

Ing. Jarmila Kramarová, hlavná kontrolórka Mesta Bytča

SPRÁVA O VÝSLEDKU KONTROLY

V súlade s ustanovením § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a na základe Plánu kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky mesta Bytča na I. polrok 2025 schváleného uznesením MZ č. 191/2024, dňa 13. 12. 2024, bola vykonaná **kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta Bytča za rok 2024**.

V zmysle § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení je hlavný kontrolór **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 zriadené.**

I. Všeobecné údaje

Predmet kontroly:

Kontrola prevodov nehnuteľného majetku Mesta Bytča v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Cieľ kontroly:

Cieľom kontroly je skontrolovať dodržiavanie a uplatňovanie všeobecne záväzných právnych predpisov pri prevodoch nehnuteľného majetku mesta v roku 2024.

Všeobecne záväzné právne predpisy a vnútorné predpisy, upravujúce oblasť predmetu kontroly:

- 1. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.**
- 2. Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (časová verzia predpisu účinná do 31.12.2024).**
- 3. Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.**
- 4. Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov.**
- 5. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Bytča (schválené uznesením MZ č. 215/2023 zo dňa 13. 12. 2023; účinné dňom 01. 01. 2024).**

II. Výsledky kontroly

Zákon o majetku obcí upravuje pravidlá na nakladanie s majetkom obcí s cieľom zvýšiť transparentné a hospodárne nakladanie s týmto majetkom.

Ustanovenie § 9a zákona o majetku obcí upravuje postup pri prevode vlastníctva majetku obce a pri jeho prenechávaní do nájmu.

Ak osobitný zákon a zákon o majetku obcí neustanovujú inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať

- ✓ na základe obchodnej verejnej súťaže,
- ✓ dobrovoľnou dražbou,
- ✓ priamym predajom najmenej za cenu stanovenú znaleckým posudkom.

Z uvedených spôsobov prevodu vlastníctva si obec môže zvoliť ten najvhodnejší. Rozhodnutie o spôsobe prevodu nehnuteľného majetku obce zveruje zákon o majetku obcí do pôsobnosti obecného zastupiteľstva.

Mesto nie je povinné dodržať ustanovenia § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku obcí v týchto prípadoch:

1. prevod bytu alebo pozemku podľa zákona NR SR č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,
2. prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
3. prevod podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo (*Napríklad § 140 Občianskeho zákonníka.*),
4. prevod hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 5 000 eur,
5. prevod nehnuteľného majetku do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci (*§ 17 ods. 1 písm. f) zákona č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov*),
6. prevod v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:
 - 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,
 - osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a
 - 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.

- Prevody vlastníctva majetku Mesta Bytča boli v priebehu roka 2024 realizované v zmysle:
- **§ 9a ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí**, ako aj v zmysle **Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Bytča (Čl. 13 Zásad)** - prevod majetku mesta **priamym predajom**, najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu (*Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov*), ak všeobecná hodnota tohto majetku stanovená znaleckým posudkom je rovná alebo nižšia ako 40 000,- Eur.
 - **§ 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí**, ako aj v zmysle **Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Bytča (Čl. 15 Zásad)** - prevod majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa;

1. Prevody vlastníctva majetku v zmysle § 9a ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí – prevody vlastníctva majetku priamym predajom

Priamym predajom môže obec realizovať len prevod vlastníctva svojho majetku, ktorého všeobecná hodnota, stanovená znaleckým posudkom, nie je vyššia ako 40 000 eur.

Zákon o majetku obcí ustanovil podmienku realizovať predaj najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. **Obec teda nemôže priamym predajom predat' svoj majetok za cenu nižšiu, než je cena stanovená znaleckým posudkom.** Znalecký posudok v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom nesmie byť starší ako 6 mesiacov.

Obec je povinná zverejniť zámer predat' svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní a súčasne zverejniť lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov.

Podľa § 9a ods. 11 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí „Cenové ponuky na odkúpenie majetku obce sa doručujú cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku. Cenové ponuky všetkých záujemcov na odkúpenie majetku obce priamym predajom je obec povinná zverejniť do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

Podľa Čl. 3 bodu 7 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Bytča „O akomkoľvek dispozičnom úkone s majetkom mesta môže príslušný orgán mesta rozhodnúť, len ak pred takýmto rozhodnutím bolo rozhodnuté o tom, že ide o prebytočný alebo neupotrebitelný majetok, ak tieto zásady neustanovujú inak.“

Podľa Čl. 3 bodu 5 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Bytča „O prebytočnosti alebo neupotrebitelnosti majetku mesta rozhoduje orgán mesta, ktorý je podľa zákona alebo týchto zásad oprávnený rozhodnúť o dispozičnom úkone s daným majetkom mesta, na základe návrhu vyradovacej komisie, ak tieto zásady neustanovujú inak.“

Podľa Čl. 3 bodu 1 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Bytča „Za prebytočný majetok mesta sa považuje majetok, ktorý mesto dočasne alebo trvalo samostatne ani prostredníctvom správcov majetku mesta nepoužíva na plnenie svojich úloh alebo ho na plnenie svojich úloh nepotrebuje.“

Mesto Bytča zrealizovalo v r. 2024 šesť prevodov vlastníctva majetku Mesta Bytča priamym predajom, v zmysle **§ 9a ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí**, ako aj **v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Bytča (Čl. 13 Zásad)**. V uvedených prípadoch išlo o prevod pozemkov nachádzajúcich sa v mestskej časti Hliník nad Váhom pri plote futbalového areálu. Pozemky tvorili úzky súvislý pás po celej dĺžke predmetného oplotenia a nebol k nim samostatný prístup. Šírka pásu mestských pozemkov bola v rozmedzí 2 – 7 m, výmera sa pohybovala od 4 m² do 169 m². Pozemky boli dlhodobo užívané vlastníkami rodinných domov v danej lokalite.

➤ **Predmet prevodov: KÚ Hliník nad Váhom:**

- parc. CKN č. 177/2, záhrada o výmere 169 m²,
- parc. CKN č. 177/37, ostatná plocha o výmere 12 m²,
- parc. CKN č. 177/16, záhrada o výmere 102 m²,
- parc. CKN č. 177/36, ostatná plocha o výmere 11 m²,
- parc. CKN č. 177/15, záhrada o výmere 99 m²,
- parc. CKN č. 177/35, ostatná plocha o výmere 10 m²,
- parc. CKN č. 177/14, záhrada o výmere 113 m²,
- parc. CKN č. 177/34, ostatná plocha o výmere 10 m²,

parc. CKN č. 177/33, záhrada o výmere 72 m²,
parc. CKN č. 177/32, ostatná plocha o výmere 6 m²,
parc. CKN č. 177/10, záhrada o výmere 60 m²,
parc. CKN č. 177/28, ostatná plocha o výmere 4 m²,
parc. CKN č. 177/9, záhrada o výmere 93 m²,
parc. CKN č. 177/27, ostatná plocha o výmere 7 m²,
spolu výmera 768 m², v k. ú. Hliník nad Váhom

- ✓ Vyrad'ovacia komisia na svojom zasadnutí dňa 18. 01. 2024 posúdila jednotlivé kritéria prebytočnosti majetku podľa Čl. 3 bod 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Bytča a v súlade s Čl. 3 bodom 5 Zásad odporučila mestskému zastupiteľstvu ako príslušnému orgánu mesta v zmysle Čl. 2 bodu 3 písm. a) Zásad, vyhlásiť predmetné pozemky za prebytočný majetok mesta (Čl. 3 bod 1 Zásad); (www.bytca.sk/wp-content/uploads/2025/02/Zapismica-z-vyradovacej-komisie-II-konanej-dna-18.01.2024.pdf);
- ✓ Prerokovanie na zasadnutí MZ dňa 15. 02. 2024 – schválené **uznesenie MZ č. 10/2024**:
 - Schválenie predmetných pozemkov za prebytočný majetok v súlade s Čl. 2 bodom 3 písm. a) a s Čl. 3 bodom 5 Zásad;
 - Zverejnenie zámeru priameho predaja podľa § 9a ods. 10 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí;
 - Podmienky predaja – minimálna kúpna cena 51,50 €/m²; (*znalecký posudok č. 35/2024 zo dňa 24. 02. 2024; vypracoval znalec Ing. Ján Eliáš; Všeobecná hodnota stanovená vo výške 51,39,- €/m²*);
- ✓ Zámer priameho predaja bol zverejnený **od 27. 02. 2024 do 25. 04. 2024** na úradnej tabuli, na centrálnej úradnej elektronickej tabuli CUET (*v spise priložené relevantné doklady o zverejnení*) a na internetovej stránke (www.bytca.sk/wp-content/uploads/2024/02/Zverejnenie-zameru-priameho-predaja-Hlinik-1.pdf);
 - Lehota na doručenie cenových ponúk „*najneskôr do 15. 04. 2024 do 14.00 hod.*“;
 - Zverejnený zámer stanovil spôsob doručenia nasledovne: „*Záujemcovia môžu doručiť písomné návrhy na odkúpenie predmetného mestského majetku v zalepenej obálke s označením „NEOTVÁRAŤ“ a to najneskôr do 15.04.2024, t. j. pondelok, do podateľne na MsÚ v Bytči, Námestie SR č. 1, 014 01 Bytča (do 14,00 hod.)*.“

Podľa § 9a ods. 11 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí „Cenové ponuky na odkúpenie majetku obce sa doručujú cez elektronicú schránku alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronicú schránku. (znenie § 9a ods. 11 platné od 01.11.2023 do 31.12.2024).

✓ **Doručené ponuky:**

- Daniel Plačko – ponuka doručená dňa 03.04.2024 (*Podacie č. 14813*) s ponúkanou kúpnu cenou 51,50 €/m²; (www.bytca.sk/wp-content/uploads/2024/04/Cenova-ponuka-Placko-1.pdf);
- Rudolf Šutara – ponuka doručená dňa 10.04.2024 (*Podacie č. 15165*) s ponúkanou kúpnu cenou 51,50 €/m²; (www.bytca.sk/wp-content/uploads/2024/04/Cenova-ponuka-Sutara-1.pdf);
- Miroslav Frolo, Jana Frolová – ponuka doručená dňa 12.04.2024 s ponúkanou kúpnu cenou 51,50 €/m²; (www.bytca.sk/wp-content/uploads/2024/04/Cenova-ponuka-Frolo-1.pdf);
- Jozef Lokaj, Anna Lokajová – ponuka doručená dňa 15.04.2024 (*Podacie č. 15379*) s ponúkanou kúpnu cenou 51,50 €/m²; (www.bytca.sk/wp-content/uploads/2024/04/Cenova-ponuka-Lokaj-1.pdf);
- Darina Luláková – ponuka doručená dňa 15.04.2024 (*Podacie č. 15371*) s ponúkanou kúpnu cenou 51,55 €/m²; (www.bytca.sk/wp-content/uploads/2024/04/Cenova-ponuka-Lulakova-1.pdf);

- Štefan Štoder, Vladimíra Štoderová – ponuka doručená dňa 15.04.2024 (Podacie č. 15406) s ponúkanou kúpnu cenou 51,50 €/m²; (www.bytca.sk/wp-content/uploads/2024/04/Cenova-ponuka-Stoder-1.pdf);

Na pozemky parc. CKN 177/14 záhrada o výmere 113 m² a parc. CKN 177/34 ostatná plocha o výmere 10 m² nebola doručená žiadna cenová ponuka.

Vzhľadom k tomu, že „*pozemky boli dlhodobo užívané vlastníkami rodinných domov v danej lokalite*“, ako sa uvádza zápise z vyraďovacej komisie zo dňa 18. 01. 2024, odporúčam zaoberať sa uvedeným a zabezpečiť vysporiadanie vlastníckych resp. užívacích práv k pozemkom parc. CKN 177/14 záhrada o výmere 113 m² a parc. CKN 177/34 ostatná plocha o výmere 10 m².

Doručené cenové ponuky všetkých záujemcov na odkúpenie majetku mesta priamym predajom boli zverejnené od 18. 04. 2024 do 20. 05. 2024 (do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk, po dobu minimálne 30 dní - § 9a ods. 11), na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta.

Podľa § 34 ods. 2 písm. b) 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. (ďalej len „zákon o e-Governmente“): „Orgán verejnej moci zverejní na elektronickej úradnej tabuli iný elektronický dokument než podľa písmena a), o ktorom osobitný predpis ustanovuje, že sa zverejňuje alebo vyvesuje na úradnej tabuli, verejnou vyhláškou alebo iným obdobným spôsobom zverejnenia pre neurčitý okruh osôb.“

Z uvedeného vyplýva, že doručené cenové ponuky záujemcov na odkúpenie majetku mali byť zverejnené o. i. aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli CUET (cuet.slovensko.sk).

✓ Prerokovanie v komisii Správy majetku a podnikateľskej činnosti dňa 11. 06. 2024 (bod č. 2 – Zverejnenie zámeru priameho predaja nehnuteľností – vyhodnotenie) (www.bytca.sk/wp-content/uploads/2024/06/Zapis-z-podnikatelskej-komisie-11.06.2024.pdf);

✓ Prerokovanie na zasadnutí MZ dňa 27. 06. 2024 – schválené **uznesenie MZ č. 98/2024**:

- MZ zobralo na vedomie: doručené ponuky a informácie o zverejnení zámeru;
- MZ schválilo uzatvorenie kúpnych zmlúv na predaj jednotlivých pozemkov;

✓ **Kúpne zmluvy:**

- **KZ int. číslo KUPA_024/2024 zo dňa 12. 08. 2024**

- V zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám bola kúpna zmluva zverejnená dňa 14. 08. 2024 (www.crz.gov.sk/zmluva/9624601/);
- Kúpna cena vo výške 9.321,50 € (181 m² á 51,50 €/m²) uhradená dňa 13. 08. 2024;
- Vklad povolený dňa 08. 11. 2024 (číslo vkladu: V 1824/2024);

- **KZ int. číslo KUPA_025/2024 zo dňa 12. 08. 2024**

- V zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám bola kúpna zmluva zverejnená dňa 14. 08. 2024 (www.crz.gov.sk/zmluva/9624606/);
- Kúpna cena vo výške 4.017,00 € (78 m² á 51,50 €/m²) uhradená dňa 14. 08. 2024;
- Vklad povolený dňa 24. 10. 2024 (číslo vkladu: V 1694/2024);

- **KZ int. číslo KUP_003/2024 zo dňa 16. 08. 2024**

- V zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám bola kúpna zmluva zverejnená dňa 16. 08. 2024 (www.crz.gov.sk/zmluva/9636811/);
- Kúpna cena vo výške 5.150,00 € (100 m² á 51,50 €/m²) uhradená dňa 19. 08. 2024;
- Vklad povolený dňa 24. 10. 2024 (číslo vkladu: V 1733/2024);

- **KZ int. číslo KUP_004/2024 zo dňa 21. 08. 2024**

- V zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám bola kúpna zmluva zverejnená dňa 21. 08. 2024 (www.crz.gov.sk/zmluva/9654795/);
- Kúpna cena vo výške 5.825,15 € (113 m² á 51,55 €/m²) uhradená dňa 27. 08. 2024;
- Vklad povolený dňa 18. 11. 2024 (číslo vkladu: V 1900/2024);

- **KZ int. číslo KUP_008/2024 zo dňa 21. 08. 2024**
 - V zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám bola kúpna zmluva zverejnená dňa 03. 09. 2024 (www.crz.gov.sk/zmluva/9706336/);
 - Kúpna cena vo výške 5.613,50 € (109 m² á 51,50 €/m²) uhradená dňa 30. 08. 2024;
 - Vklad povolený dňa 24. 10. 2024 (číslo vkladu: V 1748/2024);
- **KZ int. číslo KUP_005/2024 zo dňa 22. 08. 2024**
 - V zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám bola kúpna zmluva zverejnená dňa 24. 08. 2024 (www.crz.gov.sk/zmluva/9666963/);
 - Kúpna cena vo výške 3.296,00 € (64 m² á 51,50 €/m²) uhradená dňa 30. 08. 2024;
 - Vklad povolený dňa 13. 11. 2024 (číslo vkladu: V 1852/2024);

➤ **Predmet prevodu: KÚ Veľká Bytča:**

parc. CKN č. 981/74, TTP o výmere 63 m²,
 parc. CKN č. 984/70, ostatná plocha o výmere 13 m²,
 parc. CKN č. 984/91, ostatná plocha o výmere 43 m²,

- ✓ Vyrad'ovacia komisia na svojom zasadnutí dňa 18. 01. 2024 posúdila jednotlivé kritéria prebytočnosti majetku podľa Čl. 3 bod 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Bytča a v súlade s Čl. 3 bodom 5 Zásad odporučila mestskému zastupiteľstvu ako príslušnému orgánu mesta v zmysle Čl. 2 bodu 3 písm. a) Zásad, vyhlásiť predmetné pozemky za prebytočný majetok mesta (Čl. 3 bod 1 Zásad); (www.bytca.sk/wp-content/uploads/2025/02/Zapismnica-z-vyradovacej-komisie-III-konanej-dna-18.01.2024-1.pdf);
- ✓ Prerokovanie na zasadnutí *MZ dňa 15. 02. 2024* – schválené **uznesenie MZ č. 11/2024:**
 - Schválenie predmetných pozemkov za prebytočný majetok v súlade s Čl. 2 bodom 3 písm. a) a s Čl. 3 bodom 5 Zásad;
 - Zverejnenie zámeru priameho predaja podľa § 9a ods. 10 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí;
 - Podmienky predaja – minimálna kúpna cena za všetky pozemky 6.700,- €; (*znalecký posudok č. 43/2024 zo dňa 28. 01. 2024; vypracoval znalec Ing. Ján Eliáš; Všeobecná hodnota stanovená vo výške 6.700,- € za všetky pozemky*);
 - ✓ Zámer priameho predaja bol zverejnený **od 27. 02. 2024 do 25. 04. 2024** na úradnej tabuli, na centrálnej úradnej elektronickej tabuli CUET (v spise priložené relevantné doklady o zverejnení) a na internetovej stránke (www.bytca.sk/wp-content/uploads/2024/02/Zverejnenie-zameru-priameho-predaja-Bytca-1.pdf);
 - Lehota na doručenie cenových ponúk „**najneskôr do 15. 04. 2024 do 14.00 hod.**“;
 - Zverejnený zámer stanovil spôsob doručenia nasledovne: „Záujemcovia môžu doručiť písomné návrhy na odkúpenie predmetného mestského majetku v zalepenej obálke s označením „NEOTVÁRAŤ“..... a to najneskôr do 15.04.2024, t. j. pondelok, do podateľne na MsÚ v Bytči, Námestie SR č. 1, 014 01 Bytča (do 14,00 hod.).“

Podľa § 9a ods. 11 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí „Cenové ponuky na odkúpenie majetku obce sa doručujú cez elektronicú schránku alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronicú schránku. (znenie § 9a ods. 11 platné od 01.11.2023 do 31.12.2024).

✓ **Doručená ponuka:**

- Alojz Kuchar – ponuka doručená dňa 03.04.2024 (Podacie číslo: 15322) s ponúkanou kúpnu cenou 6.801,- € za všetky pozemky;
www.bytca.sk/wp-content/uploads/2024/04/Cenova-ponuka-Kuchar.pdf;

Doručená cenová ponuka záujemcu na odkúpenie majetku mesta priamym predajom bola zverejnená od 18. 04. 2024 do 20. 05. 2024 (do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk, po dobu minimálne 30 dní - § 9a ods. 11), na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta.

Podľa § 34 ods. 2 písm. b) 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. (ďalej len „zákon o e-Governmente“): „Orgán verejnej moci zverejní na elektronickej úradnej tabuli iný elektronický dokument než podľa písmena a), o ktorom osobitný predpis ustanovuje, že sa zverejňuje alebo vyvesuje na úradnej tabuli, verejnou vyhláškou alebo iným obdobným spôsobom zverejnenia pre neurčitý okruh osôb.

- ✓ Prerokovanie v komisii Správy majetku a podnikateľskej činnosti dňa 11. 06. 2024 (bod č. 1 – Zverejnenie zámeru priameho predaja nehnuteľností – vyhodnotenie) (www.bytca.sk/wp-content/uploads/2024/06/Zapis-z-podnikatelskej-komisie-11.06.2024.pdf);
- ✓ Prerokovanie na zasadnutí MZ dňa 27. 06. 2024 – schválené **uznesenie MZ č. 97/2024:**
 - MZ zobralo na vedomie: doručení ponuku a informácie o zverejnení zámeru;
 - MZ schválilo uzatvorenie kúpnej zmluvy na predaj jednotlivých pozemkov;
- ✓ **Kúpna zmluva:**
 - **KZ int. číslo KUP_006/2024 zo dňa 27. 08. 2024**
 - V zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám bola kúpna zmluva zverejnená dňa 27. 08. 2024 (www.crz.gov.sk/zmluva/9677117/);
 - Kúpna cena vo výške 6.801,00 € uhradená dňa 04. 09. 2024;
 - Vklad povolený dňa 05. 11. 2024 (číslo vkladu: V 1819/2024);

Kontrolou bolo zistené, že pri všetkých prevodoch majetku realizovaných priamym predajom bola všeobecná hodnota stanovená znaleckým posudkom nižšia ako 40 000 eur.

Zároveň bola pri všetkých prevodoch majetku priamym predajom dodržaná podmienka realizovať predaj najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Znalecké posudky v deň schválenia jednotlivých prevodov mestským zastupiteľstvom neboli staršie ako 6 mesiacov (spisy obsahujú znalecké posudky s dátumom vyhotovenia).

Mesto preukázateľne zverejnilo zámer predat' svoj majetok priamym predajom na svojej úradnej tabuli, na centrálnej úradnej elektronickej tabuli CUET a na webovom sídle mesta (v spise priložené relevantné doklady o zverejnení) najmenej na 15 dní a súčasne bola zverejnená lehota na doručenie cenových ponúk záujemcov. Lehota na doručenie cenových ponúk bola v oboch prípadoch dlhšia ako 30 dní.

Pri kontrole bolo zistené, že povinná osoba v zverejnených zámeroch priameho predaja majetku Mesta Bytča neuviedla možnosť doručenia cenovej ponuky na odkúpenie majetku mesta prostredníctvom elektronickej schránky, čím nekonala v súlade s ustanovením § 9a ods. 11 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Pozn.: Novela zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí **účinná od 01.01.2025:** § 9a ods. 11 „Cenové ponuky na odkúpenie majetku obce sa doručujú v elektronickej podobe alebo v listinnej podobe, pričom o podobe doručenia cenovej ponuky rozhoduje záujemca; obec je povinná zabezpečiť mlčanlivosť o údajoch z doručených cenových ponúk až do uplynutia lehoty na ich predkladanie“...

Doručené cenové ponuky všetkých záujemcov na odkúpenie majetku mesta priamym predajom boli zverejnené (do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk, po dobu minimálne 30 dní - § 9a ods. 11), na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta. Povinná osoba však ponuky nezverejnila na elektronickej úradnej tabuli CUET (cuet.slovensko.sk), čím porušila ustanovenie § 34 ods. 2 písm. b) 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., podľa ktorého „Orgán verejnej

moci zverejní na elektronickej úradnej tabuli iný elektronický dokument než podľa písmena a), o ktorom osobitný predpis ustanovuje, že sa zverejňuje alebo vyvesuje na úradnej tabuli, verejnou vyhláškou alebo iným obdobným spôsobom zverejnenia pre neurčitý okruh osôb. “

Podľa § 7 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí „Orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,“.

V súvislosti s viacerými prípadmi využívania majetku mesta bez právneho dôvodu bolo povinnej osobe odporučené sa uvedeným problémom zaoberať. V prípade zistenia takéhoto prípadu vyzvať užívateľa aby preukázal právny dôvod užívania nehnuteľností mesta. Ak k preukázaniu nedôjde, vyzvať na úhradu bezdôvodného obohatenia vo vymáhateľnej výške a vypratanie pozemkov vo vlastníctve mesta.

2. Prevody vlastníctva majetku v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) a ods. 16 zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí – prevody vlastníctva majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Prevod vlastníctva majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa schvaľuje mestské zastupiteľstvo kvalifikovanou trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov. Na účely prevodu majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa je dôvod hodný osobitného zreteľa podľa § 9 ods. 1 písm. i) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí upravený v Čl. 15 ods. 3 písm. a) – k) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Bytča.

Zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu.

Osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce. Všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov;

➤ **Predmet prevodu:** KÚ Veľká Bytča:

parc. CKN č. 999/17, zastavaná plocha a nádvorcia o výmere 12 m²,

- ✓ Vyradovacia komisia na svojom zasadnutí dňa 07. 06. 2024 posúdila jednotlivé kritéria prebytočnosti majetku podľa Čl. 3 bod 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Bytča a v súlade s Čl. 3 bodom 5 Zásad odporučila mestskému zastupiteľstvu ako príslušnému orgánu mesta v zmysle Čl. 2 bodu 3 písm. a) Zásad, vyhlásiť pozemok za prebytočný majetok mesta (Čl. 3 bod 1 Zásad);
(www.bytca.sk/wp-content/uploads/2024/06/Zapisnica-z-vyradovacej-komisie-prebytocnost-majetku-mesta-Bytca.pdf);
- ✓ Prerokovanie v komisii Správy majetku a podnikateľskej činnosti dňa 11. 06. 2024 (bod č. 16 – Zverejnenie zámeru predaja nehnuteľnosti);
(www.bytca.sk/wp-content/uploads/2024/06/Zapis-z-podnikatelskej-komisie-11.06.2024.pdf);
- ✓ Prerokovanie na zasadnutí MZ dňa 27. 06. 2024 – schválené **uznesenie MZ č. 110/2024:**
 - Schválenie predmetného pozemku za prebytočný majetok v súlade s Čl. 2 bodom 3 písm. a) a s Čl. 3 bodom 5 Zásad;
 - Zverejnenie zámeru predaja podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a v súlade s Čl. 15 ods. 3 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Bytča;

- Podmienky predaja – kúpna cena za pozemok 550,- €; (*znalecký posudok č. 4/2400317 zo dňa 04. 06. 2024 vypracoval znalec Ing. Ján Eliáš; Všeobecná hodnota stanovená vo výške 550,- €*);
- ✓ Zámer predaja majetku Mesta Bytča bol zverejnený **od 08. 07. 2024 do 26. 09. 2024** na úradnej tabuli, na centrálnej úradnej elektronickej tabuli CUET (*v spise priložené relevantné doklady o zverejnení*) a na internetovej stránke (www.bytca.sk/wp-content/uploads/2024/07/Zverejnenie-Hlinik-p.-Kovacova.pdf);
- ✓ Zverejnený zámer obsahoval:
 - zdôvodnenie prevodu majetku ako prípadu hodného osobitného zreteľa „...predaj pozemku malej výmery...“ v súlade s Čl. 15 ods. 3 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Bytča;
 - všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku vo výške 550,- €; (*znalecký posudok č. 4/2400317 zo dňa 04. 06. 2024 vypracoval znalec Ing. Ján Eliáš; Všeobecná hodnota stanovená vo výške 550,- €*);
- ✓ Prerokovanie v komisii Správy majetku a podnikateľskej činnosti dňa 10. 09. 2024 (bod č. 7 – Predaj pozemku); (www.bytca.sk/wp-content/uploads/2024/09/Zapis-z-podnikatelskej-komisie-10.09.2024.pdf);
- ✓ Prerokovanie na zasadnutí MZ dňa 26. 09. 2024 – schválené **uznesenie MZ č. 154/2024**:
 - MZ schválilo uzatvorenie kúpnej zmluvy na predaj pozemku;
- ✓ **Kúpna zmluva:**
 - **KZ int. číslo KUPA_009/2024 zo dňa 09. 10. 2024**
 - V zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám bola kúpna zmluva zverejnená dňa 09. 10. 2024 (www.crz.gov.sk/zmluva/9871037/);
 - Kúpna cena vo výške 550,00 € je platená v mesačných splátkach vo výške 50,- €; (ku dňu ukončenia kontroly zaplatená kúpna cena vo výške 200,- €);
 - Návrh na vklad bude podaný po zaplatení celej kúpnej ceny;

Zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku mesto zverejnilo na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle a na elektronickej úradnej tabuli. Zámer bol zverejnený 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje boli zverejnené najmenej do schválenia prevodu (*§ 9a ods. 15 písm. f*).

Osobitný zreteľ bol zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a všeobecná hodnota prevádzaného majetku bola stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nebol starší ako deväť mesiacov.

Pri všetkých uskutočnených prevodoch majetku mesta vyrad'ovacia komisia posúdila jednotlivé kritéria prebytočnosti majetku podľa Čl. 3 bod 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Bytča a v súlade s Čl. 3 bodom 5 Zásad odporučila mestskému zastupiteľstvu ako príslušnému orgánu mesta v zmysle Čl. 2 bodu 3 písm. a) Zásad, vyhlásiť predmetné pozemky za prebytočný majetok mesta (Čl. 3 bod 1 Zásad).

3. Kontrola povinnosti zverejnenia informácií - § 5 ods. 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Podľa ustanovenia § 5 ods. 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám: „*Povinná osoba je povinná zverejniť označenie nehnuteľnej veci vrátane bytov a nebytových priestorov a hnutel'nej veci, ktorej nadobúdacía cena bola vyššia ako 20-násobok minimálnej mzdy vo vlastníctve štátu, verejnoprávnej inštitúcie, obce, vyššieho územného celku alebo orgánu verejnej moci, ktorý táto povinná osoba previedla do vlastníctva alebo ktorý prešiel do vlastníctva inej osoby než orgánu verejnej moci, dátum prevodu alebo*

prechodu vlastníctva a právny titul, ako aj informácie o osobných údajoch a iných identifikačných údajoch osôb, ktoré nadobudli tento majetok do vlastníctva, a to v rozsahu

- a) meno a priezvisko, názov alebo obchodné meno,
- b) adresa pobytu alebo sídlo,
- c) identifikačné číslo, ak ide o právnickú osobu alebo fyzickú osobu – podnikateľa.“

Informácia podľa § 5 ods. 6 sa zverejňuje najmenej po dobu jedného roka odo dňa, keď došlo k prevodu alebo prechodu vlastníctva podľa § 5 ods. 6; tým nie je dotknutá povinnosť sprístupniť túto informáciu aj po uplynutí tejto doby (§ 6 ods. 1).

Zverejnenie uvedenej informácie nenahrádza zverejnenie zmluvy.

Mesto Bytča v roku 2024 previedlo do vlastníctva inej osoby než orgánu verejnej moci nehnuteľnosti uvedené v bode kontroly č. 1 na základe kúpnych zmlúv:

- ✓ KUPA_024/2024 zo dňa 12. 08. 2024 (pozemok v kat. území Hliník n/Váhom; vklad povolený dňa 08.11.2024, V 1824/2024);
- ✓ KUPA_025/2024 zo dňa 12. 08. 2024 (pozemok v kat. území Hliník n/Váhom; vklad povolený dňa 24.10.2024, V 1694/2024);
- ✓ KUP_003/2024 zo dňa 16. 08. 2024 (pozemok v kat. území Hliník n/Váhom; vklad povolený dňa 24.10.2024, V 1733/2024);
- ✓ KUP_004/2024 zo dňa 21. 08. 2024 (pozemok v kat. území Hliník n/Váhom; vklad povolený dňa 18.11.2024, V 1900/2024);
- ✓ KUP_005/2024 zo dňa 22. 08. 2024 (pozemok v kat. území Hliník n/Váhom; vklad povolený dňa 13.11.2024, V 1852/2024);
- ✓ KUP_006/2024 zo dňa 27. 08. 2024 (pozemok v kat. území Veľká Bytča; vklad povolený dňa 05.11.2024, V 1819/2024);
- ✓ KUP_008/2024 zo dňa 21. 08. 2024 (pozemok v kat. území Hliník n/Váhom; vklad povolený dňa 24.10.2024, V 1748/2024);

www.bytca.sk/wp-content/uploads/2025/02/Zverejnenie-informacii-o-prechode-vlastnickeho-prava.pdf

Mesto Bytča, ako povinná osoba, zverejnilo informácie podľa § 5 ods. 6 o vyššie uvedených prevodoch nehnuteľností.

4. Výkon základnej finančnej kontroly

Podľa § 5 odseku 2 zákona č. 357/2015 o finančnej kontrole a audite, je Orgán verejnej správy povinný určiť pri poskytovaní a použití verejných financií také podmienky, aby bolo zabezpečené hospodárne, efektívne, účinné a účelné hospodárenie s verejnými financiami.

Základnú finančnú kontrolu podľa § 7 ods. 2 zákona o finančnej kontrole vykonáva štatutárny orgán orgánu verejnej správy alebo ním určený vedúci zamestnanec orgánu verejnej správy a zamestnanec zodpovedný za rozpočet, verejné financie, správu majetku alebo za iné odborné činnosti podľa povahy finančnej operácie alebo jej časti podľa rozhodnutia štatutárneho orgánu verejnej správy.

Zákon o finančnej kontrole stanovuje, povinnosť základnou finančnou kontrolou overovať každú finančnú operáciu alebo jej časť, pričom pod finančnou operáciou treba rozumieť príjem, poskytnutie alebo použitie verejných prostriedkov v hotovosti alebo bezhotovostne, právny úkon alebo **iný úkon majetkovej povahy** (§ 2 písm. d) zákona o finančnej kontrole).

Kontrolu bolo zistené, že povinná osoba vykonávala základnú finančnú kontrolu nasledovne:

- ✓ Základnou finančnou kontrolou boli overené všetky zábery prevodu majetku mesta;
- ✓ Povinná osoba overila základnou finančnou kontrolou všetky kúpne zmluvy uzatvorené v roku 2024.

Kontrola bola zabezpečená zamestnancom zodpovedným za vykonávanie ZFK a primátorom povereným vedúcim zamestnancom mesta, čím bol dodržaný tzv. princíp štyroch očí.

III. Záver

Z dôvodu kontrolou zistených nedostatkov bol vypracovaný Návrh správy z kontroly č. 1/2025 v rámci ktorého hlavná kontrolórka uložila povinnej osobe prijať opatrenia na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku. Návrh správy bol doručený povinnej osobe dňa 14. 02. 2025.

Povinná osoba si uvedenú povinnosť splnila a dňa **19. 02. 2025** predložila písomný zoznam opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku.

Správa o výsledkoch kontroly bola predložená na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Bytči dňa 27. 02. 2025. Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 1/2025 zo dňa 27. 02. 2025 zobralo správu o výsledku kontroly na vedomie.