

Uznesenie číslo 23/2/2024

z 2. riadneho zasadnutia obecného zastupiteľstva,
ktoré sa uskutočnilo dňa 27.03.2024

Obecné zastupiteľstvo obce Cífer

berie na vedomie

Správu hlavnej kontrolórky z kontroly č. 1/2024 - Kontrola majetkových prevodov za rok 2023 podľa § 18f ods.1 písm. i) Zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení rozšírená o kontrolu prevodov všetkého nehnuteľného majetku v roku 2023.

Za (10) , Neprítomní (1)

V Cíferi, dňa 28.03.2024

Mgr. Maroš Sagan, PhD.
starosta/primátor obce Cífer

MATERIÁL NA ROKOVANIE OBECNÉHO ZASTUPITELSTVA OBCE CÍFER SPRÁVA O UKONČENEJ KONTROLE Č. 1/2024

vykonanej na základe schváleného plánu kontrolnej činnosti na 1. polrok 2024 a na základe § 18f ods. 1 písm. i) Zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení

Kontrolu vykonala: Ing. Alena Gergelová, hlavná kontrolórka obce Cífer

Kontrolovaný subjekt: Obec Cífer, Nám. A. Hlinku 31, 919 43 Cífer

Názov kontroly: Kontrola majetkových prevodov za rok 2023 podľa § 18f ods.1 písm. i) Zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení rozšírená o kontrolu prevodov všetkého nehnuteľného majetku v roku 2023.

Cieľ kontroly: Overiť, či sú dodržané zákonom stanovené pravidlá pri prevode majetku obce

Kontrolované obdobie: rok 2023

Miesto a čas vykonania kontroly: OcÚ Cífer, Dolné Orešany – homeoffice, január – február 2024

Súvisiace predpisy:

- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z. n. p.
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
- Zákon č. 211/2000 o slobodnom prístupe k informáciám
- Zákon č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente)

Dôvodová správa:

Zákonom 137/2023 Z. z. došlo s účinnosťou od 1. 11. 2023 k zmenám a doplneniu zákonov o majetku obcí a o obecnom zriadení. Novelou zákona o obecnom zriadení sa do § 18f ods. 1 vložilo nové písmeno i), ktorým sa hlavnému kontrolórovi obce uložila **povinnosť vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 €, 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.**

Aplikačným problémom v praxi je, že pred účinnosťou tejto novely obce neboli povinné stanovovať pri každom prevode majetku jeho všeobecnú hodnotu a nie je preto jednoznačné, ktoré prevody zrealizované počas roka 2023 spadajú pod túto povinnosť. Taktiež nie je jednoznačné, či predmetom kontroly sú prevody schválené, alebo zrealizované až do fázy vkladu do katastra nehnuteľností.

Vzhľadom na vyššie uvedené, ako aj z princípu opatrnosti, som skontrolovala všetky prevody nehnuteľností bez ohľadu na ich hodnotu, ktoré boli do 31. 12. 2023 **zapísané v katastri nehnuteľností**, nakoľko pri zmluvných prevodoch sa vlastníctvo nadobúda vkladom do KN, alebo ktoré boli ukončené prevodom majetku kupujúcemu, ak šlo o majetok nezapisovaný v katastri nehnuteľností.

Informácie o priebehu kontroly:

Pre účely kontroly som si vyžiadala všetky analytické zápisy o znížení hodnoty nehnuteľného majetku z účtovníctva, tj. prehľad pohybov na účtoch 021 – stavby, 031 – pozemky a zápisy o tržbách z predaja majetku - účet 641 – tržby z predaja dlhodobého nehmotného a dlhodobého hmotného majetku, ako aj všetky spisy týkajúce sa prevodov nehnuteľného majetku obce.

Podľa predložených spisov sa v priebehu roka 2023 previedol nasledovný majetok:

Pozemky/stavby	výmera v m ²	Zostatková úctovná hodnota pri vyrazení	Predajná cena	kupujúci
C 2055/4 - zast. plocha a nádvorie	15	34,86	150,00	Prigodová Mária
C 70/2 - Jarná - zast. plocha a nádvorie	3	0,30	600,00	Kanka Roman
C 74/3 - Jarná - zast. plocha a nádvorie	2	4,65	400,00	Kanka Roman
C 10083/4 - Pác - ostatná plocha	170	68,00	1,00	Hustý Peter
C 518 - zast. plocha pod vodárňou bez s.č.	120	222,00	0,25	TAVOS, a.s.
Predané pozemky spolu:	401	329,81	1 151,25	
Celoobecný vodovod 5. stavba - Pác	stavba	283 285,61	132 119,44	TAVOS, a.s.
Stavba čerpacej stanice na p.č. 11726/6,7,8, vodáreň na p.č. 518 a potrubie medzi nimi	stavby	2 639,75	0,75	TAVOS, a.s.
Predané stavby spolu:		285 925,36	132 120,19	

Ani v jednom prípade nebola stanovená všeobecná hodnota majetku znaleckým posudkom. Podľa predajnej ceny v hodnote **nad 20 000 €** bol len prevod **obecného vodovodu – 5. stavba, m.č. Pác**, ostatné predané nehnuteľnosti boli v hodnote pod 20 000 €. Preto som kontrolu rozdelila na 2 časti:

1. Kontrola prevodu nehnuteľností podľa § 18f ods.1 písm. i) Zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (nad hodnotu 20 000 €)
2. Kontrola prevodov ostatných nehnuteľností

Výsledok kontroly – 1. časť:

Druh prevádzaného nehnuteľného majetku: celoobecný vodovod 5. stavba – Pác – inžinierska stavba bez povinnosti zápisu v katastri nehnuteľností – vybudovaný na základe stavebného povolenia č. OU-TT-OSZP3-2017/026339/ŠVS/BB a jeho trvalé užívanie bolo povolené rozhodnutím č. OU-TT-OSZP3-2023/002715-003 zo dňa 27. apríla 2023

Bližšia špecifikácia majetku: vodovod bol vybudovaný ako nová stavba financovaná v priebehu rokov 2019 – 2022 z 3 zdrojov – z Environmentálneho fondu 176 816,80 €, z vlastných prostriedkov obce 77 449,66 € a zvyšných 132 119,14 € z prostriedkov Trnavskej vodárenskej spoločnosti, a.s. (ďalej len TAVOS) ako investora na základe zmluvy o spolupráci, podľa ktorej obec do pol roka po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia predá TAVOSu predmet investície bez vád a nedorobkov za cenu vo výške zálohy investora.

Zostatková úctovná hodnota majetku: 283 285,61 € (obstarávacia cena 386 385,60 € - odpisy)

Dôvod predaja: Kupujúci TAVOS je spoločnosťou zabezpečujúcou zásobovanie pitnou vodou a prevádzkujúcou verejné vodovody a kanalizácie, jeho akcionárom je aj obec a zároveň je spoluinvestorom stavby - podieľal sa na nej poskytnutím svojich odborných znalostí, skúseností a finančných prostriedkov. Obec ako vlastník verejného vodovodu by musela vynakladať vlastné prostriedky na opravu či rekonštrukcie vodnej stavby, takže prevodom do vlastníctva TAVOSu sa zabezpečí prevádzka obecného vodovodu a zároveň jej prevádzkyschopnosť z nákladov TAVOS ako vlastníka. Podrobne je dôvod predaja vysvetlený v uznesení č. 139/9/2023 zo dňa 31. 10. 2023

Spôsob predaja: §9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí – prevod majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Kúpna cena: 132 119,14 € poskytnutá vopred ako záloha na dobudovanie vodnej stavby.

Dodržanie formálneho postupu pri prevode majetku obce podľa zákona 138/1991:

- schválenie zámeru prevodu majetku obce ako prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa uznesením č. 120/7/2023 zo dňa 28. 9. 2023
- zverejnenie zámeru – na webovom sídle obce a na CUET od 2. 10. 2023 do 31. 10. 2023 (t. č. zverejnené na webe obce v archíve úradnej tabule)
- schválenie samotného prevodu nehnuteľnosti: uznesením OZ č. 139/9/2023 zo dňa 31. 10. 2023 počtom hlasov 10 z 11 –dodržaná zákonom stanovená 3/5 väčšina všetkých hlasov
- uzatvorenie zmluvy - zmluva uzatvorená a podpísaná dňa 4. 12. 2023 v súlade so schváleným uznesením
- zverejnenie zmluvy v CRZ – dňa 6. 12. 2023
- úhrada kúpnej ceny – vopred podľa zmluvy o spolupráci

Výsledok kontroly – 2. časť:

V rámci ostatných prevodov s hodnotou nižšou ako 20 000 € obec previedla zo svojho majetku 5 parciel 4 kupujúcim a vodné stavby (viď tabuľka vyššie).

Všetky prevody boli realizované z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý by sa mal používať výnimočne (uprednostnenie súťažných postupov), avšak ani v jednom z prípadov nebol súťažný postup možný. Pozemky sa prevádzali z dôvodov, že budúci kupujúci ich už užívali, mali na nich postavené stavby a prevodom sa len zosúladiť právny stav so skutočnosťou, alebo šlo o zmenu pozemkov (p. Hustý, ktorý zároveň predával obci pozemky pod budúcim archeoparkom).

Prevádzané vodné stavby tvorila vodáreň, čerpacia stanica a potrubie spájajúce tieto dve stavby, ktoré boli ako celok získané od spoločnosti Istrochem Reality, a. s. v roku 2014 zámenou zmluvou a zaradené do majetku obce v zostatkovej účtovnej cene, v akej ich evidoval predávajúci v čase predaja. Šlo o staršie stavby, ktoré sa rovnako ako celoobecný vodovod z dôvodu zabezpečenia ich prevádzky a údržby previedli do vlastníctva spoločnosti TAVOS.

Pri všetkých prevodoch som skontrolovala aj dodržanie správneho postupu a súvisiacich právnych predpisov:

- schválenie zámeru prevodu a stanovenie predajnej ceny – tu obecné zastupiteľstvo postupovalo v súlade so záujmami obce a pri určení predajnej ceny vychádzalo z osobitostí jednotlivých prípadov, dôvod predaja a prípadná znížená cena oproti trhovej bola vždy v uznesení o schválení zámeru/prevodu zdôvodnená
- zverejnenie zámeru prevodu majetku obce – zámery boli riadne zverejnené na webe obce a CUET minimálne počas 15 dní pred ich schvaľovaním
- schválenie samotného prevodu obecným zastupiteľstvom potrebnou väčšinou hlasov – vo všetkých prípadoch bolo dodržané zákonom o majetku obcí stanovené kvórum 3/5 väčšiny všetkých poslancov
- uzatvorenie zmluvy v súlade so schváleným uznesením
- zverejnenie zmluvy v centrálnom registri zmlúv
- úhrada ceny
- podanie návrhu na vklad a povolenie vkladu do katastra nehnuteľností pri pozemkoch – skontrolované na listoch vlastníctva

Záver kontroly:

Kontrolou **nebolo zistené žiadne porušenie všeobecne záväzných predpisov.**

Správa bola vypracovaná a obci doručená dňa 16. 2. 2024

Vypracovala: Ing. Alena Gergelová, hlavná kontrolórka obce Cífer, v. r.