



Obec Valaská
Obecný úrad Valaská, Námestie 1.mája 460/8
976 46 Valaská

Návrh správy č. 02/2023 o výsledku kontroly

Na základe Plánu kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra na I. polrok 2023 a v súlade s ustanovením § 18f zákona č. 369/1990 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov a na základe uznesenia OcZ č. 50/2023 zo dňa 23.02.2023 vykonal hlavný kontrolór obce Valaská:

Kontrolovaný subjekt:	Obecný úrad Valaská
Predmet kontroly:	Kontrola prevodov vlastníctva majetku obce
Kontrol. obdobie:	01 – 12/2022
Podnet:	Vlastná činnosť
Druh kontroly:	Uplatňovanie zákonnosti
Cieľ kontroly:	Kontrola hospodárenia a nakladania s majetkom obce

S návrhom správy o výsledku kontroly bol oboznámený a návrh správy o výsledku kontroly prevzal starosta obce a prednosta obecného úradu dňa 18.08.2023. V zmysle § 21 ods. 1 písm. b) zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite starosta obce mal oprávnenie podať hlavnému kontrolórovi písomné námietky k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam a k lehote na predloženie písomného zoznamu splnených opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku.

Starosta obce oznámil hlavnému kontrolórovi, že k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam a k lehote na predloženie písomného zoznamu splnených opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku neuplatňuje žiadne námietky a tiež, že zistené nedostatky a navrhnuté odporúčania na predloženie opatrení prijatých na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku považuje za akceptované.

Výsledok kontroly:

A) Hlavný kontrolór si od kontrolovaného subjektu po oznámení o zahájení kontroly vyžiadal:

- 1) Úplnú spisovú dokumentáciu a rovnopisy dokladov dotýkajúcich sa predmetu kontroly
 - a) Prevody, predaje pozemkov, bytov a nebytových priestorov
 - b) Prevody pozemkov - záhrad
- 2) Uznesenie Obecného zastupiteľstva č. 94/2021 z 10. novembra 2021
- 3) Znalecký posudok číslo 231/2021 zo dňa 23.06.2021, vypracovaný Ing. Vladislavom Pražmom, Bacúrov č. 87, 962 61 Dobrá Niva, EČ znalca 912840
- 4) Oznámenie o zverejnení možnosti odkúpiť si pozemky (Valaštiansky hlásnik, ročník XIV, číslo 6, 12/201), na základe odporúčania obecného zastupiteľstva
- 5) Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Valaská

Dňa 09.08.2023 hlavný kontrolór požiadal o predloženie ďalších nasledovných dokladov:

- 1) Doklady (uznesenia) o schválení spôsobu prevodu v OcZ podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí, t. j. schválenie, že nehnuteľný majetok sa bude prevádzať z dôvodu hodného

osobitného zreteľa, s upozornením, že toto schválenie spôsobu prevodu neznamená automatické schválenie samotného prevodu nehnuteľného majetku.

- 2) Doklady o zverejnení zámeru previesť nehnuteľný majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa najmenej na 15 dní pred schvaľovaním prevodu (v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí).
- 3) Doklady o schválení samotného rozhodnutia o prevode nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa 3/5 väčšinou všetkých poslancov OcZ podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí.
- 4) Informáciu o tom, či pri prevode majetku obce – analyzovala obec výhodnosť prevodu svojho nehnuteľného majetku pred prenechaním vo svojom vlastníctve? Zvažovala všetky za a proti?
- 5) Doklady k vybraným 30 prevodom nehnuteľného majetku o prevode finančných prostriedkov na účet obce, t. j. bankové výpisy o úhrade kúpnej ceny, v prípade neuhradenia zmluvnej ceny doklady k ich vymáhaniu.
- 6) Doklady o vykonaní základnej finančnej kontroly.
- 7) Doklady o zápise do katastra nehnuteľností.
- 8) Odovzdávací resp. preberací protokol, pokiaľ nie je súčasťou kúpno-predajnej zmluvy.
- 9) Doklady o zverejnení zmlúv.
- 10) Zmluvu o využívaní pozemkov v obci Valaská pre zriadené záhradkárske osady

B) Kontrolou zistené skutočnosti:

Predmet / otázky kontroly:

- Vnútné pravidlá prevodu majetku obce (zásady hospodárenia s majetkom obce) – Upravujú zásady hospodárenia s majetkom obce pravidlá a postupy prevodu nehnuteľného majetku obce dostatočne, jasne, zrozumiteľne a jednoznačne?
- Príprava prevodu majetku obce – analyzovala obec výhodnosť prevodu svojho nehnuteľného majetku? Možné budúce využitie majetku? Zvažovala všetky za a proti?
- Proces prevodu majetku obce – Postupovala obec pri prevode svojho nehnuteľného majetku správne?
- Kontrola prevodu majetku obce – Bola vykonaná vnútorná a zabezpečená verejná kontrola prevodu nehnuteľného majetku obce?
- Spôsob určenia ceny prevádzaného nehnuteľného majetku obce?

Hlavný kontrolór sa v rámci kontroly hospodárenia a nakladania s majetkom obce zameriaval na kontrolu prevodov vlastníctva majetku obce za obdobie 01-12/2022. Nakladanie s majetkom obcí upravuje viacero zákonov, z nich najdôležitejší je zákon o majetku obcí z roku 1991. V zmysle §7 sú orgány obce a organizácie povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a obec je povinná svoj majetok zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať.

Okrem zákona o majetku obcí, obce pri prevodoch svojich nehnuteľností musia vychádzať a dodržiavať aj ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy ako zákon o obecnom zriadení, zákon o štátnej pomoci, zákon o registri partnerov verejného sektora, zákon o slobodnom prístupe k informáciám, zákon o finančnej kontrole, zákon o účtovníctve, Občiansky či Obchodný zákonník, katastrálny zákon, zákon o e-Governmente. Dodržanie všetkých zákonných pravidiel a povinností pri prevode majetku obce je nevyhnutnou podmienkou platnosti prevodných zmlúv, a teda i povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Pravidlá prevodu nehnuteľného majetku obce okrem zákona o majetku obcí majú v prvom rade upravovať zásady hospodárenia s majetkom obce. V oblasti nakladania s obecným majetkom ide o najvýznamnejší vnútorný predpis obce. Povinnosť ich vypracovania a schválenia OcZ vyplýva priamo zo zákona o majetku obcí. Obec je povinná prijať zásady hospodárenia so svojim majetkom, ktoré nemajú kopírovať všeobecné znenie zákona o majetku obcí. Naopak zásady majú

konkretizovať zákonné ustanovenia na osobitné podmienky obce a upraviť tie úkony, ohľadom ktorých zákony nehovoria.

Jednou zo základných úloh miestnej samosprávy obcí je vykonávať úkony súvisiace s riadnym hospodárením s nehnuteľným majetkom obce a tento majetok používať na plnenie úloh obce. Hospodáriť so svojim majetkom podľa svojho uváženia je jedným z najsilnejších samosprávnych nástrojov obcí. Účelom kontroly bolo preveriť dodržiavanie pravidiel súvisiacich s nakladaním obecného nehnuteľného majetku a zhodnotiť prevod majetku obce z hľadiska zásad dobrého hospodára.

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Valaská určujú v článku VI. ods. 9 písm. e) náležitosti zdôvodnenia osobitného zreteľa pri prevode nehnuteľného majetku obce, a to najmä:

- *Zámena majetku obce*
- *Zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva obce*
- *Dohoda o urovnaní*
- *Predaj nehnuteľného majetku obce na sociálne, charitatívne, osvetové, kultúrne a verejnoprospešné účely,*
- *Predaj pozemku obce funkčne prislúchajúcemu k susediacemu pozemku vo vlastníctve žiadateľa, v súvislosti s výstavbou realizovanou žiadateľom (najmä prístavba rodinného domu, zasahovanie projektu stavby do pozemku vo vlastníctve obce, zabezpečenie prístupu k pozemku a pod.), okrem predaja za účelom výstavby samostatne stojacej garáže,*
- *Predaj pozemku obce funkčne prislúchajúceho k susediacemu pozemku vo vlastníctve žiadateľa, ak ide o dlhodobé užívanie bez právneho dôvodu.*

V prípadoch podľa ods. 9 písm. b) a pri prevodoch majetku z dôvodov hodných osobitného zreteľa určí kúpnu cenu obecné zastupiteľstvo, ak nerozhodne inak.

Kontrola preverila, že súčasná vnútorná právna úprava nakladania s majetkom obce Valaská má účinnú právnu úpravu prijatú uznesením kompetentného orgánu - obecného zastupiteľstva zo dňa 16.12.2020, účinné dňom 01.01.2021, ako Zásady hospodárenia s nakladania s majetkom obce Valaská v súlade s platnou a účinnou legislatívou a nevyžaduje prijatie zásadných nápravných opatrení. Hlavný kontrolór však odporúča do Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Valaská zapracovať všeobecné podmienky obchodno-verejných súťaží (OVS), určiť kritériá prebytočného a neupotrebitel'ného nehnuteľného majetku obce a procesu posudzovania prebytočnosti a neupotrebitel'nosti nehnuteľného majetku obce a náležitostí zdôvodnenia prebytočnosti a neupotrebitel'nosti majetku obce

Väčšina preverených prevodov bola realizovaná na základe žiadostí budúcich nadobúdateľov, berúc do úvahy zverejnenie informácie o možnosti podávať si takéto žiadosti, v dvojmesačníku „Valaštiansky hlásnik“, ročník XIV, číslo 6, december 2021, strana 3, a tým pádom aj spôsobom prevodu z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Zo zdôvodnení týchto prevodov však boli známe takmer výlučne len záujmy kupujúcich. Obec Valaská ako dôvod prevodov svojho nehnuteľného majetku uvádza majetkovoprávne vysporiadanie, dlhodobé užívanie (obrábanie pôdy pre svoje potreby) a starostlivosť o žiadané pozemky obce, resp. získanie stáleho titulu užívacieho práva – vlastníckeho vzťahu jeho odkúpením do osobného vlastníctva.

Obec pri prevode nehnuteľného majetku pred ponechaním vo svojom vlastníctve vychádzala z Nájomnej Zmluvy medzi ZO SZZ a Obcou Valaská, ktorá bola podpísaná 18.12.2003 uzatvorená na dobu neurčitú. „V minulosti obec poskytovala pozemky na záhradkárске účely už od 80 rokov minulého storočia. Predmetné parcely sa užívajú na záhradkárске účely a členovia Záhradkárského združenia platili obci Valaská dane a poplatky podľa platnej legislatívy bez platenia nájomného obci. Nakoľko predmetné pozemky sa dlhodobo využívajú presne na takúto činnosť, obec z hľadiska využiteľnosti pozemky nemala ako využiť aj z hľadiska dodržiavania platnej legislatívy na budúcu využiteľnosť nehnuteľného majetku – v prípade využitia na výstavbu rodinných domov sa pozemky

nachádzajú v ochrannom pásme železnice a ČOV. Práve z tohto dôvodu bolo uskutočnených niekoľko stretnutí a niekoľko rokovaní o predaji predmetných pozemkov so zámerom využívania na rekreačné účely, záhradkárstvo a podmienky vhodné pre občanov obce.“ cit. stanovisko obce Valaská.

Obec si dala vypracovať dňa 01.06.2021 na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov evidovaných na liste vlastníctva číslo 980 v k.ú. Valaská, obec Valaská, okres Brezno, pre účel prevodu vlastníckych práv „Znalecký posudok číslo 231/2021 zo dňa 23.06.2021, vypracovaný Ing. Vladislavom Pražmom, Bacúrov č. 87, 962 61 Dobrá Niva, EČ znalca 912840“.

Obecné zastupiteľstvo schválilo na rokovaní dňa 10. novembra Uznesenie č. 94/2021, ktorým upravilo ceny určené znaleckým posudkom a stanovilo „Cenník pozemkov – Záhradky, zapísaných na LV č. 980, okres Brezno, obec Valaská, katastrálne územie Valaská, vedeného Katastrálnym odborom Okresného úradu Brezno, vo výlučnom vlastníctve obce Valaská a to nasledovne“:

A. parcely – 1978/2,1978/1,1978/3,1978/4, 1976/1, 1976/2, 1975/4, 1975/5 1975/6, 1975/1, 1975/2, 1975/3, 1977/7, 1977/6, 1977/5, 1977/4, 1977/3, 1977/2, 1977/1, 1977/8, 1977/9, 1977/10, 1977/11, 1977/12, 1977/13, 1977/14.....	3,06,- eur/m²
B. parcely - 1975/7, 1977/15, 1977/16	2,36,- eur/m²
C. parcely – 1912/2, 1912/3, 1912/4, 1912/5, 1912/6, 1908/12, 1908/11, 1908/10, 1908/9, 1908/8, 1908/7, 1908/6, 1908/5, 1908/4, 1908/3.....	3,92,- eur/m²
D. parcely – 1872/50, 1872/49, 1872/48, 1872/47, 1872/46, 1872/45,1872/44,1872/43, 1872/42, 1872/41, 1872/40, 1872/39, 1872/38, 1872/37, 1872/36, 1872/35, 1872/34, 1872/33, 1872/32, 1872/31, 1872/30, 1872/29, 1872/28, 1872/27, 1872/26, 1872/25, 1872/24, 1872/23, 1872/22, 1872/21, 1872/20, 1872/19,	6,35,- eur/m²
E. parcely – 1872/1, 1872/2, 1872/3, 1872/4, 1872/5, 1872/6, 1872/7, 1872/8, 1872/9, 1872/10, 1872/11, 1872/12, 1872/13, 1872/14, 1872/15, 1872/16, 1872/17, 1872/18, 1869/3, 1869/2, 1869/1.....	4,14,- eur/ m²

Celková suma odpredaných pozemkov predstavovala hodnotu po navýšení koeficientu obcou 100 948,88 €.

Logika zákona o majetku obcí, aj keď treba priznať, že nie celkom úplne jasne a jednoznačnou formuláciou, pritom predpokladá nasledovný postup pri prevode nehnuteľného majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa:

- a) schváliť spôsob prevodu v OcZ podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí, t. j. schváliť, že nehnuteľný majetok sa bude prevádzať z dôvodu hodného osobitného zreteľa, s upozornením, že toto schválenie spôsobu prevodu neznamená automatické schválenie samotného prevodu nehnuteľného majetku,
- b) zverejniť zámer previesť nehnuteľný majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa najmenej na 15 dní pred schvaľovaním prevodu (v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí),
- c) schváliť samotné rozhodnutie o prevode nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa 3/5 väčšinou všetkých poslancov OcZ podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí.

Pri uvedených prevodoch nehnuteľného majetku bol tento postup dodržaný čiastočne, t.j. nebol v prvom kroku schválený spôsob prevodu v OcZ, bol zverejnený zámer, avšak bez predchádzajúceho schválenia spôsobu prevodu v OcZ.

Obec Valaská overila pred schvaľovaním zámeru prevodu nehnuteľného majetku, ktorý ako iný (v prípade prevodu majetku ako počiatočný) úkon majetkovej povahy povinne podliehal overovaniu

základnou finančnou kontrolou. Obec Valaská vykonávala základnú kontrolu, spôsob jej vykonania bol plne v súlade so zákonom o finančnej kontrole.

Na overenie súladu fyzicky predložených dokumentov (kúpno-predajných zmlúv) a ich elektronicky zverejnenou podobou na:

<https://valaska.digitalnemesto.sk/zverejnovanie/#valaska/organizacia/valaska/2019/FDOD>

a rovnako tak na Centrálnom registri zmlúv www.crz.gov.sk. Počas vykonanej kontroly boli posudzované náležitosti zverejňovania a ich súlad v zmysle Nariadenia vlády Slovenskej republiky zo 14. decembra 2011, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o zverejňovaní zmlúv v Centrálnom registri zmlúv a náležitosti informácie o uzatvorení zmluvy (časová verzia predpisu účinná od 01.04.2022). Toto nariadenie upravuje podrobnosti o zverejňovaní povinne zverejňovanej zmluvy podľa § 5a zákona v Centrálnom registri zmlúv a náležitosti informácie o uzatvorení zmluvy podľa §5a ods. 3 zákona. Uvedená časť kontroly bola zároveň predmetom samostatnej kontroly *Zverejňovanie objednávok, faktúr a zmlúv v období 06-12/2022 – Správa č. 1 o výsledku kontroly*.

C) Záver:

Hlavný kontrolór na odstránenie zisteného nedostatku a príčin jeho vzniku odporúča:

- 1) určiť kritériá prebytočného a neupotrebitelného nehnuteľného majetku obce a procesu posudzovania prebytočnosti a neupotrebitelnosti nehnuteľného majetku obce a náležitostí zdôvodnenia prebytočnosti a neupotrebitelnosti majetku obce,
- 2) do zásad hospodárenia zapracovať všeobecné podmienky OVS,
- 3) určiť metodiku, kritériá na prípadné budúce zníženie kúpnej ceny v porovnaní so znaleckým posudkom, najmä pri prevodoch z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
- 4) analyzovať prebytočnosť – potrebu majetku na plnenie samosprávnych a verejnoprospešných úloh obce a pre rozvoj obce v budúcnosti,
- 5) rozhodnúť o prebytočnosti majetku na základe analýzy jeho využiteľnosti pre rozvoj obce,
- 6) analyzovať, porovnať ekonomickú výhodnosť prenájmu a predaja prebytočného majetku,
- 7) posúdiť a zdôvodniť výhodnosť jednotlivých spôsobov prevodu majetku obce,
- 8) v prípade osobitného zreteľa na jednom zasadnutí obecného zastupiteľstva rozhodnúť o zámere a spôsobe prevodu nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
- 9) zverejniť zámer prevodu vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa najmenej na 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom,
- 10) po minimálne 15 dňoch od zverejnenia zámeru na zasadnutí obecného zastupiteľstva schváliť prevod nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
- 11) 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,
- 12) v spisoch uchovávať doklad o poukázaní finančných prostriedkov od kupujúceho na účet obce, doklad o zverejnení zámeru k určitému dátumu, a to z dôvodu zaužívanej praxe kontrolných orgánov, ako napr. NKÚ.

V zmysle § 21 ods. 3 písm. d) zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite starosta obce je povinný prijať opatrenia na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku.

Vykonanou kontrolou boli zistené nedostatky, ktoré sú obsiahnuté v tejto správe z vykonanej kontroly ako odporúčania kontrolného orgánu na ich odstránenie.

Správa o výsledku kontroly bola vyhotovená dňa: 22.08.2023

Mgr. Radovan Majerík
hlavný kontrolór obce