začiatok kontroly:	07.02.2025
Predmet kontroly :	prevody nehnuteľného majetku mesta Sereď, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20.000 eur, realizované v roku 2024.
Cieľ kontroly :	preveriť realizáciu prevodov nehnuteľného majetku mesta Sereď, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20.000 eur z aspektu ich súladu s platnými všeobecne záväznými predpismi a interným predpisom upravujúcim hospodárenie a nakladanie s majetkom mesta a overenie procesu ich realizácie.

Použitá platná právna úprava:

- Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (*d'alej len „Občiansky zákonník“*),
- Zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (*d'alej len „Zákon o obecnom zriadení“*),
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (*d'alej len „Zákon o majetku“*),
- Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (*d'alej len „Obchodný zákonník“*),
- Zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobodnom prístupe informácií),
- Zákon č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite v znení neskorších predpisov (*d'alej len „Zákon o finančnej kontrole“*),
- 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)
- Zákon č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov (*d'alej len „Zákon o registri partnerov VS“*)
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sereď (*d'alej len „Zásady hospodárenia“*),

Predložená dokumentácia :

- Spis číslo 351/2024 vedený vo veci prevodu nehnuteľného majetku mesta Sereď pôvodne evidovaného na LV č. 591 vedenom Okresným úradom Galanta – katastrálny odbor pre k.ú. Stredný Čepeň,
- Spis číslo 1684/2024 vedený vo veci prevodu nehnuteľného majetku mesta Sereď pôvodne evidovaného na LV č. 591 vedenom Okresným úradom Galanta – katastrálny odbor pre k.ú. Sereď,
- Spis č. 9660/2024 vedený vo veci prevodu nehnuteľného majetku mesta Sereď pôvodne evidovaného na LV č. 591 vedenom Okresným úradom Galanta – katastrálny odbor pre k.ú. Dolný Čepeň.

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.

Podľa § 18f ods. 1 písm. i) Zákona o obecnom zriadení, **„Hlavný kontrolór 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.“**

V zmysle citovanej právnej úpravy vykoná hlavný kontrolór kontrolu všetkých právnych úkonov a s tým súvisiacich procesov, na základe ktorých mesto v predchádzajúcom roku 2024 previedlo nehnuteľný majetok a ktorého všeobecná hodnota prevyšuje 20.000 eur, a to vo vzťahu ku konkrétnemu prevodu, ktorý bol realizovaný samostatnou zmluvou (kontrola teda podlieha každej 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 jednotlivito síce sumu 20.000 eur neprevyšuje, ale v súhrne áno [súčet hodnoty všetkých prevádzaných nehnuteľností]). Na vykonanie predmetnej kontroly zákon ustanovuje lehotu, a to do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka, čo v prípade mesta Sereď znamená, že kontrola musí byť v roku 2025 vykonaná najneskôr do 1.marca. Lehotu na vykonanie kontroly však Zákon o obecnom zriadení neviaže na termín predloženia a prerokovania správy o výsledkoch kontroly v Zastupiteľstve. V zmysle platnej právnej úpravy môže byť správa predmetom rokovania Zastupiteľstva aj po uplynutí 60 dňovej lehoty, avšak po jej predložení Zastupiteľstvu vzniká obci / mestu povinnosť zverejniť výsledky kontroly do 30 dní (po predložení správy o výsledkoch kontroly) na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle mesta (teda súčasne).

Podľa § 18e Zákona o obecnom zriadení, **„Hlavný kontrolór pri výkone kontrolnej činnosti postupuje podľa pravidiel, ktoré ustanovuje osobitný predpis^{16a}(§ 20 až 27 zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov). Ďalšie podrobnosti o pravidlách kontrolnej činnosti môže ustanoviť obec uznesením.**

Zákon o finančnej kontrole v ustanoveniach § 20 až 27 :

- upravuje základné pravidlá finančnej kontroly a auditu (§20 až 22),
- ustanovuje, že oprávnenia a povinnosti vzťahujúce sa na povinnú osobu (orgán verejnej správy/ jeho vnútorný organizačný útvar a osoba) sa vzťahujú na tretiu osobu (ide o osobu, ktorá je vo vzťahu

Mesto Sereď
Hlavný kontrolór

k finančnej operácii alebo jej časti dodávateľom výkonov, tovarov, prác alebo služieb, alebo akákoľvek iná osoba, ktorá má informácie, doklady alebo iné podklady, ktoré sú potrebné na výkon finančnej kontroly alebo auditu) rovnakou (§23),

- upravuje prizvanie prizvanej osoby na účasť na kontrole (administratívnej kontrole, finančnej kontrole na mieste) alebo audite a oprávnenia a povinnosti prizvanej osoby (§24),
- ustanovuje, kto pri výkone kontroly alebo auditu má status verejného činiteľa (§25)
- podmienky predpojatosti a mlčanlivosti vo vzťahu k výkonu finančnej kontroly (§ 26 a 27).

B. Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta Sereď nad 20.000 eur rok 2024 :

Predmet kontroly tvoril prevod vlastníckych práv viažucich sa k nehnuteľnému majetku mesta Sereď (ďalej len „Kontrolovaný subjekt“), ktorého všeobecná hodnota (určená znaleckým posudkom) / kúpna cena presiahla sumu 20.000 eur a overenie dodržiavania podmienok Zákona o majetku obcí v spojení interným predpisom – Zásady hospodárenia a splnenie ďalších podmienok vyplývajúcich zo všeobecne záväzných platných právnych predpisov (napr., Zákon o finančnej kontrole, Zákon o slobodnom prístupe informácií, Občiansky zákonník, Zákon o štátnej pomoci, Zákon o registri partnerov VS) pri prevode nehnuteľného majetku obce / mesta.

B.1. Právna úprava prevodu nehnuteľného majetku obce

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

Podľa § 8 ods. 1 Zákona o obecnom zriadení, **majetok obce tvoria veci vo vlastníctve mesta a majetkové práva.**

(Pozn. 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), ktorého účelom je úprava majetkového postavenia a hospodárenia obcí s ich majetkom a 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 [napr. oprávnenia z vecného bremena / majetková účasť obce v obchodných spoločnostiach], 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.)

Medzi najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce a ktoré podliehajú schvaľovaniu Zastupiteľstvom, patria úkony, na základe ktorých dochádza k prevodu nehnuteľného majetku (pozemkov a stavieb) na iné osoby/subjekty.

Vo veci prevodu nehnuteľného majetku obce sa obce a mestá spravujú Zákonom o majetku obcí (ale nie len), ktorý :

1. ustanovuje (§ 9 ods. 2 písm. a) a c) zákona), že obecné zastupiteľstvo schvaľuje :

- **spôsob prevodu** vlastníctva nehnuteľného majetku obce (to neplatí v prípade povinnosti prevodu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov),

- **podmienky obchodnej verejnej súťaže**, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku realizovať na jej základe (*Obchodná verejná súťaž sa realizuje podľa § 281 až 288 Obchodného zákonníka a § 9a ods. 2 až 8 Zákona o majetku obcí*)
 - **prevody vlastníctva** nehnuteľného majetku obce, **ak sa realizujú priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou**, (*avšak len v prípade, ak v podmienkach tejto súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce*)
- 2. ukladá (§ 9a ods. 1 zákona) obci povinnosť vykonať prevody vlastníctva majetku obce len na základe obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnej dražby alebo priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku; to neplatí, ak Zákon o majetku obci ustanovuje inak.**

Zákon o majetku obcí ustanovuje „inak“ v § 9a ods. 15, kde explicitne špecifikuje prípady prevodov, pri ktorých sa povinnosť vykonania obchodnej verejnej súťaže, dražby alebo priameho predaja neaplikuje.

Jedným z prípadov prevodu, o ktorom rozhoduje Zastupiteľstvo a pri ktorom obec / mesto nie je viazané predmetnou povinnosťou (*B.*) **je prevod majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa (§ 9a ods. 15 písm. f) zákona), o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov a za splnenia podmienok :**

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.

Prevod nehnuteľného majetku Kontrolovaného subjektu (*ale nie len*) **upravujú Zásady hospodárenia** v Tretej časti, Prvá hlava **v článkoch V. až X.**

Dôvody hodné osobitného zreteľa pre prípad prevodu majetku Kontrolovaného subjektu **upravuje** čl. IX. ods. 1 Zásad hospodárenia.

Podľa § 9ab ods. 1 zákona o majetku obcí, **Osobitné predpisy v oblasti štátnej pomoci nie sú týmto zákonom dotknuté.** Osobitným predpisom upravujúcim štátnu pomoc je 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)

Podľa § 2 ods. 1 Zákona o štátnej pomoci, **Koordinátorom pomoci je Protimonopolný úrad Slovenskej republiky.**

Podľa § 6 ods. 2 písm. d) Zákona o štátnej pomoci, **sa za nepriamu formu pomoci považuje poskytnutie výhody príjemcovi** (*subjekt vykonávajúci hospodársku činnosť spočívajúcu v ponuke tovaru alebo služieb alebo v ponuke tovaru a služieb na trhu.*) **v nepeňažnej forme, ktorou je predaj nehnuteľného majetku obce za cenu nižšiu ako je trhová cena (cena určená znaleckým posudkom).**

Mesto Sereď
Hlavný kontrolór

(Pozn. V zmysle platnej právnej úpravy Zákona o štátnej pomoci v prípade, ak obec / mesto prevádza nehnuteľný majetok za trhovú cenu nejedná sa o minimálnu pomoc v nepriamej forme, avšak ak by obec / mesto previedlo nehnuteľný majetok z dôvodu osobitného zreteľa na podnikateľský subjekt za kúpnu cenu nižšiu ako je trhovú cenu, vznikla by obci / mestu povinnosť požiadať koordinátora [protimonopolný úrad] o stanovisko, či v takom prípade ide o minimálnu pomoc a či sú splnené podmienky na jej poskytnutie.)

Podľa § 9ab ods. 3 Zákona o majetku obcí, **fyzická osoba a právnická osoba, ktorej patrí povinnosť zápisu do registra** partnerov verejného sektora podľa Zákona o registri partnerov VS, **môže byť nadobúdateľom majetku obce** alebo užívateľom tohto majetku **len vtedy, ak je zapísaná v registri partnerov verejného sektora.**

Podľa § 5a ods. 1 v spojení s ods. 6 Zákona o slobodnom prístupe k informáciám **zmluva týkajúca sa nakladania s majetkom obce patrí medzi povinne zverejňované zmluvy** a Kontrolovaný subjekt má povinnosť takúto zmluvu zverejniť v Centrálnom registri zmlúv. **Nezverejnenie povinne zverejňovanej zmluvy** v lehote do troch mesiacov od jej uzavretia **spôsobuje následky podľa § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka (ničotná zmluva).**

B.2. Zistený skutkový stav

Kontrola prevodov nehnuteľného majetku Kontrolovaného subjektu, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur a ku ktorých realizácii došlo v roku 2024, bola uskutočnená na podklade predloženej dokumentácie (spis číslo 351/2024, číslo 1684/2024 a spis číslo 9660/2024) a informácií o dokumentoch zverejnených na webovom sídle mesta Sereď a v Centrálnom registri zmlúv (www.crz.gov.sk) v spojení s uzneseniami schválenými Zastupiteľstvom vo veci prevodu nehnuteľného majetku (zverejnené www.zastupitelstvo.sered.sk) v roku 2024.

Na základe získaných informácií a predloženej dokumentácie konštatujem, že Kontrolovaný subjekt v kontrolovanom období zrealizoval prevod svojho nehnuteľného majetku v celom rozsahu v dvoch prípadoch (spis č. 351/2024 a č. 9660/2024) a v jednom prípade išlo o dokončenie realizácie prevodu nehnuteľného majetku, ktorého schvaľovací proces vrátane uzavretia zmluvy, bol realizovaný ešte v roku 2023 (k rozhodnutiu príslušného štátneho orgánu o povolení vkladu vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam došlo 01/2024), pričom v ani jednom prípade nebol prevod realizovaný na základe obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnej dražby alebo priamym predajom. Kontrolovaný subjekt vo všetkých prípadoch realizoval prevod svojho nehnuteľného majetku postupom podľa § 9a ods. 15 písm. f) Zákona o obecnom zriadení, t.j. z dôvodov osobitného zreteľa.

Kontrolovaný subjekt vo veci vyššie uvedených prevodov nehnuteľného majetku uzavrel kúpne zmluvy v nasledovnej konkretizácii :

1. **Kúpna zmluva č. 1110/2023** zo dňa 30.10.2023 uzavretá vo veci prevodu pozemkov za kúpnu cenu 11.880 euro. Dokumentácia vo veci prevodu pozemkov vedená v spisovej agende pod číslom 1684/2024. (žiadosť, proces schvaľovania - uznesenia, základná finančná kontrola, kúpna zmluva, zverejnenie zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, návrh na vklad, rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam). **Prevod netvorí predmet kontroly.**
2. **Kúpna zmluva č. 767/2024** zo dňa 31.07.2024 uzavretá vo veci prevodu pozemkov za kúpnu cenu 1.368 euro. Dokumentácia vo veci prevodu pozemkov vedená v spisovej agende pod číslom 9660/2024. (žiadosť, geometrický plán, proces schvaľovania - uznesenia, základná finančná kontrola, kúpna

zmluva, zverejnenie zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, rozhodnutie o prerušení a rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam). **Prevod netvorí predmet kontroly.**

3. **Kúpna zmluva č. 770/2024** zo dňa 12.09.2024 uzavretá vo veci prevodu pozemkov za kúpnu cenu **220.176 euro**. Dokumentácia vo veci prevodu pozemkov vedená v spisovej agende pod číslom 351/2024. **Kúpnu zmluvou došlo k prevodu nehnuteľného majetku** Kontrolovaného subjektu **za kúpnu cenu, ktorá prevýšila hodnotu 20 000 eur** tvoriacu hranicu pre vykonanie kontroly prevodu, **v dôsledku čoho prevod nehnuteľného majetku zrealizovaný predmetnou zmluvou tvorí predmet kontroly** a podlieha overeniu dodržania postupu a splnenia podmienok vyplývajúcich zo Zákona o majetku obcí, Zásad hospodárenia a z osobitných predpisov špecifikovaných v bode B.1.

(Pozn. V kontexte s vykonávanou kontrolou prevodov nehnuteľného majetku Kontrolovaného subjektu, ktorého všeobecná hodnota prevyšuje 20.000 euro, bolo kontrolou prijatých uznesení Zastupiteľstva zistené, že Zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 20.06.2024 rozhodovalo o prevode nehnuteľného majetku mesta Sered', ktorého všeobecná hodnota bola stanovená Znaleckým posudkom č. 11/2024 z 05.02.2024 v sume 979.653,13 euro, formou zámeny za nehnuteľný majetok Trnavského samosprávneho kraja, ktorého všeobecná hodnota bola Znaleckým posudkom č. 17/2024 a č. 45/2024 stanovená vo výške 979.609,12 euro.

Uznesením č. 151/2024 zo dňa 20.06.2024 Zastupiteľstvo rozhodlo o prebytočnosti majetku mesta Sered' tvoriaceho predmet prevodu v rozsahu špecifikácii podľa obsahu tohto uznesenia.

Uznesením č. 152/2024 zo dňa 20.06.2024 schválilo Zastupiteľstvo spôsob prevodu tohto majetku [išlo o totožné nehnuteľnosti podľa uznesenia č. 151/2024 z 20.06.2024] z dôvodov hodných osobitného zreteľa formou zámeny tohto nehnuteľného majetku za nehnuteľný majetok Trnavského samosprávneho kraja špecifikovaný v obsahu uznesenia, bez finančného vyrovnania a uznesením č. 153/2024 prijatým na totožnom zasadnutí Zastupiteľstva, Zastupiteľstvo schválilo prevod nehnuteľného majetku mesta Sered' z dôvodov hodných osobitného zreteľa vymedzených v čl. IX ods. 1 písm. h), i, a m) Zásad hospodárenia, a to formou zámeny za nehnuteľný majetok Trnavského samosprávneho kraja bez finančného vyrovnania.

K naplneniu / vykonaniu schválených uznesení nedošlo. Dôvodom bola skutočnosť, že zmluva, titulom ktorej by [po rozhodnutí príslušného okresného úradu o povolení vkladu vlastníckych práv do katastra nehnuteľností] došlo k prevodu majetku, nebola do konca roka 2024 uzavretá.

Keďže Zastupiteľstvom schválený prevod nehnuteľného majetku mesta Sered' formou zámeny za nehnuteľný majetok Trnavského samosprávneho kraja nebol do konca roka 2024 zrealizovaný, uskutočnený proces vo veci prevodu tohto majetku nebol ani predmetom kontroly.)

↓ Spis č. 351/2024 :

Predložená dokumentácia / obsah spisu : *žiadosť zo dňa 13.07.2023 [p.č. 22755/2023], doplnenie žiadosti zo dňa 13.10.2023 [p.č. 26900/2023], znalecký posudok č. 85/2023 zo dňa 29.09.2023, proces schvaľovania – zverejnenie zámeru nájmu [predĺženie doby nájmu] zo dňa 21.08.2023, uznesenie č. 272/2023 zo dňa 14.09.2023, potvrdenie o zverejnení zámeru prevodu zo dňa 03.10.2023 [č.reg.zázn. 26211/16320/2023], uznesenie č. 48/2024 zo dňa 08.02.2024 [poslanecký návrh – kúpna cena], uznesenie č. 49/2024 zo dňa 08.02.2024 [A. prebytočnosť majetku, B. schválenie prevodu nehnuteľného majetku mesta], základná finančná kontrola [krycí list zmluvy], kúpna zmluva zo dňa 12.09.2024, potvrdenie o zverejnení zmluvy v Centrálnom registri zmlúv [identif.č.zmluvy v rámci CRZ 9752444], návrh na vklad zo dňa 24.09.2024 [podané elektronicky], rozhodnutie o prerušení konania o návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo dňa 14.10.2024 [č.k. V-3636/2024], doplnenie podania zo dňa 15.10.2024 [č. dopln.podan.z portálu E-120649/2024, č.dopln.]*

podania E-109943/2024], rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo dňa 17.10.2024 [č.k. 3636/2024].

Predmet prevodu tvorili pozemky (nehnutelný majetok) o celkovej výmere 6.116 m² (C-KN – p.č. 251/49 odčlenená geometrickým plánom č. 88/2023 zo dňa 09.10.2023 [úradne overeným pod č. 1282/2023 z 16.10.2023] od pôvodnej parcely E-KN č.166/2 [4.286 m²] a č. 166/3 [2.027 m²]) vo vlastníctve Kontrolovaného subjektu nachádzajúce sa v priemyselnom areály vo vlastníctve kupujúceho (prevádzajúce pozemky tvorili súčasť priemyselného areálu) a ktoré kupujúci užíval na základe Nájomnej zmluvy č. 155/2021 zo dňa 15.03.2021 v znení dodatku [c.č.z. 1185] zo dňa 30.10.2023 uzavretej s Kontrolovaným subjektom.

Kontrolou spisu bolo zistené, že :

- geometrický plán č. 88/2023 zo dňa 09.10.2023, ktorým došlo k vytvoreniu predmetu prevodu jeho odčlenením od pôvodných pozemkov E-KN netvorí súčasť predloženej dokumentácie,
- dokumentácia preukazujúca zverejnenie zámeru na úradnej tabuli a internetovej stránke Kontrolovaného subjektu po určenú dobu a dokumentácia preukazujúca obsah zverejneného zámeru, v obsahu spisu absentuje v požadovanom rozsahu.
- Listina preukazujúca splnenie podmienky zápisu do registra partnerov verejného sektoru sa v obsahu spisovej dokumentácie absentuje.

Znaleckým posudkom č. 85/2023 zo dňa 29.09.2023 vyhotoveným na účel stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet prevodu **bola všeobecná hodnota nehnuteľností stanovená** jednotkovou hodnotou pozemku **vo výške 25,26 € / m².**

↓ Prevod majetku

Vo veci preverovaného prevodu nehnuteľného majetku Kontrolovaný subjekt uplatnil postup podľa § 9a ods. 15 písm. f) Zákona o majetku obcí.

Zvolený postup – prevod majetku z dôvodov hodných osobitného zreteľa vyžaduje, aby :

- ① Zastupiteľstvo schválilo spôsob prevodu nehnuteľného majetku (*nadpolovičná väčšina prítomných poslancov*),
- ② Kontrolovaný subjekt zverejnil zámer prevodu majetku z dôvodov osobitného zreteľa a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle a iným vhodným spôsobom, a to najmenej na 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje boli zverejnené najmenej do schválenia prevodu (*právna úprava povinnosti zverejnenia zámeru prevodu platná pred 01.11.2023 vyžadovala zverejnenie zámeru prevodu majetku na úradnej tabuli obce a na jej internetovej stránke, ak ju mala zriadenú*),
- ③ Zastupiteľstvo rozhodlo o prebytočnosti majetku Kontrolovaného subjektu podľa čl. XXI. Ods. 8 písm. a) Zásad hospodárenia (*nadpolovičná väčšina prítomných poslancov*),
- ④ Zastupiteľstvo rozhodlo vo veci prevodu majetku z dôvodov hodných osobitného zreteľa trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,
- ⑤ osobitný zreteľ bol zdôvodnený v súlade so Zásadami hospodárenia a všeobecná hodnota bola stanovená znaleckým posudkom.

Zastupiteľstvo schválilo spôsob prevodu nehnuteľného majetku uplatnením postupu § 9a ods. 15 písm. f) Zákona o majetku obcí – z dôvodov hodných osobitného zreteľa dňa 14.09.2023 **uznesením č. 272/2023 v časti C.**

Dokument potvrdzujúci zverejnenie zámeru prevodu a jeho všeobecnej hodnoty na webovom sídle Kontrolovaného subjektu sa obsahu spisu nenachádza. Kontrolou bolo zistené, že **Kontrolovaný subjekt zverejnil zámer prevodu** dotknutého nehnuteľného majetku na webovej stránke v časti „Úradná tabuľa“ dňa 03.10.2023 pod názvom „Zverejnenie zámeru prevodu nehnuteľného majetku mesta Sereď - pozemky na Šulekovskej ulici, žiadateľ STRABAG Pozemné a inžinierske staviteľstvo s.r.o.“ **v súlade s v tom čase platnou právnou úpravou Zákona o majetku obcí.**

Zámer prevodu dotknutého nehnuteľného majetku **Kontrolovaný subjekt zverejnil aj na Centrálnej úradnej tabuli (CUET)**, čo preukazuje listina dňa 03.10.2023, evidovaná pod reg. značkou AL1, číslom registratúrneho záznamu 26211/16320/2023 a opatrená pečiatkou mestského úradu. Podľa obsahu listiny bol zámer prevodu zverejnený ako elektronický dokument s anotáciou „*Zverejnenie zámeru prevodu nehnuteľného majetku mesta Sereď – pozemky na Šulekovskej ulici, žiadateľ STRABAG a inžinierske staviteľstvo s.r.o.*“ Z listiny preukazujúcej zverejnenie zámeru nie je možné zistiť obsah zverejneného dokumentu a tento nie je možné overiť ani na CUET.

V zmysle právnej úpravy platnej v čase zverejňovania zámeru prevodu Kontrolovaný subjekt nemal povinnosť zverejnenia spôsobu prevodu z dôvodov hodných osobitného zreteľa aj iným vhodným spôsobom ako na úradnej tabuli a svojej internetovej stránke a ani povinnosť zverejnenia všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku.

Vo veci prevodu dotknutého majetku **Zastupiteľstvo dňa 08.02.2024 uznesením č. 48/2024 schválilo (poslanecký návrh) zvýšenie kúpnej ceny** oproti všeobecnej hodnote majetku zistenej znaleckým posudkom č. 85/2023 zo dňa 29.09.2023 **vo výške 36 € / m².**

Zastupiteľstvo **uznesením č. 49/2024 zo dňa 08.02.2023 rozhodlo o prebytočnosti** prevádzaného **majetku a súčasne trojpäťtinovou väčšinou schválilo prevod majetku** z dôvodov hodných osobitného zreteľa za kúpnu cenu 36 € / m². **Osobitný zreteľ bol zdôvodnený** v súlade s čl. IX ods. 1 písm. c) Zásad hospodárenia – prevod pozemku, na ktorý je prístup len cez pozemok žiadateľa (*prevádzaný pozemok je súčasťou priemyselného areálu žiadateľa s prístupom len cez pozemok žiadateľa.*)

Konštatujem, že Kontrolovaný subjekt preukázateľne zverejnil zámer previesť svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, ako i na CUET a že schvaľovací proces prevodu majetku bol zrealizovaný v súlade s platnou právnou úpravou Zákona o majetku obcí – spôsob prevodu, zverejnenie zámeru prevodu, prebytočnosť a prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa so zdôvodnením podľa Zásad hospodárenia, schválený zákonom ustanoveným spôsobom – trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

↓ Partner verejného sektora

Pri prevode majetku na fyzickú osobu a právnickú osobu, na ktorú sa vzťahuje povinnosť zápisu do registra partnerov verejného sektora, platí zákonná podmienka, že Kontrolovaný subjekt môže na tieto osoby previesť majetok len vtedy, ak sú zapísané registri (§ 9ab ods. 3 Zákona o obecnom zriadení).

Splnenie tejto povinnosti preukazuje Kontrolovaný subjekt v katastrálnom konaní.

Listina preukazujúca splnenie predmetnej podmienky sa v obsahu spisovej dokumentácie nenachádza.

Kontrolou bolo zistené, že prevod vlastníckeho práva k dotknutej nehnuteľnosti bol v katastrálnom konaní zrealizovaný a príslušný štátny orgán rozhodol o povolení vkladu vlastníckych práv do katastra nehnuteľností (*rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo dňa 17.10.2024 [č.k. 3636/2024]*), v dôsledku čoho konštatujem splnenie zákonom ustanovenej podmienky.

Konštatujem, že zákonná podmienka zápisu nadobúdateľa do registra partnerov verejného sektora bola splnená.

↓ Štátna pomoc

Podľa Zákona o štátnej pomoci je predaj nehnuteľného majetku obce / mesta za cenu nižšiu, ako je trhovú cenu, nepriamou formou pomoci a poskytnutie výhody príjemcovi v nepeňažnej forme. Trhovou cenou je najmenej suma, za ktorú sa v určitom čase a mieste, obvykle predáva rovnaký druh majetku. Táto cena je určená znaleckým posudkom ako všeobecná hodnota veci.

Podľa Zákona o štátnej pomoci má obec / mesto povinnosť požiadať koordinátora, ktorým je Protimonopolný úrad SR, o zaujatie stanoviska, či ide o minimálnu pomoc a či sú splnené podmienky pre jej poskytnutie. V prípade, že by pomoc presiahla maximálny strop, obec / mesto musí žiadať aj o stanovisko, či ide o prípustnú formu pomoci a či nepodlieha notifikácii.

Prevod a predaj majetku obce / mesta, ktorý je realizovaný za trhovú cenu a na základe otvoreného, transparentného a nediskriminačného ponukového konania, nezakladá nárok na minimálnu pomoc.

Prevod majetku tvoriaceho predmet kontroly bol realizovaný za kúpnu cenu vyššiu ako bola jeho všeobecná hodnota stanovená znaleckým posudkom a teda nespadá pod nepriamu formu pomoci podľa § 6 ods. 2 písm. d) Zákona o štátnej pomoci. Kontrolovaný subjekt teda nemal povinnosť požiadať koordinátora, ktorým je Protimonopolný úrad SR, o stanovisko, či ide o minimálnu pomoc a či sú splnené podmienky pre jej poskytnutie, resp. ak by pomoc presiahla maximálny strop, či ide o prípustnú formu pomoci a či táto pomoc nepodlieha notifikácii.

Konštatujem, že Kontrolovaný subjekt pri prevode vlastníctva nehnuteľného majetku tvoriaceho predmet kontroly neuplatnil Zákon o štátnej pomoci – prevod a predaj majetku bol síce realizovaný z dôvodov hodných osobitného zreteľa, avšak za kúpnu cenu, ktorá svojou hodnotou prevyšovala cenu stanovenú znaleckým posudkom.

↓ Kúpna zmluva / základná finančná kontrola / povinné zverejnenie zmluvy

Kontrolovaný subjekt na základe prijatého uznesenia Zastupiteľstva č. 49/2024 zo dňa 08.02.2024 uzavrel dňa 12.09.2024 so žiadateľom kúpnu zmluvu.

V súlade s internou smernicou (*obeh účtovných dokladov*) vyhotovil Kontrolovaný subjekt vo veci zmluvy Krycí list, zmluve bolo pridelené centrálné číslo 770/2024 a vo veci finančnej operácie – plnenia zo zmluvy vykonal základnú finančnú kontrolu. **Konštatujem, že základná finančná kontrola bola realizovaná v rozsahu a spôsobom podľa Zákona o finančnej kontrole.**

Kúpnu zmluvu č. 770/2024 ako povinne zverejňovanú zmluvu podľa § 5a Zákona o slobodnom prístupe k informáciám **Kontrolovaný subjekt zverejnil v Centrálnom registri zmlúv (CRZ) dňa 12.09.2024** s účinnosťou dňa 13.09.2024, čo preukazuje potvrdenie zo dňa 13.09.2024. Podľa obsahu potvrdenia

Mesto Sereď
Hlavný kontrolór

o zverejnení bolo zmluve pridelené identifikačné číslo zmluvy v rámci CRZ 97552444. V zmysle § 5a ods. 12 písm. g) Zákona o slobodnom prístupe k informáciám má potvrdenie o zverejnení v prípade, ak sa zverejňuje zmluva, ktorá na vznik, zmenu alebo zánik práva vyžaduje vklad do katastra nehnuteľností, obsahovať označenie nehnuteľnosti v rozsahu podľa osobitného predpisu (*§ 42 ods. 2 písm. c) zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností*). Potvrdenie tvoriace súčasť spisovej dokumentácie vedenej vo veci predmetného prevodu majetku označenie nehnuteľnosti podľa zákona o katastri nehnuteľností neobsahuje, s ostatnými údajmi podľa podmienok Zákona o slobodnom prístupe k informáciám potvrdenie disponuje. V danom kontexte je nutné uviesť, že z obsahu preddefinovaných údajov potvrdenia tvoriaceho obsah spisu možnosť označenia nehnuteľnosti spôsobom určeným zákonom nevyplýva.

Konštatujem, že Kontrolovaný subjekt kúpnu zmluvu ako povinne zverejňovanú zmluvu zverejnil v súlade s platnou úpravou Zákona o slobodnom prístupe k informáciám a Občianskym zákonníkom. Súčasne konštatujem, že Kontrolovaný subjekt vykonal základnú finančnú kontrolu a jej vykonanie potvrdil na doklade súvisiacom s touto finančnou operáciou v súlade a v rozsahu podľa Zákona o finančnej kontrole.

B.3. Zistenia - nedostatky

Kontrolou však bolo zistené, že Kontrolovaný subjekt dôsledne nevedol spisovú dokumentáciu s obsahom všetkých dokumentov vzťahujúcich alebo viažucich sa k prevodu majetku, vo veci ktorého sa spisová dokumentácia viedla.

V obsahu spisu č. 351/2024 absentuje dokument potvrdzujúci zverejnenie zámeru prevodu a jeho obsah, na úradnej tabuli Kontrolovaného subjektu a na jeho internetovej stránke, aj keď k zverejneniu prevodu predpísaným spôsobom preukázateľne došlo, výpis z registra partnerov verejného sektora preukazujúci zápis nadobúdateľa majetku Kontrolovaného subjektu do registra partnerov verejného sektora a v dokumente potvrdzujúcom zverejnenie Kúpnej zmluvy č. 770/2024 v CRZ údaj o označení nehnuteľnosti v rozsahu podľa zákona o katastri nehnuteľností (*zákon č. 162/1995 Z.z.*).

V kontexte s uvedeným konštatujem, že vykonanou kontrolou neboli zistené nedostatky zakladajúce porušenie platných všeobecne záväzných právnych predpisov alebo spôsobujúce vady realizovaného prevodu majetku Kontrolovaného subjektu.

Na základe vyššie uvedeného však odporúčam Kontrolovanému subjektu, aby zabezpečil riadne vedenie príslušnej spisovej dokumentácie vyhotovenej alebo viažucej sa k predmetu prevodu majetku, vo veci ktorého je spisová dokumentácia vedená a v tej súvislosti

- a) zverejňovanie zámeru prevodu majetku, čo do preukázania zverejnenia, ako i obsahu zverejneného dokumentu, preukázateľne dokladal a viedol v obsahu spisu,***
- b) potvrdenie o zverejnení povinne zverejňovanej zmluvy v CRZ v prípade, ak sa zverejňuje zmluva, ktorá na vznik, zmenu alebo zánik práva vyžaduje vklad do katastra nehnuteľností, obsahovalo údaje podľa § 5a ods. 12 písm. g) Zákona o slobodnom prístupe k informáciám,***
- c) preukazovanie povinnosti zápisu do registra partnerov verejného sektora u nadobúdateľov majetku mesta, ktoré sa realizuje v katastrálnom konaní, zdokumentoval v spisoch výpisom z registra partnerov verejného sektora.***

C.

Záver

Na základe vykonanej kontroly konštatujem, že Kontrolovaný subjekt v roku 2024 vykonal prevod nehnuteľného majetku celkom v troch prípadoch a súhrnná hodnota tvoriaca sumár všetkých kúpnych cien predstavuje sumu 230.424,- Eur.

Prevod nehnuteľného majetku Kontrolovaného subjektu nad hodnotu tvoriacu hranicu pre výkon kontroly bol v roku 2024 zrealizovaný len v jednom prípade. Prevodu nehnuteľného majetku Kontrolovaného subjektu realizovanom v roku 2024 predchádzal riadny schvaľovací proces vymedzený Zákonom o majetku obcí, Zákonom o obecnom zriadení, Zásadami hospodárenia a Rokovacím poriadkom Mestského zastupiteľstva v Seredi. Výsledkom tohto schvaľovacieho procesu bolo prijatie uznesení Zastupiteľstvom vo veci prevodu nehnuteľného majetku mesta s následným zrealizovaním prevodu formou konkrétneho právneho úkonu – zmluvy, tvoriacej 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 uznesenia schváleného Zastupiteľstvom vo veci prevodu nehnuteľného majetku mesta bol prevod nehnuteľného majetku z dôvodov hodných osobitného zreteľa schválený trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov a osobitný zreteľ bol zdôvodnený v súlade so Zásadami hospodárenia a tvorí obsah uznesenia.

Zmluva, titulom ktorej došlo následne k zmene vlastníckych práv k prevádzaným nehnuteľnostiam, bola v súlade s právnou úpravou Zákona o slobodnom prístupe k informáciám zverejnená v príslušnom registri spôsobom a v lehote predpokladanej zákonom.

Kontrola bola vykonaná v súlade a v lehote určenej platnou právnou úpravou Zákona o obecnom zriadení a bez zistenia vážnejších nedostatkov, ktoré by tvorili základ pre konštatovanie porušenia platných všeobecne záväzných právnych predpisov, v dôsledku čoho záverom konštatujem, že prevod nehnuteľného majetku Kontrolovaného subjektu, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20.000 euro bol zrealizovaný v súlade s platnou právnou úpravou a porušenie zákona nebolo zistené.

V Seredi dňa 14.02.2025

JUDr. Miloš Klenovič
Hlavný kontrolór mesta Sered'