

Hlavný kontrolór mesta Vranov nad Topľou

S P R Á V A

z kontroly prevodov nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000.- Eur za rok 2024.

Kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom č. 369/1991 Zb. z. o obecnom zriadení, § 18 f, ods.1, písm. i):

- hlavný kontrolór je povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur, a to do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka., obec zverejní výsledky tejto kontroly do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly obecnému zastupiteľstvu na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má zriadené.

Kontrolu vykonala: Ing. Mária Cingel'ová – hlavná kontrolórka mesta Vranov nad Topľou

Kontrolované obdobie: rok 2024

Cieľ kontroly: Preveriť všetky prevody nehnuteľného majetku (predaj) nad 20 000.- eur, za rok 2024.

Predmet kontroly: Dokumentácia týkajúca sa predaja nehnuteľného majetku v roku 2024 v hodnote vyššej ako 20 tis. eur.

Výsledok kontroly:

V roku 2024 mesto Vranov nad Topľou realizovalo prevod - predaj nasledovného nehnuteľného majetku v hodnote vyššej ako 20 tis. eur.:

1.- Nebytové priestory v Polyfunkčnom dome, súp. číslo 95, na Pribinovej ulici vo Vranove nad Topľou.

Mesto Vranov nad Topľou vypísalo obchodnú verejnú súťaž na predaj nebytových priestorov v Polyfunkčnom dome na Pribinovej ulici č. 95 vo Vranove nad Topľou .

Vypísaná obchodná verejná súťaž bola zverejnená na internetovej stránke a úradnej tabuli mesta od 30.9.2024 do 30.10.2024.

Prijaté uznesenie č. 125/2024 zo dňa 26.9.2024 časť A10 (podmienky OVS)

Prijaté uznesenie č. 129/2024 zo dňa 31.10.2024 časť A9 (schválenie odpredaja nehnuteľnosti po výbere najvhodnejšieho súťažného návrhu).

Kúpno - predajná zmluva č. 1311/2024/OMM o prevode vlastníctva nebytového priestoru bola podpísaná dňa 10.12.2024 a následne bola zverejnená v centrálnom registri zmlúv.

Predmetom prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy je prevod vlastníctva k predmetu na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže.

(Cena nehnuteľnosti v celkovej výške 284 010 €).

Novým vlastníkom nebytových priestorov v Polyfunkčnom dome súp. č.95 na Pribinovej ulici sa stala spoločnosť Gastro LM s r. o. Východná 299/12, 080 06 Ľubotice .

Mesto Vranov nad Topľou zaslalo listom zo dňa 16.12.2024 Návrh na vklad vlastníckeho práva (prípadne iného vecného práva) do katastra nehnuteľnosti podľa § 30 ods. 2 a 3 zákona č. 162/1995 Zb. z. katastrálny zákon v znení neskorších predpisov.

Okresný úrad Vranov nad Topľou, katastrálny odbor ako orgán príslušný podľa § 18 ods. 1. písm. a) zákona č. 162/1995 Zb. z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov **zatiaľ nevydal rozhodnutie o povolení vkladu** vlastníckeho práva na návrh navrhovateľa – mesto Vranov nad Topľou .
Dôvod: výpadok systému na katastrálnych odboroch Okresných úradov SR.
Mesto Vranov nad Topľou čaká na vydanie uvedeného rozhodnutia.

Poznámka hlavného kontrolóra: kontrola bola vykonaná v mesiaci február 2025.

Súčasťou kontrolovanej dokumentácie k odpredaju nebytových priestorov je aj :

- Zmluva č. 1311/2024/OMM o prevode vlastníctva nehnuteľnosti
- Protokol z odovzdania a prevzatia nehnuteľnosti
- Znalecký posudok č. 157/2024 vo veci určenia všeobecnej hodnoty NP
- Protokol o posúdení návrhov obchodnej verejnej súťaže
- Menovanie komisie na vyhodnotenie OV S, vyhodnotenie OVS
- Doklad o zaplatení

2. Kúpna zmluva so zámennou zmluvou a finančné vyrovnanie medzi mestom Vranov nad Topľou a STECO, s r. o. Vranov nad Topľou.

Mesto Vranov nad Topľou obdržalo žiadosť o zámenu nehnuteľného majetku – pozemkov formou zámennej zmluvy od firmy STECO, s. r. o na pozemkoch v blízkosti ČOV

Prijaté uznesenie č. 109/2024, časť A/10 zo dňa 30.5.2024 – schválený zámer na prevod nehnuteľného majetku formou zámennej zmluvy a návrh na finančné vyrovnanie.

Prijaté uznesenie č. 116/2024, časť A/5 zo dňa 27.6.2024 – schválené trojpäťtinovou väčšinou ako prípad hodný osobitého zreteľa prevod nehnuteľného majetku formou zámennej zmluvy a návrh na finančné vyrovnanie. Zmluvné strany uzatvorili tento právny úkon za účelom úpravy vzájomných práv a povinností pri prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zámenou a to tak, aby zmluvné strany nadobudli vzájomne zamieňané nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva.

Majetkové vyrovnanie:

Zmluvné strany vyhlasujú, že hodnota majetku mesta je v celkovej hodnote 108 318,80 €, hodnota majetku spoločnosti STECO s. r. o. je 17 381,24 €.

Rozdiel hodnoty majetku, ktorý vyrovná spoločnosť STECO, s r. o. je 90 937,56 €.

Kúpna zmluva spolu so zámennou zmluvou a finančné vyrovnanie č. 956/2024/OMM bola uzavretá a podpísaná dňa 30.10.2024 a následne zverejnená v centrálnom registri zmlúv.

Mesto Vranov nad Topľou zaslalo Okresnému úradu Vranov nad Topľou - odbor katastrálny dňa 7.11.2024 listom „Návrh na vklad vlastníckeho práva (prípadne iného vecného práva) do katastra nehnuteľnosti podľa § 30 ods. 2 a 3 zákona č. 162/1995 Zb. z. v znení neskorších predpisov.

Okresný úrad Vranov nad Topľou – odbor katastrálny vydal dňa 22.11.2024 Rozhodnutie v ktorom rozhodol: konanie podľa § 31a písm. c) zákona č. 162/1995 Zb. z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam p r e r u š u j e na dobu 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia a žiada účastníkov katastrálneho konania, aby v stanovenej lehote odstránili nedostatky, a to aby doložili dodatok k návrhu na vklad a dodatok ku zmluve zverejnenej v CRZ.

Okresný úrad Vranov nad Topľou – katastrálny odbor zaslal list zo dňa 31.12.2024 doručený MsÚ dňa 3.1.2025 v ktorom oznamuje MsÚ o zápise opravy chyby v katastrálnom operáte . Jednalo sa o opravu výmery z 5522 m2 na výmeru 5614 m2 evidovanú vo Vektorovej mape určeného operátu. (Doložením GP a osobným vysvetlením nebola chyba vo výmere uznaná ako opodstatnená).

Katastrálny odbor v rozhodnutí po preskúmaní návrhu na vklad ďalej zistil, že zmluva nie je jasná a zrozumiteľná.

Na základe uvedeného bol vypracovaný Dodatok č.1 ku Kúpnej zmluve spolu so zámennou zmluvou a finančné vyrovnanie č. 956/2024/OMM zo dňa 30.10.2024. Podpísaný bol 9.1.2025 a následne zverejnený v CRZ.

Mesto Vranov nad Topľou zaslalo dňa 9.1.2025 Okresnému úradu – katastrálny odbor v Dodatku č.1 ku Kúpnej zmluve spolu so zámennou zmluvou a finančné vyrovnanie Návrh na vklad vlastníckeho práva (prípadne iného vecného práva) do katastra nehnuteľnosti podľa § 30 ods. 2 a 3 zákona č. 162/1995 Zb. z. v znení neskorších predpisov.

Okresný úrad Vranov nad Topľou – katastrálny odbor, ako orgán príslušný na rozhodovanie o povolení vkladu podľa § 18 ods. 1 písm. a) a § 22 ods. 2 zákona č. 162/1995 Zb. z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv ka nehnuteľnostiam **zatiaľ nevydal rozhodnutie o povolení vkladu** vlastníckeho práva na návrh navrhovateľa – Mesto Vranov nad Topľou..

Dôvod: výpadok systému na katastrálnych odboroch OÚ SR.

Mesto Vranov nad Topľou čaká na vydanie uvedeného rozhodnutia.

Poznámka hlavného kontrolóra : kontrola bola vykonaná v mesiaci február 2025.

Súčasťou kontrolovanej dokumentácie k uvedenej nehnuteľnosti boli:

- Žiadosť o zámenu pozemkov zo strany STECO, s. r. o.
- Kúpna zmluva so zámennou zmluvou a finančné vyrovnanie č. 956/2024/OMM
- Dodatok č.1 k ku Kúpnej zmluve spolu so zámennou zmluvou a finančné vyrovnanie č. 956/2024/OMM podpísaný dňa 9.1.2025
- Znalecký posudok č. 25/2024 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty
- Doklad o zaplatení.

Záver kontroly

Kontrolou dokumentácie ohľadom prevodov nehnuteľného majetku mesta Vranov nad Topľou v sume nad 20 000.- eur za rok 2024 neboli zistené nedostatky, ani iné pochybenia. Pracovníci oddelenia majetku mesta MsÚ Vranov nad Topľou postupovali pri prevode kontrolovaných nehnuteľností v súlade s platnou legislatívou.

.....

Ing. Mária Cingel'ová
hlavný kontrolór

Vo Vranove nad Topľou, 10.2.2025