



HLAVNÝ KONTROLÓR OBCE

INFORMAČNÁ SPRÁVA
o kontrole prevodov nehnuteľného majetku Obce Zemné
za rok 2024

Deň zasadnutia OcZ: 21.02.2025

Predkladá: Ing. Illés Konrád, Hlavný kontrolór
Vypracoval: Ing. Illés Konrád, Hlavný kontrolór

Obsah:

- A. Návrh uznesenia
- B. Dôvodová správa
- C. Informačná správa o kontrolne prevodov nehnuteľného majetku Obce Zemné za rok 2024

A. Návrh uznesenia:

Návrh na uznesenie č. -Z zo dňa 21.02.2025

Obecné zastupiteľstvo v Zemnom

berie na vedomie

informačnú správu o kontrole č. 01/7E9, predmetom ktorej bola Kontrola prevodov nehnuteľného majetku Obce Zemné za rok 2024

Návrh na uznesenie č. -Z zo dňa 21.02.2025

Obecné zastupiteľstvo v Zemnom

ukladá

zverejniť výsledky kontroly prevodov nehnuteľného majetku Obce Zemné za rok 2024 do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly obecnému zastupiteľstvu Zemné na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle Obce Zemné.

B. Dôvodová správa

V zmysle § 18f ods. 1 písmeno i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov úlohou hlavného kontrolóra je 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; obec zverejní výsledky tejto kontroly do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly obecnému zastupiteľstvu na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle obce.

C. Správa z kontroly č. 01/7E9

V zmysle § 20 ods. 5 písm. a) zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov a na základe Plánu kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra obce Zemné na I. polrok 2025 Ing. Illés Konrád, hlavný kontrolór obce vykonal kontrolu u kontrolovaného subjektu:

Obecný úrad Zemné
941 22 Zemné 268
IČO: 00309371

Predmetom kontroly bola:

Kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce Zemné za rok 2024

Cieľom kontroly bolo:

- zistenie objektívneho stavu kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia,
- overiť dodržiavanie ustanovení §9, §9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,
- overenie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti hospodárenia s majetkom obce,
- zistenie príčin škodlivých následkov, vyplývajúcich zo zistených nedostatkov,
- zistenie zodpovednosti kontrolovaného subjektu a ich zamestnancov za zistené nedostatky.

Miesto a čas vykonania kontroly:

Po predložení písomnej dokumentácie k predmetu kontroly bola kontrola začatá dňa 09.01.2025 a ukončená 13.02.2025.

Kontrola bola vykonaná na základe nasledovných predpisov:

1. Zákon č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
2. Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,
3. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov,
4. Nariadenie Komisie (EÚ) č. 1407/2013 z 18. decembra 2013 o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na pomoc „de minimis“,
5. Zákon č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
6. Zásady hospodárenia s majetkom obce Zemné zo dňa 15.12.2023.

Ku kontrole boli vyžiadané a predložené:

Spisy všetkých prevodov nehnuteľného realizovaných v roku 2024, vrátane uznesení o zámeroch, zverejnenia zámerov, uznesenia o prevodoch, zmluvy o prevodoch majetku, zverejnenia zmlúv - web stránka obce a CRZ, doklady o úhrade, vyradenie majetku.

Právny rámec:

Zákonom č. 137/2023 Z. z. (ďalej len „novela“) došlo s účinnosťou od 1. 11. 2023 k:

- zmene a doplnení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,
- doplnení zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.

Cieľom novely bolo **posilniť preferenciu súťažných foriem predaja a nájmu majetku obce a zvýšenie transparentnosti**. Doterajšie slabšie pravidlá totiž umožňovali nakladať s majetkom obce nie vždy najvýhodnejšie pre obec. Často dochádzalo k účelovým rušeniam už vyhlásených obchodných verejných súťaží, prípadne súťaže obsahovali rôzne účelové podmienky alebo k neodôvodnenému znižovaniu ceny v prípadoch hodných osobitného zreteľa.

1. Zmeny v zákone o majetku obcí

1.1. Povinnosť doplnenia zásad hospodárenie s majetkom

Zásady hospodárenia s majetkom obce sa doplnili o tieto ďalšie povinné body (§ 9 ods. 1 písm. g) – j), čl. I bod 5 novely]:

- kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebiteľný;
- podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa;
- dôvody hodné osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel;
- právomoci a úlohy orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce, čím však nie je dotknutá právomoc obecného zastupiteľstva podľa § 9 ods. 1.

1.2. Zverejňovanie zámeru predaja majetku

Vypúšťa sa podmienka zverejnenia zámeru predaja majetku obce a jeho spôsobu v regionálnej tlači a nahrádza sa voľnejším „iným vhodným spôsobom“. (§ 9a ods. 2, čl. I bod 8 novely)

1.3. Obchodná verejná súťaž

Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli doteraz v zákone o majetku obcí regulované len veľmi skromne. Preto sa úprava v zákone o majetku obcí rozširuje.

V prípade, ak v podmienkach obchodnej verejnej súťaže nebola určená požadovaná minimálna cena nehnuteľného majetku obce, na prevod vlastníctva majetku obce sa bude vyžadovať aj súhlas obecného zastupiteľstva. (§ 9 ods. 2 písm. c), čl. I bod 7 novely) Ak obecné zastupiteľstvo takto prevod neschválí, obec obchodnú verejnú súťaž zruší. (§ 9a ods. 7, čl. I bod 9 novely)

Podmienky obchodnej verejnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na transparentnú a nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia. (§ 9 ods. 2 písm. b), čl. I bod 6 novely). Tým sa má zabrániť konštruovaniu rôznych diskriminačných podmienok, ktoré nemajú žiadnu relevanciu a slúžia len na neodôvodnené vylúčenie záujemcov.

Návrhy do obchodnej verejnej súťaže bude možné podať len do elektronickej schránky; výnimky budú mať tí, ktorí elektronickej schránku nemajú aktivovanú.

Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže obec zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, a to po dobu minimálne 30 dní, na

úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené. (§ 9a ods. 4, čl. I bod 9 novely)

Obec prevedie svoj majetok záujemcovi, ktorý splní podmienky obchodnej verejnej súťaže a ktorého návrh je najvýhodnejší. (§ 9a ods. 5, čl. I bod 9 novely)

Obec neprihliada k návrhom predloženým do obchodnej verejnej súťaže, ktoré nespĺnia podmienky obchodnej verejnej súťaže. Obec oznámi záujemcovi vylúčenie jeho návrhu z obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov. (§ 9a ods. 6, čl. I bod 9 novely)

Obec môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž v týchto prípadoch (§ 9a ods. 7, čl. I bod 9 novely):

- ak si to v podmienkach obchodnej verejnej súťaže vyhradila,
- ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila obchodná verejná súťaž alebo ak sa v priebehu obchodnej verejnej súťaže vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od obce požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračovala, pričom o zrušení obchodnej verejnej súťaže rozhoduje obecné zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov.

Obec zruší obchodnú verejnú súťaž, ak obecné zastupiteľstvo neschválilo prevod vlastníctva majetku, na ktorý sa podľa § 9 ods. 2 písm. c) vyžaduje jeho súhlas.

Obec je povinná bezodkladne upovedomiť všetkých záujemcov o zrušení obchodnej verejnej súťaže s uvedením odôvodnenia jej zrušenia. Informáciu o zrušení obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením obec uverejňuje spôsobom, ktorým vyhlásila podmienky obchodnej verejnej súťaže.

1.4. Priamy predaj

Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce (znalecký posudok) pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov. (§ 9a ods. 10, čl. I bod 9 novely)

Lehota na predkladanie cenových ponúk nesmie byť kratšia ako 30 dní a začína plynúť od zverejnenia zámeru na úradnej tabuli obce, ak obec v zámere neurčí neskorší začiatok plynutia lehoty. (§ 9a ods. 10, čl. I bod 9 novely).

Cenové ponuky možno doručiť len prostredníctvom elektronickej schránky; výnimku majú tie subjekty, ktoré elektronicкую schránku aktivovanú nemajú. Cenové ponuky všetkých záujemcov na odkúpenie majetku obce priamym predajom je obec povinná zverejniť do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk, a to po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené. (§ 9a ods. 11, čl. I bod 9 novely)

Zavádza sa nové (a jediné) kritérium pri tomto spôsobe prevodu majetku obce – najvyššia cena, keďže obec prevedie majetok obce priamym predajom záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu cenu (§ 9a ods. 12, čl. I bod 9 novely).

1.5. Osobitný zreteľ

Nemalé zmeny sa týkajú aj prevodov majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, konkrétne (§ 9a ods. 15, čl. I bod 10 novely):

- osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce,
- zámer previesť majetok obce cez osobitný zreteľ musí byť zverejnený aj „iným vhodným spôsobom“,
- všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom,

- znalecký posudok nesmie byť v deň schválenia prevodu starší ako deväť mesiacov,
- znalecký posudok sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj.

1.6. Výnimky z povinnej minimálnej kúpnej ceny

Aj ak obec prevádza svoj majetok inak ako verejnou súťažou, dražbou alebo priamym predajom, je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku. (§ 9a ods. 16, čl. I bod 10 novely) Výnimkou je prevod nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci a majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa. V prípadne dôvodu hodného osobitného zreteľa však môže byť cena znížená len spôsobom uvedeným v zásadách hospodárenia.

1.7. Predaj hnuťel'ného majetku

Zvyšuje sa doterajší limit hodnoty hnuťel'nej veci pre výnimku z povinnosti prevádzať ju obchodnou verejnou súťažou, dražbou alebo z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to z 3 000 eur na 5 000 eur. (§ 9a ods. 15, čl. I bod 10 novely)

1.8. Možnosť podať žalobu pre nedodržanie podmienok zákona

Novela medzi oprávnené osoby rozširuje okruh oprávnených osôb na podanie žaloby aj o fyzickú osobu, ktorá vlastní v obci nehnuteľnosť, alebo osobu, ktorá má na veci právny záujem (čl. I bod 12 novely).

2. Zmena v zákone o obecnom zriadení

Novela uskutočnila (čl. II) doplnenie zákona o obecnom zriadení. Do § 18f ods. 1 sa vložilo nové písmeno i), ktorým sa hlavnému kontrolórovi obce uložila 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; obec zverejní 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. V prípade prevodu za viac ako 100 tisíc eur je potrebné overiť zápis kupujúceho v registri partnerov verejného sektora.
4. Je povinnosťou obcí v prípade prevodov netrhovými metódami overiť neprekročenie stropov minimálnej pomoci podľa nariadenia Komisie (EÚ) č. 1407/2013 z 18. decembra 2013 o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na pomoc de minimis,
5. Každý krok a tiež samotná zmluva sa overuje základnou finančnou kontrolou.

Konštatovanie zistených skutočností:

Obec Zemné realizovala v roku 2024 celkom 1 prevod nehnuteľného majetku. Tento prevod sa realizoval formou obchodnej verejnej súťaže na základe uznesenia obecného zastupiteľstva v Zemnom č. 225/230224-Z zo dňa 23.02.2024. Predmet prevodu predstavoval pozemok a stavba športovej strelnice.

Stanovená minimálna cena bola určená v sume €7.300,- na základe znaleckého posudku znalcom Ing. Imrich Mészáros, Dlhá 309/25, 946 03 Kolárovo.

Účtovná hodnota prevedeného majetku bola celkom €5.706,50.

Prevodom tohto nehnuteľného majetku získala obec celkovú predajnú cenu vo výške €7.500,-.

Kúpna zmluva bola podpísaná dňa 25.04.2024, zverejnená v CRZ dňa 25.04.2024. Vklad do katastra nehnuteľností bol realizovaný pod číslom podania V-2182/2024.

Dátum vyradenia z majetku obce dňa 31.07.2024.

Kúpna cena nebola nižšia ako všeobecná hodnota predaného majetku a všeobecná hodnota bola vyššia ako účtovná hodnota prevedeného majetku.

Z uvedeného je možné konštatovať, že týmto prevodom obec Zemné nakladala hospodárne.

V roku 2024 nebol realizovaný ani jeden prevod, ktorého všeobecná hodnota prevýšila €20.000,-, na ktoré sa vzťahuje povinnosť vykonať kontrolu a predložiť správu do zastupiteľstva.

Z vykonanej kontroly plnenia zákonných náležitostí po prevode nehnuteľného majetku je možné konštatovať, že boli dodržané postupy v súlade s platnou legislatívou.

Záver kontroly:

1. Obec Zemné nerealizovala v roku 2024 prevod majetku, ktorého všeobecná hodnota by prevýšila 20 000 eur a na ktoré sa vzťahuje povinnosť vykonať kontrolu a predložiť správu do zastupiteľstva
2. Kontrolou prevodov majetku bolo zistené, že Obec Zemné postupovala v roku 2024 v súlade s platnou legislatívou.
3. Kontrolou prevodov majetku nebolo zistené nehospodárne a netransparentné nakladanie s majetkom Obce Zemné.

V Zemnom dňa 14.02.2025

Ing. Illés Konrád
hlavný kontrolór