



MESTO POLTÁR

Hlavný kontrolór mesta

Správa o výsledkoch kontroly č. 1/2026

V zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Poltári č. 153/2025 zo dňa 17.12.2025, v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa Pravidiel kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Poltár zo dňa 21.02.2019 bola v čase od 14.01.2026 do 17.02.2026 (s viacerými prerušeniami) vykonaná:

Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta za rok 2025 podľa § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení

Povinná osoba:

Mesto Poltár

Peter Sitor, primátor mesta Poltár

Cieľ kontroly: Overiť dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov a vnútorných predpisov mesta pri prevodoch nehnuteľného majetku mesta Poltár, ktoré boli zrealizované v roku 2025 a v prípade ktorých všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,00 €.

Námietky podané povinnou osobou a spôsob vysporiadania týchto námietok: Povinnou osobou **neboli** v stanovenej lehote predložené **písomné námietky** k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení ani k lehote na splnenie prijatých opatrení.

Zistené nedostatky: Bližšie popísané v kapitole „3. Opis zistených nedostatkov a odporúčania hlavného kontrolóra“ tejto správy.

1. Úvod

Na základe Plánu kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Poltár na 1. polrok 2026 bola v povinnej osobe mesto Poltár (ďalej aj len „povinná osoba“ alebo „mesto“) vykonaná zo strany hlavného kontrolóra mesta Poltár kontrola, zameraná na overenie dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov a vnútorných predpisov mesta pri prevodoch nehnuteľného majetku mesta Poltár, ktoré boli zrealizované v roku 2025 a v prípade ktorých všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,00 €.

Názov, sídlo a IČO povinnej osoby:

Mesto Poltár, Železničná 489/1, 987 01 Poltár, IČO: 00316342

Kontrolu vykonal:

Ing. Tomáš Škrabák, hlavný kontrolór mesta Poltár (ďalej len „hlavný kontrolór“)

Legislatívny rámec a vnútorné predpisy:

- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“),

- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len „zákon o majetku obcí“),
- Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií),
- Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o finančnej kontrole a audite“),
- Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej len „zákon o účtovníctve“),
- Zákon č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Opatrenie Ministerstva financií SR z 8. decembra 2004 č. MF/010175/2004-42, ktorým sa ustanovuje druhová klasifikácia, organizačná klasifikácia a ekonomická klasifikácia rozpočtovej klasifikácie (ďalej len „Opatrenie MF SR č. MF/010175/2004-42“),
- Zásady hospodárenia s majetkom mesta Poltár účinné od 04.03.2020 v znení Dodatku č. 1 účinného od 02.07.2020, Dodatku č. 2 účinného od 26.10.2020, Dodatku č. 3 účinného od 28.01.2022 a Dodatku č. 4 účinného od 31.01.2023.

2. Výsledky z vykonanej kontroly

Povinnosť vykonania predmetnej kontroly **vyplývala** hlavnému kontrolórovi z **ustanovenia** § 18f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení. Podľa tohto ustanovenia je hlavný kontrolór **povinný vykonať** za predchádzajúci kalendárny rok **kontrolu prevodov nehnuteľného majetku** obce, ktorého **všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,00 €**, a to do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka.

V **kontrolovanom období** (rok 2025) boli v podmienkach mesta Poltár platné a účinné **Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Poltár** (účinné od 01.11.2023) v znení **Dodatku č. 1** (účinný od 21.06.2024), **Dodatku č. 2** (účinný od 22.11.2024) a **Dodatku č. 3** (účinný od 20.11.2025).

Zákon o majetku obcí ustanovuje **tri základné „spôsoby“ prevodov** vlastníctva majetku obce:

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže (ďalej aj len „OVS“),
- b) dobrovoľnou dražbou alebo
- c) priamym predajom.

Okrem uvedených spôsobov prevodov majetku obce stanovuje zákon aj niekoľko **výnimiek** napr. prevody majetku obce **z dôvodu hodného osobitného zreteľa**, v prípade ktorých je **možné realizovať prevody** majetku obce **odchylné** od vyššie uvedených spôsobov.

Hlavný kontrolór si **k výkonu** predmetnej **kontroly**, na základe Oznámenia o začatí kontroly zo dňa 08.01.2026, **vyžiadal** od povinnej osoby **kompletnú spisovú dokumentáciu ku všetkým prevodom nehnuteľného majetku** mesta, v prípade ktorých **došlo k ukončeniu prevodov** zápisom do katastra nehnuteľností **v roku 2025** (postup odporúčaný a dohodnutý Asociáciou kontrolórov územnej samosprávy). Na základe predmetnej požiadavky bola povinnou osobou v stanovenom termíne hlavnému kontrolórovi **predložená spisová dokumentácia** k nasledovným prevodom nehnuteľného majetku mesta:

P. č.	Kupujúci	Druh majetku/rozloha	Spôsob prevodu	Schválenie podmienok/prevodu	Kúpna cena celková (za m2)	Typ zmluvy	Zápis prevodu do katastra nehnuteľností
1.	23 úspešných navrhovateľov z realizovanej OVS	pozemky/ 23 x 29-31 m2 (celkovo 687 m2)	OVS	20.04.2023 (schválenie podmienok OVS)	23 x podľa predložených návrhov – spolu 38 330,00 €	1 x kúpna zmluva v znení dodatku č. 1	V 130/2025 z 15.04.2025

2.	M. P.	pozemok/ 78 m ²	osobitný zreteľ	23.04.2025	390,00 € (5,00 €/m ²)	kúpna zmluva	V 984/2025 z 03.12.2025
----	-------	-------------------------------	--------------------	------------	--------------------------------------	-----------------	----------------------------

Z údajov uvedených v tabuľke vyplýva, že v priebehu roka 2025 boli v podmienkach mesta Poltár zrealizované **dva prevody nehnuteľného majetku mesta**, pričom:

- **v prvom prípade** išlo o **prevod majetku** realizovaný v zmysle § 9a ods. 1 písm. a) zákona o majetku obcí (**účinného do 31.10.2023**), t. j. na základe **obchodnej verejnej súťaže** a
- **v druhom prípade** išlo o **prevod majetku** realizovaný spôsobom podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí (**účinného od 01.11.2023**), t. j. **osobitným postupom** použiteľným pre prevody majetku obce **z dôvodu hodného osobitného zreteľa**.

Keďže **všeobecná hodnota majetku**, ktorého **prevod** bol realizovaný podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí (z dôvodu hodného osobitného zreteľa), **neprevýšila hranicu 20 000,00 €** stanovenú zákonom o obecnom zriadení v súvislosti s **povinnosťou** hlavného kontrolóra **vykonať kontrolu**, **nebol tento prevod predmetom overenia** v rámci tejto kontroly.

V prípade **prevodu** realizovaného na základe **obchodnej verejnej súťaže** (vyhlásenej dňa 27.04.2023) **nebola** povinnou osobou v zmysle predloženej dokumentácie **zistovaná všeobecná hodnota majetku** (nebola a ani nie je zákonná povinnosť); preto hlavný kontrolór **pre účely** posúdenia **prekročenia zákonnej hranice 20 000,00 €** vychádzal z **počtu pozemkov** a **minimálnej kúpnej ceny** za jeden pozemok stanovenej v podmienkach OVS. **Zohľadnením** počtu prevádzaných pozemkov, minimálnej kúpnej ceny za tieto pozemky a **tiež skutočnosti**, že predmetný prevod bol v roku 2025 realizovaný **na základe jednej kúpnej zmluvy** uzatvorenej s 23 kupujúcimi, **bol tento prevod majetku zahrnutý na overenie** v rámci tejto kontroly.

Verejná obchodná súťaž na uzavretie kúpnej zmluvy na predaj pozemkov v k. ú. Poltár formou zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a následne kúpnej zmluvy – 6. kolo

Nakoľko predmetná **obchodná verejná súťaž** bola vyhlásená dňa **27.04.2023**, vzťahujú sa na ňu príslušné **ustanovenia zákona** o majetku obcí **účinného do 31.10.2023** a tiež **Zásad hospodárenia s majetkom mesta Poltár účinných do 31.10.2023**.

Pre prevody vlastníctva nehnuteľného majetku **obce** formou **obchodnej verejnej súťaže** **ustanovoval zákon** o majetku obcí (účinný do 31.10.2023) obciam povinnosť **dodržiavať nasledovné podmienky**:

- **podmienky** obchodnej verejnej súťaže **schvaľuje** **obecné zastupiteľstvo**,
- obec **zverejní zámer** predat' svoj majetok **a jeho spôsob** na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú, a v regionálnej tlači. **Oznámenie** v regionálnej tlači **musí obsahovať aspoň** miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.
- **podmienky** obchodnej verejnej súťaže obec **uverejní minimálne** na 15 dní **pred uzávierkou** na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.

Povinná osoba mala v danom čase **podmienky** pre **obchodnú verejnú súťaž** upravené **tiež v Zásadách** hospodárenia s majetkom mesta Poltár (účinné do 31.10.2023; ďalej aj len „Zásady“ alebo „zásady hospodárenia s majetkom mesta“), pričom v rámci týchto Zásad boli **okrem** vyššie uvedených **zákonných povinností** ustanovené tiež:

- **náležitosti vyhlásenia** a **podmienok** obchodnej verejnej súťaže,
- **zriadenie, zloženie** a **úlohy komisie** obchodnej verejnej súťaže,
- **rokovací poriadok komisie** obchodnej verejnej súťaže (Príloha č. 1 príslušných Zásad).

Preskúmaním predmetných Zásad bolo **zistené**, že v rámci ich **konsolidovaného znenia** (v znení dodatkov č. 1-4) **neboli uvedené číselné označenia** jednotlivých **odsekov Zásad**, čo

výrazne **komplikovalo možnosť** jeho využívania (prípady, kedy sa niektoré ustanovenie odvolávalo na iné ustanovenie týchto Zásad).

Predmetom uvedeného prevodu majetku mesta boli **pozemky** – parcely **CKN č. 1992/16-1992/22 (7x), č. 1994/38-1994/44 (7x) a č. 1944/49-57 (9x)**, druh pozemkov: **ostatná plocha**, t. j. celkovo **23 pozemkov** o výmere **29 m² (10x), 30 m² (6x) alebo 31 m² (7x)** – spolu **687 m²**. Išlo o predaj pozemkov **určených na výstavbu 23 radových garáží** na Ul. 13. januára v Poltári (podľa projektovej dokumentácie a v zmysle stavebného povolenia rozdelené na **tri stavebné objekty: SO.02 (14x), SO.04 (4x) a SO.05 (5x)**, pričom v danom prípade išlo už o **6. kolo predaja** tohto typu (v rámci **predchádzajúcich piatich kôl** bolo takto prevedených **25 pozemkov**, a teda vybudovaných 25 radových garáží).

Povinná osoba predložila **návrh podmienok** obchodnej verejnej súťaže (**obsiahnuté vo vyhlásení** verejnej obchodnej súťaže – ďalej len „Vyhlásenie OVS“) **na zasadnutie Mestského zastupiteľstva** v Poltári (ďalej len „mestské zastupiteľstvo“ alebo „MsZ“) konané dňa **20.04.2023**, pričom dané **podmienky** boli MsZ **schválené** (bez zmeny) v predloženom znení **uznesením č. 33/2023 (dodržané ustanovenie § 9 ods. 2 písm. b) zákona o majetku obcí)**. **Spôsob prevodu vlastníctva** daných pozemkov (OVS) bol MsZ **schválený už** uznesením č. 6/2016 zo dňa 15.12.2016 (vo vyhlásení OVS **nesprávne uvedené** 16.12.2016) pod bodom II.A/5 a tiež uznesením č. 26/2017 zo dňa 20.04.2017 (**dodržané ustanovenie § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí**).

V rámci schváleného Vyhlásenia OVS bolo ustanovené nasledovné:

- **minimálna kúpna cena** za jeden pozemok určený na výstavbu radovej garáže – **1 600,00 €**,
- požadovaná **zábezpeka** – **800,00 €** (vrátane podmienok jej zloženia, započítania, vrátenia alebo prepadu),
- samotné **podmienky OVS** (kto sa mohol zúčastniť OVS, povinné náležitosti zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy – ďalej aj len „ZoBKZ“, spôsob úhrady poplatkov spojených s vkladovým konaním kúpnej zmluvy),
- **povinnosti budúceho kupujúceho a povinné náležitosti návrhu zmluvy** o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy (začatie so stavebnými prácami do 3 mesiacov od uzavretia ZoBKZ, skolaudovanie stavby do 16 mesiacov od uzavretia ZoBKZ, dodržanie typu a farebného prevedenia jednotlivých konštrukcií stavby a pod.),
- **spôsob podávania návrhov** na uzavretie zmluvy a **povinné náležitosti návrhu**,
- **lehota**, do ktorej je **potrebné podať návrh** na uzavretie zmluvy: **do 31.05.2023 do 13:00 hod.** (cez podateľňu povinnej osoby v uzavretej obálke s návrhom),
- **kritérium** na výber najvhodnejších návrhov – **výška kúpnej ceny**,
- spôsob **vyhodnotenia návrhov** (označovanie doručených návrhov, otváranie obálok (**05.06.2023 o 13:00 hod.** komisiou menovanou primátorom za možnej prítomnosti navrhovateľov), vypracovanie protokolu o otváraní a vyhodnotení súťaže, vyhlasovanie poradia návrhov, pridelovanie jednotlivých pozemkov, oznamovanie výsledkov navrhovateľom),
- **ostatné** (začiatok OVS, kontaktné informácie),
- **prílohy:**
 - Situácia osadenia navrhovaných radových garáží s označením parcelných čísel príslušných pozemkov,
 - Návrh zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy.

Povinná osoba **vyhlásila OVS** dňa **27.04.2023**, a to **uverejnením** na **úradnej tabuli** mesta, **Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET)** a **na webovom sídle** mesta v časti Pre občanov – Predaj a prenájom majetku a v časti Aktuálne oznamy; **následne bola informácia o vyhlásení OVS** a o **mieste zverejnenia podmienok OVS** uverejnená aj v **regionálnej tlači** – MY – Novohradské noviny (číslo 66, str. 28 – Inzercia), a to dňa **03.05.2023**, čím povinná osoba

zabezpečila dodržanie ustanovení § 9a ods. 2 a ods. 3 zákona o majetku obcí a tiež príslušných ustanovení platných zásad hospodárenia s majetkom mesta.

Otváranie súťažných návrhov (obálok s ponukami navrhovateľov) prebehlo v zmysle predloženej „Zápisnice z otvárania obálok“ a „Protokolu o otváraní obálok a vyhodnotení súťaže“ **dňa 05.06.2023 o 13:00 hod.** v budove Mestského úradu v Poltári, t. j. **v termíne a na mieste stanovenom vo Vyhlásení OVS. Otváranie obálok a vyhodnocovanie predložených návrhov** bolo realizované **trojčlennou komisiou** v zložení: M. K. (predseda komisie), Mgr. P. K. (člen komisie) a Ing. M. K. (člen komisie); predmetného **rokovania komisie** sa v zmysle „Prezenčnej listiny navrhovateľov“ **zúčastnilo aj 20 navrhovateľov**, resp. splnomocnených zástupcov navrhovateľov. **Predseda a členovia komisie boli menovaní primátorom mesta** na základe listov „Menovanie za predsedu/člena komisie na otváranie obálok, vyhodnotenie návrhov verejnej obchodnej súťaže a výber parciel v zmysle podmienok verejnej obchodnej súťaže“ zo dňa **30.05.2023. V súvislosti s menovaním a rokovaním tejto komisie boli identifikované nasledovné nesúlady:**

- **Komisia nebola zložená** (schválená) a **predseda komisie nebol zvolený v súlade s čl. 6, ods. 6.6 zásad** hospodárenia s majetkom mesta – **väčšinu členov komisie netvorili poslanci** mestského zastupiteľstva (**dvaja z troch členov komisie boli zamestnanci mesta** – prednosta MsÚ a odborný referent); **predseda komisie bol menovaný priamo primátorom mesta** dňa 30.05.2023, pričom tento **mal byť zvolený členmi komisie** zo svojho streda.
- **Z povinnou osobou predloženej dokumentácie** vyplynulo, že **návrh súťažných podmienok vrátane návrhu médií**, v ktorých mali byť súťažné podmienky zverejnené **neboli vypracované komisiou OVS, ale oddelením** investičnej výstavby, riadenia projektov a životného prostredia, čím **nebolo dodržané ustanovenie čl. 3, ods. 3.3** Rokovacieho poriadku komisie OVS. V danej súvislosti rovnako **nebolo preukázané ani dodržanie podmienok pri zvolávaní rokovaní** predmetnej komisie (ods. 3.1 rokovacieho poriadku).
- **Predseda komisie OVS ako člen komisie nepostupoval v súlade s čl. 2** Rokovacieho poriadku komisie OVS, keď **napriek skutočnosti**, že bol **zainteresovaný na činnosti jedného z účastníkov súťaže** (blízka osoba – matka), **neoznámil túto skutočnosť** a **nevzdal sa členstva** v komisii (súťažný návrh bol blízkou osobou predložený dňa 29.05.2023, t. j. ešte **pred vymenovaním** predsedu a členov komisie; dňa 24.05.2023 pritom tiež **d ďalšia blízka osoba** predsedu komisie (manželka) **zložila** za vyššie uvedenú blízku osobu **zábezpeku**). **Predsedom komisie** bolo pritom **podpísané** (v rámci Zápisnice z otvárania obálok) **aj prehlásenie o nezainteresovanosti** na činnosti účastníkov výberového konania. V zmysle predloženej dokumentácie sa danou skutočnosťou **v priebehu** otvárania obálok a vyhodnocovania predložených návrhov **komisia OVS nezaoberala. Okrem uvedeného porušenia Rokovacieho poriadku** komisie OVS bol v danom prípade teda **identifikovaný tiež konflikt záujmov**, pričom daný postup vytvoril **dôvodné pochybnosti** o nestrannosti a transparentnosti procesu obchodnej verejnej súťaže, a to aj **vzhľadom na skutočnosti** uvedené nižšie v tejto správe.
- **Zapisovateľ komisie OVS nebol určený uznesením** mestského zastupiteľstva v súlade s čl. 3, ods. 3.6 Rokovacieho poriadku komisie OVS.
- **Zásady hospodárenia s majetkom mesta v časti upravujúcej schvaľovanie výsledku OVS** **nejednoznačne rozlišovali** (platí tiež pre aktuálne zásady) **kompetencie medzi** mestským zastupiteľstvom a primátorom, **bez jednoznačného určenia**, v ktorých prípadoch je **oprávnený rozhodovať** ktorý orgán (rovnako identifikovaný **nesúlad medzi** znením Zásad a znením rokovacieho poriadku komisie OVS (príloha č. 1 Zásad) v danej oblasti). Uvedená **nejednoznačnosť znižuje** právnu istotu a transparentnosť rozhodovania o nakladaní s majetkom mesta.

Vyššie uvedené **nesúlady** sú **vykazované** v rámci **NEDOSTATKU č. 1**, resp. v súvislosti s nimi bolo navrhnuté samostatné **ODPORÚČANIE č. 5.1**, pričom tieto sú **bližšie popísané** v 3. kapitole tejto správy.

V zmysle „Zápisnice z otvárania obálok“ (bez uvedeného dátumu), „Protokolu o otváraní obálok a vyhodnotení súťaže“ zo dňa 05.06.2023 a archivovaných súťažných návrhov bolo v rámci predmetnej OVS predložených celkovo **33 obálok so súťažnými návrhmi**. Z uvedeného počtu predložených návrhov **podmienky OVS** podľa vyhotovenej zápisnice a protokolu splnilo **23** z nich, **10 návrhov** niektorú z **podmienok** súťaže nespĺnilo, a preto **neboli** do súťaže **zaradené**. **Výsledok OVS bol schválený primátorom** mesta formou uvedenia podpisu za „Schvaľuje:“ na „Protokole o otváraní obálok a vyhodnotení súťaže“ (bez dátumu). **Účastníci** súťaže, ktorí v súťaži **neuspeli** boli o tejto skutočnosti povinnou osobou **informovaní spôsobom a v lehote** určenej vo Vyhlásení OVS (v prípade, že v rámci predloženého návrhu uviedli kontaktné údaje) a **rovnako** im boli v **určenej lehote vrátené v plnej výške** poskytnuté **zábezpeky**. **Úspešní navrhovatelia** boli o skutočnosti, že ich návrh bol úspešný **informovaní** povinnou osobou taktiež **spôsobom a v lehote** určenej vo Vyhlásení OVS, pričom **zábezpeky** im v zmysle podmienok OVS **neboli vrátené**, ale boli **neskôr započítané** ako zaplatená časť kúpnej ceny **pri uzatváraní kúpnej zmluvy**. V súvislosti s vypracovaním vyššie uvedeného **protokolu** bolo **zistené**, že v ňom **okrem** mien navrhovateľov **mali byť**, v zmysle **podmienok** stanovených vo Vyhlásení OVS, **uvedené aj** sídla (v danom prípade **adresy pobytu**) jednotlivých navrhovateľov, tieto však v protokole **uvedené neboli**. Rovnako bolo v predmetnom **protokole** identifikovaných aj **niekoľko prípadov nesprávne** uvedených **informácií** (**okrem** tých, ktoré sú uvedené v iných častiach tejto správy), tieto však **nemohli mať vplyv na výsledok OVS**. Uvedené zistenia sú vykazované v rámci **NEDOSTATKU**, ktorý je bližšie popísaný v 3. kapitole tejto správy pod **por. č. 2**.

Overením vyhodnotenia súťažných návrhov na základe povinnou osobou predloženej dokumentácie bolo hlavným kontrolórom **zistené nasledovné**:

- **V prípade jedného** víťazného súťažného návrhu (reg. č. 45) bolo **zistené**, že tento **nesplnil podmienku** stanovenú vo Vyhlásení OVS, týkajúcu sa **povinnosti pripísania zábezpeky na účet** vyhlasovateľa súťaže **najneskôr do 31.05.2023, 13:00 hod.**, nakoľko v danom prípade bola **zábezpeka pripísaná na účet** povinnej osoby (v zmysle „Exportu pohybov na účet SK4002000000000022127352“ zo dňa 05.06.2023, 12:54 hod., ktorý bol súčasťou povinnou osobou predloženej dokumentácie) **až dňa 01.06.2023**. **Z údajov** v predmetnom exporte tiež **vyplývalo**, že dňa 31.05.2023 bolo na účet povinnej osoby pripísané zloženie **d’alších troch zábezpek** (reg. č. 33, 34 a 43), pričom v daných prípadoch **nebolo** na základe predloženej dokumentácie povinnou osobou **preukázané** ich **pripísanie** na účet povinnej osoby **do určeného času** (v dvoch prípadoch (reg. č. 33 a 34) boli platby zadané dňa 30.05.2023 a v jednom prípade (reg. č. 43) dňa 31.05.2023) – **vo všetkých troch prípadoch išlo však** o navrhovateľov, ktorých návrhy **neboli komisiou** do súťaže **zaradené**. V danom prípade je však **potrebné poukázať na problematickosť naviazania danej podmienky na konkrétny čas**, nakoľko jej splnenie je v podstate **možné preukázať** len vyhotovením vyššie uvedeného exportu **hneď po uplynutí** stanoveného času na zloženie zábezpeky, čo však **nebolo** povinnou osobou **realizované**.
- **V prípade jedného** víťazného súťažného návrhu (reg. č. 25) bolo **zistené**, že tento **nesplnil podmienku** stanovenú vo Vyhlásení OVS, týkajúcu sa **povinnosti predloženia potvrdenia** od spoločnosti „Bytherm s.r.o., Poltár“ pokiaľ je **navrhovateľ nájomcom bytu** vo vlastníctve mesta Poltár (v danom prípade išlo **o blízku osobu** predsedu príslušnej komisie).
- **V prípade jedného** víťazného súťažného návrhu (reg. č. 49) **nebol na obálke** doručenej povinnej osobe (v zmysle registratúrnej pečiatky) dňa **31.05.2023** (t. j. v posledný deň určený vo Vyhlásení OVS na predloženie súťažných návrhov) **uvedený čas doručenia**, v dôsledku čoho **nebolo jednoznačne preukázané dodržanie termínu** na predloženie súťažného návrhu (31.05.2023 do 13:00 hod.; z ďalšej predloženej dokumentácie je však **možné predpokladať**, že daný **termín** bol navrhovateľom **dodržaný**). **Komisia** sa podľa predloženej dokumentácie uvedenou **skutočnosťou nezaoberala**. V danej súvislosti bolo **tiež zistené**, že **časy doručenia**

boli na jednotlivých doručených obálkach povinnou osobou (s výnimkou vyššie uvedeného prípadu) **uvádzané len** dňa 31.05.2023, pričom v zmysle podmienok stanovených vo Vyhlásení OVS **mali byť uvádzané na všetkých obálkach** so súťažnými návrhmi predloženými **do predmetnej OVS** (pre účely pridelovania jednotlivých pozemkov). V daných prípadoch **išlo o pochybenie v oblasti administrácie súťaže** na strane povinnej osoby ako vyhlasovateľa súťaže.

- **Dva neúspešné súťažné návrhy** (reg. č. 33 a 34) **nesplnili podmienky OVS**, nakoľko v zmysle „Protokolu o otvorení obálok a vyhodnotení súťaže“ boli navrhovateľmi predložené **návrhy ZoBKZ neúplné** (v protokole **absentovalo vymedzenie** konkrétnych nedostatkov návrhov ZoBKZ). **Preskúmaním** predmetných návrhov bolo hlavným kontrolórom **zistené**, že tieto **neobsahovali** rodné číslo navrhovateľov, návrh kúpnej ceny uvedený slovom a miestom a dátum podpisu ZoBKZ za budúceho kupujúceho (navrhované kúpne ceny boli pritom jedny z najvyšších). **Rodné číslo síce bolo povinnou náležitosťou** návrhu ZoBKZ (identifikačné údaje kupujúceho v rozsahu potrebnom na povolenie vkladu vlastníckeho práva okresným úradom – katastrálny odbor), avšak toto **nebolo uvedené** ani v prípade **dvoch ďalších** súťažných **návrhov**, ktoré boli komisiou vyhodnotené ako úspešné (reg. č. 35 a 49). Rovnako **nebol vo viacerých iných prípadoch** uvedený ani **návrh kúpnej ceny slovom** (často bolo **zrejme doplnené osobou**, ktorá do ZoBKZ dodatočne uvádzala príslušné vysúťažené parcely) a tiež **dátum podpisu** návrhu zmluvy (v dvoch prípadoch (reg. č. 17 a 23) **nebol** uvedený ani v uzavretých ZoBKZ; v zmysle Vyhlásenia OVS ani **nebol povinnou náležitosťou** ZoBKZ). V rámci jednotlivých predložených súťažných návrhov boli pritom okrem toho **zistené aj ďalšie skutočnosti (nedostatky v písomných prehláseniach** navrhovateľov (často neúplné) a tiež **nehodnotenie predkladania kópií občianskych preukazov – do budúcnosti navrhujem prehodnotiť** požiadavku predkladania kópií občianskych preukazov, a to tak z hľadiska jej vecnej opodstatnenosti v rámci OVS, ako aj z hľadiska súladu so zásadami ochrany osobných údajov), ktorými sa komisia **vôbec nezaoberala**. Vo vyššie uvedených prípadoch pritom **išlo o také náležitosti** súťažných návrhov, ktoré bolo **možné odstrániť na základe výzvy** vyhlasovateľa na ich odstránenie (v súlade so schválenými podmienkami OVS – je však **potrebné uviesť**, že dané podmienky boli **stanovené len veľmi vážne**), avšak komisia/povinná osoba daný **inštitút nevyužila**. V zásadách hospodárenia s majetkom mesta (čl. 6, ods. 6.4) bola tiež **upravená možnosť opravy zjavných chýb** v predloženom návrhu **na základe rozhodnutia komisie OVS**.

Uvedené zistenia sú vykazované v rámci **NEDOSTATKU**, ktorý je bližšie popísaný v 3. kapitole tejto správy pod **por. č. 2**.

V súvislosti s predloženými súťažnými návrhmi bolo **tiež zistené**, že **v obálkach úspešných** navrhovateľov sa **v čase výkonu kontroly** už nenachádzali podpísané návrhy zmlúv o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, keďže tieto boli **po vyhodnotení súťaže** podpísané primátorom mesta a následne **založené mimo súťažnej dokumentácie**. Z uvedeného dôvodu **nebolo možné spätne overiť** stav týchto návrhov zmlúv v čase ich predloženia a vyhodnotenia komisiou OVS. **Preskúmaním uzatvorených zmlúv** boli síce vo viacerých prípadoch **zistené rozdiely** v písme a použitých písacích prostriedkoch pri vyplňaní jednotlivých údajov, uvedené skutočnosti však **nebolo možné jednoznačne vyhodnotiť** z hľadiska času a spôsobu ich doplnenia, a to **aj vzhľadom na to**, že vo viacerých prípadoch bola **identifikovaná vzájomná spolupráca** navrhovateľov **pri vypracovávaní súťažných návrhov**.

S úspešnými navrhovateľmi boli následne **dňa 20.06.2023 uzatvorené ZoBKZ (23x)**, pričom **zverejnené** v Centrálnom registri zmlúv (ďalej aj len „CRZ“) boli **v dňoch od 27.06.2023 do 30.06.2023**. V daných prípadoch išlo o podpísané návrhy ZoBKZ, ktoré boli predložené úspešnými navrhovateľmi v rámci vykonanej OVS. **V súvislosti s predmetnými ZoBKZ** bolo **zistené**, že **povinná osoba** v rámci nich **nezapracovala všetky povinnosti** budúceho

kupujúceho, ktoré v nej mali byť uvedené v zmysle Vyhlásenia OVS, resp. tieto boli v návrhu zmluvy upravené odlišným spôsobom:

- **povinnosť dodržiavať** pri výstavbe všetky platné VZN mesta Poltár,
- **možnosť predĺženia lehoty** na uzavretie **kúpnej zmluvy** za určených podmienok a so **súhlasom MsZ** (v zmluve uvedené odlišne – so súhlasom oboch zmluvných strán).

V danej súvislosti bol tiež **identifikovaný nesúlad** v rámci Vyhlásenia OVS, kde v časti *Povinnosti budúceho kupujúceho (musia byť uvedené v návrhu ZoBKZ)* bola **podmienka v oblasti následkov nezačatia so stavebnými prácami v stanovenej lehote upravená odlišne**, ako v časti *V návrhu ZoBKZ bude zakotvené* (automatický zánik ZoBKZ vs. možnosť odstúpenia od ZoBKZ zo strany budúceho predávajúceho) – **prípád oneskoreného začatia so stavebnými prácami však v súvislosti s overovanou súťažou nebol identifikovaný**.

Nakoľko však vyššie uvedené **nesúlady v návrhoch ZoBKZ** boli takto **schválené mestským zastupiteľstvom** v rámci **Vyhlásenia OVS** (návrh ZoBKZ tvoril prílohu tohto vyhlásenia), hlavný kontrolór v danej súvislosti navrhuje len **ODPORÚČANIE**, ktoré je bližšie popísané v 3. kapitole tejto správy pod **por. č. 5.2.**

Budúci kupujúci boli podľa uzatvorených ZoBKZ **povinní začať so stavebnými prácami** na radových garážach **do 3 mesiacov od ich uzavretia**. **Splnenie tejto povinnosti nebolo preukazované zo strany budúcich kupujúcich, overovala si ju sama povinná osoba**. Hlavnému kontrolórovi bolo **začatie stavebných prác** na jednotlivých stavebných objektoch **povinnou osobou preukázané** predloženými **fotografiami spolu s údajmi o dátume ich vyhotovenia**.

Následne boli budúci kupujúci povinní skolaudovať stavbu **do 16 mesiacov od uzavretia ZoBKZ**. V zmysle predložených **kolaudačných rozhodnutí** boli jednotlivé kolaudačné **rozhodnutia vydané dňa 24.06.2024 (SO.02), 04.10.2024 a 11.10.2024 (SO.04, SO.05)**, pričom **právoplatnosť nadobudli dňa 11.07.2024 a 12.07.2024 (SO.02), resp. 23.10.2024 a 30.10.2024 (SO.04, SO.05)**. Z uvedenej stanovenej podmienky **nebolo možné jednoznačne určiť (aj vzhľadom na spôsob určenia nasledujúcich podmienok, týkajúcich sa lehoty na predloženie kolaudačného rozhodnutia a tiež lehoty na podpísanie riadnej kúpnej zmluvy), či sa splnenie danej povinnosti viazalo na vydanie kolaudačného rozhodnutia alebo na nadobudnutie jeho právoplatnosti. Pokiaľ by sa splnenie tejto povinnosti viazalo na nadobudnutie právoplatnosti, v prípade garáží, kde kolaudačné rozhodnutia nadobudli právoplatnosť dňa 23.10.2024 (4x) a dňa 30.10.2024 (5x) by uvedená podmienka dodržaná nebola (do 20.10.2024)**. V danej súvislosti **do budúcnosti navrhujem podmienky v rámci mestom realizovaných súťaží stanovovať jednoznačne a určito tak**, aby nevytvárali priestor pre rozdielny výklad.

Kúpna zmluva (spoločná) so všetkými kupujúcimi bola **uzatvorená dňa 07.02.2025** (zo strany primátora mesta podpísaná dňa 05.12.2024). **Zverejnená v CRZ** bola povinnou osobou dňa **10.02.2025** pod číslom 2025/038 a **účinnosť** teda nadobudla dňa **11.02.2025**. **Kúpne ceny pozemkov** (po započítaní zložených zábezpek) boli zo strany **všetkých budúcich kupujúcich** (v zmysle predložených návrhov) **uhradené na účet povinnej osoby pred uzatvorením kúpnej zmluvy** (v termínoch od 18.10.2024 do 30.01.2025). **V rámci uvedenej kúpnej zmluvy boli identifikované nesúlady, týkajúce sa nesprávneho uvedenia stavu, v ktorom sa radové garáže v tom čase mali nachádzať** (rozostavané a neskolaudované stavby), pričom **zdroj uvedeného nesúladu sa nepodarilo identifikovať**. **V súvislosti s uzatvorením predmetnej kúpnej zmluvy bolo tiež zistené, že napriek nadobudnutiu právoplatnosti kolaudačných rozhodnutí v dňoch 11.07.2024, 12.07.2024, 23.10.2024 a 30.10.2024 bola kúpna zmluva uzatvorená až dňa 07.02.2025, teda po uplynutí lehoty 30 pracovných dní stanovenej v podmienkach OVS a v ZoBKZ. Predĺženie lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy nebolo prerokované ani schválené mestským zastupiteľstvom, hoci podmienky OVS takýto postup výslovne vyžadovali.**

Uvedené zistenie je vykazované v rámci **NEDOSTATKU**, ktorý je bližšie popísaný v 3. kapitole tejto správy pod **por. č. 3**.

Návrh na začatie katastrálneho konania bol Okresnému úradu Poltár – katastrálny odbor (ďalej len „OÚ, katastrálny odbor“) **doručený** dňa **20.02.2025**, a to **zo strany predávajúceho** – mesto Poltár. V danej súvislosti bol **povinnou osobou uhradený aj poplatok za návrh na vklad** do katastra nehnuteľností vo výške **100,00 €**, pričom podľa kúpnej zmluvy (ako aj podmienok OVS a uzatvorených ZoBKZ) boli tento **poplatok povinní uhradiť kupujúci**. Uvedené zistenie je vykazované v rámci **NEDOSTATKU**, ktorý je bližšie popísaný v 3. kapitole tejto správy pod **por. č. 3**. Dňa 25.02.2025 bola **povinnou osobou** na OÚ, katastrálny odbor **doručená aj „Žiadosť o zmenu druhu pozemku“** (z „ostatná plocha“ na „zastavaná plocha a nádvorie“).

V **nadväznosti** na predložený návrh na začatie katastrálneho konania **bolo** OÚ, katastrálny odbor dňa **17.03.2025** vydané **rozhodnutie č. OU-PT-KO-V 130/2025 o prerušení** konania **z dôvodu** výskytu **viacerých nezrovnalostí**, v dôsledku ktorých **nebola** predložená **zmluva spôsobilá na zápis** do katastra nehnuteľností. Povinná osoba **z dôvodu odstránenia** predmetných **nesúladorov** uzatvorila s kupujúcimi dňa **04.04.2025** **Dodatok č. 1** ku kúpnej zmluve (**zverejnený** v CRZ dňa 08.04.2025 pod číslom 2025/086 – v CRZ **nebol uvedený dátum podpisu** predmetného dodatku).

Rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností **č. V 130/2025** bolo OÚ, katastrálny odbor **vydané** dňa **15.04.2025** a **v tento deň** dané rozhodnutie nadobudlo **právoplatnosť** a nastali z neho tiež **právne účinky**.

Hlavný kontrolór dňa **12.02.2026** vykonal **za účasti** vedúceho oddelenia investičnej výstavby, riadenia projektov a životného prostredia **kontrolu na mieste**, ktorej účelom bolo **overenie dodržania spôsobu vyhotovenia** jednotlivých konštrukcií vybudovaných radových garáži (23 ks), a to **v rozsahu podmienok určených** vo Vyhlásení OVS a tiež v uzavretých ZoBKZ. Vykonanou kontrolou bolo **zistené, že:**

- v prípade všetkých stavebných objektov (SO.02, SO.04 a SO.05) **nebolo dodržané farebné prevedenie** (a tiež typ) podhládov pod presahom strechy (OSB alebo doskové podbitie v bielom farebnom prevedení vs. oplechovanie v sivej farbe),
- v prípade SO.04 a SO.05 **neboli vetracie otvory umiestnené** naľavo od garážových vrát, ale napravo, pričom v **prípade** dvoch garáži **neboli** v čase kontroly **osadené žiadne vetracie mriežky**,
- v prípade SO.02 boli **v jednom prípade** vetracie otvory umiestnené napravo od garážových dverí a vetracie mriežky **neboli** všetky jednotného vyhotovenia.

V daných prípadoch teda **budúci kupujúci nedodrжали** typ a farebné prevedenie jednotlivých konštrukcií vybudovaných garáží, čím **došlo** v uvedenom rozsahu **k porušeniu** podmienok OVS a zmluvných záväzkov vyplývajúcich z uzatvorených ZoBKZ. **Povinná osoba** sa uvedenými nesúladmi **nezaoberala**, čím nezabezpečila **dôsledný výkon práv a povinností** vyplývajúcich z uzatvorených **ZoBKZ**. V danej súvislosti bolo hlavným kontrolórom navrhnuté **ODPORÚČANIE**, ktoré je bližšie popísané v 3. kapitole tejto správy pod **por. č. 5.3**.

V súvislosti so zrealizovaným a overeným prevodom majetku mesta boli tiež **zistené nasledovné skutočnosti:**

- Povinnej osobe v súvislosti s uvedeným prevodom nehnuteľného majetku mesta **nevznikla povinnosť zverejnenia** údajov v zmysle § 5 ods. 6 zákona o slobode informácií.
- **Uvedený prevod** majetku mesta **nesplňal podmienku overovania** kupujúceho **v registri partnerov verejného sektora**.

- Povinná osoba **nevykonala** základnú finančnú kontrolu (ďalej aj len „ZFK“) pred uzatvorením jednotlivých **ZoBKZ** a tiež ani samotnej **kúpnej zmluvy** a **dodatku č. 1** ku kúpnej zmluve, čím **nezabezpečila postup** v súlade s § 7 zákona o finančnej kontrole a audite. Uvedené zistenia sú vykazované v rámci **NEDOSTATKU**, ktorý je bližšie popísaný v 3. kapitole tejto správy pod **por. č. 4**. **Tiež nebolo preukázané** vykonanie ZFK ani pred **schvaľovaním podmienok** predmetnej OVS; nakoľko však daná **skutočnosť nastala** pred vykonaním kontroly č. 1/2024, v rámci ktorej bol obdobný prípad už **identifikovaný**, hlavný kontrolór v danej veci **neformuluje** nedostatok a odporúčanie (povinnosť prijatia opatrenia bola stanovená do 01.03.2024).
- Povinná osoba **po povolení vkladu** vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (dňa 15.04.2025) **nevyradila** predmetné pozemky z **účtovnej a majetkovej evidencie** mesta ku dňu realizácie prevodu, ale **až ku dňu 31.12.2025**. **Rovnako až ku dňu 31.12.2025 došlo aj k zúčtovaniu** prijatých **zábezpek** (vrátane doplatkov kúpnych cien) **do výnosov** z predaja majetku. **Uvedeným postupom** došlo k **porušeniu zásady časovej a vecnej súvislosti** účtovania podľa § 3 ods. 1 zákona o účtovníctve, keďže **účtovné operácie týkajúce sa** vyradenia majetku, zániku záväzkov a vzniku výnosov z predaja majetku **neboli zaúčtované v období**, s ktorým vecne a časovo súviseli. **Súčasne** došlo k **nesprávnemu vykazovaniu** stavu majetku a záväzkov **v priebehu účtovného obdobia**. V danej súvislosti bolo hlavným kontrolórom navrhnuté **ODPORÚČANIE**, ktoré je bližšie popísané v 3. kapitole tejto správy pod **por. č. 5.4**.
- **Príjmy zo zrealizovaného prevodu** majetku mesta **neboli** v rozpočte povinnej osoby **vykazované v súlade** s Opatrením MF SR č. MF/010175/2004-42 – **doplatky do kúpnych cien** (uhradené budúcimi kupujúcimi pred uzavretím kúpnej zmluvy v roku 2025) boli aj po uzavretí kúpnej zmluvy **vykazované** v rámci podpoložky 456002 - Prijaté finančné zábezpeky, pričom tieto **mali byť po uzavretí kúpnej zmluvy** preklasifikované na podpoložku 233001 – Príjem z predaja pozemkov. Rovnako boli **nesúlady** vo vykazovaní **zistené aj v prípade** finančných zábezpek prijatých v roku 2023 a doplatkov do kúpnych cien uhradených budúcimi kupujúcimi v roku 2024, **a to v súvislosti** so zmenou ich vykazovania na príjmy z predaja pozemkov. V danej súvislosti bolo hlavným kontrolórom navrhnuté **ODPORÚČANIE**, ktoré je bližšie popísané v 3. kapitole tejto správy pod **por. č. 5.5**.

V súvislosti s predmetnou kontrolou bolo **tiež zistené**, že v **čase výkonu kontroly** (ku dňu 11.02.2026) **už päť radových garáží nebolo vo vlastníctve** kupujúcich, ktorých **návrhy** boli v rámci zrealizovanej OVS vyhodnotené ako **úspešné** a s ktorými teda bola **uzatvorená** príslušná **kúpna zmluva** v znení dodatku č. 1. **Podmienky OVS** ani **uzatvorená kúpna zmluva** však **neobsahovali** ustanovenia **obmedzujúce následný prevod vlastníckeho práva** k nehnuteľnostiam, pričom **Vyhlásenie OVS** v časti „Povinnosti budúceho kupujúceho“ upravovalo aj **postup** pre prípad **zmeny v osobe budúceho kupujúceho**. Na základe predloženej dokumentácie boli **tiež vo viacerých prípadoch identifikované skutočnosti nasvedčujúce spoločnému postupu** niektorých navrhovateľov pri spracovaní a predkladaní súťažných návrhov (napr. úhrada zábezpeky z totožného bankového účtu, zhodné formálne spracovanie dokumentov, obdobný spôsob vyplnenia návrhov ZoBKZ, zastupovanie navrhovateľov alebo následné prevody vlastníckeho práva). Uvedené okolnosti **samy osebe nepreukazujú porušenie podmienok OVS**, avšak **môžu vyvolávať pochybnosti o naplnení účelu** predmetnej súťaže. V nadväznosti na tieto skutočnosti bolo hlavným kontrolórom navrhnuté **ODPORÚČANIE**, ktoré je bližšie popísané v 3. kapitole tejto správy pod **por. č. 5.6**.

3. Opis zistených nedostatkov a odporúčania hlavného kontrolóra

Overením dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov a vnútorných predpisov mesta pri prevodoch nehnuteľného majetku mesta Poltár, ktoré boli zrealizované v roku 2025 a

v prípade ktorých všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,00 €, boli hlavným kontrolórom identifikované nasledovné **nedostatky** a dané tieto **odporúčania**:

1) Nedostatky identifikované v oblasti menovania a rokovania komisie obchodnej verejnej súťaže

V oblasti menovania a rokovania príslušnej komisie obchodnej verejnej súťaže boli vykonanou kontrolou **identifikované** nasledovné **nedostatky**:

- **komisia nebola zložená** (schválená) a **predseda** komisie **nebol zvolený v súlade s čl. 6, ods. 6.6 zásad** hospodárenia s majetkom mesta,
- **návrh súťažných podmienok vrátane návrhu médií nebol vypracovaný komisiou OVS** v súlade s čl. 3, **ods. 3.3** Rokovacieho poriadku komisie OVS; tiež **nebolo preukázané** dodržanie podmienok pri **zvolávaní rokovaní** tejto komisie podľa čl. 3, **ods. 3.1** daného rokovacieho poriadku,
- **predseda komisie OVS nepostupoval v súlade s čl. 2** Rokovacieho poriadku komisie OVS, keď **napriek skutočnosti, že bol zainteresovaný na činnosti jedného** z účastníkov súťaže (blízka osoba), **neoznámil túto skutočnosť** a **nevzdal sa členstva** v komisii (podpísal tiež prehlásenie o nezainteresovanosti na činnosti účastníkov výberového konania); uvedenou skutočnosťou sa **komisia OVS nezaoberala**,
- **zapisovateľ komisie OVS nebol určený uznesením mestského zastupiteľstva v súlade s čl. 3, ods. 3.6 Rokovacieho poriadku** komisie OVS.

Vo vyššie uvedených prípadoch **došlo teda k porušeniu Zásad/Rokovacieho poriadku komisie OVS**, pričom **postup predsedu komisie** okrem uvedeného vytvoril tiež **dôvodné pochybnosti o nestrannosti a transparentnosti samotného procesu OVS**.

Podrobnejšie sú vyššie uvedené nedostatky **rozpísané** v 2. kapitole tejto správy.

Odporúčania:

- V oblasti menovania a rokovaní komisie obchodnej verejnej súťaže zabezpečiť dodržiavanie všetkých relevantných ustanovení platných zásad hospodárenia s majetkom mesta.
- Prijat' zodpovedné a dostatočné opatrenia za účelom zamedzenia možnosti výskytu prípadov konfliktu záujmov členov komisie obchodnej verejnej súťaže (ako aj ďalších obdobných komisií v podmienkach povinnej osoby) do budúcnosti.

2) Nedostatky identifikované v oblasti vyhodnotenia, resp. v súvislosti s vyhodnotením súťažných návrhov predložených navrhovateľmi v rámci predmetnej obchodnej verejnej súťaže

Overením vyhodnotenia predložených súťažných návrhov boli hlavným kontrolórom **zistené** nasledovné **nedostatky**:

- **komisia OVS nevyradila návrhy**, ktoré **nesplnili podmienky OVS** (nedodržanie času pripísania zábezpeky na účet vyhlasovateľa, nepredloženie potvrdenia od spoločnosti „Bytherm s.r.o., Poltár“),
- **komisia OVS vyradila návrhy za chýbajúce náležitosti** návrhov ZoBKZ, ktoré **chýbali aj** v prípade niektorých úspešných návrhov a
- **komisia OVS** pri vyhodnocovaní návrhov **nezohľadňovala nedostatky** v predložených **písomných prehláseniach** navrhovateľov a **nehodnotila predkladanie kópií občianskych preukazov**.

Uvedeným konaním teda komisia OVS **nepostupovala v súlade s pravidlami OVS** určenými vyhlasovateľom, čím v rámci predmetnej OVS **mohlo dôjsť k porušeniu zásad** rovnakého zaobchádzania, transparentnosti, prípadne aj hospodárnosti a nediskriminácie navrhovateľov.

Komisia pritom **nevyužila postupy** umožňujúce **odstránenie formálnych nedostatkov** predložených návrhov.

Rovnako bolo zistené, že v rámci „Protokolu o otváraní obálok a vyhodnotení súťaže“ neboli okrem mien navrhovateľov uvedené aj adresy pobytu navrhovateľov a zistených bolo tiež niekoľko prípadov nesprávne uvedených informácií, ktoré však nemohli mať vplyv na vykazovaný výsledok OVS.

Povinná osoba ako vyhlasovateľ súťaže taktiež **nezabezpečila riadne a preukázateľné zaznamenanie** času doručenia v prípade **jedného návrhu** podaného dňa 31.05.2023, **nezabezpečila uvádzanie** času doručenia v prípade **ostatných dní** doručenia návrhov a **tiež nezabezpečila preukázanie** splnenia podmienky pripísania zábezpeky na účet vyhlasovateľa do stanoveného termínu (do 13:00 hod. – v prípade zábezpek pripísaných na účet dňa 31.05.2025), čím **nedodržala vlastné podmienky OVS** v oblasti administrácie predmetnej súťaže. Uvedené malo pritom **negatívny vplyv** na samotnú **transparentnosť** príslušnej OVS.

Podrobnejšie sú vyššie uvedené nedostatky **rozpísané** v 2. kapitole tejto správy.

Odporúčania:

- Zabezpečiť prijatie zodpovedných opatrení za účelom zamedzenia výskytu pochybení uvedených v rámci predmetného nedostatku do budúcnosti. Je potrebné zabezpečiť, aby komisia OVS bola pred hodnotením súťažných návrhov zodpovedne oboznámená so všetkými relevantnými podmienkami OVS a aby disponovala všetkými potrebnými informáciami a podkladmi pre úspešné splnenie úloh, na ktoré bola zriadená. Pre daný účel je zo strany povinnej osoby potrebné zabezpečiť preukázanie všetkých stanovených podmienok OVS a zároveň podmienky OVS nastaviť tak, aby komisia mala vytvorený dostatočný rámec na riešenie rôznych prípadov, ktoré pri vyhodnocovaní návrhov môžu nastať, a to všetko za účelom zabezpečenia transparentnosti, nediskriminácie a rovnakého zaobchádzania v rámci realizovanej OVS.
- Zabezpečiť v spolupráci s právnikom mesta preskúmanie možností ďalšieho postupu v nadväznosti na zistené nedostatky.

3) Porušenie podmienok OVS pri uzatváraní kúpnej zmluvy a úhrade poplatku za návrh na vklad do katastra nehnuteľností

Vykonanou kontrolou bolo zistené, že **povinná osoba** v súvislosti s predmetnou OVS **nezabezpečila uzatvorenie kúpnej zmluvy** s budúcimi kupujúcimi v lehote **30 pracovných dní po nadobudnutí právoplatnosti** kolaudačného rozhodnutia, stanovenej v podmienkach OVS a v uzatvorených ZoBKZ. Uvedené **súviselo s rozdielnymi termínmi kolaudácie** jednotlivých garáží a **tiež so skutočnosťou**, že s budúcimi kupujúcimi bola **uzatvorená len jedna spoločná kúpna zmluva** (dňa 07.02.2025). **Predĺženie lehoty** na uzavretie kúpnej zmluvy **nebolo** pritom prerokované ani schválené **mestským zastupiteľstvom**, hoci **podmienky OVS** takýto postup výslovne **vyžadovali**. Uvedený postup predstavuje **porušenie podmienok OVS**, ktoré si **povinná osoba sama stanovila**.

V súvislosti s **vkladovým konaním** realizovaným po uzavretí kúpnej zmluvy **bolo tiež zistené, že poplatok za návrh na vklad** do katastra nehnuteľností vo výške **100,00 €** bol **uhradený povinnou osobou**, pričom podľa kúpnej zmluvy (ako aj podmienok OVS a uzatvorených ZoBKZ) boli tento **poplatok povinní uhradiť kupujúci**. Uvedeným postupom **došlo k použitiu verejných prostriedkov bez zmluvného titulu** a **v rozpore so zásadou hospodárnosti**.

Podrobnejšie sú vyššie uvedené nedostatky **rozpísané** v 2. kapitole tejto správy.

Odporúčania:

- Zabezpečiť, aby uzatváranie kúpnych zmlúv pri prevodoch majetku mesta prebiehalo plne v súlade so schválenými podmienkami OVS (prípadne tiež s uzatvorenými ZoBKZ), vrátane dodržiavania stanovených lehôt a ďalších stanovených podmienok.
- Zabezpečiť, aby poplatky súvisiace s vkladovým konaním boli uhrádzané subjektom určeným v podmienkach OVS, resp. v uzatvorenej kúpnej zmluve a aby nedochádzalo k použitiu verejných prostriedkov bez zmluvného titulu.

4) Nevykonanie základnej finančnej kontroly v zmysle zákona o finančnej kontrole a audite pred uzatvorením zmlúv o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, kúpnej zmluvy a dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve

Podľa § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite: „*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.*“.

Podľa § 7 ods. 3 zákona o finančnej kontrole a audite: „*Osoby podľa odseku 2 vykonávajúce základnú finančnú kontrolu **potvrdzujú na doklade súvisiacom s finančnou operáciou** alebo jej časťou **súlad so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 uvedením svojho mena a priezviska, podpisu, dátumu vykonania základnej finančnej kontroly a uvedením vyjadrenia, či a) finančnú operáciu alebo jej časť možno vykonať alebo nemožno vykonať, ...***“.

Kontrolou bolo zistené, že povinná osoba **nevykonala** základnú finančnú kontrolu pred uzatvorením jednotlivých **zmlúv o budúcej kúpnej zmluve**, ako ani pred uzatvorením riadnej **kúpnej zmluvy a dodatku č. 1** k tejto zmluve, čím **nezabezpečila postup** v súlade s § 7 zákona o finančnej kontrole a audite. **Na nevykonávanie** základnej finančnej kontroly pred uzatváraním zmlúv a dodatkov k zmluvám pritom hlavný kontrolór **upozorňuje dlhodobo**.

Odporúčanie:

- Zabezpečiť v podmienkach povinnej osoby vykonávanie finančnej kontroly v prípade všetkých realizovaných finančných operácií alebo ich častí, a to v súlade so zákonom o finančnej kontrole a audite.

5) Ďalšie odporúčania hlavného kontrolóra:

- 5.1) Zabezpečiť zosúladenie zásad hospodárenia s majetkom mesta tak, aby jednoznačne vymedzovali kompetencie mestského zastupiteľstva a primátora mesta pri schvaľovaní výsledkov obchodnej verejnej súťaže, a to najmä pri prevodoch nehnuteľného majetku mesta. Tiež opätovne navrhujem podmienky a postupy v oblasti prevodov nehnuteľného majetku mesta v zásadách upraviť tak, aby boli jasné, jednoznačné, dostatočne podrobné, vhodné pre podmienky mesta Poltár a súladné s logikou a podmienkami stanovenými v zákone o majetku obcí.
- 5.2) Zabezpečiť do budúcnosti, aby v ZoBKZ, resp. kúpnych zmluvách boli upravené všetky relevantné podmienky v rozsahu a v súlade so schválenými podmienkami OVS.
- 5.3) Do budúcnosti zabezpečiť dôsledný výkon kontroly plnenia zmluvných podmienok pri prevodoch majetku mesta a uplatňovanie práv vyplývajúcich z uzatvorených zmlúv v prípade ich porušenia (ak relevantné).
- 5.4) Pri účtovaní všetkých účtovných prípadov v podmienkach povinnej osoby zabezpečiť dodržiavanie zásady časovej a vecnej súvislosti účtovania podľa § 3 ods. 1 zákona o účtovníctve.

- 5.5) Zabezpečiť v podmienkach povinnej osoby zatriedovanie príjmov v súlade s Opatrením MF SR č. MF/010175/2004-42 a tiež zohľadnenie identifikovaných nesúládov pri vypracovávaní záverečného účtu mesta za rok 2025.
- 5.6) Zabezpečiť, aby pri budúcich prevodoch nehnuteľného majetku mesta formou OVS (prípadne aj inými postupmi) boli do kúpnych zmlúv zapracované primerané mechanizmy obmedzujúce alebo podmieňujúce následný prevod vlastníckeho práva na určitý čas, s cieľom zachovania účelu prevodu a minimalizácie rizika prípadných účelových alebo špekulatívnych prevodov.

4. Záver

Vykonanou kontrolou bol **splnený cieľ kontroly** – overiť dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov a vnútorných predpisov mesta pri prevodoch nehnuteľného majetku mesta Poltár, ktoré boli zrealizované v roku 2025 a v prípade ktorých všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,00 €.

Hlavným kontrolórom **boli identifikované štyri nedostatky**, ktoré sú bližšie popísané v 3. kapitole tejto správy. Hlavným kontrolórom boli taktiež povinnej osobe **navrhnuté odporúčania na prijatie opatrení na nápravu identifikovaných nedostatkov a šesť samostatných odporúčaní**, ktoré sú rovnako bližšie popísané v 3. kapitole tejto správy.

Dôkazové materiály k zisteným nedostatkom sú archivované v spise z vykonanej kontroly u hlavného kontrolóra.

Návrh správy z vykonanej kontroly bol povinnej osobe odovzdaný dňa **18.02.2026**. **Lehota na podanie námietok** k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení bola v návrhu správy stanovená do **25.02.2026**.

Povinná osoba **nevyužila oprávnenie** v zmysle ustanovenia čl. 4 ods. 2 písm. c) Pravidiel kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Poltár zo dňa 21.02.2019, nakoľko v stanovenej lehote **nepredložila písomné námietky** k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení ani k lehote na splnenie prijatých opatrení, uvedeným v návrhu správy. Z uvedeného dôvodu sa považujú zistené nedostatky, navrhnuté odporúčania, lehota na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a lehota na splnenie prijatých opatrení **za akceptované**.

V zmysle ustanovenia čl. 4 ods. 3 písm. h) a j) Pravidiel kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Poltár zo dňa 21.02.2019, je povinná osoba v lehote do **20.03.2026** povinná predložiť hlavnému kontrolórovi písomný zoznam prijatých opatrení a v lehote do **24.04.2026** splniť prijaté opatrenia na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku.

Správa z vykonanej kontroly bola povinnej osobe odovzdaná dňa **26.02.2026**. V zmysle ustanovenia čl. 8 ods. 1 Pravidiel kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Poltár zo dňa 21.02.2019 bola **týmto dňom kontrola ukončená**.