



Deň zasadnutia MsZ / Testületi ülés napja: 13.02.2025

INFORMATÍVNA SPRÁVA
o kontrolne prevodov nehnuteľného majetku mesta
Komárno za rok 2024

A főellenőr beszámolója az ingatlan vagyon eladásáról
a 2024-es évben

Útvar hlavného kontrolóra

Zodpovedný predkladateľ / Felelős előterjesztő	Mgr. Miklós Csintalan , Hlavný kontrolór – főellenőr
Vypracoval / Kidolgozta	Mgr. Miklós Csintalan , Hlavný kontrolór – főellenőr

Odborná komisia/ Véleményező szakbizottság	Dátum/dátum
Finančná komisia	V zmysle §18f ods. 1 písm. d) zákona o obecnom zriadení sa nepredkladá do komisie
Mestská rada/ Városi Tanács	V zmysle §18f ods. 1 písm. d) zákona o obecnom zriadení sa nepredkladá do rady

Obsah materiálu - Tartalom:

1. Návrh uznesenia – Határozati javaslat
2. Dôvodová správa – indoklás
3. Správa o kontrolne prevodov nehnuteľného majetku mesta Komárno za rok 2024



Návrh uznesenia - Határozati javaslat:

**Návrh na uznesenie č./2025
k informatívnej správe o kontrolnej činnosti za uplynulé obdobie**

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

Berie na vedomie

Informatívnu správu o kontrole č. 01/2025, predmetom ktorej bola Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta Komárno za rok 2024.

Ukladá

Zverejniť výsledky tejto kontroly do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly mestskému zastupiteľstvu na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle mesta Komárno.

Dôvodová správa – Indoklás:

Z D Ő V O D N E N I E:

V zmysle § 18f ods. 1 písmeno i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov úlohou hlavného kontrolóra je 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.



Informatívna správa z kontroly o prevodoch majetku mesta Komárno za rok 2024 č.01/ÚHK/2025

V súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z.n.p., zákonom č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z.n.p. a podľa Plánu kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra Mesta Komárno na I. polrok 2025, vykonal Útvar hlavného kontrolóra mesta Komárno kontrolu v zložení:

Mgr. Miklós Csintalan – hlavný kontrolór a Zuzana Fúriová – kontrolórka u kontrolovaného subjektu:

Mestský úrad v Komárne
Nám. gen. Klapku č.1, 945 01 Komárno
IČO: 00306525

Predmetom kontroly bola:

Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta Komárno za rok 2024

Cieľom kontroly bolo:

1. zistenie objektívneho stavu kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia,
2. overiť dodržiavanie ustanovení § 9, § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,
3. overenie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti hospodárenia s majetkom mesta,
4. zistenie príčin škodlivých následkov, vyplývajúcich zo zistených nedostatkov,
5. zistenie zodpovednosti kontrolovaného subjektu a ich zamestnancov za zistené nedostatky.

Miesto a čas vykonania kontroly:

Po predložení písomnej dokumentácie k predmetu kontroly bola kontrola začatá dňa 16.01.2025 a ukončená 28.01.2025.

Kontrola bola vykonaná na základe nasledovných predpisov:

1. Zákon č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
2. Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,
3. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov,
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,
5. Nariadenie Komisie (EÚ) č. 1407/2013 z 18. decembra 2013 o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na pomoc „de minimis“,
6. Zásady hospodárenia s majetkom mesta Komárno zo dňa 28.09.2023 účinné od 01.11.2023.



Ku kontrole boli vyžiadané a predložené:

Kompletné spisy prevodov nehnuteľného majetku nad hodnotou 20 000,00 eur, vrátane uznesení o zámeroch, zverejnenia zámerov, uznesenia o prevodoch, zmluvy o prevodoch majetku, zverejnenia zmlúv - web stránka obce a CRZ, doklady o úhrade, vyradenie majetku, inventarizácia nehnuteľného majetku, zoznam a informácie o nehnuteľnom majetku, o prevode ktorého sa Mestské zastupiteľstvo v Komárne sa rozhodlo v roku 2024.

Právny rámec:

Zákonom č. 137/2023 Z. z. (ďalej len „novela“) došlo s účinnosťou od 1. 11. 2023 k:

- zmene a doplneníu zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,
- doplneníu zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.

Cieľom novely bolo **posilniť preferenciu súťažných foriem predaja a nájmu majetku obce a zvýšenie transparentnosti**. Doterajšie slabšie pravidlá totiž umožňovali nakladať s majetkom obce nie vždy najvýhodnejšie pre obec. Často dochádzalo k účelovým rušeniam už vyhlásených obchodných verejných súťaží, prípadne súťaže obsahovali rôzne účelové podmienky alebo k neodôvodnenému znižovaniu ceny v prípadoch hodných osobitného zreteľa.

1. Zmeny v zákone o majetku obcí

Najviac zmien je, pochopiteľne, v samotnom zákone o majetku obcí.

1.1. Povinnosť doplnenia zásad hospodárenie s majetkom

Zásady hospodárenia s majetkom obce sa doplnili o tieto ďalšie povinné body (§ 9 ods. 1 písm. g) – j), čl. I bod 5 novely):

- kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitelný;
- 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;
- dôvody hodné osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnospesný účel;
- právomoci a úlohy orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce, čím však nie je dotknutá právomoc obecného zastupiteľstva podľa § 9 ods. 1.

1.2. Zverejňovanie zámeru predaja majetku

Vypúšťa sa podmienka zverejnenia zámeru predaja majetku obce a jeho spôsobu v regionálnej tlači a nahrádza sa voľnejším „iným vhodným spôsobom“. (§ 9a ods. 2, čl. I bod 8 novely)

1.3. Obchodná verejná súťaž

Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli doteraz v zákone o majetku obcí regulované len veľmi skromne. Preto sa úprava v zákone o majetku obcí rozširuje.

V prípade, ak v podmienkach obchodnej verejnej súťaže nebola určená požadovaná minimálna cena nehnuteľného majetku obce, na prevod vlastníctva majetku obce sa bude vyžadovať aj súhlas obecného zastupiteľstva. [§ 9 ods. 2 písm. c), čl. I bod 7 novely] Ak obecné zastupiteľstvo takto prevod neschváli, obec obchodnú verejnú súťaž zruší. (§ 9a ods. 7, čl. I bod 9 novely)

Podmienky obchodnej verejnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na transparentnú a nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia. [§



M E S T O K O M Á R N O

KOMÁROM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

TE-890/2025

9 ods. 2 písm. b), čl. I bod 6 novely] Tým sa má zabrániť konštruovaniu rôznych diskriminačných podmienok, ktoré nemajú žiadnu relevanciu a slúžia len na neodôvodnené vylúčenie záujemcov.

Návrhy do obchodnej verejnej súťaže je možné podať len do elektronickej schránky; výnimky budú mať tí, ktorí elektronickej schránky nemajú aktivovanú.

Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže obec zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, a to po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené. (§ 9a ods. 4, čl. I bod 9 novely)

Obec prevedie svoj majetok záujemcovi, ktorý splní podmienky obchodnej verejnej súťaže a ktorého návrh je najvýhodnejší. (§ 9a ods. 5, čl. I bod 9 novely)

Obec neprihliada k návrhom predloženým do obchodnej verejnej súťaže, ktoré nespĺnia podmienky obchodnej verejnej súťaže. Obec oznámi záujemcovi vylúčenie jeho návrhu z obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov. (§ 9a ods. 6, čl. I bod 9 novely)

Obec môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž v týchto prípadoch (§ 9a ods. 7, čl. I bod 9 novely):

- ak si to v podmienkach obchodnej verejnej súťaže vyhradila,
- ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila obchodná verejná súťaž alebo ak sa v priebehu obchodnej verejnej súťaže vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od obce požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračovala, pričom o zrušení obchodnej verejnej súťaže rozhoduje obecné zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov.

Obec zruší obchodnú verejnú súťaž, ak obecné zastupiteľstvo neschválilo prevod vlastníctva majetku, na ktorý sa podľa § 9 ods. 2 písm. c) vyžaduje jeho súhlas.

Obec je povinná bezodkladne upovedomiť všetkých záujemcov o zrušení obchodnej verejnej súťaže s uvedením odôvodnenia jej zrušenia. Informáciu o zrušení obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením obec uverejňuje spôsobom, ktorým vyhlásila podmienky obchodnej verejnej súťaže.

1.4. Priamy predaj

Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce (znalecký posudok) pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov. (§ 9a ods. 10, čl. I bod 9 novely)

Lehota na predkladanie cenových ponúk nesmie byť kratšia ako 30 dní a začína plynúť od zverejnenia zámeru na úradnej tabuli obce, ak obec v zámere neurčí neskorší začiatok plynutia lehoty. (§ 9a ods. 10, čl. I bod 9 novely).

Cenové ponuky možno doručiť len prostredníctvom elektronickej schránky; výnimku majú tie subjekty, ktoré elektronickej schránky nemajú. Cenové ponuky všetkých záujemcov na odkúpenie majetku obce priamym predajom je obec povinná zverejniť do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk, a to po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené. (§ 9a ods. 11, čl. I bod 9 novely)

Zavádza sa nové (a jediné) kritérium pri tomto spôsobe prevodu majetku obce – najvyššia cena, keďže obec prevedie majetok obce priamym predajom záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu cenu (§ 9a ods. 12, čl. I bod 9 novely).



1.5. Osobitný zreteľ

Nemalé zmeny sa týkajú aj prevodov majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, konkrétne (§ 9a ods. 15, čl. I bod 10 novely):

- osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce,
- zámer previesť majetok obce cez osobitný zreteľ musí byť zverejnený aj „iným vhodným spôsobom“,
- všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom,
- znalecký posudok nesmie byť v deň schválenia prevodu starší ako deväť mesiacov,
- znalecký posudok sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj.

1.6. Výnimky z povinnej minimálnej kúpnej ceny

Aj ak obec prevádza svoj majetok inak ako verejnou súťažou, dražbou alebo priamym predajom, je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku. (§ 9a ods. 16, čl. I bod 10 novely) Výnimkou je prevod nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci a majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa. V prípade dôvodu hodného osobitného zreteľa však môže byť cena znížená len spôsobom uvedeným v zásadách hospodárenia.

1.7. Predaj hnuteľného majetku

Zvyšuje sa doterajší limit hodnoty hnuteľnej veci pre výnimku z povinnosti prevádzať ju obchodnou verejnou súťažou, dražbou alebo z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to z 3 000 eur na 5 000 eur. (§ 9a ods. 15, čl. I bod 10 novely)

1.8. Možnosť podať žalobu pre nedodržanie podmienok zákona

Novela medzi oprávnené osoby rozširuje okruh oprávnených osôb na podanie žaloby aj o fyzickú osobu, ktorá vlastní v obci nehnuteľnosť, alebo osobu, ktorá má na veci právny záujem (čl. I bod 12 novely).

2. Zmena v zákone o obecnom zriadení

Novela uskutočnila (čl. II) doplnenie zákona o obecnom zriadení. Do § 18f ods. 1 sa vložilo nové písmeno i), ktorým sa hlavnému kontrolórovi obce uložila povinnosť 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.

3. V prípade prevodu za viac ako 100 tisíc eur je potrebné overiť zápis kupujúceho v registri partnerov verejného sektora.
4. Je povinnosťou obcí v prípade prevodov netrhovými metódami overiť neprekročenie stropov minimálnej pomoci podľa nariadenia Komisie (EÚ) č. 1407/2013 z 18. decembra 2013 o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na pomoc de minimis,
5. Každý krok a tiež samotná zmluva sa overuje základnou finančnou kontrolou.



OPIS ZISTENÝCH SKUTOČNOSTÍ:

1. Všetky schválené prevody majetku

Mestské zastupiteľstvo v Komárne v roku 2024 sa uznieslo celkom o 128 prevodoch nehnuteľného majetku mesta, z ktorých 76 prevodov bolo ukončených vkladom do katastra nehnuteľností ešte v roku 2024.

Z celkového počtu prevodov v roku 2024 tri boli realizované formou obchodnej verejnej súťaže, vo troch prípadoch sa jednalo o prevod pozemku pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa, ostatné prevody boli schválené ako prípady hodné osobitného zreteľa a jeden prípad bol realizovaný zámenou tiež ako prípad hodný osobitného zreteľa.

Všetky prípady osobitného zreteľa boli riadne zdôvodnené podľa § 20 ods. 2 Zásad hospodárenie s majetkom mesta Komárno.

Účtovná hodnota prevedeného majetku bola celkom 79 478,87 eur, všeobecná hodnota tohto majetku bola stanovená vo výške 596 191,43 eur a prevodom tohto nehnuteľného majetku získalo mesto Komárno celkovú predajnú cenu vo výške 604 715,43 eur.

Ani v jednom prípade nebola kúpna cena nižšia ako všeobecná hodnota predaného majetku a všeobecná hodnota bola viac ako sedem a pol násobok účtovnej hodnoty prevedeného majetku.

Z vyššie uvedeného prehľadu je možné konštatovať, že týmito prevodmi mesto Komárno nenakladalo nehospodárne.

Prehľad všetkých prevodov zavkladovaných v roku 2024 je v prílohe.

2. Prevody majetku s hodnotou nad 20 000,00 eur:

V roku 2024 boli realizované tri prevody, ktorých všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur, na ktoré sa vzťahuje povinnosť vykonať kontrolu a predložiť správu do zastupiteľstva.

Z týchto prevodov dve boli pozemky a jeden byt. Byt bol predaný formou obchodnej verejnej súťaže v súlade s § 16 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Komárno a dve ako prípady hodné osobitného zreteľa podľa § 20 ods. 2 Zásad.

Účtovná hodnota tohto majetku bola 32 211,64 eur; všeobecná hodnota podľa znaleckého posudku bola vo výške 114 981,62 eur a predajná cena bola 120 283,62 eur.

Na základe vyššie uvedených údajov je možné konštatovať, že týmito prevodmi mesto Komárno nenakladalo nehospodárne.

Kontrola dodržania postupov podľa § 7, § 9 a § 9a zákona o majetku obcí a ďalších zákonných povinností:

Druh nehnuteľnosti	Pozemok	Byt	Pozemok
Nadobúdateľ			Nemocnica AGEL Komárno s.r.o.
Identifikácia nehnuteľnosti	C KN parcelné číslo 11022, záhrada o výmere 1578 m2	Staničná ul. 671/17	parc. reg. "C" č. 205/78, o výmere 459 m2,
Rozhodnutie zastupiteľstva o prebytočnosti (§7a ods. 2 písm. c))	áno	áno	áno
Spôsob prevodu (§9 ods.2 písm. a))	osobitný zreteľ	OVS	osobitný zreteľ
Číslo a dátum uznesenia o zámere (§9a ods. 2)	713/2024 zo dňa 27.6.2024 zverejnené dňa 4.7.2024	556/2024 zo dňa 15.2.2024, zverejnené dňa 22.2.2024	480/2023 zo dňa 14. 11. 2023 zverejnený dňa 21.12.2023
Počet dní zverejnenia zámeru	viac ako 15 dní	viac ako 15 dní	viac ako 15 dní



M E S T O K O M Á R N O

KOMÁROM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

TE-890/2025

Uznesenie o prevode schválené 3/5 väčšinou všetkých poslancov (§9a ods. 15 písm. f1.)		858/2024 zo dňa 26.9.2024	661/2024 zo dňa 18.04.2024	532/2024 zo dňa 15.2.2024	
Zdôvodnenie osobitného zreteľa (§9a ods. 15 písm. f2.)		áno	xxx	áno	Celková cena:
Určenie hodnoty (§9a ods. 15 písm. f3)	úctovná hodnota	454,66	3 675,36	28 081,62	32 211,64
	Všeobecná hodnota	44 100,00	42 800,00	28 081,62	114 981,62
	predajná cena	44 100,00	48 102,00	28 081,62	120 283,62
Dátum uzavretia kúpnej zmluvy		23.10.2024	18.06.2024	04.04.2024	
Dátum zverejnenia kúpnej zmluvy		24.10.2024	18.06.2024	04.04.2024	
Dátum vkladu do katastra		27.11.2024	26.08.2024	10.05.2024	
Dátum vyradenia majetku		29.11.2024	26.8.2024	01.07.2024	
Overenie poskytnutia štátnej pomoci		xxx	xxx	xxx	
Zápis v registri partnerov VS		nie je	je	je	
Základná finančná kontrola každého kroku		áno	áno	áno	

Kontrolné zistenie

Kontrolou prevodov majetku bolo zistené, že v kontrolovanom období Mesto Komárno postupovalo pri prevodoch majetku v súlade s platnou legislatívou.

Kontrolou prevodov majetku nebolo zistené nehospodárne a netransparentné nakladanie s majetkom mesta Komárno.

Správa z kontroly bola vypracovaná dňa 28.01.2025.

Mgr. Miklós Csintalan
Hlavný kontrolór mesta Komárno