

**kontrola prevodov majetku obce a nadobúdanie majetku obcou**

Kontrolu vykonal: Ing. Miroslav Bulla, hlavný kontrolór obce Podbiel

Predmet kontroly:

- plnenie uznesení obecného zastupiteľstva o prevodoch majetku obce a nadobúdaní majetku obcou
- povinné zverejňovanie kúpno predajných zmlúv v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám
- dodržiavanie zákonnosti pri zabezpečení finančnej kontroly finančných operácií a ich častí podľa zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite na uzatvorených zmluvách

Kontrola bola vykonaná: - Obecný úrad Podbiel, 7.2. – 20.3. 2024

Kontrolované obdobie: - 2020 - 2023

Kontrola bola vykonaná s odvolaním sa na ust. § 18d a ust. § 18e zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a na základe Plánu kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra obce Podbiel na I. polrok 2024 schváleného dňa 14.12.2023 uznesením č.10/2023.

**Požadovaná dokumentácia na kontrolu:**

- uznesenia obecného zastupiteľstva
- uzatvorené kúpno predajné zmluvy, rozhodnutia katastra

**Zistené skutočnosti:**

Prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce a nadobúdanie vlastníctva nehnuteľného majetku do vlastníctva obce podlieha **vždy** schváleniu obecným zastupiteľstvom (ďalej len OZ). Zákon č. 138/1991 Zb. Zákon Slovenskej národnej rady o majetku obcí §9, Zásady hospodárenia s majetkom obce Podbiel článok 4, písm. A, ods. 2, písm. B, ods.1.

V kontrolovanom období všetky prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce schválilo OZ. Nadobúdanie vlastníctva nehnuteľného majetku do vlastníctva obce do roku 2023 schvaľovalo OZ. Od roku 2023 už tento schvaľovací proces neból realizovaný, OZ uznesením schválilo, že v určitej lokalite sa budú vykupovať pozemky za cenu stanovenú znalcom, ale **neschválilo** samotné nadobúdanie konkrétneho nehnuteľného majetku, čím došlo k porušeniu Zásad hospodárenia s majetkom obce Podbiel.

Kontrolou boli preverené uznesenia týkajúce sa prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku obce a nadobúdanie vlastníctva nehnuteľného majetku do vlastníctva obce. Jedná sa o zámery prevodu majetku obce, samotné prevody majetku obce, odklady prevodov majetku obce, schválenie kúpnej ceny za pozemky v jednotlivých lokalitách obce Podbiel, nadobúdanie vlastníctva majetku za obdobie 2020 – 2023. V roku 2020 to bolo 8 uznesení, v roku 2021 – 12 uznesení, v roku 2022 – 7 uznesení, v roku 2023 - 11 uznesení.

kontrola prevodov majetku obce a nadobúdanie majetku obcou

Viacero prijatých a stále platných uznesení o prevode vlastníctva nehnuteľného majetku a nadobúdaní vlastníctva nehnuteľného majetku obcou do času kontroly neboli ukončené, v niektorých prípadoch tento proces trvá už niekoľko rokov. Jedná sa o nasledovné uznesenia:

UZNESENIE č. 47/2020 zo dňa 31. augusta 2020, za účelom vrátenia Obcou Podbiel osvedčeného majetku Anne Šurinovej – 16.7.2021 podaný návrh na vklad vlastníckeho práva, aktuálny stav - Plomba vyznačená na základe V-1333/2021 (Kúpna zmluva).

V čase kontroly na OcÚ nebol žiadny doklad či bolo konanie prerušené, či je potrebné niečo doplniť, prípadne či niekto dal námietku.

UZNESENIE č. 66/2020 zo dňa 15. decembra 2020, za účelom vysporiadania pozemkov pred rodinným domom, Ladislavovi Podstrelenému s manželkou – prerušené konanie 28.10.2021, aktuálny stav - Plomba vyznačená na základe V-1021/2021 (Kúpna zmluva). Zmluva zverejnená na web. sídle obce 1.6.2021. Jedná sa o kúpnu zmluvu, kde obec Podbiel vystupuje ako jeden z 15 predávajúcich.

V čase kontroly na OcÚ nebol žiadny doklad či bolo konanie prerušené, či je potrebné niečo doplniť, prípadne či niekto dal námietku.

UZNESENIE č.52/2021 zo dňa 22.novembra 2021, za účelom vysporiadania pozemkov v miestnej komunikácii v lokalite Pleso, nadobudnutie od SBU, prerušené konanie 17.6.2022, následne bola dňa 30.septembra 2022 schválená oprava uznesenia č.52/2021 - aktuálny stav - Plomba vyznačená na základe V-2457/2021 (Kúpna zmluva).

V čase kontroly na OcÚ nebol žiadny doklad či bolo konanie prerušené, či je potrebné niečo doplniť, prípadne či niekto dal námietku.

UZNESENIE č.53/2021 zo dňa 22.novembra 2021, za účelom rozšírenia a vysporiadania prístupu do priestorov urbárskej píly, prevod na SBU - aktuálny stav - Plomba vyznačená na základe V-2457/2021 (Kúpna zmluva).

V čase kontroly na OcÚ nebol žiadny doklad či bolo konanie prerušené, či je potrebné niečo doplniť, prípadne či niekto dal námietku.

UZNESENIE č.55/2021 zo dňa 22.novembra 2021, za účelom vysporiadania pozemkov na miestnom cintoríne a v miestnej komunikácii v lokalite Pleso od Pavla Siteka, zastavené konanie, k nadobudnutiu vlastníctva nehnuteľného majetku do vlastníctva obce nedošlo.

Zmluva nie je zverejnená, v podstate neexistuje (žiadna nebola predložená), nie je rozhodnutie o prerušení a následnom zastavení konania. V čase kontroly na OcÚ nebol žiadny doklad či bolo konanie prerušené, či je potrebné niečo doplniť, prípadne či niekto dal námietku.

V čase kontroly dňa 28.2.2024 bolo doručené OcÚ rozhodnutie okresného súdu o tom, že kúpna zmluva je neplatná v časti týkajúcej sa prevodu spoluvlastníckeho prevodu na obec Podbiel, V2159/2019. Jednalo sa o nadobudnutie vlastníctva nehnuteľného majetku do vlastníctva obce pod miestnou komunikáciou. V tomto prípade obec nemá majetok (pozemok) ale finančné prostriedky uhradila za nadobudnutie majetku. Bude potrebné prijať opatrenia na vrátenie finančných prostriedkov od predávajúceho. Jedná sa o kúpnu zmluvu, kde obec Podbiel vystupuje ako kupujúci od 44 predávajúcich.

Pri kontrole som ďalej zistil prerušenú konanie zámennej zmluvy medzi Obcou Podbiel a Mgr. M. Beňušikom, zverejnená 20.06.2019. Plomba vyznačená na základe V-599/2020 (Zámenná zmluva)

V čase kontroly na OcÚ nebol žiadny doklad či bolo konanie prerušené, či je potrebné niečo doplniť, prípadne či niekto dal námietku.

Proces prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce a nadobúdanie vlastníctva nehnuteľného majetku do vlastníctva obce nie je úplne vyhovujúci, hlavne čo sa týka konania obce. Po schválení OZ boli vyhotovené zmluvy a podaný návrh na vklad, po prerušení konania sa tieto dlhodobo neriešili ako uvádzam v správe, aj niekoľko rokov.

Ako problematické sa javí evidencia predmetných zmlúv, ktorá v podstate neexistuje. Zmluvy sú síce zapísané (aj to nie všetky) v akejsi „pomocnej dokumentácii“ ale nemajú žiadne číslo, k niektorým zmluvám nie je priložená ďalšia dokumentácia – návrh na vklad, rozhodnutie o povolení, prípadné prerušenie alebo zastavenie konania.

V roku 2023 sa nadobúdanie vlastníctva nehnuteľného majetku do vlastníctva obce riešilo uzatvorením zmlúv bez toho aby OZ schválilo konkrétny majetok, ktorý obec získal do svojho vlastníctva. Schválenie kúpnej ceny za pozemky v danej lokalite nie je možné považovať za schválenie nadobudnutia vlastníctva. Aj keď absentuje evidencia podľa registratúrneho poriadku, tak od roku 2023 si na referáte pre financovanie, správu majetku a personálne veci vedie zamestnankyňa OcÚ vlastnú operatívnu evidenciu zmlúv pri ktorých je priložené rozhodnutie z katastra, spôsob úhrady.

Obec Podbiel zatiaľ obdržala jedno rozhodnutie o neplatnosti časti zmluvy ale neviem koľko je alebo bude týchto prípadov, nakoľko nie je riadna evidencia zmlúv.

Uvedené nedostatky sú dlhodobé, pretrvávajú z minulého obdobia a je potrebné urýchlene prijať opatrenia zo strany súčasného vedenia obce. Dňa 24.4. som obdržal od starostu obce „zoznam“ (príloha správy) o vkladoch pri ktorých bolo pravdepodobne prerušené konanie. Niekoľko krát som žiadal starostu obce o podklady k predmetnému zoznamu ale neboli mi poskytnuté s odôvodnením že nemá čas a že mi nič nedá. Je možné, že sa v tejto oblasti sa začali vykonávať nejaké kroky ale ja ku dňu vypracovaniu správy o tom nemám informácie.


Návrhy na opatrenia:

- preveriť aké zmluvy, respektíve vklady má obec realizované na katastri
- urýchlene preveriť všetky prerušené, zastavené konania na katastri
- v prípadoch keď kataster v zákonom stanovenej lehote nerozhodol, žiadať o vrátenie správneho poplatku v plnej výške (nárok na vrátenie poplatku zaniká uplynutím troch rokov od konca kalendárneho roka, v ktorom bol poplatok zaplatený)
- zaviesť riadnu evidenciu zmlúv v súlade s registratúrnym poriadkom
- pri nadobúdaní vlastníctva nehnuteľného majetku do vlastníctva obce postupovať v zmysle zásad hospodárenia s majetkom obce.

kontrola prevodov majetku obce a nadobúdanie majetku obcou

Správa bola vypracovaná dňa 27. mája 2024

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

  
.....  
(podpis)

Kontrolovaný subjekt bol so správou oboznámený dňa: ..... 2024

Správu o výsledku kontroly prevzal za kontrolovaný subjekt:

Prevzal: Ing. Ján Sitek, starosta obce Podbiel  
(Meno, priezvisko a funkcia zodp. zástupcu)

.....  
(podpis)

Počet listov: 2

Počet príloh 1/1

Výtlačok. jediný

Registratúrna značka: LF 5

Znak hodnoty a lehota uloženia: A-10

V 599/2020 zo dňa 05.11.2020

**Mgr. Miroslav B.**

Námietka – predkupné právo

V 1132/2020 zo dňa 03.02.2021

**Dušan L.**  
**PhDr. Eubica H.**  
**Miroslava J.**

Námietka - predkupné právo

V 1021/2021

**Dušan M.**  
**Milan H.**  
**Mária M.**  
**Zdenka M**  
**Peter Ž.**  
**Juliana G.**  
**Daniela K.**  
**Jana T.**  
**Cecília L.**  
**Ladislav P.**  
**Agneša P.**

– doplniť identifikačné číslo, doplniť osobné údaje, uviesť celkový podiel k pozemku, súhlas oslovených vlastníkov na LV č. 1884 a LV č. 1895

V 2457/2021

**SBU Podbiel**

- ☐ overiť podpis, opraviť predmet prevodu, opraviť uznesenie

V 1333/2021

**Anna Š.**

- kupujúca nie je vlastníkom nehnuteľnosti, absentujú pozemky k spoločnej nehnuteľnosti