

NAJVYŠŠÍ KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo: Z-007859/2020/1140/KVB

Číslo poverenia: 1773/02
Zo dňa: 11.08.2020

Počet výtlačkov: 2
Výtlačok číslo: 2
Počet strán: 17
Počet príloh: 0



PROTOKOL o výsledku kontroly prevodov nehnuteľného majetku obcí KA-009/2020/1140

Mesto Žilina

Žilina, december 2020

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

Obsah	
Zoznam použitých skratiek	3
Zhnutie.....	4
1. Vnútoré pravidlá prevodu majetku obce – zásady hospodárenia s majetkom obce.....	7
2. Príprava (prípravná fáza) prevodu majetku obce.....	8
3. Proces prevodu majetku obce.....	9
4. Kontrola prevodu majetku obce	14
Príloha č. 1 Preverená vzorka prevodov nehnuteľného majetku mesta.....	17

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

Zoznam použitých skratiek

Skrátený názov	Úplné znenie
BH CENTRUM	BH CENTRUM, s. r. o., Poľnohospodárska 1224, 013 01 Teplička nad Váhom, IČO: 36426873
EMINVEST	EMINVEST s. r. o., Sasinkova 26, 010 01 Žilina, IČO: 50391976
G-FIN	G-FIN, s. r. o. Štefánikova 217, 014 01 Bytča, IČO: 46643346
k. ú.	katastrálne územie
MF SR	Ministerstvo financií Slovenskej republiky
NKÚ SR	Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky
Manhattan Development SK	Manhattan Development SK s. r. o., Moldavská 32, 040 11 Košice, IČO: 35817861
mesto	mesto Žilina
MK TRADE	MK-TRADE, s. r. o., Bánovská cesta 8779/21, 010 01 Žilina, IČO: 46712321
OZ	zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
PÚ SR	Protimonopolný úrad Slovenskej republiky
ZFK	Základná finančná kontrola
zákon o e-Governmente	zákon č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente)
zákon o finančnej kontrole	zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
zákon o majetku obcí	zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
zákon o priestupkoch	Zákon SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch
zákon o registri partnerov verejného sektora	Zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov
zákon o slobode informácií	zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií)
zákon o štátnej pomoci	zákon č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a doplnení niektorých zákonov (zákon o štátnej pomoci)
Zásady hospodárenia	Všeobecné záväzné nariadenie upravujúce zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina č. 21/2009 v znení neskorších zmien a doplnkov

Zhrnutie

Jednou zo základných úloh miestnej samosprávy obcí je vykonávať úkony súvisiace s riadnym hospodárením s nehnuteľným majetkom obce a tento majetok používať na plnenie úloh obce. Hospodáriť so svojim majetkom podľa svojho uváženia je jedným z najsilnejších samosprávnych nástrojov obcí. Tento nástroj je však v podmienkach Slovenskej republiky legislatívne regulovaný, po novelách zákona o majetku obcí v rokoch 2009 a 2010 pomerne prísne. Napriek tomu sa NKÚ SR pri svojej kontrolnej činnosti takmer pravidelne stretáva s nerešpektovaním a nedodržaním zákonných postupov pri prevodoch nehnuteľného majetku obcí. Preto sa rozhodol komplexne zhodnotiť postupy obcí pri prevodoch svojho majetku a vyhodnotiť používanie sprísnených pravidiel v tejto oblasti v takmer desaťročnej praxi.

Účelom kontroly bolo preveriť dodržiavanie pravidiel súvisiacich s nakladaním obecného nehnuteľného majetku a zhodnotiť prevod majetku obce z hľadiska zásad dobrého hospodára. Pri príprave tejto kontroly NKÚ SR identifikoval nasledovné riziká:

- nedostatočná a nejednoznačná úprava nakladania s nehnuteľným majetkom obce v zásadách hospodárenia s majetkom obce,
- prevod majetku, ktorý obec nevedie vo svojom účtovníctve,
- prevod majetku obce bez toho, aby obec poznala jeho aktuálnu, prípadne aj budúcu hodnotu,
- prevod majetku obce bez analýzy jeho potreby pre rozvoj obce v budúcnosti,
- nedodržanie zákonných a vnútorných pravidiel, povinností pri prevode nehnuteľného majetku obce,
- zneužitie inštitútu osobitného zreteľa pri prevode nehnuteľnosti obce, napr. prevod obecného nehnuteľného majetku za symbolickú cenu, napríklad jedno euro (obchádzanie zákazu darovania nehnuteľného majetku obce),
- chýbajúca vnútorná kontrola prevodu nehnuteľného majetku obce,
- nezabezpečenie verejnej kontroly nakladania s nehnuteľným majetkom obce.

Na základe týchto rizík bol stanovený predmet kontroly a jej kľúčové otázky:

1. vnútorné pravidlá prevodu majetku obce (zásady hospodárenia s majetkom obce) – Upravujú zásady hospodárenia s majetkom obce pravidlá a postupy prevodu nehnuteľného majetku obce dostatočne, jasne, zrozumiteľne a jednoznačne?
2. príprava (prípravná fáza) prevodu majetku obce – Analyzovala obec výhodnosť prevodu svojho nehnuteľného majetku na druhú osobu? Zvažovala obec všetky za a proti?
3. proces prevodu majetku obce – Postupovala obec pri prevode svojho nehnuteľného majetku správne?
4. kontrola prevodu majetku obce – Bola vykonaná vnútorná a zabezpečená verejná kontrola prevodu nehnuteľného majetku obce?

Kontrola bola vykonaná ako kontrola súladu s prvkami výkonnosti. Z toho vyplývali aj hodnotiace kritériá. Okrem všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti prevodu nehnuteľného majetku obce, najmä zákona o majetku obcí, to boli zásady dobrého hospodára, ktorý:

- koná zodpovedne a svedomito,
- je znály problematiky (pozná hodnotu svojho majetku),
- koná tak akoby nakladal s vlastným majetkom, v záujme a v prospech obce, nie v záujme iných osôb na úkor obce,
- stará sa nielen o to, aby nevznikla škoda na majetku jeho úbytkom, ale aj o to, aby bol majetok zhodnotený a rozmnožený v maximálnej možnej miere, aká je v danej chvíli možná.

Tieto zásady vychádzali z dobrej praxe a rozvíjali zákonnú povinnosť obcí hospodáriť so svojim majetkom v prospech rozvoja obce a jej občanov, zveľaďovať ho, chrániť a zhodnocovať. Použitými metódami boli preskúmanie dokladov a dokumentov a rozhovor. Kontrolovaným obdobím boli roky 2016 – 2019.

Kontrolou prevodov nehnuteľného majetku v meste Žilina sa potvrdili viaceré vyššie uvedené riziká. Závažné nedostatky boli zistené v procese samotného prevodu nehnuteľného majetku. Všetky preverené prevody mestského majetku z rokov 2016 – 2019 boli realizované spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Ten bol zároveň najbežnejším spôsobom prevodu majetku v podmienkach mesta.

Z uznesení mestského zastupiteľstva nebolo jednoznačné, v čom výnimočnosť (ojedinelosť) dôvodu hodného osobitného zreteľa spočívala. Osobitný zreteľ mal rôzne odôvodnenia, pričom samotné odôvodnenie bolo uvedené už v materiáli predkladanom na rokovanie mestského zastupiteľstva. Zdôvodneniu osobitného zreteľa v mestskom zastupiteľstve teda nepredchádzala poslanecká diskusia a bol schválený tak, ako bol zdôvodnený v pracovných materiáloch mesta.

Pri prevode majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa boli kontrolou NKU SR identifikované nedostatky a riziká. O spôsobe prevodov nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhodoval primátor mesta ako nekompetentný orgán mesta. To malo za následok, že zámer previesť majetok spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa mesto zverejňovalo predtým, ako mestské zastupiteľstvo schválilo takýto spôsob prevodu nehnuteľného majetku mesta. Tento zámer nebol overený základnou finančnou kontrolou. Mesto zvolilo nesprávny postup pri prevodoch nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, keď mestské zastupiteľstvo schvaľovalo spôsob prevodu so samotným prevodom na jednom zasadnutí mestského zastupiteľstva.

Pozitívne možno vnímať, že v rámci prípravy každého prevodu bola určená všeobecná hodnota prevádzaných nehnuteľností, aj keď to nevyplývalo z platných Zásad hospodárenia.

Mesto v jednom prípade bezodplatnej zámeny pozemkov zvýhodnilo obchodnú spoločnosť v sume 15 537,36 eur, ktorá tvorila rozdiel všeobecnej hodnoty zamieňaných pozemkov. Mesto nevykonalo kroky voči PU SR za účelom uistenia, či týmto obchodnej spoločnosti neposkytlo nejakú formu pomoci.

V jednom prípade pri prevode majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol dôvod hodný osobitného zreteľa odôvodnený okrem iného aj zabezpečením parkovacích plôch pri objekte obchodnej spoločnosti v areáli Fakultnej nemocnice s poliklinikou Žilina. Obchodná spoločnosť, ktorá takto nadobudla majetok, ho následne previedla na ďalšiu obchodnú spoločnosť. Tým vzniklo riziko, že dôvod konkretizujúci osobitný zreteľ, zaväzujúci len pôvodnú obchodnú spoločnosť, by mohol byť v budúcnosti zmarený.

Mesto previedlo vlastníctvo majetku mesta právnickej osobe, ktorá nebola ku dňu uzavretia zmluvy zapísaná do registra partnerov verejného sektora.

V jednom prípade základná finančná kontrola neidentifikovala, že v zmluve určený predmet prevodu nebol zhodný s predmetom schváleného prevodu v uznesení mestského zastupiteľstva. Vo všetkých preverených zmluvách bola vykonaná nesprávne základná finančná kontrola. Na kontrolných listoch chýbalo výslovné uvedenie konkrétneho vyjadrenia, či finančnú operáciu je možné vykonať, v nej pokračovať alebo vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala.

V prípade predaja nehnuteľného majetku obchodnej spoločnosti G-FIN v cene 256 050,00 eur mesto nespĺnilo povinnosť zverejnenia označenia prevedenej nehnuteľnej veci do vlastníctva inej osoby podľa zákona o slobodnom prístupe k informáciám.

Odporúčania

- Na základe splnomocňujúceho ustanovenia § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí, rešpektujúc zásady legality, transparentnosti a v záujme dobrej praxe s cieľom ochrany majetku pred zneužitím jednoznačne a zrozumiteľne v Zásadách hospodárenia:
 - upraviť podrobný postup a pravidlá pri realizácii prevodu vlastníctva majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
 - upraviť obsahové náležitosti zámeru predaja vlastníctva majetku mesta, najmä nezameniteľné označenie zamýšľaného predmetu prevodu, odôvodnenie osobitného zreteľa a čo najviac informácií, ktoré má orgán rozhodujúci o zámere k dispozícii v čase prijatia rozhodnutia o zámere, identifikácia osoby potencionálneho nadobúdateľa a postup pri zámere predat' nehnuteľný majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
 - zadefinovať prípady výnimočnosti (ojedinelosti) prevodu nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa a náležitosti zdôvodnenia osobitného zreteľa pri prevode nehnuteľného majetku obce,
 - zadefinovať neupotrebitelný nehnuteľný majetok a jeho kritériá (napríklad pri rozsiahlom poškodení stavby môže dôjsť k jej neupotrebitelnosti).
- Pre prípad, že prevod nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa bude zdôvodnený konkrétnym využitím prevádzaného nehnuteľného majetku, preveriť dodržanie zmluvných podmienok vo vzťahu k účelu prevodu.
- Prevod vlastníctva nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa prerokovať na dvoch zasadnutiach mestského zastupiteľstva:

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

- na prvom z nich rozhodne mestské zastupiteľstvo o zámere prevodu (len ak to má určené v Zásadách hospodárenia alebo v štatúte mesta; inak primátor a o spôsobe prevodu majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa (§ 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí) s odôvodnením osobitného zreteľa,
- na prvom z nich rozhodne mestské zastupiteľstvo o zámere prevodu (ak si kompetenciu mestské zverejnenie zámeru prevodu vlastníctva spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa najmenej na 15 dní pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom (§ 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí a to počas celej tejto doby,
- na druhom zasadnutí rozhodne mestské zastupiteľstvo o prevode majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov (samotný prevod so zdôvodnením osobitného zreteľa).

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

Podľa poverenia predsedu NKÚ SR č. 1773/02 z 11. 08. 2020 vykonali:

Mgr. Viera Lea Slivková, vedúca kontrolnej skupiny
Ing. Vladimír Jendřísek, člen kontrolnej skupiny

kontrolu s názvom „Prevody nehnuteľného majetku obcí“, ktorej účelom bolo preveriť dodržiavanie pravidiel súvisiacich s nakladaním obecného nehnuteľného majetku a zhodnotiť prevod majetku obce z hľadiska zásad dobrého hospodára a vypracovali protokol o výsledku kontroly.

Kontrola bola vykonaná v čase od 28. 08. 2020 do 15.12.2020 v kontrolovanom subjekte

Mesto Žilina, Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO 00321796

za kontrolované obdobie: 2016 – 2019, v prípade potreby objektívneho zhodnotenia preverovaných skutočností aj iné súvisiace obdobia.

Kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom NR SR č. 39/1993 Z. z. o Najvyššom kontrolnom úrade Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov a so štandardmi, ktoré vychádzajú zo základných princípov medzinárodných štandardov najvyšších kontrolných inštitúcií ISSAI (INTOSAI), a to ISSAI 100 – Základné princípy kontroly verejného sektora, ISSAI 300 – Základné princípy kontroly výkonnosti a ISSAI 400 – Základné princípy kontroly súladu.

Predmetom kontroly bolo:

- vnútorné pravidlá prevodu majetku obce – zásady hospodárenia s majetku obce,
- príprava (prípravná fáza) prevodu majetku obce,
- proces prevodu majetku obce,
- kontrola prevodu majetku obce.

Počas výkonu kontroly bolo zistené

1. Vnútorné pravidlá prevodu majetku obce – zásady hospodárenia s majetkom obce

Mesto v rámci svojej samosprávnej normotvorby v súvislosti s prevodom nehnuteľného majetku mesta malo vydané Zásady hospodárenia, prijaté mestským zastupiteľstvom formou všeobecne záväzného nariadenia. Tieto pri úprave prevodov nehnuteľného majetku mesta pomerne dostatočne, jasne, zrozumiteľne a jednoznačne upravovali postupy a pravidlá pre tri štandardné spôsoby prevodov nehnuteľného majetku. V prípade dôvodu hodného osobitného zreteľa neboli postupy a pravidlá prevodu nehnuteľného majetku úplne dostatočné, teda kedy môže mesto previesť svoj nehnuteľný majetok týmto spôsobom a čo vo vzťahu k nehnuteľnému majetku považuje za osobitný zreteľ a jeho výnimočnosť.

Prebytočný majetok bol definovaný ako majetok mesta, ktorý mesto prostredníctvom svojich orgánov a správcov trvale nepoužíva na plnenie svojich úloh (článok 3 ods. 1). Rozhodovacia právomoc o prebytočnosti nehnuteľnej veci bola vyhradená len mestskému zastupiteľstvu (článok 3 ods. 4). Neupotrebitelný majetok mesto definovalo ako majetok, ktorý pre svoje úplné opotrebovanie, poškodenie, zastaranosť alebo nevhodnosť nemôže už slúžiť pôvodnému účelu (článok 3 ods. 3) a vzťahovalo sa len na hnutel'ný majetok. Zásady hospodárenia neupravovali konkrétne, ktorý orgán rozhoduje o neupotrebitel'nom nehnuteľnom majetku - stavbách, ktoré by mohli naplniť aj stanovené kritéria neupotrebitel'ného majetku. Právomoc rozhodnúť o takomto majetku podľa článku 4 ods. 5 Zásad hospodárenia je daná primátorovi mesta. Ďalšia úprava postupov a pravidiel o prebytočnom a neupotrebitel'nom majetku sa týkala len hnutel'ného majetku mesta.

Zásady hospodárenia upravovali pravidlá pre prevod vlastníctva majetku mesta (článok 7) a postup pri prevodoch podliehajúcich schváleniu mestským zastupiteľstvom (článok 8), podľa ktorých rozhodnutie o prevode vlastníctva nehnuteľného majetku mesta na iný subjekt podlieha vždy schváleniu mestským zastupiteľstvom, ak osobitné zákony neustanovujú inak. Osobitne upravovali aj konkrétny postup pri troch štandardných formách prevodov nehnuteľného majetku mesta. Ďalej mestské zastupiteľstvo si vyhradilo rozhodovať (schvaľovať) o zámere predaja majetku mesta spolu s jedným zo štandardných spôsobov prevodu - obchodná verejná súťaž, dobrovoľná dražba a priamy predaj. Vzhľadom

k tomu, že v Zásadách hospodárenia nie je výslovne uvedené, ktorý orgán mesta rozhoduje o zámere predaja majetku pre prípad použitia spôsobu predaja z dôvodu hodného osobitného zreteľa, potom platí, že rozhodovacia právomoc je daná primátorovi mesta (článok 4 ods. 5 Zásad hospodárenia), podľa ktorého primátor rozhoduje v tých prípadoch, keď nie je daná rozhodovacia právomoc mestského zastupiteľstva.

Postavenie a pôsobnosť zastupiteľstva a primátora mesta boli uvedené aj v Štatúte mesta, avšak len s odkazom na zákonné ustanovenie upravujúce kompetencie orgánov mesta.

Do ustanovenia článku 2 ods. 3 Zásad bolo neúplne prevzaté zákonné ustanovenie „majetok mesta sa má zveľaďovať a v zásade zhodnocovať“, čím vytvorilo rozpor s platným znením § 8 ods. 3 prvá veta zákona o obecnom zriadení, podľa ktorého majetok obce sa má zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať a kogentným ustanovením § 7 ods. 2 zákona o majetku obcí, podľa ktorého orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Týmto vznikla duplicitná úprava, ktorá nebola v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 a 2 zákona o obecnom zriadení v zmysle ktorého mestskému zastupiteľstvu prislúcha rešpektovať zákony a iné všeobecne záväzné právne predpisy, nie ich v prispôbenej resp. modifikovanej forme alebo s odchýlkami preberať do vlastnej normotvorby (nariadenia).

Zásady hospodárenia nedefinovali resp. neurčovali, v ktorých prípadoch mohlo mesto pri predaji nehnuteľného majetku použiť spôsob z dôvodu hodného osobitného zreteľa na inú osobu ako výnimočný (ojedinelý), ani bližšie nešpecifikovali náležitosti zdôvodnenia osobitného zreteľa pri prevode nehnuteľného majetku. Tým nebolo splnené kritérium kontroly stanovené pre dobrú prax.

Kontrolné zistenie č. 1

Mesto do Zásad hospodárenia prevzalo neúplné zákonné znenie povinnosti „majetok sa má zveľaďovať a v zásade zhodnocovať“, čo nebolo v súlade s ustanovením § 8 ods. 3 prvá veta zákona o obecnom zriadení, § 7 ods. 2 zákona o majetku obcí v nadväznosti na § 6 ods. 1 a 2 zákona o obecnom zriadení.

Odporúčanie

Na základe splnomocňujúceho ustanovenia § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí, rešpektujúc zásady legality, transparentnosti a v záujme dobrej praxe s cieľom ochrany majetku pred zneužitím jednoznačne a zrozumiteľne v Zásadách hospodárenia:

- upraviť podrobný postup a pravidlá pri realizácii prevodu vlastníctva majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
- upraviť obsahové náležitosti zámeru predaja vlastníctva majetku mesta, najmä nezameniteľné označenie zamýšľaného predmetu prevodu, odôvodnenie osobitného zreteľa a čo najviac informácií, ktoré má orgán rozhodujúci o zámere k dispozícii v čase prijatia rozhodnutia o zámere, identifikácia osoby potencionálneho nadobúdateľa a postup pri zámere predať nehnuteľný majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
- zdefinovať prípady výnimočnosti (ojedinelosti) prevodu nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa a náležitosti zdôvodnenia osobitného zreteľa pri prevode nehnuteľného majetku obce,
- zdefinovať neupotrebitelný nehnuteľný majetok a jeho kritériá (napríklad pri rozsiahlom poškodení stavby môže dôjsť k jej neupotrebitelnosti).

V súlade s dobrou praxou v súvislosti s prevodom nehnuteľného majetku mesta vydané Zásady hospodárenia definovali (určovali):

- prebytočný nehnuteľný majetok a neupotrebitelný huteľný majetok mesta, kritéria na jeho posúdenie a kompetenciu orgánov mesta rozhodovania o takomto majetku,
- kompetenciu orgánov mesta pri rozhodovaní o zámere nehnuteľného majetku,
- osobitne upravovali postup a pravidlá pri prevodoch realizovaných spôsobom obchodnej verejnej súťaže dobrovoľnej dražby a priameho predaja.

2. Príprava (prípravná fáza) prevodu majetku obce

Majetok mesta bol vedený v účtovníctve mesta. Hodnota prevádzaného majetku, ktorý bol preverený kontrolou NKU SR, bola určená znaleckým posudkom ako jeho všeobecná hodnota. Tento postup sa uplatňoval pri prevodoch z dôvodu hodného osobitného zreteľa, hoci Zásady hospodárenia tento spôsob prevodu (najmä v otázke určenia ceny) bližšie nešpecifikovali. Procesy mesta, hoc písomne dokonale neupravené, v konečnom dôsledku zabezpečovali zhodnotenie majetku v maximálnej miere.

V prípade pozemkov do 50 m² bola hodnota nehnuteľnosti určená metodickou pomôckou, schválenou uznesením mestského zastupiteľstva č. 53/2018 z 23.04.2018. Od r. 2019 je súčasťou materiálu pre rokovanie mestského zastupiteľstva o predaji majetku aj odhad trhovej ceny.

Zásady hospodárenia neupravovali v prípadoch prevodov nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa stanovenie ceny na základe znaleckých posudkov, no i napriek tomu mesto vo všetkých preverených prevodoch malo vypracované znalecké posudky, čím postupovalo správne v súlade so zásadou dobrého hospodára, ktorý koná len na základe znalosti všetkých informácií, t. j. pozná hodnotu svojho majetku, ktorý prevádza na inú osobu.

K jednotlivým odpredajom sa v procese prípravy prevodu (pred zriadením Útvary hlavného architekta mesta) vyjadrovalo oddelenie architektúry, prípadne aj iný príslušný odbor mestského úradu, v závislosti od charakteru nehnuteľnosti. V procese prípravy sa zohľadňovalo prípadné využitie majetku pre mesto v budúcnosti, najmä súlad s územným plánom mesta.

Materiál, predkladaný na rokovanie mestského zastupiteľstva, bol pred schvaľovaním v mestskom zastupiteľstve prerokovaný v jednotlivých komisiách (v minulosti aj v mestskej rade).

Prevodu vlastníctva majetku mesta predchádzalo rozhodnutie o jeho prebytočnosti. O tom rozhodovalo mestské zastupiteľstvo a rozhodnutie bolo súčasťou príslušného uznesenia. Dôvod prevodov nehnuteľného majetku bol špecifikovaný v materiáli pre rokovanie mestského zastupiteľstva a v príslušnom uznesení – najčastejším dôvodom bolo majetkovoprávne vysporiadanie.

Podľa vyjadrenia mesta, s ohľadom na platné Zásady hospodárenia a zákon o majetku obcí bol vybraný vhodný spôsob prevodu majetku. Spôsob prevodu bol určený buď primátorom mesta (nesúlad so zákonom o majetku obcí – pozri bod 3.) alebo mestským zastupiteľstvom. Kritériá výberu spôsobu prevodu vychádzali priamo zo Zásad hospodárenia, ktoré definovali preferujúci spôsob prevodov – obchodná verejná súťaž, dobrovoľná dražba a priamy predaj. Prevod majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa mesto využívalo prevažne v prípadoch, ak žiadateľ o kúpu mestského pozemku bol súčasne vlastníkom príľahlej nehnuteľnosti.

Tabuľka 1 Počet všetkých prevodov nehnuteľného majetku mesta v rokoch 2016 - 2019

Spôsob prevodu nehnuteľného majetku mesta/rok	2016	2017	2018	2019
prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa vrátane zámery	27	27	51	11
priamy predaj	11	12	8	4
obchodná verejná súťaž	1	0	0	0

Zdroj: mesto Žilina

Podľa čl. 7 ods. 3 písm. e) Zásad hospodárenia osobitný zreteľ musel byť v materiáli predkladanom na rokovanie mestského zastupiteľstva zdôvodnený. Z uvedeného vyplýva, že osobitný zreteľ bol zdôvodnený už pred konaním mestského zastupiteľstva, ktoré ho schválením len potvrdilo. Osobitný zreteľ mal rôzne odôvodnenia, pričom samotné odôvodnenie bolo uvedené už v materiáli predkladanom na rokovanie mestského zastupiteľstva. Zdôvodneniu osobitného zreteľa v mestskom zastupiteľstve teda nepredchádzala poslanceká diskusia a bol schválený tak, ako bol zdôvodnený v pracovných materiáloch mesta.

3. Proces prevodu majetku obce

Mesto v rokoch 2016 – 2019 realizovalo 152 prevodov svojho nehnuteľného majetku. Z celkového počtu prevodov až v 116 prípadoch mesto využilo spôsob prevodu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, čo za celé sledované obdobie predstavovalo 76,31 %. V 35 prípadoch sa prevody uskutočnili spôsobom priameho predaja a v jednom prípade bol prevod uskutočnený spôsobom obchodnej verejnej súťaže.

Kontrolnou skupinou NKÚ SR bola vybratá vzorka piatich prevodov nehnuteľného majetku spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa právnickým osobám uvedeným v prílohe č. 1 tohto protokolu o výsledku kontroly. Proces prevodu od schválenia zámeru o prevode až po rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol na preverený na nasledovných prevodoch:

❖ Zámerna nehnuteľného majetku s obchodnou spoločnosťou MK – TRADE

Dňa 20.03.2017 mesto oslovilo obchodnú spoločnosť so žiadosťou o vyjadrenie k rekonštrukcii zastávky verejnej dopravy, ktorá sa nachádzala na časti pozemku vo vlastníctve tejto spoločnosti. Dňa 04.04.2017 spoločnosť zaslala mestu

vyjadrenie k tejto žiadosti. Konateľ spoločnosti navrhol, z dôvodu mestom podanej žaloby, zámenu časti dotknutého pozemku CKN číslo 5193/31, 5193/32 a 5193/33 k. ú. Žilina (celková výmera 211 m²) s pozemkami vo výlučnom vlastníctve mesta CKN parcela 2110/37 a 2110/38 k. ú. Závodie (celková výmera 212 m²). Predmetom podania žaloby na konateľa spoločnosti ako fyzickú osobu bolo odstránenie (nelegálnej) stavby stojacej na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve mesta.

Na základe znaleckého posudku č. 15/2018 z 16.03.2018 bola určená všeobecná hodnota nehnuteľností, a to:

- vo vlastníctve obchodnej spoločnosti
 - CKN 5193/31 o výmere 157 m², CKN 5193/32 o výmere 39 m² a CKN 5193/33 o výmere 15 m² v sume 4 895,20 eur, teda 23,20 eur/m²
- vo vlastníctve mesta
 - CKN 2110/37 o výmere 46 m² a CKN 2110/38 o výmere 166 m² v sume 20 432,56 eur, teda 96,38 eur/m²

čo v konečnom dôsledku znamenalo, že návrhom by mesto zamieňalo pozemky v hodnote 20 432,56 eur s pozemkami v hodnote 4 895,20 eur.

Obchodná spoločnosť 23.3.2018 spochybnila znalecký posudok v časti určenia všeobecnej hodnoty prevádzaných nehnuteľností s tým, že navrhla bezodplatnú zámenu predmetných pozemkov. Zdôraznila, že ak by nedošlo k realizácii bezodplatnej zámény, bude trvať na odstránení stavby (autobusová zastávka MHD) stojacej na jej pozemkoch, a to aj napriek tomu, že išlo o stavbu slúžiacu verejnemu záujmu.

Návrh na bezodplatnú zámenu pozemkov bol predložený do mestského zastupiteľstva 23.4.2018. Tri komisie mestského zastupiteľstva odporučili bezodplatnú zámenu pozemkov a jedna komisia túto zámenu neodporučila. Rovnako so zámenou nesúhlasilo ani oddelenie architektúry a územného plánovania mesta, nakoľko realizáciou zámény by došlo k rozporu s územným plánom mesta. Hlasovaním poslanci mestského zastupiteľstva neprijali platné uznesenie, nakoľko za návrh ani proti návrhu nehlasovala 3/5 väčšina všetkých poslancov.

Zámer prevodu majetku potvrdený primátorom mesta, bol zverejnený 07.06.2018, pričom tento dokument bol vyvesený do 25.6.2018. Zámer prevodu majetku definoval aj spôsob prevodu majetku – prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Mestské zastupiteľstvo na jednom zasadnutí 25.06.2018 schválilo 3/5 väčšinou všetkých poslancov prebytočnosť tohto majetku, spôsob prevodu nehnuteľného majetku mesta aj samotný prevod – bezodplatnú zámenu uvedených pozemkov mesta za pozemky vo vlastníctve obchodnej spoločnosti MK-TRADE, ako prípad hodný osobitného zreteľa. Osobitný zreteľ bol zdôvodnený tým, že zámenou získa mesto časti pozemkov, týkajúcich sa rekonštrukcie zastávky MHD na ulici Vysokoškolákov. Dve komisie v súvislosti s predmetnou zámenou neprijali stanovisko, jedna komisia zámenu odporučila. Zámenná zmluva bola uzatvorená dňa 23.7.2018 a zverejnená dňa 24.7.2018. Rozhodnutím č. V6978/2018 z 14.8.2018 rozhodol príslušný orgán a povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Mesto v prípade tejto bezodplatnej zámény pozemkov zvýhodnilo obchodnú spoločnosť v sume 15 537,36 eur, ktorá tvorila rozdiel všeobecnej hodnoty zamieňaných pozemkov. Výsledkom zámény bolo, že mesto umožnilo legalizáciu stavby stojacej protiprávne na pozemkoch vo vlastníctve mesta, nevyužilo a ani neuvažovalo využiť inštitút vyvlastnenia pozemkov pod stavbou – autobusovou zastávkou MHD a finančne zvýhodnilo obchodnú spoločnosť.

Kontrolné zistenie č. 2

Mesto bezodplatným zamenením svojich pozemkov za pozemky obchodnej spoločnosti MK TRADE nekonalo v súlade s ustanovením § 7 ods. 1 a 2 písm. b) zákona o majetku obcí, podľa ktorých orgány obce sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia a sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Okrem iného sú povinné majetok obce najmä chrániť pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím.

Keďže predmetná zámena predstavovala finančné zvýhodnenie obchodnej spoločnosti, čo založilo predpoklad poskytnutia minimálnej pomoci. Mesto nepreukázalo či jemu v súvislosti s prevodom svojho nehnuteľného majetku – zámenou, nevznikli povinnosti voči PÚ SR a to aj napriek tomu, že poskytlo výhodu hospodárskemu subjektu v hodnote 15 537,36 eur. Pred poskytnutím pomoci ad hoc je poskytovateľ povinný požiadať PÚ SR o stanovisko, či príslušné opatrenie spĺňa podmienky na poskytnutie pomoci podľa osobitných predpisov.

Kontrolné zistenie č. 3

Nepožiadanim PÚ SR o stanovisko, či išlo o minimálnu pomoc a či boli splnené podmienky pre jej poskytnutie, obec nepostupovala podľa § 8 ods. 3 zákona o štátnej pomoci, podľa ktorého pred poskytnutím pomoci ad hoc je jej poskytovateľ povinný požiadať koordinátora pomoci o stanovisko, či príslušné opatrenie spĺňa podmienky na poskytnutie pomoci podľa osobitných predpisov.

❖ Predaj nehnuteľného majetku mesta obchodnej spoločnosti G-FIN

Obchodná spoločnosť G-FIN dňa 11.08.2017 požiadala mesto o odpredaj pozemkov vo výlučnom vlastníctve mesta, susediacich s pozemkami žiadateľa za účelom budúcej výstavby hromadného bývania. Žiadosť sa týkala týchto pozemkov:

- CKN 5039 o výmere 743 m²
- CKN 5037 o výmere 138 m²
- CKN 5036 o výmere 248 m²
- CKN 5040 /1 /2 /3 o súhrnnej výmere 578 m².

Listom z 18.10.2017 mesto po posúdení žiadosti a v zastúpení oddelenia architektúry a územného plánovania oznámilo žiadateľovi, že súhlasí s odpredajom pozemkov. Predmetné pozemky boli podľa záväzných častí územného plánu mesta súčasťou funkčnej plochy s prevahou hromadného bývania.

Mesto na základe znaleckého posudku č. 87/2017 z 7.11.2017 určilo všeobecnú hodnotu pozemkov, a to:

- CKN 5039 o výmere 743 m² v sume 94 821,66 eur
- CKN 5037 o výmere 138 m² v sume 17 611,56 eur
- CKN 5040/1, CKN 5040/2, CKN 5040/3 o súhrnnej výmere 578 m² v sume 73 764,36 eur

čo vo všetkých troch prípadoch predstavovalo 127,62 eur/1 m².

Ocenenie pozemku CKN 5036 o výmere 248 m² nebolo zazmluvnené a ani dodané, avšak vzhľadom na rovnaké umiestnenie a bonitu tohto pozemku bola jeho všeobecná hodnota určená v sume 31 649,76 eur.

Celkovo bola teda všeobecná hodnota prevádzaných nehnuteľností určená mestom v sume 217 847,34 eur. Časť z tejto sumy bola určená priamo na základe znaleckého posudku a časť sumy bola odhadnutá na základe rovnakej bonity susediaceho pozemku.

Zámer prevodu majetku, potvrdený primátorom mesta, bol mestom zverejnený dňa 5.4.2018, pričom tento dokument bol vyvesený do 23.4.2018. Zámer prevodu majetku definoval aj spôsob prevodu majetku – prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Uznesením č. 65/2018 z 23.4.2018 mestské zastupiteľstvo schválilo prebytočnosť nehnuteľného majetku mesta, a to

- CKN 5039 o výmere 743 m²
- CKN 5037 o výmere 138 m²
- CKN 5036 o výmere 248 m²
- CKN 5040 /1 /2 /3 o súhrnnej výmere 578 m²

a ich odpredaj spoločnosti G-FIN trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov za cenu 150,00 eur/1 m², čo bolo 1,18 – násobok všeobecnej hodnoty pozemkov. Celková suma prevodu bola v sume 256 199,00 eur, zohľadňujúca aj náklady na vypracovanie znaleckého posudku. Spôsob prevodu bol určený ako prípad hodný osobitného zreteľa, pričom ten bol zdôvodnený rozšírením pozemku pre výstavbu obytného komplexu spoločnosťou.

Kúpna zmluva bola uzatvorená dňa 27.07.2018; v rovnaký deň bola zverejnená. Príslušný orgán rozhodnutím č. V7995/2018 z 10.10.2018 rozhodol a povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Mesto previedlo svoj nehnuteľný majetok, ktorého všeobecná hodnota bola nad 100 000,00 eur na právnickú osobu G-FIN, ktorá ku dňu uzavretia zmluvy mala povinnosť byť zapísaná do registra partnerov verejného sektora (§ 2 ods. 1 písm. a) bod 2 a ods. 3 zákona o registri partnerov verejného sektora). Z registra partnerov verejného sektora bolo zistené, že obchodná spoločnosť bola zapísaná v registri partnerov verejného sektora. Mesto nemohlo previesť vlastníctvo nehnuteľného majetku na osobu, ktorá nebola ku dňu uzatvorenia zmluvy zapísaná v registri partnerov verejného sektora.

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

Takýto prevod spôsobuje nezákonnosť a zakladá deliktuálnu zodpovednosť pre osobu, ktorá uzatvorí zmluvu (primátor) s nezapísanou osobou v registri partnerov verejného sektora (§ 42b ods. 1 zákona o priestupkoch).

Kontrolné zistenie č. 4

Mesto uzatvorilo zmluvu s právnickou osobou G-FIN, ktorá nebola ku dňu uzavretia zmluvy zapísaná do registra partnerov verejného sektora, čím nepostupovalo v súlade s ustanovením § 9a ods. 12 o majetku obcí, podľa ktorého fyzická osoba a právnická osoba, na ktorú sa vzťahuje povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora, môže byť nadobúdateľom majetku obce alebo užívateľom jej majetku podľa tohto zákona len vtedy, ak je zapísaná v registri partnerov verejného sektora.

❖ Záměna nehnuteľného majetku mesta s obchodnou spoločnosťou Manhattan Development SK

Dňa 4.9.2017 požiadala obchodná spoločnosť Manhattan Development SK mesto o záměnu pozemkov, a to CKN 5132/7 za časť pozemku 5132/8. Zámenou mali byť vytvorené podmienky pre výstavbu obchodného domu.

Na základe znaleckého posudku č. 13/2018 z 13.3.2018 bola určená všeobecná hodnota pozemkov, a to:

- parcela 5132/7 o rozlohe 3 443 m² v sume 99 847,00 eur
- parcela 5132/138 o rozlohe 3 084 m² v sume 89 436,00 eur

teda v sume 29,00 eur/1 m².

Uznesením č. 74/2018 z 23.4.2018 mestské zastupiteľstvo schválilo stiahnutie z rokovania návrh, ktorým malo schváliť prebytočnosť pozemku CKN 5132/7 o výmere 3443 m² vo vlastníctve mesta a jeho odplatnú záměnu 3/5 väčšinou všetkých poslancov za pozemok CKN 5132/138 o výmere 3048 m² vo vlastníctve Manhattan Development SK s doplatkom spoločnosti v sume 10 411,00 eur. Doplatok za nehnuteľnosť o výmere 395 m² teda predstavoval sumu 29,00 eur/1 m² rovnajúci sa jeho všeobecnej hodnote.

Spôsob prevodu bol určený ako prípad hodný osobitného zreteľa, ktorý spočíval v získaní pozemkov mestom pod miestnou komunikáciou, vybudovaní okružnej križovatky a výstavbou obchodného domu.

Zámer prevodu majetku, potvrdený primátorom mesta, bol mestom zverejnený dňa 07.06.2018, pričom tento dokument bol vyvesený do 25.6.2018. Zámer prevodu majetku definoval aj spôsob prevodu majetku – prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Uznesením č. 140/2018 z 25.6.2018 schválilo mestské zastupiteľstvo prebytočnosť pozemku CKN 5132/7 o výmere 3443 m² vo vlastníctve mesta a jeho odplatnú záměnu 3/5 väčšinou všetkých poslancov za pozemok CKN 5132/138 o výmere 3048 m² vo vlastníctve Manhattan Development SK s doplatkom spoločnosti v sume 10 411,00 eur. Tento doplatok za nehnuteľnosť o výmere 395 m² teda predstavoval sumu 29,00 eur/1 m² rovnajúci sa jeho všeobecnej hodnote.

Záměna bola realizovaná ako prípad hodný osobitného zreteľa, ktorý spočíval v získaní pozemkov mestom pod miestnou komunikáciou, vybudovaní okružnej križovatky a výstavbou obchodného domu.

Záměnná zmluva bola uzatvorená dňa 11.7.2018 a zverejnená dňa 16.07.2018. Na základe žiadosti z 11.7.2018 príslušný orgán rozhodnutím č. V6821/2018 z 2.8.2018 rozhodol a povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

❖ Záměna nehnuteľného majetku a zriadenie vecného bremena EMINVEST

Obchodná spoločnosť EMINVEST dňa 25.1.2018 požiadala mesto o záměnu pozemkov vo vlastníctve spoločnosti, a to:

- CKN 4517/36 o výmere 5 m², CKN 5879/5 o výmere 45 m², CKN 5883/20 o výmere 79 m², CKN 5883/22 o výmere 493 m²

celkom 622 m² nachádzajúcimi sa pod miestnymi komunikáciami mesta.

Žiadateľ požiadal mesto Žilina o záměnu pozemkov, a to CKN 786/4 o výmere 71 m² vrátane na ňom stojacej stavby (požiarna zbrojnica) a CKN 786/16 o výmere 557 m². Žiadateľ bol dlhodobý nájomca nehnuteľností – požiarna zbrojnica a časť priľahlého pozemku CKN 786/16 o výmere 486 m².

K návrhu predloženému do mestského zastupiteľstva sa stavebný odbor mesta vyjadril súhlasne; dve komisie mestského zastupiteľstva odporučili záměnu za predpokladu zriadenia vecného bremena, jedna komisia neprijala žiadne stanovisko a jedna komisia (dopravy) neodporučila záměnu.

Znaleckým posudkom č. 36/2018 z 28.2.2018 bola určená všeobecná hodnota pozemkov

- vo vlastníctve mesta:

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

- a. CKN 786/4 o výmere 71 m² v sume 8 944,58 eur (125,98 eur/1 m²)
 - b. požiarna zbrojnica súpisné číslo 301 postavená na parcele CKN č. 786/4 v sume 16 841,20 eur
 - c. CKN 786/18 o výmere 486 m² v sume 61 226,28 eur (125,98 eur/1 m²)
 - d. celkom v sume 87 012,06 eur
- vo vlastníctve obchodnej spoločnosti:
 - a. CKN 4517/36 o výmere 5 m² v sume 699,10 eur (139,82 eur/1 m²)
 - b. CKN 5879/5 o výmere 45 m² v sume 6 291,9 eur (139,82 eur/1 m²)
 - c. CKN 5883/20 o výmere 79 m² v sume 11 045,78 eur (139,82 eur/1 m²)
 - d. CKN 5883/22 o výmere 493 m² v sume 68 931,26 eur (139,82 eur/1 m²)
 - e. celkom v sume 86 968,04 eur

s rozdielom 44,02 eur.

Zámer prevodu majetku, potvrdený primátorom mesta, bol mestom zverejnený dňa 5.4.2018, pričom tento dokument bol vyvesený do 23.4.2018. Zámer prevodu majetku definoval aj spôsob prevodu majetku – prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 60/2018 z 23.4.2018 schválilo prebytočnosť stavby súpisné číslo 301 na pozemku CKN 786/4 spolu s týmto pozemkom o výmere 71 m² a pozemku CKN 786/18 o výmere 486 m² a ich odplatnú zámenu s pozemkami žiadateľa EMINVEST s doplatkom 289,02 eur, ktorý tvoril rozdiel všeobecnej hodnoty nehnuteľností navýšený o cenu znaleckého posudku. Záměna bola realizovaná ako prípad hodný osobitného zreteľa, ktorý spočíval v získaní pozemkov pod miestnymi komunikáciami mesta. K pozemku CKN 786/18 bolo zriadené vecné bremeno v práve prechodu a prejazdu v prospech mesta (overené toto bremeno je aj v čase výkonu kontroly).

Zámenná zmluva bola uzatvorená dňa 4.6.2018 a zverejnená 5.6.2018. Na základe žiadosti z 7.6.2020 rozhodol príslušný orgán rozhodnutím V5256/2018 z 3.7.2018 a povolil vklad vlastníckeho práve do katastra nehnuteľností.

❖ Záměna nehnuteľného majetku mesta s obchodnou spoločnosťou BH CENTRUM

Spoločnosť BH CENTRUM požiadala dňa 21.10.2015 mesto o záměnu pozemkov CKN 1472/415 o výmere 2498 m² v jej vlastníctve za pozemky CKN 5186/52 o výmere 817 m², CKN 5186/20 o výmere 450 m² a 5186/84 o výmere 230 m² vo vlastníctve mesta. Účelom záměny malo byť získanie pozemkov mesta do vlastníctva obchodnej spoločnosti za účelom realizácie zdravotníckeho zariadenia a domova sociálnych služieb.

Všeobecná hodnota pozemkov bola určená na základe znaleckého posudku č. 1/2016 z 2.1.2016, a to:

- vo vlastníctve mesta
 - CKN 5186/52 o výmere 817 m² v cene 61 520,10 eur, CKN 5186/20 o výmere 219 m² v cene 16 490,70 eur a 5186/84 o výmere 230 m² v cene 17 319,00 eur; spolu 95 329,80 eur
- vo vlastníctve obchodnej spoločnosti
 - CKN 1472/415 o výmere 2 498 m² v cene 93 625,04 eur

teda s rozdielom všeobecnej hodnoty v sume 1 704,76 eur.

Zámer prevodu majetku, potvrdený primátorom mesta, bol mestom zverejnený dňa 28.1.2016, pričom tento dokument bol vyvesený do 15.2.2016. Zámer prevodu majetku definoval aj spôsob prevodu majetku – prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Dňa 15.2.2016 mestské zastupiteľstvo schválilo uznesením č. 18/16 bod I. – 2. prebytočnosť nehnuteľného majetku mesta – vyššie uvedených pozemkov a ich odplatnú záměnu s doplatkom spoločnosti v sume 1 704,76 eur, z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Osobitný zreteľ bol zdôvodnený realizáciou projektu parkovacieho domu so športoviskom na sídlisku Hájik a zabezpečením parkovacích plôch v areáli nemocnice.

Zámenná zmluva uzatvorená dňa 25.4.2016 a v tento deň aj zverejnená. Na základe žiadosti z 27.4.2016 príslušný orgán dňa 20.5.2016 rozhodol a rozhodnutím č. V3282/2016 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Kontrolné zistenie č. 5

Dôvod hodný osobitného zreteľa bol odôvodnený okrem iného aj zabezpečením parkovacích plôch pri objekte obchodnej spoločnosti v areáli Fakultnej nemocnice s poliklinikou Žilina. Dôvod tohto zreteľa bol premietnutý aj do obsahu zámennéj

zmluvy. Zámenná zmluva neobsahovala podmienku, že predmet prevodu nie je možné previesť na tretiu osobu. Obchodná spoločnosť v priebehu roka 2017 previedla jeden celý pozemok parcela CKN 5186/52 o výmere 817 m² na ďalšiu obchodnú spoločnosť. Tým vzniklo riziko, že dôvod konkretizujúci osobitný zreteľ, zaväzujúci len pôvodnú obchodnú spoločnosť môže byť zmarený.

Odporúčanie ku kontrolnému č. 5

Pre prípad, že prevod nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa bude zdôvodnený konkrétnym využitím prevádzaného nehnuteľného majetku, preveriť dodržanie zmluvných podmienok vo vzťahu k účelu prevodu.

Na vyššie uvedené prevody nehnuteľného majetku mesta sa vzťahujú nasledovné spoločné kontrolné zistenia:

Kontrolné zistenie č. 6

O spôsobe prevodov nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhodol primátor mesta ako nekompetentný orgán mesta, čím nepostupoval v súlade s ustanovením § 13 ods. 4 písm. e) zákona o obecnom zriadení, podľa ktorého primátor rozhoduje vo všetkých veciach správy obce, ktoré nie sú zákonom alebo štatútom obce vyhradené mestskému zastupiteľstvu.

Kontrolné zistenie č. 7

Mesto pri prevodoch z dôvodu hodného osobitného zreteľa zvolilo postup, kedy o spôsobe prevodu aj o samotnom prevode nehnuteľného majetku bolo rozhodnuté mestským zastupiteľstvom na jednom zasadnutí, čo bolo dôsledkom legislatívy, ktorá umožňovala viacvýznamový výklad v procesnom postupe prevodu nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Takýto postup bol pre mesto z hľadiska procesu prevodu nehnuteľného majetku právne konformný a procesne možný, ale založil viacero rizík:

- zverejnený zámer a spôsob prevodu (schválený primátorom) by mohol byť v rozpore s rozhodnutím mestského zastupiteľstva, resp. mestské zastupiteľstvo sa s ním nemusí stotožniť a schváliť ho,
- zníženie transparentnosti (maximalizácia prehľadnosti a prístup verejnosti) celého procesu z hľadiska verejnej kontroly.

Pri dvojkolovom rozhodovaní o spôsobe prevodu z dôvodu hodného osobitného zreteľa a následne po zverejnení zámeru spolu so spôsobom prevodu o schvaľovaní samotného prevodu majú poslanci možnosť náležite sa oboznámiť so zamýšľaným prevodom vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, tiež hlavný kontrolór má čas na prípravu poradného hlasu a podobne. Z dôvodu, že prevody majetku mesta spôsobom hodným osobitného zreteľa by mali byť najmä ojedinelé, resp. výnimočné, je z hľadiska dobrej praxe a zásady dobrého hospodára žiadúca silnejšia verejná kontrola, ktorá by mohla byť dosiahnutá „dvojkolovým“ hlasovaním mestského zastupiteľstva. Teda na prvom zasadnutí mestského zastupiteľstva je správne, zákonné a transparentné rozhodnúť o spôsobe prevodu a na druhom zasadnutí rozhodnúť o samotnom prevode nehnuteľného majetku.

Odporúčanie ku kontrolnému zisteniu č. 7

Prevod vlastníctva nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa prerokovať a rozhodnúť na dvoch zasadnutiach mestského zastupiteľstva:

- na prvom z nich rozhodne mestské zastupiteľstvo o zámere prevodu (len ak to má určené v Zásadách hospodárenia alebo v štatúte mesta; inak primátor a o spôsobe prevodu majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa (§ 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí) s odôvodnením osobitného zreteľa,
- zverejnenie zámeru prevodu vlastníctva spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa najmenej na 15 dní pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom (§ 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí a to počas celej tejto doby,
- na druhom zasadnutí rozhodne mestské zastupiteľstvo o prevode majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov (samotný prevod so zdôvodnením osobitného zreteľa).

4. Kontrola prevodu majetku obce

ZFK je kontrola, ktorá sa vykonáva „dovnútra“ orgánu verejnej správy, t. j. týka sa kontroly vykonávania jednotlivých činností v rámci mesta (orgánu verejnej správy) súvisiacich s príjmom, s použitím alebo poskytnutím verejných financií, s právnymi úkonmi alebo s inými úkonmi majetkovej povahy. Predstavuje inštitút, ktorý má zabezpečiť predchádzaniu vzniku nedostatkov, podvodov, nezrovnalostí a korupcii pri hospodárení orgánu VS. Táto kontrola je v rámci finančného riadenia druhom prvostupňovej kontroly vykonávanej na riadiacej úrovni, za ktorú zodpovedá štatutárny orgán orgánu verejnej správy. Nedostatky zistené finančnou kontrolou sa odstraňujú v rámci finančného riadenia.

Regulatívom vo vzťahu k voľnosti nakladania s mestským majetkom je povinnosť mesta vykonať ZFK resp. overovať vždy súlad každej finančnej operácie alebo jej častí podľa zákona o finančnej kontrole a audite. Uzatvorenie zmluvných vzťahov možno považovať za zložitejšiu finančnú operáciu, pri ktorej ZFK zahŕňa celý súbor postupov a činností, ktoré je potrebné vykonať jednak v procese prípravy na jej realizáciu týkajúcich sa overenia súladu finančného plnenia s rozpočtom, ako aj s dodržiavaním zákonných podmienok v etape jej realizácie.

Kontrolné prostredie mesta bolo zabezpečované zamestnancami mesta zodpovednými za vykonávanie ZFK a primátorom poverený vedúci zamestnanec mesta, čím bol dodržaný tzv. princíp štyroch očí.

V súvislosti so zámerom previesť mestský majetok na nadobúdateľa bolo mesto povinné v rámci zmluvných vzťahov overiť zámer prevodu ZFK z dôvodu, že išlo o finančnú operáciu ako iný úkon majetkovej povahy (§ 2 písm. d zákona o finančnej kontrole). Mesto v rámci finančného riadenia nevykonalo túto kontrolu ani na jednom preverenom zámere prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, čím nepostupovalo podľa § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole.

Kontrolné zistenie č. 8

Neoverením zámeru prevodu základnou finančnou kontrolou, mesto nekonalo v súlade s ustanovením § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole, podľa ktorého základnou finančnou kontrolou je orgán verejnej správy povinný overovať vždy súlad každej finančnej operácie alebo jej častí so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 na príslušných stupňoch riadenia. Súlad finančnej operácie alebo jej častí so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 sa overuje po celý čas od jej prípravy až po jej ukončenie a splnenie všetkých jej cieľov.

Vo všetkých preverených zmluvách bola vykonaná ZFK, avšak jej spôsob vykonania nebol plne súladný s ustanovením § 7 ods. 3 zákona o finančnej kontrole. Na kontrolných lístoch chýbalo výslovné uvedenie jedného konkrétneho vyjadrenia, či je možné finančnú operáciu vykonať, v nej pokračovať alebo vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala.

Kontrolné zistenie č. 9

Nesprávnym vykonaním ZFK na zmluvách mesto nepostupovalo v súlade s ustanovením § 7 ods. 3 zákona o finančnej kontrole, osoby vykonávajúce základnú finančnú kontrolu potvrdzujú na doklade súvisiacom s finančnou operáciou alebo jej časťou súlad so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 uvedením svojho mena a priezviska, podpisu, dátumu vykonania základnej finančnej kontroly a vyjadrenia, či je, alebo nie je možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať, v nej pokračovať alebo vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala.

V jednom zmluvnom vzťahu poverení zamestnanci na výkon ZKF potvrdili na kontrolnom liste, že finančná operácia – zámenná zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena č. 322/právne/2018 je v súlade s uznesením mestského zastupiteľstva v Žiline č. 60/2018 – bod 8 – ods. 1 z 36. zasadnutia mestského zastupiteľstva v Žiline konaného dňa 23.04.2018. Kontrolou NKÚ SR bolo zistené, že v zmluve určený predmet prevodu nebol rozšírený o jeden prevádzaný pozemok). Mesto v prípade správneho a dôkladného vykonania ZFK predmetnej zmluve by zistilo jej nesúlad s uznesením, nedovolilo by vo finančnej operácii pokračovať a včas by došlo k náprave. Napraviť nedostatok malo mestské zastupiteľstvo nahradením nesprávneho uznesenia novým. Nešlo o chybu v písaní, ale nedostatok sa dotkol podstatnej náležitosti zmluvy - predmet.

Kontrolné zistenie č. 10

ZFK na zámennnej zmluve a zmluve o zriadení vecného bremena č. 322/právne/2018 nebola vykonaná v súlade s ustanovením § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole, podľa ktorého základnou finančnou kontrolou je orgán verejnej správy povinný overovať vždy súlad každej finančnej operácie alebo jej častí so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 na príslušných stupňoch riadenia.

Kontrolné prostredie bolo tvorené aj hlavným kontrolórom mesta, ktorý ako subjekt vnútornej kontroly vykonával kontrolu na základe plánov kontrolnej činnosti. V každom polroku kontrolovaného obdobia v rámci svojej pôsobnosti realizoval následné kontroly plnenia uznesení mestského zastupiteľstva v súvislosti s prevodom nehnuteľného majetku. Z jeho účasti na zasadnutiach mestského zastupiteľstva nebolo zistené, žeby využil preventívny poradný hlas k preverovaným prevodom a vyjadril sa k nim. Taktiež neintervenoval najmä v súvislosti s konaním mestského zastupiteľstva, ktoré schvaľovalo zmenu pozemkov bez finančného vysporiadania v prípade obchodnej spoločnosti MK TRADE V súvislosti so zlyhaniami mesta pri realizácii procesu prevodov nehnuteľného majetku hlavný kontrolór neidentifikoval nedostatky, ktoré boli zistené kontrolou NKU SR s výnimkou zisteného nesúladu zámennnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena č. 322/právne/2018 s uznesením č. 60/2018 – bod 8 – ods. 1 z 36. zasadnutia mestského zastupiteľstva.

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

Kontrolou piatich zmlúv o prevode nehnuteľného majetku bolo zistené, že všetky preverené zmluvy boli zverejnené v súlade s § 5a ods. 9 zákona o slobode informácií, podľa ktorého povinne zverejňovaná zmluva, ktorá sa nezverejňuje v registri, sa zverejňuje na webovom sídle povinnej osoby, ktorá zmluvu uzatvára, a to bezodkladne po uzavretí zmluvy alebo po doručení súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu a ustanovenia § 47a ods. 4 OZ, podľa ktorého ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo. Obec zverejňovala elektronické úradné dokumenty aj na centrálnej elektronickej úradnej tabuli. Uvedené zverejnenia naplnili zásadu transparentnosti prevodov nehnuteľného majetku mesta a umožnili verejnú kontrolu.

Mesto ako povinná osoba bola povinná zverejniť označenie nehnuteľnej veci, ktorej nadobúdacia cena bola vyššia ako 20-násobok minimálnej mzdy (v roku 2018 bola mesačná minimálna mzda 480,00 eur) vo vlastníctve mesta, ktorý táto povinná osoba previedla do vlastníctva inej osoby než orgánu verejnej moci, dátum prevodu vlastníctva a právny titul, ako aj informácie o osobných údajoch a iných identifikačných údajoch osôb, ktoré nadobudli tento majetok do vlastníctva, a to v zákonom rozsahu. Túto povinnosť mesto malo len v prípade predaja svojho nehnuteľného majetku obchodnej spoločnosti G-FIN v cene 256 050,00 eur.

Kontrolné zistenie č. 11

Mesto v prípade predaja svojho nehnuteľného majetku obchodnej spoločnosti G-FIN v cene 256 050,00 eur nesplnilo povinnosť zverejnenia označenia prevedenej nehnuteľnej veci do vlastníctva inej osoby podľa § 5 ods. 6 zákona o slobodnom prístupe k informáciám.

Mesto podľa svojho písomného vyjadrenia zo 16.09.2020 nevidovalo žiadnu žalobu, ktorou by sa fyzická osoba s trvalým pobytom v meste domáhala neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva obce k majetku, ktorý bol obcou prevedený na tretiu osobu, ak prevod nebol robený na základe obchodnej verejnej súťaže, dražbou alebo priamym predajom najmenej za cenu podľa osobitného predpisu, okrem prípadov, keď zákon iný spôsob prevodu pripúšťa.

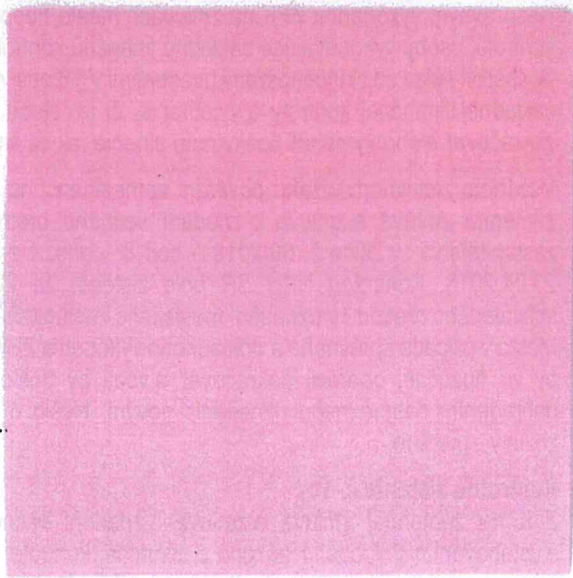
Za kontrolnú skupinu dňa 17.12.2020

Mgr. Viera Lea Slívková
vedúca kontrolnej skupiny

Ing. Vladimír Jendříšek
člen kontrolnej skupiny

S obsahom protokolu o výsledku kontroly bol oboznámený dňa

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta



Príloha č. 1 Preverená vzorka prevodov nehnuteľného majetku mesta

Spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku	Predmet prevodu (nehnutelnosť)	Účtovná hodnota prevádzanej nehnuteľnosti	Cena prevádzanej nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku	Zmluvná cena	Zmluvná strana (nadbúdateľ nehnuteľnosti)	Dátum uzatvorenia zmluvy o prevode a dátum jej účinnosti	Dátum a číslo povolenia vkladu do katastra nehnuteľnosti
1	dôvod hodný osobitného zreteľa - zámena parcela KNC 5186/20 o výmere 219 m ² , k. ú. Žilina, parcela KN-C 5186/52 o výmere 817 m ² , k. ú. Žilina, parcela KN-C 5186/84 o výmere 230 m ²	33 624,96 eur	95 329,80 eur	1 704,76 eur	BH CENTRUM, s. r. o., Poľnohospodárska 1224, 013 01 Teplica nad Váhom	25.04.2016, 26.04.2016	20.05.2016, V3282/2016
2	dôvod hodný osobitného zreteľa - zámena parcela KN-C 2110/37 o výmere 46 m ² , k. ú. Závodie, parcela KN-C 2110/38 o výmere 166 m ² , k. ú. Závodie	5630,72 eur	20 432,56 eur	0,00 eur	MK-TRADE, s. r. o., Bárňovská cesta 8779/21, 010 01 Žilina	23.07.2018, 24.07.2018	14.08.2018, V6978/2018
3	dôvod hodný osobitného zreteľa - zámena parcela KN-C 5132/7 o výmere 3443 m ² , k. ú. Žilina	91446,08 eur	99 847,00 eur	10 411,00 eur	Manhattan Development SK s. r. o., Moldavská 32, 040 11 Košice	11.07.2018, 17.07.2018	02.08.2018, V6821/2018
4	dôvod hodný osobitného zreteľa - zámena parcela KN-C 786/4 o výmere 71 m ² , k. ú. Závodie, parcela KN-C 786/18 o výmere 486 m ² , k. ú. Závodie, budova požiarňa zbrojnica súpisné č. 301 na parcele KN-C 786/4	17580,88 eur	87 012,06 eur	289,02 eur	EMINVEST s. r. o., Sasinkova 26, 010 01 Žilina	04.06.2018, 06.06.2018	03.07.2018, V5256/2018
5	dôvod hodný osobitného zreteľa v k. ú. Žilina parcela KN-C 5036 o výmere 248 m ² , parcela KN-C, parcela KN-C 5037 o výmere 138 m ² , parcela KN-C 5039 o výmere 743 m ² , parcela KN-C 5040/1 o výmere 266 m ² , parcela KN-C 5040/2 o výmere 188 m ² , parcela KN-C 5040/3 o výmere 124 m ²	45 337,92 eur	256 050,00 eur	256 050,00 eur	G-FIN, s. r. o., Štefánikova 217, 014 01 Bytča	27.07.2018, 28.07.2018	10.10.2018, V7995/2018

