

**M a t e r i á l   p r e   r o k o v a n i e**  
**Obecného zastupiteľstva vo Valaskej**  
**konaného dňa 24.6.2015**

---

Názov materiálu:

**Správa z následnej finančnej kontroly číslo 04/2015**

Návrh na uznesenie:

Obecné zastupiteľstvo vo Valaskej **berie na vedomie** Správu z následnej finančnej kontroly číslo 04/2015

Predkladá: Ing. Martin Havaš  
Hlavný kontrolór obce Valaská

Vo Valaskej: 3.6.2015



Podpis predkladateľa

**Obec Valaská**  
**Hlavný kontrolór obce**



**Správa z následnej finančnej kontroly číslo: 04/2015**

**Úloha zadaná:** podnet poslancov OcZ

**Miesto konania kontroly:** Obecný úrad Valaská, Nám. 1.mája 460

**Termín konania kontroly:** v dňoch od 18.5.2015 do 3.6.2015

**Náplň kontroly:** kontrola určenia ceny pozemkov pod garážami ( uznesenie č. 160/2013 OcZ ) a ceny za pozemok – odpredaj obci Podbrezová ( uznesenie č. 375/2014 OcZ )

Kontrola bola vykonaná v súlade s ust. § 18 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákonom č. 502/2001 Z.z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Cieľom kontroly bolo preveriť, akým spôsobom bola určená cena 7,- €/m<sup>2</sup> pozemku pod garážami a cena 4,60,- € za odpredaj pozemku obci Podbrezová.

### ***Výsledok kontroly:***

#### ***1. Cena pozemkov pod garážami***

Cena za jeden m<sup>2</sup> pozemku pod garážami bola odsúhlasená Uznesením č. 160/2013 OcZ v cene 7,- € na rokovaní Obecného zastupiteľstva obce Valaská, ktoré sa konalo dňa 18.9.2013. Súhlas s odpredajom bol schválený jednohlasne – 9 prítomných poslancov. V tomto prípade bol odpredaj pozemku odsúhlasený formou ako prípad osobitného zreteľa v súlade so zákonom č.138/1991 Zb. § 9a. ( pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby). Uznesenie č. 160/2013 OcZ bolo podpísané starostom obce Valaská Ing. Jurajom Uhrinom dňa 24.9.2013, čím nadobudlo právoplatnosť.

Určením ceny za m<sup>2</sup> pozemku pod garážami sa zaoberala finančná komisia na svojom zasadnutí dňa 3.9.2013. Finančná komisia dala návrh ceny 7,- €/m<sup>2</sup>.

#### **Výpočet ceny za m<sup>2</sup> pozemku ( výkon kontroly ) :**

Ku kontrole mi bol predložený znalecký posudok číslo 56/2012. Požiadavka na vypracovanie znaleckého posudku bola zo strany Obecného úradu podaná formou písomnej objednávky zo dňa 3.10.2012 – číslo objednávky 67/2012. Znalecký posudok vypracoval znalec Ing. Cyril Kohút, bytom Polomka. Znalecký posudok tvorí 74 strán ( hlavný použitý právny predpis – Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku ).

Cena za vypracovanie znaleckého posudku bola 506,26 ,- € ( doklad 858/2012 zo dňa 19.10.2012 ). Nakoľko v tomto znaleckom posudku boli určované aj ceny iných pozemkov ( p.č. 279, 280, 1462, 1465/13 ), som v prepočte na m<sup>2</sup> posudzovaných pozemkov prepočítal, že cena za vypracovanie znaleckého posudku pozemkov pod garážami bola 447,10 ,- €.

Vypracovanie geometrických plánov nebolo potrebné, nakoľko stavby – garáže boli už v mapách zakreslené.

Podľa znaleckého posudku boli pozemky pod garáže rozdelené podľa lokalít, v ktorých sa nachádzajú:

### **1. Oblasť Októbrová**

- výmera: 656 m<sup>2</sup>
- počet: 29 garáží
- parcely podľa zoznamu znaleckého posudku: 1480 až 1504/2
- jednotková cena určená znaleckým posudkom: 5,65 ,- €/m<sup>2</sup>

### **2. Oblasť Štúrova**

- výmera: 138 m<sup>2</sup>
- počet: 6 garáží
- parcely podľa zoznamu znaleckého posudku: 1509 až 1515
- jednotková cena určená znaleckým posudkom: 5,65 ,- €/m<sup>2</sup>

### **3. Oblasť Hronská**

- výmera: 4 184 m<sup>2</sup>
- počet: 188 garáží
- parcely podľa zoznamu znaleckého posudku: 1552 až 1551
- jednotková cena určená znaleckým posudkom: 4,36 ,- €/m<sup>2</sup>

### **4. Oblasť TDH**

- výmera: 443 m<sup>2</sup>
- počet: 19 garáží
- parcely podľa zoznamu znaleckého posudku: 1731 až 1784
- jednotková cena určená znaleckým posudkom: 5,65 ,- €/m<sup>2</sup>

### **5. Oblasť Švermova**

- výmera: 330 m<sup>2</sup>
- počet: 15 garáží
- parcely podľa zoznamu znaleckého posudku: 1746 až 1760
- jednotková cena určená znaleckým posudkom: 5,65 ,- €/m<sup>2</sup>

### **6. Oblasť Školská a TDH dolná časť**

- výmera: 526 m<sup>2</sup>
- počet: 25 garáží
- parcely podľa zoznamu znaleckého posudku: 1676 až 1723
- jednotková cena určená znaleckým posudkom: 4,36 ,- €/m<sup>2</sup>

### **7. Oblasť Hronská pri Švermovej**

- výmera: 110 m<sup>2</sup>
- počet: 5 garáží
- parcely podľa zoznamu znaleckého posudku: 1771 až 1775
- jednotková cena určená znaleckým posudkom: 5,65 ,- €/m<sup>2</sup>

**Spolu:**           - výmera :    **6 387 m<sup>2</sup>**  
                      - počet:       **287 garáží**

Prepočet ceny znaleckého posudku na 1 m<sup>2</sup> pozemku:

$$447,10 \text{ ,- €} / 6\,387 \text{ m}^2 = 0,07 \text{ ,- €/m}^2 \text{ pozemku}$$

Cena ohodnotená znaleckým posudkom + cena znaleckého posudku:

$$\text{A, } 5,65 \text{ ,- €/m}^2 + 0,07 \text{ ,- €/m}^2 = 5,72 \text{ ,- €/m}^2 \text{ pozemku}$$

$$\text{B, } 4,36 \text{ ,- €/m}^2 + 0,07 \text{ ,- €/m}^2 = 4,43 \text{ ,- €/m}^2 \text{ pozemku}$$

Ostatné náklady:

Kúpne zmluvy pripravuje pracovníčka OÚ Trnková Elena. Zmluvy sú pripravované v rámci pracovno - právneho vzťahu. Priemerne na predaj jednej garáže sa použije 20 strán papiera ( kúpne zmluvy – kataster, žiadateľ, obec, návrh na vklad na kataster – kataster, žiadateľ, obec ). Náklady na vytlačenie zmlúv a na návrhy na vklady môžeme orientačne kalkulovať na 0,05 ,- €/m<sup>2</sup> pozemku.

Cena ohodnotená znaleckým posudkom + cena znaleckého posudku + cena nákladov:

$$\text{A, } 5,65 \text{ ,- €/m}^2 + 0,07 \text{ ,- €/m}^2 + 0,05 \text{ ,- €/m}^2 = 5,77 \text{ ,- €/m}^2 \text{ pozemku}$$

$$\text{B, } 4,36 \text{ ,- €/m}^2 + 0,07 \text{ ,- €/m}^2 + 0,05 \text{ ,- €/m}^2 = 4,48 \text{ ,- €/m}^2 \text{ pozemku}$$

**Záver:**

Obec Valaská pri predaji pozemkov pod garážami postupuje v zmysle Uznesenia číslo 160/2013 OcZ. Pri výmere garáži 6 387 m<sup>2</sup> a celkovom odpredaji bude príjem v sume 44 709,- €. Podľa znaleckého posudku 56/2012 sú v obci určené dve kategórie podľa hodnoty pozemku, a to 5,65 ,- €/m<sup>2</sup> a 4,36 ,- €/m<sup>2</sup>. Pri prepočte ceny, v ktorej sú pripočítané administratívne náklady na vypracovanie znaleckého posudku a náklady na vypracovanie kúpnej zmluvy a návrhu na vklad na kataster som vyčíslil pre kategóriu A, cenu 5,77,- €/m<sup>2</sup> a pre kategóriu B, cenu 4,48- €/m<sup>2</sup>. Cena 7,- €/m<sup>2</sup> ( schválená uznesením ) je vyššia ako cena určená prepočtom priamych nákladov.

## 2. Cena pozemku pre obec Podbrezová

Cena za jeden m<sup>2</sup> pozemku pre obec Podbrezová bola odsúhlasená Uznesením č. 375/2014 OcZ v cene **4,60,- €** na rokovaní Obecného zastupiteľstva obce Valaská, ktoré sa konalo dňa 30.9.2014. Súhlas s odpredajom bol schválený jednohlasne – 9 prítomných poslancov. V tomto prípade bol odpredaj pozemku odsúhlasený formou ako prípad osobitného zreteľa v súlade so zákonom č.138/1991 Zb. § 9a. ( pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby), z dôvodu usporiadania právneho vlastníckeho vzťahu k pozemku, ktorý žiadateľ dlhodobo užíval. Uznesenie č. 375/2014 OcZ bolo podpísané starostom obce Valaská Ing. Jurajom Uhrinom dňa 1.10.2014, čím nadobudlo právoplatnosť.

### Výpočet ceny za m<sup>2</sup> pozemku ( výkon kontroly ) :

Ku kontrole mi bol predložený znalecký posudok číslo 48/2014. Požiadavka na vypracovanie znaleckého posudku bola zo strany Obecného úradu podaná formou písomnej objednávky zo dňa 29.5.2014 – číslo objednávky 2/1400065. Znalecký posudok vypracoval znalec Ing. Cyril Kohút, bytom Polomka. Znalecký posudok tvorí 35 strán ( hlavný použitý právny predpis – Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku ).

Cena za vypracovanie znaleckého posudku bola 172,99 ,- € ( doklad 498/2014 zo dňa 17.6.2014 ). Nakoľko v tomto znaleckom posudku boli určované aj ceny iných pozemkov ( p.č. 1456, 1525/5, 1671/6 ), som v prepočte na m<sup>2</sup> posudzovaných pozemkov prepočítal, že cena za vypracovanie znaleckého posudku pozemku pre obec Podbrezová bola 64,68,- €.

Vypracovanie geometrického plánu financovala obec Podbrezová ( číslo 36639729-095/2014 – Ing. Ján Tomajka ).

Podľa znaleckého posudku číslo 48/2014, bola stanovená znalcom cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku na 4,40 ,- €.

Pri predaji sa jednalo o pozemok parcela E-KN č. 658 ( orná pôda ) o výmere 588 m<sup>2</sup> ( na celý tento pozemok bol vypracovaný znalecký posudok č. 48/2014, nakoľko v tom čase nebol vypracovaný geometrický plán na oddelenie pozemkov ). Geometrickým plánom bola následne z parcely E-KN č. 658 oddelená parcela 1566/2 o výmere 286 m<sup>2</sup> ( pozemok na odpredaj obci Podbrezová ). A práve novovzniknutá parcela C-KN č. 1566/2 o výmere 286 m<sup>2</sup> bola odpredaná obci Podbrezová ( Kúpna zmluva č. 104/2014 zo dňa 15.12.2014 , Uznesenie č. 680/2014 obce Podbrezová ). Obci Valaská ostala parcela 658 o výmere 302 m<sup>2</sup>. Obec Valaská v uznesení č. 375/2014 OcZ uviedla, že Obecné zastupiteľstvo súhlasí s odpredajom pozemku obci Podbrezová o výmere 286 m<sup>2</sup> parcely KN-E 658, čo nie je správne, nakoľko geometrickým plánom bola z parcely odčlenená parcela C-KN č. 1566/2, ktorá bola predmetom predaja ( parcele 658 bolo geometrickým plánom stanovených nových 302 m<sup>2</sup> ).

Prepočet ceny znaleckého posudku na 1 m<sup>2</sup> pozemku:

$$64,68 \text{,- €} / 286 \text{ m}^2 = 0,23 \text{,- €/m}^2 \text{ pozemku}$$

Cena ohodnotená znaleckým posudkom + cena znaleckého posudku:

$$4,40 \text{,- €/m}^2 + 0,23 \text{,- €/m}^2 = 4,63 \text{,- €/m}^2 \text{ pozemku}$$

Ostatné náklady:

Kúpnu zmluvu č.104/2014 pripravila obec Podbrezová, a náklad – správny poplatok za návrh na začatie konania o povolení vkladu práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľnosti uhradila obec Podbrezová. Obec Valaská nemala žiadne administratívne náklady.

### **Záver:**

Obec Valaská odpredaj pozemku obci Podbrezová schválila uznesením č. 375/2014 ( obec Valaská nesprávne uviedla číslo parcely – uviedla pôvodné označenie parcely v KN-E, pred zmenou geometrickým plánom, ktorý pozemok rozdelil na dve nové parcelné čísla ). Cena 4,60,- €/m<sup>2</sup> ( schválená uznesením ) je nižšia ako cena určená prepočtom priamych nákladov ( 4,63 ,- €/m<sup>2</sup> ). Obci Valaská bola vyplatená dohodnutá kúpna cena za pozemok vo výške 1 315,60 ,- €.

Správa o výsledku následnej finančnej kontroly č. 04/2015 bola vypracovaná vo Valaskej dňa 3.6.2015



.....  
Ing. Martin Havaš  
hlavný kontrolór obce

So správou o výsledku následnej finančnej kontroly boli oboznámení:

1. starosta obce Valaská, Ing. Juraj Uhrin, dňa 3.6.2015 .....
2. poslanci Obecného zastupiteľstva vo Valaskej na Obecnom zastupiteľstve vo Valaskej dňa 24.6.2015

Zároveň stanovujem lehotu na podanie námietok do 8.6.2015 do 12 hodiny na sekretariát obecného úradu vo Valaskej, nakoľko kontrolovaný subjekt je oprávnený sa vyjadriť ku kontrolným zisteniam uvedených v správe podľa ust. § 14 ods.1 písm. c) zákona č. 502/2001 Z.z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Za kontrolovaný subjekt správu o následnej finančnej kontrole v počte 1 ks prebral:

dňa 3.6.2015 , starosta obce Valaská, Ing. Juraj Uhrin

.....  
podpis