

**MESTO STARÁ TURÁ**  
**Mestský úrad Stará Turá**

---

V Starej Turej dňa 16.04.2024

Bod programu:

Materiál  
pre 15. zasadnutie Mestského zastupiteľstva Stará Turá dňa 24.04.2024

---

Názov materiálu: **Správa hlavnej kontrolórky mesta o výsledku kontroly č. 1/2024 a č. 2/2024**

1. Materiál obsahuje:
1. Dôvodová správa
  2. Návrh uznesenia
  3. Správa o výsledku kontroly č. 1/2024 – Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta za rok 2023, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur (§ 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov s účinnosťou od 1.11.2023)
  4. Správa o výsledku kontroly č. 2/2024 – Kontrola stavu a vývoja dlhu mesta

Spracovala: Ing. Simona Štepanovicová, hlavná kontrolórka mesta

Schválila: Ing. Simona Štepanovicová, hlavná kontrolórka mesta

Predkladá: Ing. Simona Štepanovicová, hlavná kontrolórka mesta

## 1) Dôvodová správa

V zmysle ustanovenia § 18f ods. 1 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení je úlohou hlavného kontrolóra predložiť správu o výsledkoch kontroly priamo mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí. Správy o výsledkoch kontroly predkladané MsZ sú vyhotovené ako verejný informatívny materiál so zreteľom na dodržanie osobitných predpisov upravujúcich napr. ochranu osobných údajov, obchodné tajomstvo, daňové tajomstvo a pod. v súlade s princípom dodržiavania práva na informácie a verejnú kontrolu.

Oprávnenie ku kontrole vyplýva hlavnému kontrolórovi z ustanovenia §18d ods.1 a zároveň § 18d ods. 2 písm. a) zákona o obecnom zriadení, podľa ktorého kontrolnej činnosti podlieha mestský úrad.

Prvý krát je MsZ predkladaná správa o výsledku kontroly, ktorá vyplýva hlavnému kontrolórovi z ustanovenia § 18f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení, v zmysle ktorého je povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur, a to do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka; mesto zverejní výsledky tejto kontroly do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly mestskému zastupiteľstvu na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle mesta, ak ho má mesto zriadené.

Kontroly boli vykonané v súlade s plánom kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky mesta Stará Turá na 1. polrok 2024 v zmysle § 18d ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a podľa zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

## 2) Návrh uznesenia

### Uznesenie č. ...- 15/2024

Mestské zastupiteľstvo Stará Turá **berie na vedomie** Správu o výsledku kontroly č. 1/2024 - Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta za rok 2023, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur (§ 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov s účinnosťou od 1.11.2023) a Správu o výsledku kontroly č. 2/2024 – Kontrola stavu a vývoja dlhu mesta.



# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

## S P R Á V A

### **o výsledku kontroly č. 2/2024 - „Kontrola stavu a vývoja dlhu mesta“**

SPRÁVU PREDKLADÁ: V zmysle § 18f ods. 1 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení – **Hlavná kontrolórka mesta Stará Turá.**

Správa obsahuje výsledok z kontroly zameranej na sledovanie stavu a vývoja dlhu mesta počas rozpočtového roka vyplývajúce zo zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 583/2004 Z. z.“).

**Hlavná kontrolórka vykonala v dňoch 03.04.2024 – 15.04.2024 kontrolu** v súlade s ustanovením § 18d ods. 1) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a na základe Plánu kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky mesta na 1. polrok 2024 schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva Stará Turá č. 5-12/2023 dňa 13.12.2023.

**Stav a vývoj dlhu bol preverený k termínu zostavenia návrhu záverečného účtu mesta za rok 2023.**

Hlavná kontrolórka si od kontrolovaného subjektu ku kontrole vyžiadala doklady preukazujúce:

1. Celkovú sumu dlhu mesta podľa § 17 ods. 7 zákona č. 583/2004 Z. z. – stav k 31.12.2023
2. Závazky z úverov poskytnutých zo ŠFRB v členení podľa jednotlivých úverov v zmysle § 17 ods. 8 zákona č. 583/2004 Z. z.
3. Sumu ročných splátok návratných zdrojov financovania vrátane úhrady výnosov podľa § 17 ods. 6 a 8 zákona č. 583/2004 Z. z.
4. Doklad preukazujúci sumu skutočných bežných príjmov predchádzajúceho rozpočtového roka podľa § 17 ods. 6 písm. a) zákona č. 583/2004 Z. z. – k 31.12.2022
5. Doklad preukazujúci sumu skutočných bežných príjmov predchádzajúceho rozpočtového roka bez grantov a transferov podľa § 17 ods. 6 písm. b) zákona č. 583/2004 Z. z. – k 31.12.2022.

Údaje v nasledujúcich tabuľkách vychádzajú z Finančných výkazov FIN 1-12 – sumárna zostava k 31.12.2022, FIN 1-12 k 31.12.2023, FIN 5-04 k 31.12.2023, z Hlavnej knihy k 31.12.2023 a Výpisov stavu poskytnutých úverov zo ŠFRB za obdobie od 1.1.2023 do 31.12. 2023.



# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

## VÝSLEDOK KONTROLY

### 1. Kontrola dodržiavania pravidiel prijímania a používania návratných zdrojov financovania – stav k 31.12.2023

Pravidlá používania návratných zdrojov financovania sú upravené v ustanovení § 17 zákona č. 583/2004 Z. z.

V zmysle ustanovenia § 17 ods. 2 citovaného zákona mesto môže použiť návratné zdroje financovania len na úhradu kapitálových výdavkov. Na vyrovnanie časového nesúladu medzi príjmami a výdavkami bežného rozpočtu v priebehu rozpočtového roka sa výnimočne môžu použiť tieto zdroje financovania za podmienky, že budú splatené do konca rozpočtového roka z príjmov bežného rozpočtu.

*Prehľad o návratných zdrojoch financovania a úveroch mesta so stavom k 31.12.2023, ktoré sa započítavajú do celkovej sumy dlhu mesta:*

*v Eur*

Číslo zmluvy	Účel	Dátum podpisu	Splatnosť	Výška úveru	Výška splátok k 31.12.2023	Zostatok úveru k 31.12.2023
2020/128/0451	MF SR – NFV – použitá na rekonštrukciu miestnych komunikácií v roku 2020	07.10.2020	31.10.2027	192 474	---	Návratná finančná výpomoc odpustená na základe Uznesenia vlády SR č. 459/2023 z 13. septembra 2023.
37/maj/2018-EXT	POWER MODE s. r. o. – Inteligentné lavičky	06.11.2018	31.10.2023	26 430,36	3 209,46	0,00
17/EKO/HLZ/2021	Konverzia školy na MsÚ Stará Turá	18.10.2021	31.12.2033	1 800 000	153 725,38	1 516 627,22
<b>Spolu</b>					<b>156 934,84</b>	<b>1 516 627,22</b>



# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

Prehľad o úveroch so stavom k 31.12.2023, ktoré sa do celkového dlhu mesta nezapočítavajú:

v Eur

Číslo zmluvy	Účel	Dátum podpisu	Splatnosť	Výška úveru	Výška splátok k 31.12.2023	Zostatok úveru k 31.12.2023
300/249/2015	Úver ŠFRB – obstaranie bytového domu - 14 b. j.	28.05.2015	15.06.2055	374 080	11 350,56	306 944,84
300/63/2017	Úver ŠFRB – obstaranie bytového domu – 15 b. j.	30.05.2017	16.07.2057	402 250	12 205,32	348 569,47
304/907/2005	Úver ŠFRB – obstaranie bytového domu – 22 b. j.	11.05.2005	15.08.2035	482 805,55	18 634,92	205 391,62
304/3512/2001	Úver ŠFRB – obstaranie bytového domu – 39 b. j.	04.12.2001	15.03.2032	588 295,82	35 351,52	273 562,94
300/3/2020	Úver ŠFRB – prestavba Technoturu na BD	15.06.2020	15.08.2050	56 130	2 166,48	50 704,45
300/44/2020	Úver ŠFRB – prestavba Domu Špecialistov na BD	05.08.2020	15.11.2050	1 100 050	42 458,40	1 001 591,79
300/137/2020	Úver ŠFRB – prestavba Domu špecialistov na BD – Technická vybavenosť	05.08.2020	31.12.2040	61 460	3 391,80	52 766,94
300/43/2020	Úver ŠFRB – prestavba Internátu na BD	05.08.2020	15.12.2050	1 431 920	55 267,44	1 308 217,84
300/94/2020	Úver ŠFRB – prestavba Internátu na BD – Technická vybavenosť	05.08.2020	17.12.2040	102 150	5 637,36	88 165,42
304/1/2023	Úver ŠFRB – prestavba BD Mýtna 595*	24.02.2023	r. 2043	167 480	4 186,98	163 293,02
300/48/2022	Úver ŠFRB – Prestavba objektu súp. č. 1 na zariadenie pre seniorov Stará Turá**	23.05.2022	r. 2063	1 773 390	30,97 (=len úrok)	1 773 390
Dodatok č. 1		04.09.2023				
300/49/2022	Úver – Prestavba objektu súp. č. 1 na zariadenie pre seniorov Stará Turá – Technická vybavenosť***	23.05.2022	20 rokov odo dňa splatnosti 1. splátky	68 390	---	104 230
Dodatok č. 1		04.09.2023		35 840		
<b>Spolu</b>					<b>190 681,75</b>	<b>5 676 828,33</b>

Pozn.:

\* Úver BD Mýtna 595 = bezúročný úver. K 31.12.2023 bol úver vyčerpaný vo výške 83 761,36 Eur.

\*\*Úver na Prestavbu objektu súp. č. 1 na ZPS Stará Turá sa začne splácať až po vyčerpaní celej výšky úveru. K 31.12.2023 bol úver vyčerpaný vo výške 210 399,47 Eur. Úroky sa začali uhrádzať počnúc mesiacom 11/2023.

\*\*\*Úver na obstaranie technickej vybavenosti - prestavba objektu súp. č. 1 na ZPS Stará Turá, nebol počas roka 2023 čerpaný a neboli uhrádzané ani splátky.



# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

Kontrolou **nebolo zistené porušenie zákonných pravidiel používania návratných zdrojov financovania** upravené v ustanovení § 17 ods. 2 zákona č. 583/2004 Z. z.

## Podmienky na prijatie návratných zdrojov financovania

Podmienky na prijatie návratných zdrojov financovania sú upravené v ustanovení § 17 ods. 6 zákona č. 583/2004 Z. z. Podľa citovaného ustanovenia obec a vyšší územný celok môžu na plnenie svojich úloh prijať návratné zdroje financovania len, ak:

- celková suma dlhu mesta neprekročí 60 % skutočných bežných príjmov predchádzajúceho rozpočtového roka a
- suma splátok návratných zdrojov financovania, vrátane úhrady výnosov a suma splátok záväzkov z investičných dodávateľských úverov neprekročí v príslušnom rozpočtovom roku 25 % skutočných bežných príjmov predchádzajúceho rozpočtového roka znížených o prostriedky poskytnuté v príslušnom rozpočtovom roku obci alebo vyššiemu územnému celku z rozpočtu iného subjektu verejnej správy, prostriedky poskytnuté z Európskej únie a iné prostriedky zo zahraničia alebo prostriedky získané na základe osobitného predpisu.

Obe podmienky musia byť splnené súčasne.

## Podľa § 17 ods. 7 zákona č. 583/2004 Z. z. celkovou sumou dlhu mesta sa rozumie:

- súhrn záväzkov vyplývajúcich zo splácania istín návratných zdrojov financovania,
- záväzkov z investičných dodávateľských úverov a ručiteľských záväzkov obce.

V zmysle § 17 ods. 8 zákona č. 583/2004 Z. z. do celkovej sumy dlhu obce sa nezapočítavajú záväzky z:

- záväzky z pôžičky poskytnutej z Audiovizuálneho fondu,
- z úveru poskytnutého zo ŠFRB,
- z úveru poskytnutého z Environmentálneho fondu,
- záväzky z pôžičky poskytnutej z Fondu na podporu umenia a
- záväzky z návratných zdrojov financovania prijatých na zabezpečenie predfinancovania realizácie spoločných programov Slovenskej republiky a Európskej únie, operačných programov spadajúcich do cieľa Európska územná spolupráca a programov financovaných na základe medzinárodných zmlúv o poskytnutí grantu uzatvorených medzi Slovenskou republikou a inými štátmi najviac v sume nenávratného finančného príspevku poskytnutého na základe zmluvy uzatvorenej medzi obcou alebo vyšším územným celkom a orgánom podľa osobitného predpisu, najviac v sume poskytnutého nenávratného finančného príspevku. Do sumy splátok sa nezapočítava suma ich jednorazového predčasného splatenia.

Z vyššie uvedených zákonných ustanovení v podmienkach mesta Stará Turá vyplýva, že do celkovej sumy dlhu mesta sa nezapočítavajú záväzky z úverov poskytnutých zo ŠFRB.  
**Do celkovej sumy dlhu mesta k 31.12.2023 sa započítavajú záväzky v celkovej výške 1 516 627,22 Eur.**



# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

## 2. Posúdenie stavu dlhu mesta – stav k 31.12.2023

Podľa §17 ods.15 zákona č. 583/2004 Z. z. hlavný kontrolór mesta sleduje počas rozpočtového roka stav a vývoj dlhu mesta. Dosažnutie hranice celkovej sumy dlhu podľa odsekov 10 až 12 je hlavný kontrolór mesta povinný bezodkladne oznámiť ministerstvu financií.

Preverením boli zistené nasledovné skutočnosti:

Skutočné bežné príjmy predchádzajúceho rozpočtového roka  
– k 31.12.2022:

**8 225 147,13 Eur**

Skutočné bežné príjmy predchádzajúceho rozpočtového roka  
bez grantov a transferov – k 31.12.2022:

**5 903 663,40 Eur**

### 2.1. Výpočet ukazovateľa dlhu k 31.12.2023 (nezapočítavajú sa úvery zo ŠFRB):

§ 17 ods. 6 písm. a) zákona č. 583/2004 Z. z. – celková suma dlhu mesta neprekročí 60 % skutočných bežných príjmov predchádzajúceho rozpočtového roka:

**Celková suma dlhu/skutočné bežné príjmy predchádzajúceho rozpočtového roka\*100**

**1 516 627,22 Eur/8 225 147,13 Eur\*100 = 18,44 %**

**18,44 % < ako 60 %**

### 2.2. Výpočet ukazovateľa dlhovej služby k 31.12.2023 (do sumy splátok sa započítavajú splátky úverov zo ŠFRB):

§ 17 ods. 6 písm. b) zákona č. 583/2004 Z. z. – suma splátok návratných zdrojov financovania, vrátane úhrady výnosov a suma splátok záväzkov z investičných dodávateľských úverov neprekročí v príslušnom rozpočtovom roku 25 % skutočných bežných príjmov predchádzajúceho rozpočtového roka znížených o prostriedky poskytnuté v príslušnom rozpočtovom roku obci alebo vyššiemu územnému celku z rozpočtu iného subjektu verejnej správy, prostriedky poskytnuté z Európskej únie a iné prostriedky zo zahraničia alebo prostriedky získané na základe osobitného predpisu:

**Stav dlhovej služby k 31.12.2023:**

Suma splátok návratných zdrojov financovania k 31.12.2023/skutočné bežné príjmy predchádzajúceho rozpočtového roka bez grantov a transferov \*100

**347 616,59 Eur/5 903 663,40 Eur\*100 = 5,89 %**

**5,89 % < ako 25 %**





# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

## 2.3. Stav a vývoj dlhu a podmienok na prijatie návratných zdrojov financovania za posledné obdobie:

Rok	Celková suma dlhu v Eur	Suma ročných splátok v Eur	Skutočné bežné príjmy predchádzajúceho roka/Skutočné bežné príjmy predchádzajúceho roka bez grantov a transferov v Eur	§ 17 ods. 6 písm. a) v %	§ 17 ods. 6 písm. b) v %
2021	199 013,22	190 314,96	7 159 031,52/ 4 964 270,63	2,78	3,83
2022	1 862 197,64	324 546,36	8 191 678,76/ 5 527 829,51	22,73	5,87
2023 – stav k 31.3.2023	1 823 789,81	86 029,85	8 225 147,13/ 5 903 663,40	22,17	1,46
2023 – stav k 31.10.2023	1 541 627,38	289 514,17	8 225 147,13/ 5 903 147,13	18,74	4,9

## ZÁVER

Kontrolou neboli zistené nedostatky v kontrolovanom subjekte a z tohto dôvodu bola vypracovaná správa o výsledku kontroly. S výsledkom správy bol kontrolovaný subjekt oboznámený a správa mu bola doručená dňa 15.04.2024.

V Starej Turej, 16.04.2024

Ing. Simona ŠTEPANOVICOVÁ  
hlavná kontrolórka mesta



# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

## SPRÁVA

### o výsledku kontroly č. 1/2024

### „Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta za rok 2023, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur (§ 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov s účinnosťou od 1.11.2023)“

SPRÁVU PREDKLADÁ: V zmysle § 18f ods. 1 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení – **Hlavná kontrolórka mesta Stará Turá.**

**Cieľ kontroly:** Preveriť dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov a vnútorných aktov riadenia mesta pri nakladaní s majetkom mesta.

#### **Predmet kontroly:**

1. Prevody nehnuteľného majetku mesta od 1.11.2023 vrátane, ktorých všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 Eur.
2. Prevody nehnuteľného majetku mesta do 31.10.2023 vrátane, pri ktorých možno logicky predpokladať, že všeobecná hodnota majetku by prevýšila 20 000 Eur.

**Kontrola bola vykonaná v období od 10.01.2024 do 29.02.2024** v súlade s ustanovením § 18d ods. 1) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a na základe Plánu kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky mesta na 1. polrok 2024 schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva Stará Turá č. 5-12/2023 dňa 13.12.2023.

Ku kontrole bola predložená originálna spisová dokumentácia.

## VÝSLEDOK KONTROLY

Vzhľadom k tomu, že kontrolou boli zistené nedostatky – celkovo 10 kontrolných zistení, bol vypracovaný návrh správy a primátor mesta mal oprávnenie v zmysle zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite podať v stanovenej lehote (**do 27.02.2024**) písomné námietky k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam a k lehote na predloženie písomného zoznamu splnených opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku. Písomné námietky k navrhnutým odporúčaniam a k stanoveným lehotám **neboli doručené**. Z tohto dôvodu sa navrhnuté odporúčania, lehota na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a lehota na splnenie prijatých opatrení **považujú za akceptované**.

Lehota na predloženie písomného zoznamu opatrení prijatých na odstránenie nedostatkov bola stanovená do **13.03.2024**, pričom písomný zoznam prijatých opatrení bol predložený dňa 28.02.2024 a kontrolovaný subjekt sa s odporúčaniami hlavnej kontrolórky (2 odporúčania) v plnej miere stotožnil a prijal ich vo forme opatrení. Lehota na splnenie prijatých opatrení je stanovená **do 30.04.2024**. Lehota na predloženie písomného zoznamu splnených opatrení je stanovená **do 5 pracovných dní po lehote určenej na splnenie prijatých opatrení**.



# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

## Pri kontrole bola použitá legislatíva:

1. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“)
2. Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len „zákon o majetku obcí“)
3. Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej ako „zákon o finančnej kontrole a audite“ alebo „zákon č. 357/2015 Z. z.“).
4. 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“)
5. Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o slobode informácií“)
6. Zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o registri partnerov verejného sektora“)
7. Zákon č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente), (ďalej len „zákon o e-Governmente“)

## VÝSLEDOK KONTROLY - OPIS ZISTENÝCH NEDOSTATKOV

### 1. Základné informácie o kontrole

Zákonom č. 137/2023 Z. z. bol novelizovaný zákon o obecnom zriadení, ktorý s účinnosťou od 01.11.2023 stanovil hlavnému kontrolórovi v § 18f ods. 1 písm. i) novú úlohu nasledovne:

*„Hlavný kontrolór je 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 01.11.2023, pričom v období od 01.01.2023 do 31.10.2023 platila pôvodná právna úprava, ktorá zisťovanie všeobecnej hodnoty povinne stanovovala 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 nevyplývala povinnosť stanoviť všeobecnú hodnotu majetku. Povinné zisťovanie všeobecnej hodnoty majetku nebolo upravené ani pri prevodoch na základe obchodnej verejnej súťaže a nie je tomu tak, ani po novele.

Vzhľadom k účinnosti predmetných zákonov bola Kontrola č. 1/2024 vykonaná s ohľadom na právny stav účinný do 31.10.2023 – keď mestu v prípade prevodov nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa a formou obchodnej verejnej súťaže nevyplývala povinnosť stanoviť všeobecnú hodnotu majetku, pričom v takýchto prípadoch budú predmetom kontroly tie prevody, kde sa dalo logicky predpokladať, že všeobecná hodnota majetku by prevýšila 20 000 Eur; a s ohľadom na právny stav účinný od 01.11.2023, keď mestu pri prevodoch nehnuteľného majetku



# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

z dôvodu hodného osobitného zreteľa povinnosť stanoviť všeobecnú hodnotu majetku vznikla. Kontrola sa vzťahovala na tie prevody nehnuteľného majetku, ktoré boli ukončené v roku 2023 – za dátum ukončenia sa na účely kontroly bol považovaný dátum povolenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností.

V rámci kontroly bolo zároveň preverené, či kontrolovaný subjekt aktualizoval Zásady hospodárenia s majetkom mesta v súlade s novelou zákona o majetku obcí účinnou od 01.11.2023.

Tabuľka č. 1 dokumentuje prevody nehnuteľného majetku mesta, ktoré boli zrealizované (prevedené) počas roka 2023. Z tabuľky je zrejmé, že mesto realizovalo prevody nehnuteľného majetku mesta najmä z dôvodu hodného osobitného zreteľa a to v 10-tich prípadoch z 13-tich.

Tabuľka č. 1 Prevody nehnuteľného majetku mesta v roku 2023

Spôsob prevodu	Súhlas s prevodom = Uznesenie MsZ číslo/zo dňa	Predmet prevodu	Kúpna cena celkom v Eur	Dátum prevodu (= dátum povolenia vkladu do KN)
Dôvod hodný osobitného zreteľa	9-4/2023 z 23.02.2023	Parc. reg. C-KN č. 1680/191 – trvalý trávny porast vo výmere 39 m <sup>2</sup>	589,68 (15,12 €/m <sup>2</sup> )	25.04.2023
§ 9a ods. 8 písm. a) zákona o majetku obcí	7-5/2023 z 27.04.2023	Prevod spoluvlastníckeho podielu vo výmere 11,58 m <sup>2</sup> z pozemku parc. reg. C-KN č. 51 – zastav. plocha a nádvorie	1,16 (0,10 €/m <sup>2</sup> )	14.07.2023
Dôvod hodný osobitného zreteľa	8-5/2023 z 27.04.2023	Parc. reg. C-KN č. 471/3 – trvalý trávny porast vo výmere 34 m <sup>2</sup>	1 776,50 (52,25 €/m <sup>2</sup> )	20.06.2023
Dôvod hodný osobitného zreteľa	13-7/2023 z 22.06.2023	Parc. reg. C-KN č. 1680/107 – trvalý trávny porast vo výmere 499 m <sup>2</sup>	7 544,88 (15,12 €/m <sup>2</sup> )	10.08.2023
Dôvod hodný osobitného zreteľa	14-7/2023 z 22.06.2023	Parc. reg. C-KN č. 12650/40 – zastav. plocha a nádvorie vo výmere 135 m <sup>2</sup>	2 041,20 (15,12 €/m <sup>2</sup> )	22.08.2023
Dôvod hodný osobitného zreteľa	3-10/2023 z 03.10.2023	Parc. reg. C-KN č. 5/38 – ostatná plocha vo výmere 57 m <sup>2</sup>	2 978,25 (52,25 €/m <sup>2</sup> )	23.11.2023
Obchodná verejná súťaž	4-10/2023 z 03.10.2023	Parc. reg. C-KN č. 4554/20 – orná pôda vo výmere 688 m <sup>2</sup>	48 297,60 (70,20 €/m <sup>2</sup> )	13.12.2023
Dôvod hodný osobitného zreteľa	4-XXXI/2022 z 17.02.2022	Parc. reg. C-KN č. 1050/ 1 – zastav. plocha a nádvorie vo výmere 2550 m <sup>2</sup> a parc. reg. C-KN č. 1042/8 – zastav. plocha a nádvorie vo výmere 695 m <sup>2</sup>	207 000 po zaokrúhlení (63,67 €/m <sup>2</sup> )	04.08.2023
Dôvod hodný osobitného zreteľa	9-XXXVIII/2022 z 27.10.2022	Parc. reg. C-KN č. 3398/2 – záhrada o výmere 1021 m <sup>2</sup>	37 062,30 (36,30 €/m <sup>2</sup> )	17.01.2023



# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

§ 9a ods. 8 písm. a) zákona o majetku obcí	11-XXXVIII/2022 z 27.10.2022	Prevod spoluvlastníckeho podielu vo výmere 6,95 m <sup>2</sup> z parc. reg. C-KN č. 6 – zastav. plocha a nádvorie	0,70 (0,10 €/m <sup>2</sup> )	Číslo vkladu V4456/2022
Dôvod hodný osobitného zreteľa	12-XXXVIII/2022 z 27.10.2022	Parc. reg. C-KN č. 157/8 – zastav. plocha a nádvorie vo výmere 49 m <sup>2</sup>	2 560,25 (52,25 €/m <sup>2</sup> )	20.01.2023
Dôvod hodný osobitného zreteľa	13-XXXVIII/2022 z 27.10.2022	Parc. reg. C-KN č. 1570/5 – zastav. plocha a nádvorie vo výmere 5 m <sup>2</sup>	261,25 (52,25 €/m <sup>2</sup> )	25.01.2023
Dôvod hodný osobitného zreteľa	15-XXXVIII/2022 z 27.10.2022	Parc. reg. C-KN č. 1241/12 – zastav. plocha a nádvorie vo výmere 10 m <sup>2</sup> a parc. reg. C-KN č. 1241/13 – zastav. plocha a nádvorie vo výmere 10 m <sup>2</sup>	1 045 (52,25 €/m <sup>2</sup> )	13.01.2023

## 2. Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta do 31.10.2023

Na účely kontroly prevodov nehnuteľného majetku mesta a v nadväznosti na novelu zákona o majetku obcí s účinnosťou od 01.11.2023 boli preverené tie prevody nehnuteľného majetku mesta realizované do 31.10.2023, pri ktorých bolo možno logicky predpokladať, že všeobecná hodnota majetku by prevýšila 20 000 Eur. Preverené boli tri prevody nehnuteľného majetku mesta, pričom v dvoch prípadoch sa jednalo o prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa a v jednom prípade o prevod formou obchodnej verejnej súťaže. V čase schvaľovania uvedených prevodov nehnuteľného majetku malo mesto prijaté Zásady hospodárenia s majetkom mesta Stará Turá (účinné od 01.01.2021 do 13.12.2023), ktoré v prípade dôvodu hodného osobitného zreteľa upravovali, kedy môže mesto previesť svoj nehnuteľný majetok takýmto spôsobom a čo vo vzťahu k nehnuteľnému majetku považuje za osobitný zreteľ a jeho výnimočnosť (§ 15 ods. 5 Zásad hospodárenia s majetkom mesta). Pri určení kúpnej ceny v prípade dôvodu hodného osobitného zreteľa sa spravidla vychádzalo z Hodnotovej mapy pozemkov, ktorá tvorila prílohu predmetných zásad hospodárenia a mala zodpovedať aktuálnemu vývoju cien nehnuteľností na trhu a za týmto účelom byť pravidelne aktualizovaná. Ako pozitívum treba uviesť, že v prípade prevodu nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa pre obchodnú spoločnosť LIDL Slovenská republika v. o. s. bola kúpna cena stanovená na základe znaleckého posudku, napriek tomu, že platné zásady hospodárenia neupravovali stanovenie ceny na základe znaleckých posudkov, čím mesto postupovalo správne v súlade so zásadou dobrého hospodára, t. j. pozná hodnotu svojho majetku, ktorý prevádza na inú osobu.

**Zásady hospodárenia s majetkom mesta upravovali aj nakladanie s prebytočným a neupotrebitelným majetkom mesta - § 14 a § 15. Zároveň určovali kompetenciu primátora mesta a mestského zastupiteľstva rozhodovať o takomto majetku. Vzhľadom k tomu, ani pri jednom nižšie uvedenom kontrolovanom prevode nehnuteľného majetku mesta nepredchádzalo prevodu daného nehnuteľného majetku rozhodnutie mestského zastupiteľstva o jeho prebytočnosti.**



# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

Proces prevodu od schválenia spôsobu prevodu, zverejnenia zámeru až po rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol preverený na nasledovných prevodoch:

## **2.1. Predaj nehnuteľného majetku mesta obchodnej spoločnosti LIDL Slovenská republika v. o. s. – dôvod hodný osobitného zreteľa**

Obchodná spoločnosť LIDL Slovenská republika v. o. s. listom doručeným dňa 24.01.2022 zaevidovaným pod číslom 751/2022 požiadala mesto o odpredaj pozemkov vo výlučnom vlastníctve mesta za účelom vybudovania predajne potravín LIDL. Žiadosť sa týkala týchto pozemkov.

- parc. reg. C-KN č. 1050/1 vo výmere 2550 m<sup>2</sup> – zastavaná plocha a nádvorie
- časť pozemku vo výmere 695 m<sup>2</sup>, ktorý mal vzniknúť odčlenením na základe predloženého geometrického plánu z parc. reg. C-KN č. 1042/1 vo výmere 6049 m<sup>2</sup> – zastavaná plocha a nádvorie.

Na základe znaleckého posudku č. 7/2022 zo dňa 03.02.2022 bola určená **všeobecná hodnota nehnuteľností** nasledovne:

- parc. reg. C-KN č. 1050/1 vo výmere 2550 m<sup>2</sup> a parc. reg. C-KN č. 1042/18 vo výmere 695 m<sup>2</sup> v sume 206 609,15 Eur, teda 63,67 Eur/m<sup>2</sup>.

Návrh na prevod predmetných pozemkov bol predložený do mestského zastupiteľstva (ďalej aj „MsZ“) dňa 17.02.2022. Súčasťou predkladaného materiálu boli stanoviská dvoch komisií pri MsZ – Komisie pre výstavbu a životné prostredie a Komisie pre ekonomiku, majetok mesta a podnikanie. Na rokovaní oboch komisií bola v súvislosti s návrhom prevodu predmetných pozemkov súčasne podaná informácia, že na základe rokovaní zástupcov mesta a zástupcov obchodnej spoločnosti došlo k vzájomnej dohode spočívajúcej v zrealizovaní investícií súvisiacich s vybudovaním predajne, a to rekonštrukcia komunikácií na ulici Jiráskovej (cesta, chodníky, vybudovanie parkovacích plôch) od kruhovej križovatky po lekáreň, vybudovanie lávky pre peších cez potok od budúcej predajne LIDL smerom k poliklinike podľa vizualizácie mesta a revitalizácia detských ihrísk na ulici Jiráskovej a Dibrovovej, ktoré spoločnosť prisľúbila a ktoré budú obsiahnuté ako záväzok v kúpnej zmluve. Obe komisie odporučili mestskému zastupiteľstvu prevod schváliť.

Zámer prevodu majetku, potvrdený primátorom mesta, bol zverejnený na úradnej tabuli mesta a webovom sídle mesta dňa 31.01.2022, pričom tento dokument bol zverejnený do 17.02.2022. Zámer prevodu definoval aj spôsob prevodu majetku – prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Súčasne takto zverejnený zámer obsahoval aj nezameniteľné označenie zamýšľaného predmetu prevodu a identifikáciu osoby potencionálneho nadobúdateľa.

**Dňa 17.02.2022 mestské zastupiteľstvo uznesením č. 4-XXXI/2022 schválilo 3/5 väčšinou všetkých poslancov podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí spôsob prevodu a súčasne podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí prevod predmetného majetku mesta – vyššie uvedených pozemkov, za kúpnu cenu stanovenú na základe znaleckého posudku vrátane ceny za jeho vypracovanie po zaokrúhlení vo výške 207 000 Eur z dôvodu hodného osobitného zreteľa. **Osobitný zreteľ bol zdôvodnený tým, že mesto dlhodobo zaznamenáva dopyt obyvateľov mesta****





# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

po obchodnom reťazci LIDL. **V uznesení bolo zároveň schválené:** „*Výstupom rokovaní so zástupcami spoločnosti žiadateľa a mesta je vzájomná dohoda na zrealizovaní i ďalších investícií súvisiacich s vybudovaním maloobchodnej prevádzky, a to rekonštrukcia komunikácií na ulici Jiráskovej (cesta, chodníky, vybudovanie parkovacích plôch pred bytovým domom), od kruhovej križovatky po lekáreň, vybudovanie lávky pre peších cez potok podľa návrhu mesta od budúcej maloobchodnej prevádzky LIDL smerom k poliklinike a revitalizácia detských ihrísk na ulici Jiráskovej a Dibrovovej, ktoré spoločnosť prisľúbila a ktoré budú obsiahnuté ako záväzok v zmluve o budúcej kúpnej zmluve a v kúpnej zmluve. Prevod nehnuteľného majetku mesta sa schvaľuje s odkladacou podmienkou, že kúpna zmluva bude podpísaná až po právoplatnosti územného rozhodnutia, vydaného v prospech spoločnosti žiadateľa na výstavbu maloobchodnej prevádzky a s tým súvisiacej technickej vybavenosti.*“ Osobitný zreteľ bol zdôvodnený už pred konaním mestského zastupiteľstva (zámer zverejnený na úradnej tabuli, predložený materiál na zasadnutie MsZ), ktoré ho schválením len potvrdilo. Zdôvodneniu osobitného zreteľa v mestskom zastupiteľstve teda nepredchádzala poslanceká diskusia a bol schválený tak, ako bol zdôvodnený v predložennom návrhu.

**Zmluva o budúcej kúpnej zmluve č. 20/MAJ/HLZ/2022** medzi mestom Stará Turá a spoločnosťou LIDL Slovenská republika v.o.s. **bola uzavretá dňa 10.05.2022** a Zmluva bola zverejnená v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 5a ods. 6 zákona o slobode informácií. **Základná finančná kontrola** bola vykonaná pri uzatvorení zmluvy v súlade so zákonom o finančnej kontrole a audite.

Územné rozhodnutie pod č. 12427/MSUST/VYS/3127/2023 bolo vydané dňa 21.04.2023 a právoplatné dňa 24.05.2023. Po právoplatnosti mala byť podpísaná Kúpna zmluva. **Kúpna zmluva č. 29/MAJ/HLZ/2023 bola uzavretá dňa 17.7.2023.** V Centrálnom registri zmlúv bola zmluva zverejnená v súlade so zákonom o slobode informácií. **Základná finančná kontrola** bola vykonaná v súlade so zákonom o finančnej kontrole a audite.

**Kúpna cena vo výške 207 000 Eur bola kupujúcim uhradená dňa 09.08.2023.** Nie je zrejmé, z akého dôvodu bola mestom Stará Turá vystavená faktúra č. 41230014 zo dňa 26.07.2023 týkajúca sa úhrady kúpnej ceny a určená lehota splatnosti faktúry do 05.08.2023, keď kúpna zmluva jasne stanovila povinnosť kupujúceho uhradiť kúpnu cenu do 10 dní odo dňa podpisu kúpnej zmluvy. V kúpnej zmluve nebolo dojednané, že mesto, ako predávajúci, malo vystaviť kupujúcemu faktúru na úhradu kúpnej ceny. Kúpna zmluva zároveň nestanovila, čo v prípade, ak kupujúci nedodrží lehotu splatnosti kúpnej ceny.

Návrh na vklad vlastníckeho práva podľa kúpnej zmluvy bol oprávnený podať kupujúci, najskôr v deň zaplatenia celej kúpnej ceny. Vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam bol Okresnému úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor doručený dňa 26.07.2023 (číslo vkladu: V 2233/2023) a **vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k predmetným nehnuteľnostiam bol povolený dňa 04.08.2023.** Je zrejmé, že návrh na vklad bol podaný a zároveň povolený skôr, ako bola mestu uhradená kúpna cena vo výške 207 000 Eur. **Mesto v tomto prípade nevenovalo náležitú pozornosť ochrane svojich záujmov a to ani pri koncipovaní návrhu zmlúv.**

Mesto previedlo svoj nehnuteľný majetok, ktorého všeobecná hodnota bola nad 100 000 Eur, na právnickú osobu LIDL Slovenská republika v. o. s., ktorá ku dňu uzavretia zmluvy mala povinnosť byť zapísaná do registra partnerov verejného sektora podľa § 2 ods. 1 písm. a) bod 2 a 3 zákona



# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

o registri partnerov verejného sektora. Kontrolou bolo zistené, že uvedená **spoločnosť bola ku dňu uzatvorenia zmluvy zapísaná v registri partnerov verejného sektora.**

**Mesto, ako povinná osoba, malo povinnosť zverejniť v zmysle § 5 ods. 6 zákona o slobode informácií** označenie nehnuteľnej veci, ktorej nadobúdacia cena bola vyššia ako 20-násobok minimálnej mzdy (v roku 2023 bola mesačná minimálna mzda 700 Eur) vo vlastníctve mesta, ktorý mesto previedlo do vlastníctva inej osoby než orgánu verejnej moci, dátum prevodu vlastníctva a právny titul, ako aj informácie o osobných údajoch a iných identifikačných údajoch osôb, ktoré nadobudli tento majetok do vlastníctva, a to v zákonom rozsahu. Mestu v prípade prevodu (predaja) nehnuteľného majetku obchodnej spoločnosti LIDL Slovenská republika v. o. s. takáto povinnosť vznikla a mesto si v tejto súvislosti **splnilo povinnosť vyplývajúcu z ustanovenia § 5 ods. 6 zákona o slobode informácií.**

## **Kontrolné zistenie č. 1:**

**Porušenie bodu 2 článku III. Kúpnej zmluvy č. 29/MAJ/HLZ/2023.** Porušenie spočíva v tom, že kúpna cena vo výške 207 000 Eur nebola uhradená do 10 dní odo dňa podpisu kúpnej zmluvy. Kúpna zmluva bola podpísaná dňa 17.07.2023 a kúpna cena bola uhradená dňa 09.08.2023.

## **Kontrolné zistenie č. 2:**

**Porušenie bodu 2 článku VII. Kúpnej zmluvy č. 29/MAJ/HLZ/2023.** Porušenie spočíva v tom, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam bol oprávnený podať kupujúci, avšak najskôr v deň zaplataenia celej kúpnej ceny mestu. Návrh na vklad bol podaný do katastra nehnuteľností dňa 26.07.2023, povolený dňa 04.08.2023, pričom kúpna cena bola kupujúcim uhradená až 09.08.2023.

V súvislosti s vyššie uvedeným predmetom prevodu nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý bol zdôvodnený konkrétnym využitím prevádzaného majetku, bude potrebné preveriť dodržanie zmluvných podmienok vo vzťahu k účelu prevodu.

## **2.2. Predaj nehnuteľného majetku – parc. reg. C-KN č. 3398/2 – dôvod hodný osobitného zreteľa**

Listom doručeným dňa 31.05.2022 zaevdovaným pod číslom 13249/2022 požiadal pán Miroslav Hornáček, bytom Stará Turá mesto o odpredaj pozemku vo výlučnom vlastníctve mesta, pričom sa jednalo o nasledovný pozemok:

- **parc. reg. C-KN č. 3398/2 – záhrada vo výmere 1021 m<sup>2</sup>**

Ako dôvod odkúpenia pozemku v žiadosti žiadateľ uviedol, že pozemok sa nachádza vedľa jeho pozemku, momentálne je neudržiavaný.

Žiadateľ bol listom zo dňa 30.06.2022 informovaný o tom, že jeho žiadosť bude po prerokovaní v príslušných komisiách MsZ predložená na prejednanie na zasadnutie Mestského zastupiteľstva a o výsledku bude písomne informovaný. Dňa 25.08.2022 bol žiadateľ listom vyzvaný, na základe odporúčania Komisie pre výstavbu a životné prostredie a Komisie pre ekonomiku, majetok mesta





# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

a podnikanie, k predloženiu súhlasu vlastníkov susedných nehnuteľností s odpredaním predmetného pozemku. Písomný súhlas štyroch vlastníkov susedných nehnuteľností zo dňa 31.8.2022 bol mestu predložený. Súčasťou spisovej dokumentácie bol aj písomný súhlas žiadateľa s navrhovanou kúpnu cenou doručený mestu dňa 17.10.2022.

Návrh na prevod predmetných pozemkov bol predložený do mestského zastupiteľstva dňa 27.10.2022. Súčasťou predkladaného materiálu boli stanoviská dvoch komisií pri MsZ – Komisie pre výstavbu a životné prostredie a Komisie pre ekonomiku, majetok mesta a podnikanie. Obe komisie odporučili mestskému zastupiteľstvu prevod schváliť, pričom Komisia pre výstavbu a životné prostredie odporúčala aj prenájom pozemku v závislosti od toho, aké bude odporúčanie Komisie pre ekonomiku, majetok mesta a podnikanie.

**Zámer prevodu majetku, potvrdený primátorom mesta**, bol zverejnený na úradnej tabuli mesta a webovom sídle mesta dňa 19.09.2022, pričom tento dokument bol zverejnený do 04.11.2022. Zámer prevodu definoval aj spôsob prevodu majetku – prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Súčasne takto zverejnený zámer obsahoval aj nezameniteľné označenie zamýšľaného predmetu prevodu a identifikáciu osoby potencionálneho nadobúdateľa.

Dňa 27.10.2022 **mestské zastupiteľstvo uznesením č. 9-XXXVIII/2022 schválilo 3/5 väčšinou všetkých poslancov podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí prevod predmetného majetku mesta – vyššie uvedeného pozemku**, za kúpnu cenu vo výške 37 062,30 Eur, t. j. 36,30 Eur/ m<sup>2</sup> stanovenú na základe Hodnotovej mapy pozemkov, ktorá tvorila prílohu Zásad hospodárenia s majetkom mesta. Osobitný zreteľ bol zdôvodnený nasledovne: „*Odpredávaný pozemok je bezprostredne prilahlý k nehnuteľnostiam vo vlastníctve budúceho nadobúdateľa a tvorí ďalší prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve budúceho nadobúdateľa. Vzhľadom na polohu nie je pre mesto využiteľný a nie je vhodné ho previesť na tretie osoby, ani účelné ponechať v majetku mesta.*“

### **Kontrolné zistenie č. 3:**

**Nedodržanie ustanovenia § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí.** Mestské zastupiteľstvo, ako kompetentný orgán, nerozhodlo o spôsobe prevodu nehnuteľného majetku mesta – pozemok **parc. reg. C-KN č. 3398/2, z dôvodu hodného osobitného zreteľa.**

Osobitný zreteľ bol zdôvodnený už pred konaním mestského zastupiteľstva (zámer zverejnený na úradnej tabuli, predložený materiál na zasadnutie MsZ), ktoré ho schválením len potvrdilo. Zdôvodneniu osobitného zreteľa v mestskom zastupiteľstve teda nepredchádzala poslanceká diskusia a bol schválený tak, ako bol zdôvodnený v predložennom návrhu.

**Kúpna zmluva č. 50/MAJ/HLZ/2022 bola uzavretá dňa 29.11.2022.** V Centrálnom registri zmlúv bola zmluva zverejnená v súlade so zákonom o slobode informácií. **Základná finančná kontrola** nebola vykonaná v súlade so zákonom o finančnej kontrole a audite, keď **kúpna cena vo výške 37 062,30 Eur bola kupujúcim uhradená dňa 28.11.2022 a kúpna zmluva bola uzavretá následne dňa 29.11.2022** a pri výkone základnej finančnej kontroly nebola táto skutočnosť zaznamenaná.

Návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti bol podaný spoločne a Okresnému úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor doručený dňa 01.12.2022 (číslo vkladu: V 4546/2022).



# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

**Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k predmetnej nehnuteľnosti bol povolený dňa 17.01.2023.**

## **Kontrolné zistenie č. 4:**

**Porušenie ustanovenia § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite**, podľa ktorého základnou finančnou kontrolou je orgán verejnej správy povinný overovať vždy súlad každej finančnej operácie alebo jej časti so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 písm. a) na príslušných stupňoch riadenia.

**Kúpna cena bola kupujúcim uhradená vopred – na bankový účet mesta** dňa 28.11.2022, to znamená pred podpisom kúpnej zmluvy dňa 29.11.2022, **pričom pri uzavretí kúpnej zmluvy táto skutočnosť nebola identifikovaná**. Kúpna zmluva tak obsahovala povinnosť kupujúceho (opakovane) uhradiť kúpnu cenu.

## **2.3. Predaj nehnuteľného majetku - parc. reg. C-KN č. 4554/20 – obchodná verejná súťaž**

Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 03.10.2023 **schválilo** uznesením č. 4-10/2023 v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí **spôsob prevodu** obchodnou verejnou súťažou nasledovného nehnuteľného majetku mesta:

- pozemok parc. reg. C-KN č. 4554/10 – orná pôda vo výmere 777 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. reg. C-KN č. 4554/13 – orná pôda vo výmere 895 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. reg. C-KN č. 4554/15 – orná pôda vo výmere 905 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. reg. C-KN č. 4554/17 – orná pôda vo výmere 713 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. reg. C-KN č. 4554/18 – orná pôda vo výmere 686 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. reg. C-KN č. 4554/19 – orná pôda vo výmere 654 m<sup>2</sup>
- **pozemok parc. reg. C-KN č. 4554/20 – orná pôda vo výmere 688 m<sup>2</sup>**
- pozemok parc. reg. C-KN č. 4554/21 – orná pôda vo výmere 748 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. reg. C-KN č. 4554/27 – orná pôda vo výmere 801 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. reg. C-KN č. 4554/28 – orná pôda vo výmere 865 m<sup>2</sup>

Súčasne MsZ **schválilo podľa § 9 ods. 2 písm. b) zákona o majetku obcí podmienky obchodnej verejnej súťaže**.

Treba uviesť, že sa jednalo v poradí už o 5. kolo obchodnej verejnej súťaže na predaj pozemkov v rámci IBV Nové Hnilíky.

Každý z vyššie uvedených pozemkov bol na účely obchodnej verejnej súťaže považovaný za samostatný predmet obchodnej verejnej súťaže. Minimálna východisková **cena za m<sup>2</sup>** bola stanovená jednotne **pre všetky pozemky vo výške 70 Eur**. Ako **účel využitia pozemkov** bola prípustná **len výstavba rodinných domov a príslušenstva k nim**, pričom kupujúci sa zároveň musel zaviazat'  **dodržať predpísané architektonické regulatívy**.

**Podľa § 9a ods. 2 zákona o majetku obcí účinného do 31.10.2023, bolo mesto povinné zverejniť zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob** (formou obchodnej verejnej súťaže) na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke mesta a v regionálnej tlači. Oznámenie v regionálnej



# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

tlačí muselo obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže. Kontrolou bolo zistené, že zámer predat' majetok vrátane spôsobu obchodnou verejnou súťažou bol zverejnený na úradnej tabuli a internetovej stránke mesta dňa 04.10.2023.

**Predložená dokumentácia nepreukázala splnenie povinnosti v zmysle § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí – zverejniť zámer predat' nehnuteľný majetok a spôsob jeho predaja v regionálnej tlači.** V „Zápise zo zasadnutia komisie na posudzovanie súťažných návrhov v rámci obchodnej verejnej súťaže na prevod vlastníctva nehnuteľného majetku – Predaj pozemkov zo dňa 06.11.2023“ sa uvádza nasledovne: „*Dňa 04.10.2023 boli zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže na úradnej tabuli, na webovom sídle mesta.*“

## **Kontrolné zistenie č. 5:**

**V čase výkonu kontroly nebolo preukázané splnenie povinnosti uvedenej v ustanovení § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí, keď malo mesto povinnosť zverejniť zámer predat' nehnuteľný majetok – pozemky parcela reg. „C-KN“ č. 4554/10, 4554/13, 4554/15, 4554/17, 4554/18, 4554/19, 4554/20, 4554/21, 4554/27, 4554/28, a spôsob jeho predaja, v regionálnej tlači.**

Súťažné návrhy mohli uchádzači predkladať v lehote od 04.10.2023 do 31.10.2023 do 12.00 hod.

**Vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže uskutočnila súťažná komisia**, ktorá podľa § 17 ods. 1 Zásad hospodárenia s majetkom mesta bola zložená z troch poslancov mestského zastupiteľstva schválených uznesením č. 5-10/2023 z 03.10.2023 a dvoch členov menovaných primátorom mesta dňa 02.11.2023 (uvádza sa v zápisnici z vyhodnotenia OVS). Na základe „Zápisu zo zasadnutia komisie na posudzovanie súťažných návrhov v rámci obchodnej verejnej súťaže na prevod vlastníctva nehnuteľného majetku – Predaj pozemkov zo dňa 06.11.2023“ komisia konštatovala, že v stanovenej lehote bol predložený len jeden súťažný návrh týkajúci sa pozemku:

- **parc. reg. C-KN č. 4554/20 vo výmere 688 m<sup>2</sup> – navrhnutá kúpna cena za pozemok vo výške 48 297,60 Eur, teda 70,20 Eur/m<sup>2</sup>**
  - Návrh predložila pani Barbora Blašková, bytom Stará Turá a pán Juraj Borch, bytom Stará Turá - jednalo sa o kúpu do podielového spoluvlastníctva v podiele 1/2.

Komisia konštatovala, že záujemca splnil všetky podmienky OVS a bol teda v súťaži úspešný.

**V súlade s § 9a ods. 4 druhá veta zákona o majetku obcí (účinnosť ustanovenia od 01.11.2023) bol vyššie uvedený podaný návrh zverejnený do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov (zverejnený dňa 06.11.2023), po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle mesta.**

**Kúpna zmluva č. 43/MAJ/HLZ/2023 bola uzavretá dňa 14.11.2021.** V Centrálnom registri zmlúv bola zmluva zverejnená v súlade so zákonom o slobode informácií. **Základná finančná kontrola** bola vykonaná v súlade so zákonom o finančnej kontrole a audite. **Kúpna cena vo výške 48 297,60 Eur bola kupujúcimi uhradená dňa 20.11.2023**, t. j. do 30 dní odo dňa podpisu kúpnej zmluvy.

Návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti bol podaný spoločne a Okresnému úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor doručený dňa 22.11.2023 (číslo vkladu: V 3303/2023). **Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k predmetnej nehnuteľnosti bol povolený dňa 13.12.2023.**



# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

Mesto, ako povinná osoba, malo povinnosť zverejniť v zmysle § 5 ods. 6 zákona o slobode informácií označenie nehnuteľnej veci, ktorej nadobúdacía cena bola vyššia ako 20-násobok minimálnej mzdy (v roku 2023 bola mesačná minimálna mzda 700 Eur) vo vlastníctve mesta, ktorý mesto previedlo do vlastníctva inej osoby než orgánu verejnej moci, dátum prevodu vlastníctva a právny titul, ako aj informácie o osobných údajoch a iných identifikačných údajoch osôb, ktoré nadobudli tento majetok do vlastníctva, a to v zákonom rozsahu. Mestu v prípade prevodu (predaja) nehnuteľného majetku – parc. reg. C-KN č. 4554/20 takáto povinnosť vznikla a mesto si v tejto súvislosti splnilo povinnosť vyplývajúcu z ustanovenia § 5 ods. 6 zákona o slobode informácií.

Na vyššie uvedené prevody nehnuteľného majetku mesta sa vzťahujú nasledovné kontrolné zistenia:

## Kontrolné zistenie č. 6:

O spôsobe prevodu nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhodol primátor mesta ako nekompetentný orgán mesta, čím nepostupoval v súlade s ustanovením § 13 ods. 4 písm. e) zákona o obecnom zriadení, podľa ktorého primátor rozhoduje vo všetkých veciach správy mesta, ktoré nie sú zákonom alebo štatútom mesta vyhradené mestskému zastupiteľstvu. To malo za následok, že zámer previesť majetok spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa mesto zverejňovalo predtým, ako mestské zastupiteľstvo schválilo takýto spôsob prevodu nehnuteľného majetku mesta.

## Kontrolné zistenie č. 7:

Mesto pri prevode z dôvodu hodného osobitného zreteľa pre spoločnosť LIDL Slovenská republika v. o. s. zvolilo postup, kedy o spôsobe prevodu aj o samotnom prevode nehnuteľného majetku bolo rozhodnuté mestským zastupiteľstvom na jednom zasadnutí, čo bolo dôsledkom legislatívy, ktorá umožňovala viacvýznamový výklad v procesnom postupe prevodu nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Takýto postup bol pre mesto z hľadiska procesu prevodu nehnuteľného majetku mesta právne konformný a procesne možný, ale založil viacero rizík:

- zverejnený zámer a spôsob prevodu (schválený primátorom) by mohol byť v rozpore s rozhodnutím mestského zastupiteľstva, resp. mestské zastupiteľstvo sa s ním nemusí stotožniť a schváliť ho,
- zníženie transparentnosti (maximalizácia prehľadnosti a prístup verejnosti) celého procesu z hľadiska verejnej kontroly.

Z dôvodu, že prevody majetku mesta spôsobom hodným osobitného zreteľa by mali byť najmä ojedinelé, resp. výnimočné, je z hľadiska dobrej praxe a zásady dobrého hospodára žiaduca silnejšia verejná kontrola, ktorú je možné dosiahnuť tzv. dvojkolovým hlasovaním mestského zastupiteľstva. To znamená, že na prvom zasadnutí mestského zastupiteľstva je správne, zákonné a transparentné rozhodnúť o spôsobe prevodu a na druhom zasadnutí rozhodnúť o samotnom prevode nehnuteľného majetku.

Podľa § 34 ods. 2 písm. b) zákona o e-Governmente malo mesto povinnosť zverejniť na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET) iný elektronický dokument, o ktorom osobitný



# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

predpis ustanovuje, že sa zverejňuje alebo vyvesuje na úradnej tabuli, verejnou vyhláškou alebo iným obdobným spôsobom zverejnenia pre neurčitý okruh osôb. Vychádzajúc z uvedeného ustanovenia mestu v súvislosti so zámerom prevodu nehnuteľného majetku mesta vznikla povinnosť zverejnenia zámeru na CUET. V čase výkonu kontroly nebolo možné overiť splnenie uvedenej povinnosti, nakoľko CUET nedisponuje funkciou archívu (v prípade ohraničenia termínu zverejnenia), predložená dokumentácia neobsahovala doklad preukazujúci splnenie tejto povinnosti a zamestnankyňa zodpovedná za oblasť nakladania s majetkom mesta počas výkonu kontroly bola práceneschopná. V prípade, ak je dokument z Mestského informačného systému (MIS) odoslaný na zverejnenie na CUET, je táto skutočnosť zaznamenaná v MIS-e a zodpovedný zamestnanec po prihlásení sa do systému vie túto skutočnosť na účely kontroly preukázať.

## Kontrolné zistenie č. 8:

**V čase výkonu kontroly nebolo možné overiť splnenie povinnosti uvedenej v § 34 ods. 2 písm. b) zákona o e-Governmente, keď mesto malo povinnosť zverejniť zámery prevodu nehnuteľného majetku mesta na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET).** Nakoľko CUET nepodporuje funkciu archívu, nie je možné overiť splnenie povinnosti priamo na [www.cuet.slovensko.sk](http://www.cuet.slovensko.sk) v prípade, ak je ohraničený termín zverejnenia dokumentu. Predložená spisová dokumentácia neobsahovala preukázanie splnenia povinnosti zverejnenia zámerov prevodu nehnuteľného majetku mesta na CUET a zamestnankyňa zodpovedná za oblasť nakladania s majetkom mesta bola v čase výkonu kontroly práceneschopná – z tohto dôvodu nebolo možné overiť v Mestskom informačnom systéme odoslanie zámeru prevodu nehnuteľného majetku mesta na zverejnenie na CUET.

**V súvislosti so zámerom previesť majetok mesta na nadobúdateľa bolo mesto povinné overiť zámer prevodu základnou finančnou kontrolou** z dôvodu, že išlo o finančnú operáciu ako iný úkon majetkovej povahy podľa § 2 písm. d) zákona o finančnej kontrole a audite. Mesto v rámci finančného riadenia nevykonalo túto kontrolu ani na jednom preverenom zámere prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, čím nepostupovalo podľa § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite.

## Kontrolné zistenie č. 9:

**Neoverením zámeru prevodu základnou finančnou kontrolou mesto nekonalo v súlade s § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite,** podľa ktorého základnou finančnou kontrolou je orgán verejnej správy povinný overovať vždy súlad každej finančnej operácie alebo jej časti so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 na príslušných stupňoch riadenia. Súlad finančnej operácie alebo jej časti so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 sa overuje po celý čas od jej prípravy až po jej ukončenie a splnenie všetkých cieľov.





# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

## 3. Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta od 01.11.2023

### 3.1. Kontrola súladu Zásad hospodárenia s majetkom mesta Stará Turá s novelou zákona o majetku obcí s účinnosťou od 01.11.2023

Mestské zastupiteľstvo Stará Turá na svojom zasadnutí dňa 13.12.2023 schválilo uznesením č. 14-12/2023 Zásady hospodárenia s majetkom mesta (ďalej len „Zásady“) reflektujúce na novelu zákona o majetku obcí s účinnosťou od 01.11.2023. Do Zásad podľa § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí mesto premietlo:

- kritériá na určenie majetku mesta za prebytočný alebo neupotrebitel'ný (§ 9 ods. 1 písm. g)) - **uvedené v § 14 Zásad,**
- podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa (§ 9 ods. 1 písm. h)) - **uvedené v § 16 ods. 5, 6 a 7 Zásad,**
- dôvody hodného osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel (§ 9 ods. 1 písm. i)) - **uvedené v § 16 ods. 5, 6 a 7 Zásad,**
- právomoci a úlohy orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce.

**Prílohu č. 1 Zásad tvorí Hodnotová mapa pozemkov,** z ktorej sa vychádza pri určení konečnej kúpnej ceny alebo výšky nájmu v prípade určenia podmienok zníženia kúpnej ceny alebo zníženia nájmu majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Hodnotovú mapu nehnuteľností v meste mestské zastupiteľstvo pravidelne aktualizuje podľa aktuálneho vývoja cien nehnuteľností na trhu, pričom pri určení konkrétnej hodnoty nehnuteľnosti, prípadne výšky jej nájmu sa prihliada aj na druh nehnuteľnosti, jej polohu, prístup k nehnuteľnosti a ďalšie dôležité skutočnosti, ktoré môžu ovplyvniť hodnotu nehnuteľnosti, alebo jej výšku nájmu. Tým nie je dotknuté oprávnenie mestského zastupiteľstva určiť konečnú kúpnu cenu odlišne od ceny určenej hodnotovou mapou (§ 16 ods. 7 Zásad).

**Podrobný postup a pravidlá pri realizácii prevodu vlastníctva majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa Zásady neupravujú.**

#### **Kontrolné zistenie č. 10:**

V súvislosti s § 9 ods. 1 písm. h) a i) zákona o majetku obcí by zmyslu a účelu zákona zodpovedalo tieto zákonné ustanovenia v Zásadách hospodárenia s majetkom mesta jednotlivo, nie spoločne (ako je tomu teraz), taxatívne vymedziť.

**V súvislosti s prevodom vlastníctva majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa opätovne upozorňujem na existenciu zákona o štátnej pomoci a povinnosť mesta vyhodnotiť, či jej v súvislosti s takýmto prevodom nevznikli povinnosti voči Protimonopolnému úradu Slovenskej republiky, alebo povinnosti voči Európskej komisii. V prípade, ak takéto povinnosti mestu vznikli, je ich pod hrozbou sankcií povinné splniť. Odporúčanie k dodržiavaniu zákona o štátnej pomoci pri nakladaní s majetkom mesta bolo hlavnou kontrolórkou uvedené v rámci Správy o výsledku kontroly č. 7/2021 – Kontrola plnenia uznesení mestského zastupiteľstva na str.**



# MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta  
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

č. 21 – 22 pri Nedostatku č. 25. Odkaz na správu, ktorá bola predložená na zasadnutie MsZ dňa 25.08.2022: <https://www.staratura.sk/resources/File/bod-c-3-sprava-hlavnej-kontrolorky-mesta-o-vysledku-kontroly-c-7-2021-a-c-2-2022.pdf>

### 3.1. Prevody nehnuteľného majetku mesta za obdobie od 01.11.2023 do 31.12.2023

Kontrolou bolo zistené, že v období od 01.11.2023 do 31.12.2023 nebol uskutočnený žiadny prevod nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 Eur.

#### NÁVRHY ODPORÚČANÍ

- 1. Prevod vlastníctva nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa prerokovať na dvoch zasadnutiach mestského zastupiteľstva:**
  - na prvom zasadnutí mestského zastupiteľstva rozhodnúť o spôsobe prevodu podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí,
  - zverejnenie zámeru prevodu majetku spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) bod 1 zákona o majetku obcí najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom,
  - na druhom zasadnutí rozhodnúť o samotnom prevode nehnuteľného majetku podľa 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí.
- 2. V súvislosti zo zámerom prevodu majetku mesta zabezpečiť zamestnancami zodpovednými za výkon základnej finančnej kontroly overenie zámeru prevodu základnou finančnou kontrolou, nakoľko sa v zmysle § 2 písm. d) zákona o finančnej kontrole jedná o finančnú operáciu ako iný úkon majetkovej povahy.**

V Starej Turej, 16.04.2024

Ing. Simona ŠTEPANOVICOVÁ  
Hlavná kontrolórka mesta