



## **Zverejnenie výsledkov kontroly prevodov nehnuteľného majetku za rok 2023, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 €**

V súlade s ustanovením § 18d ods. 1, ods. 2 písm. a/, 18f ods. 1 písm. i/ zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, bola vykonaná :

- Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 € za rok 2023.

**Kontrolu vykonal :** JUDr. Mgr. Ondrej Teraj

### **Predmetná kontrola bola vykonaná najmä v nadväznosti na dodržiavanie :**

1. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník,
2. Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení,
3. Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,
4. Zásad hospodárenia s majetkom mesta Kežmarok, v platnom znení,
5. Zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
6. Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov,
7. Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,

### **Cieľom a účel kontroly :**

Predmetom kontroly boli všetky zrealizované prevody vlastníckeho práva nehnuteľného majetku mesta v roku 2023 tak, ako to ukladá zákon o obecnom zriadení.

Vlastnícke právo k nehnuteľnosti vzniká, mení sa a zaniká vkładom do katastra nehnuteľností. Právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru okresného úradu o jeho povolení. Konanie o povolení vkladu sa začína na návrh účastníka konania, t. j. osoby, ktorá je účastníkom právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti. V kontrolovaných veciach o vklade vlastníckeho práva rozhodoval Katastrálny odbor, Okresného úradu v Kežmarku.

Cieľom kontroly bolo posúdenie dodržania všetkých zákonných podmienok pri realizovaných prevodoch nehnuteľností, Okrem toho boli predmetom kontroly aj účtovné doklady a to doklady o úhrade kúpnej ceny.



Ku kontrole bola vyžiadaná a predložená kompletná dokumentácia k jednotlivým prevodom nehnuteľností, ktorá bola spracovaná prehľadne a obsahovala všetky náležitosti.

#### **Kontrolné zistenia :**

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že v roku **2023** boli na základe právoplatného rozhodnutia katastrálneho odboru okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva zrealizované celkom **4** prípady prevodu nehnuteľného majetku mesta na iné subjekty. Jednalo sa o nasledovné prevody:

1. Prevod vlastníctva pozemkov v k.ú. Kežmarok, parc. č. KN-C 9492/5 a parc. č. KN-C 9492/8 zapísaných na LV č. 5791 v prospech spoločnosti GEOVRT Kežmarok, s.r.o. , Hviezdoslavova 196/8, Kežmarok v podiele 1/1 a to na základe Kúpnej zmluvy č. KZ/171/2023/OM uzavretej dňa 27.4.2023 v znení dodatku č. 1 zo dňa 24.7.2023. Vklad do katastra nehnuteľnosti bol povolený dňa 17.8.2023.

Predaj nehnuteľnosti bol schválený uznesením MsZ v Kežmarku č. 312/2020 zo dňa 10.12.2020 a to v zmysle ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad dôvodu hodného osobitného zreteľa. Kúpna zmluva bola zverejnená v Centrálnom registri zmlúv dňa 28.4.2023 a podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov nadobudla účinnosť dňa 29.4.2023. Kúpna cena v sume 57 860,01 € bola riadne uhradená v zmysle kúpnej zmluvy bankovým prevodom na účet mesta dňa 26.5.2023.

2. Prevod vlastníctva nebytového priestoru č. 3 nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu súp. číslo 930, číslo vchodu 29 na ul. Gen. Štefánika v Kežmarku, postaveného na pozemku parc. č. KN-C 759 a to spolu s príslušným spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a pozemku, na ktorom je bytový dom postavený, zapísaných na LV č. 2395 v k.ú. Kežmarok v podiele 1/1.

Kupujúcim je Mgr. Marcela Kromková, trale bytom Podzámková 397/2, Spišské Podhradie a to na základe Zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru č. KZ/399/2023/OM uzavretej dňa 28.8.2023. Vklad do katastra nehnuteľnosti bol povolený dňa 19.10.2023. Predaj bol uskutočnený na základe riadne zákonným spôsobom vyhlásenej, vykonanej a vyhodnotenej Obchodnej verejnej súťaže, ktorej podmienky boli schválené uznesením MsZ v Kežmarku č. 158/2023 zo dňa 5.5.2023 a to v zmysle ustanovenia § 9 ods. 2 písm. b/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Kúpna zmluva bola zverejnená v Centrálnom registri zmlúv dňa 28.8.2023 a podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov nadobudla účinnosť dňa 30.8.2023. Kúpna cena v sume 31 851,21 € bola riadne uhradená v zmysle kúpnej zmluvy bankovým prevodom na účet mesta ku dňu 27.9.2023.

3. Prevod vlastníctva nebytového priestoru nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu súp. číslo 1642, číslo vchodu 20 na ul. Petržalskej v Kežmarku, postaveného na pozemku parc. č. KN-C 9430 a to spolu s príslušným spoluvlastníckym podielom na



Mesto Kežmarok  
Hlavný kontrolór  
*Hlavné námestie 1, 060 01 Kežmarok*

spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, zapísaných na LV č. 5800 v k.ú. Kežmarok v podiele 1/1. Právny vzťah k pozemku v k.ú. Kežmarok je evidovaný na LVč. 5913 na vlastníka Obec Ľubica a tento nebol predmetom tohto prevodu.

Kupujúcim je obchodná spoločnosť T.K. play s.r.o., Tehelňa 888/7 Kežmarok a to na základe Zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru č. KZ/400/2023/OM uzavretej dňa 6.9.2023. Vklad do katastra nehnuteľnosti bol povolený dňa 17.10.2023. Predaj bol uskutočnený na základe riadne zákonným spôsobom vyhlásenej, vykonanej a vyhodnotenej Obchodnej verejnej súťaže, ktorej podmienky boli schválené uznesením MsZ v Kežmarku č. 159/2023 zo dňa 5.5.2023 a to v zmysle ustanovenia § 9 ods. 2 písm. b/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Kúpna zmluva bola zverejnená v Centrálnom registri zmlúv dňa 7.9.2023 a podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov nadobudla účinnosť dňa 8.9.2023. Kúpna cena v sume 123 200,00 € bola riadne uhradená v zmysle kúpnej zmluvy bankovým prevodom na účet mesta ku dňu 12.9.2023.

4. Prevod vlastníctva nebytového priestoru č. 1 nachádzajúceho sa na 1. Poschodí polyfunkčného objektu súp. číslo 114, číslo vchodu 114 na ul. Hlavné námestie v Kežmarku, postaveného na pozemku parc. č. KN-C 348/1 a KN-C 348/2 a to spolu s príslušným spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach polyfunkčného objektu a pozemku, na ktorom je polyfunkčný objekt postavený, zapísaných na LV č. 6257 v k.ú. Kežmarok v podiele 1/1.

Kupujúcim je Pavol Mikulášik, trvale bytom Priekopa 1533/23 Kežmarok a to na základe Zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru č. KZ/439/2023/OM uzavretej dňa 9.10.2023. Vklad do katastra nehnuteľnosti bol povolený dňa 28.11.2023. Predaj bol uskutočnený na základe riadne zákonným spôsobom vyhlásenej, vykonanej a vyhodnotenej Obchodnej verejnej súťaže, ktorej podmienky boli schválené uznesením MsZ v Kežmarku č. 214/2023 zo dňa 14.6.2023 a to v zmysle ustanovenia § 9 ods. 2 písm. b/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Kúpna zmluva bola zverejnená v Centrálnom registri zmlúv dňa 10.10.2023 a podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov nadobudla účinnosť dňa 11.10.2023. Kúpna cena v sume 68 001,00 € bola riadne uhradená v zmysle kúpnej zmluvy bankovým prevodom na účet mesta ku dňu 19.10.2023.

**Kontrolné zistenia :**

V rámci kontroly bolo zistené, že :

1. Všetky prevody nehnuteľností prebehli za dodržania všetkých ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o matku obcí v znení neskorších predpisov a to jedným zo spôsobov a postupom uvedeným v § 9a, všetky prevody boli vopred prerokované a schválené príslušným orgánom obce a to mestským zastupiteľstvom,

2. Všetky obchodné verejné súťaže prebehli zákonným spôsobom, podmienky každej obchodnej verejnej súťaže boli schválené mestským zastupiteľstvom a víťazní súťažiteľia dodržali všetky podmienky a následne bola s nimi podpísaná kúpna zmluva,
3. U všetkých kúpnych zmlúv boli dodržané notifikačné povinnosti ich zákonného zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Keďže sa jedná o povinne zverejňované zmluvy podľa § 5a zákona o slobodnom prístupe k informáciám, predmetom kontroly bolo zistiť, či boli tieto zákonným spôsobom zverejňované, nakoľko zverejnenie je základnou zákonnou podmienkou účinnosti zmluvy. Povinne zverejňované zmluvy nadobúdajú účinnosť podľa § 47a Občianskeho zákonníka najskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Teda zverejnenie takejto zmluvy je podmienkou nadobudnutia jej účinnosti (a následného plnenia z nej).
4. U všetkých kúpnych zmlúv boli dodržané dohodnuté podmienky ohľadom zaplatenia kúpnej ceny, u všetkých prevodov bola kúpna cena uhradná včas a v dohodnutej sume pripísaná na účet mesta,
5. Všetky zmluvy obsahovali všetky podstatné náležitosti v zmysle zákona pre tento typ zmluvy, tieto zmluvy boli podpísané oprávnenými osobami. Každá zmluva prechádza v rámci vkladového konania okresným úradom, katastrálnym odborom kontrolou všetkých náležitostí zmluvy a príslušnými dokladmi potrebnými k právoplatnému povoleniu vkladu vlastníckeho práva a v danom prípade boli splnené všetky zákonné predpoklady k tomu, aby mohol byť právoplatne povolený vklad vlastníckeho práva.
6. Prekontrolované zmluvy a účtovné doklady obsahovali zákonom požadovanú finančnú kontrolu podpísanú oprávnenými osobami. Finančná kontrola je súhrn činností zabezpečujúcich overovanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti finančných operácií alebo ich častí pred ich uskutočnením, v ich priebehu a až do ich konečného zúčtovania, dosiahnutia a udržania výsledkov a cieľov finančných operácií alebo ich častí.

V zmysle § 7 ods. 1/ zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov : „Základnou finančnou kontrolou je orgán verejnej správy povinný overovať vždy súlad každej finančnej operácie alebo jej časti so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 na príslušných stupňoch riadenia.“

V zmysle § 2 písm. d/ citovaného zákona „finančnou operáciou alebo jej časťou sa rozumie **príjem**, poskytnutie alebo použitie verejných financií, **právny úkon** alebo iný úkon majetkovej povahy“