



OBEC ZEMNÉ

Hlavná 268

941 22 Zemné

HLAVNÝ KONTROLÓR OBCE ZEMNÉ

Materiál na zasadnutie

Obecného zastupiteľstva v ZEMNOM

Konané dňa: 23.02.2024

K bodu programu:

Správa z kontroly – Kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,- EUR

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodovú správu
3. Záznam z kontroly

Predkladá a spracoval: Ing. Tomáš Hegedúš, hlavný kontrolór obce Zemné

1. NÁVRH NA UZNESENIE

Návrh na uznesenie zasadnutia Obecného zastupiteľstva v Zemnom, konaného dňa 23.02.2024 k bodu: „ Správa z kontroly - Kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,- EUR.

Obecné zastupiteľstvo v Zemnom

- berie na vedomie správu hlavného kontrolóra

2. DÔVODOVÁ SPRÁVA

Kontrola vykonaná na základe aktualizácie znenia zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení. Na základe aktualizácie §18f Úlohy hlavného kontrolóra pribudla hlavnému kontrolórovi obce povinnosť vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,- EUR a to do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka. Povinnosťou obce je zverejniť výsledky tejto kontroly do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly obecnému zastupiteľstvu na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

3. SPRÁVA O VÝSLEDKU KONTROLY FINAČNÝCH OPERÁCIÍ OBCE

Kontrolované obdobie: roky 2022 a 2023

Miesto vykonania kontroly: Obecný úrad Zemné

Čas výkonu kontroly: 01.decembra 2023 – 15. februára 2024

Dátum oboznámenia so správou: 20.02.2024

Dátum prerokovania správy: 23.02.2024

Dátum predloženia námietok:

Dátum predloženia prijatých opatrení:

Dátum predloženia správy o splnení prijatých opatrení:

Účel kontroly: Zistenie objektívneho stavu kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi obce Zemné a s platnou legislatívou najmä so zákonmi číslo:

369/1990 Z. z. o obecnom zriadení

138/1991 Z.z o majetku obcí

Zásady hospodárenia s majetkom obce Zemné

Cieľ kontroly: Preverenie procesu prevodu majetku Obce Zemné, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,- EUR

Predmet kontroly: uznesenia a zmluvná dokumentácia týkajúca sa prevodov majetku obce

Druh kontroly: následná finančná kontrola

3.1 Východiská kontroly

Z aktualizácie znenia zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, ktorá je platná od novembra 2023, vyplynula pre hlavných kontrolórov obcí nová povinnosť, týkajúca sa hospodárenia resp. prevodov majetku obcí.

Na základe aktualizácie §18f Úlohy hlavného kontrolóra pribudla hlavnému kontrolórovi obce povinnosť vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,- EUR a to do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka. Povinnosťou obce je zverejniť výsledky tejto kontroly do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly obecnému zastupiteľstvu na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

Metodický rámec vyplynul z kontrolnej správy Najvyššieho kontrolného úradu z roka 2020¹, kde okrem iného bolo zistené, že aj napriek pomerne prísnyim právnym reguláciám platným v Slovenskej republike, týkajúcich sa prevodov nehnuteľného majetku často dochádza k ich nerešpektovaniu a nedodržiavaniu. Táto kontrolná správa NKU skonštatovala, že kontrolované obce sa pri prevode svojho nehnuteľného majetku nesprávali vždy ako dobrý hospodár.

Najväčšia diskusia v tomto smere prebehla pri prevodoch majetku hodných osobitného zreteľa, kde si mnohé obce vysvetľovali znenie zákona po svojom. Tu sa obce rozdelili na 2 kategórie, medzi tie, ktorá v súlade s „duchom“ zákona o majetku obci a väčšinovým názorom odbornej verejnosti schvaľuje prevod svojho nehnuteľného majetku dvojkolovým systémom, čo znamená, že obecné zastupiteľstvom schváli zámer predaja a spôsob prevodu majetku, tento zámer sa zverejní na úradnej tabuli po dobu minimálne 15 dní a následne obecné zastupiteľstvo odsúhlasí samotný prevod majetku.

Druhá skupina obcí v rámci rôznych vyhýbavých a len odporúčacích stanovísk gestora zákona, orgánov dozoru alebo časti odbornej verejnosti si proces prevodu majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa zjednodušila a to spôsobom, že často dochádzalo k rozhodnutiam len na základe rozhodnutia starostu alebo primátora, s tým, že obecné zastupiteľstvo bolo v prvom kroku teda pri schvaľovaní zámeru a stanovaní podmienok vynechané. Takýto zámer

¹ <https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=492910>

sa len zverejnil na úradnej tabuli na dobu minimálne 15 dní a obecné zastupiteľstvo následne na jednom zasadnutí schválilo zverejnený zámer ako aj samotný prevod majetku.

Medzi ďalšiu diskutovanú oblasť patria aj ceny. Pokiaľ obce nepredávali svoj majetok súťažnými postupmi, tak pri prevodoch hodných osobitného zreteľa nebolo pravidlom, že kúpna cena zodpovedala trhovým cenám alebo cenám stanoveným znaleckým posudkom v mnohých prípadoch sa vyskytli prevody majetku za symbolickú cenu.

Hlavné problémy, na ktoré kontrola poukázala a ktoré následne viedli k doplneniu príslušného bodu do §18f zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení pre ktoré vyplynula potreba vykonávať kontroly prevodu majetku hlavnými kontrolórmí obcí boli zhrnuté do nasledovných bodov:

- 1) Chýbajúce a nejednoznačné vnútorné pravidlá prevodu majetku
- 2) Nedostatočná príprava prevodu majetku obce
- 3) Chybný proces prevodu majetku obce
- 4) Slabá kontrola prevodu majetku obce

V prílohe tohto dokumentu je možné nájsť usmernenie s názvom „Dobrá prax pri prevode nehnuteľného majetku obce“ ktorý bol vypracovaný Najvyšším kontrolným úradom Slovenskej republiky a ktorá by mala byť návodom, ako by mala obec postupovať pri predaji svojho nehnuteľného majetku. V jednotlivých bodoch je tu rozpísaný postup od začiatkovej fázy, ktorá by mala začať stanovením zrozumiteľných pravidiel na prevod nehnuteľného majetku, následne stanovením podmienok, samotným prevodom a v neposlednom rade aj dodatočnou kontrolou tohto prevodu.

3.2 Kontrolné zistenia

Pri kontrole prevodov nehnuteľného majetku v podmienkach našej obce sa najprv treba pozrieť na to, čo zapadá do kategórie prevyšujúcou hodnotu 20 000,- EUR. Prevody nehnuteľného majetku sa na zasadnutiach obecného zastupiteľstva vyskytujú pomerne často, vo väčšine prípadov sa jedná o prevody nehnuteľného majetku s „dôvodom hodným osobitného zreteľa“, kde sa jedná o odplatný predaj nehnuteľností – pozemkov, občanom obce, ktorí si chcú majetkoprávne vysporiadať pozemky v ich vlastníctve, pri týchto prevodoch sa spravidla jedná o malé výmery a ich suma ani v jednom prípade neprevýšila 20 000,-.

Táto kontrola je zameraná na jeden konkrétny prípad a to „Obytný park Gúg“, kde sa k odpredaju nehnuteľností vo vlastníctve obce pristúpilo na základe verejnej obchodnej súťaže. Aj keď sa tento proces začal ešte v roku 2020, bol zavŕšený až v roku 2023, kedy sa katastrálne konanie ukončilo a preto spadá pod kontrolu, ktorú je potrebné vykonať na základe §18f zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.

Pre upresnenie by som rád podotkol, že kontrola „Obytného parku Gúg“ bola vykonaná ako celok, aj keď vo svojej podstate prebehla v dvoch kolách, teda samotná kontrola bude zameraná na prevody nasledovných parciel registra „C“, kde bola Obec Zemné ich výlučným vlastníkom: 8558/17, 8558/18, 8558/19, 8560/2, 8559/2, 8559/3, 8564/2,

3.2.1 Uznesenia týkajúce sa rozhodovania o predaji pozemkov – „Obytný park Gúg“

Uznesenie č. 200/270520-Z zo dňa 27.05.2020 – kde obecné zastupiteľstvo odročuje vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže a navrhuje prehodnotenie obsadenia vyhodnocovacej komisie, ďalej OcZ navrhlo zvolenie obecného fóra na prerokovanie tejto témy s obyvateľmi obce.

Uznesenie č.206/290620-Z zo dňa 29. júna 2020 – kde obecné zastupiteľstvo navrhlo odročenie vyhlásenia verejnej obchodnej súťaže na predaj pozemku v lokalite Gúg na najbližšie zasadnutie obecného zastupiteľstva.

Uznesenie č. 226/100820-Z zo dňa 10.08.2020, kde obecné zastupiteľstvo schválilo vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže a stanovilo podmienky tejto súťaže

Uznesenie č. 244/021020-Z zo dňa 02.10.2020 obecné zastupiteľstvo schválilo predĺženie lehoty na uzatvorenie kúpnopredajnej zmluvy do konca marca 2021 s výhercom súťaže a stanovilo podmienku zloženie zábezpeky vo výške 5% z kúpnej ceny do 30 kalendárnych dní od schválenia uznesenia.

Uznesenie č. 264/111120-Z zo dňa 11.11.2020, kde obecné zastupiteľstvo schválilo vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže a stanovilo podmienky tejto verejnej obchodnej súťaže.

Uznesenie č. 331/230421-Z zo dňa 23.04.2021 – obecné zastupiteľstvo schválilo vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže a stanovilo podmienky tejto verejnej obchodnej súťaže.

Uznesenie č. 370/120721-Z zo dňa 12.07.2021 – obecné zastupiteľstvo schválilo zriadenie vecného bremena spočívajúce v práve vstupu, vjazdu, prechodu a prejazdu peši alebo osobnými motorovými vozidlami a inými dopravnými vozidlami na parcelu reg. „C“ č. 8559/2

Uznesenie č. 394/160821-Z zo dňa 16.08.2021 kde obecné zastupiteľstvo zobralo na vedomie uzatvorenie dodatku ku Kúpnej zmluve o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 14.07.2021 uzatvorenú kupujúcim Prospekt s.r.o., so sídlom J. Simora 5 v Nových Zámkoch.

Uznesenie č. 484/250322-Z zo dňa 25.03.2022 kde obecné zastupiteľstvo schválilo zámer previesť majetok Obce Zemné spôsobom priameho predaja z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia §9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Prevod sa týkal parcel reg. „C“ č. 8559/2 a 8559/3 vo výlučnom vlastníctve obce Zemné.

Uznesenie č. 485/250322-Z zo dňa 25.03.2023 kde obecné zastupiteľstvo schválilo zámer previesť majetok Obce Zemné spôsobom priameho predaja z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle ustanovenia §9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Prevod sa týkal parcely reg. „C“ č. 8564/2 vo výlučnom vlastníctve obce Zemné.

Uznesenie č. 502/270522-Z zo dňa 27.02.2022 – obecné zastupiteľstvo schválilo prevod majetku priamym predajom v zmysle §9 ods. 2 písm. a) a c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Jednalo sa tu o prevod parcel reg. „C“ č. 8559/3, 8559/2 a 8564/2

Uznesenie č. 44/161222-Z zo dňa 16.12.2022 – schválenie dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam zo dňa 30.06.2022 medzi predávajúcimi Obec Zemné a kupujúcim PROSPECT spol. s r.o.

3.2.2 Verejná diskusia

Ako je možné vidieť v uzneseniach, ktoré sa týkali prevodu tohto nehnuteľného majetku, môžeme konštatovať, že v súlade s „Dobrou praxou pri prevode nehnuteľného majetku obce“ bolo zadosťučinené požiadavkám týkajúcim sa verejnej diskusie ako naložiť s týmto nehnuteľným majetkom.

Môžeme konštatovať, že celý proces sa postupne vyvíjal a postupne sa vyriešila aj základná otázka, ktorá stála na začiatku celého procesu, teda či sa má obec pustiť do výstavby „Obytného parku Gúg“ vo vlastnej réžii alebo či by bolo výhodnejšie pristúpiť k predaju predmetných nehnuteľností. Od roku 2020 prebehlo na túto tému veľa diskusií, či už na zvolanom Obecnom fóre, kde sa k zámeru vyjadrovali obyvatelia obce alebo na obecných

zastupiteľstvách, kde sa na väčšine zasadnutí obecného zastupiteľstva v rokoch 2020 – 2022 diskutovalo o tejto problematike a nakoniec bol zvolený variant, ktorý toto dlhoročné snaženie uzavrel v roku 2023.

3.2.3 Metodika predaja nehnuteľností

Ako je to možné vidieť pri jednotlivých uzneseniach pri predaji nehnuteľného majetku Obce Zemné, ktorá sa týkala „Obytného parku Gúg“ boli zvolené dve metódy, teda verejná obchodná súťaž a predaj formou priameho predaja z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Verejná obchodná súťaž sa týkala nasledovných parciel:

- parcela reg. „C“ č.: 8558/17, druh pozemku: ostatná plocha vo výmere 48924 m²
- parcela reg. „C“ č.: 8558/18, druh pozemku: ostatná plocha vo výmere 2027 m²
- parcela reg. „C“ č.: 8558/19, druh pozemku: ostatná plocha vo výmere 11770 m²
- parcela reg. „C“ č.: 8560/2, druh pozemku: orná pôda vo výmere 30566 m²

Verejná obchodná súťaž podľa § 9a ods. 1. písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov bola vyhlásená od roku 2020 opakovane. K úspešnému uzatvoreniu kúpnopredajnej zmluvy však viedla až posledná verejná obchodná súťaž vyhlásená obecným zastupiteľstvom na zasadnutí dňa 23.04.2021 uznesením č. 331/230421-Z.

Vyhodnotenie verejnej obchodnej súťaže prebehlo podľa stanovených podmienok a bol vyhotovený protokol, ktorý je prílohou zmluvnej dokumentácie týkajúcej sa tohto prevodu. Členovia komisie prekontrolovali splnenie podmienok a následne vybrali najvhodnejšieho kandidáta, čo následne potvrdili v protokole svojimi podpismi, vyhodnotením tejto verejnej obchodnej súťaže komisia svoju činnosť ukončila.

Priamy predaj z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zvolený pri nasledovných parcelách:

- parcela reg. „C“ KN č.: 8559/3, druh pozemku – vodná plocha o výmere 113 m²,
- parcela reg. „C“ KN č.: 8559/2, druh pozemku – vodná plocha o výmere 1979 m²,
- parcela reg. „C“ KN č.: 8564/2, druh pozemku – vodná plocha o výmere 1618 m².

3.2.4 Stanovenie predajnej ceny

Stanovenie predajnej ceny, obzvlášť v tomto prípade bola oblasť, kde prebehla veľmi živá verejná diskusia, či už laickou verejnosťou alebo prostredníctvom obecného zastupiteľstva. Som toho názoru, že v tomto smere bola diskusia maximálne potrebná a kto sledoval celý proces predaja týchto obecných nehnuteľností môže vidieť vývoj samotnej predajnej ceny nehnuteľností, ktorý sa začal vypracovaním znaleckého posudku, kde bola stanovená určitá cena, a výsledkami verejnej obchodnej súťaže kde sa stanovila cena, ktorá bola akceptovateľná pre obe strany.

Samozrejme tu treba brať ohľad aj na druhú časť predaja nehnuteľností, ktorá sa uskutočnila formou priameho predaja, kde tá cena bola stanovená jednaniami medzi predávajúcim a kupujúcim ako aj rozhodnutím obecného zastupiteľstva.

Pre rekapituláciu je potrebné uviesť, že predajná cena nehnuteľností, ktorý spadali pod predaj verejnou obchodnou súťažou bola stanovená na sumu 959.923,23-€ a predajná cena parciel, kde bol prevod vykonaný formou priameho predaja, bola stanovená na sumu 25 970,00 EUR.

3.2.5. Zmluvná dokumentácia

Keďže predaj obecných nehnuteľností prebiehal v dvoch kolách, pri predaji týchto nehnuteľností boli vyhotovené dve kúpno predajné zmluvy spolu s ich dodatkami.

Kúpna zmluva ktorá vzišla z výsledkov verejnej obchodnej súťaže, bola uzatvorená podľa §588 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a bola podpísaná dňa 14.07.2021. Jedná sa tu o štandardnú kúpno predajnú zmluvu, ktorá obsahuje všetky povinné náležitosti a boli v nej stanovené všetky potrebné špecifiká prevodu majetku. To znamená, že boli presne identifikované jednotlivé zmluvné strany, teda kupujúci a predávajúci, taktiež sa zadefinovalo na základe akého právneho aktu bola táto zmluva uzatvorená. Zmluva obsahuje presnú špecifikáciu prevádzaného nehnuteľného majetku taktiež aj oboznámenie kupujúceho o využívaní pozemku a funkčného využitia, ako aj vyhlásenia kupujúceho a rôzne spoločné ustanovenia na ktorých sa zmluvné strany dohodli.

Medzi najpodstatnejšie ustanovenia patrí samotná kúpna cena a podmienky platby. V tomto konkrétnom prípade sa jednalo o zaplatenie plnej kúpnej ceny prostredníctvom dvoch samostatných platieb. Pri prvej platbe sa jednalo o sumu 470 961,62 EUR, ktorá vznikla vyčíslením 50% kúpnej ceny od ktorej sa odpočítala zábezpeka 9000,- EUR , ktorú kupujúci zaplatil v rámci verejnej obchodnej súťaže. Prvá splátka mala byť zaplatená Druhá časť kúpnej ceny bola vo výške 479 961,62 EUR a mala byť splatná do 6 mesiacov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

K pôvodnej zmluve zo dňa 14.07.2021 bol uzatvorený dodatok zo dňa 03.09.2021, ktorý do pôvodného znenia zmluvy doplnil vyššie zmienené ustanovenia týkajúce sa kúpnej ceny, resp. jej vyplatenia v dvoch splátkach, ako aj časový rámec týchto platieb.

Uznesením č 370/120721-Z zo dňa 12.07.2021 bolo schválené zriadenie vecného bremena, spočívajúce v práve vstupu, vjazdu, prechodu a prejazdu peši alebo osobnými motorovými vozidlami a inými dopravnými vozidlami na parcelu reg. „C“ č. 8559/2. Toto vecné bremeno sa nakoniec v praxi nevyužilo, nakoľko sa parcela na ktorú sa jeho zriadenie vzťahovalo stala predmetom predaja.

Ďalšia kúpna zmluva, ktorá bola v prípade „Obytného parku Gúg“ vyhotovená a podpísaná sa týkala parciel, ktoré spadali pod priamy predaj z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Táto kúpna zmluva bola uzatvorená taktiež podľa §588 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a bola podpísaná dňa 30.06.2021. Zmluva je v podobnom znení a obsahuje tie isté povinné náležitosti, ako tomu bolo v predchádzajúcom prípade.

K tejto kúpnej zmluve zo dňa 30.06.2021 bol tak isto prerokovaný a podpísaný dodatok, na základe Uznesenia č. 44/161222-Z zo dňa 16.12.2022 ktorým sa zmenil a doplnil čl. III. bod 3.1. Kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam zo dňa 30.6.2022

3.2.6 Proces prevodu majetku

Keďže proces prevodu majetku je najlepšie definovaný v „Dobrej praxi pri prevode nehnuteľného majetku obce“, pri samotnej kontrole celého procesu prevodu tohto konkrétneho

nehnutel'ného majetku som vychádzaj z jednotlivých bodov, ktoré sú uvedené v tomto dokumente:

- **o zámere a spôsobe prevodu nehnuteľného majetku má rozhodnúť obecné zastupiteľstvo** – tu je možné konštatovať, že táto podmienka bola jednoznačne dodržaná, nakoľko bol každý krok procesu predaja prerokovaný na zasadnutiach obecného zastupiteľstva, toto sa týka parciel, ktoré sa previedli prostredníctvom verejnej obchodnej súťaže ako aj parciel, kde sa prevod uskutočnil formou priameho predaja.

Tak isto tu bolo dodržané, že v prípade priameho predaja troch vyššie uvedených parciel, kde bol využitý inštitút „osobitného zreteľa“ sa na jednom zasadnutí obecného zastupiteľstva rozhodlo o zámere a spôsobe prevodu majetku, tento zámer sa následne zverejnil na 15 dní na úradnej tabuli obce a na nasledujúcom zasadnutí mal byť schválený prevod majetku obce trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov. V tomto prípade sa na prevode zhodli poslanci obecného zastupiteľstva jednohlasne.

- **v uznesení o zámere a o prevode nehnuteľného majetku jasne, jednoznačne a nezameniteľne označiť prevádzaný majetok, spôsob prevodu, kúpnu cenu a osobu nadobúdateľa (v prípade uznesenia o prevode)** - tieto podmienky boli dodržané, samozrejme treba podotknúť, že toto platilo len pre časť priameho predaja, nakoľko pri verejnej obchodnej súťaži nebol nadobúdateľ vopred známy.
- **zámer predat' nehnuteľný majetok obce zverejniť na úradnej tabuli a internetovej stránke obce a v prípade OVS, dražby a priameho predaja aj v regionálnej tlači, prípadne aj iným vhodným spôsobom, napr. na sociálnej sieti, v miestnej televíznej alebo rozhlasovej stanici, obecným rozhlasom** - tieto podmienky boli taktiež splnené, zámer predat' majetok bol zverejnený na úradnej tabuli, ako aj na web stránke obce a verejná obchodná súťaž týkajúca sa pozemkov „Obytného parku Gúg“ bola inzerovaná v regionálnej televízii ako aj printových médiách.
- **prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ale aj iné spôsoby prevodu riadne, hodnoverne a nespochybniteľne zdôvodniť, pričom sa zamerať na prínos pre rozvoj obce, prínos pre jej obyvateľov a pre ochranu životného prostredia** – celý proces prevodu tohto nehnuteľného majetku obce prešiel verejnou diskusiou ako aj pripomienkovaním zo strany občanov na obecnom fóre ako aj prostredníctvom poslancov obecného zastupiteľstva, ktorá trvala takmer 3 roky.

- **kúpna alebo zámenná zmluva má zodpovedať uzneseniu obecného zastupiteľstva o prevode nehnuteľného majetku obce, súhlasiť má predmet prevodu, kúpna cena, osoba nadobúdateľa, prípadne obecným zastupiteľstvom schválené osobitné podmienky prevodu** – v tomto smere je možné konštatovať, že všetky tieto požiadavky boli v plnej miere dodržané.
- **pred prevodom nehnuteľného majetku za kúpnu cenu vyššiu ako 100 000,00 eur overiť zápis kupujúceho v registri partnerov verejného sektora** - kupujúci je zapísaný v registri partnerov verejného sektora, táto skutočnosť bola overovaná od začiatku procesu predaja.
- **návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku do katastra nehnuteľností podať až po zaplatení kúpnej ceny** – táto skutočnosť bola taktiež upravená v zmluvných podmienkach oboch kúpnych zmlúv, kde boli v jednotlivých bodoch upravené podmienky podania návrhu na vklad a uhradenie správneho poplatku, ktorý znášal kupujúci

3.2.7 Základná finančná kontrola, lehoty a povinné zverejňovanie zmlúv

Základná finančná kontrola je kontrola, ktorá sa vykonáva „dovnútra“ orgánu verejnej správy vo vzťahu ku každému úkonu orgánu verejnej správy, ktorý predstavuje finančnú operáciu alebo jej časť, t. j. príjem, použitie alebo poskytnutie verejných financií, právny úkon alebo iný úkon majetkovej povahy. Základná finančná kontrola je integrálnou súčasťou procesov orgánu verejnej správy, ktoré sa týkajú finančnej operácie alebo jej časti.

V nadväznosti na vykonanú základnú finančnú kontrolu je orgán verejnej správy povinný určiť, či vo finančnej operácii alebo jej časti je možné pokračovať, alebo či je možné ju vykonať, resp. či je potrebné vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala. Základná finančná kontrola predstavuje inštitút, ktorý zabezpečuje o.i. predchádzanie vzniku nedostatkov, podvodov, nezrovnalostí a korupcii pri hospodárení orgánu verejnej správy s verejnými financiami, ako aj to, aby orgán verejnej správy nevstúpil do takých záväzkov, na ktorých plnenie nemá alebo nebude mať dostatok verejných financií.

Základnú finančnú kontrolu sú povinné vykonávať všetky orgány verejnej správy vo vzťahu ku každej finančnej operácii alebo jej časti, a to aj v prípade, ak orgán verejnej správy

vykonáva overovanie finančnej operácie alebo jej časti administratívnou finančnou kontrolou alebo finančnou kontrolou na mieste. Súlad finančnej operácie alebo jej časti so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 zákona č. 357/2015 Z. z. sa overuje po celý čas, od jej prípravy až po jej ukončenie a splnenie všetkých jej cieľov.

Pri samotnej kontrole som sa zameriaval na to, či bola základná finančná kontrola vykonaná pri všetkých fázach predaja majetku obce a v tomto smere neboli zistené žiadne nedostatky.

Zo zákona č. 211/2000 Z.z o slobodnom prístupe k informáciám vyplýva pre obce povinnosť zverejňovať zmluvy, ktoré obsahujú informáciu, ktorá sa získala za verejné prostriedky alebo sa týka verejných prostriedkov, nakladania s majetkom obce, majetkom štátu atď.

Takáto zmluva podľa vyššie uvedeného zákona nadobúda svoju účinnosť až dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy na web stránke obce alebo v centrálnom registri zmlúv. Ďalej zo zákona vyplýva, že ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo udelenia súhlasu – ak sa na platnosť zmluvy vyžaduje súhlas príslušného orgánu zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo. Povinne zverejňovaná zmluva sa zverejňuje nepretržite počas existencie záväzku vzniknutého z povinne zverejňovanej zmluvy, najmenej však počas piatich rokov od nadobudnutia účinnosti.

Pri kontrole zverejňovania zmlúv neboli objavené nedostatky, je možné konštatovať, že zmluvy bolo zverejnené jednak v centrálnom registri zmlúv, ako aj na web stránke obce a ani v jednom prípade nedošlo k prekročeniu lehoty troch mesiacov, ktoré sú určené vyššie uvedeným zákonom. Zmluvy sú v centrálnom registri zverejnené trvalo, toto platí viacmenej aj pre web stránku obce, teda je dodržaná aj 5 ročná doba ich zverejňovania.

Čo sa týka dodržiavania samotných lehôt na zverejňovanie zámerov, tak 15 dňová lehota na zverejňovanie zámerov bola pri jednotlivých úkonoch dodržaná.

Záver

Ako som už v dôvodovej správe uviedol na základe aktualizácie §18f Úlohy hlavného kontrolóra, pribudla hlavnému kontrolórovi obce povinnosť vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,- EUR a to do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka. Vo všeobecnosti sa odporúča vykonať kontrolu prevodov majetku aspoň raz ročne a to nie len tých, ktorých hodnota prevyšuje 20 000,- EUR.

Táto kontrola bola zameraná na kontrolu postupu prevodu majetku obce, či už je to formou verejnej obchodnej súťaže, priamy predajom, zámenou atď. To znamená, že by sa nemala kontrolovať len samotná kúpnopredajná zmluva, vykonanie základnej finančnej kontroly, povinné zverejňovanie, ale aj náležitosti, či je takéto nakladanie majetku obce v súlade so zásadami hospodárenia, uzneseniami obecného zastupiteľstva, všeobecne záväznými právnymi predpismi ako aj v súlade so zákonom o majetku obcí.

Vykonanie samotnej kontroly bolo odporúčané v súlade s dokumentom „Dobrá prax pri prevode nehnuteľného majetku obce“, ktoré bolo vypracované Najvyšším kontrolným úradom Slovenskej republiky a pozostáva z jednotlivých bodov, ktoré by mala obec dodržiavať pri prevode svojho nehnuteľného majetku.

Ako bolo vyššie spomenuté, kontrola sa týkala pozemkov, ktoré spadajú pod „Obytný park Gúg“ a celková hodnota ich predajnej ceny mnohonásobne prevýšila stanovených 20 000,- EUR. Treba tu poznamenať, že celý proces prevodu tohto majetku trval v rozpätí rokov 2020 až 2023, keď bol tento predaj zavŕšený povolením vkladu posledného dodatku do katastra nehnuteľností.

Počas týchto rokov sa viedla široká diskusia o spôsobe naloženia s týmto majetkom obce, teda či sa pustiť do výstavby obytného parku vo vlastnej réžii obce, zvoliť nejaký hybridný model alebo naopak pristúpiť k predaju týchto nehnuteľností. Nakoniec bol vybraný predaj nehnuteľností, ktorý sa na jednej strane uskutočnil na základe výsledkov verejnej obchodnej súťaže a na druhej strane priamym predajom z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Samotná verejná obchodná súťaž prebehla v súlade s platnou legislatívou ako aj určenými podmienkami. Vyhodnotenie verejnej obchodnej súťaže bolo zadokumentované protokolom a bolo podpísané členmi komisie.

Samotné kúpnopredajné zmluvy obsahujú všetky povinné náležitosti, je v nich jednoznačne identifikovaný kupujúci a predávajúci, predmet predaja, stanovená cena, podmienky jej vyplatenia a tak isto aj vyhlásenia kupujúceho a predávajúceho a všetky potrebné ustanovenia na ktorých sa zmluvné strany dohodli. Ostatné dokumenty, ktoré boli potrebné, či už pri verejnej obchodnej súťaži, jej vyhodnotení alebo samotnom prevode majetku tvoria prílohu spisu a sú toho času archivované.

Základná finančná kontrola prebehla v súlade s platnou legislatívou a bola vykonávaná počas celého procesu prevodu majetku. Lehota na zverejňovanie (15 dní) bola taktiež dodržaná behom celého procesu prevodu tejto nehnuteľnosti. Povinné zverejňovanie zmlúv prebehlo tak isto v súlade so zákonom a zmluvy sú zverejnené jednak na web stránke Obce Zemné ako aj v centrálnom registri zmlúv.

Pri kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,- EUR neboli z mojej strany zistené žiadne nedostatky.

V Zemnom 18.02.2024

Ing. Tomáš Hegedúš

Hlavný kontrolór obce Zemné

PRÍLOHA Č. 1:

DOBRÁ PRAX PRI PREVODE NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU OBCE²

1. Vnútorne pravidlá prevodu majetku obce – zásady hospodárenia s majetkom obce

- 1.1 jasné, zrozumiteľné, jednoznačné a verejne prístupné pravidlá a postupy prevodu nehnuteľného majetku obce
- 1.2 určiť kritériá prebytočného a neupotrebitel'ného nehnuteľného majetku obce a procesu posudzovania prebytočnosti a neupotrebitel'nosti nehnuteľného majetku obce náležitostí zdôvodnenia prebytočnosti a neupotrebitel'nosti majetku obce
- 1.3 jasne a jednoznačne rozdeliť právomoci a úlohy orgánov obce (zastupiteľstva a starostu) pri rozhodovaní o zámere a o prevode nehnuteľného majetku obce
- 1.4 určiť prípady výnimčnosti (ojedinelosti) prevodu obecného nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, uviesť príklady, ktoré podľa obce spĺňajú kritérium osobitného zreteľa
- 1.5 určiť náležitosti zdôvodnenia osobitného zreteľa pri prevode nehnuteľného majetku obce
- 1.6 do zásad hospodárenia zapracovať všeobecné podmienky OVS

2. Príprava prevodu majetku obce

- 2.1 určiť metodiku, kritériá na zníženie kúpnej ceny v porovnaní so znaleckým posudkom, najmä pri prevodoch z dôvodu hodného osobitného zreteľa
- 2.2 analyzovať prebytočnosť – potrebu majetku na plnenie samosprávnych a verejnoprospešných úloh obce a pre rozvoj obce v budúcnosti
- 2.3 rozhodnúť o prebytočnosti majetku na základe analýzy jeho využiteľnosti pre rozvoj obce (viď bod 2.3)
- 2.4 analyzovať, porovnať ekonomickú výhodnosť prenájmu a predaja prebytočného majetku
- 2.5 posúdiť a zdôvodniť výhodnosť jednotlivých spôsobov prevodu majetku obce

² <https://www.nrsr.sk/web/Dynamic/DocumentPreview.aspx?DocID=492910>

3. Proces prevodu majetku obce

- 3.1 o zámere a spôsobe prevodu nehnuteľného majetku má rozhodnúť obecné zastupiteľstvo
 - 3.1.1 *v prípade osobitného zreteľa na jednom zasadnutí obecného zastupiteľstva rozhodnúť o zámere a spôsobe prevodu nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa*
 - 3.1.2 *zverejniť zámer prevodu vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa najmenej na 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom*
 - 3.1.3 *po minimálne 15 dňoch od zverejnenia zámeru na zasadnutí obecného zastupiteľstva schváliť prevod nehnuteľného majetku obce trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov*
- 3.2 v uznesení o zámere a o prevode nehnuteľného majetku jasne, jednoznačne a nezameniteľne označiť prevádzaný majetok, spôsob prevodu, kúpnu cenu a osobu nadobúdateľa (v prípade uznesenia o prevode)
- 3.3 zámer predat' nehnuteľný majetok obce zverejniť na úradnej tabuli a internetovej stránke obce a v prípade OVS, dražby a priameho predaja aj v regionálnej tlači, prípadne aj iným vhodným spôsobom, napr. na sociálnej sieti, v miestnej televíznej alebo rozhlasovej stanici, obecným rozhlasom
- 3.4 prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ale aj iné spôsoby prevodu riadne, hodnoverne a nespochybniteľne zdôvodniť, pričom sa zamerať na prínos pre rozvoj obce, prínos pre jej obyvateľov obce a pre ochranu životného prostredia
- 3.5 kúpna alebo zámenná zmluva má zodpovedať uzneseniu obecného zastupiteľstva o prevode nehnuteľného majetku obce, súhlasiť má predmet prevodu, kúpna cena, osoba nadobúdateľa, prípadne obecným zastupiteľstvom schválené osobitné podmienky prevodu
- 3.6 v prípade predaja nehnuteľného majetku pod trhovú cenu žiadať od kupujúceho kompenzáciu za nižšiu cenu, čestné vyhlásenie či je alebo nie je hospodárskym subjektom a ak ide o hospodársky subjekt požiadať PÚ SR o stanovisko, či takýmto prevodom nedochádza k poskytnutiu štátnej alebo minimálnej pomoci
- 3.7 pred prevodom nehnuteľného majetku za kúpnu cenu vyššiu ako 100 000,00 eur overiť zápis kupujúceho v registri partnerov verejného sektora
- 3.8 návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku do katastra nehnuteľností podať až po zaplatení kúpnej ceny

4. Kontrola prevodu majetku obce

- 4.1 každý krok vedúci k prevodu majetku obce a tiež samotnú kúpnu alebo zámennú zmluvu overiť základnou finančnou kontrolou, či je v súlade so zásadami hospodárenia, uznesením OcZ, zákonom o majetku obcí a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa k prevodu majetku obce
- 4.2 vykonať kontroly prevodov nehnuteľného majetku obce zo strany jej hlavného kontrolóra v závislosti od počtu prevodov, ale aspoň raz za jeho funkčné obdobie a zverejniť výsledky takejto kontroly
- 4.3 kontrolovať dodržiavanie zmluvných podmienok prevodu nehnuteľného majetku obce, najmä lehotu splatnosti kúpnej ceny, správnych poplatkov, úhrady za znalecký posudok, osobitných zmluvných podmienok, ak boli určené
- 4.4 minimálne na internetovej stránke obce zverejniť každý krok prevodu nehnuteľného majetku obce, od rozhodnutia o prebytočnosti majetku, resp. žiadosti o prevod, cez stanoviská komisie OcZ k prevodu, znalecký posudok, analýzy výhodnosti predaja pred prenájmom, výhodnosti určeného spôsobu prevodu, zámer prevodu, hlasovaní OcZ o jednotlivých krokoch prevodu, po kúpnu alebo zámennú zmluvu