

MESTO KOŠICE
ÚTVAR HLAVNÉHO KONTROLÓRA MESTA KOŠICE
Trieda SNP 48/A, 040 11 KOŠICE

V Košiciach 21. 02. 2024

S P R Á V A

o výsledkoch kontroly prevodov nehnuteľného majetku mesta Košice za rok 2023

V súlade s ustanovením § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a na základe Plánu kontrolnej činnosti Útvary hlavného kontrolóra mesta Košice (ďalej len „ÚHK“) na I. polrok 2024 (Poverenie hlavného kontrolóra mesta Košice č. 1 zo dňa 08. 01. 2024) bola v dobe od 22. 01. 2024 do 13. 02. 2024 vykonaná kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta Košice za rok 2023, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 €.

1 VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

Postavenie obcí a ich základné úlohy sú ustanovené v zákone č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „zákon č. 369/1990 Zb.“). V zmysle ustanovenia § 9 zákona č. 369/1990 Zb. majetok obce slúži na plnenie úloh obce a nakladanie s ním upravuje zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „zákon č. 138/1991 Zb.“).

Účelom zákona č. 138/1991 Zb., v zmysle § 1 ods. 1 je ustanoviť, ktoré veci z majetku Slovenskej republiky prechádzajú do vlastníctva obcí a upraviť majetkové postavenie a hospodárenie obcí s ich majetkom. V zmysle § 9 zákona č. 138/1991 Zb. a v zmysle § 18 ods. 1 zákona č. 401/1990 Zb. o meste Košice zásady hospodárenia s majetkom určí zastupiteľstvo a mesto Košice (ďalej len „mesto“) ich podrobnejšie upravuje v Štatúte mesta Košice (ďalej len „Štatút“).

Zákonom č. 137/2023 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 138/1991 Zb. a ktorým sa dopĺňa zákon č. 369/1990 Zb., s účinnosťou od 01. 11. 2023 bola v ustanovení Čl. II k § 18f ods. 1 doplnená pod písm. i) nová povinnosť súvisiaca s výkonom činnosti hlavného kontrolóra.

V zmysle § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. je hlavný kontrolór povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 €, 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.

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach (ďalej len „MZ“) Uznesením č. 739 zo dňa 24. 04. 2017 schválilo nové znenie Štatútu účinného od 01. 07. 2017, ktoré je zverejnené na webovom sídle mesta vrátane neskorších siedmych zmien a doplnkov.

Zmeny Štatútu boli realizované na základe nasledujúcich uznesení:

- prvá zmena – Uznesenie MZ č. 1017 z XIX. zasadnutia zo dňa 12. 02. 2018,
- druhá zmena – Uznesenie MZ č. 335 z XI. zasadnutia zo dňa 12. – 13. 12. 2019,
- tretia zmena – Uznesenie MZ č. 375 z XIII. zasadnutia zo dňa 26. 03. 2020,
- štvrtá zmena – Uznesenie MZ č. 513 z XIX. zasadnutia zo dňa 20. 10. 2020,
- piata zmena – Uznesenie MZ č. 916 z XXVII. zasadnutia zo dňa 02. 03. 2022,
- šiesta zmena – Uznesenie MZ č. 994 z XXIX. zasadnutia zo dňa 04. 04. 2022 a
- siedma zmena – Uznesenie MZ č. 1101 z XXXI. zasadnutia zo dňa 08. 09. 2022.

Zásady hospodárenia s majetkom mesta sú stanovené v siedmej časti Štatútu.

2 NAKLADANIE S MAJETKOM MESTA

Prevody majetku, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 € boli v roku 2023 realizované v dvoch prípadoch:

- a) Uznesenie MZ č. 168 z X. zasadnutia konaného dňa 13. 06. 2023 - prevod pozemku registra C KN parc. č. 587/91 v k. ú. Vyšné Opátske z dôvodu hodného osobitného zreteľa (ďalej len „Uznesenie č. 168“).
- b) Uznesenie MZ č. 192 z X. zasadnutia konaného dňa 13. 06. 2023 - prevod nehnuteľností, pozemku pod stavbou a príľahlých pozemkov registra C KN v k. ú. Severné Mesto (ďalej len „Uznesenie č. 192“).

2.1 Prevod majetku na základe Uznesenia č. 168

MZ schválilo Uznesením č. 168 prevod nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta - pozemku registra C KN parc. č. 587/91, ostatná plocha s výmerou 263 m² v k. ú. Vyšné Opátske evidovaného na liste vlastníctva č. 751 v podiele 1/1 k celku do výlučného vlastníctva žiadateľa o odkúpenie za kúpnu cenu 24 681 € z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa bolo majetkovoprávne vysporiadanie pozemku, ktorý je oplotenou predzáhradkou, resp. súčasť dvora, zároveň ním vedie prístup k rodinnému domu vo vlastníctve žiadateľa.

Kúpna zmluva č. 2023001979 (ďalej len „KZ“) bola podpísaná dňa 06. 09. 2023 a zverejnená dňa 07. 09. 2023. Kúpna cena bola uhradená kupujúcim bezhotovostným prevodom na účet mesta dňa 08. 09. 2023 v sume 24 681 €. Správny poplatok za vklad do katastra nehnuteľností bol uhradený kupujúcim v hotovosti dňa 03. 10. 2023 v zmysle KZ. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností bol podaný dňa 03. 10. 2023 na Okresnom úrade Košice – katastrálny odbor a zápis do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 25. 10. 2023 pod č. V 8708/2023.

Kontrolou spisu o prevode nehnuteľnosti bolo zistené nasledovné:

Žiadosť o odkúpenie pozemku vo vlastníctve mesta bola mestu doručená dňa 22. 10. 2021.

Mesto uzatvorilo za účelom majetkovoprávneho vysporiadania so žiadateľom Nájomnú zmluvu č. 2022000107 (ďalej len „NZ“) zo dňa 12. 01. 2022, predmetom ktorej bol prenájom časti pozemku, ktorý nájomca využíva ako súčasť dvora. Výška nájomného bola určená z účtovnej hodnoty pozemku a stanovená vo výške 677 €/rok. V NZ bola určená aj jednorazová finančná náhrada vo výške 1 354 € za užívanie predmetu nájmu bez právneho titulu.

Porada primátora na svojom zasadnutí dňa 28. 02. 2022 odporučila predaj vyššie uvedenej nehnuteľnosti. Predložený materiál na poradu primátora obsahoval všetky potrebné súhlasné stanoviská.

V Zápisnici zo rokovania majetkovej komisie zo dňa 16. 05. 2022 sa uvádza, že komisia odporúča určiť spôsob prevodu pozemkov formou predaja z dôvodu hodného osobitného zreteľa, vzhľadom na dlhodobé užívanie pozemkov.

Všeobecná jednotková hodnota pozemku bola určená na základe Znaleckého posudku č. 42/2022 zo dňa 10. 05. 2022 vo výške 83,14 €/m² (pozn. 83,14 € x 263 m²=21 865,82 €/m²).

Mestská rada na svojom zasadnutí dňa 26. 05. 2022 odporučila MZ materiál prerokovať a schváliť. MZ na svojom XXX. zasadnutí dňa 16. 06. 2022 schválilo Uznesením č. 1008, okrem iných pozemkov, aj prevod vyššie uvedeného pozemku ako dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorým bolo majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov v rámci oplotených predzáhradiek a prístupov k rodinným domom, nakoľko ich mesto Košice nevie samostatne využiť na iný účel.

Majetková komisia na svojom rokovaní dňa 25. 07. 2022 odporučila prevod pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa za kúpnu cenu určenú podľa znaleckého posudku, so započítaním spätného nájmu za obdobie troch rokov, čo predstavovalo za parc. č. 587/91 vo výmere 263 m² kúpnu cenu vo výške 24 681 €.

Opakované rokovanie majetkovej komisie sa konalo dňa 06. 09. 2022 z titulu podania žiadosti zo strany žiadateľa o prehodnotenie ceny odpredaja pozemku. Komisia potvrdila rozhodnutie o výške kúpnej ceny zo dňa 25. 07. 2022 a odporučila možnosť úhrady kúpnej ceny formou splátok.

MZ dňa 13. 06. 2023 schválilo Uznesením č. 168 prevod nehnuteľnosti z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. V ustanovení § 9a ods. 8 zákona č. 138/1991 Zb. sú uvedené dôvody, kedy sa nepoužijú ustanovenia odsekov 1 až 7 § 9a.

Zámer prevodu majetku bol zverejnený na úradnej tabuli mesta dňa 26. 05. 2023, t. j. 19 dní pred jeho schválením, čo je v súlade s ustanovením § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb.

Súčasťou spisu bola KZ, pri ktorej je doložený Formulár pre pripomienkovanie zmluvy podpísaný dotknutými vedúcimi zamestnancami. KZ bola spracovaná, pripomienkovaná a zverejnená v súlade s internou Smernicou č. 21/2011 pre vypracovanie, schvaľovanie a evidenciu zmlúv a dodatkov. Pri KZ bol doložený Kontrolný list č. 1 o vykonaní základnej finančnej kontroly v súlade s internou Smernicou č. 5/2015 na zabezpečenie vykonávania finančnej kontroly v zmysle zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite.

Nájomná zmluva č. 2022000107 zo dňa 12. 01. 2022 bola zrušená ku dňu 25. 10. 2023.

2.2 Prevod majetku na základe Uznesenia č. 192

MZ schválilo Uznesením č. 192 prevod nehnuteľností vo vlastníctve mesta, a to pozemkov:

- parcela registra C KN č. 5992/4 vo výmere 80 m², druh záhrada,
- parcela registra C KN č. 5992/12 vo výmere 53 m², druh zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra C KN č. 5992/13 vo výmere 7 m², druh zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra C KN č. 5992/14 vo výmere 1 m², druh zastavaná plocha a nádvorie, nehnuteľnosti zapísané v liste vlastníctva č. 11620 v k. ú. Severne Mesto,
- parcela registra C KN č. 8354/9 vo výmere 24 m², druh zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra C KN č. 8354/10 vo výmere 17 m², druh zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra C KN č. 8354/23 vo výmere 56 m², druh ostatná plocha,
- parcela registra C KN č. 8354/24 vo výmere 24 m², druh ostatná plocha,
- parcela registra C KN č. 8354/25 vo výmere 3 m², druh ostatná plocha, nehnuteľnosti zapísane v liste vlastníctva č. 14964 v k. ú. Severné Mesto, pre žiadateľov do ich bezpodielového spoluvlastníctva za kúpnu cenu 25 000 €.

Kúpna zmluva č. 2023001672 (ďalej len „KZ“) bola podpísaná dňa 27. 07. 2023 a zverejnená dňa 01. 08. 2023. Kúpna cena bola uhradená kupujúcimi bezhotovostným prevodom na účet mesta dňa 17. 08. 2023 v sume 25 000 €. Nakoľko kupujúci užívali predmetnú nehnuteľnosť bez právneho titulu, finančná náhrada za bezdôvodné obohatenie bola stanovená a uhradená vo výške 1 704 €. Kupujúci previedli na účet mesta aj správny poplatok vo výške 66 € za vklad do katastra nehnuteľností.

Mesto podalo listom zo dňa 16. 08. 2023 návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Okresný úrad Košice – katastrálny obor dňa 02. 10. 2023 rozhodol o prerušení konania a vyzval účastníkov, aby v stanovenej lehote odstránili nedostatky. Dodatok č. 1 ku KZ bol podpísaný

dňa 30. 11. 2023 a zverejnený bol dňa 04. 12. 2023. Predmetom dodatku bolo doplnenie bodu 3 Článku I. KZ, obsahom ktorého bol upresňujúci opis vlastníckych práv k jednotlivým nehnuteľnostiam. Zápis do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 07. 12. 2023 pod číslom V 8008/2023.

Kontrolou spisu o prevode nehnuteľností bolo zistené nasledovné:

Žiadosť o odkúpenie pozemku vo vlastníctve mesta bola mestu doručená dňa 20. 04. 2021. Po obdržaní všetkých potrebných súhlasných stanovísk oddelenie právne a majetkové, referát nakladania s majetkom predložil spracovaný materiál na poradu primátora. Porada primátora zo dňa 27. 09. 2021 s predloženým materiálom súhlasila, konkrétne s alternatívou a) predaj pozemkov a odporučila predložiť materiál na zasadnutie mestskej rady a MZ.

Referát nakladania s majetkom zabezpečil Znalecký posudok č. 175/2012 zo dňa 16. 11. 2021. Všeobecná jednotková hodnota pozemku bola určená v sume 77,13 €/m².

Vzhľadom na to, že sa jednalo o pozemky registra E KN, v záujme právnej istoty dalo mesto vypracovať geometrický plán, ktorý bol po jeho realizácii podaný na zápis do katastra nehnuteľností dňa 18. 01. 2022.

V Zápisnici z rokovania majetkovej komisie zo dňa 07. 02. 2022 sa uvádza, že komisia odporučila prenájom pozemku podľa predloženého materiálu na dobu neurčitú za nájomné vo výške 852 €/rok (nájomné vypočítané zo všeobecnej hodnoty pozemkov podľa Prílohy č. 4, bod B3 písm. c2), c3) a c5) Štatútu) a náhradu za užívanie pozemku bez právneho titulu v sume 1 704 € (t. j. spätný nájom za užívanie mestského pozemku za obdobie dvoch rokov).

Oddelenie právne a majetkové, referát nakladania s majetkom predložil opakovane materiál na poradu primátora, nakoľko pri nakladaní s majetkom mesta boli prijaté odlišné rozhodnutia (pozn. predaj aj prenájom). Porada primátora dňa 02. 05. 2022 odporučila opakovane predložiť materiál na rokovanie mestskej rady a MZ v súlade s alternatívou a) predaj pozemkov.

Majetková komisia na svojom zasadnutí dňa 06. 06. 2022 po prerokovaní odporučila prenájom časti pozemkov podľa predloženého materiálu za nájomné vo výške 286 €/rok formou priameho prenájmu (časť parc. č. 8354/14 reg. C KN a časť parc. č. 11 288/501 reg. E KN) a pri ostatných parcelách registra C KN odporučila MZ schváliť prevod pozemkov za kúpnu cenu vo výške 25 000 € a finančnú náhradu v sume 1 704 € za užívanie pozemku bez právneho titulu za dva roky spätne.

Listom zo dňa 08. 06. 2022 boli žiadatelia informovaní o výsledku rokovania majetkovej komisie. Zároveň boli oboznámení s tým, že nájom bude riešený formou priameho prenájmu a mesto zverejní zámer priameho prenájmu na 15 dní vrátane ceny za prenájom, ktorú odporučila majetková komisia, vrátane zverejnenia lehoty na doručenie cenových ponúk.

Mesto Košice dňa 16. 06. 2022 zverejnilo zámer priameho prenájmu nehnuteľného majetku v zmysle § 9a zákona č. 138/1991 Zb. Tento bol zvesený dňa 01. 07. 2022. Zo záznamu z otvárania obálok – cenových ponúk vyplýva, že samotní žiadatelia neprejavili záujem o priamy prenájom.

V liste zo dňa 04. 07. 2022 doručenom mestu žiadatelia uviedli, že súhlasia s kúpnu cenou, avšak nesúhlasia s nájomom a s dvojročnou spätnou náhradou. Zároveň sa odvolali na Zmluvu o budúcej zmluve č. 98/00220/KZN/600, ktorú podpísali s mestom dňa 21. 04. 1998.

Majetková komisia sa na svojom rokovaní dňa 25. 07. 2022 uzniesla, že preruší rokovanie o prevode majetku a vyžiadala si Zmluvu o budúcej zmluve č. č. 98/00220/KZN/600 na jej preštudovanie.

Žiadatelia o odkúpenie boli emailom dňa 21. 02. 2023 oslovení z titulu prehodnotenia ich stanoviska a námietok týkajúcich sa úhrady spätného nájmu za užívanie pozemkov mesta bez právneho titulu a nájmu časti pozemkov.

Vo svojej odpovedi na žiadosť mesta uviedli súhlas s jednorazovou úhradou v sume 1 704 € za dvojročný spätný nájom za užívanie pozemkov, avšak nesúhlasili v časti nájmu pozemkov, ktoré tvoria prístup k ich nehnuteľnosti.

Referát nakladania s majetkom spracoval požiadavky a materiál bol predložený na rokovanie Mestskej rady dňa 24. 05. 2023. Mestská rada sa uzniesla a odporučila MZ materiál prerokovať a schváliť.

MZ schválilo Uznesením č. 192 prevod nehnuteľností pre žiadateľov podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. V ustanovení § 9a ods. 8 zákona č. 138/1991 Zb. sú uvedené dôvody, kedy sa nepoužijú ustanovenia odsekov 1 až 7 § 9a.

Časť parc. č. 8354/14 registra C KN a časť parc. č. 11 288/501 registra E KN (vjazd ku garážam) je predmetom nájmu na základe Nájomnej zmluvy č. 2023001714 podpísanej nájomcom dňa 07. 07. 2023 a zverejnenej dňa 03. 08. 2023 za nájomné stanovené majetkovou komisiou vo výške 286 €/rok. Pomerná časť nájomného za rok 2023 bola uhradená na účet mesta.

Zmluvy boli spracované v súlade s internou Smernicou č. 21/2011 pre vypracovanie, schvaľovanie a evidenciu zmlúv a dodatkov s priloženým Formulárom pre pripomienkovanie zmluvy. Základná finančná kontrola bola pri oboch zmluvách realizovaná v súlade s internou Smernicou č. 5/2015 na zabezpečenie vykonávania finančnej kontroly v zmysle zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite.

3 ZÁVER

Mesto Košice pri prevode nehnuteľného majetku postupovalo v zmysle interných smerníc, Štatútu mesta Košice a všeobecne záväzných právnych predpisov.

Mesto Košice si ku dňu ukončenia kontroly nesplnilo svoju zákonnú povinnosť a neupravilo v Štatúte mesta Košice zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta tak, aby zodpovedali novelizovanému zneniu § 9 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o majetku obcí a novým zákonným pravidlám pri prevodoch a prenájmoch nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Košice.

Ing. Pavol Gallo
hlavný kontrolór mesta Košice

- Text správy neprešiel jazykovou úpravou -