



Správa

z kontroly prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,- eur. Kontrolná akcia bola vykonaná na základe Plánu kontrol na I. polrok 2024 schváleného obecným zastupiteľstvom obce Kozárovce dňa 11.12.2023.

Cieľ kontroly

- skontrolovať, či sú prevody vlastníctva majetku obce realizované v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia.
- overiť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia so zameraním na dodržiavanie hospodárnosti, efektívnosti a účinnosti pri hospodárení s majetkom obce. Hlavný kontrolór sa pri výkone kontroly zamerával na kontrolu dodržiavania a uplatňovania zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a „Zásad hospodárenia s majetkom obce“, ktoré boli schválené obecným zastupiteľstvom.

Priebeh kontroly

Prípustné formy zmluvného prevodu vlastníctva obcí sú stanovené **kogentne** – žiadne iné formy neexistujú, sú neprípustné, resp. sú protizákonné.

§9a ods. 1 z. 138/1991 stanovuje **TRI HLAVNÉ FORMY** prevodu majetku obcí, a to prostredníctvom:

- **Obchodnej verejnej súťaže** – pri ktorej obec postupuje podľa kogentných ustanovení § 281 až 288 Obchodného zákonníka
- **Dobrovoľnej dražby** – v prípade ktorej sa vlastníctvo neprevádza na základe zmluvy, ale príklepom licitátora postupom podľa z. 571/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.
- **Priameho predaja** – za cenu minimálne vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu

Základným pravidlom pri prevodoch majetku obce je zásadne (okrem zákonných výnimiek) dosiahnutie najmenej **trhovej ceny**.

Trhová cena sa v jednotlivých formách prevodu dosahuje **rozličnými právnymi technikami**:

- Pri OVS sa trhová cena zisťuje súťažou o najlepší návrh na uzavretie zmluvy – tu znalecký posudok nie je potrebný;
- Pri dobrovoľnej dražbe prostredníctvom licitácie o najvyššiu cenovú ponuku – tu znalecký posudok nie je potrebný;
- Pri priamom predaji prostredníctvom odhadu znalca – tu je vždy potrebný znalecký posudok bez ohľadu na hodnotu prevádzanej nehnuteľnosti.

Podľa § 9a ods. 2 z. 138/1991:

*„Obec **zverejní zámer** predat' svoj majetok a jeho **spôsob** na svojej úradnej tabuli na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú a v regionálnej tlači.“*

„Ak ide prostredníctvom OVS a dobrovoľnej dražby, musí oznámenie v regionálnej tlači obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky OVS alebo dražby“

ŠTVRTÁ VÝNIMOČNÁ FORMA prevodu vlastníctva majetku obce

Všetky predchádzajúce pravidlá (obsiahnuté v ustanoveniach odsekov 1 až 7 § 9a z. 138/1991) sa nepoužijú pri prevode majetku obce **z dôvodu hodného osobitného zreteľa** - § 9a ods. 8 písm. e) z. 138/1991.

POSTUP je nasledovný:

1. Schválenie uznesenia obecného zastupiteľstva o spôsobe a zámere prevodu vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9 ods. 2 písm a) z. 138/1991
2. Zverejnenie zámeru prevodu vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa minimálne na 15 dní podľa § 9a ods. 8 písm. e) z. 138/1991
3. Schválenie prevodu vlastníctva uznesením obecného zastupiteľstva a uznesením schválenia dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) z. 138/1991 trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov – je pritom irelevantné, či sa to zrealizuje dvomi samostatnými uzneseniami (prvým sa schváli dôvod osobitného zreteľa a druhým sa schváli samotný prevod) alebo sa to zrealizuje jedným uznesením (kde je vyslovene uvedené v čom dôvod osobitného zreteľa spočíva + schválenie samotného prevodu)

Prevod vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa nevyhnutne vyžaduje prerokovanie **na dvoch zasadnutiach obecného zastupiteľstva:**

- Na prvom z nich sa rozhodne o tomto spôsobe a zámere prevodu vlastníctva
- Potom nasleduje povinné zverejnenie zámeru
- Až po zverejnení môže nasledovať schvaľovanie samotného prevodu vlastníctva z dôvodu osobitného zreteľa

Ani pri prevode z dôvodu osobitného zreteľa a ani pri priamom predaji obecné zastupiteľstvo neschvaľuje texty zmlúv, ale len podstatné náležitosti toho-ktorého zmluvného typu – napr. pri predaji musí text uznesenia obsahovať (1) čo, (2) komu, (3) začo sa predáva.

Obecné zastupiteľstvo na základe žiadosti pána Martina Hlavatého schválilo a zverejnilo zámer odpredaja na zasadnutí dňa 29.06.2023 uznesením:

XX.

Obecné zastupiteľstvo v Kozárovciach

Schvaľuje a zverejňuje

Zámer predaja bytu z dôvodu hodného osobitného zreteľa v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

1)

a) byt č. 1 na prízemí školskej bytovky súp. č. 843 na parcele registra „C“ parc. č. 4888/4

b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súp. č. 843 vo veľkosti 7322/54096

c) spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom bytovým domom a to parcele reg. „C“ parcelné č. 4888/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 216,00 m² vo veľkosti 7322/54096 vedené na LV č.

3479, vo vlastníctve Obce Kozárovce, v prospech Martina Hlavatého rod. Hlavatého, bytom Kozárovce č. 763 do osobného vlastníctva vo výške kúpnej ceny 60 000 EUR

2) Spôsob prevodu – v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Dôvod hodný osobitného zreteľa je skutočnosť, že byt č. 1, súp. č. 843 – p. Martin Hlavatý je synom p. Paulíny Hlavatej, ktorá dlhodobo byt užíva. Touto kúpou syn zabezpečí bývanie pre svoju matku, ktorá vyhlásila bankrot a je v sociálnej núdzi. Zároveň si byt vyžaduje stavebné úpravy. Nájomné nepokrýva náklady na údržbu a prevádzku bytu. Náklady na údržbu by boli pre Obec Kozárovce značne vysoké a nerentabilné.

Samotný prevod bol schválený uznesením X na zasadnutí OZ dňa 25.09.2023:

X.

Obecné zastupiteľstvo v Kozárovciach

Schvaľuje Obec Kozárovce schvaľuje dôvod hodný osobitného zreteľa v súlade s §9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

1) SPÔSOB PREVODU – v súlade s §9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov dôvod hodný osobitného zreteľa je skutočnosť, že byt č. 1, súp. č. 843 – p. Martin Hlavatý je synom p. Paulíny Hlavatej, ktorá dlhodobo byt užíva. Touto kúpou syn zabezpečí bývanie pre svoju matku, ktorá vyhlásila bankrot a je v sociálnej núdzi. Zároveň si byt vyžaduje stavebné úpravy. Nájomné nepokrýva náklady na údržbu a prevádzku bytu. Náklady na údržbu by boli pre Obec Kozárovce značne vysoké a nerentabilné.

2) PREVOD:

a) byt č. 1 na prízemí školskej bytovky súp. č. 843 na parcele registra „C“ parc. č. 4888/4

b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súp. č. 843 vo veľkosti 7322/54096

c) spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom bytovým domom a to parcele reg. „C“ parcelné č. 4888/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 216,00 m² vo veľkosti 7322/54096, v prospech Martina Hlavatého rod. Hlavatého, bytom Kozárovce č. 763 do osobného vlastníctva vo výške kúpnej ceny 60 000 EUR

3) KÚPNU ZMLUVU uzavretú medzi Obcou Kozárovce a Martinom Hlavatým, rod. Hlavatým, ktorej predmetom je odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

a) byt č. 1 na prízemí bytového domu so súp. č. 843 na parcele registra „C“ parc.č. 4888/4 bez or.č.

b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súp. č. 843 vo veľkosti 7322/54096

c) spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom bytovým domom, a to parcele registra „C“ parc. č. 4888/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 216,00 m² vo veľkosti 7322/54096, evidované na LV č. 3479 v k. ú Kozárovce, z predávajúceho Obec Kozárovce, IČO 00307149, 935 22 Kozárovce 685, zastúpená Ing. Bystríkom Ižoldom, starostom obce na kupujúceho Martina Hlavatého, rod. Hlavatého za kúpnu cenu 60 000 EUR (šesťdesiat tisíc eur)

Schvaľovanie prevodu prebehlo v súlade s platnými predpismi v čase schvaľovania procesu prevodu. Návrh na vklad nehnuteľnosti do katastra nebol doteraz podaný z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny.

Záver

Kontrolou neboli zistené nedostatky v povinnej osobe a z uvedeného dôvodu bola vypracovaná správa o výsledku kontroly. 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.

Právna úprava zákon 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov § 18f ods. 1 písm. i)

Štatutárny zástupca povinnej osoby svojim podpisom potvrdzuje, že mu bola doručená správa z kontroly na oboznámenie a jeden výťah mu bol ponechaný. Povinná osoba zároveň potvrdzuje, že oprávnená osoba vrátila všetky zapožičané doklady a písomnosti a zároveň potvrdzuje aj ich úplnosť.

Povinná osoba vytvorila na vykonanie kontroly optimálne podmienky. Z dôvodu, že kontrolou neboli zistené nedostatky, bola vypracovaná **správa** z kontroly.

Dátum zaslania (doručenia) správy povinnej osobe na oboznámenie: **26.02.2024**

Meno a podpis oprávnenej osoby:

Ing. Milan Obický
Hlavný kontrolór obce