

**Správa o výsledku kontroly spôsobu predaja majetku vo vlastníctve mesta Nová Baňa
v rokoch 2019 – 2021**

Oprávnená osoba: Hlavná kontrolórka mesta Nová Baňa

Povinná osoba: Mgr. MVDr. Branislav Jad'ud', MBA, primátor mesta

Predmet kontroly: **Kontrola spôsobu predaja majetku vo vlastníctve mesta Nová Baňa
v rokoch 2019 – 2021**

Cieľ kontroly: Cieľom kontroly je zistiť, ako sú v kontrolovanom subjekte dodržiavané príslušné ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich kontrolovanú oblasť.

Kontrolované obdobie: všetky kúpne zmluvy uzatvorené v období 1.1.2019 – 31.12.2021

Miesto a čas vykonania kontroly: MsÚ 30. 05. 2022 – 13. 07. 2022

Kontrola bola vykonaná v súlade s plánom kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky mesta Nová Baňa na I. polrok 2022, uznesením č. 151/2021 zo dňa 15. 12. 2021, v zmysle §18d ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení a v súlade so zákonom č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení neskorších zákonov.

Kontrola bola zameraná na overenie objektívneho stavu kontrolovaných skutočností.

Použitá legislatíva ku kontrole

1. Všeobecne záväzný právne predpisy

- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

2. Vnútorne predpisy kontrolovaného subjektu

- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta

Kontrolné zistenia spôsobu predaja majetku vo vlastníctve mesta Nová Baňa v rokoch 2019 - 2021

Počas troch rokov predalo mesto majetok v celkovej výmere 16 276 m², za ktorý bola vyplatená suma 236 895 eur.

Spolu sa realizovalo 59 prevodov majetku a to nasledujúcim spôsobom :

- 7 x OVS
- 47 x Osobitný zreteľ
- 1 x Priamy predaj
- 3 x Výnimka zo zákona 138 §9a ods. 8 pís. b
- 1 x Záměna majetku

Prostredníctvom OVS získalo mesto za predaj majetku vo výmere 5 374 m² sumu 171 244 eur.

Prostredníctvom predaja z dôvodu hodného osobitného zreteľa získalo mesto za predaj majetku vo výmere 10 406 m² sumu 59 220 eur.

Kontrolné zistenia spôsobu predaja majetku vo vlastníctve mesta Nová Baňa v roku 2019

V roku 2019 predalo mesto majetok v celkovej výmere 4 742m², za ktorý bola vyplatená suma 80 947 eur.

Spolu sa realizovalo 17 prevodov majetku a to nasledujúcim spôsobom :

- 2 x OVS
- 13 x Osobitný zreteľ
- 1 x Priamy predaj
- 1 x Výnimka zo zákona 138 §9a ods. 8 pís. b

Prostredníctvom OVS získalo mesto za predaj majetku vo výmere 1 265m² sumu 59 124 eur. Medzi majetkom, ktorý bol predaný v roku 2019 bola jedna budova a to chata Tajch, ktorá bola prevedená na základe výsledku OVS za sumu 49 600 eur.

Prostredníctvom predaja z dôvodu hodného osobitného zreteľa získalo mesto za predaj majetku vo výmere 3 042 m² sumu 15 869 eur.

Výmera majetku, ktorý bol predaný spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa bola nasledovná : 26m², 30m², 36m², 36m², 56m², 60m², 89m², 117m², 130m², 216m², 459m², 783m² a 1004 m².

V prípade 1004 m² sa jednalo o pozemok, ktorý bol predaný spoločnosti Knauf Insulation z dôvodu majetkovoprávneho vysporiadania pozemku za účelom využitia ako parkovaciu plochu pre kamióny.

Kontrolné zistenia spôsobu predaja majetku vo vlastníctve mesta Nová Baňa v roku 2020

V roku 2020 predalo mesto majetok v celkovej výmere 6 322 m², za ktorý bola vyplatená suma 73 959,55 eur.

Spolu sa realizovalo 22 prevodov majetku a to nasledujúcim spôsobom :

- 3 x OVS
- 17 x Osobitný zreteľ
- 2 x Výnimka zo zákona 138 §9a ods. 8 pís. b

Prostredníctvom OVS získalo mesto za predaj majetku vo výmere 2 311m² sumu 51 850 eur. Medzi majetkom, ktorý bol predaný v roku 2020 bola jedna budova a to KD Stará Huta, ktorá bola prevedená na základe výsledku OVS za sumu 30 871 eur.

Prostredníctvom predaja z dôvodu hodného osobitného zreteľa získalo mesto za predaj majetku vo výmere 3 950 m² sumu 21 633eur.

Výmera majetku, ktorý bol predaný spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa bola nasledovná : 21m², 25m², 35m², 37m², 40m², 41m², 43m², 46m², 65m², 72m², 82m², 104 m², 203m², 245m², 488m², 929m² a 1 474m².

V prípade pozemku s výmerou 929m² sa jednalo o pozemok, ktorý žiadateľ žiadal odkúpiť z dôvodu majetkovoprávneho vysporiadania pozemku, nakoľko predmetný pozemok žiadateľ užíval na základe nájomnej zmluvy od roku 1992.

V prípade pozemku s výmerou 1474 m² sa jednalo o pozemok, ktorý žiadateľ žiadal odkúpiť z dôvodu majetkovoprávneho vysporiadania pozemku, nakoľko predmetný pozemok je príľahlý s pozemkom žiadateľa a žiadateľ užíval tento pozemok niekoľko desaťročí v domnení, že sa jedná o ich pozemok, na ktorom mal umiestnené drobné stavby ako chliev, dreváreň a garáž. Až pri dedičskom konaní zistili, že sa jedná o mestský pozemok.

Kontrolné zistenia spôsobu predaja majetku vo vlastníctve mesta Nová Baňa v roku 2021

V roku 2021 predalo mesto majetok v celkovej výmere 5 212 m², za ktorý bola vyplatená suma 81 988 eur.

Spolu sa realizovalo 20 prevodov majetku a to nasledujúcim spôsobom :

- 2 x OVS
- 17 x Osobitný zreteľ
- 1 x zámena pozemku

Prostredníctvom OVS získalo mesto za predaj majetku vo výmere 1 798 m² sumu 60 296,50 eur. Medzi majetkom, ktorý bol predaný v roku 2021 bola jedna budova a to „Bananáreň“, ktorá bola prevedená na základe výsledku OVS za sumu 50 000 eur.

Prostredníctvom predaja z dôvodu hodného osobitného zreteľa získalo mesto za predaj majetku vo výmere 3 414m² sumu 21 718eur.

Výmera majetku, ktorý bol predaný spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa bola nasledovná : 17m², 19m², 26m², 39m², 40m², 58m², 70m², 74m², 75m², 78m², 115m², 121m², 146 m², 264m², 320m², 411m² a 1 541m².

V prípade pozemku s výmerou 1 541m² sa jednalo o pozemok, ktorý žiadateľ žiadal odkúpiť z dôvodu majetkovoprávneho vysporiadania pozemku, scelenia pozemku s pozemkom žiadateľov.

Záver a odporúčanie:

Kontrola spôsobu predaja majetku spočívala v kontrole dodržiavania právnych a zákonných predpisov, ktorými je určený právny rámec pri prevodoch majetku mesta. Dôraz bol kladený na kontrolu dodržiavania postupov predaja, schvaľovanie predaja mestským zastupiteľstvom, zverejňovania potrebných dokumentov v zákonom daných lehotách, dodržiavanie postupnosti úkonov pri prevode. Konštatujem, že všetky zákonom dané postupnosti boli dodržané pri všetkých prevodoch a pozitívne hodnotím komplexnú, prehľadnú dokumentáciu vedenú pri všetkých zrealizovaných prípadoch.

Spôsob predaja majetku prostredníctvom predaja z dôvodu hodného osobitného zreteľa by sa mal využívať len **ojedinele a to v špecifických situáciách**, kedy by bola napr. OVS alebo elektronická aukcia skôr kontraproduktívna. Malo by sa jednať o malé výmery napr. pri rodinných domov, susediaci pozemok o ktorý sa osoby dlhodobo starajú, vysporiadanie pozemok z dôvodu zdroja vody.... Nakoľko počas 3 rokov sa tento spôsob predaja majetku mesta využil z 59. prevodov až 47 krát, nemožno hovoriť o ojedinelosti, ale skôr o pravidle.

Zákonodárca, keď zaviedol tento spôsob prevodu majetku a bližšie neurčil čo to vlastne osobitný zreteľ je a ponechal bližšie špecifikovať podmienky na samotných obciach, ktoré by si ho mali špecifikovať vo svojich zásadách hospodárenia s majetkom obce. Pokiaľ je žiadateľ, ktorý má vážny záujem o nadobudnutie nehnuteľnosti s väčšou výmerou, vždy je najtransparentnejším spôsobom a tým aj z môjho pohľadu odporúčania **elektronická aukcia**.

Odporúčam, bližšie špecifikovať podmienky v zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nová Baňa s tým, že bude určená maximálna hranica výmery pozemku, ktorý sa môže predat' spôsobom hodného osobitného zreteľa a to do maximálnej výmery 500m².

Lehota na predloženie písomného vyjadrenia k navrhnutým odporúčaniam:

Hlavná kontrolórka mesta určila povinnej osobe lehotu na predloženie písomného vyjadrenia k navrhnutým odporúčaniam v tomto návrhu najneskôr do 17. 08. 2022.

za kontrolu: **PhDr. Katarína Segetová**
Hlavná kontrolórka
mesta Nová Baňa

za kontrolovaný subjekt Mestský úrad: **Mgr. MVDr. Branislav Jad'ud', MBA**
primátor mesta

Dňa 03. 08. 2022