

OBEC KAMENIČNÁ
hlavná kontrolórka obce

Na zasadnutie OZ konaného dňa:
06.03.2025

Názov správy:

**Správa o kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce Kameničná za rok
2024 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 za rok 2024 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 za rok 2024 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 za rok 2024 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 za rok 2024 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.

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 ukladá 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 2024, 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 2024.

Predmet kontroly: kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce Kameničná za rok 2024, 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.
- Zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora v z. n. p..
- Zákon č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Zákon č. 346/2018 Z. z. o registri mimovládnych neziskových organizácií a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p..
- Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p..
- Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p..
- Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v z. n. p..
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Kameničná
- <https://sk.kamenicna.eu/zmluvy/>
- <https://www.crz.gov.sk/zmluva/10241283/>

Opis kontrolných zistení, odporúčania:

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 stanovenej podľa osobitného predpisu.

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 svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,

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

d) hnutelnej 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 trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

1. zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,

2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a

3. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce

alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.

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.

Ďalej som overila vykonávanie základnej finančnej kontroly v zmysle zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite pri každej finančnej operácie, súvisiacej s prevodom nehnuteľného majetku obce.

„Podľa § ods.2 písm. d) Zákona o štátnej pomoci nepriamou formou pomoci je poskytnutie výhody príjemcovi v nepeňažnej forme, a to predaj nehnuteľného majetku obce za cenu nižšiu, ako je trhová cena. Pokiaľ ide o majetok obce, pri jeho predaji za trhovú cenu na základe otvoreného, transparentného a nediskriminačného ponukového konania nevzniká nárok na minimálnu pomoc. Prevod majetku za cenu nižšiu, ako je trhová, môže predstavovať štátnu alebo minimálnu pomoc. Trhová cena je najmenej taká suma, za akú v tom čase a na tom mieste obvykle predáva na dohodnutý účel rovnaký druh majetku.

Prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa má v prípade podnikateľských subjektov charakter jednorazovej nepriamej pomoci. Podľa zákona o štátnej pomoci má obec povinnosť požiadať koordinátora, ktorým je Protimonopolný úrad SR, o stanovisko, či ide o minimálnu pomoc a či sú splnené podmienky pre jej poskytnutie.“

V prípade prevodu nehnuteľného majetku obce v budúcom období odporúčam postupovať v zmysle predmetných ustanovení zákona o štátnej pomoci.

Podľa zákona o registri partnerov verejného sektora partnerom verejného sektora je pre účely kontroly ten, komu má byť jednorazovo poskytnuté plnenie zo zmluvy od obce, ktorého hodnota prevyšuje jednorazovo viac ako 100 000,- eur alebo spolu viac ako 250 000,- eur, (ak ide o opakované plnenie alebo viaceré čiastkové plnenia). Konkrétne pravidlá posudzovania sú obsiahnuté v § 2 zákona o registri partnerov verejného sektora. Obec musí uvedené limity a povinnosti dodržiavať a pri splnení podmienok uzatvárať zmluvy a poskytovať plnenia len v prípade, ak je zmluvná strana zapísaná v registri partnerov verejného sektora.

V prípade prevodu nehnuteľného majetku obce v budúcom období odporúčam postupovať v zmysle Zákona o registri partnerov verejného sektora.

V priebehu kontroly bolo zistené:

Na webovom sídle obce Kameničná za rok 2024 je zverejnených 76 zmlúv.

Z toho 49 zmlúv o prenájme hrobového miesta,

27 zmlúv o nájme obecného nájomného bytu.

Dňa 30.12.2024 bola v Centrálnom registri zmlúv zverejnená Zmluva o nájme poľnohospodárskeho pozemku č.1179/2024, spis č.21/95.

Predmetom zmluvy je nájom obecných pozemkov vo výmere 171359 m² na dobu 10 rokov, s účinnosťou od 01.01.2025.

Celková výška nájmu predstavuje sumu 3 541,05 Eur/rok, na 10 rokov 35 410,50 EUR.

S Agrodružstvom Kameničná obec uzatvorila nájomnú zmluvu dňa 19.04.2023 s účinnosťou od 01.05.2023 do 30.04.2033, za 150,-eur/ha/rok, t.j. 3 296,79 eur /rok. Platnosť zmluvy predčasne ukončil projekt pozemkových úprav.

Agrodružstvo Kameničná podalo dňa 3.10.2024 žiadosť o prenájom pozemkov vo vlastníctve obce na nové obdobie.

Zverejnenie zámeru

V zmysle uznesenia OZ č.187/2024 zo dňa 22.10.2024 bol zverejnený zámer prenájmu pozemkov vo výmere 171 259 m² pre Agrodružstvo Kameničná, z dôvodu hodného osobitného zreteľa v súlade s ustanovením § 22 ods.1 Zásad nakladania a hospodárenia s majetkom obce Kameničná – špecifické prenechanie majetku obce do nájmu v prípade, ak právny vzťah k tomuto majetku zanikol zo zákona alebo na základe zákona.

Uznesenie o prenájme – č.207/2024 zo dňa 18.12.2024, na obdobie od 01.01.2025 do 31.12.2034, jednohlasne - *kvórum trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov bolo splnené.*

Uzatvorenie zmluvy

Dňa 30.12.2024 bola podpísaná Zmluva o nájme poľnohospodárskeho pozemku č.1179/2024, spis č.21/95 na obdobie 10 rokov, s účinnosťou od 1.1.2025. Celková výška ročného nájomného predstavuje 3 541,05 eur/rok.

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 30.12.2024 bola **zverejnená v Centrálnom registri zmlúv** dňa 30.12.2024.

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 prenájaté od Slovenského pozemkového fondu, ktoré tento spravuje,
- nájomca, ak má pozemky prenájaté 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.

Zverejnenie v zmysle § 5 ods.6 Zákona o slobode informácií

V zmysle § 5 ods.6 Zákona o slobode informácií obec, ako povinná osoba je povinná zverejniť označenie nehnuteľnej veci vrátane bytov a nebytových priestorov a hnuťnej veci, ktorej nadobúdacía cena bola vyššia ako 20 násobok minimálnej mzdy vo vlastníctve obce, ktorý obec ako povinná osoba previedla do vlastníctva alebo ktorý prešiel do vlastníctva inej osoby než orgánu verejnej moci, dátum prevodu alebo prechodu vlastníctva a právny titul, ako aj informácie o osobných údajoch a iných identifikačných údajov osôb, ktoré nadobudli tento majetok do vlastníctva a to v rozsahu: meno a priezvisko, názov alebo obchodné meno, adresa pobytu alebo sídlo, identifikačné číslo, ak ide o právnickú osobu alebo fyzickú osobu – podnikateľa.

Závery kontroly a odporúčania:

Obecný úrad vo väčšej časti prijala opatrenie v zmysle odporúčania HKO z roku 2024. Obecný úrad vedie spoločné spisy prevedených nehnuteľností. Prebytočnosť majetku je čiastočne analyzovaná s tým, že tvorí časť uznesenia OZ v rámci prevodov nehnuteľných vecí. Finančné operácie súvisiace s prevodom majetku obce sú overené základnou finančnou kontrolou. Zámer predaja je zverejnený najmenej 15 dní pred schválením OZ a je zverejnený najmenej do schválenia prevodu. Zmluvné podmienky (dodržiavanie stanovených záväzkov kupujúceho) sú pravidelne kontrolované aj po realizácii prevodov. Prevod majetku ako prípad hodný osobitného zreteľa je minimalizovaný a je realizovaný v zmysle podmienok Zásad hospodárenia s majetkom obce Kameničná.

Ďalšie odporúčania HKO:

- Využívať možnosť elektronickej aukcie pri prevodoch majetku obchodnou verejnou súťažou.
- Dodržiavať a uplatňovať § 6 ods.2 písm. d) Zákona o štátnej pomoci.
- Zdokumentovať v spisoch splnenie povinnosti podľa Zákona o registri partnerov verejného sektora výpisom z registra partnerov verejného sektora.
- Dodržiavať a uplatňovať § 6 ods. 2 Zákona o registri mimovládnych organizácií.
- Postupovať podľa usmernenia Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.

USM_UGKK SR 2/2024 zo dňa 25.01.2024, ktorým sa ustanovuje jednotný postup okresných úradov, katastrálnych odborov pri rozhodovaní o povolení vkladu vlastníckeho práva, ak je prevodcom nehnuteľností obec.

- Nadalej dodržiavať hospodárnosť a efektívnosť pri hospodárení a nakladaní s majetkom obce a v zmysle § 8 ods.3 prvá veta Zákona o obecnom zriadení zveľaďovať, zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať.

Správa bola vyhotovená dňa 25.02.2025, bola doručená kontrolovanému subjektu dňa 28.02.2025 a bude predložená na najbližšie rokovanie OZ v Kameničnej dňa 06.03.2025.

V Dedine Mládeže dňa 25. februára 2025

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