

Materiál č.

05

A. Materiál:

Bod rokovania	Správa z kontroly č. 3/2024 - Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00.- €.
Dátum rokovania MsZ	15.05.2024
Predložené členom MsZ	07.05.2024
Predkladateľ	Ing. Dušan Mataj, hlavný kontrolór mesta
Spravodajca	Ing. Dušan Mataj, hlavný kontrolór mesta
Na základe	Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z. n. p. a zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite
Prizvaný	-
Stanovisko komisií	-
Zoznam príloh	-

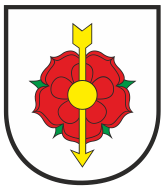
B. Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku:

I. berie na vedomie správu z vykonanej kontroly Správa o kontrole č.3/2024-Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00.- €

C. Dôvodová správa

Na základe § 18f odsek 1, písmeno i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov predkladá hlavný kontrolór správu o výsledkoch kontroly priamo mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí.



SPRÁVA Z KONTROLY

č. 3/2024

č. j. HK-5646-12998/2024-MX

Hlavný kontrolór Mesta Ružomberok – Ing. Dušan Mataj

Zamestnanec útvaru hlavného kontrolóra – Jana Gazdíková poverenie č.3/2024

Prizvané osoby: – -

Kontrolovaný subjekt: Oddelenie legislatívne a právne

Cieľ kontroly: overiť či všetky prevody nehnuteľného majetku boli zrealizované v zmysle zákona o majetku obcí

Kontrolované obdobie: február 2024 prerušovane

Miesto a čas vykonania kontroly: MsÚ, 12. 01. 2024 – 29. 02. 2024

Predmet kontroly: Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00.- €

Legislatívna úprava - prehľad najdôležitejších predpisov vzťahujúcich sa na predmet kontroly:

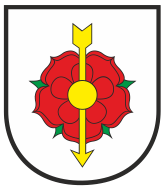
1. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení
2. Zákon č.138/1991 Zb. o majetku obcí
3. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok verzia č.14

Kontrola bola vykonaná v súlade s ustanovením § 18f ods. 1 pís. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov.

Kontrola bola vykonaná na základe predložených dokladov:

- Materiály predložené na rokovanie MsZ 08.11.2023 a 12.12.2023
- Zápisnice a uznesenia z rokovania MsZ 08.11.2023 a 12.12.2023

Rozsah kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra obce upravuje ust. § 18d zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom a účinnom znení (ďalej len „**Zákon o obecnom zriadení**“). Dňa 1.11.2023 nadobudla účinnosť novela zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) zákonom 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.



Novela priniesla okrem iného rozšírenie povinností hlavného kontrolóra obce o novú povinnosť upravenú v § 18f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení. Podľa uvedeného ustanovenia je hlavný kontrolór povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur. 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.

Táto povinnosť je naviazaná na zistenie všeobecnej hodnoty majetku. Novela výrazným spôsobom upravila povinnosť zisťovania všeobecnej hodnoty majetku v zákone o majetku obcí. Novela však nadobudla účinnosť 1.11.2023 a teda v období od 1.1.2023 do 31.10.2023 platila pôvodná právna úprava, ktorá zisťovanie všeobecnej hodnoty povinne stanovila iba pri priamom predaji v zmysle § 9a ods. 1 písm. c) zákona o majetku obcí a pri dobrovoľnej dražbe (povinné zisťovanie všeobecnej hodnoty majetku vychádzalo z osobitného predpisu o dobrovoľných dražbách). Pri predaji majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa do 31.10.2023 nebolo povinné stanovenie všeobecnej hodnoty majetku. Povinné zisťovanie všeobecnej hodnoty majetku nie je upravené ani pri prevodoch na základe obchodnej verejnej súťaže a to ani po novele.

KONTROLNÉ ZISTENIA:

Mesto Ružomberok pri prevodoch nehnuteľného majetku sa riadi zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok.

MsZ na rokovaní dňa 08.11.2023 uznesením č.179/2023 2023 schválilo nové Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta. Mesto Ružomberok novelizáciou týchto Zásad verzia č.14 reagovalo na zákon č. 137/2023 Z.z. účinný od 1.novembra 2023, ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a ktorým sa dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o obecnom zriadení. Aktualizácie Zásad boli nevyhnutné z hľadiska zákonných povinností, ktoré vyššie uvedený zákon obecným zásadám uložil.

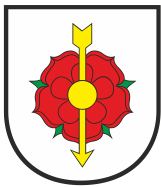
Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku v roku 2023 (obdobie november – december) schválilo spolu 6 prevodov nehnuteľného majetku a to formou osobitného zreteľa.

Na rokovaní MsZ dňa 08.11.2023 boli schválené 4 prevody majetku a na rokovaní MsZ dňa 12.12.2023 2 prevody a v zmysle novely zákona o majetku obcí 2 prevody.

Uznesením č. 176/2023 čl.II (08.11.2023) MsZ schválilo trvalú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 14 ods. 1 a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 13, a to: parc. č. CKN 14591/19, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2188 m², parc. č. CKN 14591/64, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 421 m², parc. č. CKN 14591/57, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 117 m², parc. č. CKN 14591/59, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m², parc. č. CKN 14591/60, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m², parc. č. CKN 14591/61, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m², pozemky zapísané na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok na doterajšieho vlastníka Mesto Ružomberok. Pozemky sa nachádzajú v lokalite ul. Cesta na Vlkolínec (Gejdák). parc. č. CKN 14591/87, druh pozemku trvalý trávny porast (po zápise zmeny druhu pozemku druh pozemku ostatná plocha o výmere 598 m², pozemok zapísaný na LV č. 6678 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok na doterajšieho vlastníka Mesto Ružomberok. Pozemky sa nachádzajú v lokalite ul. Cesta na Vlkolínec (Gejdák).

Čl. III toho istého uznesenia

MsZ schválilo **prevod tohto prebytočného majetku formou zámennej zmluvy v prípadoch hodných osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8. písm. e) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení**



neskorších predpisov a podľa § 22 ods. 1. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 13, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Zámer previesť majetok týmto spôsobom bol zverejnený najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta Ružomberok, pričom tento zámer bol zverejnený počas celej tejto doby.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa:

Mestu Ružomberok bola dňa 10.10. 2023 doručená odpoveď p. Emila Sanigu, evidovaná pod podacím číslom 24943/2023, na žiadosť Mesta Ružomberok k majetkovoprávnemu vysporiadaniu pozemkov pre účely investičnej akcie „Inžinierske siete IBV Gejdák“ s tým, že vlastník pozemkov p. Saniga navrhol zámenu pozemkov – vid' v materiáli nižšie, ktorou si mesto vysporiada záujmové územie a p. Saniga pozemky pod stavbami legálne postavenými.

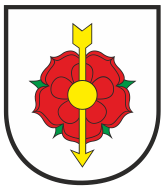
Predmetom zámény sú pozemky parc. č. CKN 14591/19, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2188 m², parc. č. CKN 14591/64, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 421 m², parc. č. CKN 14591/57, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 117 m², parc. č. CKN 14591/59, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m², parc. č. CKN 14591/60, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28 m², parc. č. CKN 14591/61, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 19 m², pozemky zapísané na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok na doterajšieho vlastníka Mesto Ružomberok. Pozemky sa nachádzajú v lokalite ul. Cesta na Vlkolínec (Gejdák) parc. č. CKN 14591/87, druh pozemku trvalý trávny porast (po zápise zmeny druhu pozemku druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 598 m², pozemok zapísaný na LV č. 6678 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok na doterajšieho vlastníka Mesto Ružomberok. Pozemky sa nachádzajú v lokalite ul. Cesta na Vlkolínec (Gejdák), celkom výmera 3399 m², ktoré zámennou zmluvou nadobudne v podiele 1/1-ina do výlučného vlastníctva Emila Sanigu, a parc. č. CKN 14581/16, druh pozemku trvalý trávny porast (po zápise zmeny druhu pozemku druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 63 m² – LV 15135, parc. č. CKN 14581/17, druh pozemku trvalý trávny porast (po zápise zmeny druhu pozemku druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 121 m² – LV 15135, parc. č. CKN 14591/77, druh pozemku trvalý trávny porast (po zápise zmeny druhu pozemku druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 2509 m² – LV 15135, parc. č. CKN 14581/14, druh pozemku trvalý trávny porast (po zápise zmeny druhu pozemku druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie) o výmere 737 m² – LV 15135, celkom výmera 3430 m², pozemky zapísané na LV č. 15135 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok na doterajšieho vlastníka Emila Sanigu, nachádzajúce sa v lokalite ul. Cesta na Vlkolínec (Gejdák), ktoré zámennou zmluvou nadobudne v podiele 1/1-ina do výlučného vlastníctva: Mesto Ružomberok, so sídlom Námestie A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 315 737,

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená Znaleckým posudkom č. 29/2023 zo dňa 30.08.2023 znalca Ing. Petra Pavlíka, v sume 5,76 €/m², t.z. celkom 19 756,80 €.

Zámena nehnuteľností bude realizovaná (pozn. vzhľadom na zanedbateľný rozdiel vo výmere) bez finančného doplatku.

Dôvodom zámény:

Mesto Ružomberok zabezpečuje ako stavebník podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov stavebnú prípravu a s tým spojené majetkovo - právne vysporiadanie stavby „Inžinierske siete IBV Gejdák“, k.ú. Ružomberok.



Mesto Ružomberok v rámci plánovaných investičných akcií mesta má zámer vybudovania inžinierskych sietí pre IBV Gejdák v území nachádzajúcom sa na južnom okraji zastavaného územia Ružomberok, ktoré je určené na výstavbu rodinných domov. Ide o lokalitu, ktorá sa má byť v budúcnosti zastavať rodinnými domami, pričom napojenie riešeného objektu na jestvujúcu technickú vybavenosť je jednou z hlavných podmienok pre výstavbu navrhovaného zámeru výstavby rodinných domov.

Obec Štiavnička v tejto veci vydala dňa 02.05.2023 pod číslom OCÚ-020-2/2023-TA1-1-ŠO ROZHODNUTIE O UMIESTNENÍ STAVBY „Inžinierske siete IBV Gejdák“, v k.ú. Ružomberok, právoplatné dňa 14.06.2023.

Uznesením č. 215/2023 čl. I. (12.12.2023) MsZ schválilo *trvalú prebytočnosť majetku Mesta Ružomberok na základe ustanovenia § 14 ods. 1 a ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 14, a to: pozemku parc. č. CKN 14591/79 o výmere 427 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaného na LV č. 6678 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, pozemku parc. č. CKN 14591/132 o výmere 672 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaného na LV č. 6678 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, pozemku parc. č. CKN 14591/133 o výmere 697 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaného na LV č. 6678 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, pozemku parc. č. CKN 14591/135 o výmere 27 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaného na LV č. 6678 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, pozemku parc. č. CKN 14593/76 o výmere 3 m², druh pozemku ostatná plocha, zapísaného na LV č. 6678 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok, pozemku parc. č. CKN 15364/8 o výmere 102 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na LV č. 6678 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok. Pozemky sa nachádzajú v lokalite ul. Cesta na Vlkolínec (Gejdák).*

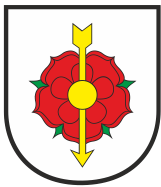
Čl. II. MsZ schválilo

prevod tohto prebytočného majetku formou zámennej zmluvy v prípadoch hodných osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8. písm. e) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 22 ods. 1. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 14, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov. Zámer previesť majetok týmto spôsobom bol zverejnený najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta Ružomberok, pričom tento zámer bol zverejnený počas celej tejto doby.

Zdôvodnenie osobitného zreteľa:

Mestu Ružomberok bola dňa 17.10. 2023 doručená „Žiadosť o zámenu pozemkov“, žiadateľa p. Emila Sanigu, žiadosť evidovaná pod podacím číslom 25401/2023, za účelom scelenia parciel, a to pozemkov parc. č. CKN 14591/135, 14591/79, 14591/132, 14591/133, 15364/8, 14593/76, ktoré by zámenou nadobudol žiadateľ a pozemkov parc. č. CKN 14591/127, 14591/128, 14591/130, 14591/73, 14591/76, 14591/93, ktoré by zámenou nadobudlo Mesto Ružomberok.

Predmetom zámeny sú pozemky: parc. č. CKN 14591/79 o výmere 427 m², druh pozemku trvalý trávny porast, parc. č. CKN 14591/132 o výmere 672 m², druh pozemku trvalý trávny porast, parc. č. CKN 14591/133 o výmere 697 m², druh pozemku trvalý trávny porast, parc. č. CKN 14591/135 o výmere 27 m², druh pozemku trvalý trávny porast, parc. č. CKN 14593/76 o výmere 3 m², druh pozemku ostatná plocha, parc. č. CKN 15364/8 o výmere 102 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, celkom výmera 1928 m², pozemky zapísané na LV č. 6678 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok v podiele 1/1-ina na doterajšieho vlastníka Mesto Ružomberok,



nachádzajúce sa v lokalite ul. Cesta na Vlkolíneec (Gejdák), ktoré zámennou zmluvou nadobudne v podiele 1/1-ina do výlučného vlastníctva: Emil Saniga.

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená Znaleckým posudkom č. 43/2023 zo dňa 01.12. 2023 znalca Ing. Peter Pavlík, 034 96 Valaská Dubová č. 69, Okres Ružomberok, v sume 10,97 €/1m², t.z. celkom 21 150,16 €.

a parc. č. CKN 14591/127 o výmere 2 m², druh pozemku trvalý trávny porast, parc. č. CKN 14591/128 o výmere 360 m², druh pozemku trvalý trávny porast, parc. č. CKN 14591/130 o výmere 550 m², druh pozemku trvalý trávny porast, parc. č. CKN 14591/73 o výmere 383 m², druh pozemku trvalý trávny porast, parc. č. CKN 14591/76 o výmere 262 m², druh pozemku trvalý trávny porast, parc. č. CKN 14591/93 o výmere 151 m², druh pozemku trvalý trávny porast, celkom výmera 1708 m², pozemky zapísané na LV č. 15135 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, k.ú. Ružomberok v podiele 1/1-ina na doterajšieho vlastníka p. Emila Sanigu, nachádzajúce sa v lokalite ul. Cesta na Vlkolíneec (Gejdák), ktoré zámennou zmluvou nadobudne v podiele 1/1-ina do výlučného vlastníctva: Mesto Ružomberok, so sídlom Námestie A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok, IČO: 00 315 737,

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená Znaleckým posudkom č. 43/2023 zo dňa 01.12. 2023 znalca Ing. Peter Pavlík, 034 96 Valaská Dubová č. 69, Okres Ružomberok, v sume 10,97 €/1m², t.z. celkom 18 736,76 €;

Zámena bude realizovaná s finančným doplatkom v prospech Mesta Ružomberok.

Dôvod zámeny:

Mestu Ružomberok bola dňa 17.10. 2023 doručená „Žiadosť o zámenu pozemkov“, žiadateľ a p. Emila Sanigu, žiadosť evidovaná pod podacím číslom 25401/2023, za účelom scelenia parciel, a to pozemkov parc. č. CKN 14591/135, 14591/79, 14591/132, 14591/133, 15364/8, 14593/76, ktoré by zámennou nadobudol žiadateľ a pozemkov parc. č. CKN 14591/127, 14591/128, 14591/130, 14591/73, 14591/76, 14591/93, ktoré by zámennou nadobudlo Mesto Ružomberok. Dňa 09.11. 2023 požiadal E. Saniga – Gejdák o zmenu nájomcu na spoločnosť s ručením obmedzeným GEJDÁK, s.r.o..

Konštatujem, že všetky prevody majetku mesta, ktorých všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00 € schválené v mestskom zastupiteľstve v roku 2023, boli schválené v súlade s platným zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Porušenie platných právnych predpisov nebolo zistené.

Dátum vyhotovenia správy: 29. 02. 2024

V Ružomberku dňa 23.04.2024

Ing. Dušan Mataj
hlavný kontrolór