



Obecný úrad v Slovenskej Vsi	
Dátum	19-08-2021
Číslo zariadenia	442/1021
Prílohy	1

Správa o kontrole vykonanej hlavným kontrolórom obce Slovenská Ves.

Dátum vykonania kontroly: 24.06.2021 – 19.08.2021

Miesto vykonania kontroly: obec Slovenská Ves - Obecný úrad

Kontrolu vykonal: JUDr. Martin Hoffman, hlavný kontrolór obce Slovenská Ves

Predmet kontroly: Kontrola zákonnosti prevodov majetku obce Slovenská Ves

Dôvodová správa

V zmysle § 18d ods.1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) do kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra obce patrí aj kontrola zákonnosti pri hospodárení a nakladaní s majetkom obce, kontrola plnenia uznesení OZ a kontrola plnenia ďalších úloh ustanovených osobitnými predpismi.

Cieľom kontroly bolo zistiť súlad realizovaných prevodov nehnuteľného majetku obce so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a so zákonom o obecnom zriadení. Kontrola bola zameraná na realizované prevody nehnuteľného majetku obce Slovenská Ves.

K vykonaniu kontroly boli hlavnému kontrolórovi obce predložené nasledovné doklady:

- „Šanón“ – Prevody vlastníctva obce Slovenská Ves od roku 2018.

Základným predpisom, ktorý ustanovuje zákonné podmienky nakladania a hospodárenia s majetkom obce je zákon o majetku obcí.

Podľa § 9 ods. 2 zákona o majetku obcí OZ schvaľuje cit :

- spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce, to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov*
- prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom.*

Podľa § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať cit.:

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže
- b) dobrovoľnou dražbou alebo
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu – vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Podľa § 9a ods. 5 zákona o majetku obcí cit. :

„Obec zverejní zámer predat' svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu presiahne 40 000 eur. Nehnutelnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov.“

Podľa § 9a ods. 6 zákona o majetku obcí obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je v tejto obci cit. :

- a) starostom obce,
- b) poslancom obecného zastupiteľstva,
- c) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej obcou,
- d) prednostom obecného úradu,
- e) zamestnancom obce,
- f) hlavným kontrolórom obce,
- g) blízkou osobou osôb uvedených v písmenách a) až f).

Podľa § 9a ods. 8 zákona o majetku obcí sa ustanovenia odsekov 1 až 7 nepoužijú pri prevode majetku obce, a to cit. :

- b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou
- e) pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne 3/5 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.

Pojem „dôvod hodný osobitného zreteľa“ zavedený zákonom o majetku obcí nie je legálne definovaným pojmom, a to ani demonštratívnym výpočtom. Ministerstvo financií SR vydalo metodické usmernenie pre obce pri nakladaní s majetkom vo vlastníctve obce v ktorom sa uvádza cit. :

„Zákon o majetku obcí nekonkretizuje prípady hodné osobitného zreteľa. Podmienkou je rozhodnutie trojpäťinovej väčšiny všetkých poslancov obecného zastupiteľstva. Účelom tejto úpravy je umožniť obciam reagovať na špecifické situácie pri prevode ich majetku, kedy sa nevyžaduje súťaž a trhové podmienky, dokonca by mohli byť kontraproduktívne. Obec teda môže v týchto ojedinelých prípadoch postupovať inak, ako ustanovuje § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku obcí. Zákon ustanovuje pôsobnosť obecného zastupiteľstva rozhodnúť trojpäťinovou väčšinou všetkých poslancov, v ktorých prípadoch uplatní postup podľa tohto ustanovenia. Obec môže vo všeobecne záväznom nariadení určiť, ktoré typy prípadov bude považovať za hodné osobitného zreteľa. Každý prípad však treba posúdiť individuálne a o každom by malo obecné zastupiteľstvo rozhodnúť trojpäťinovou väčšinou všetkých poslancov. Skutočnosť, že prevod vlastníctva majetku obce sa realizoval podľa § 9a ods. 8 zákona o majetku obcí, je potrebné uviesť v uznesení obecného zastupiteľstva, a to aj vzhľadom na § 9b zákona o majetku obcí, ktorý zaviedol aktívnu legitímáciu na určenie neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva pre obyvateľov obce v prípade porušenia povinností vyplývajúcich z § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že to, čo OZ považuje za „dôvod hodný osobitného zreteľa“, je „de iure“ výhradnou samosprávnou záležitosťou obce. Ako také, je odôvodnenie osobitného zreteľa nepreskúmateľné štátnymi orgánmi. Orgány prokuratúry a sudy sa môžu obmedziť pri výkone prokurátorského dozoru a rozhodovacej činnosti iba na kontrolu splnenia formálnych procesných povinností obce zakotvených v § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí, a nie na posúdenie vecných dôvodov daného prevodu vlastníckeho práva.

V rámci preverovania, bolo kontrolou zisťované dodržiavanie zákonných a formálnych náležitostí dokumentácie obce (zmluvy, výpisy z unesení OZ, znalecké posudky, geometrické plány a pod.) Preverované dokumenty nemali nedostatky, ktoré by mohli viesť k spochybneniu platnosti. Podľa vlastného uváženia mám za to, že kontrola nepreukázala nedostatky a preto nie je potrebné prijímať osobitné opatrenia.

Slovenská Ves, 19.08.2021
Kontrolór obce: JUDr. Martin Hoffman



