



**MESTO
SPIŠSKÁ NOVÁ VES**

**MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO SPIŠSKÁ NOVÁ VES
06. 05. 2021**

PREDMET: Správa o výsledkoch kontroly

Predkladá: Ing. Peter Biskup, hlavný kontrolór mesta

Spracoval: Ing. Peter Biskup, hlavný kontrolór mesta

Prerokované: - - -

Dôvod predloženia: § 18f ods. 1 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

Prizvaný: -----

Podpisy:

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo Spišská Nová Ves

berie na vedomie

predloženú Správu o výsledkoch kontroly

Správa o výsledkoch kontroly vykonanej hlavným kontrolórom mesta Spišská Nová Ves

V súlade s ustanovením § 18f ods. 1 písm. d) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle schváleného plánu kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Spišská Nová Ves na I. polrok 2021 bola riadne ukončená ďalšia následná kontrola.

Číslo následnej kontroly	4/2021
Označenie kontrolovaného subjektu	Mesto Spišská Nová Ves, Radničné námestie 7, 052 70 Spišská Nová Ves
Názov kontroly	Následná kontrola prevodu nehnuteľného majetku mesta v zmysle § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí v roku 2020
Kontrolované obdobie	Rok 2020
Dátum prevzatia správy kontrolovaným subjektom	26. 04. 2021

I.1. Predmet následnej kontroly

Kontrola nakladania s majetkom mesta Spišská Nová Ves v súlade so zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z. n. p. (ďalej len zákon o majetku obcí) a v zmysle interných predpisov upravujúcich procesy nakladania s majetkom s dôrazom na hospodárnosť, efektívnosť a účelovosť vynakladania verejných finančných prostriedkov.

I.2. Subjekty následnej kontroly

Následná kontrola bola vykonaná dokladovou kontrolou na Mestskom úrade v Spišskej Novej Vsi - na oddelení správy majetku.

I.3. Cieľ následnej kontroly

Preveriť dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov pri prevodoch vlastníctva majetku mesta Spišská Nová Ves v priebehu rozpočtového roka 2020.

C.8. Správa a ochrana majetku mesta

C.8.1. Nakladanie s majetkom mesta – predaj, prenájom, likvidácia, výpožička

Následnou kontrolou boli preverené rôzne formy prevodov vybraného nehnuteľného majetku v roku 2020:

1. Prenájom pozemku

- dňa 06. 04. 2020 bola mestu od firmy DOTEHO spol. s r.o., Farbiarska 44/16, 064 01 Stará Ľubovňa (ďalej len firma DOTEHO spol. s r.o.) doručená Žiadosť o prenájom pozemku vo vlastníctve mesta parc. č. KN-C 7184/1, KN-C 7184/2, KN-E 52807, KN-C 4742 s výmerou 59,37 m² z dôvodu rekonštrukcie dielni na polyfunkčnú budovu na Gorkého ulici 925 v Spišskej Novej Vsi,
- dňa 02. 07. 2020 Mestské zastupiteľstvo (ďalej len MsZ) prijalo uznesenie č. 309/2020, v ktorom **zobralo na vedomie** informáciu o žiadosti o prenájom pozemku, **schválilo** zámer nájmu pozemku s výmerom 60 m² určeného na výstavbu vjazdu na budúce parkovisko a verejného chodníka so stanovenou cenou nájmu **210,- eur/rok** (v zmysle Zásad predaja a nájmu nehnuteľného majetku mesta Spišská Nová Ves 60 m² x 3,50 eur/m²/rok) využitím dôvodu hodného osobitného zreteľa (výstavba príslušenstva k polyfunkčnej budove zabezpečujúca skvalitnenie služieb vo verejnom záujme) a uložilo zabezpečiť zverejnenie zámeru nájmu v zmysle zákona o majetku obcí a návrh nájmu predložiť na rokovanie MsZ,
- dňa 09. 09. 2020 bol **zverejnený zámer nájmu pozemku** na CUET, webovom sídle mesta a na úradnej tabuli,

- dňa 24. 09. 2020 MsZ prijalo uznesenie č. 339/2020, v ktorom **schválilo** nájom pozemkov s výmerou 60 m² s cenou nájmu **210,- eur/rok** využitím dôvodu hodného osobitného zreteľa,
- dňa 13. 10. 2020 bola s firmou DOTEHO spol. s r.o. **uzatvorená Nájomná zmluva** v zmysle ustanovení § 663 a násl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení a § 9a zákona o majetku obcí,
- nájomná zmluva bola **zverejnená** na webovom sídle mesta dňa 14. 10. 2020, účinnosť nadobudla dňa 15. 10. 2020,
- podľa **Čl. V ods. 5** nájomnej zmluvy alikvotnú časť nájomného za rok 2020 mal **uhradiť prenajímateľ - mesto Spišská Nová Ves** v lehote 15 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy (do dňa 30. 10. 2020),
- podľa vyjadrenia vedúceho oddelenia správy majetku Mestského úradu v Spišskej Novej Vsi „označenie platcu alikvotnej časti dohodnutého nájomného v Čl. V ods. 5 citovanej zmluvy, ako prenajímateľa **vzniklo chybou** pri písaní predmetnej zmluvy, ktorá nemala vplyv na úhradu uvedenej časti nájmu. Po telefonickom upozornení na neuhradenie časti nájomného za rok 2020 bola priznaná chyba na strane nájomcu, pričom dňa 31. 03. 2021 zadal príkaz na úhradu“,
- neuhradením **aliquotnej** časti nájmu vznikla mestu z nájomnej zmluvy **pohľadávka za rok 2020 vo výške 45,90 eur**,
- podľa Čl. V ods. 4 nájomnej zmluvy bolo nájomné **za rok 2021** splatné k 31. 03. 2021,
- podľa Čl. V ods. 9 nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomca neuhradí nájomné v stanovenom termíne, prenajímateľ je oprávnený účtovať **zmluvnú pokutu** vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania,
- základná finančná kontrola nájomnej zmluvy s interným číslom NZ_009/2020 uzatvorenej dňa 13. 10. 2020 medzi mestom Spišská Nová Ves a firmou DOTEHO spol. s r.o. **nebola** realizovaná na krycom liste ku nájomnej zmluve **v súlade** so zákonom č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov (chybne uvedený platiteľ nájomného).

Kontrolné zistenie č. 1:

Neuhradením alikvotnej časti nájmu v celkovej výške 45,90 eur za rok 2020, ktorá vyplynula nájomcovi - firme DOTEHO spol. s r. o., Farbiarska 44/16, 064 01 Stará Ľubovňa z uzavretej nájomnej zmluvy s interným č. NZ_009/2020, bol porušený Čl. V ods. 5 a Čl. V ods. 9 predmetnej zmluvy.

Návrh odporúčaní na nápravu zisteného nedostatku č. 1 a na odstránenie príčin jeho vzniku:

1. *Základnú finančnú kontrolu finančnej operácie – uzatvorenie nájomnej zmluvy realizovať v zmysle § 6 ods. 4 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov overením súladu finančnej operácie s príslušnými ustanoveniami zákona (formálna kontrola, súlad s rozpočtom, súlad s Občianskym zákonníkom, zákonom o účtovníctve a ostatnými osobitnými a vnútornými predpismi).*
2. *Základnú finančnú kontrolu realizovať v súlade s internou smernicou mesta č. 4/2016 Výkon finančnej kontroly v meste Spišská Nová Ves účinnou odo dňa 22. 02. 2016 v znení jej Dodatku č. 1, ktorý nadobudol účinnosť dňa 16. 01. 2017.*
3. *V prípade vzniku nezrovnalostí (zákonné, formálne, obsahové a pod.) včas prijať opatrenia na nápravu nedostatkov zistených základnou finančnou kontrolou a na odstránenie príčin ich vzniku.*
4. *V zmysle Čl. V ods. 9 nájomnej zmluvy s interným č. NZ_009/2020 vyúčtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.*
5. *V prípadoch nedodržavania finančnej disciplíny písomne včas upozorniť na túto skutočnosť druhú zmluvnú stranu s možnosťou uplatnenia sankcií, resp. ukončenia zmluvného vzťahu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.*

6. Pri povinnom zverejňovaní zmlúv, faktúr a objednávok dodržiavať zákon č. 211/2010 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Správnosť zverejnenia jednotlivých dokumentov následne skontrolovať na webovom sídle mesta.

2. Priamy predaj pozemku

- firme IMPOL HOLDING, a.s., Ľubochnianska 2, 080 06 Ľubotice - hodnota pozemkov s výmerou 1 050 m² bola určená **znaleckým posudkom** vyhotoveným dňa 06. 03. 2020 vo výške **25 578,- eur**.

Následnou kontrolou vybraného predaja nehnuteľného majetku – priamy predaj pozemku v roku 2020 nebolo zistené porušenie všeobecne záväzných právnych predpisov.

3. Predaj OVS

- firme GAMAN, s.r.o., Dunajská 58, 052 01 Spišská Nová Ves - hodnota pozemkov s výmerou 1 882 m² bola určená **znaleckým posudkom** vyhotoveným dňa 15. 04. 2020 vo výške **39 484,36 eur**.

Následnou kontrolou vybraného predaja nehnuteľného majetku – predaj verejnou obchodnou súťažou v roku 2020 nebolo zistené porušenie všeobecne záväzných právnych predpisov.

4. Zámena pozemku

- s obchodnou spoločnosťou REALIT, s.r.o., Sadová 14A, 052 01 Spišská Nová Ves s výmerou 1 065 m² a 741 m² s finančným vyrovnaním vo výške **5 574,51 eur** v prospech mesta využitím dôvodu hodného osobitného zreteľa (mesto potrebuje pozemok pre plánované investície do atletického štadióna).

Následnou kontrolou vybraného prevodu nehnuteľného majetku – zámena pozemku v roku 2020 nebolo zistené porušenie všeobecne záväzných právnych predpisov.

5. Výpožička nebytového priestoru

- mestskej spoločnosti – podniku sociálnych služieb MEPOS SNV, s. r. o., Štefánikovo námestie 1, 052 01 Spišská Nová Ves - **bezplatný nájom** nebytových priestorov pre jeho prevádzkové potreby pre účely poskytovania verejnoprospešných služieb pre občanov mesta, vykonávaných prostredníctvom znevýhodnených, zraniteľných a aj zdravotne postihnutých osôb, s výmerou 257,40 m² v objekte Topoľová 19.

Následnou kontrolou vybraného prevodu nehnuteľného majetku – výpožička nebytového priestoru v roku 2020 nebolo zistené porušenie všeobecne záväzných právnych predpisov.

6. Predaj konkrétnemu nadobúdateľovi vlastníctva - predaj nájomného bytu

- dňa 04. 12. 2019 bola na bežný účet mesta uhradená kúpna cena bytu vrátane správneho poplatku a ceny znaleckého posudku spolu vo výške **24 971,96 eur**.

Následnou kontrolou vybraného prevodu nehnuteľného majetku – predaj nájomného bytu v roku 2020 nebolo zistené porušenie všeobecne záväzných právnych predpisov.

C.8.2. Zhodnotenie výšky predaja nehnuteľného majetku

V zmysle Čl. 3 Zásad predaja a nájmu nehnuteľného majetku mesta Spišská Nová Ves (ďalej len Zásady predaja a nájmu) pri priamom predaji nehnuteľného majetku je možné predaj uskutočniť **najmenej** za cenu stanovenú znaleckým posudkom vypracovaným podľa osobitného predpisu, pričom znalecký posudok v deň schválenia prevodu nesmie byť starší ako šesť mesiacov.

V nasledujúcej tabuľke sme porovnali hodnoty predaja vybraného nehnuteľného majetku formou obchodnej verejnej súťaže (ďalej len OVS), predajom konkrétnemu nadobúdateľovi a zámenou

pozemkov vypočítaného v zmysle Zásad predaja a nájmu (znalecký posudok) schválené MsZ v roku 2020 s celkovou predajnou cenou v eurách.

P. č.	Kupujúci	Forma predaja	Znalecký posudok	Poplatky	Predajná cena	Rozdiel v €
1.	Valos I., Dravce	predaj OVS	36 253,44	20,36	37 000,00	766,92
2.	GAMAN, s.r.o., SNV	predaj OVS	39 484,36	20,36	40 000,00	536,00
3.	Petrovičová Z.,SNV	predaj OVS	2 307,15	20,36	3 800,00	1 513,21
4.	PHP Group,s.r.o., Bratislava	predaj OVS	34 334,23	57,47	157 000,00	122 723,24
5.	Kratochvílová I.,SNV	konkr.nadobúdateľ	24 775,96	196,00	24 971,96	0,00
6.	IMPOL HOLDING,a.s.,Lubotice	konkr.nadobúdateľ	64 297,70	66,00	64 363,70	0,00
7.	REALIT,s.r.o, SNV	zámena pozemkov	5 574,51	50,88	5 625,39	0,00
Spolu	x	x	207 027,35	431,43	332 761,05	125 539,37

Z tabuľky vyplýva, že zákonným navýšením predajnej ceny vybraných pozemkov pri OVS oproti cene stanovenej znaleckým posudkom (vrátane poplatkov), mesto získalo peňažné prostriedky vo výške **125 539,37 eur**.

Následnou kontrolou zhodnotenia výšky predaja vybraného nehnuteľného majetku v roku 2020 nebolo zistené porušenie všeobecne záväzných právnych predpisov.

V nasledujúcej tabuľke je prehľad o zasadnutiach MsZ v roku 2020, na ktorých poslanci rozhodovali aj o prevode nehnuteľného majetku mesta (ďalej len NM):

Číslo MsZ	Dátum MsZ	Počet prevodov NM	Hodnota prevodu NM schválená v MsZ v €	Spôsob prevodu NM	Hodnota skutočného prevodu NM v roku 2020 v € (príjem +, výdaj -)
11	20.02.2020	3	12 664,23	predaj pozemkov	+ 12 664,23
		1	24 775,96	predaj bytu	realizácia v roku 2019
		2	5 914,50	odkúpenie pozemkov	- 5 914,50
		1	neurčená	OVS najvhodnejší návrh	OVS neúspešná
		5	znalecký posudok, 150,-	vecné bremeno	150,-
12	28.05.2020	2	1 216,94	predaj pozemkov	1 216,94
		1	36 109,78	odkúpenie pozemkov	- 36 109,78
		9	0,-	Výpožička MEPOS	0,-
		1	spodná hranica 40 000,-	predaj pozemkov OVS	40 000,-
		1	spodná hranica 37 000,-	predaj pozemkov OVS	37 000,-
		1	spodná hranica 3 000,-	predaj pozemkov OVS	OVS neúspešná
		1	spodná hranica 2 500,-	predaj pozemkov OVS	3 800,-
		3	686,-	vecné bremeno	166,-
13	02.07.2020	4	11 255,51	predaj pozemkov	10 494,02
		2	5 574,51	zámena pozemkov	5 574,51
		1	1,- /rok	nájom pozemku	realizácia v roku 2021
14	17.07.2020	-	-	-	-
15	24.09.2020	4	93 432,43	predaj pozemkov	26 478,22
		1	210,- / rok	nájom pozemku	nedoplatok 45,90
		1	45 000,- / rok	nájom BRO - (MEPOS)	realizácia v roku 2021
		1	spodná hranica 103 358,79	predaj pozemkov OVS	iba zábezpeka 10 000,-
16	10.12.2020	4	7 750,52	predaj pozemkov	realizácia v roku 2021
		2	39 950,50	odkúpenie pozemkov	- 39 950,00
		1	spodná hranica 3 800,-	predaj pozemkov OVS	realizácia v roku 2021
		1	spodná hranica 7 000,-00	predaj pozemkov	realizácia v roku 2021

				schválené v r. 2019	27 423,14
Spolu	x	53	x	x	+ 174 967,06 - 81 974,28

Dokladovou kontrolou prevodov NM, bolo zistené:

- na zasadnutiach MsZ v roku 2020 bolo schválených 53 prevodov NM, z toho:
 - 17 **priamych predajov** pozemkov v celkovej výške 126 319,63 eur,
 - 7 **predajov** pozemkov **obchodnou verejnou súťažou**, pri ktorých bola určená spodná hranica hodnoty pozemku,
 - 1 kúpna cena pri **predaji** bytu vo výške 24 775,96 eur, kúpna zmluva a úhrada za predaj bytu boli realizované v roku 2019,
 - **odkúpenie** 5 pozemkov v celkovej výške 81 974,78 eur od rôznych právnych subjektov,
 - **bezodplatný prevod** 29 pozemkov v prospech mesta od Slovenského pozemkového fondu Bratislava,
 - **nájmy** 2 pozemkov a 1 nehnuteľnosti, z ktorých bol v roku 2020 realizovaný 1 nájom pozemku,
 - 8 zriadení **vecného bremena** (uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena),
 - **výpožičky** 9 objektov, z ktorých boli v roku 2020 realizované výpožičky 2 objektov,
 - **zámeny** 2 pozemkov, z toho 1 zámena bola bez finančného vyrovnanía,
- **zámery** predaja 14 pozemkov celkovo vo výške 68 382,24 eur, zámeny zámen 3 pozemkov spolu vo výške 5 574,51 eur, zámeny nájmov 2 pozemkov a 1 nehnuteľnosti celkovo vo výške 45 211,- eur, zámeny výpožičiek (bezplatných nájmov) 16 nehnuteľností,
- majetkovým usporiadaním pozemkov v roku 2020 (predaj, zámena, vecné bremeno) mesto získalo celkom **174 967,06 eur**,
- príjem z prevodov NM v roku 2020 predstavoval 87,48 % schváleného rozpočtu (rozpočet - 200 000,- eur).

C.9. Uplatňovanie ustanovení zákona o finančnej kontrole

Náhodným výberom bola realizovaná dokladová kontrola vykonávania základnej finančnej kontroly (ďalej len ZFK) na zmluvách o prevode nehnuteľného majetku:

1. **Kúpna** zmluva uzatvorená s firmou IMPOL HOLDING, a.s. dňa 12. 10. 2020, interné č. KZN_018/2020 - ZFK bola realizovaná na krycích listoch ku kúpnyim zmluvám **v súlade** so zákonom o finančnej kontrole.
2. **Kúpna** zmluva a zmluva o zriadení predkupného práva uzatvorená s firmou GAMAN, s.r.o. dňa 18. 08. 2020, interné č. KZN_016/2020 - ZFK bola realizovaná na krycích listoch ku kúpnyim zmluvám **v súlade** so zákonom o finančnej kontrole.
3. **Zámenná** zmluva uzatvorená s firmou REALIT, s.r.o. dňa 22. 07. 2020, interné č. ZZ_003/2020 - ZFK bola realizovaná na krycom liste ku zámennej zmluve **v súlade** so zákonom o finančnej kontrole.

Následnou kontrolou uplatňovania ustanovení zákona o finančnej kontrole pri prevodoch vybraného nehnuteľného majetku v roku 2020 nebolo zistené porušenie všeobecne záväzných právnych predpisov.

C.11. Uplatňovanie ustanovení zákona o slobode informácií

Následnou kontrolou povinného zverejňovania informácií z prevodov vybraného nehnuteľného majetku v roku 2020 na webovom sídle mesta bolo zistené:

1. **Kúpna** zmluva uzatvorená s firmou IMPOL HOLDING, a.s. dňa 12. 10. 2020, interné č. KZN_018/2020 - bola zverejnená **v súlade** so zákonom o slobode informácií.
2. **Kúpna** zmluva a zmluva o zriadení predkupného práva uzatvorená s firmou GAMAN, s.r.o. dňa 18. 08. 2020, interné č. KZN_016/2020 - bola zverejnená **v súlade** so zákonom o slobode informácií.

3. **Zámenná** zmluva uzatvorená s firmou REALIT, s.r.o. dňa 22. 07. 2020, interné č. ZZ_003/2020 - bola zverejnená **v súlade** so zákonom o slobode informácií.
4. **Nájomná** zmluva uzatvorená s firmou DOTEHO spol. s r.o. dňa 13. 10. 2020, interné č. NZ_009/2020 - bola zverejnená **v súlade** so zákonom o slobode informácií, vyznačenie dátumu zverejnenia a účinnosti na zmluve a krycom liste k zmluve bolo opravené v priebehu tejto následnej kontroly.

Následnou kontrolou povinného zverejňovania informácií z prevodov vybraného nehnuteľného majetku v roku 2020 na webovom sídle mesta nebolo zistené porušenie všeobecne záväzných právnych predpisov.