

Správa z vykonanej kontroly
prevodov nehnuteľného majetku obce Tekovské Lužany

č. 2/2024

Kontrola bola vykonaná v zmysle ustanovenia § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení účinnom od 01.11.2023 (ďalej len „Zákon“).

Kontrolovaný subjekt : Obec Tekovské Lužany
so sídlom Obecný úrad
SNP č. 43
935 41 Tekovské Lužany
IČO: 00 307 548

Predmet vykonanej kontroly :

Kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce za kalendárny rok 2023, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur.

Cieľom kontroly bolo :

1. zistiť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia
2. overiť dodržiavanie ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení poslednej novely zákonom č. 137/2023 Z.z.
3. Zistenie zodpovednosti kontrolovaného subjektu za prípadné zistené nedostatky pri kontrole

Miesto a čas vykonania kontroly:

Kontrola bola vykonaná na Obecnom úrade v Tekovských Lužanoch
od 14.02.2024 do 27.02.2024

Legislatívny rámec:

1. Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
2. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

3. Zákon č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
4. VZN ,ktorým s vydali Zásady hospodárenia s majetkom obce Tekovské Lužany zo dňa 6.6.2011 novelizované VZN č. 2/2020
5. Interná smernica č. 1/2023 ,ktorou sa vydali Zásady hospodárenia s majetkom obce Tekovské Lužany

Podklady preukazujúce výsledky kontrolných zistení:

Kontrola bola začatá na základe oznámenia o začatí kontroly pre kontrolovaný subjekt s vyžiadanim potrebných písomností ku kontrole. Boli vyžiadané kompletne spisy prevodov majetku nad hodnotu 20 000 eur, vrátane uznesení obecného zastupiteľstva , zápisnice OZ rok 2023 , uznesenia o zámeroch a prevodoch majetku obce v roku 2023, uzatvorené kúpne zmluvy na prevod majetku – ich zverejnenie - web stránka obce Tekovské Lužany a Centrálny register zmlúv , doklady o úhrade kúpnej ceny prevádzaného majetku .

Kontrolovaný subjekt predložil Rozhodnutia o zápise vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam:

-V1894/2023, V1367/2023 , V3063/2023, V3064/2023 v prípadoch prevádzaného obecného majetku

- rozhodnutím V 3065/2023 nadobudla obec vlastnícke právo k stavbe matečník súp.č.1090

- výpis LV č. 2723 - pozn. katastrálne konanie V-1364/2023 Kúpna zmluva zo dňa 09.06.2023 prevod majetku obce na základe uznesenia OZ 19.10.2022 , parc .č. 1661/10 206m2

- elektronický návrh do katastra nehnuteľností ku Kúpnej zmluve zo dňa 24.10.2023 k prevodu nehnuteľnosti schválenej uznesením č. 53/2023 a č.62/2023 , predmet prevodu orná pôda 2000m2

Z účtovnej evidencie k prevodom majetku boli vyžiadané Súvaha k 31.12.2023 a Výkaz Ziskov a strát k 31.12.2023.

Tieto doklady z IUZ preukazujú o pohybe majetku v roku 2023 s porovnaním údajov k 31.12.2022. Zoznam nehnuteľného majetku , evidencia majetku obce k 31.12.2023.

Ku kontrole:

Majetok obce podľa § 2 ods. 1 zákona č 138/1991 Zb. o majetku obcí „tvoria nehnuteľné veci a hnutel'ne veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve obce podľa tohto zákona alebo ktoré nadobudne obec do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe tohto zákona alebo osobitného predpisu, alebo vlastnou činnosťou.“

Zákonom č. 137/2023 Z.z. (ďalej len novela) došlo s účinnosťou od 1.11.2023 k:

- zmene a doplnení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len ako „zákon o majetku obcí“)
-doplnení zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (ďalej len ako „zákon o obecnom zriadení“)

okrem iného o novú povinnosť pre hlavného kontrolóra obce upravenú v § 18f ods.1 písm. i) zákona o obecnom zriadení.

Podľa uvedeného ustanovenia je hlavný kontrolór povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur, 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.

Táto povinnosť je naviazaná na zistenie všeobecnej hodnoty majetku. Novela výrazným spôsobom upravila povinnosť zisťovania všeobecnej hodnoty majetku v zákone o majetku obcí. Novela však nadobudla účinnosť 1.11.2023 a teda v období od 1.1.2023 do 31.10.2023 platila pôvodná právna úprava, ktorá zisťovanie všeobecnej hodnoty povinne stanovila iba pri priamom predaji v zmysle § 9a ods. 1 písm. c) zákona o majetku obcí a pri dobrovoľnej dražbe (povinné zisťovanie všeobecnej hodnoty majetku vychádzalo z osobitného predpisu o dobrovoľných dražbách. Pri predaji majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa do 31.10.2023 nebolo povinné stanovenie všeobecnej hodnoty majetku. Povinné zisťovanie všeobecnej hodnoty majetku nie je upravené ani pri prevodoch na základe obchodnej verejnej súpťaže a to ani po novele.

Obecné zastupiteľstvo rozhodovalo o prevode nehnuteľností v rámci bodov rokovania:

8.februára 2023
12.apríla 2023
31.mája 2023
21.júna 2023
11.októbra 2023

Pri prevodoch majetku obecné zastupiteľstvo rozhodovalo v zmysle vydaných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce o dňa 06.06.2011 a v znení dodatku VZN č. 2/2020, ktorým sa tieto zásady doplnili a upravili. Tieto zásady v čl. 8 Spôsoby prevodu vlastníctva majetku obce v odseku 5.4 určovali cenu pozemkov pri predaji majetku spôsobom „dôvody hodné osobitného zreteľa“, cena určená vo výške 3,32m2.

Na základe preskúmaných rozhodnutí obecného zastupiteľstva o prevodoch majetku môžem konštatovať, že v roku 2023 na zasadnutiach od februára do októbra obecné zastupiteľstvo schvaľovalo v zámeroch k prevodu nehnuteľností ,aj v samotných prevodoch za cenu určenú v zmysle vydaných a platných zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce.

Na základe kontrolných zistení môžem konštatovať, že v čase rozhodovania o prevode majetku dňa 29.novembra 2023 uznesením č. 124 , obec ešte nemala vydané Zásady

hospodárenia a nakladania s majetkom obce prijaté v súlade s novelou zákona o majetku obcí účinnou od 1.11.2023, teda v čase schvaľovania prevodu nehnuteľnosti.

Ku dňu vykonávanej kontroly prevodov majetku, ešte nebola vyhotovená kúpna zmluva, teda nedošlo ani k prevodu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľnosti.

Na základe podkladov predložených ku kontrole a prijatých uznesení OZ v roku 2023 konštatujem, že prevod nehnuteľností určených Zámerom prevodu nehnuteľností č. 2/2023 schválený OZ uznesením č. 64 a prevod nehnuteľností schválený uznesením č. 78 nebol realizovaný k 31.12.2023. Spôsob prevodu nehnuteľností bol určený zámenou pozemkov, upozorňujem však na skutočnosť, že uznesenia neobsahovali cenu prevodu- zámeny pozemkov, čo je potrebné k vyčísleniu prevádzaného aj nadobúdaného majetku do vlastníctva obce, a je to potrebné aj k preukázaniu zásady hospodárnosti pri nakladaní s majetkom obce.

Kontrolné zistenia:

Obec Tekovské Lužany vydala Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom o obce Tekovské Lužany, ako interný predpis, v zmysle platného zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení novely č. 137/2023 účinnej od 1.11.2023.

Zásady nadobudli účinnosť dňom schválenia na rokovaní obecného zastupiteľstva dňa 13.12.2023, číslo uznesenia 142.

Záverom svojej správy konštatujem, že v roku 2023 obec Tekovské Lužany neprevádzala nehnuteľný majetok, ktorého všeobecná hodnota by prevýšila 20 000 eur.

Všetky prevody nehnuteľného majetku na základe vydaných Rozhodnutí katastrálneho úradu boli vykonané v súlade s platným zákonom o majetku obcí v čase prevodu a rozhodovania o prevode majetku.

V Tekovských Lužanoch, dňa 27.2.2024

Mgr. Adriana Kovács
hlavná kontrolórka obce