

OBEC VRBOVÁ NA VÁHOM VÁGFÜZESI KÖZSÉG

Pre zasadnutie OZ vo Vrbovej nad Váhom
dňa:2024
K bodu rokovania:

Názov správy – A beterjesztés címe:

INFORMATÍVNA SPRÁVA o kontrole prevodov nehnuteľného majetku Obce Vrbová nad Váhom za rok 2023

**A főellenőr beszámolója az ingatlan vagyron eladásáról
a 2023-as évben**

Predkladá - beterjesztő:

Ing. Marta Szoboszlaiová
hlavná kontrolórka - főellenőr

Spracoval - kidolgozta:

Ing. Marta Szoboszlaiová
hlavná kontrolórka - főellenőr

Materiál obsahuje - tartalom:

1. Návrh uznesenia – határozati javaslat
2. Dôvodová správa – indoklás
3. Informatívnu správu o kontrole prevodov nehnuteľného majetku Obce Vrbová nad Váhom za rok 2023 - beszámoló az ingatlan vagyron eladásáról a 2023-as évben

Správa z kontroly č. 01/2024

V zmysle § 20 ods. 5 písm. a) zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov a na základe Plánu kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra obce Vrbová nad Váhom na I. polrok 2024, schváleného uznesením OZ dňa 30.11.2023 vykonala Ing. Marta Szoboszlaiová, hlavná kontrolórka obce kontrolu u kontrolovaného subjektu:

**Obecný úrad Vrbová nad Váhom
č. 76, 946 65 Vrbová nad Váhom
IČO: 00 306 746**

Predmetom kontroly bola:

Kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce Vrbová nad Váhom za rok 2023

Cieľom kontroly bolo:

1. zistenie objektívneho stavu kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia,
2. overiť dodržiavanie ustanovení § 9, § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,
3. overenie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti hospodárenia s majetkom mesta,
4. zistenie príčin škodlivých následkov, vyplývajúcich zo zistených nedostatkov,
5. zistenie zodpovednosti kontrolovaného subjektu a ich zamestnancov za zistené nedostatky.

Miesto a čas vykonania kontroly: Po predložení písomnej dokumentácie k predmetu kontroly bola kontrola začatá dňa 10.01.2024 a ukončená 23.02.2024.

Kontrola bola vykonaná na základe nasledovných predpisov:

1. Zákon č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
2. Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,
3. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov,
4. zákon č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
5. Nariadenie Komisie (EÚ) č. 1407/2013 z 18. decembra 2013 o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na pomoc „de minimis“,
6. Zásady nakladanie s majetkom obce Vrbová nad Váhom zo dňa 5.6.2020, platné do 31.10.2023
7. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Vrbová nad Váhom účinné od 1.11.2023..

Ku kontrole boli vyžiadané a predložené:

Kompletné spisy prevodov nehnuteľného majetku nad hodnotou 20 000,00 eur, vrátane uznesení o zámeroch, zverejnenia zámerov, uznesenia o prevodoch, zmluvy o prevodoch majetku, zverejnenia zmlúv - web stránka obce a CRZ, doklady o úhrade, vyradenie majetku, inventarizácia nehnuteľného majetku a zoznam nehnuteľného majetku predaného v roku 2023.

Právny rámec:

Zákomom č. 137/2023 Z. z. (ďalej len „novela“) došlo s účinnosťou od 1. 11. 2023 k:

- zmene a doplneniu zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,
- doplneniu zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.

Cieľom novely bolo **posilniť preferenciu súťažných foriem predaja a nájmu majetku obce a zvýšenie transparentnosti**. Doterajšie slabšie pravidlá totiž umožňovali nakladať s majetkom obce nie vždy najvýhodnejšie pre obec. Často dochádzalo k účelovým rušeniam už vyhlásených obchodných verejných súťaží, prípadne súťaže obsahovali rôzne účelové podmienky alebo k neodôvodnenému znižovaniu ceny v prípadoch hodných osobitného zreteľa.

1. Zmeny v zákone o majetku obcí

1.1. Povinnosť doplnenia zásad hospodárenie s majetkom

Zásady hospodárenia s majetkom obce sa doplnili o tieto ďalšie povinné body (§ 9 ods. 1 písm. g) – j), čl. I bod 5 novely]:

- kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitelný;
- podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa;
- dôvody hodné osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel;
- právomoci a úlohy orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce, čím však nie je dotknutá právomoc obecného zastupiteľstva podľa § 9 ods. 1.

1.2. Zverejňovanie zámeru predaja majetku

Vypúšťa sa podmienka zverejnenia zámeru predaja majetku obce a jeho spôsobu v regionálnej tlači a nahrádza sa voľnejším „iným vhodným spôsobom“. (§ 9a ods. 2, čl. I bod 8 novely)

1.3. Obchodná verejná súťaž

Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli doteraz v zákone o majetku obcí regulované len veľmi skromne. Preto sa úprava v zákone o majetku obcí rozširuje.

V prípade, ak v podmienkach obchodnej verejnej súťaže nebola určená požadovaná minimálna cena nehnuteľného majetku obce, na prevod vlastníctva majetku obce sa bude vyžadovať aj súhlas obecného zastupiteľstva. [§ 9 ods. 2 písm. c), čl. I bod 7 novely] Ak obecné zastupiteľstvo takto prevod neschváli, obec obchodnú verejnú súťaž zruší. (§ 9a ods. 7, čl. I bod 9 novely)

Podmienky obchodnej verejnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na transparentnú a nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia. [§ 9 ods. 2 písm. b), čl. I bod 6 novely] Tým sa má zabrániť konštruovaniu rôznych diskriminačných podmienok, ktoré nemajú žiadnu relevanciu a slúžia len na neodôvodnené vylúčenie záujemcov.

Návrhy do obchodnej verejnej súťaže bude možné podať len do elektronickej schránky; výnimky budú mať tí, ktorí elektronickej schránky nemajú aktivovanú.

Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže obec zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, a to po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené. (§ 9a ods. 4, čl. I bod 9 novely)

Obec prevedie svoj majetok záujemcovi, ktorý splní podmienky obchodnej verejnej súťaže a ktorého návrh je najvýhodnejší. (§ 9a ods. 5, čl. I bod 9 novely)

Obec neprihliada k návrhom predloženým do obchodnej verejnej súťaže, ktoré nespĺnia podmienky obchodnej verejnej súťaže. Obec oznámi záujemcovi vylúčenie jeho návrhu z obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov. (§ 9a ods. 6, čl. I bod 9 novely)

Obec môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž v týchto prípadoch (§ 9a ods. 7, čl. I bod 9 novely):

- ak si to v podmienkach obchodnej verejnej súťaže vyhradila,
- ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila obchodná verejná súťaž alebo ak sa v priebehu obchodnej verejnej súťaže vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od obce požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračovala, pričom o zrušení obchodnej verejnej súťaže rozhoduje obecné zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov.

Obec zruší obchodnú verejnú súťaž, ak obecné zastupiteľstvo neschválilo prevod vlastníctva majetku, na ktorý sa podľa § 9 ods. 2 písm. c) vyžaduje jeho súhlas.

Obec je povinná bezodkladne upovedomiť všetkých záujemcov o zrušení obchodnej verejnej súťaže s uvedením odôvodnenia jej zrušenia. Informáciu o zrušení obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením obec uverejňuje spôsobom, ktorým vyhlásila podmienky obchodnej verejnej súťaže.

1.4. Priamy predaj

Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce (znalecký posudok) pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov. (§ 9a ods. 10, čl. I bod 9 novely)

Lehota na predkladanie cenových ponúk nesmie byť kratšia ako 30 dní a začína plynúť od zverejnenia zámeru na úradnej tabuli obce, ak obec v zámere neurčí neskorší začiatok plynutia lehoty. (§ 9a ods. 10, čl. I bod 9 novely).

Cenové ponuky možno doručiť len prostredníctvom elektronickej schránky; výnimku majú tie subjekty, ktoré elektronickej schránke aktivovanú nemajú. Cenové ponuky všetkých záujemcov na odkúpenie majetku obce priamym predajom je obec povinná zverejniť do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk, a to po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené. (§ 9a ods. 11, čl. I bod 9 novely)

Zavádza sa nové (a jediné) kritérium pri tomto spôsobe prevodu majetku obce – najvyššia cena, keďže obec prevedie majetok obce priamym predajom záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu cenu (§ 9a ods. 12, čl. I bod 9 novely).

1.5. Osobitný zreteľ

Zmeny sa týkajú aj prevodov majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, konkrétne (§ 9a ods. 15, čl. I bod 10 novely):

- osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce,
- zámer previesť majetok obce cez osobitný zreteľ musí byť zverejnený aj „iným vhodným spôsobom“,
- všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom,
- znalecký posudok nesmie byť v deň schválenia prevodu starší ako deväť mesiacov,
- znalecký posudok sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje

7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj.

1.6. Výnimky z povinnej minimálnej kúpnej ceny

Aj ak obec prevádza svoj majetok inak ako verejnou súťažou, dražbou alebo priamym predajom, je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku. (§ 9a ods. 16, čl. I bod 10 novely) Výnimkou je prevod nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci a majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa. V prípade dôvodu hodného osobitného zreteľa však môže byť cena znížená len spôsobom uvedeným v zásadách hospodárenia.

1.7. Predaj hnutel'ného majetku

Zvyšuje sa doterajší limit hodnoty hnutel'nej veci pre výnimku z povinnosti prevádzať ju obchodnou verejnou súťažou, dražbou alebo z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to z 3 000 eur na 5 000 eur. (§ 9a ods. 15, čl. I bod 10 novely)

1.8. Možnosť podať žalobu pre nedodržanie podmienok zákona

Novela medzi oprávnené osoby rozširuje okruh oprávnených osôb na podanie žaloby aj o fyzickú osobu, ktorá vlastní v obci nehnuteľnosť, alebo osobu, ktorá má na veci právny záujem (čl. I bod 12 novely).

2. Zmena v zákone o obecnom zriadení

Novela uskutočnila (čl. II) doplnenie zákona o obecnom zriadení. Do § 18f ods. 1 sa vložilo nové písmeno i), ktorým sa hlavnému kontrolórovi obce uložila povinnosť 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.

3. V prípade prevodu za viac ako 100 tisíc eur je potrebné overiť zápis kupujúceho v registri partnerov verejného sektora.
4. Je povinnosťou obcí v prípade prevodov netrhovými metódami overiť neprekročenie stropov minimálnej pomoci podľa nariadenia Komisie (EÚ) č. 1407/2013 z 18. decembra 2013 o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na pomoc de minimis,
5. Každý krok a tiež samotná zmluva sa overuje základnou finančnou kontrolou.

OPIS ZISTENÝCH SKUTOČNOSTÍ:

Obecné zastupiteľstvo vo Vrbovej nad Váhom v roku 2023 schválila 1 prevod nehnuteľného majetku obce 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, nakoľko kupujúci predávané nehnuteľnosti kupuje pre účely výstavby šiestich montovaných rodinných domov, čo je dôvodom hodným osobitného zreteľa vzhľadom na počet a vekové zloženie obyvateľov obce a predávané nehnuteľnosti obec ani obcou založené alebo zriadené právnické osoby, trvale nepotrebnú na plnenie svojich úloh, Obecné zastupiteľstvo predaj nehnuteľnosti, parcely registra „C“ 2435/27 o výmere 3870 m², orná pôda schválila trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov unesením č. 6/9 dňa 16.16.2023 za 15 €/m² spoločnosti MOBILUX s.r.o..

Obec Vrbová nad Váhom však prevod predmetnej nehnuteľnosti nerealizovala v roku 2023 z dôvodu, že v kúpnej zmluve a jej dodatku bolo dohodnuté, že návrh na vklad do katastra nehnuteľností bude podaný až po zaplatení kúpnej ceny v celej výške.58 050 €.

Zoznam nehnuteľného majetku predaného v roku 2023 Obec Vrbová nad Váhom

Identifikácia nehnuteľného majetku	Účtovná hodnota	Všeobecná hodnota	Číslo uznesenia zn esenia	Predajná cena	Spôsob prevodu	Dátum vkladu	Dátum vyradenia z evidencie
pozemok	910,61	58050	6.9.2023	58050	prevod bude po vyplatení celej sumy		

Účtovná hodnota schváleného predaja nehnuteľnosti bola celkom 910,61 eur, všeobecná hodnota tohto majetku bola stanovená vo výške 58.050 eur a predajná hodnota bola dohodnutá vo výške 58 050,00 eur.

Kúpna cena nebola nižšia ako stanovená všeobecná hodnota predaného majetku a všeobecná hodnota je vyššia ako účtovná hodnota prevedeného majetku.

Z vyššie uvedeného prehľadu je možné konštatovať, že týmto predajom obec Vrbová nad Váhom nenakladala nehospodárne.

V roku 2023 nebol realizovaný ani jeden prevod, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur, na ktoré sa vzťahuje povinnosť vykonať kontrolu a predložiť správu do zastupiteľstva.

Záver kontroly:

Obec Vrbová nad Váhom nerealizovala prevod majetku, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur, na ktoré sa vzťahuje povinnosť vykonať kontrolu a predložiť správu do zastupiteľstva

Kontrolou prevodov majetku bolo zistené, že Obec Vrbová nad Váhom postupovala v roku 2023 v súlade s platnou legislatívou.

Kontrolou prevodov majetku nebolo zistené nehospodárne a netransparentné nakladanie s majetkom Obce Vrbová nad Váhom.

Vo Vrbovej nad Váhom dňa 23.02.2024

Ing. Marta Szoboszlaiová
Hlavná kontrolorka