

MESTO NITRA – ÚTVAR HLAVNÉHO KONTROLÓRA

Správa o výsledku kontroly

V zmysle ustanovenia § 18d, § 18g a 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v zmysle Pravidiel kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra Mesta Nitry, Plánu kontrolnej činnosti na I. polrok 2024 schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 478/2023-MZ zo dňa 14.12.2023 a písomného poverenia hlavného kontrolóra č. 1/2024 zo dňa 08.01.2024 vykonala Mgr. Jarmila Krčmárová referent kontrolór, kontrolu pod názvom: **Kontrola prevodov nehnuteľného majetku v roku 2023, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 tis. Eur.**

Kontrolovaný subjekt: **Mesto Nitra, Mestský úrad v Nitre, Štefánikova trieda 60, Nitra**

Kontrola bola vykonaná v termíne: **08.01.2024 – 07.02.2024**

Kontrolované obdobie: **rok 2023**

V zmysle § 18 f ods. 1 písm. i) vyplýva povinnosť pre hlavného kontrolóra 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. Tiež zverejniť výsledky tejto kontroly do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly obecnému zastupiteľstvu na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle obce.

Kontrola bola zameraná na dodržiavanie zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o majetku obcí) a to v príslušnom platnom znení v čase. Mesto Nitra má v zmysle § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov schválené Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra a Všeobecne záväzné nariadenie č. 13/2019 o hospodárení s majetkom mesta v znení neskorších dodatkov.

Kontrola bola vykonaná z originálov dokladov poskytnutých od Odboru majetku.

ÚHK prekontroloval predloženú spisovú dokumentáciu týkajúcu sa prevodov nehnuteľného majetku v roku 2023, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 €.

V správe uvádzame čísla uznesení na schválené zámery nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry a čísla uznesení o schválení nakladania s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta Nitry. Z dôvodu eliminovania rozsiahlosti nie sú v správe k jednotlivým uzneseniam citované ich znenia, ani listy vlastníctva, parcelné čísla a ich výmery, nakoľko by to viedlo k opisovaniu schvaľovacích častí uznesení a k mnohostrannému rozsahu písomnej časti správy.

MESTO NITRA – ÚTVAR HLAVNÉHO KONTROLÓRA

Prevod majetku v zmysle § 9a ods. 1 písm. a) zákona o majetku obcí

- na základe obchodnej verejnej súťaže

- **Odpredaj nehnuteľností parc. reg. C KN č. 803/10, č. 803/14 a č. 803/26 v k.ú. Horné Krškany – Letná ul., lokalita – bývalé ihrisko**

Zámer odpredaja bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre č.439/2021-MZ zo dňa 16.12.2021 v zmysle § 9a ods. 1 písm. a) zákona o majetku obcí. Všeobecná hodnota majetku a jednotlivých nehnuteľností bola stanovená znaleckým posudkom č. 24/2022, ktorý spracoval znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad nehnuteľností Ing. Ján Chovanec. Súťažné podmienky pre vypracovanie súťažného návrhu a členovia komisie pre otváranie a vyhodnotenie súťažných návrhov pre obchodnú verejnú súťaž boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 256/2022-MZ zo dňa 23.06.2022. Súťažné podmienky pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže boli zverejnené v súlade o zákonom o majetku obcí a vyhodnotenie súťažných návrhov obchodnej verejnej súťaže sa uskutočnilo dňa 19.09.2022. Komisia pre otváranie a vyhodnotenie súťažných návrhov pre obchodnú verejnú súťaž na základe predložených návrhov vyhodnotila víťazov, s ktorými boli uzatvorené nasledovné kúpne zmluvy:

1. Kúpna zmluva č. 2225/2022/OM s Ing. Marian Adamčík, uzatvorená dňa 19.10.2022, zverejnená v CRZ dňa 19.10.2022, kúpna cena vo výške 64.080,45 € (+DPH). Kúpna cena na základe faktúry č. 202200987 bola uhradená v lehote splatnosti dňa 21.10.2022. Na základe kúpnej zmluvy bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený rozhodnutím zo dňa 23.01.2023 s číslom vkladu V 11859/2022.

2. Kúpna zmluva č. 2225/2022/OM s Mgr. Nikola Janoštiaková, uzatvorená dňa 20.10.2022, zverejnená v CRZ dňa 21.10.2022, kúpna cena vo výške 71.350 € (+DPH). Kúpna cena na základe faktúry č. 202200995 bola uhradená v lehote splatnosti dňa 02.11.2022. Na základe kúpnej zmluvy bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený rozhodnutím zo dňa 03.01.2023 s číslom vkladu V 12116/2022.

3. Kúpna zmluva č. 2225/2022/OM s Ing. Michal Bánoci, uzatvorená dňa 24.10.2022, zverejnená v CRZ dňa 24.10.2022, kúpna cena vo výške 61.500 € (+DPH). Kúpna cena na základe faktúry č. 202201008 bola uhradená v lehote splatnosti dňa 26.10.2022. Na základe kúpnej zmluvy bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený rozhodnutím zo dňa 23.01.2023 s číslom vkladu V 11918/2022.

- **Odpredaj obytných domov na Misionárskej ul. č. 1 a 3 v Nitre**

Zámer odpredaja bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 225/2022-MZ zo dňa 26.05.2022 v zmysle § 9a ods. 1 písm. a) zákona o majetku obcí. Všeobecná hodnota majetku a jednotlivých nehnuteľností bola stanovená znaleckým posudkom č. 1/2020, ktorý spracoval znalec v odbore stavebníctvo, pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Ľubomír Drgo. Súťažné podmienky pre vypracovanie súťažného návrhu do OVS a členovia komisie pre otváranie a vyhodnotenie súťažných návrhov pre obchodnú verejnú súťaž boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 263/2023-MZ zo dňa 19.06.2023. Súťažné podmienky pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže boli zverejnené v súlade o zákonom o majetku obcí a vyhodnotenie súťažných návrhov obchodnej verejnej súťaže sa uskutočnilo dňa 13.09.2023. Komisia pre otváranie a vyhodnotenie

MESTO NITRA – ÚTVAR HLAVNÉHO KONTROLÓRA

súťažných návrhov pre obchodnú verejnú súťaž na základe predložených návrhov vyhodnotila víťazov, s ktorými boli uzatvorené nasledovné kúpne zmluvy:

1. Kúpna zmluva č.j. 2977/2023/OM s Mediderma invest, s.r.o., uzatvorená dňa 31.10.2023, zverejnená v CRZ dňa 02.11.2023, kúpna cena 212 000 € (kúpna cena je v zmysle § 38 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, oslobodená od platenia dane).

Kúpna cena na základe faktúry č. 202301255 bola uhradená v lehote splatnosti dňa 13.11.2023. Na základe kúpnej zmluvy bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený rozhodnutím zo dňa 27.11.2023 s číslom vkladu V 8313/2023.

2. Kúpna zmluva č.j. 3050/2023/OM s CP! FUTURE s.r.o., uzatvorená dňa 27.11.2023, zverejnená v CRZ dňa 28.11.2023, kúpna cena 216 890 € (kúpna cena je v zmysle § 38 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, oslobodená od platenia dane)

Kúpna cena na základe faktúry č. 202301284 nebola uhradená do dátumu splatnosti t.j. 28.12.2023, preto kontrolovaný dňa 05.01.2024 zaslal kupujúcemu CP!FUTURE, s.r.o. výzvu na úhradu faktúry č. 202301284.

V zmysle čl. II. ods. 4 kúpnej zmluvy - V prípade, že kúpna cena nebude, čo i len z časti, uhradená včas a riadne, je kupujúci povinný uhradiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z celkovej dlžnej sumy za každý, čo i len začatý, deň omeškania. Uhradením zmluvnej pokuty nie sú dotknuté nároky predávajúceho domáhať sa uhradenia náhrady prípadnej škody v plnej výške.

V zmysle čl. II. ods. 5 kúpnej zmluvy – Ak je kupujúci v omeškaní s úhradou kúpnej ceny jej časti, a ak ju neuhradí ani na základe výzvy predávajúceho v dodatočnej najmenej 60 dňovej lehote, má predávajúci právo od tejto zmluvy odstúpiť.

Ku dňu výkonu kontroly zostalo k úhrade 151 890 €.

Prevod majetku v zmysle § 9a ods. 8 písm. b) zákona o majetku obcí

– pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane prilahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou

Kúpna zmluva č.j. 1713/2023/OM s Nitrianska teplárenská spoločnosť, a.s. uzatvorená dňa 16.06.2023, zverejnená v CRZ dňa 17.06.2023, kúpna cena 111 000 € vrátane DPH.

Odpredaj bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 229/2023-MZ zo dňa 25.05.2023 podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona o majetku obcí, ktoré bolo v schvaľovacej časti uznesenia z dôvodu chyby v písaní textu uznesením č. 274/2023-Mz zo dňa 19.06.2023 opravené a nahradené novým znením. Cena bola stanovená spracovaným znaleckým posudkom (č. 51/2023 zo dňa 11.05.2023, CORPORA, a.s.) podľa všeobecnej hodnoty nehnuteľností za účelom objektivizovania trhovej hodnoty nehnuteľností. Kúpna cena na základe faktúry č. 202300787 bola uhradená v lehote splatnosti dňa 19.06.2023. Na základe kúpnej zmluvy bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený rozhodnutím zo dňa 04.07.2023 s číslom vkladu V 4788/2023.

MESTO NITRA – ÚTVAR HLAVNÉHO KONTROLÓRA

Poznámka ÚHK:

Spracovaným znaleckým posudkom zo dňa 11.05.2023 bola všeobecná hodnota odpredávaného majetku stanovená zaokrúhlene na výšku 111.000 €. Uznesením Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 229/2023-MZ zo dňa 25.05.2023 bol schválený odpredaj pozemkov za kúpnu cenu minimálne za cenu znaleckého posudku. Na základe kúpnej zmluvy bola vystavená dodávateľská faktúra č. 202300787 na sumu 92.500 € + 18.500 € DPH.

V zmysle § 2 písm. g) vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov je všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Keďže príjem finančných prostriedkov do rozpočtu mesta za odpredaný majetok bol vo výške 92.500 €, tak ÚHK v rámci výkonu námietkového konania oslovil v rámci inštitútu súčinnosti tretích osôb spracovateľa znaleckého posudku s otázkou, či všeobecná hodnota majetku v znaleckom posudku bola vypočítaná aj vrátane DPH. Odpoveď znalca a spracovateľa znaleckého posudku znela, že uvedená výsledná cena je predajná cena vrátane DPH.

ÚHK odporúča, aby v budúcnosti pri schvaľovaní odpredaja majetku mesta bola v uznesení mestského zastupiteľstva naformulovaná predajná cena jednoznačne v absolútnej hodnote.

Prevod majetku v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí

- prevod majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých sa 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.

Kúpna zmluva č.j. 1447/2023/OM s Kaufland Slovenská republika, v.o.s., uzatvorená dňa 25.05.2023, zverejnená v CRZ dňa 29.05.2023, kúpna cena vo výške 76.300 € (+ DPH).

Zámer na nakladanie s majetkom bol zverejnený v čase od 06.04.2022 do 21.04.2022. Mestské zastupiteľstvo v Nitre schválilo zámer na odpredaj uznesením č. 164/2022-MZ zo dňa 21.04.2022. Zámer odpredaja majetku bol zverejnený v čase od 21.09.2022 do 06.10.2022 a odpredaj bol schválený uznesením č. 416/2022-MZ zo dňa 06.10.2022 a to spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí. Kúpna cena na základe faktúry č. 202300716 zo dňa 30.05.2023 splatnej dňa 13.06.2023 bola uhradená po lehote splatnosti dňa 16.08.2023 t.j. 63 dní po lehote.

Z čl. III ods. 5 kúpnej zmluvy vyplýva, že v prípade ak kúpna cena nebude čo i len z časti uhradená včas a riadne, je kupujúci povinný uhradiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z celkovej dlžnej sumy za každý, čo i len začatý, deň omeškania. Uhradením zmluvnej pokuty nie sú dotknuté nároky predávajúceho domáhať sa uhradenia náhrady prípadnej škody v plnej výške. Ku dňu výkonu kontroly nebola zo strany kontrolovaného uplatnená zmluvná pokuta voči kupujúcemu.

MESTO NITRA – ÚTVAR HLAVNÉHO KONTROLÓRA

Na základe kúpnej zmluvy bol dňa 30.11.2023 zaslaný návrh na vklad práva do katastra nehnuteľností. V čase výkonu kontroly Okresný úrad Nitra katastrálny odbor konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností rozhodnutím č. V 8650/2023-15 zo dňa 14.12.2023 prerušil z dôvodu zápisu geometrického plánu do katastra nehnuteľností na strane kupujúceho.

Spoločné kontrolné zistenie:

Okrem webového sídla a svojej úradnej tabuli musí samospráva zverejňovať informácie vyvesením na úradnej tabuli v elektronickom priestore, ktorou pre posilnenie verejnej kontroly je Centrálna úradná elektronická tabuľa (CUET). Táto povinnosť elektronického zverejňovania dokumentov vyplýva zo zákona č. 305/2013 Z.z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v z.n.p..

Kontrolovaný subjekt k prevodom majetku na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET) nezverejnil žiadne povinne zverejňované informácie.

Záver

Vykonanou kontrolou prevodov nehnuteľného majetku mesta v r. 2023, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur neboli preukázané porušenia ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra a Všeobecne záväzné nariadenie č. 13/2019 o hospodárení s majetkom mesta v znení neskorších dodatkov.

Z vykonanej kontroly však vyplýva, že **kontrolovaný subjekt k prevodom majetku na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET) nezverejnil žiadne povinne zverejňované dokumenty, čím nebol dodržaný zákon č. 305/2013 Z.z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v z.n.p..**

Kontrolnú činnosť pri procese zápisu vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam a súlad v zmysle zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) realizuje príslušný orgán – Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor, už pri návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Návrh správy o výsledku kontroly bol vypracovaný dňa 07.02.2024. Kontrolovaný subjekt bol oprávnený v lehote do 16.02.2024 predložiť písomné námietky ku kontrolným zisteniam a tiež k návrhu odporúčaných opatrení. Dňa 15.02.2024 bola podaná námietka ku kontrolnému zisteniu, ktoré sa týkalo odpredaju pozemkov na základe kúpnej zmluvy č.j. 1713/2023/OM s Nitrianska teplárenská spoločnosť, a.s.. Podaná námietka bola pri spracovaní správy o výsledku kontroly akceptovaná a zohľadnená v texte správy. Správa o výsledku kontroly bola vypracovaná dňa 20.02.2024 a s kontrolovaným subjektom prerokovaná dňa 13.03.2024.

MESTO NITRA – ÚTVAR HLAVNÉHO KONTROLÓRA

Na základe výsledku kontroly bolo kontrolovaným subjektom prijaté nasledovné opatrenie na odstránenie nedostatkov zistených kontrolou:

Zverejňovať povinne zverejňované dokumenty aj na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET).

Zodpovedný: prednosta MsÚ

Termín: trvale

Táto správa o výsledku kontroly bola prerokovaná dňa 18.04.2024 na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre, ktoré prijalo uznesenie č. 137/2024-MZ.

Ing. Darina Keselyová, v. r.
hlavný kontrolór mesta Nitra