Mesto Senica

Štefánikova 1480/56, 905 25 Senica

Hlavná kontrolórka

Zn. 2021\_18.MsZ\_19.4\_Správa HK o výsledku kontroly prevodov nehnuteľného majetku mesta realizovaných v r. 2020

Materiál na rokovanie

**18. zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Senici**

Dňa: 23.09.2021

Bod programu číslo: 19.4

Názov materiálu:   **Správa hlavnej kontrolórky o výsledku kontroly**

**prevodov nehnuteľného majetku mesta realizovaných**

**v roku 2020**

Návrh vypracoval: JUDr. Elena Jankovičová, hlavná kontrolórka mesta Senica

Návrh predkladá: JUDr. Elena Jankovičová, hlavná kontrolórka mesta Senica

Návrh na uznesenie: Mestské zastupiteľstvo v Senici

**berie na vedomie**

**Správu hlavnej kontrolórky o výsledku kontroly**

**prevodov nehnuteľného majetku mesta realizovaných**

**v roku 2020**

V Senici dňa 14.09.2021

Mesto Senica

Štefánikova 1480/56, 905 25 Senica

Hlavná kontrolórka

SPRÁVA

o výsledku kontroly

Hlavná kontrolórka mesta Senica JUDr. Elena Jankovičová vykonala na základe plánu kontrolnej činnosti na II. polrok 2021 a v súlade s ust. § 18d z.č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov u povinnej osoby Mestský úrad v Senici kontrolu prevodov nehnuteľného majetku mesta realizovaných v  r. 2020. Predmetom kontroly bolo dodržiavanie ustanovení zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, z.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a VZN mesta Senica č. 1 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta Senica pri prevodoch nehnuteľného majetku mesta na tretie osoby v kontrolovanom období od 01.01.2020 do 31.12.2020. Cieľom kontroly bolo overiť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia so zameraním na dodržiavanie zákonnosti, účinnosti, hospodárnosti a efektívnosti pri prevodoch nehnuteľného majetku mesta.

Základné právne východiská pre výkon kontroly:

* Zákon č. 369/1990 Zb. z. o obecnom zriadení (ďalej aj „z. č. 369/1990 Zb.“)
* Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej aj „ z. č. 138/1991 Zb.“)
* Všeobecne záväzné nariadenie mesta Senica č. 1 o zásadách hospodárenia s majetkom mesta Senica (ďalej len „VZN č.1“)

Pre výkon kontroly bol východiskovým stavom stav predpisov v znení platnom v kontrolovanom období.

Povinná osoba predložila na kontrolu originály dokladov, ktorými preukázala postup pri realizácia prevodov nehnuteľného majetku mesta v roku 2020.

Podľa ustanovenia § 9a z.č. 138/1991 Zb. :

„(1) Ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať

a) na základe obchodnej verejnej súťaže,

b) dobrovoľnou dražbou alebo

c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.“

Postup predchádzajúci uzatvoreniu zmluvy je upravený v ustanoveniach § 9a ods. 2 až 7 citovaného zákona.

Výnimky z tohto určeného postupu upravuje ustanovenie § 9a ods. 8 z.č. 138/1991 Zb.:

„8) Ustanovenia odsekov 1 až 7 sa nepoužijú pri prevode majetku obce, a to

a) nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu,

b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane priľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,

c) podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo,

d) hnuteľnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,

e) pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých 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,

f) pri prevode nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci.“

V roku 2020 prijalo Mestské zastupiteľstvo v Senici (ďalej len „MsZ“) v Senici 8 uznesení, ktorými schválilo odpredaj alebo zámenu nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Senica:

1. Na 8. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Senici konanom dňa 11.02.2020 bolo prijaté uznesenie č. 8/2020/269, ktorým bol schválený odpredaj spoluvlastníckych podielov na pozemku reg. CKN parc.č.644 vlastníkom bytov v bytovom dome so súp. č. 28 na ul. Robotnícka v Senici.

2. Na 8. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Senici konanom dňa 11.02.2020 bolo prijaté aj uznesenie č. 8/2020/270, ktorým bol schválený odpredaj spoluvlastníckych podielov na pozemku reg. CKN parc.č. 99 vlastníkom bytov v bytovom dome so súp. č. 725 na ulici Štefánikova v Senici.

3. Na 10. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Senici konanom dňa 25.06.2020 bolo prijaté uznesenie č. 10/2020/326, ktorým bola schválená zámena nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti DDK Slovakia, spol. s r.o., Senica – pozemkov reg. CKN parc. č. 1726/8, 1726/22, 1726/23 spolu vo výmere 612 m 2 za pozemok reg. CKN parc. č.2601/20 vo výmere 740 m2  vo vlastníctve mesta Senica s finančným doplatkom v prospech mesta Senica v celkovej sume 2 304,00 €.

4. Na 10. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Senici konanom dňa 25.06.2020 bolo prijaté aj uznesenie č. 10/2020/327, ktorým bola schválená zámena nehnuteľností vo vlastníctve P. Ďurinu, bytom Petrov ČR – novozameraný pozemok reg. CKN parc. č. 588/308 vo výmere 7 461 m 2 za novozamerané pozemky reg. CKN parc. č. 3472/107 a parc. č.3472/104 vo výmere 1268 m2 vo vlastníctve mesta Senica s finančným doplatkom v prospech mesta Senica v celkovej sume 47 503,00 €.

5. Na 11. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Senici konanom dňa 24.09.2020 bolo prijaté uznesenie č. 11/2020/367, ktorým bol schválený odpredaj nehnuteľností vo vlastníctve mesta – budovy so súp. č. 3111 – prevádzková budova, postavená na parcele č. 3109/2 a pozemku reg. CKN parc.č. 3109/2 vo výmere 523 m2 formou obchodnej verejnej súťaže za kúpnu cenu najmenej 144 000,00 €.

6. Na 11. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Senici konanom dňa 24.09.2020 bolo prijaté aj uznesenie č. 11/2020/368, ktorým bol schválený odpredaj nehnuteľností vo vlastníctve mesta - pozemku reg. CKN parc.č. 224/8 vo výmere 523 m2 žiadateľom Ing. M. Žák a manželka A. Žáková.

7. Na 11. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Senici konanom dňa 24.09.2020 bolo prijaté aj uznesenie č. 11/2020/369, ktorým bol schválený odpredaj nehnuteľností vo vlastníctve mesta - pozemku reg. CKN parc.č. 3574/10 vo výmere 52 m2 , parc.č.3574/11 vo výmere 2 m 2 a parc.č.3574/12 vo výmere 5 m 2  žiadateľovi Mgr. R. Wallnerovi.

8. Na 12. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Senici konanom dňa 05.11.2020 bolo prijaté uznesenie č. 12/2020/404, ktorým bol z dôvodu neúspešnosti obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej podľa uznesenia MSZ č. 11/2020/367 opakovane schválený odpredaj nehnuteľností vo vlastníctve mesta – budovy so súp. č. 3111 – prevádzková budova, postavená na parcele č. 3109/2 a pozemku reg. CKN parc.č. 3109/2 vo výmere 523 m2 formou obchodnej verejnej súťaže a to za kúpnu cenu najmenej 80 000,00 €.

Majetkovo právne oddelenie predložilo na kontrolu kúpne a zámenné zmluvy, ktoré v roku 2020 uzatvorilo mesto Senica s kupujúcimi/účastníkmi:

**1. Kúpna zmluva s kupujúcim Mgr. M. Adamcová, Senica uzatvorená dňa 08.01.2020**

Zámer odpredať nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta bol zverejnený na úradnej tabuli mesta, webovom sídle a CUET od 17.11.2019 do 11.12.2019. Odpredaj nehnuteľnosti a kúpna cena boli schválené uznesením MsZ č. 7/2019/233 prijatom na zasadnutí konanom dňa 12.12.2019. Týmto uznesením bol schválený odpredaj časti pozemku parc. č. 3121/72 druh pozemku ostatná plocha vo výmere 152 m2, vyznačenom na GP č. 77/2019 ako novozameraný pozemok parc. č. 3121/74, druh pozemku ostatná plocha vo výmere 100 m 2  žiadateľke M. Adamcovej.

Predmetom zmluvy jeprevod vlastníckeho práva (spoluvlastnícky podiel 1/1) k novovytvorenému pozemku reg. CKN parc. č. 3121/74 vo výmere 100 m 2  , ktorý bol GP č. 77/2019 odčlenený z pozemku reg. CKN parc. č. 3121/72 vo výmere 152 m2 , druh pozemku ostatná plocha, k.ú. Senica. Kúpna cena za predmet zmluvy bola dohodnutá v sume 3 000,00 € so splatnosťou v 12-tich mesačných splátkach , každá vo výške 250,00 €, s tým, že prvá splátka bude uhradená dňa 31.01.2020 a posledná splátka dňa 31.12.2020. Zmluva bola zverejnená na webovom sídle predávajúceho dňa 10.01.2020 a nadobudla účinnosť dňa 11.01.2020. Celkom dohodnutá kúpna cena bola uhradená dňom 10.12.2020 úhradou poslednej splátky.

Vklad vlastnícke práva do katastra nehnuteľnosti bol povolený dňom 13.01.2021.

**2. Zmluva o kúpe nehnuteľnosti s kupujúcimi L. Vajda, Senica, T. Junas, Dojč, Mgr. Lisická, Senica, Ing. Lysý, Dubovce uzatvorená dňa 06.04.2020**

Zámer odpredať nehnuteľnosť, ktorú je mesto povinné previesť podľa osobitného predpisu, ktorým je zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nepodlieha povinnosti jeho zverejnenia s poukazom na ust. § 9a ods. 8 písm. a)  z.č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí.

Predaj nehnuteľností a kúpna cena boli schválené uznesením MsZ č. 8/2020/269 zo dňa 11.02.2020. Predmetom zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu k pozemku reg. CKN parc. č. 644 vo výmere 413 m2 veľkosť  podielu 4552/100000, druh pozemku zastavané plochy a nádvorie, k.ú. Senica vlastníkom bytov v bytovom dome súp. č. 58 a to v pomere podľa ich vlastníctva príslušných podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súp. č. 58. Kúpna cena bola dohodnutá podľa výšky podielov kupujúcich za cenu 10 €/m 2 , kupujúci sú povinní uhradiť kúpnu cenu takto : L. Vajda 80,78 €, T. Junas 28,08 €, Mgr. Lisická 28,08 €, Ing. Lysý 28,08 €, kúpna cena za predmet zmluvy spolu je 165,02 € a je splatná do 30 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy. Zmluva bola zverejnená na webovom sídle mesta dňa14.04.2020 a nadobudla účinnosť dňa 15.04.2020. Kúpnu cenu uhradili L. Vajda dňa 16.04.2020, T. Junas dňa 14.04.2020,M. Lisická dňa 16.04.2020, Š. Lysý dňa 15.04.2020. Vklad vlastnícke práva do katastra nehnuteľnosti bol povolený dňom  18.05.2020.

**3. Zmluva o kúpe nehnuteľnosti s kupujúcimi J. Gabriš a manželka J. Gabrišová, Senica, J. Lamanec a manželka L. Lamancová, Senica, R. Boor, Senica uzatvorená dňa 06.04.2020**

Zámer odpredať nehnuteľnosť, ktorú je mesto povinné previesť podľa osobitného predpisu, ktorým je zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nepodlieha povinnosti jeho zverejnenia s poukazom na ust. § 9a ods. 8 písm. a)  z.č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí.

Predaj nehnuteľností a kúpna cena boli schválené uznesením MsZ č. 8/2020/270 zo dňa 11.02.2020.

Predmetom zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu k pozemku reg. CKN parc. č. 99 vo výmere 1303 m2 veľkosť  podielu 3849/100000, druh pozemku zastavané plochy a nádvorie, k.ú. Senica vlastníkom bytov v bytovom dome súp. č. 725 a to v pomere podľa ich vlastníctva príslušných podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súp. č. 725.Kúpna cena bola dohodnutá podľa výšky podielov kupujúcich za cenu 10 €/m 2, kupujúci sú povinní uhradiť kúpnu cenu takto : J. Gabriš a manželka J. Gabrišová 121,18 €, J. Lamanec a manželka L. Lamancová 263,73 €, R. Boor 116,62 €, kúpna cena za predmet zmluvy spolu je 501,53 € a je splatná do 30 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy. Zmluva bola zverejnená na webovom sídle mesta Senica dňa 14.04.2020 a nadobudla účinnosť dňa 15.04.2020. Kúpna cena bola uhradená kupujúcim J. Gabrišom s manželkou dňa 20.04.2020, J. Lamcom s manželkou dňa 263,73, R. Boorom dňa 07.05.2020. Vklad vlastnícke práva do katastra nehnuteľnosti bol povolený dňom  04.06.2020.

**4. Kúpna zmluva s kupujúcim Mgr. R. Wallner, Borský Mikuláš uzatvorená dňa 15.10.2020**

Zámer odpredať nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta z dôvodu podľa §9a ods. 8 písm. b) z.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (pozemky zastavané stavbou vo vlastníctve kupujúceho vrátane priľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou) nepodlieha povinnosti jeho zverejnenia.

Odpredaj nehnuteľností a kúpna cena schválené uznesením MsZ č. 11/2020/369 zo dňa 24.09.2020

Predmetom zmluvy je prevod vlastníckeho práva k pozemkom reg. CKN parc. č. 3574/10 vo výmere 52 m2, parc.č. 3574/11 vo výmere 2 m2  a parc. č. 3574/12 vo výmere 5 m2, druh pozemkov zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Senica (všetky v podiele 1/1). Kúpna cena bola dohodnutá v celkovej sume 2 360,00 € s dohodnutou splatnosťou  do 30 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy. Zmluva bola zverejnená na webovom sídle mesta Senica dňa15.10.2020 a nadobudla účinnosť dňa 16.10.2020. Kupujúci uhradil dohodnutú kúpnu cenu dňa 19.10.2020. Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol povolený dňom 19.11.2020.

**5. Kúpna zmluva s kupujúcimi Ing. M. Žák a manželka A. Žáková, Senica uzatvorená dňa 28.10.2020**

Zámer odpredať nehnuteľnosť vo vlastníctve mesta bol zverejnený na úradnej tabuli, webovom sídle mesta a CUET od 09.09.2020 do 23.09.2020.

Odpredaj nehnuteľnosti a kúpna cena boli schválené uznesením MsZ č. 11/2020/369 zo dňa 24.09.2020.

Predmetom zmluvy je prevod vlastníckeho práva k pozemku reg. CKN parc. č. 224/8 vo výmere 123 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Senica (spoluvlastnícky podiel 1/1) za dohodnutú kúpnu cenu 2 460,00 €. Kúpna cena je splatná do 30 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy. Zmluva bola zverejnená na webovom sídle mesta Senica dňa28.10.2020 a nadobudla účinnosť dňa 29.10.2020. Kupujúci uhradili kúpnu cenu dňa 16.11.2020. Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol povolený dňom 09.12.2020.

**6.** **Zámenná zmluva s účastníkom DDK SLOVAKIA, spol. s r.o., Senica uzatvorená dňa 07.09.2020**

Zámer zameniť nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta za nehnuteľnosti vo vlastníctve tretej osoby bol zverejnený na úradnej tabuli , webovom sídle mesta a CUET od 10.06.2020 do 24.06.2020.

Zámena nehnuteľnosti  a výška doplatku rozdielu v hodnote zamieňaných nehnuteľností bola schválená uznesením MsZ č. 10/2020/326 zo dňa 25.06.2020

Predmetom zmluvy je zámena pozemku reg. CKN parc.č. 2601/20, vo výmere 740 m2 , druh pozemku ostatná plocha, k.ú. Senica vo vlastníctve mesta Senica (spoluvlastnícky podiel 1/1), za pozemky reg. CKN parc. č. 1726/8 vo výmere 193 m 2, druh pozemku ostatná plocha, parc. č. 1726/22 vo výmere 322 m 2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. 1726/23 vo výmere 97 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Senica vo vlastníctve DDK SLOVAKIA, spol. s r.o., (spoluvlastnícky podiel 1/1). Bolo dohodnuté finančné vyrovnanie, že DDK SLOVAKIA spol. s r.o. uhradí mestu Senica 2 304,00 € do 30 dní od účinnosti zmluvy. Zmluva bola zverejnená dňa 07.09.2020 a nadobudla účinnosť dňa 08.09.2020. Účastník uhradil finančné vyrovnanie dňa 10.09.2020. Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol povolený dňom 12.10.2020.

7. Kúpna zmluva podľa uznesenia MsZ č. 11/2020/367 uvedeného pod bodom č. 5 a uznesenia č. 12/2020/404 uvedeného pod bodom č. 8 v zozname uznesení MsZ nebola v kontrolovanom období uzatvorená z dôvodu neúspešnosti obchodnej verejnej súťaže. K veci uvádzam, že MsZ na 15.zasadnutí konanom dňa 25.02.2021 prijalo uznesenie č. 15/2021/470, ktorým opakovane schválilo vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na odpredaj budovy a pozemku za kúpnu cenu najmenej 50 000,00 €.

8. Zámenná zmluva s účastníkom P. Ďurinom podľa uznesenia MsZ č. 10/2020/327 uvedeného v tejto správe pod bodom č. 4 v zozname uznesení nebola uzatvorená v kontrolovanom období. Zmluva bola uzatvorená až 02.03.2021 z dôvodu, že k dohode o splnení podmienok týkajúcich povinnosti výrubu porastu rýchlorastúcich drevín, ku ktorej bol zaviazaný P. Ďurina prišlo až v roku 2021.

Predmetom zmluvy je zámena pozemku reg. CKN parc. č. 3472/71 vo výmere 5889 m2 , druh pozemku ostatná plocha a novozamerané pozemky reg. CKN parc.č. 3472/107 vo výmere 840 m2, druh pozemku orná pôdaa parc. č. 3472/104 vo výmere 1268 m2 , druh pozemku orná pôda, k.ú. Senica vo vlastníctve mesta Senica (spoluvlastnícky podiel 1/1), za novozameraný pozemok reg. CKN parc. č. 588/308 vo výmere 7461 m2, druh pozemku ostatná plocha, k.ú. Senica vo vlastníctve P. Ďurinu (spoluvlastnícky podiel 1/1) . V zmluve bolo dohodnuté finančné vyrovnanie, že P. Ďurina uhradí mestu Senica 47 503,00 € do 30 dní od účinnosti zmluvy. Zmluva bola zverejnená dňa 08.03.2021 a nadobudla účinnosť dňa 09.03.2021. Účastník uhradil finančné vyrovnanie dňa 24.03.2021. Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol povolený dňom 22.04.2021.

Suma, ktorú mesto Senica v roku 2020 prijalo a zaúčtovalo ako úhradu na základe uzatvorených kúpnych zmlúv a zámennej zmluvy predstavuje spolu 10 790,55 €.

Prehľad kúpnej ceny uhradenej zmluvnými stranami v roku 2020 zobrazuje graf. č. 1

Prehľad zmlúv uzatvorených v r. 2020 podľa schváleného spôsobu prevodu majetku zobrazuje graf č. 2 :

**Záver :**

Kontrolou prevodov nehnuteľného majetku mesta realizovaných v  r. 2020 neboli zistené nedostatky. Správa z kontroly bola doručená povinnej osobe , čím bola kontrola ukončená.

Správa sa nachádza v dokumentácii hlavnej kontrolórky a je k dispozícii k nahliadnutiu.

V Senici dňa 14. 09. 2021

JUDr. Elena Jankovičová

hlavná kontrolórka mesta Senica