

Mesto Námestovo - JUDr. Elena Krausová, hlavná kontrolórka mesta

Mesto Námestovo
Ing. Ján Kadera - primátor
Ul. Cyrila a Metoda č.329/6
029 01 Námestovo

Naša zn.
00469/2024

Vybavuje/ telf.
JUDr. Krausová /

V Námestove dňa 19.01.2024

Správa o výsledku finančnej kontroly

Na základe plánu kontrolnej činnosti na I. polrok 2024 vykonala JUDr. Elena Krausová - hlavná kontrolórka mesta

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

Kontrolované obdobie: rok 2023

Čas vykonania kontroly: od 09.01.2024 - 17.01.2024

Oprávnená osoba: JUDr. Elena Krausová – hlavná kontrolórka

Povinná osoba: Mesto Námestovo - Mestský úrad Námestovo

Predmet, účel a cieľ kontroly

Predmet kontroly: je celý proces prevodov nehnuteľného majetku mesta, so zameraním na prevody nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 € za rok 2023.

Účel kontrolnej akcie: Preveriť zákonnosť a správnosť postupu povinnej osoby jednotlivých prevodov nehnuteľného majetku mesta so zameraním na prevod nehnuteľného majetku mesta nad všeobecnú hodnotu majetku prevyšujúcu 20 000 € v roku 2023.

Cieľ kontroly: dodržiavanie zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a VZN č.2/2017, ktorým sa určujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Námestovo v znení dodatkov/ ďalej len „Zásady“/ z hľadiska dodržiavania postupu povinnej osoby pri manažovaní procesu

prevodov nehnuteľného majetku ako aj z hľadiska dodržiavania zákona o majetku obcí a na jeho základe vydaných Zásad.

Zoznam dokladov a písomnosti poskytnutých ku kontrole:

Spisový materiál o Kúpnej zmluve č. 002/2023 nežurnalizovaný

Spisový materiál o Kúpnej zmluve č. 003/2023 nežurnalizovaný

Spisový materiál o Kúpnej zmluve č. 004/2023 nežurnalizovaný

Spisový materiál o Kúpnej zmluve č. 006/2023 nežurnalizovaný

Spisový materiál o Kúpnej zmluve č. 007/2023 nežurnalizovaný

VZN č.2/2017, ktorým sa určujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Námestovo v znení dodatkov/ ďalej len „Zásady“/

Informácia o predmete kontroly:

Predmetom kontroly bolo overenie celého procesu všetkých prevodov nehnuteľného majetku mesta, so zameraním na prevody nehnuteľného majetku ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 € za rok 2023, ako zákonnej povinnosti hlavného kontrolóra vyplývajúcu z novely zákona o obecnom zriadení.

Rámec kontrolnej akcie:

Kontrolná akcia bola vykonaná na základe plánu kontrolnej činnosti na I. polrok 2024.

Pri kontrole postupovala oprávnená osoba podľa právnych predpisov, ktorými je kontrolovaná oblasť je upravená a to: v zákone č. 369/1990Zb. o obecnom zriadení, zákone č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám, zákone č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite, zákone č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, či boli dodržané zákonné náležitosti prevodov nehnuteľného majetku, Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, VZN č.2/2017, ktorým sa určujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Námestovo v znení dodatkov/ďalej len „Zásady“, či boli dodržané podmienky ako aj postup povinnej osoby pri príprave a realizácii prevodov nehnuteľného majetku mesta Námestovo fyzickým alebo právnickým osobám, Smernica č. 1/2016 upravujúca systém finančného riadenia a finančnej kontroly.

Opis kontrolnej činnosti a zistených nedostatkov:

Na základe oznámenia o začatí kontroly 00139/2024 zo dňa 08.01.2024 boli od kontrolovaného subjektu vyžiadané dokumenty k predmetu kontroly, ktoré podľa predloženého súpisu predložil oprávnenej osobe dňa 15.01.2024.

Podľa prílohy č.1 ods.1 Zásad o hospodárení a nakladaní s majetkom mesta Námestovo, prijaté uzn. 106/2023 je výkonom kontrolovaných činnosti t.j. agendou súvisiacou s prevodmi vlastníckeho práva k pozemkom vo vlastníctve Mesta Námestovo určené oddelenie výstavby po schválení mestským zastupiteľstvom. Výkon majetkoprávnej agendy podľa čl.18, ods.2, písm. g/ Organizačného poriadku Mestského úradu v Námestove vykonáva **finančné oddelenie**, ktorého odborný zamestnanec JUDr. Kristína Vranová uvedené kontrolované spisy aj oprávnenej osobe predkladala.

Všeobecné údaje:

Mesto Námestovo a jeho orgány, ako povinná osoba, podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí súlade s § 7 sú povinné hospodáriť s majetkom mesta v prospech rozvoja mesta a jeho občanov a ochrany a tvorby životného prostredia, sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä udržiavať a užívať majetok, chrániť majetok pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím, používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi a viesť majetok v účtovníctve podľa osobitného predpisu.

Podľa § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí prevody vlastníctva majetku mesta sa musia vykonať na základe obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnou dražbou alebo priamym predajom najmenej za cenu vo výške **všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu - Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.**

Zverejňovanie informácií o príprave prevodov nehnuteľného majetku a ich realizácii

Podľa § 9a, ods.2/ zákona č.138/1990 Zb. o majetku obcí povinná osoba má **zverejniť zámer** predat' svoj majetok **a jeho spôsob** na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke mesta a prípadne v regionálnej tlači a to najmenej na 15 dní, pri prevodoch nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, kedy zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou.

Podľa §2, ods.1/ zákona č. 211/2000 Z.z. je mesto ako povinná osoba, po podpise zmluvy o prevode nehnuteľnosti z majetku mesta v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. povinne zverejniť písomnú zmluvu, ktorú uzaviera táto povinná osoba a ktorá obsahuje informáciu, získanú za finančné prostriedky, s ktorými hospodária právnické osoby verejnej správy alebo sa týka používania týchto finančných prostriedkov, nakladania s majetkom mesta, majetkom právnických osôb zriadených zákonom alebo na základe zákona alebo nakladania s finančnými prostriedkami Európskej únie.

Povinne zverejňovaná zmluva podľa § 5a, ods.14 zákona č. 211/2000 Z.z. sa zverejňuje nepretržite počas existencie záväzku vzniknutého z povinne zverejňovanej zmluvy, najmenej však počas desiatich rokov od nadobudnutia účinnosti podľa zákona.

Účinnosť povinne zverejňovaných zmlúv je určená v § 47a zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) tak, že ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, účastníci si môžu dohodnúť, že zmluva nadobúda účinnosť neskôr po jej zverejnení.

Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

Podmienky realizácie prevodov nehnuteľného majetku mesta

VZN č.2/2017, ktorým sa určujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Námestovo v znení dodatkov/ ďalej len „Zásady“, ktoré bolo schválené mestským zastupiteľstvom na vykonanie zákona o majetku obcí vo svojich ustanoveniach upravilo v čl. 3

vymedzenie kompetencii medzi orgány mesta pri nakladaní s nehnuteľným majetkom tak, že rozhodovanie o spôsobe prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku, o prevode alebo prenájme nehnuteľného majetku v prípadoch hodných osobitného zreteľa, podmienky prevodu vlastníctva majetku mesta, ak sa realizujú priamym prevodom, podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku uskutočniť na základe obchodnej verejnej súťaže alebo dražbou zveruje do výlučnej pôsobnosti mestského zastupiteľstva.

O **prebytočnosti**, neupotrebitelnosti a prípadnej likvidácii **nehnuteľného majetku** mesta rozhoduje vždy mestské zastupiteľstvo podľa č.12,ods.4 Zásad.

V čl. 7 Zásady stanovujú podmienky prevodov vlastníctva majetku mesta tak, že prevody vlastníctva majetku mesta sa musia vykonať

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže /ďalej ako „OVS“/ pričom podmienky OVS schvaľuje mestské zastupiteľstvo ,
- b) dobrovoľnou dražbou,
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenú podľa osobitného predpisu.

Povinná osoba stanovila v Zásadách, že zverejní zámer predať svoj majetok a spôsob jeho predaja na svojej úradnej tabuli, na svojej internetovej stránke a regionálnej tlači.

V Zásadách povinná osoba zakotvila tiež, že nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je v meste :

- a) primátorom,
- b) poslancom mestského zastupiteľstva,
- c) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej mestom,
- d) prednostom mestského úradu,
- e) zamestnancom mesta,
- f) hlavným kontrolórom mesta,
- g) blízkou osobou osôb uvedených v tomto odseku pod písmenami a) až f).

Povinná osoba má v Zásadách upravený podrobnejšie aj postup pri prevodoch majetku mesta z dôvodu **hodného osobitného zreteľa**, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený a mesto je povinné zámer takéhoto prevodu zverejniť na úradnej tabuli mesta a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený po dobu najmenej 15 dní pred schválením prevodu v mestskom zastupiteľstve. Postup pri prevode vlastníctva nehnuteľného majetku a nájme nehnuteľného majetku Mesta Námestovo podľa § 9a ods. 8 písm. e.) a § 9a ods. 9 písm. c.) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je špecifikovaný v prílohe č. 2 týchto zásad, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto všeobecne záväzného nariadenia.

Zásady určujú v čl. 7 ods.9, že **minimálnou cenou** pri prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam - pozemkom je spravidla cena stanovená podľa znaleckého posudku alebo cena určená podľa prílohy č. 1 týchto Zásad. V ods.10 Zásady sa vylučujú žiadateľov o prevod vlastníctva hnutel'ného alebo nehnuteľného majetku v prípade, že **nemajú uhradené záväzky** voči Mestu Námestovo.

Zásady o hospodárení s majetkom mesta stanovujú v Prílohe č.1 ods. 2 **Všeobecné podmienky pre prevody vlastníckych práv k pozemkom, ktorými sú:**

a/Pisomná žiadosť podaná na Mesto Námestovo,

b/Stanovisko komisie výstavby, ochrany životného prostredia a pôdohospodárstva

c/Schválenie prevodu vlastníckeho práva k pozemku mestským zastupiteľstvom.

V ods.3. tejto prílohy pre jednotlivé druhy pozemkov stanovuje Mesto Námestovo konkrétne minimálne ceny.

Podľa ods.4 Prílohy č. 1 Zásad ak v zmysle právnych predpisov sa na prevod vlastníckeho práva k pozemku vyžaduje znalecký posudok alebo je vypracovaný znalecký posudok a cena podľa znaleckého posudku je vyššia ako minimálna cena stanovená Mestom Námestovo, stáva sa cena podľa znaleckého posudku minimálnou cenou pre stanovenie ceny pozemku pri prevode vlastníckeho práva k takémuto pozemku.

Podľa ods.2 prílohy č. 2 k Zásadám pri prevode nehnuteľností z taxatívne vymenovaných dôvodov hodných osobitného zreteľa je vždy potrebné skúmať, či sa jedná o majetok prebytočný a pre mesto nevyužitelný.

Kontrolné zistenie

Podľa prehľadu uznesení mestského zastupiteľstva bolo v roku 2023 prijatých 5 uznesení, ktorými bol schválený prevod majetku mesta to:

Prijaté uznesenie č. 6/2023: Mestské zastupiteľstvo mesta Námestovo:

A./ V súlade s Čl. 12 ods. 4 VZN č. 2/2017 Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Námestovo *schvaľuje trvalú prebytočnosť* pozemku vo vlastníctve mesta Námestovo, nach. sa v k.ú. Námestovo, a to novovytvorenej C KN parcely č. 1753/202 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2m²,

B./ V súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. b./ Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, *schvaľuje prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa;*

- *predmet:* novovytvorená C KN parcela č.1753/202 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2m²

- *kupujúci :* Ľuboš Bakoš,

- *účel :* majetkovoprávne vysporiadanie pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve žiadateľa

- *kúpna cena :* 40 €/m² (slovom štyridsať eur) v zmysle VZN č. 2/2017, čo pri prevádzanej výmere 2 m² predstavuje celkovú kúpnu cenu vo výške 80 € (slovom osemdesiat eur).

Uznesenie bolo prijaté väčšinou 11 poslancov.

Kúpna zmluva č.KZ 002/2023 bola uzatvorená dňa 07.03.2023, zverejnená na WEB sídle a CRZ dňa 08.03.2023. Finančná kontrola finančnej operácie - uzatvorenie kúpnej zmluvy bola vykonaná dňa 07.03.2023.

Kúpna cena 80,- € bola uhradená v hotovosti do pokladne MsÚ dňa 03.03.2023

Vklad vlastníckeho práva povolený Okresným úradom v Námestove, odbor katastrálny dňa 06.04.2023 pod ev. č. V 734/2023.

Všeobecná hodnota majetku sa vzhľadom na malú výmeru prevádzaného pozemku nevykonávala.

Predložený spis o realizácii tohto prevodu pozemku obsahuje podľa Prílohy č.1 ods. 2 Všeobecné podmienky pre prevody vlastníckych práv k pozemkom **písomná žiadosť** podaná na Mesto Námestovo, Stanovisko komisie výstavby. Uznesenie o schválení prevodu vlastníckeho práva k pozemku mestským zastupiteľstvom je zverejnené na WEB sídle povinnej osoby.

Prijaté uznesenie č. 51/2023: Mestské zastupiteľstvo mesta Námestovo:

A./ V súlade s Čl. 12 ods. 4 VZN č. 2/2017 Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Námestovo, **schvaľuje trvalú prebytočnosť majetku mesta** – pozemku nach. sa v k.ú. Námestovo a to novovytvorenej C KN parcely č. 1747/20 ostatná plocha o výmere 32 m².

B./ v súlade s ustanovením § 9a, ods. 8, písm. e/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, **schvaľuje ako prípad hodný osobitného zreteľa** prevod novovytvorenej C KN parcely č. 1747/20 ostatná plocha o výmere 32 m², ide o prevod vlastníctva k pozemku, ktorý predstavuje jediný prístup zo strany miestnej komunikácie na pozemok vo vlastníctve žiadateľa.

- **kupujúci** : Michal Bugan,

- **kúpna cena** : 75 EUR/m², čo pri prevádzanej výmere 32 m², predstavuje kúpnu cenu 2400 €.

Zámer prevodu nakladania s majetkom mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený 27.04.2023 do 16.05.2023.

Dôvod hodný osobitného zreteľa je v súlade s ods.1, písm. c / prílohy č. 2 k Zásadám.

Povinná osoba zistila všeobecnú hodnotu majetku znaleckým posudkom znalca Ing. Eduarda Bugalu zo dňa 13.04.2023, ktorá bola porovnávacou metódou stanovená na 1 570 €.

Uznesenie bolo prijaté kvalifikovanou 3/5 väčšinou 11 poslancov zo všetkých 12 poslancov.

Kúpna zmluva č.KZ 003/2023 bola uzatvorená dňa 14.07.2023, zverejnená na WEB sídle a CRZ dňa 14.07.2023. Finančná kontrola finančnej operácie- uzatvorenie kúpnej zmluvy bola vykonaná dňa 14.07.2023.

Kúpna cena 2 400,- € bola uhradená v hotovosti do pokladne MsÚ dňa 18.07.2023

Vklad vlastníckeho práva povolený Okresným úradom v Námestove, odbor katastrálny dňa 08.09.2023 pod ev. č. V 2320/2023, doručený 20.10.2023.

Predložený spis o realizácii tohto prevodu pozemku obsahuje podľa Prílohy č.1 ods. 2 Zásad - Všeobecné podmienky pre prevody vlastníckych práv k pozemkom **písomnú žiadosť** podanú na Mesto Námestovo, Stanovisko komisie výstavby, neobsahuje vyhodnotenie a písomné stanovisko odborného útvaru k žiadosti o prevod pozemku z dôvodov hodných osobitného zreteľa z hľadiska **preskúmania**, či sa jedná o majetok **prebytočný a pre mesto nevyužitelný** v zmysle ods.2 prílohy č. 2 k Zásadám. Uznesenie o schválení prevodu vlastníckeho práva k pozemku mestským zastupiteľstvom je zverejnené na WEB sídle povinnej osoby.

Prijaté uznesenie č. 49/2023: Mestské zastupiteľstvo mesta Námestovo:

A./ V súlade s Čl. 12 ods. 4 VZN č. 2/2017 Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Námestovo **schvaľuje trvalú prebytočnosť majetku** vo vlastníctve mesta Námestovo, a to novovytvorenej C KN parcely č. 1000/4 ostatná plocha o výmere 40 m²,

B./ schvaľuje

v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e./ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, **ako prípad hodný osobitného zreteľa**, prevod pozemku nach. sa v k.ú. Námestovo, a to novovytvorenej C KN parcely č. 1000/4 ostatná plocha o výmere 40 m², ide o príľahlý pozemok k zastavanému pozemku vo vlastníctve žiadateľov a je nimi ako aj ich právnymi predchodcami dlhodobo užívaný a je ohradený pevným plotom.

- **kupujúci:** Jana Vrábová a Peter Vráb,

- **účel:** majetkovoprávne vysporiadanie pozemku

- **kúpna cena:** 40 €/m², t.j. celková kúpna cena 1 600 €.

Zámer prevodu nakladania s majetkom mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený 06.06.2023 do 27.06.2023.

Povinná osoba zistila všeobecnú hodnotu majetku znaleckým posudkom znalca Ing. Magdalény Rolčikovej zo dňa 05.12.2022, ktorá bola metódou polohovej diferenciácie stanovená na 1 107,20 €.

Dôvod hodný osobitného zreteľa je v súlade s ods.1, písm. a / prílohy č. 2 k Zásadám.

Uznesenie bolo prijaté kvalifikovanou 3/5 väčšinou 12 poslancov zo všetkých 12 poslancov.

Kúpna zmluva č.KZ 004/2023 bola uzatvorená dňa 28.07.2023, zverejnená na WEB sídle a CRZ dňa 31.07.2023. Finančná kontrola finančnej operácie- uzatvorenie kúpnej zmluvy bola vykonaná dňa 27.07.2023.

Kúpna cena 1 600,- € bola uhradená bankovým prevodom na účet mesta dňa 01.08.2023.

Vklad vlastníckeho práva povolený Okresným úradom v Námestove, odbor katastrálny dňa 22.09.2023 pod ev. č. V 2453/2023.

Predložený spis o realizácii tohto prevodu pozemku obsahuje podľa Prílohy č.1 ods. 2 Zásad - Všeobecné podmienky pre prevody vlastníckych práv k pozemkom **písomnú žiadosť** podaná na Mesto Námestovo, Stanovisko komisie výstavby, neobsahuje vyhodnotenie a písomné stanovisko odborného útvaru k žiadosti o prevod pozemku z dôvodov hodných osobitného zreteľa z hľadiska **preskúmania**, či sa jedná o majetok **prebytočný a pre mesto nevyužitelný** v zmysle ods.2 prílohy č. 2 k Zásadám. Uznesenie o schválení prevodu vlastníckeho práva k pozemku mestským zastupiteľstvom je zverejnené na WEB sídle povinnej osoby.

Prijaté uznesenie č. 71/2023: Mestské zastupiteľstvo mesta Námestovo v súlade s čl. 12 ods. 4 VZN č. 2/2017 Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Námestovo **schvaľuje trvalú prebytočnosť majetku mesta:** pozemku nachádzajúceho sa v k.ú. Námestovo, a to novovytvorenej C KN parcely č. 4/10 ostatná plocha o výmere 40 m²,

Prijaté uznesenie č. 72/2023: Mestské zastupiteľstvo mesta Námestovo v súlade s ustanovením § 9a, ods. 8, písm. e/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **schvaľuje ako prípad hodný osobitného zreteľa** prevod novovytvorenej C KN parcely č. 4/10 ostatná plocha o výmere 40 m², osobitný zreteľ spočíva v tom, že ide o prevod vlastníctva k pozemku o malej výmere, ktorý je príľahlý k zastavanému pozemku žiadateľa.

- **kupujúci :** BHAS a.s., so sídlom Vavrečka 311, 029 01 Vavrečka, IČO: 51 312 794

- **kúpna cena :** 150 €/m², čo pri výmere 40 m² predstavuje celkovú kúpnu cenu 6 000 €.

Zámer prevodu nakladania s majetkom mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený 08.09.2023 do 26.09.2023.

Zverejnený dôvod hodný osobitného zreteľa nie je taxatívne uvedený v prílohe č. 2 k Zásadám.

Povinná osoba zistila všeobecnú hodnotu majetku znaleckým posudkom znalca Ing. Antona Martvoňa zo dňa 04.08.2023, ktorá bola metódou polohovej diferenciacie stanovená na 4 210 €.

Uznesenie bolo prijaté kvalifikovanou 3/5 väčšinou 8 poslancov zo všetkých 12 poslancov. Kúpna zmluva č.KZ 007/2023 bola uzatvorená dňa 03.11.2023, zverejnená na WEB sídle a CRZ dňa 03.11.2023. Finančná kontrola finančnej operácie- uzatvorenie kúpnej zmluvy bola vykonaná dňa 03.11.2023.

Kúpna cena 6 000,- € bola uhradená bankovým prevodom na účet mesta dňa 08.11.2023.

Vklad vlastníckeho práva povolený Okresným úradom v Námestove, odbor katastrálny dňa 11.01.2024 pod ev. č. V 3511/2023.

Predložený spis o realizácii tohto prevodu pozemku obsahuje podľa Prílohy č.1 ods. 2 Zásad - Všeobecné podmienky pre prevody vlastníckych práv k pozemkom **písomnú žiadosť** podanú na Mesto Námestovo, Stanovisko komisie výstavby, neobsahuje vyhodnotenie a písomné stanovisko odborného útvaru k žiadosti o prevod pozemku z dôvodov hodných osobitného zreteľa z hľadiska **preskúmania**, či sa jedná o majetok **prebytočný a pre mesto nevyužiteľný** v zmysle ods.2 prílohy č. 2 k Zásadám. Uznesenie o schválení prevodu vlastníckeho práva k pozemku mestským zastupiteľstvom je zverejnené na WEB sídle povinnej osoby.

Prijaté uznesenie č. 76/2023: Mestské zastupiteľstvo mesta Námestovo:

A./ V súlade s Čl. 12 ods. 4 VZN č. 2/2017 Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Námestovo **schvaľuje trvalú prebytočnosť majetku** vo vlastníctve mesta Námestovo, a to novovytvorenej C KN parcely č. 233/4 záhrada o výmere 38 m².

B./ schvaľuje v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e./ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako **prípád hodný osobitného zreteľa**, prevod pozemku a to novovytvorenej C KN parcely č. 233/4 záhrada o výmere 38 m², ide o príľahlý pozemok k zastavanému pozemku vo vlastníctve žiadateľky a je ňou ako aj jej právnymi predchodcami dlhodobo užívaný a je ohradený pevným plotom a zároveň ide o pozemok, ktorý predstavuje jediný prístup na pozemok vo vlastníctve žiadateľky.

- **kupujúci:** Silvia Tichoňová,

- **účel:** majetkovoprávne vysporiadanie pozemku

- **kúpna cena:** 40€/m², t.j. celková kúpna cena je 1 520 € (slovom jedentisícpäťstodvadsať eur).

Zámer prevodu nakladania s majetkom mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zverejnený 08.09.2023 do 26.09.2023.

Dôvod hodný osobitného zreteľa je v súlade s ods.1, písm. a / prílohy č. 2 k Zásadám.

Povinná osoba zistila Všeobecnú hodnotu majetku Znaleckým posudkom Ing. Magdalény Rolčekovej zo dňa 26.08.2023, ktorá bola metódou polohovej diferenciacie stanovená na 1 470 €.

Uznesenie bolo prijaté kvalifikovanou 3/5 väčšinou 9 poslancov zo všetkých 12 poslancov. Kúpna zmluva č.KZ 006/2023 bola uzatvorená dňa 12.10.2023, zverejnená na WEB sídle a CRZ dňa 16.10.2023. Finančná kontrola finančnej operácie- uzatvorenie kúpnej zmluvy bola vykonaná dňa 12.10.2023.

Kúpna cena 1 520,- € bola uhradená bankovým prevodom na účet mesta dňa 18.10.2023.

Vklad vlastníckeho práva povolený Okresným úradom v Námestove, odbor katastrálny dňa 18.12.2023 pod ev. č. V 3359/2023.

Predložený spis o realizácii tohto prevodu pozemku obsahuje podľa Prílohy č.1 ods. 2 Zásad - Všeobecné podmienky pre prevody vlastníckych práv k pozemkom **písomnú žiadosť** podanú na Mesto Námestovo, Stanovisko komisie výstavby, neobsahuje vyhodnotenie a písomné stanovisko odborného útvaru k žiadosti o prevod pozemku z dôvodov hodných osobitného zreteľa z hľadiska **preskúmania**, či sa jedná o majetok **prebytočný a pre mesto nevyužitelný** v zmysle ods.2 prílohy č. 2 k Zásadám. Uznesenie o schválení prevodu vlastníckeho práva k pozemku mestským zastupiteľstvom je zverejnené na WEB sídle povinnej osoby.

Záver

Porovnaním skutočností na WEB sídle povinnej osoby v časti ÚRAD- ZVEREJŇOVANIE – záložky Úradná tabuľa a záložke Zmluvy a zákonných požiadaviek uvedených v zákone č. 138/1991Zb. o majetku obcí ako aj zákone č.211/2000Z.z. o slobode informácii bolo zistené, že povinná osoba **zverejnila informácie o zámere nakladania s majetkom mesta** v zákonnej lehote pred rokovaním mestského zastupiteľstva po dobu uvedenú v zákone.

O prebytočnosti nehnuteľného majetku rozhodlo uznesením vo všetkých kontrolovaných prípadoch mestské zastupiteľstvo podľa čl.12, ods.4 Zásad.

Spôsob predaja majetku bol v 4 prípadoch uvedený ako výnimočná forma prevodu vlastníctva mesta z **dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorá podliehala špecifickému režimu prípravy prevodu a jeho schválenia mestským zastupiteľstvom.**

Všetky kontrolované uznesenia, o prevodoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých **rozhodlo mestské zastupiteľstvo boli prijaté trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov**, čo predstavuje v podmienkach Mestského zastupiteľstva v Námestove najmenej 8 poslancov zo všetkých 12 poslancov.

Vo všetkých uzneseniach o prevodoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol osobitný zreteľ **zdôvodnený**.

Kúpne zmluvy v kontrolovaných prípadoch boli uzatvorené štatutárnym zástupcom mesta – primátorom na základe riadne prijatých uznesení mestského zastupiteľstva. Všetky originálne vyhotovenia zmlúv boli opatrené vyhlásením zodpovedných zamestnancov povinnej osoby o vykonaní finančnej kontroly pred alebo v deň podpisu kúpnej zmluvy primátorom mesta. Kúpne zmluvy o prevode nehnuteľností - pozemkov boli zverejnené bezprostredne po ich uzatvorení na WEB sídle povinnej osoby v časti Úrad-zverejňovanie- Zmluvy, aj na paltforme Digitálne mesto a aj v centrálnom registri zmlúv SR.

Oprávnená osoba konštatuje, že nebolo zistené porušenie zákona v žiadnom z kontrolovaných spisov o prevode nehnuteľností a zároveň konštatuje, na základe zistených skutočností, že v roku 2023 mesto Námestovo nepredalo žiadny nehnuteľný majetok, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 €.

Odporúčania

Hlavná kontrolórka na zlepšenie manažovania procesu nakladania s nehnuteľným majetkom mesta kontrolovanému subjektu **odporúča** :

- 1/ prijať opatrenia na aktualizáciu Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta prijatých uzn.106/2023 o zákonom požadované náležitosti a to **kritéria** na určenie majetku mesta za prebytočný alebo neupotrebitelný podľa § 9 ods.1, písm. g/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,
- 2/ prijať opatrenia na aktualizáciu Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta prijatých uzn.106/2023 o zákonom požadované **podmienky**, za ktorých bude možné **znižit' kúpnu cenu** oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podmienky pre **zníženie nájomného** pri nájmoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa a to podľa § 9 ods.1,písm. h/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
- 3/ prijať opatrenia na zosúladenie Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta prijatých uzn.106/2023 a Organizačného poriadku MsÚ v Námestove vo vecnej príslušnosti organizačných útvarov vykonávajúcich agendu súvisiacu s prevodmi vlastníckeho práva k pozemkom vo vlastníctve Mesta Námestovo medzi deklarovaným oddelením výstavby a finančným oddelením reálne realizujúcim prevody vlastníctva pred aj po schválení prevodov mestským zastupiteľstvom
- 4/ prijať opatrenia na zosúladenie vecnej príslušnosti v súvislosti s agendou súvisiacu s prevodmi vlastníckeho práva k pozemkom vo vlastníctve Mesta Námestovo medzi deklarovaným oddelením výstavby a finančného oddelenia pred aj po schválení prevodov mestským zastupiteľstvom
- 5/ prijať opatrenia, aby v budúcnosti boli doplnené do spisov o prevode nehnuteľností procese prípravy prevodu nehnuteľnosti písomné dokumenty pre rokovanie orgánov mesta a to vyhodnotenie a písomné stanovisko odborných útvarov mestského úradu k žiadosti o prevod pozemku z dôvodov hodných osobitného zreteľa z hľadiska **preskúmania**, či sa jedná o majetok **prebytočný a pre mesto nevyužitelný** ako aj o **uhradení záväzkov žiadateľa** voči Mestu Námestovo

Správa o výsledku finančnej kontroly bola vyhotovená dňa 19.01.2024

JUDr. Elena Krausová
Hlavná kontrolórka

So správou o vykonaní kontroly bol oboznámený a správu o vykonaní kontroly prevzal

Ing. Ján Kadera - primátor mesta

Dátum: 23.1.2024
Podpis.....