

Správa z kontroly prevodov nehnuteľného majetku Mesta Humenné v roku 2023, ktorého všeobecná hodnota majetku prevyšuje 20.000,- EUR

Predmetná kontrola bola vykonaná v zmysle ustanovenia §18f písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Na základe uvedeného ustanovenia zákona je hlavný kontrolór mesta povinný vykonať kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20.000,- EUR za predchádzajúci kalendárny rok. Kontrolu je potrebné vykonať do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka.

Oprávnená osoba- kontrolný orgán:

Ing. Peter Pipák, MPH, hlavný kontrolór Mesta
JUDr. Simona Piňková, referentka ÚHK

V čase od 01.02.2024 do 26.02.2024 s prerušovaním

Kontrolované obdobie: rok 2023

Povinná osoba: Mesto Humenné - Mestský úrad v Humennom - Odbor správy majetku

Cieľ kontroly:

- Overiť, ako sú v kontrolovanom subjekte dodržiavané ustanovenia zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 583/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 358/2015 Z.z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite v znení neskorších predpisov
- Overiť ako sú v kontrolovanom subjekte dodržiavané Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta

Vymedzenie dôkazov:

Pri kontrole boli použité tri typy dôkazov: doklady, analýza zistených údajov a vyjadrenia kontrolovaného subjektu. Analýza údajov vyplýva predovšetkým z analýzy a porovnania predložených dokladov, vnútorných aktov riadenia so skutočným stavom. Kontrola sa tiež opierala o vyjadrenia kontrolovaného subjektu.

Ku kontrole boli predložené:

- Dokumenty súvisiace s prevodom nehnuteľného majetku Mesta Humenné za rok 2023

Charakteristika kontrolovanej oblasti:

S účinnosťou od 01.11.2023 vznikla hlavnému kontrolórovi mesta nová povinnosť, ktorá mu vyplýva z ustanovenia § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.

V zmysle uvedeného 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...*“

Nakoľko zákonodarca nešpecifikoval druhy prevod, ktoré majú byť predmetom kontroly, kontrole podliehali kúpne zmluvy, kde Mesto Humenné bolo na strane predávajúceho, kúpne zmluvy, kde mesto Humenné bolo na strane kupujúceho a zámenné zmluvy. Kontrolná skupina konštatuje, že pri prevodoch nehnuteľného majetku Mesta Humenné formou predaja uvedených v tejto správe nešlo o poskytnutie štátnej pomoci v zmysle ustanovení zákona o štátnej pomoci.

Prevodom nehnuteľného majetku sa rozumie zmena nositeľa práva, ktorá je realizovaná na základe zmluvy, prípadne iným právnym úkonom. Ide teda o zmenu nositeľa práva právnym úkonom vykonaným pôvodným nositeľom práva. Týmto právnym úkonom sú najmä zmluvy. Kontrolná skupina sa venuje prevodom na základne kúpnej zmluvy.

Prevod podliehajúci kontrole je aj prevod viacerých nehnuteľností, ktoré samostatne neprevyšujú 20.000,- EUR, pričom svojou povahou, umiestnením, využitím a použitím predstavuje jeden celok/súbor, ktorého súhrnná hodnota prevyšuje 20.000,- EUR. Časovým obdobím sa rozumie predchádzajúci kalendárny rok, teda rok 2023, pričom pre účely kontroly je rozhodujúci dátum uzatvorenia zmluvy, na základe ktorej došlo k prevodu.

Rozhodovanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ak je prevodom nehnuteľnosti obec/mesto sa s poukazom na novelu zákona č. 137/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa zákon o majetku obcí účinnú od 01.11.2023 riadi usmernením č. USM_UGKK SR_2/2024 vydaným Úradom geodézie, kartografie a katastra SR zo dňa 25.01.2024.

Predmetom kontroly boli nasledujúce prevody nehnuteľností, ktoré Mesto Humenné uskutočnilo v roku 2023:

1. Odpredaj „Vonkajších úprav“ v areáli PP Guttmanovo pre Andritz Slovakia, s.r.o. Humenné v celkovej hodnote 36.009,70 EUR. Uznesenie MsZ č. 61/2023
2. Odkúpenie pozemkov do majetku mesta Humenné v celkovej hodnote 21.351,86 EUR. Uznesenie MsZ č. 81/2023
3. Predaj nehnuteľností vo vlastníctve mesta Humenné - budova štátneho archívu s pozemkami v celkovej hodnote 151.264,16 EUR. Uznesenie MsZ č. 131/2023
4. Predaj častí inžinierskych sietí v areáli PP Guttmanovo pre Andritz Slovakia, s.r.o. Humenné v celkovej hodnote 59.954,62 EUR. Uznesenie MsZ č. 133/2023

1. Odpredaj „Vonkajších úprav“ v areáli PP Guttmanovo pre ANDRITZ Slovakia, s.r.o. Humenné v celkovej hodnote 36.009,70 EUR. Uznesenie MsZ č. 61/2023

Kúpna zmluva č. 239/2023, uzatvorená dňa 24.03.2023, zverejnená 28.03.2023, účinná od 29.03.2023, ktorej predmetom bol odpredaj stavieb „Vonkajšie úpravy“ pozostávajúcich z asfaltovej plochy na parcele č. CKN 4939/87 v hodnote 6.751,90 EUR, zemného telesa pod

asfaltovou plochou na parcele č. CKN 4939/84 v hodnote 3.029,38 EUR, betónovej plochy na parcele č. CKN 4939/84 v hodnote 18.808,20 EUR, zemného telesa pod betónovou plochou na parcele č. CKN 4939/84 v hodnote 7.420,22 EUR, nachádzajúcich sa v Priemyselnom parku Guttmanovo v Humennom na ulici Poľnej, a ktorých celková kúpna cena bola 36.009,70 €. Kupujúci: ANDRITZ Slovakia s.r.o.

Zámer mesta na odpredaj majetku bol zverejnený od 15.02.2023 do 02.03.2023.

Majetkový prevod bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Humennom č.81/2023 dňa 13.12.2023, v zmysle Nájomnej zmluvy č. 324/2022 a Dodatku č.1 k nájomnej zmluve č. 324/2022 (centrálne číslo zmluvy 866/2022) a podľa Čl. VII, bod 8, písm. e) a bod 9, písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta v platnom znení, dôvod hodný osobitného zreteľa – v danom prípade išlo o záujem mesta na využitie PP Guttmanovo v Humennom na realizáciu priorít mesta akou je napr. zamestnanosť občanov mesta a širokého okolia. Odpredaj bol realizovaný s výhradou spätnej kúpy, ktoré si môže predávajúci uplatniť u kupujúceho, ak dôjde k ukončeniu Nájomnej zmluvy č.324/2022 zo dňa 01.04.2022 a Dodatku č.1 k nájomnej zmluve zo dňa 30.12.2022, okrem prípadu jej ukončenia predajom predmetu nájmu, najneskôr do jedného roka od odovzdania predmetu kúpy kupujúcemu za podmienok a za kúpnu cenu stanovenú touto zmluvou.

Hodnota odpredávaných stavieb – vonkajších úprav bola určená na základe Znaleckého posudku č.230/2022 zo dňa 05.12.2022 vypracovaného znalcom Ing. Miroslavom Dutkom, znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľnosti, v celkovej výške 36.009,70 EUR. Vlastníctvo predmetu prevodu prešlo na kupujúceho dňom zaplatenia kúpnej ceny. Kúpna cena bola uhradená na účet mesta Humenné dňa 04.04.2023.

2. Odkúpenie pozemkov do majetku mesta Humenné v celkovej hodnote 21.351,86 EUR. Uznesenie MsZ č. 81/2023

Kúpna zmluva č. 425/2023, uzatvorená dňa 22.06.2023, zverejnená 22.06.2023, účinná od 23.06.2023, ktorej predmetom bol prevod nehnuteľností do majetku mesta Humenné, a to pozemku zobrazeného ako parcela CKN 4850 o celkovej výmere 1.938 m², druh pozemku záhrada, k.ú. Humenné a pozemku zobrazeného ako parcela CKN 7102 o celkovej výmere 58 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k.ú. Humenné, zapísaných na liste vlastníctva č. 3713 vedeného Okresným úradom v Humennom, odborom katastrálnym v súhrnom podiele 1/1; ktorých kúpna cena bola 21.351,86 €. Predávajúci: R.P., A.P.

Majetkový prevod bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Humennom č.81/2023 dňa 31.05.2023, v zmysle §9 ods.1 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a predpisov a podľa Čl.V, bod 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta v platnom znení.

Vklad do katastra nehnuteľností bol povolený na základe rozhodnutia Katastrálneho odboru Okresného úradu v Humennom 02.08.2023. Kúpna cena bola odoslaná z účtu mesta Humenné dňa 27.06.2023.

3. Predaj nehnuteľností vo vlastníctve mesta Humenné - budova štátneho archívu s pozemkami v celkovej hodnote 151.264,16 EUR. Uznesenie MsZ č. 131/2023

Majetkový prevod bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Humennom č.131/2023 dňa 13.12.2023, v zmysle schválenej Konceptie nakladania s budovami vo vlastníctve Mesta Humenné, na základe ktorej bol uznesením Mestského zastupiteľstva v Humennom č. 424/2021 zo dňa 11.10.2021 schválený odpredaj budovy so súpisným číslom 1514 vrátane príslušných pozemkov - ide o odpredaj nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Humenné, obec Humenné, zapísaných na liste vlastníctva č. 4970, vedeného Okresným úradom v Humennom, odborom katastrálnym, a to budovy so súp.čísлом 1514, ktorá je postavená na pozemku zobrazenom ako parcela s vyznačením parcelného čísla CKN 3775 o výmere 533 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemku zobrazeného ako parcela CKN 3775 o celkovej výmere 533 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, a pozemku zobrazeného ako parcela CKN 3776 o celkovej výmere 131 m², druh pozemku záhrada, v súhrnom podiele 1/1 v prospech Slovenskej republiky - Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Pribinova 2, Bratislava.

Odpredaj majetku bol schválený spôsobom hodným osobitného zreteľa podľa Čl. IV., bod 1, písm. r) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Humenné v platnom znení, dôvod hodný osobitného zreteľa v zmysle Čl. VII, bod 9, písm. h) - prípady prebytočného majetku mesta, ktorý je v prenájme štátnej alebo inej verejnej organizácie a náklady na jeho prevádzku a údržbu či rekonštrukciu predstavujú neprimerane vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prevádzaného majetku.

Cena za odpredaj uvedených nehnuteľností bola stanovená na základe Znaleckého posudku č. 21/2023 zo dňa 23.03.2023 vypracovaného znalcom Ing. Vladimírom Tornyosom, v celkovej výške 151.264,16 EUR (z toho budova súp.č.1514 za cenu 117.220,88 EUR, pozemok parc.č. CKN 3775 o výmere 533 m² za cenu 27.326,91 EUR a pozemok parc.č. CKN 3776 o výmere 131 m² za cenu 6.716,37 EUR).

Návrh kúpnej zmluvy bol dňa 20.02.2024 zaslaný zo strany Mesta Humenné druhej zmluvnej strane na pripomienkovanie, po podpise zmluvy a úhrade kúpnej ceny podá Mesto Humenné návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa tejto zmluvy, pričom kupujúci nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnostiam dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu v Humennom, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva.

Kontrolné zistenie:

Zaslanie návrhu kúpnej zmluvy dňa 20.02.2024 nie je v súlade s ustanoveniami Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Humenné, konkrétne Čl. IX Postup pri uzatváraní kúpnych zmlúv, bod 1: „*Ak mestské zastupiteľstvo prijme uznesenie, ktorým schváli prevod nehnuteľnosti, príslušný odbor Mestského úradu v Humennom (ďalej len „MsÚ“), najneskôr do 30 dní od nadobudnutia platnosti uznesenia o tom oboznámi kupujúceho a predloží mu návrh kúpnej zmluvy s podmienkami uvedenými v uznesení.*“

4. Predaj častí inžinierskych sietí v areáli PP Guttmanovo pre ANDRITZ Slovakia, s.r.o. Humenné v celkovej hodnote 59.954,62 EUR. Uznesenie MsZ č. 133/2023

Kúpna zmluva č. 912/2023, uzatvorená dňa 22.12.2023, zverejnená 22.12.2023, účinná od 23.12.2023, ktorej predmetom bol odpredaj inžinierskych sietí v Priemyselnom parku Guttmanovo, a to: vodovod v hodnote 5.257,43 EUR, požiarny vodovod v hodnote 5.218,22 EUR, dažďová kanalizácia v hodnote 7.126,83 EUR, dažďová kanalizácia z ciest v hodnote 5.682,13 EUR, splašková kanalizácia v hodnote 6.272,90 EUR, plynovod DN 110 v hodnote 1.421,31 EUR, plynovod DN 90 v hodnote 2.249,12 EUR, elektrické vedenie NN v hodnote 8.760,25 EUR, vonkajšie osvetlenie v hodnote 820,12 EUR, telekomunikačné rozvody v hodnote 1.798,21 EUR, vlečka v hodnote 15.348,09 EUR, a ktorých celková kúpna cena bola 59.954,62 €. Kupujúci: ANDRITZ Slovakia s.r.o.

Zámer mesta na odpredaj majetku bol zverejnený od 29.11.2023 do 13.12.2023.

Majetkový prevod bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Humennom č.133/2023 dňa 13.12.2023, v zmysle Nájomnej zmluvy č. 324/2022 a Dodatku č.1 k nájomnej zmluve č. 324/2022 (centrálne číslo zmluvy 866/2022) a podľa Čl. IV., bod 1, písm. r) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Humenné v platnom znení, dôvod hodný osobitného zreteľa v zmysle Čl. VII, bod 9, písm. m) – odkúpenie časti dotknutej infraštruktúry v Priemyselnom parku Guttmanovo.

Hodnota odpredávaných inžinierskych sietí bola určená na základe Znaleckého posudku č.67/2023 zo dňa 28.11.2023 vypracovaného znalcom Ing. Vladimírom Tornyosom, znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľnosti, v celkovej výške 59.954,62 EUR. Vlastníctvo predmetu prevodu prešlo na kupujúceho dňom zaplatenia kúpnej ceny. Kúpna cena bola uhradená na účet mesta Humenné dňa 28.12.2023.

Kontrolné odporúčania:

- Dbáť na dôsledné dodržiavanie ustanovení Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Humenné týkajúcich sa jednotlivých procesov
- Dbáť na dôsledné vykonávanie základnej finančnej kontroly v zmysle platnej právnej úpravy a interných predpisov
- Dbáť na uvádzanie správnych údajov pri zverejňovaní povinne zverejňovaných dokumentov

Správa z kontroly bola vyhotovená dňa: **26.02.2024**

Správa bola povinnej osobe – kontrolovanému subjektu doručená dňa 27.02.2024

Zodpovední povinnej osoby – kontrolovaného subjektu prehlasujú, že ku kontrole boli predložené všetky materiály súvisiace s predmetom a cieľom kontroly a nič nebolo zatajené.

Za povinnú osobu – kontrolovaný subjekt:

PhDr. Jana Vasilcová, prednostka MsÚ

Ing. Milan Macko, vedúci odb. správy majetku

Za oprávnenú osobu - kontrolnú skupinu:

Ing. Peter Pipák, MPH, hlavný kontrolór mesta

JUDr. Simona Piňková, referentka ÚHK