

Hlavný kontrolór
Mesta Banská Bystrica

Správa hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica o vykonanej následnej finančnej kontrole č. 4/2010 – kontrola hospodárenia spoločnosti MBB a.s. zameraná na predaj a prenájom majetku spoločnosti zaradeného do aktív spoločnosti v rokoch 2007 až 2009 (predkladaná v zmysle § 18f, ods.(1), písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov).

Kontrola bola vykonaná v súlade s § 18d a 18e zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v súlade s plánom kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica na 1. polrok 2010, bod 2.1, ktorý bol schválený uznesením MsZ č. 706/2009 – MsZ dňa 15. decembra 2009.

Cieľom kontroly bolo preveriť, ako spoločnosť MBB a.s. v kontrolovanom období hospodárila v súvislosti s predajom, resp. prenájomom nehnuteľného majetku spoločnosti, ktorý bol zaradený do jej aktív v rokoch 2007 až 2009.

MBB a.s., IČO: 0036039225 so sídlom na ulici Československej armády č. 26 v Banskej Bystrici je akciová spoločnosť, ktorej predmetom činnosti v zmysle výpisu z obchodného registra sú predovšetkým činnosti v oblasti stavebníctva, kúpa a predaj tovaru, sprostredkovateľská činnosť, faktoring, forfaiting, správa nehnuteľností, reklamná a propagačná činnosť a prevádzkovanie odstavných plôch pre motorové vozidlá. Základné imanie spoločnosti predstavuje 16 395 562,38 € (493 932 712,- Sk), akcionármi spoločnosti sú Mesto Banská Bystrica s podielom 99,53 % akcií a BPM s.r.o., Banská Bystrica s podielom 0,47 % akcií.

Spoločnosť bola založená bez výzvy na upisovanie akcií rozhodnutím zakladateľov o jej založení, ktoré je zachytené v notárskej zápisnici č. Nz 304/99 napísanej na notárskom úrade JUDr. Tatiany Mensatorisovej dňa 23. novembra 1999. Zakladateľská zmluva bola podpísaná dňa 23. novembra 1999. Spoločnosť vznikla právoplatným zápisom do obchodného registra vedeného Okresným súdom v Banskej Bystrici dňa 11. januára 2000, je zapísaná vo vložke OR č. 601/S, odd. Sa. Najvyšším orgánom spoločnosti je valné zhromaždenie spoločnosti, do ktorého právomoci spadá aj scudzovanie alebo zaťažovanie nehnuteľného majetku spoločnosti (bod 10.1.12 stanov spoločnosti). Najvyšším kontrolným orgánom spoločnosti je dozorná rada, ktorá dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva, ako aj na uskutočňovanie podnikateľskej činnosti spoločnosti (bod 15 stanov spoločnosti).

V kontrolovanom období sa spoločnosť vo svojej činnosti zameriavala predovšetkým na nasledovné činnosti:

Rok 2007: správa a prenájom bytových objektov (93 b.j. Medená ulica PT, 64 b.j. Rudohorská RuSá, 30 b.j. Kráľovohoľská RuSá), nebytových priestorov (podstavanosti pod uvedenými bytovými objektami), realizácia investícií (Radnica, Barbakan, Pršianska terasa, Kráľovohoľská, Priemyselný park Šalková), prevádzka parkovacích automatov parkovacieho systému.

Rok 2008: k vyššie spomenutým aktivitám pribudol prenájom nebytového priestoru na Severenej ulici (PB SAV) s prípravou jeho rekonštrukcie na nájomný bytový dom, príprava

prepojenia miestnej komunikácie Majer so severným obchvatom 1/66, dočasne bol ukončený prenájom Barbakanu z titulu neplnenia povinností zo strany podnájomcu.

Rok 2009: boli realizované trvalé aktivity, opäť bol daný do podnájmu objekt Barbakan, pokračovali investície na rekonštrukcii Radnice a Priemyselnom parku Šalková - bol spracovaný projekt pre stavebné povolenie a bolo vydané právoplatné stavebné povolenie na infraštruktúru parku (komunikácie a inžinierske siete).

V kontrolovanom období rokov 2007 až 2009 skončilo hospodárenie spoločnosti MBB a.s. s kladným hospodárskym výsledkom, teda v zisku. Spoločnosť si zároveň udržiavala stúpajúcu tendenciu výnosov (tržieb) za vlastné výkony (prenájom nehnuteľností, poskytovanie parkovacích služieb, stavebníctvo). V absolútnych číslach spoločnosť zaznamenala pokles výšky kladného hospodárskeho výsledku v rokoch 2008 a 2009 oproti roku 2007, čo bolo spôsobené predovšetkým poklesom objemov predaja majetku spoločnosti v rokoch 2008 a 2009, čím došlo k celkovému poklesu nákladov aj výnosov spoločnosti.

Vo finančnom vyjadrení najväčší podiel nákladov v rokoch 2007 až 2009 bol zaznamenaný v oblasti nákladov vynaložených na hospodársku činnosť, kde došlo k zúčtovaniu napr.: zostatkovej ceny predaného majetku, predaja materiálu, ostatných pokút a k tvorbe opravnej položky k pohľadávkam. Najväčší podiel výnosov bol zaznamenaný vo výnosoch z hospodárskej činnosti, kde došlo k zúčtovaniu napr.: tržieb z predaja majetku, tržieb z predaja materiálu, zmluvných pokút a výnosov z odpísaných pohľadávok.

V nasledujúcej tabuľke sú uvedené nákladové a výnosové položky ako aj hospodársky výsledok za jednotlivé roky kontrolovaného obdobia tak, ako boli zachytené v účtovníctve spoločnosti.

účet	názov účtu	2007		2008		2009
		Sk	€	Sk	€	€
	Náklady :	x	x	x	x	x
	z toho					
50x	spotreba materiálu	898 168,77	29 813,74	874 138,01	29 016,07	54 359,19
51x	služby	5 404 894,85	179 409,64	5 959 879,41	197 831,75	1 329 797,27
52x	osobné náklady	7 248 181,38	240 595,54	7 401 993,43	245 701,17	249 243,50
53x	dane a poplatky	482 521,30	16 016,77	1 563 858,60	51 910,60	44 972,71
54x	iné náklady na hospodársku činnosť	143 787 955,45	4 772 885,73	108 945 080,92	3 616 314,18	1 336 011,63
55x	odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	9 155 177,00	303 896,20	10 281 389,00	341 279,59	352 571,00
56x	finančné náklady	2 822 301,85	93 683,26	3 586 054,50	119 035,20	171 930,30
58x	mimoriadne náklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
59x	dane z príjmov a prevodové účty	2 724 951,92	90 451,83	1 748 682,85	58 045,64	70 718,56
5xx	náklady spolu	172 524 152,52	5 726 752,71	140 361 076,72	4 659 134,20	3 609 604,16
	Výnosy:	x	x	x	x	x
	z toho					
60x	tržby za vlastné výkony a tovar	19 163 142,32	636 099,79	21 434 279,16	711 487,72	790 011,32

61x	zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	0,00	0,00	0,00	0,00	141 933,31
62x	aktivácia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
64x	iné výnosy z hospodárskej činnosti	168 402 902,90	5 589 952,30	119 790 631,03	3 976 320,49	2 793 590,05
65x	zúčtovanie niektorých položiek z hospodárskej činnosti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
66x	finančné výnosy	1 426 736,50	47 358,98	804 434,21	26 702,32	6 180,15
68x	mimoriadne výnosy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
69x	prevodové účty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6xx	výnosy spolu	188 992 781,72	6 273 411,07	142 029 344,40	4 714 541,53	3 731 714,83
	hospodársky výsledok - pred zdanením	19 193 581,12	637 110,19	3 416 950,53	113 421,97	192 829,23
	hospodársky výsledok - po zdanení	16 468 629,20	546 658,34	1 668 267,68	55 376,33	122 110,67

V súvislosti so svojou hospodárskou činnosťou spoločnosť MBB a.s. prenajíma svoj nehnuteľný majetok, vykonáva správu prenajatých nehnuteľností, rovnako aj nehnuteľný majetok vo svojom vlastníctve predáva v rámci svojej podnikateľskej činnosti.

Spoločnosť MBB a.s. v kontrolovanom období prenajíkala po celý čas, resp. čiastočne, nasledovný nehnuteľný majetok: nájomné byty v počte 187 b.j. v nájomných domoch na Medenej ulici, Rudohorskej ulici a Kráľovohoľskej ulici, nebytové priestory – podstavanosť pod uvedenými bytovými domami v celkovej výmere 2 379 m², časť mestského hradného areálu – Barbakan formou podnájmu (v roku 2008 a 2009 čiastočne), pričom dosiahla v roku 2007 tržby z nájmu vo výške 16 015 126,- Sk, to jest 531605 €, v roku 2008 tržby z nájmu vo výške 13 820 588,- Sk, to jest 458 759 €, v roku 2009 tržby z nájmu vo výške 401 954 €, to jest 12 109 266,- Sk.

Keďže všetky prenajaté objekty vo vlastníctve MBB a.s. boli nadobudnuté pred rokom 2007 a nájom v nich sa realizoval priebežne, kontrolná skupina vzhľadom na merito kontroly sa ďalej detailnejšie nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve kontrolovaného subjektu nezaoberala. Kontrolnú činnosť zamerala na predaj nehnuteľného majetku v kontrolovanom období.

Kontrolná skupina sa zamerala predovšetkým na kontrolu tých pohybov majetku spoločnosti a s nimi spojenými kúpnymi zmluvami, ktoré spĺňali požiadavku cieľa kontroly, to jest majetok bol nadobudnutý a následne predaný v kontrolovanom období rokov 2007 až 2009. V následnej tabuľke je spracovaný celkový prehľad týchto kúpnych zmlúv, respektíve iných titulov na nakladanie s nehnuteľným majetkom spoločnosti vrátane nákladov, výnosov a hospodárskeho výsledku spojeného s realizáciou jednotlivých aktov scudzenia nehnuteľného majetku. Roky 2007 a 2008 sú uvádzané v slovenských korunách, rok 2009 je uvádzaný v eurách.

Rok 2007	č. zmluvy	OC vyradenej nehnuteľnosti	ZC predanej nehnuteľnosti	Tržby z predaja nehnuteľnosti	zisk/strata z predaja nehnuteľnosti	Poznámka
Vd	11/KZ/2007	123 593,00	123 593,00	123 591,60	-1,40	KZ PERUL – rekreačné zariadenie Tajov (inventár)

Va	11/KZ/2007	12 892 687,00	12 892 687,00	12 892 687,00	0,00	KZ PERUL – areál BPM (stavba)
Vd	11/KZ/2007	66 563,00	66 563,00	66 563,00	0,00	KZ PERUL – rekreačné zariadenie Tajov (stavba)
IVa	11/KZ/2007	7 961 850,00	7 961 850,00	6 736 950,00	-1 224 900,00	KZ PERUL – pozemky BPM
IVa	11/KZ/2007	8 841 311,71	8 841 311,71			KZ PERUL – poz. a sklady Radvaň (stavba)
IVa	11/KZ/2007	6 638 688,29	6 638 688,29	24 699 950,00	9 219 950,00	KZ PERUL – poz. a sklady Radvaň (pozemky)
III.	11/KZ/2007	60 680 763,30	60 680 763,30	67 305 700,00	6 624 936,70	KZ PERUL – pozemky PT
IVb	11/KZ/2007	8 670 000,00	8 670 000,00	8 670 000,00	0,00	KZ PERUL - cvičisko
Vb	11/KZ/2007	2 214 450,00	2 214 450,00	1 398 600,00	-815 850,00	KZ PERUL – pozemok Hušták
Vd	11/KZ/2007	65 600,00	65 600,00	65 600,00	0,00	KZ PERUL – rekreačné zariadenie Tajov (pozemok)
Va	11/KZ/2007	7 998 100,00	7 998 100,00	7 998 100,00	0,00	KZ PERUL – areál BPM (pozemok)
Vc	11/KZ/2007	5 793 682,00	5 793 682,00	5 793 682,00	0,00	KZ PERUL – pozemok Radvaň
IVc	11/KZ/2007	1 902 670,00	1 902 670,00	2 135 650,00	232 980,00	KZ PERUL – pozemok PT
Sk	spolu 2007	123 849 958,30	123 849 958,30	137 887 073,60	14 037 115,30	
2008	4/KZ/2008	37 601 954,18	35 407 760,68	37 356 752,00	1 948 991,32	KZ BPM – Rudohorská (stavba)
	4/KZ/2008	1 643 248,00	1 643 248,00	1 643 248,00	0,00	KZ BPM – Rudohorská (pozemok v časti)
	1/KZ/2008	69 770 000,00	69 770 000,00	70 070 000,00	300 000,00	KZ PERUL – pozemky Radvaň
	8/KZ/2008	164 640,00	164 640,00	504 000,00	339 360,00	KZ pán. P – pozemok Radvaň (Pršany)
	9/KZ/2008	336 630,00	336 630,00	1 030 500,00	693 870,00	KZ pán Š., pani S. - pozemok Radvaň (Pršany)
	10/KZ/2008	345 450,00	345 450,00	1 057 500,00	712 050,00	KZ pán Š. – pozemok Radvaň (Pršany)
	11/KZ/2008	359 170,00	359 170,00	1 099 500,00	740 330,00	KZ pán Š. A.– pozemok Radvaň (Pršany)
	12/KZ/2008	340 060,00	340 060,00	1 041 000,00	700 940,00	KZ pán H.– pozemok Radvaň (Pršany)
	13/KZ/2008	231 770,00	231 770,00	709 500,00	477 730,00	KZ pán K. – pozemok Radvaň (Pršany)
Sk	spolu 2008	110 792 922,18	108 598 728,68	114 512 000,00	5 913 271,32	
2009	19/KZ/2009	10 035,51	10 035,51	30 720,97	20 685,46	KZ pán P.– pozemok Radvaň
	20/KZ/2009	10 442,13	10 442,13	31 965,18	21 523,05	KZ pán P.– pozemok Radvaň
	22/KZ/2009	5 774,08	5 774,08	8 839,50	3 065,42	KZ pán Ď. s manželkou – pozemok Radvaň
	23/KZ/2009	5 611,43	5 611,43	8 590,50	2 979,07	KZ pán Ď. a spol. - pozemok Radvaň
	26/KZ/2009	16 948,14	16 948,14	25 945,80	8 997,66	KZ pán M. – pozemok Radvaň
	27/KZ/2009	10 425,87	10 425,87	31 915,39	21 489,52	KZ LEEF – pozemok Radvaň
€	spolu 2009	59 237,16	59 237,16	137 977,34	78 740,18	
2009	Iné tituly	99 250,00	99 250,00	0,00	-99 250,00	dohoda o urovnaní s SPF SR (zúčtovanie v nákladoch)
		1 096 636,46	0,00	0,00	0,00	rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu v Banskej Bystrici zo dňa 6. marca 2009, ktorým bolo odňaté vlastníctvo MBB a.s. parciel a ich častí vedených na LV č. 4544 (3681/3,312,357,358) – oprávnená reštitúcia (vyraďenie nehnuteľnosti)

Kúpna zmluva vedená v evidencii MBB a.s. pod číslom 11/KZ/2007

Kúpna zmluva bola uzatvorená dňa 29. júna 2007 medzi účastníkmi MBB a.s. Banská Bystrica a Perul, s.r.o., Bratislava. Zmluva pozostávala z troch relatívne samostatných častí, v ktorých kontrolovaný subjekt dva razy vystupoval ako kupujúci účastník (čiastková zmluva číslo 1 a 2) a v čiastkovej zmluve č. 3 vystupoval ako predávajúci. Predmet predaja čiastkovej zmluvy č. 3 nadobudla MBB a.s. na základe viacerých titulov, v zmluve boli označené ako nehnuteľnosti. III, IV a V, pričom nehnuteľnosť IV pozostávala z nehnuteľností IVa, IVb a IVc, nehnuteľnosť V pozostávala z nehnuteľností Va, Vb, Vc a Vd.

Nehnutel'nost' III – pozemky z LV č. 4544 v katastrálnom území Radvaň (Pršianska Terasa) s celkovou výmerou 122 383 m², v aktívach spoločnosti boli evidované už pred 1. januárom 2007, nehnuteľnosť III. bola predaná so ziskom v absolútnej hodnote 6 624 936,70 Sk, rentabilita predaja bola 110,92 %.

Nehnutel'nost' IVa – pozemky a stavby z LV č. 2724 v katastrálnom území Radvaň – Polygón Pršany. Súčasťou aktív kontrolovaného subjektu sa stali nepeňažným vkladom akcionára Mesto Banská Bystrica do základného imania spoločnosti v zmysle uznesenia MsZ č. 78/2007 – MsZ. Súčasťou nehnuteľnosti IVa boli aj pozemky z LV č. 4544 v katastrálnom území Radvaň nadobudnuté kontrolovaným subjektom na základe kúpnej zmluvy č. 8/KZ/2007 z 28. júna 2007 od BPM s.r.o Banská Bystrica. Nehnutel'nost' IVa predaná so ziskom 7 995 050,- Sk, dosiahnutá miera rentability predaja bola 134,11 %.

Nehnutel'nost' IVb – pozemky a stavby z LV č. 159 v katastrálnom území Kremnička – Ženijné cvičisko Kremnička, Pršianska Terasa. Súčasťou aktív kontrolovaného subjektu sa stali nepeňažným vkladom akcionára Mesto Banská Bystrica do základného imania spoločnosti v zmysle uznesenia MsZ č. 78/2007 – MsZ. Predaj nehnuteľnosti IVb bol uskutočnený v cene rovnajúcej sa zúčtovaným obstarávacím nákladom nehnuteľnosti, teda bez zisku.

Nehnutel'nost' IVc – pozemky a stavby z LV č. 4544 v katastrálnom území Radvaň. Pozemky boli súčasťou majetku spoločnosti už pred 1. januárom 2007, nehnuteľnosť IVc bola predaná so ziskom 232 980,- Sk, dosiahnutá miera rentability predaja bola 112,24 %.

Nehnutel'nost' Va – pozemky a stavby z LV č. 5661 v katastrálnom území Banská Bystrica – Areál BPM s.r.o., Banská Bystrica. Areál bol kontrolovaným subjektom nadobudnutý na základe zmluvy č. 9/KZ/2007, predaj bol uskutočnený v cene rovnajúcej sa zúčtovaným obstarávacím nákladom nehnuteľnosti, teda bez zisku.

Nehnutel'nost' Vb – pozemok z LV č. 5661 v katastrálnom území Banská Bystrica – Hušták bol súčasťou majetku spoločnosti už pred 1. januárom 2007, predaný bol so stratou 815 850,- Sk. Vzhľadom na termín nadobudnutia do aktív spoločnosti nespadal do portfólia kontrolovaných nehnuteľností.

Nehnutel'nost' Vc – pozemky a stavby z LV č. 2724 v katastrálnom území Radvaň. Súčasťou aktív kontrolovaného subjektu sa stali nepeňažným vkladom akcionára Mesto Banská Bystrica do základného imania spoločnosti v zmysle uznesenia MsZ č. 78/2007 – MsZ, predaj bol uskutočnený v cene rovnajúcej sa zúčtovaným obstarávacím nákladom nehnuteľnosti, teda bez zisku.

Nehnutel'nost' Vd – pozemok a stavba na LV č. 1566 v katastrálnom území Tajov – parcela a rekreačné zariadenie. Areál bol kontrolovaným subjektom nadobudnutý na základe zmluvy č. 7/KZ/2007, predaj bol uskutočnený v cene rovnajúcej sa zúčtovaným obstarávacím nákladom nehnuteľnosti, teda bez zisku, resp. so stratou 1,40 Sk.

Predajom nehnuteľností III, IVa, IVb, IVc, Va, Vb, Vc a Vd predaných kontrolovaným subjektom na základe **zmluvy č. 11/KZ/2007** bol vytvorený zisk z predaja vo výške 14 037 115,30 Sk. Celková dosiahnutá **miera rentability** pri predaji predmetných nehnuteľností dosiahla **111,33 %**.

Kúpna zmluva vedená v evidencii MBB a.s. pod číslom 1/KZ/2008

Kúpna zmluva bola uzatvorená dňa 16. januára 2008 medzi predávajúcim MBB a.s. Banská Bystrica a kupujúcim Perul, s.r.o., Galanta. Predmetom zmluvy boli nehnuteľnosti – pozemky vedené na LV č. 4544, kat. územie Radvaň a pozemky vedené na LV č. 5661, kat. územie Banská Bystrica. Súčasťou aktív kontrolovaného subjektu sa predávajúce pozemky stali na základe kúpnej zmluvy č.18/KZ/2007 zo dňa 12. decembra 2007 uzatvorenej s Mestom Banská Bystrica ako predávajúcim (odpredaj schválilo mestské zastupiteľstvo dňa 4. decembra 2007 uznesením č. 141/2007). Pozemky kontrolovaný subjekt predal so ziskom vo výške 300 000,- Sk, miera dosiahnutej rentability predaja bola 100,43%.

Kúpna zmluva vedená v evidencii MBB a.s. po číslom 4/KZ/2008

Kúpna zmluva bola uzatvorená dňa 11. apríla 2008 medzi predávajúcim MBB a.s., Banská Bystrica a kupujúcim BPM s.r.o., Banská Bystrica. Predmetom zmluvy č. 4/KZ/2008 bol nebytový priestor (suterén a prízemie obytného domu Rudohorská č. 27) – stavba vrátane podielu na pozemku a na spoločných častiach a zariadeniach domu vedený na LV č. 2457 kat. územie Sásová. V aktívach spoločnosti MBB a.s. boli tieto nehnuteľnosti evidované pred 1. januárom 2007.

Z realizovaného odpredaja stavby mal kontrolovaný subjekt zisk vo výške 1 948 991,32 Sk (miera dosiahnutej rentability predaja bola 105,50%), pozemok bol predaný v cene rovnajúcej sa obstarávacej cene t. j. bez zisku.

Kúpne zmluvy vedené v evidencii MBB a.s. pod číslami 8 /KZ/2008, 9/KZ/2008, 10/KZ/2008, 11/KZ/2008, 12/KZ/2008 a 13/KZ/2008

V aktívach spoločnosti boli nehnuteľnosti – pozemky predané z časti nižšie uvedenými kúpnyimi zmluvami evidované pred 1. januárom 2007.

– **Kúpna zmluva č. 8/KZ/2008** bola uzatvorená dňa 27. júna 2008 medzi predávajúcim MBB a.s., Banská Bystrica a kupujúcimi p. P. Radoslavom a p. P. Zuzanou z Banskej Bystrice. Predmetom zmluvy č. 8/KZ/2008 bol predaj pozemku vedeného na LV č. 4544 v katastrálnom území Radvaň, pozemok kontrolovaný subjekt predal so ziskom vo výške 339 360,- Sk (miera dosiahnutej rentability predaja bola 306,12%).

– **Kúpna zmluva č. 9/KZ/2008** bola uzatvorená dňa 24. septembra 2008 medzi predávajúcim MBB a.s., Banská Bystrica a kupujúcimi p. Michalom Š. a p. Janou S. z Banskej Bystrice. Predmetom zmluvy č. 9/KZ/2008 bol predaj pozemku vedeného na LV č. 4544 v katastrálnom území Radvaň, pozemok kontrolovaný subjekt predal so ziskom vo výške 693 870,- Sk (miera dosiahnutej rentability predaja bola 306,12%).

– **Kúpna zmluva č. 10/KZ/2008** bola uzatvorená dňa 19. septembra 2008 medzi predávajúcim MBB a.s., Banská Bystrica a kupujúcim p. Ivanom Š. s manželkou z Banskej Bystrice. Predmetom zmluvy č. 10/KZ/2008 bol predaj pozemku vedenom na LV č. 4544 v katastrálnom území Radvaň, pozemok kontrolovaný subjekt predal so ziskom vo výške 712 050,- Sk (miera dosiahnutej rentability predaja bola 306,12%).

– **Kúpna zmluva č. 11/KZ/2008** bola uzatvorená 19. septembra 2008 medzi predávajúcim MBB a.s., Banská Bystrica a kupujúcim Andrejom Š. z Banskej Bystrice. Predmetom zmluvy č. 11/KZ/2008 bol predaj pozemku vedeného na LV č. 4544 v katastrálnom území Radvaň, pozemok kontrolovaný subjekt predal so ziskom vo výške 740 330,- Sk (miera dosiahnutej rentability predaja bola 306,12%).

– **Kúpna zmluva č. 12/KZ/2008** bola uzatvorená dňa 13. augusta 2008 medzi predávajúcim MBB a.s., Banská Bystrica a kupujúcim p. Mariánom H. z Banskej Bystrice. Predmetom zmluvy č. 12/KZ/2008 bol predaj pozemku vedeného na LV č. 4544 v katastrálnom území Radvaň, pozemok kontrolovaný subjekt predal so ziskom vo výške 700 940,- Sk (miera dosiahnutej rentability predaja bola 306,12%).

– **Kúpna zmluva č. 13/KZ/2008** bola uzatvorená dňa 27. júna 2008 medzi predávajúcim MBB a.s., Banská Bystrica a kupujúcim p. Patrikom K. z Banskej Bystrice. Predmetom zmluvy č. 13/KZ/2008 bol predaj pozemku vedeného na LV č. 4544, pozemok kontrolovaný subjekt predal so ziskom vo výške 477 730,- Sk (miera dosiahnutej rentability predaja bola 306,12%).

Kúpne zmluvy vedené v evidencii MBB a.s. pod číslom 19/KZ/2009, 20/KZ/2009, 22/KZ/2009, 23/KZ/2009, 26/KZ/2009 a 27/KZ/2009

V aktívach spoločnosti MBB a.s. boli nehnuteľnosti – pozemky čiastočne predané nižšie uvedenými kúpnymi zmluvami evidované pred 1. januárom 2007.

– **Kúpna zmluva č. 19/KZ/2009** bola uzatvorená 6. marca 2009 medzi predávajúcim MBB a.s., Banská Bystrica a kupujúcim p. Ľubomírom P. a p. Michaelou M. z Banskej Bystrice. Predmetom zmluvy č. 19/KZ/2009 bol predaj pozemku vedeného na LV č. 4544, pozemok kontrolovaný subjekt predal so ziskom vo výške 20 685,46 € (miera dosiahnutej rentability predaja bola 306,12%).

– **Kúpna zmluva č. 20/KZ/2009** bola uzatvorená 9. marca 2009 medzi predávajúcim MBB a.s., Banská Bystrica a kupujúcim p. Petrom P. z Banskej Bystrice. Predmetom zmluvy č. 20/KZ/2009 bol predaj pozemku vedeného na LV č. 4544, pozemok kontrolovaný subjekt predal so ziskom vo výške 21 523,05 € (miera dosiahnutej rentability predaja bola 306,12%).

– **Kúpna zmluva č. 22/KZ/2009** bola uzatvorená 28. júla 2009 medzi predávajúcim MBB a.s., Banská Bystrica a kupujúcim p. Miroslavom Ď. s manželkou z Banskej Bystrice. Predmetom zmluvy č. 22/KZ/2009 bol predaj pozemku vedeného na LV č. 4544, pozemok kontrolovaný subjekt predal so ziskom vo výške 3 065,42 € (miera dosiahnutej rentability predaja bola 153,09%).

– **Kúpna zmluva č. 23/KZ/2009** bola uzatvorená 28. júla 2009 medzi predávajúcim MBB a.s., Banská Bystrica a kupujúcim p. Miroslavom Ď. a spol., Banská Bystrica. Predmetom zmluvy č. 23/KZ/2009 bol predaj pozemku vedeného na LV č. 4544, pozemok kontrolovaný subjekt predal so ziskom vo výške 2 979,07 € (miera dosiahnutej rentability predaja bola 153,09%).

– **Kúpna zmluva č. 26/KZ/2009** bola uzatvorená 5. augusta 2009 medzi predávajúcim MBB a.s., Banská Bystrica a kupujúcim p. Jaroslavom M. s manželkou a p. Pavolom M. z Banskej Bystrice. Predmetom zmluvy č. 26/KZ/2009 bol predaj pozemku vedeného na LV č. 4544, pozemok kontrolovaný subjekt predal so ziskom vo výške 8 997,66 € (miera dosiahnutej rentability predaja bola 153,09%).

– **Kúpna zmluva č. 27/KZ/2009** bola uzatvorená 6. októbra 2009 medzi predávajúcim MBB a.s., Banská Bystrica a kupujúcim spoločnosťou LEEF s.r.o., Banská Bystrica. Predmetom zmluvy č. 27/KZ/2009 bol predaj pozemku vedeného na LV č. 4544, pozemok kontrolovaný subjekt predal so ziskom vo výške 21 489,52 € (miera dosiahnutej rentability predaja bola 306,12%).

Ďalšie konštatovania kontrolnej skupiny:

V súvislosti s predajom nehnuteľností IVa, IVb, Vc (kúpna zmluva 11/KZ/2007) kontrolná skupina konštatovala, že mestské zastupiteľstvo svojim uznesením č. 78/2007 – MsZ zo dňa

26. júna 2007 rozhodlo o zvýšení základného imania spoločnosti MBB a.s. nepeňažným vkladom o sumu 29 943 682,- Sk. Súčasťou tohto nepeňažného vkladu boli aj nehnuteľnosti IVa, IVb a Vc. Podľa výpisu z obchodného registra spoločnosti MBB a.s. zvýšenie základného imania bolo vykonané ku dňu 26. júla 2007. Kúpna zmluva, ktorou kontrolovaný subjekt predal nehnuteľnosti IVa, IVb a Vc spoločnosti Perul, s.r.o. Bratislava, bola podpísaná dňa 29. júna 2007.

Rozhodnutím Obvodného pozemkového úradu v Banskej Bystrici zo dňa 6. marca 2009 bolo spoločnosti MBB a.s. odňaté vlastníctvo parciel a ich častí vedených na LV č. 4544 (3681/3, 312, 357, 358) z dôvodu oprávnenej reštitúcie uplatnenej reštituentami. MBB a.s. bola na základe tohto rozhodnutia povinná vyradiť uvedené nehnuteľnosti v celkovej hodnote 1 096 636,46 € (67 423 m²) zo svojich aktív bez náhrady. V rámci nakladania s nehnuteľným majetkom tak došlo k jeho zníženiu bez priamej príčinnej súvislosti s konaním spoločnosti. Uvedené pozemky boli zároveň súčasťou nefinančného vkladu zakladateľa spoločnosti Mesta Banská Bystrica do základného imania spoločnosti. Odňatím vlastníctva k týmto nehnuteľnostiam nastal nesúlad medzi výškou nepeňažného vkladu a jeho vecnou náplňou, čo musí spoločnosť a zakladateľ vyriešiť daním do súladu.

Dňa 17. augusta 2009 uzatvorila spoločnosť MBB a.s. ako kupujúci kúpnu zmluvu so spoločnosťou Profindex dealing, s.r.o., Banská Bystrica, predmetom ktorej bola kúpa pozemku vedeného na LV č. 7757 parcelné číslo 4352/1,4 trvalé trávnaté porasty v katastri Banská Bystrica.

S dátumami 29. augusta 2009 a 9. októbra 2009 uzatvorili spoločnosť MBB a.s. ako účastník II a spoločnosť Pršianska s.r.o. ako účastník III so Slovenskou republikou zastúpenou Slovenským pozemkovým fondom ako účastníkom I dohodu o urovaní v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Dohoda riešila zastavenie súdnych konaní vedených Slovenským pozemkovým fondom proti účastníkom II a III, predmetom ktorých bolo určenie vlastníckeho práva k pozemkom v aktuálnom vlastníctve týchto účastníkov, keď bol napadnutý ich pôvodný prevod zo Slovenského pozemkového fondu na nadobúdateľov, reštituentov, od ktorých tieto pozemky aktuálni vlastníci nadobudli, a to z titulu nesprávneho ocenenia nároku na náhradu za nevydané pôvodné pozemky ich nesprávnym zatriedením. Súčasťou dohody, resp. nadväznosťou na dohodu bola aj zmluva o bezodplatnom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podpísaná účastníkmi MBB a.s. a Slovenská republika – Slovenský pozemkový fond v dňoch 27. augusta a 10. októbra 2009 a predmetom ktorej bol bezodplatný prevod vyššie uvedených pozemkov zakúpených od spoločnosti Profindex dealing, s.r.o. z MBB a.s. na Slovenský pozemkový fond do výlučného vlastníctva štátu ako kompenzáciu za priznanie vlastníckych práv zo strany štátu k pozemkom napadnutým vo vyššie uvedených súdnych sporoch. Kontrolovaný subjekt tak v účtovnom období roka 2009 vykázal stratu z nakladania s nehnuteľnosťami, pozemkami vo výške 99 250,- € z dôvodov uvedených v predchádzajúcom texte.

Záverečné konštatovania

Kontrolou boli preverené dostupné podklady, ktoré boli k dispozícii členom kontrolnej skupiny. Kontrolná skupina nezistila pri preverovaní predmetu kontroly porušenie zákona, ktoré by špecifikovala konkrétnym kontrolným zistením. Preto ukončila kontrolu záznamom. Považuje však za potrebné záverom zosumarizovať postrehy, ku ktorým dospela pri výkone kontroly.

*- Kontrolovaný subjekt jednotlivé predajné zmluvy koncipoval zásadne pri cenotvorbe tak, aby výsledkom uskutočneného predaja podľa zmluvy bol zisk. Niektoré nehnuteľnosti ako súčasť súboru nehnuteľností za zmluvu však boli predané s nulovou rentabilitou.

*- Pri predaji nehnuteľnosti Vb (zmluva 11/KZ/2007) bola účtovne vykázaná strata. Vzhľadom na termín nadobudnutia uvedenej nehnuteľnosti ešte pred rokom 2007 nehnuteľnosť nespádala do súboru kontrolovaných nehnuteľností. Kontrolná skupina však považovala za potrebné

na tento fakt upozorniť. Zároveň tiež upozorňuje, že celý súbor nehnuteľností predaných zmluvou 11/KZ/2007 bol predaný so ziskom viac ako 14 mil. Sk.

*- Pri predaji pozemkov pre fyzické osoby pod rodinnú zástavbu na Pršianskej Terasе nebola vždy zmluvne dojednaná rovnaká jednotková cena za m2 pozemku, vždy však bola dosiahnutá relatívne vysoká miera rentability predaja.

Z vykonanej kontroly kontrolný orgán vypracoval dňa 19. júla 2010 záznam o výsledku následnej finančnej kontroly, so záznamom bol kontrolovaný subjekt oboznámený dňa 9. septembra 2010.

V Banskej Bystrici, dňa 9. septembra 2010

.....
Ing. Juraj ODOR
hlavný kontrolór mesta