

Správa o výsledku kontroly prevodov nehnuteľného majetku obce Vojkovce za rok 2024

V zmysle § 18f ods. 1, písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon o obecnom zriadení") a v nadväznosti na § 20 až § 27 zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o doplnení niektorých zákonov (ďalej len "zákon o finančnej kontrole") bola vykonaná finančná kontrola – kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce Vojkovce za rok 2024.

Číslo kontroly	1/2025
Termín vykonania kontroly	1. štvrtrok 2025
Miesto konania kontroly	Obecný úrad Vojkovce
Kontrolovaný subjekt	Obec Vojkovce, Vojkovce 37, IČO: 00329754
Orgán kontroly	Ing. Matúš Kacvinský – hlavný kontrolór obce Vojkovce
Kontrolované obdobie	Rok 2024
Predmet kontroly	Kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce Vojkovce za rok 2024 v súlade s § 18f ods. 1, písm. i) zákona o obecnom zriadení

Cieľom kontroly je overiť dodržiavanie zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Vojkovce, pri nakladaní s majetkom obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 EUR.

A. Legislatívna úprava

Hlavný kontrolór obce vykonáva kontrolu v rozsahu ustanovení § 18d zákona o obecnom zriadení. V zmysle novely zákona o obecnom zriadení platnej od 1.11.2023, konkrétne § 18f ods. 1, písm. i) je hlavný kontrolór 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.

Pravidla nakladania s majetkom obcí upravuje najmä Zákon o majetku obcí SNR č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. Tento zákon tiež prikazuje obciam mať vypracované zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a kde si obce bližšie upravujú pravidla nakladania a hospodárenia s majetkom vzhľadom podmienky obce.

Obec je podľa zákona o majetku obcí povinná hospodáriť s majetkom obce majetok obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia. Obec je povinná majetok obce zveľadovať, chrániť a zhodnocovať. Vo všeobecnosti sa obce aj napriek týmto ustanoveniam nie vždy správajú ako dobrí hospodári, ktorí prioritne nakladajú s majetkom v prospech rozvoja obcí. To potvrdzujú aj výsledky kontroly nakladania s majetkom v samosprávach obcí a miest aj vyšších územných celkov, ktorú vykonali kontrolóri Najvyššieho kontrolného úradu. NKÚ preto pripravil pre samosprávy návod, tzv. dobrú prax, ako postupovať pri predaji či nájme nehnuteľného majetku samosprávy (viď príloha č. 1).

Novela zákona o majetku obcí z roku 2023 zvýšila význam zásad hospodárenia s majetkom obce. Z dokumentu, bez ktorého sa za istých okolností dalo ako tak existovať, sa zo dňa na deň stal jeden z najdôležitejších interných predpisov obce. Niet sa čo čudovať: ak ide o predaje obecného majetku, ich

drvivá väčšina sa uskutočňuje na základe dôvodov hodných osobitného zreteľa. Ak po novom zásady hospodárenia dôvody hodné osobitného zreteľa nedefinujú, obec bez verejnej súťaže, dražby alebo priameho predaja nepredá takmer nič.

B. Kontrolné zistenie

Prevod nehnuteľného majetku obce, je rozsiahly proces, ktorý pozostáva z viacerých krokov. Celý tento proces upravuje zákon o majetku obcí a zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce. Proces prevodu majetku sa považuje za ukončený vkladom vlastníckého práva do katastra nehnuteľností. Pri kontrole prevodov nehnuteľného majetku v obci Vojkovce, bolo zistené, že obecné zastupiteľstvo v obci Vojkovce v roku 2024 neschválilo žiadny prevod nehnuteľného majetku.

Zhrnutie

Na základe preverenia prevodov nehnuteľného majetku obce Vojkovce, ktorých všeobecná hodnota prevýšila 20 000 EUR konštatujem, že v roku 2024 obec Vojkovce neprevádzala nehnuteľný majetok obce vo všeobecnej hodnote 20 000 EUR a viac.

Pri kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce Vojkovce za rok 2024 neboli zistené žiadne nedostatky. Vzhľadom na to, že neboli pri kontrole zistené žiadne nedostatky, hlavný kontrolór vypracoval len správu o výsledku kontroly. Návrh správy o výsledku kontroly sa nevypracováva.

V súlade s § 22 ods. 6 zákona o finančnej kontrole, kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce Vojkovce za rok 2024 je skončená dňom zaslania správy o výsledku kontroly povinnej osobe (kontrolovanému subjektu).

Prílohy

Príloha č. 1 Dobrá prax pri prevode a prenájme nehnuteľného majetku samosprávy

Vo Vojkovciach, dňa 28.1.2025


Ing. Matúš Kacvinský
Hlavný kontrolór

Dobrá prax pri prevode a prenájme nehnuteľného majetku samosprávy

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

- a) Jasné, zrozumiteľné, jednoznačné a verejne prístupné pravidlá a postupy prevodu nehnuteľného majetku obce.
- b) 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.
- c) Jasne a jednoznačne rozdeliť právomoci a úlohy orgánov obce (zastupiteľstva a starostu) pri rozhodovaní o zámere a o prevode nehnuteľného majetku obce.
- d) Určiť prípady výnimočnosti (ojedinelosti) prevodu obecného nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, uviesť príklady, ktoré podľa obce spĺňajú kritérium osobitného zreteľa.
- e) Určiť náležitosti zdôvodnenia osobitného zreteľa pri prevode nehnuteľného majetku obce.
- f) Do zásad hospodárenia zapracovať všeobecné podmienky OVS.

2. Príprava prevodu majetku samosprávy

- a) Určiť metodiku, kritériá na zníženie kúpnej ceny v porovnaní so znaleckým posudkom, najmä pri prevodoch z dôvodu hodného osobitného zreteľa.
- b) Analyzovať prebytočnosť – potrebu majetku na plnenie samosprávnych a verejnoprospešných úloh obce a pre rozvoj obce v budúcnosti.
- c) Rozhodnúť o prebytočnosti majetku na základe analýzy jeho využiteľnosti pre rozvoj obce.
- d) Analyzovať, porovnať ekonomickú výhodnosť prenájmu a predaja prebytočného majetku.
- e) Posúdiť a zdôvodniť výhodnosť jednotlivých spôsobov prevodu majetku obce.

3. Proces prevodu majetku samosprávy

- a) O zámere a spôsobe prevodu nehnuteľného majetku má rozhodnúť obecné zastupiteľstvo.
- b) V prípade osobitného zreteľa na jednom zasadnutí obecného zastupiteľstva rozhodnúť o zámere a spôsobe prevodu nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

- c) Zverejniť zámer prevodu vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa najmenej na 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom.
- d) Po minimálne 15 dňoch od zverejnenia zámeru na zasadnutí obecného zastupiteľstva schváliť prevod nehnuteľného majetku obce trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.
- e) 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).
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.
- i) 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 Protimonopolný úrad SR o stanovisko, či takýmto prevodom nedochádza k poskytnutiu štátnej alebo minimálnej pomoci.
- j) Pred prevodom nehnuteľného majetku za kúpnu cenu vyššiu ako 100 000,00 EUR overiť zápis kupujúceho v registri partnerov verejného sektora.
- k) Návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku do katastra nehnuteľností podať až po zaplatení kúpnej ceny.

4. Kontrola prevodu majetku samosprávy

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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 prenájomom, výhodnosti určeného spôsobu prevodu, zámer prevodu, hlasovaní OcZ o jednotlivých krokoch prevodu, po kúpnu alebo zámennú zmluvu.