

kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce Podbiel v roku 2021

Hlavný kontrolór obce Podbiel, Ing. Miroslav Bulla, v súlade s § 18f, ods. 1 pís. d zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov predkladám Obecnému zastupiteľstvu obce Podbiel

Správu o výsledku kontroly č. 6/2021

kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce Podbiel v roku 2021

Kontrolu vykonal: Ing. Miroslav Bulla, hlavný kontrolór obce Podbiel
Kontrolovaný subjekt: obecný úrad
Predmet kontroly: dodržiavanie pravidiel súvisiacich s nakladaním obecného nehnuteľného majetku, uplatňovanie zásad dobrého hospodára
Kontrola bola vykonaná: 10.12.2021 – 20.1.2022 s prerušeniami

V súlade s plánom kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra obce Podbiel na II. polrok 2021 schváleného dňa 8. júna 2021, som vykonal kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce a to dodržiavanie zásady hospodárenia z majetkom obce, príprava prevodu, proces prevodu a kontrola prevodu majetku obce.

Pri prevodoch nehnuteľného majetku sa obec riadila ustanoveniami zákona o majetku obcí a uzneseniami obecného zastupiteľstva (ďalej OZ). Obec nemala do 30.6. 2021 spracované a obecným zastupiteľstvom schválené zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce v zmysle zákona o obecnom zriadení, čím došlo k jeho porušeniu, tak ako to konštatoval v roku 2020 NKU v Protokole o výsledku kontroly prevodov nehnuteľného majetku obci. Zásady boli schválené až uznesením OZ č. 29/2021 zo dňa 30.6. 2021. Tieto zásady stanovujú metodiku určenia hodnoty prevádzaného majetku, v ktorých prípadoch bude možné zníženie ceny a v akom rozsahu.

Príprava prevodu majetku – pozemkov

Pozemky obec viedla vo svojom účtovníctve. Uprednostňovala prevod pozemkov formou predaja. Touto formou boli zrealizované všetky prevody. Zámery pozemkov sa nerealizovali. Ku každému prevodu pozemkov dala súhlasné stanovisko finančná komisia.

Proces prevodu majetku – pozemkov

V kontrolovanom období obec realizovala 4 prevody nehnuteľného majetku. Z celkového počtu prevodov v 2 prípadoch obec využila spôsob prevodu z dôvodu hodného osobitého zreteľa, v 1 prípade bolo uplatnené predkupné právo a v 1 prípade išlo o pozemok zastavaný stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

Vo všetkých prevodoch bol najskôr schválený zámer-spôsob prevodu nehnuteľného majetku. Pri prevodoch z dôvodu hodného osobitého zreteľa bol dôvod v uzneseniach OZ trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov schválený a zdôvodnený. Všetky zámery prevodu majetku z dôvodu hodného osobitého zreteľa, obec zverejnila najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu OZ na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke počas celej tejto doby v zmysle zákona o majetku obcí. Schválený a zverejnený zámer prevodu majetku bol aj u prevodu, ktorým sa realizovalo predkupné právo, čo zákon o majetku obci nestanovuje.

Uznesenia OZ, ktorými boli schvaľované prevody nehnuteľného majetku obce nezameniteľne označovali prevádzaný majetok. Jednoznačne identifikovali predmet prevodu, nadobúdateľa, cenu prevádzaného majetku.

Pri prevode majetku 143 € m² na SBÚ Podbiel, uznesenie OZ č. 53/2021 zo dňa 22.11.2021 (osobitý zreteľ) bola cena majetku stanovená na sumu 3,64 € za m².

Pri prevode majetku 160 m² na P. Siteka s manželkou, uznesenie OZ č. 54/2021 zo dňa 22.11.2021 (osobitý zreteľ) bola stanovená na základe znaleckého posudku 7,80 € za m², ktorá bola v zmysle zásad hospodárenia s majetkom obce upravená nasledovne 149,2m² za 3,64 € za m² a 10,8 m² za 7,80 € za m².

Pri prevode majetku 112,5 m² na firmu P-Parket, s.r.o , uznesenie OZ č. 56/2021 zo dňa 22.11.2021 (predkupné právo) bola stanovená na základe znaleckého posudku 10,12 € za m².

Pri prevode majetku 208 m² na vlastníkov bytového domu súpisné číslo 271 (bytovka), uznesenie OZ č. 71/2021 zo dňa 16.12.2021(zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa) bola stanovená na základe znaleckého posudku 8,81 € za m².

Kontrolou prevodov majetku za obdobie roka 2021 bolo zistené, že obec v kontrolovanom období odpredala 623,5 € m² pozemkov.

Z toho:

Zastavané plochy a nádvoría	320,50 m ²	v cene od 8,81 € m ² do 10,12 € m ²
Orná pôda	303,00 m ²	v cene od 3,64 € m ² do 10,80 € m ²

Kontrola prevodu majetku obce

Ku dňu ukončenia kontroly nebola uzatvorená (zverejnené) kúpna zmluva na prevod majetku obce podľa uznesenia č.71/2021 zo dňa 16.12.2021 (bytovka). Nakoľko uznesenie o prevode nebolo v súlade so Zákonom Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov čo sa týka vymedzenia veľkosti spoluvlastníckeho podielu bude potrebné prijať nové uznesenie v zmysle uvedeného zákona. Celková výmera prevádzaného majetku obce ostáva nezmenená. Ostatné uzatvorené kúpne zmluvy zodpovedali uzneseniam o prevodoch nehnuteľného majetku obce v predmete prevodu, kúpnej ceny a nadobúdateľa nehnuteľnosti. Na uzatvorených zmluvách bola vykonávaná základná finančná kontrola a boli zverejnené na internetovej stránke obce.

Nedostatkom sa javí dlhá doba od schválenia zámeru po schválenie samotného prevodu majetku obce na SBÚ Podbiel, zámer schválený 30.3.2021 uznesením OZ č. 6/21 a prevod bol schválený 22.11.2021 uznesením OZ č.53/2021 (8 mesiacov).

Navrhované opatrenia

- nepredlžovať dobu medzi schválením zámeru - spôsobu prevodu majetku obce a následným schválením prevodu majetku obce

Správa bola vypracovaná dňa:

20.1.2022

Vypracoval: Ing. Miroslav Bulla – hlavný kontrolór obce Podbiel
(Meno, priezvisko a funkcia)

Kontrolovaný subjekt bol so správou oboznámený dňa:

Správu o výsledku kontroly prevzal za kontrolovaný subjekt.
Slavomír Korčuška, starosta obce Podbiel
(Meno, priezvisko a funkcia zodp. zástupcu)

Počet listov: 2

Výtlačok jediný

Registratúrna značka LF5