

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V BANSKEJ BYSTRICI

Číslo:

Materiál na 15. zasadnutie
Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici
dňa 11. februára 2025

K bodu: Správa hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 1/2025 - kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce za kalendárny rok 2024 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. 1/2025

Počet strán: 11

V Banskej Bystrici, dňa: 30. 1. 2025

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. 1/2025 - kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce za kalendárny rok 2024 v zmysle § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 o obecnom zriadení.

Mestské zastupiteľstvo

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

Správu hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 1/2025 - kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce za kalendárny rok 2024 v zmysle § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 o obecnom zriadení.



SPRÁVA HLAVNÉHO KONTROLÓRA

O VÝSLEDKU KONTROLY

č. 1/2025

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. 515/2024 - MsZ zo dňa 10. 12. 2024 bola vykonaná

kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce za kalendárny rok 2024 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 7. 1. 2024. Kontrolovaným obdobím bol rok 2024.

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 EUR 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 2024 a prehľad prevodov nehnuteľného majetku mesta, u ktorých došlo k zápisu do katastra nehnuteľností v roku 2024 a všeobecná hodnota nehnuteľného majetku presiahla sumu 20 000 EUR,
- spisový materiál týkajúci sa prevodu nehnuteľného majetku mesta, ktorých všeobecná hodnota majetku presiahla sumu 20 000 EUR.

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. V rámci mesta sa delí právomoc medzi mestské zastupiteľstvo a primátora mesta.

Majetok mesta tvoria nehnuteľné a hnuťelné 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 hnuťelných 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 40 000 EUR 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 EUR,
- *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 EUR,
- 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 trojpäťtinovou 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 EUR 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 m²,
- 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, výchovno-vzdelávacej, 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 konkrétného 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 2024

Mestské zastupiteľstvo Banská Bystrica (ďalej len „MsZ Banská Bystrica“) na základe predložených návrhov zo strany kontrolovaného subjektu schválilo celkom 8 prevodov majetku formou odpredaja, pričom v 5 prípadoch išlo o prevod z dôvodov osobitného zreteľa a v 2 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 z dôvodu osobitného zreteľa formou zámeny, ktorý bol následne MsZ Banská Bystrica schválený.

Prehľad prevodov majetku kontrolovaného subjektu schválených MsZ Banská Bystrica v roku 2024 je prehľadne spracovaný v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka č. 1: Prevod majetku mesta formou odpredaja schválených MsZ Banská Bystrica v roku 2024

Odpredaj majetku		Účel	Výmera	Katastrálne územie	Navrhovaná cena	Cena za 1 m ²	Zdôvodnenie všeobecnej hodnoty majetku	Vklad kataster
A1_VO1_Odpredaj P Uznesenie č. 326/2024-MsZ 13.2.2024	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku pod verejnoprospešnou stavbou „Cesta pre motorové vozidlá I/66 (R1) Banská Bystrica – Severný obchvat“.	29 m ²	Banská Bystrica	1 004,54 €	34,64 €	znalecký posudok	30.07.2024 V 2973/2024
A2_VO6 Odpredaj P Uznesenie č. 328/2024-MsZ 13.2.2024	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku, ktorý je oplotený a bez právneho titulu užívaný ako záhrada – ide o zosúladenie právneho stavu so stavom užívaným.	92 m ²	Radvaň	3 845,60 €	41,80 €	znalecký posudok	12.04.2024 V 1326/2024
F 1.2. ZMENA UZNESENIA z 19.9.2023 č. 199/2023 MsZ- Záměna Uznesenie č. 377/2024-MsZ 23.4.2024	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa formou zámeny pozemkov		80 m ² za 100 m ²	Kremnička	bez finančného vyrovnaní		znalecký posudok	26.07.2024 V 2868/2024
A1_VO1 Odpredaj P Uznesenie č. 436/2022 24.9.2024	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku, ktorý je oplotený a bez právneho titulu užívaný ako záhrada – ide o zosúladenie právneho stavu so stavom užívaným	190 m ²	Banská Bystrica	9 851,50 €	51,85 €	znalecký posudok	v konaní
A2_VO5 Odpredaj P Uznesenie č. 438/2024-MsZ 24.9.2024	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodov hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku, ktorý je čiastočne oplotený a bez právneho titulu užívaný - ide o zosúladenie právneho stavu so stavom užívaným.	123 m ²	Radvaň	11 722,33 €	95,71 €	znalecký posudok	v konaní
A5_VO7_Odpredaj P Uznesenie č. 440/2024-MsZ 24.9.2024	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku, ktorý bude slúžiť ako vstup na pozemok vo vlastníctve žiadateľa	7 m ²	Kremnička	473,90 €	67,70 €	znalecký posudok	18.11.2024 V 5469/2024
A1_VO1,5 Odpredaj P Záměna Uznesenie č. 466/2024-MsZ 5.11.2024	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie užívaného pozemku pri kaštieli na Lazovnej ulici (parc. č. C KN 5409/68) majetkovoprávne vysporiadanie príslušného pozemku k stavbe súp. č. 737 vo vlastníctve žiadateľa (parc. č. C KN 1059/27)	592 m ²	Banská Bystrica a Radvaň	655,40 € v prospech mesta BB	130,52 € 123,71 € 70,70 €	znalecké posudky	v konaní
A1_VO2_Odpredaj P Uznesenie č. 487/2024-MsZ 10.12.2024	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku pod stavbou garáže vo výlučnom vlastníctve žiadateľa	25m ²	Banská Bystrica	1 733,50 €	69,34 €	znalecký posudok	v konaní

V rámci predmetu kontroly boli do kontrolovaného obdobia zahrnuté i prevody majetku mesta, o ktorých MsZ Banská Bystrica rozhodlo na základe predložených materiálov zo strany kontrolovaného subjektu v roku 2023, pričom k príslušnému zápisu do katastra nehnuteľností došlo v priebehu kontrolovaného obdobia roku 2024. Celkovo to bolo 11 prevodov majetku formou odpredaja, pričom v 3 prípadoch išlo o prevod z dôvodov osobitného zreteľa a v 8 prípadoch išlo o prevod nehnuteľnosti zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa.

Prehľad prevodov majetku kontrolovaného subjektu schválených MsZ Banská Bystrica v roku 2023 so zápisom do katastra nehnuteľností v priebehu roka 2024 je prehľadne spracovaný v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka č. 2: Prevod majetku mesta formou odpredaja schválených MsZ Banská Bystrica v roku 2023 so zápisom do katastra nehnuteľností v roku 2024

Odpredaj majetku		Účel	Výmera	Katastrálne územie	Navrhovaná cena	Cena za 1 m2	Zdôvodnenie všeobecnej hodnoty majetku	Vklad kataster
A1_VO1_Odpredaj P Uznesenie č. 241/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkoprávne usporiadanie pozemku pod stavbou garáže vo vlastníctve žiadateľa	8 m ²	Banská Bystrica	777,44 €	97,18 €	znalecký posudok	08.01.2024 V 5688/2023
A5_VO3_Odpredaj P Uznesenie č. 246/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa	majetkoprávne usporiadanie pozemku, ktorý je oplotený a bez právneho titulu užívaný	56 m ²	Sásová	1 307,04 €	23,34 €	znalecký posudok	12.03.2024 V816/2024
A7_VO5_Odpredaj P Uznesenie č. 249/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkoprávne usporiadanie pozemku pod stavbou statického zabezpečenia základu garáže vo vlastníctve žiadateľa.	2 m ²	Banská Bystrica	62,46 €	31,23 €	znalecký posudok	06.03.2024 V 694/2024
A9_VO5_Odpredaj P Uznesenie č. 253/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkoprávne uspor. pozemku pod stavbou statického zabezpečenia základu garáže vo vlastníctve žiadateľov	2 m ²	Banská Bystrica	62,46 €	31,23 €	znalecký posudok	05.01.2024 V5893/2024
A10_VO5_Odpredaj P Uznesenie č. 255/2023 -MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkoprávne uspor. pozemku pod stavbou statického zabezpeč. základu garáže vo vlastníctve žiadateľa	2 m ²	Banská Bystrica	62,46 €	31,23 €	znalecký posudok	10. 01. 2024 V5815/2024
A13_VO5_Odpredaj P Uznesenie č. 261/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkoprávne uspor. pozemku pod stavbou statického zabezpeč. základu garáže vo vlastníctve žiadateľa.	1 m ²	Banská Bystrica	31,23 €	31,23 €	znalecký posudok	03.01.2024 V 5750/2024
A14_VO5_Odpredaj P Uznesenie č. V5914/2023 17.1.2024	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkoprávne usporiadanie pozemku pod stavbou statického zabezpečenia základu garáže vo vlastníctve žiadateľa.	1 m ²	Banská Bystrica	31,23 €	31,23 €	znalecký posudok	17.01.2024 V5914/2023
A15_VO5_Odpredaj P Uznesenie č. 263/2023-MsZ 26.10.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkoprávne usporiadanie pozemku pod stavbou statického zabezpečenia základu garáže vo vlastníctve žiadateľa	1 m ²	Banská Bystrica	31,23 €	31,23 €	znalecký posudok	06.02.2024 V 228/2024

A18_VO5_Odpredaj P Uznesenie č. 271/2023-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 ²	Banská Bystrica	62,46 €	31,23 €	znalecký posudok	05.01. 2024 V5912/2024
A1_VO2_Odpredaj P Uznesenie č. 290/2023-MsZ 12.12.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne uspor. pozemkov pri rod. dome žiadateľov, ktoré sú oplotené a bez právneho titulu užívané ako záhrada – ide o zosúladenie právneho stavu so stavom užívaným.	14m ²	Banská Bystrica	1 131,20 €	80,80 €	znalecký posudok	06.02.2024 V 229/2024
A2_VO3_Odpredaj P Uznesenie č. 292/2023-MsZ 12.12.2023	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku pod stavbou rozvodne T32 vo výlučnom vlastníctve žiadateľa	53m ²	Banská Bystrica	3 297,13 €	62,21 €	znalecký posudok	08.02.2024 V302/2024

2.2 Prevody majetku mesta, ktorých všeobecná hodnota presiahla hodnotu 20 000 EUR

Na základe vykonanej kontrolnej činnosti možno konštatovať, že kontrolovaný subjekt v kontrolovanom období realizoval prevod majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila sumu 20 000 EUR v 1 prípade, a to formou prevodu nehnuteľnosti – pozemkov a stavby z dôvodu hodného osobitného zreteľa – formou zámeny.

Tabuľka č. 3 . Prevod majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota majetku presiahla sumu 20 000 EUR - zámena

Zámena majetku		Účel	Výmera	Katastrálne územie	Navrhovaná cena	Cena za 1 m ²	Zdôvod. všeob. hodnoty majetku	Vklad kataster
A1_VO1,5 Odpredaj P Zámena BBSK 466/2024 MsZ 5.11.2024	prevod nehnuteľnosti - pozemkov z dôvodu hodného osobitného zreteľa formou zámeny	majetkovoprávne vysporiadanie užívaného pozemku pri kaštieli na Lazovnej ulici (parc. č. C KN 5409/68) majetkovoprávne vysporiadanie priľahlého pozemku k stavbe súp. č. 737 vo vlastníctve žiadateľa (parc. č. C KN 1059/27)	592 m2	Banská Bystrica a Radvaň	655,40 € v prospech Mesta Banská Bystrica	130,52 € 123,72 € 70,70 €	Znalecký posudok č. 136/2024 č. 151/2024 č. 124/2024	V konaní

Odpredaj – prevod nehnuteľnosti – pozemkov a stavby formou zámeny

Predmetom zámeny boli pozemky z výlučného vlastníctva Mesta Banská Bystrica:

- v k. ú. Banská Bystrica: *pozemok novovytvorenej parcely registra C KN č. 5409/68 – ostatná plocha o výmere 509 m² odčlenená od parcely registra C KN č. 2620/1 ako diel č. 1 – ostatná plocha o výmere 809 m² a z parcely registra C KN č. 5409/68 ako diel č. 2 – ostatná plocha o výmere 227 m² na základe GP č. 45308381-091/2024.*

Jedná sa o pozemok nachádzajúci sa v blízkosti kaštielika na Lazovnej ulici, ktorý je vlastníctvom Rozvojových služieb BBSK, s. r. o. registrovaného sociálneho podniku, ktorý realizuje komplexnú

obnovu a dostavbu budovy kaštielika. Predmetný pozemok má byť prevedený do vlastníctva BBSK a následne do organizácie v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti so zámerom vybudovania parkovacích miest pre návštevníkov kaštielika v Lazovnej ulici.

- v k. ú. Radvaň: *novovytvorená parcela registra C KN č. 1059/27 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 83 m²*, ktorá vznikla odčlenením z pôvodného pozemku parcely registra E KN č. 50633/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8 360 m² na základe GP č. 37 553 674-14/2023, predmetný pozemok je situovaný na Internátnej ulici, tvoriaci obslužnú plochu školských internátov vo vlastníctve BBSK.

Účelom nadobudnutia pozemku do vlastníctva BBSK je vysporiadania vlastníckeho práva a zabezpečenia prístupu a údržby budov školských internátov.

Predmetné pozemky boli zamenené za nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve BBSK:

- v k. ú. Radvaň: *pozemok parcely registra C KN č. 2023/28 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m²*, ktorý je príľahlým pozemkom stavby výmenníkovej stanice súpisné č. 13051 v k. ú. Radvaň,
- v k. ú. Radvaň: *stavba výmenníkovej stanice súp. č. 13051*, ktorá je situovaná na pozemku parcely registra C KN č. 2023/28 v k. ú. Radvaň. Predmetná budova bývalej výmenníkovej stanice spolu s príľahlým pozemkom sa nachádza na Internátnej ulici v blízkosti školského internátu. Prebytočnosť výmenníkovej stanice spolu s príľahlým pozemkom bola schválená Uznesením Zastupiteľstva BBSK č. 780/2022 z 5. 5. 2022. Správca uvedený nehnuteľný majetok nevyužíval na plnenie a zabezpečenie svojich potrieb a úloh, na ktoré bol zriadený z hľadiska svojej činnosti a nebol predpoklad využitia uvedeného majetku ani do budúcnosti.

Mesto Banská Bystrica má v úmysle využívať budovu výmenníkovej stanice na komerčné účely a taktiež ako sklad majetku, ktorý je mesto Banská Bystrica povinné uschovávať v súvislosti s exekúciami vedenými voči dlžníkom. V budúcnosti je predpoklad využitia tohto majetku za účelom rozšírenia parkovacích kapacít v danej lokalite.

Všeobecná hodnota zamieňaných pozemkov vo výlučnom vlastníctve Mesta Banská Bystrica bola stanovená v zmysle Čl. 15, ods. 2, písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica, účinných od 1. 11. 2023 a určená na základe znaleckých posudkov:

- Znalecký posudok č. 136/2024 zo dňa 24. 7. 2024, ktorým bola všeobecná hodnota novovytvorenej parcely nachádzajúcej sa pri kaštieliku na Lazovnej ulici, a to parcely registra C KN č. 5409/68 o výmere 509 m², stanovená vo výške 66 434,68 EUR (130,52 EUR/m²).
- Znalecký posudok č. 151/2024 zo dňa 24. 8. 2024, ktorým bola všeobecná hodnota novovytvorenej parcely, a to parcely registra C KN č. 1059/27 o výmere 83 m², stanovená vo výške 10 268,76 EUR (123,72 EUR/m²).

Všeobecná hodnota nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica bola stanovená vo výške 76 703,44 EUR. Všeobecná hodnota nehnuteľností vo vlastníctve BBSK bola stanovená posudkom č. 124/2024 zo dňa 2. 7. 2024 vo výške 76 048,04 EUR. Z uvedenej hodnoty predstavovala hodnota výmenníkovej stanice 61 908,04 EUR a hodnota pozemku vo výmere 200 m² bola 14 140,00 EUR (70,70 EUR/m²). Rozdiel vo všeobecných hodnotách nehnuteľností predstavoval sumu vo výške 655,40 EUR v prospech Mesta Banská Bystrica.

Spôsob prevodu nehnuteľností pozemkov formou zámeny 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. 465/2024

zo dňa 5. 11. 2024. Prevod nehnuteľnosti bol schválený trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov MsZ Banská Bystrica uznesením č. 466/2024 zo dňa 5. 11. 2024. Zámer prevodu formou zámeny bol zverejnený na úradnej tabuli mesta Banská Bystrica a na internetovej stránke mesta Banská Bystrica od 18. 10. 2024 do 5. 11. 2024 a súčasne i na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET).

Zámenná zmluva č. 1442/2024/ODDMPU medzi zmluvnými stranami bola uzavretá a zverejnená na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET) dňa 20. 1. 2025 a účinná dňom 21. 1. 2025. Administratívno-právny proces predmetného prevodu nehnuteľnosti – pozemkov a stavby formou zámeny bol v čase vykonávania kontroly v procese konania.

3. Záver

Vykonanou kontrolou prevodov majetku mesta do vlastníctva iného subjektu, ktorého všeobecná hodnota nehnuteľného majetku prevýšila sumu 20 000 EUR 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 30. 1. 2025 správa z kontroly, ktorá bola dňa 30. 1. 2025 zaslaná kontrolovanému subjektu.

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. 1/2025.

V Banskej Bystrici: 30. 1. 2025

PhDr. Ivan Holík
hlavný kontrolór mesta
Mesto Banská Bystrica