



MESTO LIPTOVSKÝ MIKULÁŠ

HLAVNÁ KONTROLÓRKA

Správa o výsledku kontroly

I. Označenie oprávnenej osoby:

Mgr. Bibiana Forgáčová, hlavná kontrolórka mesta Liptovský Mikuláš (ďalej len „kontrolný orgán“)

II. Označenie kontrolovaného subjektu:

mesto Liptovský Mikuláš – Mestský úrad, so sídlom Štúrova 1989/41, 031 42 Liptovský Mikuláš, IČO: 00 315 524 (ďalej len „kontrolovaný subjekt“)

III. Označenie kontroly podľa plánu kontrolnej činnosti:

Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta Liptovský Mikuláš, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur

Kontrola bola vykonaná na základe Plánu kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky mesta Liptovský Mikuláš na I. polrok 2024, schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva v Liptovskom Mikuláši zo dňa 30. novembra 2023 číslo 138/2023.

IV. Cieľ kontroly:

Overiť, či kontrolovaný subjekt za kontrolované obdobie od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2023 postupoval pri prevodoch nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.

V zmysle ustanovenia čl. 9 ods. 5 Pravidiel kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Liptovský Mikuláš v platnom znení bola táto správa vyhotovená v štyroch rovnopisoch.

V Liptovskom Mikuláši dňa 28. 02. 2024

Mgr. Bibiana Forgáčová
hlavná kontrolórka mesta

Príloha č. 1 k Správe o výsledku kontroly č. 1/2024:

I. Prehľad najdôležitejších právnych predpisov súvisiacich s vykonanou kontrolou:

1. Všeobecne záväzné právne predpisy:

- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)
- zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“)
- zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“)
- vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška o stanovení všeobecnej hodnoty majetku“)

2. Interné predpisy mesta:

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Liptovský Mikuláš v platnom znení ¹(ďalej len „Zásady“)

II. Predpisy upravujúce procesný postup výkonu kontroly:

1. Všeobecne záväzný právny predpis:

- Pravidlá kontrolnej činnosti ustanovené zákonom č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o finančnej kontrole a audite“)
- ustanovenie § 18e zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“)

2. Interný predpis mesta:

Pravidlá kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Liptovský Mikuláš v znení Dodatku č. 1 zo dňa 21. 6. 2018, ktoré schválilo Mestské zastupiteľstvo v Liptovskom Mikuláši (ďalej len „MsZ“) uznesením zo dňa 21. júna 2018 číslo 55/2018 (ďalej len „Pravidlá kontrolnej činnosti“)

III. Účel a predmet kontroly:

V zmysle ustanovenia § 18f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení, hlavný kontrolór je 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. Výsledky tejto kontroly obec zverejní do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly obecnému zastupiteľstvu na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

¹ S ohľadom na novelu zákona o majetku obcí účinnú od 01. 11. 2023 a s ňou spojenú úpravu Zásad sa na ich znenie pre účely kontroly prihliada v čase, kedy bol prevod realizovaný.

Účelom kontroly bolo overiť, či kontrolovaný subjekt za kontrolované obdobie od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2023 postupoval pri prevodoch nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur v zmysle zákona o majetku obcí a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.

IV. Kontrolné zistenia:

1. Legislatívny rámec vykonania kontroly:

Novelou zákona o obecnom zriadení účinnou od 01. 11. 2023 bola medzi úlohy hlavného kontrolóra vyplývajúce z ustanovenia § 18f zakotvená do ods. 1 písm. i) predmetného ustanovenia zákona doplnená povinnosť vykonania kontroly prevodov nehnuteľného majetku obce za predchádzajúci kalendárny rok, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur.

Dôvodová správa k zákonu č. 137/2023 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon o majetku obcí a zákon o obecnom zriadení zavedenie tejto novej povinnosti odôvodňuje netransparentnosťou prevodov majetku zo strany obcí a ich nerešpektovanie a nedodržiavanie postupov pri týchto prevodoch spôsobmi ustanovenými v zákone.

Povinnosť vykonania tejto kontroly je zároveň naviazaná na zistenie všeobecnej hodnoty majetku. V zmysle ustanovenia § 2 ods. g) vyhlášky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecnou hodnotou majetku rozumie 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 neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Novela zákona o majetku obcí výrazne upravila povinnosť zisťovania všeobecnej hodnoty majetku, keďže do účinnosti novely sa táto povinnosť týkala len prevodov vlastníctva majetku v zmysle ustanovenia § 9a ods. 1 písm. b) zákona o majetku obcí pri dobrovoľnej dražbe (povinné zisťovanie všeobecnej hodnoty majetku vychádzalo z osobitného predpisu) a v zmysle ustanovenia písm. c) predmetného ustanovenia zákona priamym predajom.

V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že okrem zákonom stanovených spôsobov prevodu, pri ktorých bola povinnosť zisťovania všeobecnej hodnoty majetku si kontrolovaný subjekt rozšíril túto možnosť nad rámec zákona aj pri prevodoch vlastníctva majetku v zmysle ustanovenia § 9a ods. 1 písm. a) zákona o majetku obcí na základe obchodnej verejnej súťaže, a to v rámci Všeobecných podmienok obchodných verejných súťaží na prevod vlastníctva majetku mesta Liptovský Mikuláš, ktoré tvoria prílohu č. 1 Zásad. Povinné zisťovanie všeobecnej hodnoty majetku na základe obchodnej verejnej súťaže nie je upravené ani po novele zákona o majetku obcí, pričom kontrolovaný subjekt túto možnosť ponechal v Zásadách aj po zosúladení s novelou, čo je z hľadiska transparentnosti možné hodnotiť pozitívne.

2. Prevody nehnuteľného majetku v roku 2023:

Pre účely kontroly bola od kontrolovaného subjektu vyžiadaná evidencia zmlúv za rok 2023, z ktorej si kontrolný orgán následne vytvoril sumár všetkých prevodov nehnuteľného majetku uskutočnených za kontrolované obdobie roku 2023.

S ohľadom na okolnosti opísané v bode 1., bolo pri kontrole prihliadané nie len na všeobecnú hodnotu prevádzaného nehnuteľného majetku (keďže nebola pri všetkých prevodoch určená), ale aj na zostatkovú hodnotu prevádzaného majetku vedenú v účtovníctve, minimálnu sadzbu za 1 m² pozemku v jednotlivých zónach stanovenú Zásadami, ako aj samotnú kúpnu cenu.

Zároveň vychádzajúc z § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý ustanovuje, že ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak, je možné konštatovať, že pre účely kontroly môžu byť jej predmetom len tie prevody nehnuteľného majetku, ktoré boli v kontrolovanom období odkladované v katastri nehnuteľností.²

Prehľad všetkých prevodov nehnuteľného majetku uskutočnených v roku 2023 tvorí prílohu č. 2 k Správe o výsledku kontroly. Spolu sa jedná o 15 prevodov nehnuteľného majetku kontrolovaného subjektu.

Na základe uvedeného kontrolný orgán konštatuje, že kontrolovaný subjekt v roku 2023 uskutočnil 1 prevod svojho nehnuteľného majetku, ktorý spĺňa podmienky v zmysle ustanovenia § 18f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení, a to:

Vklad nehnuteľného majetku mesta Liptovský Mikuláš do základného imania spoločnosti Mestské športové zariadenia, s.r.o., ktorý bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Liptovskom Mikuláši zo dňa 08. júna 2023 číslo 52/2023 a uskutočnený Vyhlásením vkladateľa o vklade nehnuteľného majetku do základného imania spoločnosti v zmysle Spoločenskej zmluvy o založení spoločnosti s ručením obmedzeným zo dňa 09. 02. 2018 v znení zmien a doplnkov č. 459/2023/Práv.

Tento prevod nehnuteľného majetku bol uskutočnený v zmysle ustanovenia § 6 ods. 5 zákona o majetku obcí, v zmysle ktorého **obec môže svoj majetok vložiť ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti** alebo môže zo svojho majetku založiť právnickú osobu.³

V zmysle ustanovenia § 59 ods. 3 Obchodného zákonníka sa hodnota nepeňažného vkladu určí znaleckým posudkom.

S ohľadom na vyššie uvedené je možné konštatovať, že všeobecná hodnota prevádzaného nehnuteľného majetku vo výške 3 160 000 eur bola určená podľa znaleckého posudku číslo 24/2023 zo dňa 07. 06. 2023, pričom ten v čase schvaľovania prevodu mestským zastupiteľstvom nebol starší ako 6 mesiacov.

V tejto súvislosti je potrebné neopomenúť skutočnosť, že uznesenie, ktorým bol predmetný prevod schválený bolo zmenené uznesením zo dňa 30. novembra 2023 číslo 120/2023, a to v časti týkajúcej sa všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku z pôvodných 3 160 000 eur na 2 769 947,08 eur na základe znaleckého posudku číslo 24/2023 zo dňa 07. 06. 2023 v znení Doplnenia číslo 1/2023 zo dňa 07. 11. 2023, s odôvodnením, že rozdiel predstavuje technické zhodnotenie pred rekonštrukciou objektu prevádzkovej budovy v rámci I. etapy, ktorého vlastníkom je spoločnosť Mestské športové zariadenia, s.r.o.

² V tejto súvislosti bola od kontrolovaného subjektu dožiadaná aj evidencia zmlúv za rok 2022.

³ Jedná sa o znenie zákona platné v čase schvaľovania prevodu mestským zastupiteľstvom, t. j. pred účinnosťou novely zákona o majetku obcí. Nové znenie predmetného ustanovenia zákona bolo doplnené o možnosť obcí vložiť svoj majetok do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti, pričom ostatná časť znenia ostala nezmenená.

Táto skutočnosť je už zohľadnená aj v aktuálnom výpise z Obchodného registra spoločnosti Mestské športové zariadenia, s.r.o., vedenom Okresným súdom Žilina, vložka číslo: 69453/L, v zmysle ktorého výška vkladu jediného spoločníka predstavuje 2 777 447 eur (7 500 eur k 14. 02. 2024 + 2 769 947 eur od 15. 02. 2024).

Kontrolný orgán konštatuje, že predmetný prevod nehnuteľného majetku kontrolovaného subjektu bol uskutočnený v zmysle zákona o majetku obcí a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.

Záver:

Kontrolou neboli zistené nedostatky, na základe čoho bola vyhotovená Správa o výsledku kontroly v súlade s ustanovením čl. 8 bod. 5 Pravidiel kontrolnej činnosti.

Príloha č. 2 k Správe o výsledku kontroly č. 1/2024:

Prehľad všetkých prevodov nehnuteľného majetku mesta Liptovský Mikuláš za rok 2023:

Číslo zmluvy	Dátum povolenia vkladu do katastra nehnuteľností	Spôsob prevodu	Kúpna cena (v €)	Všeobecná hodnota (v €)	Zostatková hodnota (v €)	V zmysle Zásad***** (v €/m ²)
683/2022/Práv.	06. 11. 2023	§ 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb.**	6 623,40	11 800	17 955	16,60
776/2022/Práv.	12. 01. 2023	§ 18a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z.*	9336,85	-	-	0,116/16,597
883/2022/Práv.	16. 02. 2023	§ 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb.***	3795	3556,95	4741,03	33
900/2022/Práv.	02. 02. 2023	§ 18a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z.*	246,3	-	-	16,597
938/2022/Práv.	10. 02. 2023	§ 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb.***	3069	3747,50	4,65	33
16/2023/Práv.	16. 02. 2023	§ 18a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z.*	1,71	-	-	0,116
184/2023/Práv.	11. 04. 2023	§ 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb.**	357	-	332,12	17
213/2023/Práv.	25. 04. 2023	§ 18a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z.*	4,34	-	-	0,116
267/2023/Práv.	10. 05. 2023	§ 18a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z.*	217,10	-	-	16,597
291/2023/Práv.	24. 10. 2023	zámena v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb.***	-	4 037,88	3,3	-
380/2023/Práv.	11. 07. 2023	§ 18a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z.*	698,58	-	-	16,597
459/2023/Práv.	03. 07. 2023	§ 6 ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb.****	-	2 769 947	-	-
554/2023/Práv.	21. 08. 2023	§ 18a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z.*	1131,09	-	-	16,597
782/2023/Práv.	06. 11. 2023	§ 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb.***	3552	-	3,7	96
799/2023/Práv.	30. 10. 2023	§ 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb.***	504	-	0,4	63

* v zmysle ustanovenia § 18a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom domom a príslušením pozemku do vlastníctva vlastníka bytu, ktorý nadobudol byt do vlastníctva podľa osobitného predpisu, alebo do vlastníctva jeho dediča, alebo do vlastníctva manžela, detí, vnukov alebo rodičov pôvodného vlastníka bytu, cena za 1 m² pozemku sa rovná najvyššej výške ročného nájomného za 1 m² zistenej podľa osobitného predpisu

** v zmysle ustanovenia § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov sa jedná o prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príslušej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou

*** v zmysle ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí **platnom v čase schvaľovania prevodu** 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

**** v zmysle ustanovenia § 6 ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti

***** Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Liptovský Mikuláš platné v čase prevodu