

OBEC KAMENIČNÁ
hlavná kontrolórka obce

Na zasadnutie OZ konaného dňa:
03.2024

Názov správy:

**Správa o kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce Kameničná
v zmysle ustanovenia § 18f ods.1) písm. i)
zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení**

Predkladá:

JUDr. Ing. Gabriela Gönczölová

Hlavná kontrolórka

Materiál obsahuje:

Správu o kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce Kameničná v zmysle ustanovenia § 18f) písm. i) zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení

Dôvodová správa:

V zmysle ustanovenia § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení hlavný kontrolór 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.

Návrh na uznesenie:

Obecné zastupiteľstvo v Kameničnej

A. Berie na vedomie

Správu o kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce Kameničná v zmysle ustanovenia § 18f) písm. i) zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení.

B. Žiada

Zverejniť Správu o kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce Kameničná v zmysle ustanovenia § 18f) 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.

Správa o kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce Kameničná v zmysle ustanovenia § 18f) písm. i) zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení

Úvod – legislatívna úprava

Zákonom č. 137/2023 Z. z. (ďalej aj ako „novela“) došlo s účinnosťou od 1. 11. 2023 k nasledovným zmenám v právnej úprave:

- zmene a doplneníu zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej aj ako „zákon o majetku obcí“),
- doplneníu zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (ďalej aj ako „zákon o obecnom zriadení“).

Cieľom tejto novely bolo najmä posilniť preferenciu súťažných foriem predaja a nájmu majetku obce a zvýšenie transparentnosti. Doterajšie slabšie pravidlá totiž umožňovali nakladať s majetkom obce nie vždy najvýhodnejšie pre obec. Dochádzalo napríklad k účelovým rušeniam už vyhlásených obchodných verejných súťaží (prípadne súťaže obsahovali rôzne účelové podmienky) alebo k neodôvodnenému znižovaniu ceny v prípadoch hodných osobitného zreteľa.

Doplnenie obsahu zásad hospodárenia

Zásady hospodárenia s majetkom obce sa doplnili o tieto ďalšie povinné body [§ 9 ods. 1 písm. g) – j), čl. I bod 5 novely]:

- kritériá na určenie majetku obce za **prebytočný** alebo **neupotrebitel'ný**. Dôvodová správa pritom hovorí, že prebytočný majetok je taký, ktorý je určený na predaj alebo prenájom. Neupotrebitel'ný majetok zase podľa nej je nefunkčný majetok obce, ktorý je odpadom určeným na spracovanie alebo zneškodnenie;
- **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;
- **dôvody hodné osobitného zreteľa**, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel;
- právomoci a úlohy orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce, čím však nie je dotknutá právomoc obecného zastupiteľstva podľa § 9 ods. 1.

Zverejňovanie zámeru predaja majetku

Vypúšťa sa podmienka zverejnenia zámeru predaja majetku obce a jeho spôsobu v regionálnej tlači a nahrádza sa voľnejším „iným vhodným spôsobom“. (§ 9a ods. 2, čl. I bod 8 novely)

Obchodná verejná súťaž

Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli doteraz v zákone o majetku obcí regulované len veľmi skromne a vo zvyšnej časti boli odkázané len na ustanovenia Obchodného zákonníka. Tie sú však v zásade dispozitívneho charakteru, teda obec si ich mohla upraviť odchyľne od zákonnej úpravy. To však prinášalo negatívne javy ako konštrukcia rôznych neštandardných,

až diskriminačných a netransparentných podmienok súťaže. Preto sa úprava v zákone o majetku obcí rozširuje.

V prípade, ak v podmienkach obchodnej verejnej súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce, na prevod vlastníctva majetku obce sa bude vyžadovať aj súhlas obecného zastupiteľstva. [§ 9 ods. 2 písm. c), čl. I bod 7 novely] Ak obecné zastupiteľstvo takto prevod neschváli, obec obchodnú verejnú súťaž zruší. (§ 9a ods. 7, čl. I bod 9 novely)

Podmienky obchodnej verejnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na transparentnú a nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia. [§ 9 ods. 2 písm. b), čl. I bod 6 novely] Tým sa má zabrániť konštruovaniu rôznych diskriminačných podmienok, ktoré nemajú žiadnu relevanciu a slúžia len na neodôvodnené vylúčenie záujemcov. Takýmito diskriminačnými podmienkami sú podľa predkladateľa novely napr. požiadavky na vzdelanie záujemcu, bezpečnostné previerky, zápis v registri partnerov verejného sektora v čase realizácie obchodnej verejnej súťaže, prípadne na rodisko záujemcu a pod., ak tieto podmienky nemajú žiadnu relevanciu s priebehom alebo výsledkom súťaže.

Návrhy do obchodnej verejnej súťaže bude možné podať len do elektronickej schránky; výnimky budú mať tí, ktorí elektronickej schránky nemajú aktivovanú. Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže **obec zverejňuje** do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, a to po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené. (§ 9a ods. 4, čl. I bod 9 novely)

Obec prevedie svoj majetok záujemcovi, ktorý splní podmienky obchodnej verejnej súťaže a ktorého návrh je najvýhodnejší. (§ 9a ods. 5, čl. I bod 9 novely)

Obec neprihliada k návrhom predloženým do obchodnej verejnej súťaže, ktoré nespĺnia podmienky obchodnej verejnej súťaže. Obec oznámi záujemcovi vylúčenie jeho návrhu z obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov. (§ 9a ods. 6, čl. I bod 9 novely)

Obec môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž v týchto prípadoch (§ 9a ods. 7, čl. I bod 9 novely):

- ak si to v podmienkach obchodnej verejnej súťaže vyhradila,
- ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila obchodná verejná súťaž alebo ak sa v priebehu obchodnej verejnej súťaže vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od obce požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračovala, pričom o zrušení obchodnej verejnej súťaže rozhoduje obecné zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov.

Obec zruší obchodnú verejnú súťaž, ak obecné zastupiteľstvo neschválilo prevod vlastníctva majetku, na ktorý sa podľa § 9 ods. 2 písm. c) vyžaduje jeho súhlas (pozri vyššie).

Obec je povinná bezodkladne upovedomiť všetkých záujemcov o zrušení obchodnej verejnej súťaže s uvedením odôvodnenia jej zrušenia. Informáciu o zrušení obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením obec uverejňuje spôsobom, ktorým vyhlásila podmienky obchodnej verejnej súťaže.

Priamy predaj

Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce (znalecký posudok) pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov. (§ 9a ods. 10, čl. I bod 9 novely)

Lehota na predkladanie cenových ponúk nesmie byť kratšia ako 30 dní a začína plynúť od zverejnenia zámeru na úradnej tabuli obce, ak obec v zámere neurčí neskorší začiatok plynutia lehoty. (§ 9a ods. 10, čl. I bod 9 novely).

Cenové ponuky možno doručiť len prostredníctvom elektronickej schránky; výnimku majú tie subjekty, ktoré elektronickej schránky aktivovanú nemajú. Cenové ponuky všetkých záujemcov na odkúpenie majetku obce priamym predajom je **obec povinná zverejniť** do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk, a to po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené. (§ 9a ods. 11, čl. I bod 9 novely)

Zavádza sa nové (a jediné) kritérium pri tomto spôsobe prevodu majetku obce – **najvyššia cena**, keďže obec prevedie majetok obce priamym predajom záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu cenu (§ 9a ods. 12, čl. I bod 9 novely).

Osobitný zreteľ

Malé zmeny sa týkajú aj prevodov majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, konkrétne (§ 9a ods. 15, čl. I bod 10 novely):

- osobitný zreteľ musí byť **zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce**,
- zámer previesť majetok obce cez osobitný zreteľ **musí byť zverejnený aj „iným vhodným spôsobom“**,
- všeobecná hodnota prevádzaného majetku **je stanovená znaleckým posudkom**,
- znalecký posudok nesmie byť v deň schválenia prevodu starší ako deväť mesiacov,
- **znalecký posudok sa nevyžaduje**, ak hodnota majetku obce **neprevyšuje 3 000 €** alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 € na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj (pričom zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a zákon č. 401/1990 Zb. môžu stanoviť iné cenové stropy).

Výnimky z povinnej minimálnej kúpnej ceny

Aj ak obec prevádza svoj majetok inak ako verejnou súťažou, dražbou alebo priamym predajom, je obec **povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku**. (§ 9a ods. 16, čl. I bod 10 novely) **Výnimkou** je prevod nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci a majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa (v prípade dôvodu hodného osobitného zreteľa však môže byť cena znížená len spôsobom uvedeným v zásadách hospodárenia – pozri vyššie).

Predaj hnuteľného majetku

Zvyšuje sa doterajší limit hodnoty hnuteľnej veci **pre výnimku z povinnosti prevádzať ju obchodnou verejnou súťažou, dražbou alebo z dôvodu hodného osobitného zreteľa**, a to z 3000 € na **5000 €**. (§ 9a ods. 15, čl. I bod 10 novely)

Nájom majetku obce

Rozširuje sa okruh výnimiek, pri ktorých nebude potrebné pri prenechávaní majetku obce do nájmu vytvárať súťažné prostredie. Nebude tak teda ani v prípade majetku obce, ak úhrn súm **nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000 €**. [§ 9aa ods. 2 písm. c), čl. I bod 11 novely]

Podobne ako pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa dochádza k analogickým zmenám aj **pri prenechaní majetku obce do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa**, konkrétne na rozdiel od doterajšej úpravy:

- osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce,
- zámer prenajať majetok obce cez osobitný zreteľ musí byť zverejnený aj „iným vhodným spôsobom,
- všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom,
- znalecký posudok nesmie byť v deň schválenia prevodu starší ako deväť mesiacov,
- znalecký posudok sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje **7 500 €** alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 15 000 € na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci (pričom zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a zákon č. 401/1990 Zb. môžu stanoviť iné cenové stropy).

Obec je povinná prenechať majetok obce do nájmu najmenej **za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci**. (§ 9aa ods. 3, čl. I bod 11 novely) **Výnimkou** je nájom nehnuteľného majetku obce registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci a nájom majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Pre určenie výšky nájomného podľa vyššie uvedených kritérií potom platí, že sa určí ako úhrn plnení poskytovaných obci počas celej doby nájmu (§ 9aa ods. 4, čl. I bod 11 novely), pričom:

- a. hodnota nájomného sa zaráta bez dane z pridanej hodnoty, ak sa táto uplatňuje,
- b. hodnota nájomného prijímaná spoluvlastníkmi predmetu sa rozpočítava podľa veľkosti ich podielov; ak veľkosti podielov nie sú určené alebo ich nemožno určiť, považujú sa za rovnaké,
- c. prijímané hodnoty nájomného na základe viacerých zmlúv sa nesčítavajú,
- d. do hodnoty nájomného sa zaráta aj predĺženie trvania zmluvy na dobu určitú, ak nájomná zmluva umožňuje jednostranné predĺženie jej trvania,
- e. pri nájme na dobu neurčitú sa predpokladá, že nájom je uzatvorený na dobu 10 rokov,
- f. zmluvné sankcie a náklady spojené s užívaním majetku obce sa nezohľadňujú,
- g. sa predpokladá, že bude poskytnutá najvyššia možná hodnota plnenia z nájomnej zmluvy.

Možnosť podať žalobu pre nedodržanie podmienok zákona

Doteraz sa podľa § 9b ods. 1 mohla domáhať každá fyzická osoba, ktorá má v obci trvalý pobyt, neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva obce k majetku, ktorý nebol prevedený v súlade s podmienkami zákona.

Novela medzi oprávnené osoby rozširuje okruh oprávnených osôb na podanie žaloby aj o fyzickú osobu, ktorá vlastní v obci nehnuteľnosť, alebo osobu, ktorá má na veci právny záujem (čl. I bod 12 novely).

Vzhľadom aj na doteraz minimálny záujem o tento nástroj je otázne, či nová právna úprava bude využívaná častejšie. Za problematickú je možné považovať aj podmienku, že osoba „má na veci právny záujem“, teda, ako bude tento pojem vykladaný a aké prípady bude zahŕňať.

Zmena v zákone o obecnom zriadení

Novela taktiež uskutočnila (čl. II) doplnenie zákona o obecnom zriadení. Do § 18f ods. 1 sa vložilo nové písmeno i), ktorým sa **hlavnému kontrolórovi obce uložila povinnosť** vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 €, 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.

(zdroj: <https://www.vssr.sk/odborny-clanok/zmeny-v-nakladani-s-majetkom-obce-od-1-11-2023.htm>)

V zmysle platnej právnej úpravy od 1.11.2023 v súlade s ustanovením § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení bola vyhotovená kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce Kameničná za rok 2023, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,-eur. 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.

Kontrolovaný subjekt: obec Kameničná

Kontrolované obdobie: rok 2023.

Predmet kontroly: kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce Kameničná za rok 2023, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,-eur. Overenie objektívneho stavu kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Cieľ kontroly:

V prípade zistenia nesúladu skutočného stavu s požadovaným stavom v rámci účelu kontroly zabezpečiť odstránenie nežiadúcich odchýlok zistených v priebehu kontroly a tak dosiahnuť súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi, internými predpismi a uzneseniami obecného zastupiteľstva.

Použitá legislatíva ku kontrole:

- Zákon č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení.
- Zákon č.138/1991 Zb. o majetku obcí.
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Kameničná zo dňa 13.12.2023 (uznes.č.104/2023)

Predložené dokumenty:

1. Uznesenie OZ v Kameničnej č.42/2023 schválenie prenájmu pozemkov
parc.reg.C, č. 587/62, záhrada vo výmere 32 m²,
parc.reg.C, č. 587/63 záhrada vo výmere 16 m²
parc.reg.C, č. 587/64 záhrada vo výmere 503 m²
parc.reg.C, č.587/51 záhrada vo výmere 532 m²
parc.reg.C, č.587/52 záhrada vo výmere 562 m²
parc.reg.C, č.587/53 záhrada vo výmere 581 m²
parc.reg.C, č.587/54 záhrada vo výmere 587 m²
celkom: 2813 m²
pre M.Fehérváry, z dôvodu osobitného zreteľa
ročné nájomné 100,- eur za celú plochu na dobu 5 rokov.
Celkové nájomné: 500,-eur.
2. Uznesenie OZ v Kameničnej č.51/2023 k prenájmu poľnohospodárskych pozemkov
obce Kameničná pre Agrodružstvo Kameničná
Zmluva o nájme poľnohospodárskeho pozemku č.6/2023, spis.č.21/95 zo dňa
19.04.2023,
predmet prenájom poľnohospodárskych pozemkov vo výmere **219 786 m²**,
cena **150,-eur/ha/rok**, ktoré OZ v Kameničnej môže ročne prehodnotiť a zmeniť podľa
miery inflácie,
dohodnuté ročné nájomné **3 296,79 eur**.
Doba nájmu: od 1.5.2023 do 30.4.2033 (10 rokov)
Celkové nájomné: 32 967,90 eur.
Zámer prenájmu bol schválený OZ uznesením č.41/2023.
3. Uznesenie č.43/2023 k podmienkam prenájmu rodinného domu so súp.č.607
Nájomné bolo navýšené na **200,-eur na mesiac** od 1.4.2023.
4. Uznesenie OZ v Kameničnej č.66/2023 zámer odpredaja pozemku s parc.č.200/3
záhrada, vo výmere 649 m² v kat. území obce Kameničná formou obchodnej verejnej
súťaže.
Uznesenie OZ v Kameničnej č.79/2023 k žiadosti Immo-mem, s.r.o. o odkúpenie
pozemku s parc.č.200/3 – berie na vedomie.
5. Uznesenie OZ č.89/2023 k schváleniu podmienok obchodnej verejnej súťaže na
odpredaj pozemku s parc.č.reg.C č.200/3, druh pozemku záhrada o výmere 649 m²
Minimálna kúpna cena 25,-eur/m², (649 x 25 = 16 225,-eur).
6. Uznesenie OZ v Kameničnej č.108/2023, zámer odpredaja osobitným zreteľom,
parc.č.591/2.
7. Uznesenie OZ v Kameničnej č.122/2023 k uzavretiu kúpnej zmluvy o prevode
vlastníckeho práva, parc.č.200/3, cena: **17 523,-eur**.
8. Zmluva o nájme č.34/2013, Dodatok č.1 k Zmluve.
9. Výpis z BÚ č.239/2023 zo dňa 18.12.2023.

Všetky prevody majetku boli jednohlasne schválené uzneseniami OZ.

Kúpne ceny boli stanovené dohodou zmluvných strán, v súlade s uzneseniami OZ.

Predmetom kontroly je prenájom poľnohospodárskych pozemkov obce Kameničná pre Agrodružstvo Kameničná v celkovej výške nájmu 32 967,90 eur, nakoľko plnenie zo zmluvy prevýšilo sumu 20 000,-eur.

V priebehu kontroly bolo zistené:

Agrodružstvo Kameničná so sídlom Hlavná č.104, 946 01 Kameničná, IČO: 00193071 a obec Kameničná podpísali Zmluvu o nájme pozemku č.34/2013 s účinnosťou od 1.1.2013 na dobu 10 rokov. K uvedenej zmluve bol podpísaný Dodatok č.1 dňa 19.11.2018.

Návrh Agrodružstva na uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie 10 ročné obdobie bol doručený obci dňa 13.10.2022.

Uznesenie o schválení zámeru - Zámer prenájmu bol schválený OZ uznesením č.41/2023 dňa 20.3.2023.

Zverejnenie zámeru

Zámer bol zverejnený dňa 21.03.2023 na webovom sídle obce Kameničná. V zámere je uvedené, že parcely v zmysle priloženého rozpisu - rozpis nebol zverejnený. V záhlaví zámeru je nesprávne uvedené číslo zákona o majetku obcí

Uznesenie o prenájme – č.51/2023 zo dňa 13.4.2023, na obdobie od 01.05.2023 do 30.04.2033, jednohlasne - *kvórum trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov bolo splnené.*

Uzatvorenie zmluvy

Zmluva o nájme poľnohospodárskych pozemkov bola uzatvorená dňa 19.04.2023.

Právna účinnosť zmluvy - V zmysle ustanovenia § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Podľa § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

Zmluva o nájme poľnohospodárskych pozemkov uzatvorená dňa 19.04.2023 bola **zverejnená v Centrálnom registri zmlúv** dňa 28. apríla 2023.

Kontrola úhrady zmluvnej ceny

V zmluve bolo dohodnuté, že nájomné vo výške 3 296,79 eur je splatné k 31. decembru kalendárneho roka.

V roku 2023 bola suma vo výške 3 296,79 eur uhradená dňa 18. decembra 2023, (VBÚ č.239/2023).

Zápis zmluvy do katastra nehnuteľností

V zmluve je v Čl. V ods.5 dohodnuté, že nájomca je povinný platiť daň z pozemkov v zmysle zákona o miestnych daniach a miestnom poplatku za KO a DSO č.582/2004 Z. z..

Príslušná právna úprava (§ 5 ods. 1 a 2 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady) jednoznačne a zrozumiteľne ustanovuje, že daňovníkom dane z pozemkov je užívateľ resp. nájomca pozemku **len ak ide o:**

- subjekt, ktorý má pozemky vyčlenené do náhradného užívania,

- **nájomcu, ak nájomný vzťah k pozemku trvá alebo má trvať najmenej päť rokov a nájomca je zapísaný v katastri,**
- nájomca ak ide o pozemky prenajaté od Slovenského pozemkového fondu, ktoré tento spravuje,
- nájomca, ak má pozemky prenajaté od niekoho komu boli vydané do náhradného užívania.

Vo všetkých ostatných prípadoch je daňovníkom dane z pozemkov vlastník pozemku resp. správca pozemku (v prípade pozemkov vo vlastníctve štátu, obce či vyššieho územného celku).

Čo sa týka „klasických“ nájomcov, prvá podmienka a to minimálna doba nájmu by mala byť splnená vždy, vzhľadom na minimálnu dobu nájmu. V praxi je však oveľa väčším problémom, že veľa nájomných zmlúv nemusí byť v katastri nehnuteľností zaevidovaných.

V týchto prípadoch je potom vždy daňovníkom vlastník pozemku a na tom nemôže nič zmeniť ani dohoda zmluvných strán v nájomnej zmluve. V zmysle ustanovenia § 55 ods. 15 daňového poriadku totiž platí, že *„Dohody uzatvorené o tom, že povinnosť podľa tohto zákona alebo osobitného predpisu (vrátane zákona č. 582/2004 Z.z.) znáša namiesto daňového subjektu úplne alebo čiastočne iná osoba, nie sú pre správu daní právne účinné, ak osobitný predpis neustanovuje inak“.*

To znamená, že ak obec akceptuje zaplatenie dane z pozemkov nájomcom, ktorí v skutočnosti nie je daňovníkom - nájomná zmluva nie je zapísaná v katastri nehnuteľností - podieľa sa na postupe, ktorý nemá oporu v zákone.

Závery kontroly a odporúčania:

V záujme ďalšej optimalizácie postupu prevodu nehnuteľného majetku obce, v súlade s navrhnutým postupom Najvyššieho kontrolného úradu SR predkladám nasledovné odporúčania.

- Analyzovať prebytočnosť alebo neupotrebitelnosť majetku na plnenie samosprávnych a verejnoprospešných úloh obce.
- Porovnávať ekonomickú výhodnosť prenájmu alebo predaja prebytočného majetku a následne zdôvodniť výhodnosť prevodu alebo prenájmu majetku obce.
- Nie iba 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 (§ 9a ods.2 zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí: „Obec zverejní zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom.“).
- Založiť do spoločného spisu všetky dokumentácie súvisiace s prevodom majetku obce. Na webovom sídle obce vytvoriť samostatnú časť „Majetok obce“ v nej zverejniť každý krok prevodu nehnuteľného majetku obce (žiadosť o odpredaj, rozhodnutie o prebytočnosti, znalecký posudok, analýzy výhodnosti predaja pred prenájomom, výhodnosť určeného spôsobu prevodu, zámer prevodu, hlasovanie OZ o jednotlivých krokoch prevodu ako aj kúpnu alebo zámennú zmluvu.
- Pre Obchodnú verejnú súťaž (OVS) vytvoriť na webovom sídle obce záložku „Majetok obce – Obchodná verejná súťaž“ a všetky dokumentácie súvisiace s OVS zverejniť

(vyhlásenie OVS, schválené podmienky OVS, návrhy podané do OVS, protokol o vyhodnotení OVS, upovedomenie o zrušení OVS s uvedením odôvodnenia jej zrušenia, ...).

- Pre priamy predaj vytvoriť na webovom sídle obce záložku „Majetok obce – Priamy predaj“ a všetky dokumentácie súvisiace s priamym predajom.
- Prevody vlastníctva obce naďalej vykonávať v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí, na základe obchodnej verejnej súťaže alebo dobrovoľnou dražbou alebo priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

V Dedine Mládeže dňa 24. februára 2024

JUDr. Ing. Gabriela Gönczölová, v.r.
HKO Kameničná