
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 2025 schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 499/2024-MZ zo dňa 12.12.2024 a písomného poverenia hlavného kontrolóra č. 1/2025 zo dňa 07.01.2025 vykonala Mgr. Jarmila Krčmárová referent kontrolór, kontrolu pod názvom:

Kontrola prevodov nehnuteľného majetku v roku 2024, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 tis. Eur.

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

Kontrola bola vykonaná v termíne: **08.01.2025 – 14.02.2025**

Kontrolované obdobie: **rok 2024**

V zmysle § 18 f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení č. 369/1990 Zb. (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) vyplýva hlavnému kontrolórovi povinnosť vykonať kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur za predchádzajúci kalendárny rok, 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.

Predmetom kontroly boli prevody vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila sumu 20 000 eur (ďalej len „kontrolované prevody majetku“).

Cieľom kontroly bolo preveriť, či pri prevode vlastníctva nehnuteľného majetku mesta v prípadoch predmetu kontroly, sa postupovalo v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Kontrola bola zameraná najmä na dodržiavanie a uplatňovanie zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“); Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitry v znení platných dodatkov (ďalej len „zásady hospodárenia“) a Všeobecne záväzného nariadenia č. 13/2019 o nakladaní s majetkom mesta v znení neskorších dodatkov (ďalej len „VZN 13/2019“).

1. Základné informácie

Mesto, ako samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky, je právnickou osobou, ktorá za podmienok stanovených zákonom o majetku obcí samostatne hospodári s vlastným majetkom, s majetkom štátu prenechaným a zvereným do užívania mesta a vlastnými príjmami. Mesto hospodári so svojim majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku mesta, ktorým je príspevková alebo rozpočtová organizácia.

Majetok mesta tvoria hnutelné a nehnuteľné veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve mesta podľa zákona o majetku obcí alebo ktoré nadobudne mesto do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe zákona o majetku obcí alebo osobitného predpisu, alebo vlastnou činnosťou.

V súlade s ustanovením § 11 ods. 4 písm. a) zákona o obecnom zriadení je mestskému zastupiteľstvu vyhradené právo určovať Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a s majetkom štátu, ktorý užíva, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním. V zmysle § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí určilo mestské zastupiteľstvo obligatórny normatívny predpis mesta, t.j. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení neskorších dodatkov, ktoré sú záväzné pre orgány mesta, zamestnancov mesta a pre rozpočtové a príspevkové organizácie, ktoré spravujú majetok mesta ako aj pre právnické osoby, ktorým bol majetok mesta zverený.

Prevody vlastníctva vecí z majetku mesta na iný subjekt sa vykonávajú nasledovnými spôsobmi a formami:

Všeobecné:

- a) obchodnou verejnou súťažou
- b) dobrovoľnou dražbou alebo
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

Špecifické:

- a) prevod v prípadoch, ak to ukladá osobitný zákon alebo sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu,
- b) prevod pozemkov pod stavbami vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
- c) prevod podielu majetku mesta, kde existuje tzv. zákonné predkupné právo,
- d) prevod hnutelných vecí, ktorých zostatková hodnota nižšia ako 5 000 eur,
- e) prevod nehnuteľného majetku mesta do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku mesta ako formy investičnej pomoci,
- f) prevod majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,

Osobitné: špecifické ustanovene vo vzťahu k majetku slúžiacom potrebám civilnej ochrany.

V zmysle § 9a ods. 2 zákona o majetku obcí, obec zverejní zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom. Ak ide o prevod obchodnou verejnou súťažou alebo dobrovoľnou dražbou, musí zverejnenie podľa prvej vety obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky odchodnej verejnej súťaže alebo dražby.

V zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí, obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu ani priamy predaj pri prevode majetku obce 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, ako 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.

V zmysle § 9a ods. 16 zákona o majetku obcí je obec, pri prevode majetku obce podľa ods. 15 predmetného zákona, povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku, okrem prevodu majetku obce podľa odseku 15 písm. e) a f) , kedy je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku obce zistená na základe porovnateľného porovnania podľa odseku 15 pís. f) tretieho bodu.

Ustanovenie § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí umožňuje mestu reagovať na špecifické situácie v súvislosti s prevodom majetku z dôvodu osobitného zreteľa. V týchto odôvodnených prípadoch nemusí mesto vytvárať súťažné prostredie pre potencionálnych záujemcov. Prípady hodné osobitného zreteľa zákon o majetku obcí nekonkretizuje, je v pôsobnosti mestského zastupiteľstva rozhodnúť trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, v ktorých prípadoch uplatní tento postup, pričom osobitný zreteľ musí byť v zmysle zákona o majetku obcí zdôvodnený v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra. Pre prípady prevodu majetku mesta z dôvodu osobitného zreteľa musia byť splnené podmienky a dôvody ukotvené v čl. 11 týchto schválených zásad hospodárenia.

Zásady hospodárenia tiež definujú prebytočnosť a neupotrebitelnosť majetku mesta a v čl. 2 bod 1 sa uvádza, že prebytočným majetkom mesta je majetok, ktorý mesto prostredníctvom svojich orgánov a správcov nepoužíva na plnenie svojich úloh. Prebytočnosť môže byť trvalá alebo dočasná. Mesto pri posúdení prebytočnosti hodnotí predovšetkým kritériá, ako potrebnosť majetku pre plnenie úloh samosprávy, preneseného výkonu štátnej správy alebo podnikateľskej činnosti mesta; ekonomické náklady na údržbu a prevádzku majetku mesta; protihodnotu, ktorú mesto môže získať za majetok vo forme nájomného alebo zhodnotenia pri

nájme prebytočného majetku mesta; kúpnej ceny pri predaji prebytočného majetku mesta; úžitku iného majetku, ktoré môže mesto získať pri zámene prebytočného majetku mesta; výnosu pri vklade prebytočného majetku mesta do právnickej osoby, alebo verejnoprospešné ciele, ktorým môže prebytočný majetok mesta slúžiť.

2. Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta.

Kontrola bola vykonaná z originálov vedenej spisovej dokumentácie, ktorá bola poskytnutá od Odboru majetku. ÚHK prekontroloval predloženú spisovú dokumentáciu týkajúcu sa kontrovaných prevodov v zmysle predmetu kontroly a zistil, že v kontrolovanom období boli uskutočnené nasledovné prevody z dôvodu:

1 prípad - priamy predaj;

2 prípady - pozemky zastavané stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou;

10 prípadov - z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Mesto Nitra v kontrolovanom období uskutočnilo v 8 prípadoch kontrolované prevody vlastníctva majetku z dôvodu usporiadania majetkových pomerov pozemkov pod lanovou dráhou v k.ú. Zobor. Dôvodom odpredaja spôsobom prípadu hodného osobitného zreteľa bola skutočnosť, že predmetné pozemky sú prístupné len pre vlastníkov susedných nehnuteľností, nachádzajú sa pod bývalou lanovou dráhou.

V roku 2024 neboli uskutočnené zámeny majetku, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur za predchádzajúci kalendárny rok.

Na realizáciu prevodu vlastníctva majetku boli uzatvorené zmluvy. V správe sú uvedené konkrétne čísla zmlúv z kontrolovaných prevodov, čísla uznesení na schválenie zámery a čísla uznesení o schválení nakladania s majetkom mesta Nitra, katastrálne územie, spolu výmera v m², cena celkom vrátane DPH a stav zápisu do príslušného katastra nehnuteľností. Z dôvodu eliminovania rozsiahlosti správy sú kontrolované prevody zoradené v nasledujúcej tabuľkovej forme.

Prehľad kontrolovaných prevodov majetku mesta za r. 2024 – odpredaj

Zmluva číslo / zo dňa	Prevod v zmysle zákona o majetku obcí	Účel	Uznesenie MZ o zámere číslo	Uznesenie MZ o schválení prevodu číslo	Katastrálne územie, Výmera spolu m ²	Zdôvodnenie všeobecnej hodnoty	Cena celkom s DPH v €	Vklad do katastra	Povinne zverejňované údaje
č.BA351/2024/08.08.001 č.j. 2442/2024/OM z 26.11.2024	priamy predaj	prebytočný majetok - Priemyselná ulica	167/2024-MZ z 18.4.2024 v znení uzn. č. 287/2024-MZ z 27.06.2024	374/2024-MZ z 04.10.2024	Nitra 338 m ²	Znalecký posudok č. 143/2023	28.500	Návrh na vklad z 27.12.2024 V9513/2024	✓
č. 3444/2023/OM v zn. dodatku č. 1 z 02.01.2024	prípád hodný osobitného zreteľa	prebytočný majetok - pozemky pod lanovkou	277/2023-MZ z 19.06.2023	339/2023-MZ z 21.09.2023	Zobor 331 m ²	*	39.720	Rozhodnutie z 02.05.2024 V 387/2024	✓
č. 3445/2023/OM v zn. dodatku č. 1 z 02.01.2024	prípád hodný osobitného zreteľa	prebytočný majetok - pozemky pod lanovkou	276/2023-MZ z 19.06.2023	338/2023-MZ z 21.09.2023	Zobor 407 m ²	*	48.840	Rozhodnutie z 05.04.2024 V 287/2024	✓
č. 1299/2024/OM z 31.05.2024	prípád hodný osobitného zreteľa	prebytočný majetok - pozemky pod lanovkou	352/2023-MZ z 21.09.2023	96/2024-MZ z 14.03.2024	Zobor 309 m ²	*	37.080	Rozhodnutie z 04.07.2024 V 4336/2024	✓
č. 1401/2024/OM z 11.06.2024	prípád hodný osobitného zreteľa	prebytočný majetok - pozemky pod lanovkou	110/2024-MZ z 14.03.2024	162/2024-MZ z 18.04.2024	Zobor 169 m ²	*	20.280	Rozhodnutie z 09.08.2024 V 4337/2024	✓
č. 2494/2024/OM z 19.11.2024	prípád hodný osobitného zreteľa	prebytočný majetok - pozemky pod lanovkou	297/2024-MZ z 27.06.2024 v znení uzn. č. 422/2024-MZ z 24.10.2024	372/2024-MZ z 04.10.2024	Zobor 905 m ²	*	108.600	Rozhodnutie z 12.12.2024 V 8509/2024	✓
č. 2654/2024/OM z 06.12.2024	prípád hodný osobitného zreteľa	prebytočný majetok - pozemky pod lanovkou	289/2024-MZ z 27.06.2024 v znení uzn. č. 414/2024-MZ z 24.10.2024	364/2024-MZ z 04.10.2024	Zobor 192 m ²	*	23.040	Rozhodnutie z 29.01.2025 V 9419/2024	✓

MESTO NITRA

Útvar hlavného kontrolóra

č. 2688/2024/OM z 10.12.2024	prípád hodný osobitného zreteľa	prebytočný majetok - pozemky pod lanovkou	295/2024-MZ z 27.06.2024 v znení uzn. č. 420/2024-MZ z 24.10.2024	370/2024-MZ z 04.10.2024	Zobor 497 m ²	*	59.640	Návrh na vklad z 20.12.2024 V9376/2024	✓
č. 2689/2024/OM z 10.12.2024	prípád hodný osobitného zreteľa	prebytočný majetok - pozemky pod lanovkou	294/2024-MZ z 27.06.2024 v znení uzn. č. 419/2024-MZ z 24.10.2024	369/2024-MZ z 04.10.2024	Zobor 338 m ²	*	40.560	Návrh na vklad z 20.12.2024 V9382/2024	✓
č. 836/2024/OM z 16.04.2024	prípád hodný osobitného zreteľa	usporiadanie majetkových pomero	278/2023-MZ z 19.06.2023 v znení uzn. č. 98/2024-MZ z 14.03.2024	336/2023-MZ z 21.09.2023 v znení uzn. č. 99/2024-MZ z 14.03.2024	Nitra 674 m ²	Znalecký posudok 93,97 €/m ²	76.004,14	Rozhodnutie z 28.05.2024 V3219/2024	✓
č. 2637/2024/OM z 12.12.2024	prípád hodný osobitného zreteľa	usporiadanie majetkových pomero	38/2024-MZ z 25.01.2024	279/2024-MZ z 27.06.2024	Dolné Krškany 402 m ²	Znalecký posudok 74,06 €/m ²	35.726,54	Návrh na vklad z 24.01.2025 V 329/25	✓
č. 1901/2024/OM z 26.08.2024	pozemky zastavané stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	usporiadanie majetkových pomero	**	357/2022-MZ z 08.09.2022 v znení uzn. č. 242/2023-MZ z 25.05.2023	Nitra 826 m ²	Znalecký posudok 96,15 €/m ²	99.803,70	Rozhodnutie z 01.12.2024 V6879/2024	✓
č. 1905/2024/OM z 30.08.2024	pozemky zastavané stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	usporiadanie majetkových pomero	**	357/2022-MZ z 08.09.2022 v znení uzn. č. 242/2023-MZ z 25.05.2023	Nitra 865 m ²	Znalecký posudok 96,15 €/m ²	95.303,88	Rozhodnutie z 04.12.2024 V6880/2024	✓
* Po schválení Územného plánu mesta Nitra bol uznesením č. 363/2017-MZ zo dňa 23.11.2017 schválený zámer odpredaja pozemkov nachádzajúcich sa pod bývalou lanovou dráhou v k.ú. Zobor, zapísaných na LV č. 3079 vlastníka Mesto Nitra. Uznesením č. 350/2022-MZ zo dňa 08.09.2022 bola schválená zmena uznesenia Mestského zastupiteľstva v Nitre č. 363/2017-MZ zo dňa 23.11.2017 a zároveň bola stanovená kúpna cena vo výške 100 €/m ² + DPH.									
** Pri prevodoch v zmysle § 9a ods. 8 zákona o majetku obcí platného v čase schvaľovania právneho úkonu sa ustanovenia zákona definované v ods. 1 až 7 nepoužijú. Jednalo sa prevod podľa § 9a ods. 8 písm. b) - t.j. pozemky zastavané stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.									

Všetky prevody boli vopred prerokované a schválené mestským zastupiteľstvom. Príslušné materiály boli zverejnené na úradnej tabuli mesta Nitra, na webovom sídle mesta a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET). U všetkých kúpnych zmlúv boli dodržané notifikačné povinnosti ich zákonného zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, keďže sa jedná o povinne zverejňované zmluvy podľa § 5 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) a zverejnenie je základnou podmienkou účinnosti zmluvy. U všetkých kúpnych zmlúv bola kúpna cena uhradená včas a v dohodnutej sume pripísaná na účet mesta Nitra.

Prekontrolované zmluvy a účtovné doklady boli podpísané oprávnenými osobami a obsahovali zákonom požadovanú finančnú kontrolu v súlade so zákonom č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam vzniká, mení sa a zaniká vkladom do katastra nehnuteľností. Právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru okresného úradu o jeho povolení. 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) zároveň realizuje príslušný orgán – Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor, už pri návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Poznatok ÚHK:

V jednom prípade (KZ č.j.2494/2024/OM) zo strany predávajúceho, t.j. mesta Nitra nebola vystavená odberateľská faktúra, čím nebolo dodržané ustanovenie kúpnej zmluvy, ktoré uvádza, že kupujúcu je povinný uhradiť kúpnu cenu v plnej výške na základe faktúry vystavenej predávajúcim v lehote splatnosti uvedenej na faktúre, ktorá nebude kratšia ako 14 dní odo dňa jej vystavenia. Avšak v tomto prípade kupujúci uhradil kúpnu cenu v plnej výške a to v deň podpisu kúpnej zmluvy. Keďže pri kontrolovanom prevode nebola vystavená odberateľská faktúra, ÚHK si v spolupráci s Odborom ekonomiky a rozpočtu overoval správnosť odvedenej DPH za príslušné obdobie. Kontrolou bolo zistené, že stanovená výška DPH bola odvedená správne. Vyššie uvedené sa nevzťahuje na zákonnosť prevodov podľa príslušného zákona o majetku obcí.

3. Záver

Vykonanou kontrolu prevodov nehnuteľného majetku mesta v r. 2024 do vlastníctva iného subjektu, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur možno konštatovať, že bol dodržaný proces a formálne zásady prevodu majetku v zmysle zákona o majetku obcí a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra, účinných v čase uskutočňovania konkrétneho prevodu.

V zmysle Pravidiel kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Nitry, ak kontrolný orgán nezistí nedostatky sa vypracúva záznam z kontroly. Záznam bol vypracovaný dňa 17.02.2024 a s jeho obsahom bol oboznámený Mgr. Martin Horák, prednosta MsÚ, ktorý prevzal jeden výtlačok záznamu z kontroly.

Táto správa o výsledku kontroly bola prerokovaná dňa 06.03.2025 na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre, ktoré prijalo uznesenie č. 62/2025-MZ.

Ing. Oľga Hetényiová, v. r.
hlavná kontrolórka mesta Nitra