

SPRÁVA Z KONTROLY č. 1/2025

vykonanej na základe plánu kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky obce na obdobie 1. polroka 2025

Kontrolu vykonala: Ing. Alena Gergelová, hlavná kontrolórka obce Košolná

Kontrolovaný subjekt: Obec Košolná, Obecný úrad, č. 44, 919 01 Suchá nad Parnou

Cieľ kontroly: Kontrola majetkových prevodov za rok 2024 podľa § 18f ods.1 písm. i) Zákona 369/1990 Zb. o majetku obcí rozšírená o kontrolu všetkých prevodov majetku obce za rok 2024

Kontrolované obdobie: rok 2024

Miesto a čas vykonania kontroly: Obecný úrad Košolná, homeoffice, január – február 2025

Súvisiace predpisy:

- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z. n. p.
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
- Zákon č. 211/2000 o slobodnom prístupe k informáciám

Dôvodová správa:

Zákonom 137/2023 Z. z. došlo s účinnosťou od 1. 11. 2023 k zmenám a doplneniu zákonov o majetku obcí a o obecnom zriadení. Novelou zákona o obecnom zriadení sa do § 18f ods. 1 vložilo nové písmeno i), ktorým sa hlavnému kontrolórovi obce uložila **povinnosť vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota 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.

Aplikačným problémom v praxi je, že pred účinnosťou tejto novely neboli obce povinné stanovovať pri každom prevode majetku jeho všeobecnú hodnotu a nie je preto jednoznačné, ktoré prevody zrealizované počas roka 2024 spadajú pod túto povinnosť. Všetky kontrolované prevody boli schválené uzneseniami obecného zastupiteľstva pred účinnosťou novely, tj. pred 1. 11. 2023. Taktiež nie je jednoznačné, či predmetom kontroly sú prevody schválené, alebo zrealizované až do fázy vkladu do katastra nehnuteľností.

Z uvedených dôvodov som preverila všetky prevody nehnuteľností obce ukončené v roku 2024 povolením vkladu do katastra nehnuteľností.

Informácie o priebehu kontroly:

Ku kontrole som si vyžiadala všetky spisy o odpredanom nehnuteľnom majetku obce.

Výsledok kontroly:

Z predložených podkladov a kontrolou zverejnených zmlúv a uznesení OZ som zistila, že **obec v roku 2024 predala nehnuteľný majetok 4 kupujúcim, pričom ani jeden z prevodov neprekročil hodnotu 20 000 € podľa § 18f ods.1 písm. i) Zákona 369/1990 Zb.** o majetku obcí.

Všetky prevody boli realizované postupom podľa §9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, tj. ako prevod majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Ide o spôsob prevodu, ktorý by sa mal využívať v obmedzenej miere (uprednostnenie predaja súťažnou formou), avšak vo všetkých kontrolovaných prípadoch šlo o zosúladenie skutočného užívania pozemkov s právnym stavom - na parcelách vo vlastníctve obce vedenej v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvorcia prípadne ako vodný tok, ktorý už v skutočnosti neexistuje, sa v skutočnosti nachádzajú časti záhrad a oplotenia kupujúcich, ktorí tieto časti parcel roky užívali ako svoj

majetok. Cieľom obce teda bolo vysporiadanie vlastníckych a užívacích vzťahov, ich zosúladienie so skutočnosťou a získanie finančných prostriedkov za pozemky, ku ktorým obec v niektorých prípadoch reálne nemá prístup ani možnosť ich užívania, resp. nie sú pre obec potrebné. V niektorých prípadoch sa uvedené parcely v skutočnosti zamieňali za iné, ktoré sú pre obec využiteľnejšie a to formou osobitnej kúpnej zmluvy (rod. Šuleková).

Pozemky boli prevádzané za jednotnú cenu 45 €/m², ktorá bola takto stanovená bez znaleckého posudku na základe porovnania cien prostredníctvom realitnej kancelárie pre podobné druhy pozemkov na území obce. Zoznam predaných parciel vrátane ceny a kupujúcich je v nasledujúcej tabuľke:

Parc. č.	Druh pozemku	Výmera (m ²)	Cena (€/m ²)	Cena celkom	Kupujúci
C 114/5	zastavaná plocha a nádvorie	70	45	3 915,00	Maroš Šulek a Lucia Šuleková
C 311/8	zastavaná plocha a nádvorie	17	45		
C 304/10	záhrada	108	45	5 175,00	Jozef a Margita Kocmáloví
C 304/12	záhrada	7	45		
C 367/6	vodná plocha	21	45	3 285,00	Jozef Laca
C 367/7	vodná plocha	52	45		
C 367/1	vodná plocha	129	45	5 985,00	Jozef Bačík
C 367/5	vodná plocha	4	45		
Cena predaných pozemkov v roku 2024 celkom:				18 540,00	

Súčasťou kontroly prevodov bola aj kontrola dodržania formálneho postupu pri prevode majetku obce podľa zákona 138/1991:

- schválenie a zverejnenie zámeru prevodu majetku obce – na webovom sídle obce minimálne 15 dní pred schvaľovaním samotného prevodu
- schválenie prevodu nehnuteľnosti: uznesením OZ 3/5 väčšina všetkých hlasov (dodržanie osobitného vyššieho kvóra)
- uzatvorenie zmluvy – súlad zmluvy s uznesením OZ
- zverejnenie zmluvy v CRZ
- úhrada kúpnej ceny
- návrh na vklad do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu

Postup bol vo všetkých prípadoch v súlade so zákonom o majetku obcí.

ZÁVER

Obec nepreviedla za rok 2024 žiadny nehnuteľný majetok ktorého účtovná alebo predajná hodnota prevýšila 20 000 €. Všeobecná hodnota majetku nebola stanovená, čo bolo v čase schvaľovania prevodov majetku v súlade so zákonom o majetku obcí.

Kontrolou prevodov schválených v roku 2024 a ukončených ku dňu kontroly neboli zistené žiadne nedostatky.

V Košolnej, dňa 11. 2. 2025

Podpis kontrolóra: Ing. Alena Gergelová:

Správu o výsledku kontroly prevzal za kontrolovaný subjekt:

PhDr. Martin Halaksa, PhD, starosta obce Košolná