

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 27.3.2014

Informácia o výbere znalcov

Predkladateľ:

Mgr. Rastislav Gajarský, v.r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Informáciu

Zodpovedný:

Ing. Ivan Krištof, v.r.
vedúci oddelenia správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Mgr. Mária Novyzedláková, v.r.
JUDr. Svetlana Komorová, v.r.
oddelenie správy nehnuteľností

kód uzn. 5.5.1

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo

berie na vedomie

Informáciu o výbere znalcov

Úvod

Hlavné mesto SR Bratislava je pri predaji svojho majetku striktné viazané platnými právnymi predpismi, a to nielen generálnou právnou úpravou, obsiahnutou v občianskom zákonníku, ale najmä špeciálnou právnou úpravou, ktorá je zakotvená v zákone č. 138/1991 Z. z. **Zákony, až na drobné výnimky, neukladajú samosprávam povinnosť vyhotovovať pre účely predaja znalecké posudky.** Napriek tejto skutočnosti sú vypracovávané znalecké posudky i v takých prípadoch, kedy to zákon nepožaduje, teda nad rámec zákonnej právnej úpravy. Tento postup bol vedený snahou nielen nakladať s majetkom hospodárne a neprevádzať ho pod cenu, ale aj zabezpečiť poslancem zboru čo možno najviac relevantných informácií a podkladov na jeho autonómne objektívne rozhodovanie a zároveň zabezpečiť čo možno najvyššiu mieru transparentnosti pre prevode nehnuteľného majetku.

V minulosti, až do roku cca 2002, sa znalecké posudky takmer nevyhotovovali, cena sa stanovovala ako cena obvyklá v čase a mieste a spočiatku sa vyhotovovali len vtedy, ak išlo o predaj väčších celkov právnickým osobám. Pre účely prevodu nehnuteľností fyzickým osobám sa tento úzus sa vyvinul až neskôr. Proces výberu konkrétneho znalca bol (tak ako je to bežné aj u iných subjektov) spravidla náhodný, nebol riadený a znalca zväčša bez priameho pokynu v procese prípravy podkladových materiálov oslovil konkrétny referent, ktorý žiadosť spracúval alebo sa akceptoval znalecký posudok predložený žiadateľom. *(V tejto súvislosti je potrebné podotknúť, že vopred nie je možné určiť, ktorý znalec na akú sumu prevádzanú nehnuteľnosť ohodnotí, preto výber bol riadený najmä časovými možnosťami znalca, resp. skúsenosťami s jeho doterajšou prácou a podľa týchto kritérií sa v minulosti i priebežne tvorila databáza).*

Do 2. polovice r. 2012 sa v prevažnej miere využívali znalci:

- Peter Kapusta
- Igor Kropáč
- Dušan Holík
- Viliam Antal
- Jozef Fajnor

Z dôvodu nárastu predkladaných materiálov pre potreby naplnenia rozpočtu v časti kapitálových príjmov do databázy pribudli v 2. polovici roku 2012, resp. sa obnovila spolupráca so znalcami:

- Michal Holík
- Petr Vinklér
- Miloš Golian
- Status Plus, s.r.o.

Znalec stanovuje hodnotu podľa svojho najlepšieho svedomia a vedomia a je za výslednú hodnotu zodpovedný, čo však nevylučuje možnosť predávajúceho ani kupujúceho takto stanovený odhad modifikovať, resp. ho neakceptovať. Podľa informácií od záujemcov sú ceny požadované hlavným mestom nad úrovňou cien trhových, o čom napokon vypovedá aj fatálna neúspešnosť obchodných verejných súťaží vyhlasovaných mestom za východiskovú cenu stanovenú znaleckými posudkami.

Povinnosťou magistrátu je naplňovať uznesenia mestského zastupiteľstva, (jedným z najvýznamnejších uznesení je rozpočet mesta) - je teda povinnosťou predkladať materiály na prevod majetku, ktorým sa zabezpečí naplnenie poslancami schválených kapitálových príjmov.

Celý proces prípravy materiálu, jeho predkladanie, prerokovávanie i samotný znalecký posudok je pod neustálou verejnou kontrolou a je nielen k dispozícii na webovej stránke

hlavného mesta, ale sú zabezpečené aj priame prenosy z rokovaní mestského zastupiteľstva. Samotné rozhodnutie o nakladaní s majetkom môže urobiť iba mestské zastupiteľstvo.

Program na losovanie znalcov a história jeho tvorby a používania

12.2.2013	OSN (Oddelenie Správy Nehnutelností) mailom obdržalo od Odd. informatiky súbor, ktorého predmetom bolo losovanie z piatich subjektov																						
15.2.2013	OSN mailom požiadalo Odd. informatiky o prepracovanie súboru na losovanie osem subjektov – <i>verzia a súboru</i>																						
17.2.2013	Odd. informatiky mailom zaslalo súbor na losovanie upravený na osem subjektov: <table border="1"><tr><td>1</td><td>Meno 1</td></tr><tr><td>2</td><td>Meno 2</td></tr><tr><td>3</td><td>Meno 3</td></tr><tr><td>4</td><td>Meno 4</td></tr><tr><td>5</td><td>Meno 5</td></tr><tr><td>6</td><td>Meno 6</td></tr><tr><td>7</td><td>Meno 7</td></tr><tr><td>8</td><td>Meno 8</td></tr></table>	1	Meno 1	2	Meno 2	3	Meno 3	4	Meno 4	5	Meno 5	6	Meno 6	7	Meno 7	8	Meno 8						
1	Meno 1																						
2	Meno 2																						
3	Meno 3																						
4	Meno 4																						
5	Meno 5																						
6	Meno 6																						
7	Meno 7																						
8	Meno 8																						
19.2. – 28.2.2013	Vytvorenie viacerých pokusných/pracovných verzií súboru s rôznymi kombináciami názvov subjektov, pričom žiadny nebol použiteľný na účely losovania – <i>verzie b, c, d</i> – tieto verzie nikdy neboli používané na losovanie Finalizácia súboru s názvami ôsmich subjektov, z ktorých sa dodnes losuje – <i>verzia e</i> : <table border="1"><tr><td>1</td><td>Holík Michal</td></tr><tr><td>2</td><td>Fajnor</td></tr><tr><td>3</td><td>Status Plus (Gerčáková, Grebáčová)</td></tr><tr><td>4</td><td>Vinkler</td></tr><tr><td>5</td><td>Kropáč</td></tr><tr><td>6</td><td>Holík Dušan</td></tr><tr><td>7</td><td>Golian</td></tr><tr><td>8</td><td>Antal</td></tr></table> Do programovej/losovacej časti nebolo dodnes zasahované – boli iba vyplnené mená znalcov do súboru zaslaného z Odd. informatiky	1	Holík Michal	2	Fajnor	3	Status Plus (Gerčáková, Grebáčová)	4	Vinkler	5	Kropáč	6	Holík Dušan	7	Golian	8	Antal						
1	Holík Michal																						
2	Fajnor																						
3	Status Plus (Gerčáková, Grebáčová)																						
4	Vinkler																						
5	Kropáč																						
6	Holík Dušan																						
7	Golian																						
8	Antal																						
do 19.3.2013	Skompletizovanie informatívneho materiálu pre MsZ 27.3.2013 o náhodnom výbere znalcov, ktorého súčasťou je ukážka spôsobu akým sa náhodný elektronický výber realizuje a menný zoznam 10 znalcov: <table border="1"><thead><tr><th>p.č.</th><th>Meno znalca</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>Ing. Igor Kropáč</td></tr><tr><td>2</td><td>Ing. Jozef Fajnor</td></tr><tr><td>3</td><td>Ing. Viliam Antal</td></tr><tr><td>4</td><td>JUDr. Ing. Marián Raiter</td></tr><tr><td>5</td><td>Doc. Ing. Michal Holík, PhD.</td></tr><tr><td>6</td><td>Ing. Silvia Gerčáková</td></tr><tr><td>7</td><td>Ing. Iveta Grebáčová</td></tr><tr><td>8</td><td>Ing. Miloš Golian</td></tr><tr><td>9</td><td>Ing. Peter Vinklér</td></tr><tr><td>10</td><td>Ing. Dušan Holík</td></tr></tbody></table> Z dôvodu vtedajšej snahy mesta o rozšírenie zoznamu znalcov a prikladaniu vážnosti predkladaného materiálu s menným zoznamom znalcov bol v mennom zozname ponechaný aj p. Raiter, s ktorým mesto	p.č.	Meno znalca	1	Ing. Igor Kropáč	2	Ing. Jozef Fajnor	3	Ing. Viliam Antal	4	JUDr. Ing. Marián Raiter	5	Doc. Ing. Michal Holík, PhD.	6	Ing. Silvia Gerčáková	7	Ing. Iveta Grebáčová	8	Ing. Miloš Golian	9	Ing. Peter Vinklér	10	Ing. Dušan Holík
p.č.	Meno znalca																						
1	Ing. Igor Kropáč																						
2	Ing. Jozef Fajnor																						
3	Ing. Viliam Antal																						
4	JUDr. Ing. Marián Raiter																						
5	Doc. Ing. Michal Holík, PhD.																						
6	Ing. Silvia Gerčáková																						
7	Ing. Iveta Grebáčová																						
8	Ing. Miloš Golian																						
9	Ing. Peter Vinklér																						
10	Ing. Dušan Holík																						

20.2.2014

spolupracovalo viac než 10 rokov (ale p. Raiter nebol z dôvodu jeho odmietnutia spolupráce zaradený do databázy losovania znalcov).

Zaslanie odpovede na 211-tku p. Hrčkovi, ktorý požadoval zaslať „program“ používaný na losovanie.

Pre transparentnosť, ako aj z dôvodu neznalosti, kde v súbore sa „program“ nachádza sme požiadali Odd. informatiky o zaslanie „programu“ na losovanie.

Z Odd. informatiky sme obdržali jediný možný „program“, ktorý nám bol zaslaný už 17.2.2013 ako je spomínané vyššie, a ktorý sa po doplnení mien používal na losovanie znalcov:

- 1 Meno 1
- 2 Meno 2
- 3 Meno 3
- 4 Meno 4
- 5 Meno 5
- 6 Meno 6
- 7 Meno 7
- 8 Meno 8

Nad rámec otázky poslanca Hrčku pre transparentnosť sme do predmetného „programu“ doplnili mená znalcov, s ktorými mesto spolupracuje:

p.č.	Meno znalca
1	Ing. Igor Kropáč
2	Ing. Jozef Fajnor
3	Ing. Viliam Antal
4	Doc. Ing. Michal Holík, PhD.
5	Ing. Silvia Gerčáková
6	Ing. Iveta Grebáčová
7	Ing. Miloš Golian
8	Ing. Peter Vinklér
9	Ing. Dušan Holík

Pospájaním skutočností vyššie uvedených sme v dobrom úmysle zaslali „program“ doplnený o mená znalcov. Bola to chyba, pretože je jasné, že nie je možné v „programe“ nastavenom na losovanie osem riadkov vylosovať deviaty riadok.

Ale tento „program“ s doplneným menným zoznamom znalcov, zaslaný p. Hrčkovi, z dôvodu čo najkorektnejšieho poskytovania informácií, nie je súbor, ktorý sa používa na losovanie.

Súbor, ktorý sa používa na losovanie znalcov obsahuje korektný počet losovateľných osem subjektov:

- 1 Holík Michal
- 2 Fajnor
- 3 Status Plus (Gerčáková, Grebáčová)
- 4 Vinkler
- 5 Kropáč
- 6 Holík Dušan
- 7 Golian
- 8 Antal

Vyššie uvedené, ako aj prezentácia p. Hrčku na MsZ, potvrdzuje, že od začiatku sa pracovalo so súborom, ktorý obsahoval osem losovateľných subjektov, s ktorými mesto preukázateľne aj na základe objednávok z minulosti spolupracuje, a s programom nebolo manipulované – vid' tabuľka zverejnených/nezverejnených znaleckých posudkov p. Hrčku.

Záver:

Elektronický náhodný výber znalcov sa realizuje v súlade s uznesením mestského zastupiteľstva prostredníctvom počítačového programu, ktorého princíp bol na základe žiadosti o informáciu riadne sprístupnený a konkrétny program bol taktiež sprístupnený. Tento postup bol zvolený jednak s prihliadnutím na ochranu autorských práv a jednak s prihliadnutím na povinnú ochranu počítačov pred nepovoleným prístupom.

Na základe vyššie uvedených skutočností možno konštatovať, že nedošlo k zámernému zavádzaniu poslancov ani k manipulácií výberu znalcov.

Pre úplnosť uvádzame, že od 10.3.2014 na základe rozhodnutia primátora sa žrebovanie znalcov uskutočňuje v prítomnosti jedného z námestníkov primátora a vykonáva sa z neho zápis. Rovnako sa bude postupovať pri opakovanom žrebovaní v prípade, že niektorý vylosovaný znalec konkrétny posudok odmietne spracovať.

Na základe rozhodnutia primátora bude pre odstránenie pochybností zo zoznamu znalcov vylúčená spoločnosť STATUS plus, s.r.o. a do mestského zastupiteľstva 24.4. bude predložený návrh na rozšírenie počtu znalcov na dvojnásobok, z ktorých sa bude žrebovať.