

S p r á v a **z kontroly prevodov nehnuteľného majetku mesta**

V súlade s ustanovením § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a Plánu kontrolnej činnosti na I. polrok 2025 bola Útvárom hlavného kontrolóra mesta (ďalej len ÚHK) vykonaná kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta za rok 2025, ktorého všeobecná hodnota prevýšila sumu 20 000 EUR.

Cieľom kontroly bolo overiť súlad realizovaných prevodov nehnuteľného majetku nad stanovenú hodnotu so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Kontrolované obdobie: rok 2025

Miesto a čas vykonania kontroly: Mestský úrad v Šali, 26.11.2025 - 21.1.2025

Zákony a predpisy súvisiace s výkonom kontroly:

- zákon č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite
- zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení
- zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení
- zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám
- zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník
- Zásady hospodárenia s majetkom mesta Šaľa
- Rokovací poriadok Mestského zastupiteľstva v Šali

VÝSLEDOK KONTROLY

Podľa § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení je hlavný kontrolór povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 EUR.

V súlade s § 12 ods.1 a § 13 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení bolo v priebehu kontrolovaného obdobia zvolaných 6 zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Šali (ďalej len MsZ), na ktorých bolo k prerokovanej problematike prijatých spolu 149 uznesení.

V nasledovnom tabuľkovom prehľade uvádzam počet uznesení prijatých na jednotlivých zasadnutiach rokovania MsZ v Šali v roku 2025.

Dátum a poradie zasadnutia MsZ	Počet prijatých uznesení
I. zasadnutie MsZ zo dňa 13.2.2025	10
II. zasadnutie MsZ zo dňa 13.3.2025	4
III. zasadnutie MsZ zo dňa 10.4.2025	28
IV. zasadnutie MsZ zo dňa 12.6.2025	35
V. zasadnutie MsZ zo dňa 25.09.2025	27
VI. zasadnutie MsZ zo dňa 23.10.2025	18
VII. zasadnutie MsZ zo dňa 20.11.2025	27
SPOLU	149

Kontrolou uznesení bolo zistené, že v priebehu roka 2025 bolo prijatých spolu 13 uznesení, týkajúcich sa prevodov majetku nad stanovenú hodnotu. Zámery prevodu majetku boli schválené na 4. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Šali dňa 12. júna 2025 a na 6. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Šali dňa 23. októbra 2025.

Podľa §9a ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí prevody vlastníctva majetku mesta sa musia vykonať,

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
- b) dobrovoľnou dražbou,
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

Podľa §9a ods. 15 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí nie je mesto povinné vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu ani priamy predaj pri prevode

- 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 príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
- c) podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo
- d) huteľnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 5 000 EUR
- e) nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci,
- f) majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:
 - 1. zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,
 - 2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce
 - 3. a všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov, stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom 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.

Kontrola prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta na základe obchodnej verejnej súťaže

Obchodná verejná súťaž sa musí vykonať podľa § 281 až § 288 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník. Podľa § 282 Obchodného zákonníka sa na vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže vyžaduje, aby sa všeobecným spôsobom vymedzil predmet požadovaného záväzku a zásady ostatného obsahu zamýšľanej zmluvy, na ktorom navrhovateľ trvá, určil spôsob podávania návrhov, lehota, do ktorej možno návrhy podávať a lehota na oznámenie vybraného návrhu. Obsah podmienok súťaže sa musí vhodným spôsobom uverejniť. Podľa § 283 cit. zákona vyhlasovateľ nemôže uverejnené podmienky súťaže meniť alebo súťaž zrušiť, ibaže si toto právo v uverejnených podmienkach súťaže vyhradil a zmenu alebo zrušenie uverejnil spôsobom, ktorým vyhlásil podmienky súťaže. Podľa § 286 vyhlasovateľ vyberie najvhodnejší z predložených návrhov a oznámi jeho prijatie spôsobom a v lehote, ktoré určujú podmienky súťaže a následne v súlade s § 288 je povinný bez zbytočného odkladu po ukončení súťaže upovedomiť účastníkov súťaže, ktorí v súťaži neuspeli, že ich návrhy sa odmietli.

Mesto v roku 2025 realizovalo na základe obchodnej verejnej súťaže spolu 10 prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku.

Dňa 10. apríla 2025 bolo na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Šali schválených 9 návrhov na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže o najvýhodnejšiu ponuku na kúpu bytov vo vlastníctve mesta, a to:

1. Obchodná verejná súťaž o najvýhodnejšiu ponuku na kúpu bytu č. 4 na prízemí vo vchode 9 na Ulici V. Šrobára v Šali schválená Uznesením MsZ č. 3/2025 – XVIII. zo dňa 10. apríla 2025,
2. Obchodná verejná súťaž o najvýhodnejšiu ponuku na kúpu bytu č. 7 na 1. poschodí vo vchode 9 na Ulici V. Šrobára v Šali schválená Uznesením MsZ č. 3/2025 – XIX. zo dňa 10. apríla 2025,
3. Obchodná verejná súťaž o najvýhodnejšiu ponuku na kúpu bytu č. 8 na 2. poschodí vo vchode 9 na Ulici V. Šrobára v Šali schválená Uznesením MsZ č. 3/2025 – XX. zo dňa 10. apríla 2025,
4. Obchodná verejná súťaž o najvýhodnejšiu ponuku na kúpu bytu č. 9 na 1. poschodí vo vchode 9 na Ulici V. Šrobára v Šali schválená Uznesením MsZ č. 3/2025 – XXI. zo dňa 10. apríla 2025,
5. Obchodná verejná súťaž o najvýhodnejšiu ponuku na kúpu bytu č. 10 na 2. poschodí vo vchode 9 na Ulici V. Šrobára v Šali schválená Uznesením MsZ č. 3/2025 – XXII. zo dňa 10. apríla 2025,
6. Obchodná verejná súťaž o najvýhodnejšiu ponuku na kúpu bytu č. 14 na 3. poschodí vo vchode 9 na Ulici V. Šrobára v Šali schválená Uznesením MsZ č. 3/2025 – XXIII. zo dňa 10. apríla 2025,
7. Obchodná verejná súťaž o najvýhodnejšiu ponuku na kúpu bytu č. 16 na 3. poschodí vo vchode 9 na Ulici V. Šrobára v Šali schválená Uznesením MsZ č. 3/2025 – XXIV. zo dňa 10. apríla 2025,
8. Obchodná verejná súťaž o najvýhodnejšiu ponuku na kúpu bytu č. 24 na 1. poschodí vo vchode 11 na Ulici V. Šrobára v Šali schválená Uznesením MsZ č. 3/2025 – XXV. zo dňa 10. apríla 2025,
9. Obchodná verejná súťaž o najvýhodnejšiu ponuku na kúpu bytu č. 29 na 3. poschodí vo vchode 11 na Ulici V. Šrobára v Šali schválená Uznesením MsZ č. 3/2025 – XXVI. zo dňa 10. apríla 2025.

Kontrolou predloženej dokumentácie bolo zistené, že vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže postupoval v súlade so zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka. Súťažné podklady boli dňa 11.4.2025 zverejnené na Centrálnnej úradnej elektronickej tabuli (ďalej len CUET) a v rovnakom termíne na webovom sídle mesta Šaľa v súlade so zákonnými ustanoveniami.

Na základe súťažných podkladov bolo zistené, že termín a miesto vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže bol stanovený dňa 12.5.2025. Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže mesto zverejnilo na svojom webovom sídle dňa 22.5.2025 v súlade s § 9a ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, t.j. do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov. Informácie o výsledku obchodnej verejnej súťaže boli prerokované a vzaté na vedomie na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Šali dňa 12. júna 2025. V súlade s § 288 zákon č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka bolo po ukončení súťaže dňa 19.5.2025 zaslané účastníkom oznámenie o výsledku obchodnej verejnej súťaže. Ďalej bolo zistené, že na základe návrhov na vklad došlo k zápisom do katastra nehnuteľností. K bytu č. 4 došlo k zápisu do katastra nehnuteľností rozhodnutím č. V 1043/2025, k bytu č. 7 rozhodnutím č. V 1068/2025, k bytu č. 8 rozhodnutím č. V 1069/2025, k bytu č. 9 rozhodnutím č. V 1044/2025, k bytu č. 10 rozhodnutím č. V 1096/2025, k bytu č. 14 rozhodnutím č. V 1082/2025, k bytu č. 16

rozhodnutím č. V 1081/2025, k bytu č. 24 rozhodnutím č. V 1045/2025, k bytu č. 29 rozhodnutím č. V 1083/2025.

Ďalší návrh na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže bol schválený na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Šali dňa 25. septembra 2025, a to:

1. Obchodná verejná súťaž o najvýhodnejšiu ponuku na kúpu bytu č. 32 na 3. poschodí vo vchode 11 na Ulici V. Šrobára v Šali schválená Uznesením MsZ č. 5/2025 – XVIII. zo dňa 25. septembra 2025.

Kontrolou predloženej dokumentácie bolo zistené, že vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže postupoval v súlade so zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka. Súťažné podklady boli dňa 26.9.2025 zverejnené na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (ďalej len CUET) a v rovnakom termíne na webovom sídle mesta Šaľa v súlade so zákonnými ustanoveniami.

Na základe súťažných podkladov bolo zistené, že termín a miesto vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže bol stanovený dňa 20.10.2025. Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže mesto zverejnilo na svojom webovom sídle dňa 26.9.2025 v súlade s § 9a ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, t.j. do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov. Informácia o výsledku obchodnej verejnej súťaže bola prerokovaná a vzatá na vedomie na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Šali dňa 23. októbra 2025. V súlade s § 288 zákon č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka bolo po ukončení súťaže dňa 22.10.2025 zaslané účastníkom oznámenie o výsledku obchodnej verejnej súťaže. Dňa 10.11.2025 mesto podalo návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a dňa 25.11.2025 došlo rozhodnutím č. V 2338/2025 k zápisu do Katastra nehnuteľností. Z vykonanej kontroly prevodov nehnuteľného majetku neboli zistené nedostatky.

Kontrola prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Mesto Šaľa podľa §9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí previedlo v roku 2025 byt na Ulici V. Šrobára z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

1. Prevod bytu č. 21 na 1. poschodí bytového domu č. 572/11 na Ulici V. Šrobára v Šali schváleného Uznesením MsZ č. 4/2025 – XI. zo dňa 12. júna 2025 za kúpnu cenu 46 131,21 EUR určenú znaleckým posudkom č. 35/2025 vyhotoveným dňa 20.3.2025,
2. Prevod bytu č. 17 na prízemí bytového domu č. 572/11 na Ulici V. Šrobára v Šali schváleného Uznesením MsZ č. 4/2025- XII. zo dňa 12. júna 2025 za kúpnu cenu 42 557,25 EUR určenú znaleckým posudkom č. 33/2025 vyhotoveným dňa 18.3.2025,
3. Prevod bytu č. 18 na prízemí bytového domu č. 572/11 na Ulici V. Šrobára v Šali schváleného Uznesením MsZ č. 4/2025- XIII. zo dňa 12. júna 2025 za kúpnu cenu 43 372,31 EUR určenú znaleckým posudkom č. 33/2025 vyhotoveným dňa 18.3.2025.

Podľa §9a ods. 15 písm. f) bodu 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa zámer previesť majetok týmto spôsobom je povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a webovom sídle.

Kontrolou bolo zistené, že mesto preukázateľne zverejnilo svoj zámer na úradnej tabuli a webovom sídle dňa 28.5.2025. Kontrolou spisov bolo zistené, že zverejnenie na elektronickej úradnej tabuli (CUET) nebolo zdokumentované.

Podľa § 9a ods. 15 písm. f) bodu 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v prípade prevodu majetku mesta z dôvodu osobitného zreteľa musí byť dôvod hodný osobitného zreteľa zdôvodnený v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta.

Kontrolou bolo zistené, že mesto zdôvodnilo v súlade s § 14 ods. 2 písm. g) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa spočívajúci v prevode bytu v bývalom dome s opatrovateľskou službou na Ul. V. Šrobára č. 573, do vlastníctva nájomcu tohto bytu v prípade, ak nájomca tohto bytu nespĺňa podmienky na prednostný prevod bytu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Podľa §9a ods. 15 písm. f) bodu 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí je jednou s podmienok, že všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov.

Kontrolou dokladov bolo zistené, že všeobecná hodnota prevádzaného majetku bola stanovená znaleckými posudkami.

Ďalej bolo zistené, že na základe návrhov na vklad došlo k zápisom do katastra nehnuteľností. K bytu č. 17 došlo k zápisu do katastra nehnuteľností rozhodnutím č. V 1459/2025, k bytu č. 18 rozhodnutím č. V 1412/2025 a k bytu č. 21 rozhodnutím č. V 1413/2025.

Z vykonanej kontroly prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa neboli zistené nedostatky.

ZÁVER

Z vykonanej kontroly prevodov nehnuteľného majetku mesta nad 20 000 EUR nevyplynuli nedostatky, čím možno konštatovať, že postup pri prevode majetku bol v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Ing. Martina Bartošovičová v.r.
hlavná kontrolórka mesta