

# **MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V BANSKEJ BYSTRICI**

Číslo:

Materiál na 13. zasadnutie  
Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici  
dňa 5. novembra 2024

**K bodu:** Správa hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 17/2024 - kontrola hospodárenia s majetkom mesta, pozemkom par. č. 441/9, k. ú. Radvaň, zapísaného na LV č. 5982, v nadväznosti na všeobecne záväzné právne predpisy.

**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. 17/2024

**Počet strán:** 9

**V Banskej Bystrici, dňa:** 25. 10. 2024

## **Návrh na uznesenie**

**K bodu:** Správa hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 17/2024 - kontrola hospodárenia s majetkom mesta, pozemkom par. č. 441/9, k. ú. Radvaň, zapísaného na LV č. 5982, v nadväznosti na všeobecne záväzné právne predpisy.

### **Mestské zastupiteľstvo**

#### **I. berie na vedomie**

Správu hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 17/2024 - kontrola hospodárenia s majetkom mesta, pozemkom par. č. 441/9, k. ú. Radvaň, zapísaného na LV č. 5982, v nadväznosti na všeobecne záväzné právne predpisy.



# SPRÁVA HLAVNÉHO KONTROLÓRA O VÝSLEDKU KONTROLY č. 17/2024

(v zmysle § 18f, ods. 1 písm. d) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov).

Na základe poverenia hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica zo dňa 9. 9. 2024 (poverenie č. 17/2024) začali dňa 9. 9. 2024 zamestnanci útvaru hlavného kontrolóra

**kontrolu hospodárenia s majetkom mesta, pozemkom par. č. 441/9, k. ú. Radvaň, zapísaného na LV č. 5982, v nadväznosti na všeobecne záväzné právne predpisy.**

Kontrola bola vykonaná 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 2. polrok 2024 schváleným uznesením č. 430/2024 - MsZ zo dňa 25. 6. 2024.

Kontrolovaným subjektom bolo oddelenie evidencie a správy majetku mesta, Mestský úrad (ďalej aj „kontrolovaný subjekt“). Oznámenie o začatí kontroly bolo osobne odovzdané kontrolovanému subjektu dňa 9. 9. 2024.

Vzhľadom k tomu, že kontrolou boli zistené nedostatky, kontrolná skupina z vykonanej kontroly vyhotovila v súlade s § 22 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite dňa 14. 10. 2024 návrh správy z kontroly č. 17/2024, ktorý bol zároveň odovzdaný kontrolovanému subjektu na oboznámenie. V návrhu správy z kontroly bol kontrolovaný subjekt poučený o možnosti podania námietok k zisteným nedostatkom a predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a zároveň k lehote na splnenie prijatých opatrení do 23. 10. 2024.

V stanovenej lehote kontrolovaný subjekt nepodal námietky k zisteným nedostatkom z kontroly, navrhnutým odporúčaniam, lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení, čo bolo považované, že tieto boli zo strany kontrolovaného subjektu akceptované. Na základe uvedeného bolo pristúpené dňa 25. 10. 2024 k spracovaniu správy z kontroly.

Cieľom kontroly bolo preveriť dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov s dôrazom na hospodárenie s majetkom mesta.

Kontrola bola do plánu kontrolnej činnosti zaradená na základe odstúpeného podnetu zo strany Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky (ďalej len „NKÚ SR“) ohľadne neoprávneného užívania pozemku vo vlastníctve mesta Banská Bystrica a predložené listinné dôkazy, ktoré poukazujú na dlhodobú nečinnosť orgánov mesta Banská Bystrica v danej veci.

Kontrola pri overovaní skutočností vychádzala najmä z nasledovných všeobecne záväzných právnych predpisov a interných predpisov:

- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“),
- Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o finančnej kontrole“),
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) (ďalej len „stavebný zákon“),
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len „zákon o majetku obcí“),
- Zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní (ďalej len „zákon o územnom plánovaní“),
- Všeobecne záväzné nariadenie mesta Banská Bystrica č. 1/2015 ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Banská Bystrica v zmysle Zmien a doplnkov I. – IV. etapa, č. 1 – 8 (ďalej len „VZN č. 1/2015“),
- Všeobecne záväzné nariadenie mesta Banská Bystrica č. 3/2012 ktorým sa vyhlasuje záväzná časť ÚPN CMZ Banská Bystrica, Zmeny a doplnky Námestie Ľudovíta Štúra,
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica v platnom znení.

Súčasne boli pri kontrole preverené nasledovné písomnosti:

- List č. NE ESM 127194/16400/2012, ESM 22/2012, Ev. O 51-03/05/11 - žiadosť o kúpu pozemku (resp. nájom) vo vlastníctve mesta Banská Bystrica, kat. územie Radvaň – vyžiadanie stanoviska, zo dňa 23. 8. 2012,
- Žiadosť o prevod nehnuteľností v o vlastníctve mesta Banská Bystrica zo dňa 26. 6. 20217 evid. pod reg. č. 123983/17,
- List č. 149314/19519/2017, PS-ESM 123983/2017-205/17 – žiadosť o prevod nehnuteľností vo vlastníctve mesta Banská Bystrica – oznámenie zo dňa 6. 10. 2017,
- List evid. pod reg. č. PS-ESM 155 626/17 - Oznámenie k žiadosti o prevod nehnuteľností vo vlastníctve mesta Banská Bystrica zo dňa 26. 10. 2017,
- List evid. pod reg. č. PS ESM 71988/18 Oznámenie k žiadosti o prevod nehnuteľností vo vlastníctve mesta Banská Bystrica – opätovné vyjadrenie k odporúčanému prenájmu parcely CKN 441/9 v katastrálnom území Radvaň, zo dňa 20. 04. 2018,
- List č. PS-ESM 124522/20631/2018-199/18 Opätovná výzva zo dňa 28. 6. 2018,
- List č. PS ESM 171977/15505/18, 71988/18 – 131/18 Žiadosť o zriadenie vecného bremena – právo prechodu a prejazdu motorovým vozidlom – oznámenie zo dňa 19. 11. 2018,
- List evid. pod reg. č. PS ESM 159887/19 – Žiadosť o prevod nehnuteľnosti – pozemku/ov vo vlastníctve mesta Banská Bystrica zo dňa 13. 8. 2019,
- List č. 155809/28727/2019, PS-ESM 150430/2019-179/19 – Podnet na zvolanie štátneho stavebného dohľadu, kat. územie Radvaň, ul. Sadová zo dňa 30. 7. 2019,
- List č. OVZ SU 19764/2020/Go – Zaslание záveru ŠSD zo dňa 14. 2. 2020,
- List č. ZT-OP-38764/18129/2020-MAJ – Výzva na vypratanie pozemku zo dňa 22. 4. 2020,
- List evid. pod reg. č. 62032/20 – Výzva na vypratanie pozemku – vyjadrenie k výzve a žiadosť o súčinnosť zo dňa 27. 5. 2020,
- Zápisnica z priebehu kontroly zo dňa 2. 7. 2020,
- List evid. pod reg. č. 122288/20 – Výzva na vypratanie pozemku – žiadosť o predĺženie termínu zo dňa 13. 7. 2020,

- Zápisnica o ohliadke nehnuteľnosti, parcely č. CKN 441/9, katastrálne územie Radvaň zo dňa 21. 1. 2022,
- List č. ZT-OP 7234/2022 – Výzva zo dňa 21. 1. 2022,
- List č. PS-OP 12683/5457/2022 – Oznámenie zo dňa 3. 2. 2022,
- List evid. pod reg. č. 36034/22 – Výzva a oznámenie – vyjadrenie a žiadosť o súčinnosť zo dňa 28. 2. 2022,
- List č. 190562/20298/2023/PS-OP - Zmena žaloby, spisová značka 14C/15/2022 zo dňa 14. 12. 2023.

Mesto podľa § 4 zákona o obecnom zriadení samostatne rozhoduje a uskutočňuje všetky úkony súvisiace so správou mesta a jeho majetku. Mesto pri výkone samosprávy okrem iného vykonáva úkony súvisiace s riadnym hospodárením s hnutelným a nehnuteľným majetkom mesta. Usmerňuje ekonomickú činnosť v meste, a ak tak ustanovuje osobitný predpis, vydáva súhlas, záväzné stanovisko, stanovisko alebo vyjadrenie k podnikateľskej a inej činnosti právnických osôb a fyzických osôb a k umiestneniu prevádzky na území mesta. Utvára účinný systém kontroly a vytvára vhodné organizačné, finančné, personálne a materiálne podmienky na jeho nezávislý výkon. Zabezpečuje a vykonáva správu verejných priestranstiev. Utvára a chráni zdravé podmienky a zdravý spôsob života a práce obyvateľov mesta, chráni životné prostredie a zabezpečuje verejný poriadok v meste.

Na základe odstúpeného podnetu z NKÚ SR bolo poukázané, že pozemok par. č. 441/9, k. ú. Radvaň, vedený na LV 5982 s výmerou 286 m<sup>2</sup> vedený ako zastavaná plocha a nádvoria vo výlučnom vlastníctve mesta Banská Bystrica je neoprávnene využívaný na prevádzku autoservisu a šrotoviska, pričom mesto Banská Bystrica dlhodobo toleruje túto prevádzku a nerieši žiadosti o jej odstránenie.

Podnetom bolo poukázané, že predmetný pozemok vo vlastníctve mesta je využívaný majiteľom susednej nehnuteľnosti, a to v rozpore s územným plánom mesta Banská Bystrica a jeho záväznými regulatívmi ako autoservis, pneuservis, sklad železného šrotu a lakovňa.

Zákon o obecnom zriadení v § 4 ods. 3 písm. j) určuje, že mesto pri výkone samosprávy obstaráva zadanie a návrh územnoplánovacej dokumentácie, schvaľuje územný plán mesta a územný plán zóny vrátane ich zmien a doplnkov, a to spolu s nariadením, ktorým sa vyhlasuje ich záväzná časť, obstaráva a schvaľuje koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života mesta a programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v meste.

Podrobnosti, t. j. zásady a regulatívy priestorového a funkčného územia mesta, vymedzené v záväznej časti územného plánu, môžu zahŕňať aj podmienky, zákazy a obmedzenia v určitej oblasti územia mesta s ohľadom na funkciu tohto územia v rozsahu a spôsobom tak, ako to upravujú všeobecne záväzné právne predpisy upravujúce danú oblasť, ktorými sú stavebný zákon a zákon o územnom plánovaní účinných v čase prijímania schvaľovaného územného plánu mesta, prípadne územných plánov zóny vrátane zmien a doplnkov.

Na základe aplikačnej praxe je nesporné, že Územný plán mesta vyjadruje verejný záujem obyvateľov a hodnoty, ktoré chce mesto na svojom území chrániť. Takouto hodnotou môže byť aj vôľa, aby sa v určitej zóne neumiestňovali prevádzky určitého charakteru

Je možné konštatovať, že mesto má riadne schválenú územnoplánovacia dokumentáciu a jej záväzné časti vyhlásilo všeobecne záväzným nariadením VZN č. 1/2015 s účinnosťou od 1. 5. 2015 v aktualizovanom znení v zmysle Zmien a doplnkov č. 1 až 8.

Na základe platného územného plánu mesta Banská Bystrica je uvedený pozemok situovaný v katastrálnom území Radvaň, v obytnom území s malopodlažnou zástavbou (kód funkčného využitia PB 02), ktorá je charakterizovaná ako izolované, radové, átriové a terasové rodinné domy a malopodlažné bytové domy, ktorá predstavuje doplňujúcu funkčnú i priestorovú zložku mestského organizmu. Funkčné využitie je charakterizované v dvoch základných rovinách a to hlavné funkčné využitie bývania v rodinných domoch alebo ako prípustné funkčné využitie a to:

- a) bývanie v malopodlažných bytových domoch na voľných pozemkoch. V existujúcich územiach s rodinnými domami nie je prípustné nahrádzať rodinné domy bytovými domami. V jednom mestskom bloku ohraničenom ulicami je možné umiestňovať výlučne jeden typologický druh stavby;
- b) k obytnému územiu prislúchajúce zariadenia základnej občianskej vybavenosti a funkcie slúžiace len pre potreby tohto územia t. j. nevyhnutné zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb pre obyvateľov územia;
- c) doplnkové stavby k rodinnej zástavbe (drobné stavby ako altánky, bazény, garáže a pod.);
- d) menšie ubytovacie zariadenia penziónového typu s maximálnym počtom 20 lôžok;
- e) kultúrne, sociálne, zdravotnícke (ambulancie lekárov) a športové a voľnočasové zariadenia (neorganizovaný šport), slúžiace len pre obsluhu tohto územia materské školy a im zodpovedajúce výchovné zariadenia, menšie zariadenia na vykonávanie náboženských aktivít slúžiace potrebám tohto územia;
- f) malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov územia;
- g) nevyhnutné plochy technického vybavenia územia;
- h) pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zastávok MHD;
- i) parkovo upravená plošná a líniová zeleň;
- j) odstavné a parkovacie plochy slúžiace len pre potreby objektov bývania a zariadení vybavenosti tohoto územia.

Územný plán mesta zároveň zadefinoval pre obytné územie s malopodlažnou zástavbou aj neprípustné funkcie, ktorými sú:

- a) výroba, výrobné služby, skladovanie, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, ako aj zariadenia dopravy a technického vybavenia ako hlavné stavby;
- b) autoservisy, pneuservisy, čerpace stanice PHM, autoumyvárne;
- c) všetky funkcie a druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie obytného prostredia, a ktoré negatívne vplyvajú na kvalitu životného prostredia (hluk, prašnosť, vibrácie, zápach a pod.), alebo môžu mať negatívny vplyv na vývoj, výchovu a bezpečnosť obyvateľov, predovšetkým detí a mládeže (kasína, herne, zariadenia a služby negatívne ovplyvňujúce morálny vývoj človeka a pod.).

Vo všeobecnosti možno uviesť, že relevantný nesúlad stavby alebo jej užívania s územným plánom predstavuje ohrozenie verejného záujmu chráneného stavebným zákonom, a teda je aplikačne určujúcim momentom na posudzovanie tohto zákonného kritéria. Užívanie stavby, resp. pozemku môže ohroziť verejné záujmy chránené stavebným zákonom a osobitnými predpismi, alebo neprimerane obmedziť či ohroziť práva a oprávnené záujmy účastníkov. Riešenie zvolené územným plánom môže legitímne obmedziť výkon vlastníckeho práva vlastníkov dotknutých nehnuteľnosťí (popríklad tiež výkon ďalších práv spojených s týmito nehnuteľnosťami – napr. práva na slobodné podnikanie).

Na základe uvedeného je potrebné zdôrazniť, že v rámci podaného podnetu, týkajúceho sa prevádzkovania autoservisu na mestskom pozemku v nesúlade s platnými územnoplánovacími regulatívami je potrebné

uplatniť všeobecné zásady správneho konania, medzi ktoré patrí aj zásada legality, podľa ktorej je povinnosťou správnych orgánov postupovať v súlade so zákonmi a inými právnymi predpismi, medzi ktoré patrí v kontrolovanej oblasti nesporne aj všeobecne záväzné nariadenie, ktorým sa vyhlasujú záväzné časti územnoplánovacej dokumentácie.

Podľa podaného podnetu sa javí vykonávaná činnosť na pozemku vo vlastníctve mesta ako činnosť v nesúlade s regulatívami platného územného plánu. V tejto súvislosti je potrebné konštatovať, že samotné posúdenie súladu, prípadne nesúladu s platnými regulatívami územného plánu súvisí od konania v ktorom mesto v rámci preneseného výkonu štátnej správy, v oblasti verejnej správy rozhoduje o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach fyzických osôb a právnických osôb, pričom v čase vykonávania kontroly absentuje príslušné rozhodnutie od ktorého by bolo možné odvodiť záver takéhoto súladu, resp. nesúladu.

Podľa § 18d ods. 3 zákona o obecnom zriadení, ktorým sa ustanovuje rozsah kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra vyplýva skutočnosť, že kontrolná činnosť hlavného kontrolóra sa nevzťahuje na konanie, v ktorom v oblasti verejnej správy obec rozhoduje o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach fyzických osôb a právnických osôb.

Na základe ustanovení zákona o majetku obcí mesto hospodári so svojím majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku, ktorým môže byť rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená podľa osobitného predpisu. V zmysle vyššie uvedeného zákona je povinnosťou mesta hospodáriť s majetkom v prospech rozvoja mesta a jeho občanov a ochrany a tvorby životného prostredia, ako aj majetok zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať, s čím súvisí udržiavanie a užívanie majetku, ochrana majetku pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím, využitie všetkých právnych prostriedkov na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi a vedenie majetku v účtovníctve.

Podľa predložených dokladov a písomností je možné konštatovať, že predmetná parcela č. 441/9, k. ú. Radvaň vedená na LV 5982 vo výmere 286 m<sup>2</sup> vedená ako zastavaná plocha a nádvorie je vo výlučnom vlastníctve mesta Banská Bystrica, pričom táto parcela je využívaná treťou osobou. Na skutočnosť, že pozemok parc. č. 441/2 (bezprostredne susediaci pozemok s pozemkom parc. č. 441/9) je využívaný spôsobom, ktorý môže mať negatívny vplyv na životné prostredie, bolo mesto Banská Bystrica písomne upozornené už v roku 2009 a to žiadosťou o prešetrovanie kotolne, garáže, autodiely adresovanou na Inšpektorát životného prostredia, na ktorú bolo zo strany mesta Banská Bystrica odpovedané e-mailom zo dňa 23. 3. 2009, čo vyplýva z odstúpeného podnetu zo strany NKÚ SR.

Kontrolou bolo preukázané, že vo veci predmetného pozemku boli zo strany neoprávneného užívateľa tohto pozemku podané žiadosti na jeho odkúpenie, resp. prenájom. Išlo o:

- žiadosť o prevod nehnuteľností vo vlastníctve mesta Banská Bystrica zo dňa 26. 6. 2017 (evidovaná pod reg. č. 123983/2017),
- oznámenie k žiadosti o prevod nehnuteľností vo vlastníctve mesta Banská Bystrica – vyjadrenie k predloženému návrhu zo dňa 26. 10. 2017 (evidované pod reg. č. 155626/2017),
- oznámenie k žiadosti o prevod nehnuteľností vo vlastníctve mesta Banská Bystrica – opätovné vyjadrenie k odporúčanému prenájmu parcely CKN 441/9 v katastrálnom území Radvaň zo dňa 20. 4. 2018 (evidované pod reg. č. 71988/2018).

Na žiadosti bolo zo strany mesta Banská Bystrica náležite odpovedané listami:

- reg. č. NE ESM 127194/1640/2012 zo dňa 23. 8. 2012,
- reg. č. 149314/19519/2017 zo dňa 6. 10. 2017 – žiadosť o prevod nehnuteľností vo vlastníctve mesta Banská Bystrica - oznámenie,
- reg. č. 124522/20631/2019-199/18 zo dňa 28. 6. 2018 – opätovná výzva,
- reg. č. PS ESM 171977/155505/18, 71988/18-131/18 zo dňa 19. 11. 2018 – žiadosť o zriadenie vecného bremena – právo prechodu a prejazdu motorovým vozidlom – oznámenie.

Na základe listinných podkladov je zrejmé, že zo strany mesta Banská Bystrica, v postavení vlastníka neoprávneného využívaného pozemku, bol dňa 30. 7. 2019 podaný podnet na zvolanie štátneho stavebného dohľadu vo veci neoprávneného užívania pozemku vo vlastníctve mesta Banská Bystrica a to z dôvodu, že ani po niekoľkých písomných výzvach, osobných stretnutiach a obhliadok na mieste nedošlo k náprave, t. j. odstráneniu všetkého, čo sa nachádzalo na pozemku a zároveň k jeho sprístupneniu ako verejného priestranstva, nakoľko užívateľovi pozemku, po odmietnutí podpísania nájomnej zmluvy zo strany vlastníka pozemku, bolo vlastníkom navrhnuté tento pozemok využívať len za účelom prístupu a prechodu do ním vlastnenej garáže.

Štátny stavebný dohľad (ďalej len „ŠSD“), zo strany mesta Banská Bystrica, ako vecne a miestne príslušného stavebného úradu, podľa § 117 stavebného zákona, bol uskutočnený dňa 18. 9. 2019, ktorým bolo konštatované, že:

- predmetný pozemok je vo vlastníctve mesta Banská Bystrica, je oplotený približne od roku 1980 a je uzamknutý bránou,
- na uvedenom pozemku boli v roku 2009 zrealizované terénne úpravy, spevnenie svahu prefabrikovanými panelmi a celá vnútorná plocha bola vydláždená z betónových panelov,
- na uvedenom pozemku sa nachádzali staré karosérie áut, súčiastky z motorových vozidiel, železný materiál a iný nešpecifikovaný materiál,
- mesto Banská Bystrica vydalo dňa 2. 4. 2009 stanovisko k žiadosti o vyjadrenie vlastníka pozemku k plánovanej drobnej stavbe spevnenia brehu a plotu.

Zo strany orgánu ŠSD boli prijaté nasledovné závery cit.:

„Orgán ŠSD postupuje príslušný spisový materiál č. OVZ SU 165227/31436/2019 na mesto Banská Bystrica – stavebný odbor, stavebný úrad. Stavebný úrad bude v danej veci konať v súlade so zák. č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku.“ Týmto orgán ŠSD považoval vykonaný ŠSD v predmetnej veci za ukončený.

Na základe ku kontrole predložených dokladov je zrejmé, že užívateľ pozemku dňa 13. 8. 2019 podal písomnú žiadosť o prevod nehnuteľnosti – predmetného pozemku vo vlastníctve mesta Banská Bystrica (evidovaná pod reg. č. 159887/2019).

Dňa 22. 4. 2020 bola zo strany mesta Banská Bystrica, vzhľadom na skutočnosť, že nedošlo k uzavretiu nájomnej zmluvy a ani inej zmluvy, upravujúcej užívanie pozemku vo výlučnom vlastníctve mesta zaslaná výzva na vypratanie pozemku, pod reg. č. ZT-OP-38764/18129/2020-MAJ a to do 30 dní, ktorá bola užívateľovi preukázateľne doručená dňa 20. 5. 2020. Na takto doručenú výzvu reagoval užívateľ pozemku listom zo dňa 27. 5. 2020 - „Výzva na vypratanie pozemku – vyjadrenie k výzve a žiadosť o súčinnosť“ (evidovaný pod reg. č. 62032/2020), v ktorom zosumarizoval skutočnosti ohľadom vývoja situácie a v závere požiadal o uzatvorenie nájomnej zmluvy k príslušnému pozemku, alebo k jeho časti a prehodnotenie vo veci vypratania



pozemku a odstránenia súčastí, ktorých nebol stavebníkom.

Následne bola dňa 2. 7. 2020 vykonaná oprávnenými zamestnancami vlastníka pozemku kontrola zameraná na plnenie povinností uložených vo výzve. Touto kontrolou bolo konštatované, že k splneniu uložených povinností nedošlo. Užívateľ pozemku zároveň požiadal listom zo dňa 13. 7. 2020 (evidovaným pod reg. č. 122288/2020) o predĺženie termínu určeného vo Výzve na vypratanie pozemku, a to zo zdravotných dôvodov.

Na základe listinných podkladov predložených zo strany kontrolovaného subjektu ku kontrole je preukázané, že dňa 21. 1. 2022 bola zo strany mesta Banská Bystrica vykonaná obhliadka nehnuteľnosti s účelom kontroly stavu danej parcely v nadväznosti na zaslanú výzvu na vypratanie pozemku. Miestnym zisťovaním bolo preukázané, že na predmetnom pozemku, ktorý bol uzamknutý a uzamknutie nebolo na bráne namontované, ani vykonané zástupcom mesta Banská Bystrica sa nachádzali motorové vozidlá, príviesny vozík, stavebný a iný materiál a rôzne hnutelné veci. Súčasne je riadne preukázané, že užívateľovi pozemku bola následne dňa 21. 1. 2022 zaslaná opätovne výzva na vypratanie pozemku, evidovaná pod reg. č. ZT-OP 7234/2022 a to v lehote do 30 dní od jej doručenia. K doručeniu tejto výzvy došlo preukázateľne 4. 2. 2022. Touto výzvou bol užívateľ oboznámený zároveň so skutočnosťou, že uvedený pozemok využíva bez právneho dôvodu a bol požiadaný o zaplatenie bezdôvodného obohatenia podľa § 451 Občianskeho zákonníka a to za obdobie od 30. 1. 2020 do 30. 1. 2022 v celkovej výške 6 719,40 € stanoveného ako výška nájomného, na ktorého platenie by bol povinný v prípade uzatvorenia nájomnej zmluvy. Uvedenú čiastku bol požiadaný uhradiť do 7 dní od doručenia výzvy.

Na vyššie uvedenú výzvu na vypratanie pozemku zo dňa 21. 1. 2022 reagoval užívateľ pozemku listom zo dňa 28. 2. 2022 (evidovaný pod reg. č. 36034/2022 zo dňa 7. 3. 2022) – výzva a oznámenie – vyjadrenie a žiadosť o súčinnosť, v ktorom požiadal o ďalšiu súčinnosť k vyriešeniu daného stavu medzi mestom Banská Bystrica a ním bez súdnych prietahov. Vo veci úhrady nájomného vo výške 6 719,40 € požiadal o splátkový kalendár a vo veci vypratania pozemku požiadal o predĺženie termínu zo zdravotných dôvodov.

Je zrejmé, že užívateľovi pozemku bolo zaslané listom č. PS-OP 12683/6457/2022 zo dňa 3. 2. 2022 oznámenie, ktorým mu bola oznámená možnosť podať žiadosť o nájom nehnuteľnosti, predmetného pozemku, na tlačive zverejnenom na webovom sídle mesta. Toto oznámenie vychádzalo z podania užívateľa pozemku, doručeného mestu zo dňa 27. 5. 2020 „Výzva na vypratanie pozemku – vyjadrenie k výzve a žiadosť o súčinnosť“, z ktorého vyplynulo, že užívateľ mal záujem o nájom uvedenej nehnuteľnosti.

Z listinných dokladov predložených ku kontrole zo strany kontrolovaného subjektu je preukázané, že zo strany mesta Banská Bystrica bola dňa 1. 3. 2022 podaná žaloba voči užívateľovi pozemku, ktorá je vedená na Okresnom súde v Banskej Bystrici pod spisovou značkou č. 14C/15/2022, ktorou mesto Banská Bystrica požaduje od žalovaného, užívateľa pozemku, zaplatiť peňažnú pohľadávku vo výške istiny 6 719,40 € titulom vzniku bezdôvodného obohatenia (za obdobie neoprávneného využívania pozemku od 30. 1. 2020 do 30. 1. 2022) a úrokov z meškania vo výške 5 % ročne z uvedenej sumy. Mesto Banská Bystrica v tejto veci následne podalo zmenu žaloby a to listom č. 190562/20298/2023/PS-OP zo dňa 14. 12. 2023, na základe ktorej rozšírilo svoj nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia od žalovaného, užívateľa pozemku, aj za obdobie od 31. 1. 2022 do 31. 10. 2023 vo výške istiny 5 600,49 € spolu s uplatnením úrokov z omeškania. Vo veci samej Okresný súd Banská Bystrica zatiaľ nerozhodol.

Podľa § 7 ods. 1 zákona o majetku obcí orgány mesta a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom mesta v prospech rozvoja mesta a jeho občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.

Podľa § 7 ods. 2 písm. b) zákona o majetku obcí, orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä chrániť majetok pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím.

Podľa § 7 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí, orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi.

Podľa § 4 ods. 3 písm. a) zákona o obecnom zriadení, obec pri výkone samosprávy najmä vykonáva úkony súvisiace s riadnym hospodárením s hnutelným a nehnuteľným majetkom obce a s majetkom vo vlastníctve štátu prenechaným obci do užívania.

Na základe listinných dokladov, predložených ku kontrole, je dôvodné vyvodiť záver, že predmetný pozemok je nesporne a preukázateľne neoprávnene užívaný vlastníkom susednej nehnuteľnosti minimálne od roku 2012, čo preukazuje písomnosť vlastníka pozemku vedená pod reg. č. NE ESM 127194/16400/2012 zo dňa 23. 8. 2012, pričom mesto Banská Bystrica v postavení vlastníka pozemku, využilo právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi až v roku 2022 podaním žaloby, ktorou sa domáha zaplata peňažnej pohľadávky z titulu vzniku bezdôvodného obohatenia v rozsahu a spôsobom tak, ako je to uvedené v predchádzajúcej časti tohto návrhu správy z kontroly.

#### **Kontrolné zistenie:**

Kontrolovaný subjekt tým, že nevyužil všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi, nepostupoval v súlade s § 7 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí, pričom zároveň nezabezpečil účinné úkony súvisiace s riadnym hospodárením s jeho nehnuteľným majetkom, čím nepostupoval plne v súlade s ustanovením § 4 ods. 3 písm. a) zákona o obecnom zriadení.

Správa z kontroly č. 17/2024 bola v súlade s § 22 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite vypracovaná dňa 25. 10. 2024 a jej zaslaním kontrolovanému subjektu dňa 25. 10. 2024 bola kontrola ukončená.

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. 17/2024.

V Banskej Bystrici: 25. 10. 2024

PhDr. Ivan Holík  
hlavný kontrolór mesta  
Mesto Banská Bystrica