

verejné financie=vaše peniaze



SPRÁVA Z KONTROLY

**PREVODOV NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU OBCE, KTORÉHO VŠEOBECNÁ HODNOTA MAJETKU
PREVÝŠILA 20 000 EUR**

Mgr. Ján Komara, miestny kontrolór

KONTROLA PREVODOV NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU OBCE, KTORÉHO VŠEOBECNÁ HODNOTA MAJETKU PREVÝŠILA 20 000 EUR ZA ROK 2024

Oprávnená osoba: miestny kontrolór mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice (ďalej len „miestny kontrolór“ alebo „oprávnená osoba“).

Povinná osoba: Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice, Trojičné nám. 11 , 821 06 Bratislava, IČO: 00641383 (ďalej aj ako „miestny úrad“ alebo „kontrolovaná osoba“).

Predmet kontroly: preverenie dodržiavania zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a interných predpisov mestskej časti pri prevodoch nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur.

Kontrolované obdobie: od 1.1.2024 do 31.12.2024.

Miesto a čas vykonania kontroly: Miestny úrad od 31.1.2025 do 19.2.2025.

Kontrola bola zameraná na overenie objektívneho stavu kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia.

Kontrola bola vykonaná v zmysle §18f ods.1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení a v súlade so zákonom č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Kontrolou neboli zistené nedostatky pri dodržiavaní zákona o majetku obcí, a preto bola z vykonanej kontroly podľa §22 ods. 1 zákona č.357/2015 Z.z. o finančnej kontrole vypracovaná priamo správa

Právny rámec

Použitá legislatíva ku kontrole:

- Zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z. n. p.,
- Zákon SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení,
- Obchodný zákonník
- zákon č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora v z. n. p. (ďalej len "zákon o registri partnerov verejného sektora"),
- zákon č. 358/2015 Z.z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o štátnej pomoci) (ďalej len "zákon o štátnej pomoci"),
- zákon č. 346/2018 Z.z. o registri mimovládnych neziskových organizácií a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p. (ďalej len "zákon o registri mimovládnych organizácií"),
- zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v z. n. p. (ďalej len "zákon o slobode informácií")
- Usmernenie č. USM_UGKK SR_2/2024 zo dňa 25.01.2024, ktorým sa ustanovuje jednotný postup okresných úradov, katastrálnych odborov pri rozhodovaní o povolení vkladu vlastníckeho práva, ak je prevodcom nehnuteľnosti obec/mesto.

Kontrolné zistenia/ zistené skutočnosti:

1. Miestny kontrolór si od miestneho úradu vyžiadal informáciu, či v období od 1.1.2024 do 31.12.2024 došlo k uskutočneniu prevodu nehnuteľného majetku obce (mestskej časti), ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur. Ak k takým prevodom došlo, tak žiadal o ich zoznam aj uvedením dňa schválenia prevodu, čísla uznesenia miestneho zastupiteľstva a následnej zmluvy. Podľa vyhľadávania v centrálnom registri zmlúv v predmetnom období **došlo k jednému takémuto ukončenému prevodu, a to predaju pozemku registra „C“ parc.č. 5476/301 o výmere 1353m² vytvoreného z pozemku parc.č. 5476/103 na Uzbeckej ulici formou obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej dňa 1.7.2024.**
2. **Dňa 25.06.2024 bol schválený aj odpredaj pozemku parc. č. 1185, záhrada o výmere 407m² v k.ú. Podunajské Biskupice, v zmysle § 9a ods.15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s článkom 7 bod 8 písm. g) Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice v sume 122 100,00 €, avšak potencionalny kupujúci (záujemca) odmietol za stanovených podmienok uzavrieť kúpnu zmluvu, pričom pozemok má naďalej v nájme.**
3. Táto skutočnosť bola potvrdená jednak miestnym úradom, jednak preverená lustráciou všetkých schválených uznesení Miestneho zastupiteľstva v roku 2024.
4. Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky vydal Usmernenie č. USM_UGKK SR_2/2024 zo dňa 25.01.2024, ktorým sa ustanovuje jednotný postup okresných úradov, katastrálnych odborov pri rozhodovaní o povolení vkladu vlastníckeho práva, ak je prevodcom nehnuteľnosti obec/mesto v súvislosti so zmenou zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Podľa tohto usmernenia budú s účinnosťou od 1.2.2024 postupovať katastrálne odbory, pričom sa stanovujú podrobné a dôkladné podmienky na preskúmanie zákonnosti prevodov nehnuteľnosti realizovaných obcami.

Obchodná verejná súťaž vyhlásená dňa 1.7.2024 (všeobecná hodnota majetku 274 645€):

Predaj pozemku reg. „C“ parc. č. 5476/301, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 353m² sa uskutočnil v zmysle §9a ods. 1 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s článkom 7 bod 1 písm. a) Zásady hospodárenia s majetkom Mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice, t.j. formou obchodnej verejnej súťaže.

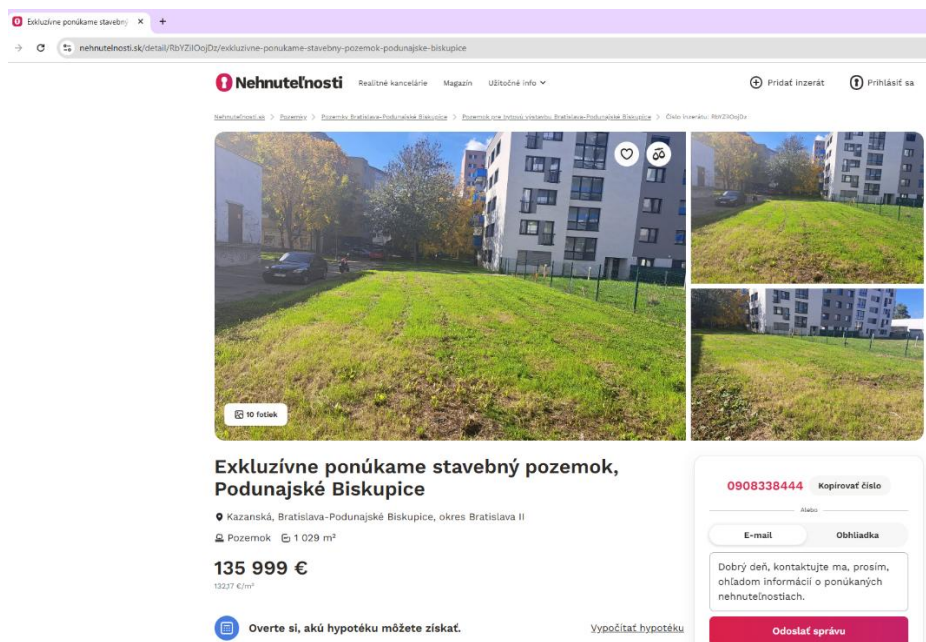
a. Schválenie uznesenia a podmienok obchodnej verejnej súťaže

Dňa 25.6.2024 bol uznesením Miestneho zastupiteľstva č.197/2022-2026 schválený zámer predaja novovzniknutého pozemku a podmienky obchodnej verejnej súťaže-

b. Vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže

Obchodná verejná súťaž bola vyhlásená dňa 1.7.2024 na webovom sídle mestskej časti. Ako jediné kritérium pre posudzovanie súťažných návrhov bola stanovená výška kúpnej ceny, pričom minimálna

kúpna cena bola určená na 275 000€ , ktorá vychádzala zo znaleckého posudku č. 30/2024 zo dňa 03.06.2024, vyhotoveného znalcom : Ing. Ján Karel,PhD., EUR ING, SAZO, s.r.o., Bartókova 4702/2, 811 02 Bratislava-Staré Mesto. . Z aplikačnej praxe pri predaji nehnuteľnosti mestskej časti vyplýva, že v súčasnosti sa ceny pozemkov v Podunajských Biskupiciach v intraviláne pohybujú približne od 94 €/m² do 400 €/m² v závislosti od druhu pozemku a využitia. V čase uzatvorenia zmluvy som vykonal na realitnom portáli www.nehnutenosti.sk lustráciu obdobných ponúk na predaj pozemku, pričom najbližšou predávanou nehnuteľnosťou bol pozemok v bezprostrednej blízkosti vo výmere 1059m² za ponukovú cenu 135 999€ (132,17€/m²)



Exkluzívne ponúkame stavebný pozemok, Podunajské Biskupice

Kazanská, Bratislava-Podunajské Biskupice, okres Bratislava II
Pozemok 1 029 m²

135 999 €
132,17 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať. [Vypočítať hypotéku](#)

0908338444 [Kopírovať číslo](#)

[E-mail](#) [Obhliadka](#)

Dobrý deň, kontaktujte ma, prosím, ohľadom informácií o ponúkaných nehnuteľnostiach.

[Odoslať správu](#)

c. Doručenie návrhov a ich zverejnenie po dobu 30 dní

Do obchodnej verejnej súťaže sa prihlásili dvaja uchádzači, jedna fyzická osoba (29.7.2024) a jedna obchodná spoločnosť (30.7.2024; KKRE II. s.r.o., Pribinova 14, 811 09 Bratislava). Návrhy do obchodnej verejnej súťaže boli zverejnené na webovom sídle mestskej časti od 9.8.2024 do 9.9.2024. Oba návrhy do obchodnej verejnej súťaže boli doručené v listinnej podobe. Podľa § 9a ods. 4 zákona (účinného v čase vyhlásenia a vyhodnotenia OVS): „Návrhy do obchodnej verejnej súťaže sa podávajú cez elektronickú schránku^{22da}) alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku. Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže obec zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.“. V § 9a ods. 4 zákona o majetku obcí sa stanovila povinnosť podávať návrhy do súťaže cez elektronickú schránku. Z uvedeného pravidla zákonodarca vyčlenil aj výnimku, a to možnosť podať návrh aj v listinnej podobe v prípade, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku. Pôvodný návrh zákonodarcu počítal výlučne s podávaním návrhov cez elektronickú schránku. Stanovenie povinnosti podávania návrhov cez elektronickú schránku spôsobilo mnohé nejasnosti vo vzťahu k technickým aspektom uvedenej povinnosti, napr. ako zabezpečiť v rozhraní elektronickej schránky, aby návrh nebol otvorený do skončenia lehoty na predkladanie návrhov, ako postupovať vo vzťahu k návrhom, ktoré nespĺňajú technické štandardy elektronizácie verejnej správy, a to aj vo vzťahu k na to nadväzujúcej povinnosti

Prevody nehnuteľného majetku mestskej časti schválené miestnym zastupiteľstvom v roku 2023											
Druh nehnuteľnosti	parc. č. (reg. "C")	výmera (m ²)	znalecká cena	kúpna cena	cena za m ²	číslo uznesenia 2022-2026	dátum schválenia	dátum uzatvorenia a zmluvy	dátum zápisu v katastri	spôsob prevodu	
Pozemok HM v správe MČ	záhrada	2875/1	25	5 600 €	7 500 €	300,00 €	85	27.6.2023	19.7.2023	27.9.2023	Osobitný zreteľ
Pozemok HM v správe MČ	záhrada	2797/2	27	6 000 €	6 000 €	222,22 €	139	12.12.2023	18.1.2024	22.5.2024	Osobitný zreteľ
Prevody nehnuteľného majetku mestskej časti schválené miestnym zastupiteľstvom v roku 2024											
Pozemok HM v správe MČ	zastavaná plocha a nádvorie	2582/4	62	13 000 €	15 500 €	250,00 €	161	13.2.2024	8.4.2024	8.7.2024	Osobitný zreteľ
Pozemok HM v správe MČ	zastavaná plocha a nádvorie	5476/301	1353	274 645 €	280 000 €	206,95 €	197	25.6.2024	9.10.2024	15.11.2024	Obchodná verejná súťaž
Pozemok HM v správe MČ	záhrada	1185	407	118 000 €	122 100 €	300,00 €	195	25.6.2024	záujemca nesúhlasí s kúpnu cenou a odmietol podpísať kúpnu zmluvu		

g. Schválenie vkladu katastrom nehnuteľností

Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor Rozhodnutím č. V 26813/2024 zo dňa 15.11.2024 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v katastrálnom území Podunajské Biskupice, pozemok registra C KN parcelné číslo 5476/301 o výmere 1353 m².

Odporúčania na prijatie opatrení:

1. Zabezpečiť priebežné vzdelávanie zodpovedných zamestnancov v oblasti nakladania s majetkom obcí (novelizácia zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení).
2. Vypracovať interný predpis, ktorý bude určovať pravidlá a postup mestskej časti pri organizovaní obchodných verejných súťaží, ktorých cieľom je prenajať, či predať majetok vo vlastníctve mestskej časti alebo majetok hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava. Obdobný interný predpis (Smernica) má schválený napr. mestská časť Bratislava-Staré Mesto

Dátum vyhotovenia správy:

21.2.2025

Mgr. Ján Komara

miestny kontrolór