

# **MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V BANSKEJ BYSTRICI**

Číslo:

Materiál na 9. zasadnutie  
Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici  
dňa 13. februára 2024

**K bodu:** Správa hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 1/2024 - kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce za kalendárny rok 2023 v zmysle § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 o obecnom zriadení.

**Predkladateľ:** PhDr. Ivan Holík, hlavný kontrolór Mesta Banská Bystrica

**Spracovateľ:** Útvar hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica

**Obsah materiálu:**

1. Návrh na uznesenie
2. Správa hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 1/2024

**Počet strán:** 12

**V Banskej Bystrici, dňa:** 1. 2. 2024

## **N á v r h  n a  u z n e s e n i e**

**K bodu: Správa hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 1/2024 - kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce za kalendárny rok 2023 v zmysle § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 o obecnom zriadení.**

### **M e s t s k é  z a s t u p i t e ľ s t v o**

#### **I.  b e r i e  n a  v e d o m i e**

Správu hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 1/2024 - kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce za kalendárny rok 2023 v zmysle § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 o obecnom zriadení.



# SPRÁVA HLAVNÉHO KONTROLÓRA O VÝSLEDKU KONTROLY

## č. 1/2024

V súlade s § 18d a § 18e zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade s Plánom kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica na 1. polrok 2024, schváleným uznesením č. 322/2024 - MsZ zo dňa 12. 12. 2023 bola vykonaná

**kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce za kalendárny rok 2023 v zmysle § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 o obecnom zriadení.**

Kontrolovaným subjektom bolo Mesto Banská Bystrica, oddelenie evidencie a správy majetku mesta Mestského úradu (ďalej len „kontrolovaný subjekt“). Oznámenie o začatí kontroly bolo odovzdané kontrolovanému subjektu dňa 4. 1. 2024. Kontrolovaným obdobím bol rok 2023.

Cieľom kontroly bolo preveriť či Mesto pri prevode nehnuteľného majetku, ktorého všeobecná hodnota prevýšila sumu 20 000 € postupuje v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica.

Kontrolný orgán v rámci predmetu kontroly preveroval dodržanie a uplatňovanie:

- zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,
- zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- zákona 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),
- zákona č. 346/2018 Z. z. o registri mimovládnych organizácií a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- dodržiavanie procesu prevodu nehnuteľného majetku Mesta v hodnote nad 20 000 € a to najmä:
  - spôsob vykonania prevodu nehnuteľného majetku a dodržiavanie vnútorných pravidiel prevodu majetku Mesta (Zásad hospodárenia s majetkom mesta Banská Bystrica),
  - prípravu prevodu majetku obce – výhodnosť prevodu nehnuteľného majetku Mesta,

- stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica,
- dodržiavanie formálnych pravidiel prevodu majetku Mesta určených v Zásadách nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica.

Kontrola pri overovaní skutočností vychádzala najmä z nasledovných všeobecne záväzných právnych predpisov, dokladov a dokumentov predložených kontrolovaným subjektom:

- 460/1992 Zb. Ústava Slovenskej republiky,
- zákon č. 369/1990 Z. z. o obecnom zriadení (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“),
- zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“),
- vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku (ďalej len „vyhláška o stanovení všeobecnej hodnoty majetku“),
- zákon č. NR SR č. 183/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“),
- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“),
- zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len „Obchodný zákonník“),
- zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“),
- Úplné znenie Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica v znení Dodatkov č. 1. – 8. účinné do 31. 10. 2023, Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica, ZD 08/2023 účinné od 1. 11. 2023 (ďalej len spoločne „Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica“),
- prehľad prevodov nehnuteľného majetku mesta do vlastníctva iného subjektu schválených MsZ Banská Bystrica v roku 2023 a prehľad prevodov nehnuteľného majetku mesta, u ktorých došlo k zápisu do katastra nehnuteľností v roku 2023 a všeobecná hodnota nehnuteľného majetku presiahla sumu 20 000€,
- spisových materiálov týkajúcich sa prevodov nehnuteľného majetku mesta, ktorých všeobecná hodnota majetku presiahla sumu 20 000 €, u ktorých k schváleniu prevodu nehnuteľného majetku Mestským zastupiteľstvom Banská Bystrica, alebo k zápisu do katastra nehnuteľností došlo v roku 2023.

## 1. Záonné ustanovenia

Mesto, ako samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky, je právnickou osobou, ktorá za podmienok stanovených zákonom o majetku obcí samostatne hospodári s vlastným majetkom, s majetkom štátu prenechaným a zvereným do užívania mesta a s vlastnými príjmami.

Hospodáriť so svojím majetkom podľa svojho uváženia je jedným z najsilnejších samosprávnych nástrojov obcí a „hospodársku“ autonómiu mesta garantuje v čl. 65 ods. 1 Ústava Slovenskej republiky. Mestu je na ústavnej úrovni garantované jednak postavenie subjektu oprávneného nadobúdať majetok (postavenie vlastníka) a ďalej postavenie subjektu spôsobilého s nadobudnutým majetkom nakladať na základe vlastného a predchádzajúceho ekonomického uváženia (postavenie hospodára). Mesto hospodári so svojím majetkom samostatne alebo prostredníctvom Správcu majetku mesta, ktorým je príspevková alebo rozpočtová organizácia.

Majetok mesta tvoria nehnuteľné a hnutel'né veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve mesta podľa zákona o majetku obcí alebo ktoré nadobudne mesto do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe zákona o majetku obcí alebo osobitného predpisu, alebo vlastnou činnosťou.

V súlade s ustanovením § 11 ods. 4 písm. a) zákona o obecnom zriadení je mestskému zastupiteľstvu vyhradené právo určovať Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a s majetkom štátu, ktorý užíva, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.

V zmysle § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí určilo mestské zastupiteľstvo obligatórny normatívny predpis mesta, t. j. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Banská Bystrica, ktorý zaväzuje všetky orgány mesta, organizácie mesta a zamestnancov.

V zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica je pri prevodoch vlastníctva mesta z majetku mesta potrebné zohľadniť:

- príjmovú stránku – snahu získať čo najväčšiu sumu (v intenciách zákonných ustanovení),
- výdavkovú stránku – minimalizovať v maximálnej miere neefektívne vynakladané prostriedky na údržbu a správu takéhoto majetku.

Prevody vlastníctva vecí z majetku mesta na iný subjekt sa vykonávajú nasledovnými spôsobmi a formami:

a) všeobecné:

- a. obchodnou verejnou súťažou,
- b. dobrovoľnou dražbou,
- c. priamym predajom za cenu minimálne vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

b) špecifické:

- a. prevod v prípadoch hodných osobitného zreteľa,
- b. prevod do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku mesta,
- c. prevod majetku mesta, kde existuje tzv. zákonné predkupné právo,
- d. prevod v prípadoch, ak to ukladá osobitný zákon,
- e. prevod pozemkov pod stavbami a príslušných pozemkov vo vlastníctve tretích osôb,
- f. prevod hnutel'ných vecí, ktorých hodnota je rovná alebo nižšia ako 5000 eur.

c) osobitné: špecifické ustanovenie vo vzťahu k majetku slúžiacom potrebám civilnej ochrany.

Všeobecné formy prevodu vlastníctva majetku mesta, v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica musí mesto vykonať:

- *priamym predajom*, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa znaleckého posudku, nepresiahne 40 0000 € vrátane. Znalecký posudok nesmie byť v deň schválenia mestským zastupiteľstvom starší ako 6 mesiacov. Mesto zverejní zámer predajť majetok mesta priamym predajom najmenej na 15 dní a zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov; táto lehota nesmie byť kratšia ako 30 dní a začína plynúť od zverejnenia zámeru na úradnej tabuli mesta, ak mesto v zámere neurčí neskorší začiatok plynutia lehoty. Cenové ponuky všetkých záujemcov na odkúpenie majetku priamym predajom je mesto povinné

zverejniť do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk, po dobu minimálne 30 dní na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta,

- *na základe obchodnej verejnej súťaže*, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa znaleckého posudku je vyššia ako 40 000 €,
- *dobrovoľnou dražbou* v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách.

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica v Čl. 12 ods. 3 špecifikujú prípady, kedy mesto nepoužije vyššie uvedené postupy prevodu majetku, a to pri prevode:

- nehnuteľného majetku, ktorý je mesto povinné previesť podľa osobitného predpisu alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu,
- pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
- podielu majetku mesta, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo,
- hnuťelnej veci, ktorej zostatková cena je rovná alebo je nižšia ako 5000 €,
- pri prevode nehnuteľného majetku mesta do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku,
- pri prevodoch majetku z dôvodu osobitného zreteľa, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne 3/5 väčšinou všetkých poslancov.

Ustanovenie § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí umožňuje mestu reagovať na špecifické situácie v súvislosti s prevodom majetku z dôvodu osobitného zreteľa. V týchto odôvodnených prípadoch nemusí mesto vytvárať súťažné prostredie pre potencionálnych záujemcov. Prípady hodné osobitného zreteľa zákon o majetku obcí nekonkretizuje, je v pôsobnosti mestského zastupiteľstva rozhodnúť trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, v ktorých prípadoch uplatní tento postup, pričom osobitný zreteľ musí byť v zmysle zákona o majetku obcí zdôvodnený v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica.

V prípadoch prevodu majetku mesta z dôvodu osobitného zreteľa musia byť v zmysle Čl. 15 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica splnené nasledovné podmienky:

- a) zámer previesť majetok mesta týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku mesto zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené do schválenia prevodu,
- b) osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Banská Bystrica,
- c) všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako 9 mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku sa nevyžaduje, ak hodnota majetku mesta neprevyšuje 7 500 € na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom mesta alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci.

Dôvody hodné osobitného zreteľa definované v Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica sú nasledovné:

- a) prevod pozemkov tvoriaci jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa za predpokladu, že prevádzaná výmera nepresahuje 100 m<sup>2</sup>,
- b) prevod pozemkov príľahlých resp. využívaných vlastníkom susednej nehnuteľnosti za predpokladu, že prevádzané pozemky nemajú využitie pre vlastníkov ostatných susedných

nehnutelností (najmä predzáhradky pred rodinnými domami, kde sú zároveň umiestnené aj vstupy do domov, garáží, záhrady pri rodinných domoch),

- c) prevod pozemkov v záhradkárskych osadách v súlade so zákonom č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách a vysporiadaní vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov,
- d) prevod majetku mesta, za účelom majetkovoprávneho vysporiadania formou zámeny nehnuteľností, ak je takýto prevod v záujme mesta,
- e) prevod pozemkov pri zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva majetku mesta (mesto ako podielový spoluvlastník pozemku),
- f) prevod majetku v prospech štátu na realizáciu verejnoprospešného zámeru, ak je tento zámer v záujme mesta,
- g) prevod majetku mesta v prospech územnej samosprávy v prípade spoločného zámeru,
- h) prevod majetku mesta v oblasti sociálnej, zdravotnej, kultúrnej, výchovnovzdelávacej, športovej, ochrany životného prostredia, cestovného ruchu a rozvoja územia, ak je takýto prevod v záujme mesta,
- i) prevod pozemku pod verejnoprospešnou stavbou definovanou v územnom pláne mesta.

Podmienky, za ktorých môže mesto znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku mesta z dôvodov osobitného zreteľa sú určené v Čl. 16 Zásad nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica. Kúpna cena môže byť znížená maximálne o 5 % všeobecnej hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom, pri splnení nasledovných podmienok:

Predloženie dôvodovej správy ako súčasť materiálov na rokovanie mestského zastupiteľstva obsahujúcej kumulatívne:

- a) odôvodnenie musí zodpovedať okolnostiam konkrétneho prípadu, nemôžu byť len všeobecným odkazom na citáciu právnej normy,
- b) preukázanie, že takýto postup je v záujme obyvateľov mesta,
- c) preukázanie, že takýto postup bude mať pozitívny vplyv a je na prospech rozvoja mesta.

## **2. Prehľad realizovaných prevodov majetku mesta Banská Bystrica v kontrolovanom období**

### **2.1 Prevody majetku schválené Mestským zastupiteľstvom Banská Bystrica v roku 2023**

Mestské zastupiteľstvo Banská Bystrica (ďalej len „MsZ Banská Bystrica“) na základe predložených návrhov zo strany kontrolovaného subjektu schválilo celkom 28 prevodov majetku formou odpredaja pričom v 13 prípadoch išlo o prevod z dôvodov osobitného zreteľa a v 15 prípadoch išlo o prevod nehnuteľnosti zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa. Kontrolovaný subjekt zároveň v kontrolovanom období predložil na rokovanie MsZ Banská Bystrica v 1 prípade prevod majetku mesta formou zámeny, ktorý bol následne MsZ Banská Bystrica schválený.

Prehľad prevodov majetku kontrolovaného subjektu v roku 2023 je prehľadne spracovaný v nasledujúcich tabuľkách.

Tabuľka č. 1 Prevod majetku mesta formou odpredaja

Odpredaj majetku		Účel	Výmera	Katastrálne územie	Navrhovaná cena	Cena za 1 m <sup>2</sup>	Zdôvod. všeob. hodnoty majetku	Vklad kataster
A1_VO1 Odpredaj P Uznesenie č. 33/2023-MsZ 07.02.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodov hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne usporiadanie užívaného pozemku, ktorý slúži ako manipulačná plocha pri výstavbe RD	15 m <sup>2</sup>	Banská Bystrica (pod Jesenským Vrškom)	1 087,65 €	72,51 €	Znalecký posudok	26.04.2023 V 1462/2023
A2_VO1 Odpredaj P Uznesenie č. 35/2023-MsZ 07.02.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodov hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne usporiadanie užívaného pozemku – záhrady pri rodinnom dome	256 m <sup>2</sup>	Banská Bystrica (Hečkova)	16 890,88 €	65,98 €	Znalecký posudok	12.04.2023 V 1367/2023
A1_VO1 Odpredaj P Uznesenie č. 69/2023-MsZ 18.04.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodov hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne usporiadanie pozemku pri RD žiadateľa, ktorý je oplotený a bez práv. titulu užívaný	72 m <sup>2</sup>	Banská Bystrica (Komenského ulica)	7 465,58 €	103,69 €	Znalecký posudok	14.06.2023 V 2436/2023
A2_VO4 Odpredaj P Uznesenie č. 71/2023-MsZ 18.04.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodov hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne usporiadanie užívaných pozemkov za RD žiadateľa	138 m <sup>2</sup>	Podlavice (ulica Mlynská)	4 460,16 €	32,32 €	Znalecký posudok	12.06.2023 V 2388/2023
A3_VO5 Odpredaj P Uznesenie č. 73/2023-MsZ 18.4.2024	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod stavbou garáže vo výlučnom vlastníctve žiadateľky	18 m <sup>2</sup>	Radvaň (Wolkerova ulica)	2 181,42 €	121,19 €	Znalecký posudok	04.07.2023 V 2622/2023
A2_VO4 Odpredaj P Uznesenie č. 132/2023-MsZ 20.06.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodov hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne usporiadanie pozemku, ktorý je bez právneho titulu užívaný	30 m <sup>2</sup>	Uľanka (Uľanská cesta)	803,10 €	26,77 €	Znalecký posudok	23.08.2023 V 3586/2023
A3_VO4 Odpredaj P Uznesenie č. 134/2023-MsZ 20.06.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemkov z dôvodov hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne usporiadanie pozemku, ktorý je bez právneho titulu užívaný	51 m <sup>2</sup>	Uľanka (Uľanská cesta)	1 365,27 €	26,77 €	Znalecký posudok	23.08.2023 V 3587/2023
A4_VO4 Odpredaj P Uznesenie č. 136/2023-MsZ 20.06.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodov hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne usporiadanie pozemku, ktorý je bez právneho titulu užívaný	21 m <sup>2</sup>	Uľanka (Uľanská cesta)	562,17 €	26,77 €	Znalecký posudok	13.09.2023 V 3705/2023
A5_VO4 Odpredaj Uznesenie č. 138/2023-MsZ 20.06.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemkov z dôvodov hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne usporiadanie pozemkov pod vodnými zdrojmi vo vlastníctve žiadateľa	84 m <sup>2</sup>	Podlavice	910,56 €	10,84 €	Znalecký posudok	07.11.2023 V 4558/2023
A1_VO4 Odpredaj P Uznesenie č. 197/2023-MsZ 19.09.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodov hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne usporiadanie pozemku, na kt. je umiestnená vodomer. a kanal. šachta pre novostavbu rod. domu	11 m <sup>2</sup>	Podlavice	803,99 €	73,09 €	Znalecký posudok	V katastrál. konaní
A1_VO1 Odpredaj P Uznesenie č. 241/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod stavbou garáže vo vlastníctve žiadateľa	8 m <sup>2</sup>	Banská Bystrica	777,44 €	97,18 €	Znalecký posudok	08.01.2024 V 5688/2023



Odpredaj majetku		Účel	Výmera	Katastrálne územie	Navrhovaná cena	Cena za 1 m2	Zdôvod. všeob. hodnoty majetku	Vklad kataster
A2_VO1 Odpredaj P Uznesenie č. 243/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemkov z dôvodu hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne usporiadanie užívaného pozemku pod zrealizovanou stavbou schodiska	31 m <sup>2</sup>	Banská Bystrica	1 405,23 €	45,33 €	Znalecký posudok	V katastrál. Konaní
A5_VO3 Odpredaj P Uznesenie č. 246/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne usporiadanie pozemku, ktorý je oplotený a bez právneho titulu užívaný	56 m <sup>2</sup>	Sásová	1 307,04 €	23,34 €	Znalecký posudok	V procese prevodu
A7_VO5 Odpredaj P_1 Uznesenie č. 249/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod stavbou statického zabezpečenia základu garáže vo vlastníctve žiadateľa.	2 m <sup>2</sup>	Banská Bystrica	62,46 €	31,23 €	Znalecký posudok	V procese prevodu
A8/_VO5 Odpredaj P_2 Uznesenie č. 251/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod stavbou statického zabezpečenia základu garáže vo vlastníctve žiadateľov	2 m <sup>2</sup>	Banská Bystrica	62,46 €	31,23 €	Znalecký posudok	29.12.2023 V 5546/2023
A9_VO5 Odpredaj P_3 Uznesenie č. 253/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve naobúdateľa	majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod stavbou statického zabezpečenia základu garáže vo vlastníctve žiadateľov	2 m <sup>2</sup>	Banská Bystrica	62,46 €	31,23 €	Znalecký posudok	05. 01. 2024 V 5893/2023
A10_VO5 Odpredaj P_4 Uznesenie č. 255/2023 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod stavbou statického zabezpečenia základu garáže vo vlastníctve žiadateľa	2 m <sup>2</sup>	Banská Bystrica	62,46 €	31,23 €	Znalecký posudok	10.01.2023 V 5815/2023
A11_VO5 Odpredaj P_5 Uznesenie č. 257/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod stavbou statického zabezpečenia základu garáže vo vlastníctve žiadateľov	2 m <sup>2</sup>	Banská Bystrica	62,46 €	31,23 €	Znalecký posudok	V 5548/2023 18.12.2023
A12_VO5 Odpredaj P_6 Uznesenie č. 259/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod stavbou statického zabezpečenia základu garáže vo vlastníctve žiadateľov	2 m <sup>2</sup>	Banská Bystrica	62,46 €	31,23 €	Znalecký posudok	V 5543/2023 21.12.2023
A13_VO5_Odpredaj P_7 Uznesenie č. 261/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľ. - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod stavbou statického zabezpeč. základu garáže vo vlastníctve žiadateľa.	1 m2	Banská Bystrica	31,23 €	31,23 €	Znalecký posudok	03.01.2024 V 5750/2023
A14_VO5_Odpredaj P_8 Uznesenie č. 263/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod stavbou statického zabezpeč. základu garáže vo vlastníctve žiadateľa.	1 m <sup>2</sup>	Banská Bystrica	31,23 €	31,23 €	Znalecký posudok	18.12.2023 V 5545/2023

Odpredaj majetku		Účel	Výmera	Katastrálne územie	Navrhovaná cena	Cena za 1 m <sup>2</sup>	Zdôvod. všeob. hodnoty majetku	Vklad kataster
A15_VO5 Odpredaj P Uznesenie č. 265/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkové usporiadanie pozemku pod stavbou statického zabezpečenia základu garáže vo vlastníctve žiadateľa	1 m <sup>2</sup>	Banská Bystrica	31,23 €	31,23 €	Znalecký posudok	V katastrálnom konaní
A16_VO5 Odpredaj P_10 Uznesenie č. 267/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkové usporiadanie pozemku pod stavbou statického zabezpeč. základu garáže vo vlastníctve žiadateľa.	2 m <sup>2</sup>	Banská Bystrica	62,46 €	31,23 €	Znalecký posudok	18.12.2023 V 5545/2023
A17_VO5 Odpredaj P_11 Uznesenie č. 269/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľ. - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkové usporiadanie pozemku pod stavbou statického zabezp. základu garáže vo vlastníctve žiadateľov	2 m <sub>2</sub>	Banská Bystrica	62,46 €	31,23 €	Znalecký posudok	18.12.2023 V 5547/2023
A18_VO5 Odpredaj P_12 Uznesenie č. 271/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkové usporiadanie pozemku pod stavbou statického zabezpeč. základu garáže vo vlastníctve žiadateľov.	2 m <sup>2</sup>	Banská Bystrica	62,46 €	31,23 €	Znalecký posudok	05.01.2023 V 5912/2023
A19_VO5 Odpredaj P_13 Uznesenie č. 273/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkové usporiadanie pozemku pod stavbou statického zabezpečenia základu garáže vo vlastníctve žiadateľov.	2 m <sup>2</sup>	Banská Bystrica	62,46 €	31,23 €	Znalecký posudok	18.12.2023 V 5549/2023
A1_VO2 Odpredaj P Uznesenie č. 290/2023-MsZ 12.12.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodov hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne usporiadanie pozemkov pri RD žiadateľov, ktoré sú oplotené a bez právneho titulu užívané ako záhrada – zosúl. práv. stavu so stavom užívaným.	14m <sup>2</sup>	Banská Bystrica	1 131,20 €	80,80 €	Znalecký posudok	V procese prevodu
A2_VO3 Odpredaj P Uznesenie č. 292/2023-MsZ 12.12.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodov hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku pod stavbou rozvodne T32 vo výlučnom vlastníctve žiadateľa	53m <sup>2</sup>	Banská Bystrica	3 297,13 €	62,21 €	Znalecký posudok	V procese prevodu

V prípade prevodu nehnuteľného majetku z vlastníctva mesta do vlastníctva iného subjektu z dôvodu osobitného zreteľa formou zámeny sa zámena majetku z dôvodu približnej rovnosti výmery a ceny zamieňaných pozemkov určenej na základe znaleckého posudku (nakoľko sa zamieňané pozemky nachádzajú v susedstve, v jednej lokalite) realizovala bez finančného vyrovnanja na základe vzájomnej dohody.

Tabuľka č. 2 Prevod majetku mesta formou zámeny

Zámena majetku		Účel	Výmera	Katastrálne územie	Navrhovaná cena	Cena za 1 m <sup>2</sup>	Zdôvod. všeob. hodnoty majetku	Vklad kataster
A2_VO7_Odpredaj/ Zámena Uznesenie č. 199/2023-MsZ 19.09.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemkov z dôvodom hodného osobitného zreteľa formou zámeny	zosúladenie právneho stavu so stavom užívaným	80 m <sup>2</sup> za 100 m <sup>2</sup>	Kremnička	Bez finančného vyrovnania	30,96 €	Znalecký posudok	V procese prevodu

Vykonanou kontrolou prevodov majetku mesta schválených MsZ Banská Bystrica neboli zistené prevody nehnuteľného majetku, ktorých všeobecná hodnota majetku presiahla sumu 20 000 €.

## 2.2 Prevody majetku mesta zapísané do katastra nehnuteľností v roku 2023, ktorých všeobecná hodnota presiahla sumu 20 000 €

V rámci predmetu kontroly bola vykonaná osobitne kontrola prevodu majetku mesta, o ktorých MsZ Banská Bystrica rozhodlo na základe predložených materiálov zo strany kontrolovaného subjektu v roku 2022, pričom k príslušnému zápisu do katastra nehnuteľností došlo v priebehu kontrolovaného obdobia roku 2023.

Tabuľka č. 3. Prevod majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota majetku presiahla sumu 20 000 €

Odpredaj majetku		Účel	Výmera	Katastrálne územie	Navrhovaná cena	Cena za 1 m <sup>2</sup>	Zdôvod. všeob. hodnoty majetku	Vklad kataster
A1_VO6 Odpredaj P NDS Uznesenie č. 9/2022-MsZ 13.12.2022	prevod nehnuteľnosti - pozemkov zastavaných stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkoprávne usporiadanie pozemkov pre existujúcu stavbu cestnej komunikácie „R1 Kremnička - Banská Bystrica“ vo vlastníctve žiadateľa	3 4712 m <sup>2</sup>	Radvaň	2 181 302,08 €	62,48 €	Znalecký posudok	3.3.2023 V91/2023
A6_VO1_ Odpredaj Stredoslovenský vodohospodársky podnik Uznesenie č. 1138/2022-MsZ 20.09.2022	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodom hodného osobitného zreteľa	majetkoprávne usporiadanie pozemkov dotknutých verejnoprospešnou stavbou „Banská Bystrica, ochrana intravilánu pred povodňami“ úsek č. 3.	1 327m <sup>2</sup>	Banská Bystrica	41 866,85 €	31,55€	Znalecký posudok	18.10.2023 V3849/2023

Na základe vykonanej kontrolnej činnosti možno konštatovať, že kontrolovaný subjekt v kontrolovanom období realizoval prevod majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila sumu 20 000 € v 2 prípadoch. Uvedené prevody majetku boli MsZ Banská Bystrica schválené v roku 2022, pričom prevody majetkov boli realizované zápisom do katastra nehnuteľností v roku 2023. Jednalo sa o nasledovné prevody majetku mesta:

- 1. Odpredaj - prevod nehnuteľnosti - pozemkov v celkovej výmere 34 712 m<sup>2</sup>** zastavaných stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa, ktorým bola Národná diaľničná spoločnosť, a. s. Cena pozemkov sa podľa Článku 9. bodu 6. v zmysle Úplného znenia Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica v znení Dodatkov č. 1. - 8., navrhla podľa Znaleckého posudku č. 21/2022 zo dňa 5. 5. 2022, vo výške 62,84 € za m<sup>2</sup>. Celková hodnota

prevodu majetku mesta do vlastníctva nadobúdateľa bola vyčíslená na základe celkovej výmery a ceny v zmysle znaleckého posudku na sumu 2 181 302,08 €. Spôsob prevodu nehnuteľnosti bol schválený nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov MsZ Banská Bystrica uznesením č. 8/2022 zo dňa 13. 12. 2022 v zmysle § 9a ods. 8, písm. b) zákona o majetku obcí ako prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa. Prevod nehnuteľnosti bol schválený trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov MsZ Banská Bystrica uznesením MsZ Banská Bystrica č. 9/2022 zo dňa 13. 12. 2022. Proces prevodu majetku mesta do vlastníctva nadobúdateľa bol ukončený vkladom do katastra nehnuteľností dňa 3. 3. 2023 (vklad č. V91/2023). Prevodom majetku došlo k majetkovoprávnemu usporiadaniu pozemkov pre existujúcu stavbu cestnej komunikácie R1 Kremnička Banská Bystrica, v katastrálnom území Radvaň, ktorá bola vo vlastníctve nadobúdateľa.

2. **Odpredaj - prevod nehnuteľnosti – pozemku v celkovej výmere 1 327 m<sup>2</sup>** z dôvodov hodného osobitného zreteľa do vlastníctva nadobúdateľa, ktorým bol Slovenský vodohospodársky podnik, ako investor realizovanej verejnoprospešnej stavby „Banská Bystrica, ochrana intravilánu pred povodňami“ úsek č. 3, na ktorú bolo vydané Rozhodnutie o povolení stavby č. OU-BB-OSZP3-2016/002107/BV dňa 4. 5. 2016, právoplatné dňa 16. 8. 2016. Cena predmetného pozemku v celkovej výmere 1 327 m<sup>2</sup> sa podľa Článku 9. bodu 6. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica, vydaných 1. 12. 2017 v znení neskorších dodatkov, určila dohodou podľa navrhovanej ceny stanovenej na základe Znaleckého posudku č. 63/2014 zo dňa 28. 7. 2014 vo výške 31,55 € za m<sup>2</sup>. Zámer prevodu bol zverejnený na úradnej tabuli mesta Banská Bystrica, na webovom sídle mesta Banská Bystrica od 2. 9. 2022 do 20. 9. 2022 a súčasne i na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET). Spôsob prevodu nehnuteľnosti bol schválený nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov MsZ Banská Bystrica v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí ako prevod majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa uznesením č. 1137/2022 zo dňa 20. 9. 2022. Prevod nehnuteľnosti bol schválený trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov MsZ Banská Bystrica uznesením MsZ Banská Bystrica č. 1138/2022 zo dňa 20. 9. 2022. Proces prevodu majetku mesta do vlastníctva nadobúdateľa bol ukončený vkladom do katastra nehnuteľností dňa 18. 10. 2023 (vklad č. V3849/2023). Prevodom majetku došlo k majetkovoprávnemu usporiadaniu pozemkov, dotknutých verejnoprospešnou stavbou „Banská Bystrica, ochrana intravilánu pred povodňami“ úsek č. 3.

Prevádzané nehnuteľnosti boli predmetom Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzatvorenej dňa 14. 1. 2016. Spôsob prevodu nehnuteľnosti formou Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bol schválený nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov MsZ Banská Bystrica uznesením č. 181/2015 dňa 22. 9. 2015 a prevod nehnuteľnosti formou Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bol schválený trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov MsZ Banská Bystrica uznesením č. 182/2015 dňa 22. 9. 2015. Dôvodom uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve bolo financovanie stavby z fondov Európskej únie, pričom finančné prostriedky boli pridelené až po vydaní stavebného povolenia, k čomu bolo potrebné zdokladovať vzťah k pozemkom dotknutých stavbou. Po realizácii stavby, jej kolaudácii a jej presnom porealizačnom zameraní bol následne predložený návrh uznesenia na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Pozemky, ktoré sú predmetom Zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 14. 1. 2016 v celkovej výmere 3 914 m<sup>2</sup>,

navrhnuté na odpredaj sa nachádzajú pri vodných tokoch rieky Hron a potoka Bystrička, v katastrálnom území Banská Bystrica. Zámer prevodu predmetných pozemkov bol zverejnený na úradnej tabuli Mesta Banská Bystrica a na webovom sídle Mesta Banská Bystrica od 4. 9. 2015 do 22. 9. 2015. Cena pozemku za 1 m<sup>2</sup> bola stanovená v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Banská Bystrica, vydaných 1. 7. 2012 na základe Znaleckého posudku č. 64/2014 zo dňa 28. 7. 2014.

### **3. Záver**

Vykonanou kontrolou prevodov majetku mesta do vlastníctva iného subjektu, ktorého všeobecná hodnota nehnuteľného majetku prevýšila sumu 20 000 € možno konštatovať, že bol dodržaný proces a formálne zásady prevodu majetku v zmysle zákona o majetku obcí a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica účinných v čase uskutočňovania konkrétneho prevodu. Všeobecná hodnota nehnuteľného majetku, ktorý bol predmetom kontroly, bola riadne určená na základe znaleckých posudkov. Príslušné materiály boli riadne a v zákone o majetku obcí určených lehotách zverejnené na úradnej tabuli Mesta Banská Bystrica, na webovom sídle Mesta Banská Bystrica a Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET).

Z dôvodu, že kontrolou neboli zistené nedostatky, z vykonanej kontroly bola vyhotovená v súlade s § 22 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov dňa 1. 2. 2024 správa z kontroly, ktorá bola dňa 1. 2. 2024 odovzdaná kontrolovanému subjektu na oboznámenie.

V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov predkladám mestskému zastupiteľstvu túto Správu o výsledku kontroly č. 1/2024.

V Banskej Bystrici: 1. 2. 2024

PhDr. Ivan Holík  
hlavný kontrolór mesta  
Mesto Banská Bystrica