



Mestský úrad Sabinov, Námestie slobody 57, 083 01 Sabinov

HLAVNÝ KONTROLÓR MESTA SABINOV

SPRÁVA Z KONTROLY
prevodov vlastníctva majetku mesta za rok 2023



Obsah

| | |
|---|----------|
| Článok 1. Opis kontroly | 3 |
| Článok 2. Výsledok kontroly..... | 4 |
| Článok 3. Záver | 8 |



Článok 1. Opis kontroly

Na základe schváleného plánu kontrolnej činnosti na 1. polrok 2024 a príslušného oznámenia o začatí kontroly Ing. Anton Trišč, hlavný kontrolór Mesta Sabinov ako oprávnená osoba na výkon kontroly vykonal:

kontrolu prevodov vlastníctva majetku mesta za rok 2023

| | |
|--------------------------------------|--|
| Kontrolované obdobie: | rok 2023 |
| Čas vykonania kontroly: | január 2024 prerušovane |
| Miesto vykonania finančnej kontroly: | Mestský úrad – oddelenie rozpočtu a financií a oddelenie právne a správy majetku |
| Označenie povinnej osoby: | Mestský úrad Sabinov |
| Predmet kontroly: | preverenie spôsobu nakladania s majetkom mesta a preverenie skutočností, či boli zrealizované a ukončené prevody vlastníctva nehnuteľného majetku mesta pri ktorých všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 EUR vykonané v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými predpismi |
| Cieľ kontroly: | overiť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými predpismi v oblasti prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta |

Kontrola bola vykonávaná na základe nahliadnutia do originálov príslušných spisov týkajúcich sa prevodov majetku mesta, pri ktorých všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur.



Článok 2. Výsledok kontroly

Na kontrolu bola vyžiadaná k nahliadnutiu kompletná spisová dokumentácia týkajúca sa zrealizovaných prevodov nehnuteľného majetku mesta za rok 2023, pri ktorých všeobecná hodnota majetku prevýšila hodnotu 20 000 eur. Preverené boli ukončené prevody vlastníctva, pri ktorých počas kontrolovaného obdobia roka 2023 došlo aj k vydaniu právoplatných rozhodnutí o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností miestne príslušným orgánom, Okresným úradom Sabinov, katastrálnym odborom. Selekciou so všetkých spisov týkajúcich sa prevodov nehnuteľného majetku mesta za rok 2023 bolo identifikovaných 5 spisov, ktoré týkali prevodov nad určenú hranicu všeobecnej hodnoty majetku 20 000 eur.

Kontrola bola zameraná hlavne na dodržiavanie zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a vnútorného predpisu Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sabinov účinných v čase vykonávania jednotlivých úkonov prevodov. Počas kontrolovaného obdobia roka 2023 došlo k zmene obidvoch týchto predpisov. Zákon o majetku obcí bol počas roku novelizovaný raz, s účinnosťou od 1.11.2023. Vnútorný predpis zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta tiež raz, prijatím uznesenia mestského zastupiteľstva č. 86 zo dňa 15.11.2023, čím sa reagovalo na rozsiahle zmeny v zákone o majetku obcí. Dovtedy bolo účinné znenie vnútorného predpisu prijaté od 27.10.2021 uznesením mestského zastupiteľstva č. 250.

Preverení obsahu piatich spisov, týkajúcich sa prevodov vlastníctva bolo zistené, že spisová dokumentácia bola vedená v súlade so zákonom č. 395/2002 Z. z. o registratúrach a vyhláškou č. 410/2015 Z. z. o podrobnostiach výkonu správy registratúry orgánov verejnej moci a o tvorbe spisu. Na základe týchto dokumentov bol prijatý aj vnútorný predpis Registratúrny poriadok a registratúrny plán. Predložené spisy obsahovali jednotlivé registratúrne záznamy označené odtlačkom prezenčnej pečiatky týkajúce sa tej istej veci, súčasťou bol aj obsah spisu a spisový obal. Takto vedená dokumentácia dostatočne preukázateľne zadokumentovala vykonanie potrebných krokov týkajúcich sa zákonného postupu mesta pri prevodoch jeho vlastníctva.

Spisy sa týkali prevodov tohto nehnuteľného majetku:

1. Pozemok parcela registra Ckn č. 948

druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría

výmera parcely: 418 m²

Obytný dom súp. Číslo 111 na parcele Ckn č. 948

všeobecná hodnota majetku určená znaleckým posudkom: 68 046,92 eur

schválené: uznesením zastupiteľstva č. 322 zo dňa 22.9.2022

spôsob prevodu: verejná obchodná súťaž, spôsob prevodu schválený podľa § 9 ods. 2 písm.

a) zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí

kupujúci: M. Gargalovič



Hlavný kontrolór mesta Sabinov – Správa z kontroly

kúpna cena spolu : 120 000 eur

povolenie vkladu: rozhodnutím Okresného úradu Sabinov , katastrálneho odboru zo dňa 30.1.2023, číslo vkladu 10/2023

2. Pozemok parcela registra Ckn č. 1401/4

druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría

výmera parcely: 546 m²

Pozemok parcela registra Ckn č. 1401/13

druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría

výmera parcely: 1280 m²

Pozemok parcela registra Ckn č. 1401/24

druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría

výmera parcely: 4 m²

všeobecná hodnota majetku určená znaleckým posudkom: 67 200 eur

schválené: uznesením zastupiteľstva č. 51 zo dňa 27.4.2023

spôsob prevodu: zákonná výnimka podľa § 9 ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí

kupujúci: G. Matija

kúpna cena spolu : 67 200 eur

povolenie vkladu: rozhodnutím Okresného úradu Sabinov , katastrálneho odboru zo dňa 12.7.2023, číslo vkladu 1016/2023

3. Pozemok parcela registra Ckn č. 1245/112

druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría

výmera parcely: 306 m²

Pozemok parcela registra Ckn č. 1245/113

druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría

výmera parcely: 203 m²

Prevádzková budova súp. číslo 2511 na parcele Ckn č. 2145/112

všeobecná hodnota majetku určená znaleckým posudkom: 142 000eur



Hlavný kontrolór mesta Sabinov – Správa z kontroly

schválené: uznesením zastupiteľstva č. 40 B) zo dňa 2.3.2023

spôsob prevodu: verejná obchodná súťaž, spôsob prevodu schválený podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí

kupujúci: KOVIS TRADE s.r.o. , IČO 44068565

kúpna cena spolu : 142 000 eur

povolenie vkladu: rozhodnutím Okresného úradu Sabinov , katastrálneho odboru zo dňa 24.7.2023, číslo vkladu 1085/2023

4. Pozemok parcela registra Ckn č. 2445/326

druh pozemku: orná pôda

výmera parcely: 5716 m²

všeobecná hodnota majetku určená znaleckým posudkom: 66 000 eur

schválené: uznesením zastupiteľstva č. 51 zo dňa 27.4.2023

spôsob prevodu: verejná obchodná súťaž, spôsob prevodu schválený podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí

kupujúci: M. Hrabčák

kúpna cena spolu : 71 000 eur

povolenie vkladu: rozhodnutím Okresného úradu Sabinov , katastrálneho odboru zo dňa 9.8.2023, číslo vkladu 1118//2023

5. Byt č. 26, číslo vchodu 25, prízemie, súpisné číslo 747 na pozemku C kn 631/6 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 66/2572 na spol. častiach a spol. zariadeniach domu

všeobecná hodnota majetku určená znaleckým posudkom: 70 000 eur

schválené: uznesením zastupiteľstva č. 82 zo dňa 21.9.2023 bod F)

spôsob prevodu: verejná obchodná súťaž, spôsob prevodu schválený podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí

kupujúci: J. Pavúk

kúpna cena spolu : 70 100 eur

povolenie vkladu: rozhodnutím Okresného úradu Sabinov , katastrálneho odboru zo dňa 24.11.2023, číslo vkladu 1741/2023



V prípade prevodov , kde bol kupujúci vybraný formou verejnej obchodnej súťaže boli mestským zastupiteľstvom v príslušných uzneseniach okrem spôsobu prevodu schválené aj podmienky verejnej obchodnej súťaže, ktoré boli následne zverejnené spôsobom v meste obvyklým.

Súčasťou jednotlivých spisov boli aj súdnoznalecké posudky na určenie všeobecnej hodnoty jednotlivých nehnuteľností a doklady preukazujúce všetky vykonané kroky od prvotných úkonov až po konečné rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech nových kupujúcich. Po ukončení prevodov majetku v prospech nových kupujúcich následne došlo k aktualizácii majetkovej evidencie mesta vyradením prevedeného majetku na základe protokolov o vyradení majetku. Poplatky za znalecké posudky a správne poplatky za vklad do katastra boli refundované kupujúcimi v plnej výške, zarátané boli vo faktúrach vydaných mestom v rámci doplatku kúpnej ceny. Preverení dokumentácie pri verejných obchodných súťažiach bolo zistené, že vo všetkých prípadoch prebehlo vyhodnotenie v súlade s vyhlásenými podmienkami a vybrané boli návrhy, ktoré spĺňali všetky podmienky a ponúkli najvyššiu kúpnu cenu.

V podmienkach vyhlásených verejných obchodných súťaží bola určená aj podmienka zloženia zábezpeky, vo výške 50% z minimálnej kúpnej ceny stanovenej mestským zastupiteľstvom. Minimálna cena bola väčšinou schválená vo výške všeobecnej hodnoty majetku určenej znaleckým posudkom. Splnenie tejto podmienky mali deklarovat' aj samotní uchádzači . Preverení obrátov príslušného účtu bolo zistené, že zábezpeky boli pripísané na účet mesta, neúspešným uchádzačom boli po vyhodnutí súťaže vrátené, úspešným boli vystavené faktúry na úhradu doplatku kúpnej ceny. Pri kúpnych zmluvách a zmluvách o finančnej zábezpeke bola pred ich podpisom vykonaná základná finančná kontrola podľa § 7 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite ako overenie právneho úkonu. Po podpise boli zmluvy následne zverejnené podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, čím bola zabezpečená ich účinnosť nasledujúcim dňom po dni zverejnenia. Okrem zverejnenia na webovom sídle mesta boli zmluvy zverejnené aj v centrálnom registri zmlúv, keďže po novele infozákona účinné od 31.3.2022 je to povinné miesto na ich zverejňovanie. Pri jednotlivých zmluvách boli v spisoch priložené aj potvrdenia o zverejnení zmluvy. Počas kontroly bolo zverejnenie zmlúv overené aj prehl'adaním obsahu centrálného registra zmlúv, pričom neboli zistené nedostatky.

Návrhy na vklad vlastníckeho práva do katastra boli vždy podané až po pripísaní zvyšku kúpnej ceny a súvisiacich nákladov na účet mesta.



Článok 3. Záver

Kontrolou postupov mesta pri prevodoch vlastníctva svojho majetku v kontrolovaných piatich prípadoch so všeobecnou hodnotou majetku nad 20 000 eur nebolo zistené porušenie všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa nakladania s majetkom mesta, ani súvisiacich predpisov. Všetkých päť kontrolovaných prevodov bolo realizovaných predajom majetku mesta za trhovú cenu minimálne vo výške určenej znaleckým posudkom. Štyri prevody boli realizované súťažným postupom na základe verejnej obchodnej súťaže, jeden na základe výnimky zo zákona o majetku obcí, ale tiež za znaleckú cenu. Pri kontrole prevodov nebolo identifikované nehospodárne nakladanie s nehnuteľným majetkom mesta so všeobecnou hodnotou nad 20 000 eur. Prevody vlastníctva nehnuteľného majetku mesta z dôvodov osobitného zreteľa za zníženú cenu boli realizované v nižších všeobecných hodnotách, ktoré však podľa legislatívy platnej v kontrolovanom období pred prijatím novely zákona o majetku obcí nemuseli byť presne stanovené.

Spracoval dňa 21.2.2024 Ing. Anton Trišč, hlavný kontrolór mesta

Zverejnené na základe § 18f ods. 1 písm. i zákona č. 369/1990 Z. z. o obecnom zriadení
na úradnej tabuli mesta a webovom sídle mesta dňa : 21.2.2024