

Obec Okoličná na Ostrove

Na rokovanie OZ Okoličná na Ostrove

Správa o kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce Okoličná na Ostrove
v zmysle § 18f ods.1) písm. i) Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení

Predkladá: JUDr. Ing. Iveta Némethová
HKO

Návrh na uznesenie:
OZ v Okoličnej na Ostrove

A) Berie na vedomie

Správu o kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce Okoličná na Ostrove v zmysle § 18f ods. 1) písm.i) Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení

B) Žiada

Zverejniť správu o kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce Okoličná na Ostrove v zmysle § 18f ods. 1) písm.i) Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly obecnému zastupiteľstvu na úradnej tabuli a na webovom sídle obce Okoličná na Ostrove

**Správa o kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce
Okoličná na Ostrove v zmysle § 18f ods.1) písm. i) Zákona č. 369/1990 Zb.
o obecnom zriadení**

➤ **Úvod**

Hlavný kontrolór obce v zmysle § 18f ods. 1) písm. i) Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení je povinný 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.

Označenie hlavného kontrolóra
Meno, priezvisko hlavného kontrolóra/ mená, priezviská zamestnancov ÚHK/ prizvaných osôb: JUDr. Ing. Iveta Némethová
Označenie kontrolovaného subjektu: Obec Okoličná na Ostrove – obecný úrad
Cieľ kontroly Cieľom kontroly bolo preveriť dodržiavanie pravidiel súvisiacich s nakladaním nehnuteľného majetku obce, zhodnotiť prevod nehnuteľného majetku obce. Kontrolované obdobie: 2023 Miesto a čas vykonania kontroly: Obecný úrad resp. externe v mesiaci január - február 2024 Predložené dokumentácie: • Zoznam predaného nehnuteľného majetku obce Okoličná na Ostrove. • Zásady hospodárenia s majetkom obce Okoličná na Ostrove schválené uznesením OZ č. 47/2019 zo dňa 13.09.2019. • Zásady nakladania a hospodárenia s majetkom obce Okoličná na Ostrove schválené uznesením OZ č. 76/2023 zo dňa 13.11.2023, účinné od 13.11.2023.

Predmet kontroly, legislatívna úprava, informácia o predmete kontroly:

Predmetom kontroly bolo overenie objektívneho stavu kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

- Preverenie dodržiavania pravidiel súvisiacich s nakladaním nehnuteľného majetku obce Okoličná na Ostrove
- Zhodnotenie prevodu majetku z hľadiska zásad dobrého hospodára
- Zhodnotenie dodržiavania resp. úpravy pravidiel prevodu majetku obce Okoličná na Ostrove

Počas kontroly som postupovala v zmysle nasledovných zákonov a záväzných právnych predpisov

- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
- Zásady hospodárenia s majetkom obce Okoličná na Ostrove schválené uznesením OZ č. 47/2019 zo dňa 13.09.2019.
- Zásady nakladania a hospodárenia s majetkom obce Okoličná na Ostrove schválené uznesením OZ č. 76/2023 zo dňa 13.11.2023, účinné od 13.11.2023.

➤ Opis kontrolných zistení – odporúčania

Zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravujú najmä (citujem):

- a) práva a povinnosti organizácií, ktoré obec zriadila, pri správe majetku obce,*
- b) podmienky odňatia majetku organizáciám, ktoré obec zriadila,*
- c) postup prenechávania majetku do užívania,*
- d) nakladanie s cennými papiermi,*
- e) ktoré úkony organizácií podliehajú schváleniu orgánmi obce,*
- f) spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov na právnických osobách založených obcou alebo v ktorých má obec postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv s dôrazom na transparentnosť a efektívnosť nakladania s majetkom,*
- g) kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitelný,*
- h) 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,*
- i) dôvody hodného osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel,*
- j) právomoci a úlohy orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce*

V zmysle § 9a ods. 1) Zákona o majetku obcí prevody vlastníctva obce sa musia vykonávať

- *Na základe obchodnej verejnej súťaže*
- *Dobrovoľnou dražbou*
- *Priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku*

V zmysle § 9a ods. 15) Zákona o majetku obcí sú stanovené nasledovné výnimky:

Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode

a) nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu

b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,

c) podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo

d) hnuteľnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 5 000 eur,

e) nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci

f) majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov,

Zákon o majetku obcí umožní prevádzať majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Tento spôsob prevodu obecných nehnuteľností v posledných rokoch sa stal dominantným. Zákon o majetku obcí neurčuje čo je osobitný zreteľ ale ponecháva obciam v tomto smeru voľnú ruku. Zmeny v zákone nastali účinnosťou od 1.11.2023, Zákonom č. 137/2023 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Zmeny sa dotkli hlavne verejnú súťaž, predaj a prenájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce.

Zásady nakladania a hospodárenia s majetkom obce Okoličná na Ostrove schválené uznesením OZ č. 76/2023 zo dňa 13.11.2023, účinné od 13.11.2023 obsahujú vymedzenie dovolených prípadov prevodov z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

V roku 2023 nebol realizovaný prevod nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku by prevýšila 20 000 eur.

➤ ZÁVER

Obec Okoličná na Ostrove v roku 2023 nerealizovala prevody nehnuteľného majetku – pozemkov ktorého všeobecná hodnota majetku by prevýšila 20 000 eur. Pri prevodoch nehnuteľného majetku obec postupovala v súlade so Zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, Zásad hospodárenia s majetkom obce Okoličná na Ostrove schválené uznesením OZ č. 47/2019 zo dňa 13.09.2019 a Zásad nakladania a hospodárenia s majetkom obce Okoličná na Ostrove schválenými uznesením OZ č. 76/2023 zo dňa 13.11.2023.

V záujme ďalšej optimalizácie postupu prevodu nehnuteľného majetku obce, v súlade s navrhnutým postupom NKÚ SR predkladám nasledovné odporúčania:

- Založiť do spoločného spisu súťažných návrhov všetky dokumentácie súvisiace s obchodnou verejnou súťažou (schválené podmienky OVS, vyhlásenie OVS, protokol o vyhodnotení OVS, oznámenia atď.).
- Analyzovať prebytočnosť majetku na plnenie samosprávnych a verejnoprospešných úloh obce a pre rozvoj obce v zmysle Zásad nakladania a hospodárenia s majetkom obce Okoličná na Ostrove.
- Porovnať ekonomickú výhodnosť prenájmu a predaja prebytočného majetku a následne zdôvodniť výhodnosť prevodu majetku obce.
- Nie iba samotnú kúpnu zmluvu, ale každý krok súvisiaci s prevodom majetku obce overiť základnou finančnou kontrolou.
- Zverejniť zámer predaja najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu, ktorý musí byť zverejnený najmenej do schválenia prevodu.
- Pravidelne kontrolovať dodržiavanie zmluvných podmienok prevodov v zmysle príslušných kúpnych zmlúv.
- Prevod majetku ako prípad hodný osobitného zreteľa od 01.11.2023 realizovať v zmysle podmienok Zásad nakladania a hospodárenia s majetkom obce Okoličná na Ostrove účinných od 13.11.2023.
- Na internetovej stránke obce vytvoriť samostatnú časť na zverejnenie každého kroku prevodu nehnuteľného majetku obce (žiadosť o odpredaj, rozhodnutie o prebytočnosti, stanoviská komisií OZ k prevodu, znalecký posudok, analýzy výhodnosti predaja pred prenájomom, výhodnosť určeného spôsobu prevodu, zámer prevodu, hlasovanie OZ o jednotlivých krokoch prevodu ako aj kúpnu resp. zámennú zmluvu.

V Okoličnej na Ostrove, 13.02.2024

JUDr. Ing. Iveta Némethová
HKO

