

## **Správa**

### **o kontrole prevodov nehnuteľného majetku mesta Nemšová za rok 2024, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur**

V súlade s vyššie uvedeným predkladám Správu o kontrole prevodov nehnuteľného majetku mesta Nemšová za rok 2024, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur. Materiál nemá dopad na rozpočet mesta.

Správu o kontrole prevodov nehnuteľného majetku mesta Nemšová za rok 2023, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur predkladá hlavná kontrolórka mestskému zastupiteľstvu v súlade s ustanovením § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Kontrola bola vykonaná v súlade s Plánom kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky na I. polrok 2025, ktorý bol schválený uznesením č. 207/2024 na 17. zasadnutí mestského zastupiteľstva konanom dňa 11.12.2024. Kontrolu vykonala hlavná kontrolórka mesta Ing. Papierniková.

Hlavná kontrolórka mesta pri výkone kontrolnej činnosti postupovala podľa pravidiel, ktoré ustanovuje osobitný zákon NR SR č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

### **Zhrnutie výsledkov kontroly**

V roku 2024 boli Mestským zastupiteľstvom v Nemšovej schválené spolu 2 prevody nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevyšovala 20 000 eur (kúpa, odpredaj, dohoda o urovnaní, zámena nehnuteľného majetku). Jednalo sa o prevody majetku mesta na právnické osoby resp. fyzické osoby - podnikateľov.

Kontrolou bolo preverené plnenie daného uznesenia a jeho súlad s platnou legislatívou.

Kontrolované uznesenia :

## **U z n e s e n i e č. 167 zo dňa 19.6.2024**

k bodu – Majetkové záležitosti: Odpredaj C KN parcely č. 77/1, k.ú. Nemšová – DRAZIL s.r.o.

Mestské zastupiteľstvo v Nemšovej na základe prerokovaného materiálu schvaľuje **odpredaj** pozemku, **C KN parcely č. 77/1** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 510 m<sup>2</sup>, vytvorenej geometrickým plánom č. 45682925-43/2023 z pozemku, C KN parcely č. 77/1, zapísanej na liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Nemšová podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s článkom V písm. D ods. 2 písm. p. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová ako prípad hodný osobitného zreteľa do výlučného vlastníctva spoločnosti **DRAZIL s.r.o.**, IČO: 51 159 911, sídlo: Janka Palu 48/16, Nemšová za kúpnu cenu **65 €/m<sup>2</sup>** za podmienok:

- a) Kupujúci sa zaväzuje na prevádzanom pozemku na svoje náklady zrealizovať výstavbu parkoviska – minimálne 10 parkovacích miest, ktoré budú slúžiť nepretržite širokej verejnosti bezplatne/bez obmedzenia po dobu minimálne 20 rokov
- b) Kupujúci sa zaväzuje ukončiť výstavbu parkoviska podľa bodu a) najneskôr do 31.12.2026, za ukončenie výstavby parkoviska sa považuje získanie právoplatného povolenia príslušných orgánov oprávňujúcich užívať a prevádzkovať parkovisko,
- c) Kupujúci ako povinný z predkupného práva zriadi predkupné právo v prospech predávajúceho ako oprávneného z predkupného práva, predkupné právo sa zriaďuje podľa Občianskeho zákonníka ako vecné právo, na dobu neurčitú. Predkupné právo spočíva v povinnosti povinného z predkupného práva ponúknuť prevádzaný pozemok na predaj oprávnenému z predkupného práva, ak ho bude chcieť predať alebo akýmkoľvek iným spôsobom scudziť a to za kúpnu cenu určenú znaleckým posudkom vyhotoveným v čase uplatnenia predkupného práva
- d) Kupujúci sa zaväzuje prevádzkovať dané parkovisko, ktoré bude verejnosti nepretržite prístupné; verejnosť bude mať možnosť bez obmedzenia využívať dané parkovisko na parkovanie osobných motorových vozidiel a to 24 hodín denne minimálne 350 dní v roku
- e) Kupujúci sa zaväzuje, že v prípade nedodržania bodu d) zaplatí pokutu vo výške 100 € za každý začatý deň kedy parkovisko nebolo prístupné verejnosti a to na základe uplatnenia si zmluvnej pokuty mestom Nemšová
- f) Nemožnosť verejnosťou využívať dané parkovisko na parkovanie osobných motorových vozidiel min. 250 dní čo i len v jednom kalendárnom roku počas dohodnutých 20 rokov sa považuje za porušenie bodu a)
- g) Porušenie povinnosti uvedenej v bode a) alebo v bode b) a to každej aj samostatne alebo jej časti oprávňuje mesto Nemšová na odstúpenie od kúpnej zmluvy

Zdôvodnenie odpredaja parcely č. 77/1 ako prípad hodný osobitného zreteľa : Ide o pozemok nachádzajúci sa vedľa nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa na ulici Janka Palu v Nemšovej. Pozemok je nepravidelného tvaru, ktorý neumožňuje samostatné zhodnotenie pozemku výstavbou parkoviska. Žiadateľ je vlastníkom budovy so súpisným číslom 46 na vedľajšom pozemku, C KN parcele č. 81, kde sú Potraviny 365, ktoré má v pláne prestavať (rozšíriť), aby vznikli veľké potraviny so širokým sortimentom tovaru. S tým súvisí investičný návrh vytvorenia bezplatných

parkovacích miest pre obyvateľov mesta. V zmysle článku V písm. D ods. 2 písm. p. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová ide o prevod pozemku, pri ktorom nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne nadobudnúť iná osoba, než tá, na ktorú sa má majetok mesta podľa schvaľovaného zámeru previesť.

Mestské zastupiteľstvo v Nemšovej, uznesením č. 152 zo dňa 22.05.2024 schválilo zámer odpredať pozemok, C KN parcelu č. 77/1 o výmere 510 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Nemšová do výlučného vlastníctva spoločnosti DRAZIL s.r.o. ako prípad hodný osobitného zreteľa.

V zmysle článku V písm. D ods. 2 písm. p. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová ide o prevod pozemku, ak nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne nadobudnúť iná osoba, než tá, na ktorú sa má majetok mesta podľa schvaľovaného zámeru previesť.

Podľa znaleckého posudku č. 06/2024 vypracovaného znalcom Ing. Miroslavom Gašparíkom zo dňa 27.01.2024 je všeobecná hodnota prevádzaného pozemku 52,59 €/m<sup>2</sup>. Schvaľuje sa samotný odpredaj, zámer odpredaja je odôvodnený a bol v súlade so zákonom o majetku obcí zverejnený od 31.05.2024 do rokovania zastupiteľstva.

Kúpna zmluva bola podpísaná dňa 15.7.2024, nadobudla účinnosť dňom 16.7.2024, zverejnená pod číslom 145/2024. Kúpna cena bola na účet Mesta Nemšová uhradená dňa 16.7.2024. Znalecký posudok v deň schvaľovania predaja nebol starší ako 9 mesiacov.

Kontrolou neboli zistené žiadne nedostatky.

### **U z n e s e n i e č. 168 zo dňa 19.6.2024**

k bodu – Majetkové záležitosti: Odpredaj C KN parcely č. 74/1, 77/7, k.ú. Nemšová – Magdaléna Vranáková – Kvety Mazanovský, COM – PA, s.r.o., S – PLUS s.r.o.

Mestské zastupiteľstvo v Nemšovej na základe prerokovaného materiálu schvaľuje odpredaj pozemkov, **C KN parcely č. 74/1** záhrady o výmere 404 m<sup>2</sup>, zapísanej na liste vlastníctva č. 1 katastrálne územie Nemšová a C KN parcely č. 77/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 109 m<sup>2</sup>, vytvorenej geometrickým plánom č. 4568292543/2023 z pozemku, C KN parcely č. 77/1, zapísanej na liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Nemšová podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s článkom V písm. D ods. 2 písm. p. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová ako prípad hodný osobitného zreteľa do podielového spoluvlastníctva: v podiele 1/3 Magdaléna Vranáková podnikajúca pod obchodným menom **Magdaléna Vranáková – Kvety Mazanovský**, Záhumnie 1124/11, Nemšová, v podiele 1/3 spoločnosti **COM – PA, s.r.o.**, IČO: 46 340 408, Janka Palu 29, Nemšová a v podiele 1/3 spoločnosti **S-PLUS s.r.o.**, IČO: 47 077 603, Janka Palu 48/16, Nemšová za kúpnu cenu **65 €/m<sup>2</sup>** Všetky náklady spojené s prevodom pozemkov hradia kupujúci

Zdôvodnenie odpredaja parcely č. 74/1, 77/7 ako prípad hodný osobitného zreteľa : Prevádzané pozemky sa nachádzajú na ulici Janka Palu, hneď za pozemkami, ktoré žiadatelia vlastnia v

podielovom spoluvlastníctve a budú ich využívať ako manipulačný priestor, parkovaciú plochu a zeleň. Využitím uvedených pozemkov na parkovanie zostanú uvoľnené parkovacie miesta pred budovou na C KN parcele č. 75/4 (vo vlastníctve žiadateľov) v prospech obyvateľov mesta Nemšová v čase vykonávania nákupov. V zmysle článku V písm. D ods. 2 písm. p. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová ide o prevod pozemku, pri ktorom nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne nadobudnúť iná osoba, než tá, na ktorú sa má majetok mesta podľa schvaľovaného zámeru previesť. Podľa znaleckého posudku č. 205/2023 vypracovaného znalcom Ing. Jurajom Sedláčkom zo dňa 17.11.2023 je všeobecná hodnota prevádzaných pozemkov 25 767,99 € (50,23 €/m<sup>2</sup>).

Mestské zastupiteľstvo v Nemšovej, uznesením č. 153 zo dňa 22.05.2024 schválilo zámer odpredať pozemky, C KN parcelu č. 74/1 o výmere 404 m<sup>2</sup> a C KN parcelu č. 77/7 o výmere 109 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Nemšová do podielového spoluvlastníctva, každému v podiele 1/3 nasledovným kupujúcim: Magdaléna Vranáková podnikajúca pod obchodným menom Magdaléna Vranáková – Kvety Mazanovský, spoločnosť COM – PA, s.r.o. a spoločnosť SPLUS s.r.o. Odpredaj bol schválený ako prípad hodný osobitného zreteľa.

V zmysle článku V písm. D ods. 2 písm. p. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová ide o prevod pozemku, ak nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne nadobudnúť iná osoba, než tá, na ktorú sa má majetok mesta podľa schvaľovaného zámeru previesť.

Podľa znaleckého posudku č. 205/2023 vypracovaného znalcom Ing. Jurajom Sedláčkom zo dňa 17.11.2023 je všeobecná hodnota prevádzaných pozemkov 50,23 €/m<sup>2</sup>.

Kúpna zmluva bola podpísaná dňa 9.8.2024, nadobudla účinnosť dňom 10.8.2024, zverejnená pod číslom 183/2024. Kúpna cena bola na účet Mesta Nemšová uhradená dňa 12.8.2024. Znalecký posudok v deň schvaľovania predaja nebol starší ako 9 mesiacov.

Kontrolou neboli zistené žiadne nedostatky.

### **Záver**

Mesto Nemšová má spracované Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová v zmysle platného zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení novely č. 137/2023 účinnej od 1.11.2023. Novelizované zásady hospodárenia boli schválené uznesením mestského zastupiteľstva č. 101/2023 zo dňa 15.11.2023 a účinnosť nadobudli 24.11.2023.

Záverom konštatujem, že všetky prevody majetku mesta, ktorých všeobecná hodnota prevýšila 20.000 eur schválené v mestskom zastupiteľstve v roku 2023, boli schválené v súlade s platným zákonom o majetku obcí a zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nemšová platných v danom čase. Porušenie platných predpisov nebolo zistené.

V Nemšovej, 27.2.2025

Ing. Nadežda Papierniková, Hlavná kontrolórka Mesta Nemšová