

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

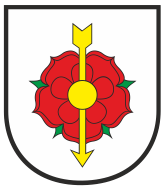
Kontrola bola vykonaná v súlade s ustanovením § 18f ods. 1 pís. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov.

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 Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

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 Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady 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, 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.

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 dražbách¹). 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:

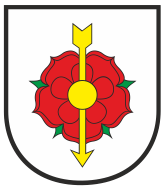
Mesto Ružomberok pri prevodoch nehnuteľného majetku sa riadi zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ružomberok.

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 Vlkolíneček (Gejdák).

Čl. III toho istého uznesenia

MsZ schválilo **prevod tohto prebytočného majetku formou zámennnej 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 trojpäťtinovou 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.

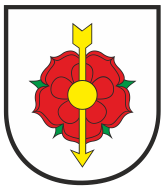
Zdôvodnenie osobitného zreteľa:

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 vlastníkom pozemkov p. Saniga navrhne zámennou pozemkov – vid' v materiáli nižšie, ktorou si mesto vysporiada záujmové územie a p. Saniga pozemky pod stavbami legálne postavenými.

Predmetom zámeny 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 Vlkolíneček (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 Vlkolíneček (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 Vlkolíneček (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 zámeny:

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 Vlkolíneček (Gejdák).*

Čl. II. MsZ schválilo

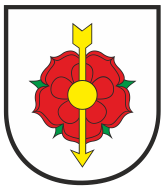
prevod tohto prebytočného majetku formou zámennej zmluvy v prípadoch hodných osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8. písm. e) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 22 ods. 1. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 14, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou 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



Mesto Ružomberok

HLAVNÝ KONTROLÓR

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 Vlkolíneček (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 Vlkolíneček (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“, 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 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

Ing. Dušan Mataj
hlavný kontrolór mesta