



MESTO DUNAJSKÁ STREDA – DUNASZERDAHELY VÁROSA

HLAVNÝ KONTROLÓR – FŐELLENŐR

Hlavná 50/16, 929 01 Dunajská Streda

Č.z.: 6688/6785/2025/115-FZ

Správa o výsledku kontroly

Na základe plánu kontrolnej činnosti na I.polrok 2025, schváleného uznesením mestského zastupiteľstva č. 361/2024/14 zo dňa 26.novembra 2024 a v zmysle ustanovení § 18d ods.1 a 2 písm. a) a § 18f ods.1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) bola v čase od 12.02.2025 do 19.02.2025 vykonaná kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20.000 eur. Kontrolovaným obdobím bolo rok 2024.

Cieľom kontroly bolo preveriť dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov a vnútorných predpisov vzťahujúcich sa k predmetu kontroly.

Podľa 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.

Kontrola bola zameraná na dodržiavanie a uplatňovanie zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Dunajská Streda“, ktoré bolo schválené Mestským zastupiteľstvom Dunajská Streda uznesením č. 210/2023/9 dňa 5. decembra 2023 v znení Dodatku č. 1 schváleného uznesením č. 252/2024/10 dňa 19. marca 2024, Dodatku č. 2 schváleného uznesením č. 305/2024/12 dňa 25. júna 2024 a Dodatku č. 3 schváleného uznesením č. 362/2024/14 dňa 26. novembra 2024 (ďalej len „zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Dunajská Streda“).

Kontrolou bolo zistené:

V zmysle § 9a ods.1 zákona o majetku obcí prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať na základe obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnou dražbou alebo priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu. Prípady, keď obec nie je povinná postupovať podľa § 9a ods.1 sú taxatívne určené § 9a ods.15.

Kontrolou bolo zistené, že prevody vlastníctva majetku mesta boli realizované na základe nasledovných uznesení mestského zastupiteľstva:

1. uznesenie č. 215/2023/9 z 5. decembra 2023 – postup podľa § 9a ods. 15, písm. b) zákona o majetku obcí,
2. uznesenie č. 334/2024/13 z 24. septembra 2024 – prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa – postup podľa § 9a ods. 15, písm. f) zákona o majetku obcí,

Uznesenie č. 215/2023/9 z 5. decembra 2023 – postup podľa § 9a ods. 15, písm. b) zákona o majetku obcí

V zmysle §9a ods. 15 písm.b) zákona o majetku obcí obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

Kontrolou bolo zistené, že podmienka v zmysle § 9a ods. 15 písm.b) zákona o majetku obcí bola dodržaná.

V čase podania žiadosti o uzavretie kúpnej zmluvy zo strany kupujúcej a schválenia uznesenia boli platné a účinné Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Dunajská Streda schválené Mestským zastupiteľstvom Dunajská Streda dňa 8. decembra 2020 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 16. novembra 2021. Podľa ustanovení čl.5 ods.10 a ods.12 týchto zásad:

- Ak je predmetom prevodu nehnuteľnosť, musí byť identifikovaná na základe listu vlastníctva, snímky z katastrálnej mapy, resp. kópie geometrického plánu a návrhom východiskovej ceny stanovenej znaleckým posudkom.
- Ak iniciatíva na odkúpenie nehnuteľného majetku mesta vychádza od fyzickej osoby alebo právnickej osoby, k žiadosti priloží znalecký posudok (nie starší ako 30 dní od podania žiadosti) na stanovenie všeobecnej hodnoty majetku, potvrdenie o existencii podzemných vedení od príslušných správcov, resp. geometrické zameranie pozemkov a stavieb.

Žiadosť o uzavretie kúpnej zmluvy bola podaná dňa 26.06.2023. K žiadosti bol priložený znalecký posudok č. 051/2023, vypracovaný dňa 23.06.2023, ďalej potvrdenia o existencii podzemných vedení od príslušných spoločností.

V zmysle § 9a ods. 16 zákona o majetku obcí pri prevode majetku obce podľa odseku 15 písm. b) je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená znaleckým posudkom č. 051/2023, vypracovaným dňa 23.06.2023 vo výške 40.700 eur, t.j. vo výške 99,75 eur/m². Kúpna cena bola schválená vo výške 150 eur/m², t.j. celková kúpna cena vo výške 61.200 eur.

Uznesenie č. 334/2024/13 z 24. septembra 2024 – prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa – postup podľa § 9a ods. 15, písm. f) zákona o majetku obcí

V zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhoduje obecné zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov (v podmienkach mesta Dunajská Streda 3/5 z 21 poslancov = 13 poslancov) a musia byť splnené tieto podmienky:

1. Zámer previesť majetok týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené a iným vhodným spôsobom, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.
2. Osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce.
3. Všeobecná hodnota prevádzaného majetku musí byť stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov.

Kontrolou splnenia podmienok prevodu z dôvodu hodného osobitného zreteľa bolo zistené:

Hlasovanie: za odpredaj majetku hlasovalo 15 poslancov

Osobitný zreteľ – zdôvodnenie: prevod vlastníctva majetku mesta, pozemku pod stavbou obytného domu postaveného pred rokom 1.4.1991, a dlhodobu oplotenej príľahlej plochy, za týchto ďalších podmienok:

a) žiadateľ sa zmluvne zaviazal zriadiť predkupné právo v prospech mesta Dunajská Streda pre prípad prevodu vlastníctva odkúpeného pozemku pred uplynutím 10 rokov odo dňa vkladu vlastníckeho práva k pozemku,

b) žiadateľ sa zaviazal, že v prípade porušenia záväzku podľa predchádzajúceho odseku a) zaplatí zmluvnú pokutu vo výške rozdielu medzi všeobecnou hodnotou pozemku určenou znaleckým posudkom vyhotoveným pred schválením odpredaja mestským zastupiteľstvom a schválenou kúpnu cenou pozemku, s výnimkou prevodu vlastníckeho práva k pozemku v prospech príbuzných v priamom rade (článok 5 ods. 25 písm. b) zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Dunajská Streda).

Zverejnenie:

Zámer odpredaja pozemkov ako prípad hodný osobitného zreteľa bol zverejnený na úradnej tabuli mesta, na webovom sídle mesta, na centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET) a na facebookovom profile mesta Dunajská Streda v termíne od 16.08.2024 do 31.12.2024.

Znalecký posudok:

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená znaleckým posudkom č. 033/2024, vypracovaným dňa 26.07.2024, vo výške 100.309,86 eur, t. j. vo výške 49,98 eur/m²

V zmysle § 9a ods. 16 zákona o majetku obcí pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku. V zmysle článku 6 ods. 3 zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Dunajská Streda pri prevode nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa možno znížiť kúpnu cenu najviac o 75 % všeobecnej hodnoty majetku.

Kúpna cena bola schválená vo výške 7.526,25 eur/žiadateľ, t.j. 15 eur/m², čo predstavuje zníženie všeobecnej hodnoty majetku o 69,99%.

Záver

V roku 2024 boli realizované 2 prevody nehnuteľného majetku mesta, ktorých všeobecná hodnota majetku prevýšila 20.000 eur. Vykonanou kontrolou neboli zistené nedostatky. Kontrolovaný subjekt postupoval v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o majetku obcí a zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Dunajská Streda.

Mestské zastupiteľstvo v Dunajskej Strede na svojom zasadnutí dňa 25.03.2025 prerokovalo túto správu o výsledku kontroly.