

Obec Košťany nad Turcom

Pre zasadnutie
obecného zastupiteľstva
obce Košťany n. Turcom
dňa 8.6.2020

K bodu rokovania číslo:

Názov správy:

Správa o výsledkoch kontroly

Predkladá:
Ing. Janka Jesenská
hlavná kontrolórka obce

Návrh na uznesenie:

berie na vedomie

Správu hlavného kontrolóra o výsledku
kontroly

Vypracoval:
Ing. Janka Jesenská
Hlavná kontrolórka obce

Dôvodová správa

Hlavný kontrolór obce predkladá v zmysle § 18f
ods. 1 písm. d/ zákona č. 369/1990 Zb.
o obecnom zriadení správu o výsledkoch kontroly
obecnému zastupiteľstvu na jeho najbližšom
zasadnutí

Správa o výsledku kontroly hospodárenia a nakladania s majetkom obce Košťany nad Turcom zameraná na postupy pri prevodoch nehnuteľného majetku v r. 2015 – 2019

Zákonný rámec:

Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (ďalej len ZoMO)

Hospodárenie s majetkom obce upravuje zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení .

V zmysle § 9a ods. 1 ZoMO prevody majetku obce sa musia vykonať:

a) na základe obchodnej verejnej súťaže

b) dobrovoľnou dražbou

c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu – vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Okrem týchto spôsobov prevodu majetku pozná ZoMO aj tzv. **prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa**. O tomto spôsobe prevodu hovorí § 9a ods. 8 písm. e/ ZoMO. Pojem „dôvod hodný osobitného zreteľa“ použitý v zákone, nie je nikde definovaný. Ministerstvo financií vydalo Metodické usmernenie pre obce pri nakladaní s majetkom vo vlastníctve obce , v ktorom sa o.i. uvádza citujem:

„Zákon o majetku obcí nekonkretizuje prípady hodné osobitného zreteľa. Podmienkou je rozhodnutie trojpäťtinovej väčšiny všetkých poslancov obecného zastupiteľstva. Účelom tejto úpravy je umožniť obciam reagovať na špecifické situácie pri prevodoch ich majetku, kedy sa nevyžaduje súťaž a trhové podmienky, tieto by dokonca mohli byť kontraproduktívne. Obec teda môže v týchto ojedinelých prípadoch postupovať inak, ako ustanovuje § 9a ods. 1-7 ZoMO. Zákon ustanovuje pôsobnosť obecného zastupiteľstva rozhodnúť trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, v ktorých prípadoch uplatní postup podľa tohto ustanovenia. Obec môže určiť, ktoré typy prípadov bude považovať za hodné osobitného zreteľa. Každý prípad však treba posúdiť individuálne a o každom by malo obecné zastupiteľstvo rozhodnúť trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.“

Z vyššie uvedeného vyplýva, že to, čo obecné zastupiteľstvo považuje za „dôvod hodný osobitného zreteľa“ je 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) ZoMO, a nie na posúdenie vecných dôvodov daného prevodu.

§9a ods. 8 ZoMO pripúšťa okrem písm. e) aj ďalšie spôsoby prevodu nehnuteľného majetku. Ide o nasledovné výnimky (pri ktorých sa neuplatňuje režim § 9a ods. 1-7)

a) prevod nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu (napr. zákon č. 182/1993 Zb. – byty)

b) prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
Metodické usmernenie MF SR k tomuto spôsobu prevodu uvádza nasledovné, citujem

„Účelom tohto ustanovenia je uľahčiť vlastníkovi stavby majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod jeho stavbou. Preto sa výnimka z režimu vytvorenia súťažného a trhového prostredia vzťahuje len na prevod pozemku zastavaného stavbou do vlastníctva vlastníka stavby. Zákon súčasne umožňuje previesť spolu s týmto zastavaným pozemkom do vlastníctva kupujúceho aj príslušnú plochu. Príslušná plocha je zákonom definovaná tým, že svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. Preto nie je možné ako príslušnú plochu chápať akýkoľvek pozemok susediaci so stavbou kupujúceho, ale len pozemok, ktorý je svojou polohou a využitím priamo určený na výkon vlastníckych práv ku konkrétnej stavbe. Uvedené ustanovenie takisto nie je možné použiť na prevod vlastníctva len samotnej príslušnej plochy k zastavanému pozemku, ak je zastavaný pozemok už vo vlastníctve vlastníka stavby. Otázku, či určitý pozemok tvorí príslušnú plochu k zastavanému pozemku, je potrebné posudzovať osobitne v každom konkrétnom prípade. Kritériom príslušného pozemku by mala byť skutočnosť, že bez tohto pozemku nie je možné bezproblémové a nerušené užívanie konkrétnej stavby. Predovšetkým by malo ísť o nehnuteľnosti, ktoré tvoria jeden ucelený areál, napr. rodinný dom s dvorom alebo záhradkou a pod.“

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

f) prevod nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci.

Obec Košťany nad Turcom realizovala v období r. 2015 – 2019 osem prevodov nehnuteľného majetku. Išlo o dva prevody v zmysle § 9a ods. 8 písm. b) a šesť prevodov v zmysle § 9a ods. 8 písm. e).

Prehľad o procese schvaľovania týchto prevodov vrátane schvaľovania spôsobov prevodu obsahuje tabuľka na str. 5 a 6.

Záver:

Kontrolou bolo zistené, že obec Košťany nad Turcom postupovala pri nakladaní s nehnuteľným majetkom procesne správne.

Samostatne boli schvaľované spôsoby prevodu majetku a až následne prevody samotné. Po schválení spôsobu prevodu z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol v zmysle zákona na úradnej tabuli a web-stránke obce zverejnený zámer prevodu na minimálne 15 dní. Prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol schvaľovaný v súlade so zákonom trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Uznesenia č. 32/2015 a 58/2015 boli naformulované neurčito. Išlo o schválenie spôsobu prevodu. Pri prevode samotnom už boli uznesenia naformulované jednoznačne.

V nasledujúcich rokoch – 2016 a 2017 už boli všetky uznesenia formulované správne – jednoznačne a určito.

Následne po schválení uznesení o prevode nehnuteľností obec uzatvorila kúpne zmluvy, v ktorých sú predmety prevodu uvedené v súlade so schválenými uzneseniami. Išlo o nasledovné kúpne zmluvy:

Kupujúci	Zmluva uzatvorená	Zmluva zverejnená	Zmluva účinná
Manželia Ondruškovci	5.3.2015	5.3.2015	6.3.2015
Manželia Ondruškovci	30.3.2015	30.3.2015	31.3.2015
Juraj Šrobár	20.7.2015	20.7.2015	21.7.2015
Manželia Falathovci	20.6.2015	20.6.2015	21.6.2015
TURVOD, a.s	19.10.2016	2.11.2016	3.11.2016
Rod. Hrušková	4.1.2017	20.2.2017	21.2.2017
MUDr. Hruška	14.9.2017	14.9.2017	15.9.2017
TURVOD, a.s.	12.10.2017	12.10.2017	13.10.2017

Uznesenie č. / zo dňa	Spôsob prevodu	Prevod samotný	Parc. č. / Výmera parcely	Druh pozemku	Cena v € za m ²	Kupujúci nájomca	poznámka
30/2015 16.2.2015	§ 9a ods. 8 písm. b/ ZoMO	x	Časť pozemku 533/1 Vo výmere 2 m ²	Zastavané plochy a nádvoría	25,-	Manželia Ondruškovci do BSM	Pozemok pod stavbou nadobúdateľov
31/2015 16.2.2015	x	§9a ods. 8 písm. b/ ZoMO	533/5 2 m ²	Zastavané plochy a nádvoría	25,-	Manželia Ondruškovci do BSM	
32/2015 16.2.2015	§9a ods. 8 písm. e/ ZoMO	x	Podľa zápisnice 533/4 26 m ²	Podľa zápisnice Zastavané plochy a nádvoría	Podľa zápisnice 25,-	Podľa zápisnice manželia Ondruškovci do BSM	Uznesenie naformulované neurčito
44/2015 16.3.2015	x	§ 9a ods. 8 písm. e/ ZoMO	533/4 26 m ²	Zastavané plochy a nádvoría	25,-	Manželia Ondruškovci do BSM	DHOZ – pozemok susediaci s pozemkom nadobúdateľov
58/2015 20.4.2015	§9a ods. 8 písm b/ ZoMO	x	časť pozemku 531/3	neuvedené	neuvedené	neuvedené	Uznesenie naformulované neurčito
59/2015 20.4.2015	x	§9 ods. 8 písm. b/ ZoMO	554/3 3 m ²	Zastavaná plocha a nádvoría	25,.	Juraj Šrobár	Pozemok zastavaný stavbou nadobúdateľa
28/2016 9.5.2016	§9a ods. 8 písm. e/ ZoMO	x	531/22 2 m ²	Zastavaná plocha a nádvorie	25,-	neuvedené	
36/2016 13.6.2016	x	§9a ods. 8 písm. e/ ZoMO	531/22 2 m ²	Zastavané plochy a nádvoría	25,-	Manželia Falathovci BSM	DHOZ- pozemok susediaci s pozemkom nadobúdateľov
42/2016 13.6.2016	§9a ods. 8 písm. e/ ZoMO	X	533/6 59 m ²	Zastavané plochy nádvoría	x	TURVOD, a.s.	DHOZ Čerpacia stanica
49/2016 5.9.2016	x	x	X	x	20,-	TURVOD, a.s.	
50/2016 5.9.2016	x	§9a ods. 8 písm. e/	533/6 59 m ²	Zastavané plochy a nádvoría		TURVOD, a.s.	DHOZ - Čerpacia stanica

		ZoMO					
56/2016 14.11.2016	§9a ods. 8 písm. e/ ZoMO	x	145/62 – 91 m ² 145/216 – 210 m ² 145/217 – 28 m ²	Zastavané plochy a nádvorí	1,- celková cena	MUDr. Miroslav Hruška, Mgr. Elena Hrušková, PharmDr. Jana Hrušková, Ing. Zuzana Hrušková	DHOZ - Verejný záujem
73/2016 12.12.2016	x	§9a ods. 8 písm. e/ ZoMO	145/62 – 91 m ² 145/216 – 210 m ² 145/217 – 28 m ²	Zastavané plochy a nádvorí	1,- celková cena	MUDr. Miroslav Hruška, Mgr. Elena Hrušková, PharmDr. Jana Hrušková, Ing. Zuzana Hrušková	DHOZ - Verejný záujem
31/2017 19.6.2017	§9a ods.8 písm. e/ ZoMO	x	145/34 – 2 721 m ² 145/39 – 280 m ² 145/41 – 944 m ² 145/61 – 1 104 m ² 145/76 – 36 m ² 528/27 – 67 m ² 528/30 – 56 m ² 145/203 – 31 m ²	ZPaN Záhrady ZPaN Ostatné plochy ZPaN Vodné plochy Vodné plochy ZPaN	1,- celková cena	MUDr. Miroslav Hruška	DHOZ - Verejný záujem
33/2017 19.6.2017	§9a ods. 8 písm. e/	x	286/12 27 m ²	Ostatné plochy	20,-	TURVOD, a.s.	DHOZ - Čerpacia stanica
43/2017 4.9.2017	x	§9a ods. 8 písm. e/	145/34 – 2 721 m ² 145/39 – 280 m ² 145/41 – 944 m ² 145/61 – 1 104 m ² 145/76 – 36 m ² 528/27 – 67 m ² 528/30 – 56 m ² 145/203 – 31 m ²	ZPaN Záhrady ZPaN Ostatné plochy ZPaN Vodné plochy Vodné plochy ZPaN	1,- celková cena	MUDr. Miroslav Hruška	DHOZ - Verejný záujem
44/2017 4.9.2017	x	§9a ods. 8 písm. e/	286/12 27 m ²	Ostatné plochy	20,-	TURVOD, a.s.	Čerpacia stanica