



**Kontrolór
Mestskej časti Košice – Košická Nová Ves**

V súlade s § 18f ods. 1 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a na základe Plánu kontrolnej činnosti kontrolóra Mestskej časti Košice - Košická Nová Ves na I. polrok 2025, schváleného Miestnym zastupiteľstvom Mestskej časti Košice - Košická Nová Ves na svojom XI. zasadnutí uznesením č. 99/2024 dňa 18.12.2024

p r e d k l a d á m

Miestnemu zastupiteľstvu Mestskej časti Košice – Košická Nová Ves

**Správu o kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého
všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,-EUR**

1. Návrh n a u z n e s e n i e

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Košice – Košická Nová Ves po prerokovaní predloženého materiálu

2. B e r i e n a v e d o m i e

Správu z kontroly prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,-EUR.

3. Ž i a d a

Zverejniť správu o kontrole prevodov nehnuteľného majetku Mestská časť Košice – Košická Nová Ves v zmysle ust. § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení do 30 dní po predložení správy o výsledku kontroly miestnemu zastupiteľstvu na úradnej tabuli a na webovom sídle Mestská časť Košice – Košická Nová Ves

Kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,-EUR.

Kontrolovaný subjekt	Mestská časť Košice – Košická Nová Ves (ďalej aj len „MČ – KNV“)
Kontrolované obdobie	01.01.2024 do 31.12.2024
Predmet kontroly	Kontrola prevodov nehnuteľného majetku v zmysle novely zákona č. 137/2023 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
Cieľ kontroly	Preveriť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so zákonnými podmienkami pri prevode majetku MČ – KNV, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur.

1. Zákonom č. 137/2023 Z.z., ktorým sa novelizoval aj zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení došlo s účinnosťou od 1.11.2023 k doplneniu povinnosti hlavného kontrolóra v znení § 18f ods. 1 písm. i) *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; obec zverejní výsledky tejto kontroly 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*. Navrhovaná úprava je reakciou na netransparentné prevody majetku zo strany obcí a ich nerešpektovaniu právnych predpisov pri takých prevodoch.
2. Predmetná kontrola bola vykonaná najmä v nadväznosti na dodržiavanie
 - Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
 - Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
 - Štatút Mesta Košice
 - Smernica Zásad hospodárenia s majetkom Mestskej časti Košice- Košická Nová Ves
3. Všeobecnou hodnotou majetku sa rozumie hodnota nehnuteľnosti určená podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Ide o hodnotu nehnuteľnosti určenú znaleckým posudkom.
4. Pravidlá na nakladanie s majetkom obcí upravuje zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (v ďalšej časti „zákon o majetku obcí“). V zmysle ust. § 6 zákona o majetku obcí obec hospodári so svojim majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce. Správca alebo obec je povinná majetok obce držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky a nakladať s ním v súlade so zákonom o majetku obcí a so zásadami hospodárenia s majetkom obce.
5. Postup pri prevode vlastníctva majetku obce upravuje ustanovenie § 9a zákona o majetku obcí. Ak zákon majetku obcí neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať:
 - na základe obchodnej verejnej súťaže
 - dobrovoľnou dražbou alebo

- priamym predajom najmenej za cenu stanovenú znaleckým posudkom.
- O spôsobe prevodu majetku rozhoduje obec na základe svojho uváženia, pričom je povinná vybrať ten spôsob, ktorý je najvhodnejší.

Miestne zastupiteľstvo z pohľadu prevodu vlastníckych práv schvaľuje v zmysle ust. § 9 ods. 2 zákona o majetku obcí najmä:

- spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku MČ KNV; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu,
- podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže,
- prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou

6. V zmysle ust. § 9a ods. 2 zákona o majetku obcí obec **zverejní zámer** predat' svoj majetok **a jeho spôsob** na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom. Ak ide o prevod podľa odseku 1 písm. a) a b), musí zverejnenie podľa prvej vety obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.
7. MČ -KNV je teda povinná zverejniť okrem **zámeru predat'** svoj majetok **aj spôsob** jeho predaja.
8. V zmysle ust. § 9a ods. 3 zákona o majetku obcí podmienky obchodnej verejnej súťaže obec uverejní minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.
9. V zmysle ust. § 9a ods. 4 zákona o majetku obcí druhá veta všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže obec zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.
10. V zmysle ust. § 9a ods. 10 zákona o majetku obcí obec zverejní zámer predat' svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní.Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu presiahne 40 000 eur. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov.
11. Priamym predajom môže obec realizovať len prevod vlastníctva svojho majetku, ktorého všeobecná hodnota stanovená znaleckým posudkom nie je vyššia ako 40 000 €. Pri prevode majetku obce priamym predajom zákon o majetku obcí neukladá obciam povinnosť vyhlasovať súťažné podmienky a ani neustanovuje kritériá na výber kupujúceho.
12. V zmysle ust. § 9a ods. 11 zákona o majetku obcí druhá veta cenové ponuky všetkých záujemcov na odkúpenie majetku obce priamym predajom je obec povinná zverejniť do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

13. V zmysle ust. § 9a ods. 13 zákona o majetku obcí obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je v tejto obci
- a) starostom obce,
 - b) poslancom obecného zastupiteľstva,
 - c) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej obcou,
 - d) prednostom obecného úradu,
 - e) zamestnancom obce,
 - f) hlavným kontrolórom obce,
 - g) blízkou osobou osôb uvedených v písmenách a) až f).

14. V zmysle ust. § 9a ods. 15 zákona o majetku obcí defunuje, v ktorých prípadoch obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu ani priamy predaj.

Ide o prípady prevodu:

- a) nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu (napr. prevod bytových priestorov), alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu,
- b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
- c) podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo
- e) nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci,
- f) pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom
 1. zámer previesť majetok obce a všeobecnú hodnotu obec zverejnila na úradnej tabuli, webovom sídle a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,
 2. osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a
 3. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; Znalecký posudok sa nevyžaduje ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.

15. Prevod v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov Zákon o majetku obcí nekonkretizuje prípady hodné osobitného zreteľa. Jedinou podmienkou je rozhodnutie trojpätinovej väčšiny všetkých poslancov obecného zastupiteľstva. Účelom tejto úpravy je umožniť obciam reagovať na špecifické situácie pri prevode ich majetku, kedy sa nevyžaduje súťaž a trhové podmienky, dokonca by mohli byť kontraproduktívne.

16. Nakladanie s majetkom MČ – KNV je bližšie upravená v tretej časti prijatých zásad hospodárenia s majetkom MČ – KNV. Prípady hodných osobitného zreteľa v podmienkach MČ - KNV definujú demonštratívne v čl. 4 bod. 4 prijaté zásady hospodárenia s majetkom Mestskej časti Košice – Košická Nová Ves. Ide najmä o prevody:

- majetku na verejnoprospešné účely, na účely poskytovania starostlivosti v zariadení sociálnych služieb a poskytovania záujmových činností, na účely vzdelávania, športu, telovýchovy, kultúry a osvetu,
- majetku nízkej hodnoty alebo nehnuteľností s malou výmerou, pri ktorých je predpoklad, že by sa mestskej časti nepodarilo iným spôsobom s nimi účelne naložiť,
- nehnuteľností, ktoré vyžadujú značné investície a tieto sa zaviazajú investovať nadobúdateľ,
- majetku, ktorý mestská časť nevyužíva na verejný účel a nájomca zabezpečí starostlivosť o majetok mestskej časti alebo jeho zhodnotenie (napr. kosenie, základná oprava a údržba, atď.),
- pozemkov za účelom vybudovania a užívania vjazdu k nehnuteľnostiam vo vlastníctve nadobúdateľa,
- ak je predaj súčasťou zámeny majetku,
- ak bola na majetok mestskej časti minimálne dvakrát vyhlásená obchodná verejná súťaž, táto bola neúspešná a následne o majetok prejavil záujem konkrétny žiadateľ,
- v prípade dohody o zmieri,
- v prípade rozhodnutia mesta ako príslušného stavebného úradu o umiestnení stavby na pozemku mestskej časti, ktorý sa v dôsledku tohto rozhodnutia stane pre mestskú časť nevyužitelný alebo jeho ďalšia údržba ekonomicky nevýhodná,
- pozemkov funkčne prislúchajúcich k susednému pozemku vo vlastníctve žiadateľa,
- pozemkov, ktoré budú využívané ako terasa k prevádzke nadobúdateľa.

17. Kontrolou uznesení a zápisníc z rokovaní miestneho zastupiteľstva MČ –KNV v roku 2024 a zverejnených zmlúv za rok 2024, MČ - KNV v roku 2024 nevykonala prevod nehnuteľného majetku MČ-KNV, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila sumu 20 000 €.

18. Z Á V E R:

Vykonanou kontrolou uznesení a zápisníc z rokovaní miestneho zastupiteľstva MČ -KNV a preverení evidencie majetku nehnuteľného majetku bolo zistené, že povinná osoba v roku 2024 nerealizovala prevod nehnuteľného majetku, ktorého všeobecná hodnota bola vyššia ako 20 000 €.

Správa o výsledku kontroly prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur bola kontrolovaným subjektom prevzatá dňa _____

Podpis _____
Ing. Michal Krcho

JUDr. Matej Pytel v.r.
kontrolór Mestskej časti Košice-
Košická Nová Ves