

KONTROLA POSTUPU PRI PREDAJI POZEMKOV SCHVÁLENÝCH UZNESENIAMI OZ ZA ROK 2016

Predmet kontroly: Kontrola uzatvorených zmlúv pri predaji nehnuteľností; kontrola správneho postupu obce pri predaji nehnuteľností v zmysle zákona č. 138/1991 o majetku obcí v znení účinnom k 1.7.2009 .

Kontrolované obdobie: 2016

Podklady ku kontrole: kúpne zmluvy, zámer na predaj nehnuteľnosti, pohyby na účte, uznesenia OZ.

Termín vykonania kontroly: 1.7.2016 – 30.9.2016

Kontrola bola vykonaná v súlade so schváleným **Uznesením č.3/9/2016/OZ** do Plánu práce na II. polrok 2016 hlavnej kontrolórky obce doplniť kontrolu predaja majetku obce za rok 2016 .

Právny stav:

Obec môže v zmysle § 9a zákona č. 138/1991 o majetku obcí vykonať prevod vlastníctva majetku obce, ak zákon neustanovuje inak, len na základe obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnej dražby, alebo priamym predajom. Priamym predajom možno postupovať len ak všeobecná hodnota takéhoto majetku stanovená znalcom nepresiahne sumu 40 000 €.

Obec je povinná zverejniť zámer predat' svoj majetok najmenej 15 dní a súčasne zverejniť lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov.

Ustanovenie § 9a ods. 8 písm. e) 138/1991 Zb. o majetku obcí definuje , v ktorých prípadoch môže obec realizovať prevod vlastníctva obce mimo režimu § 9a ods.1 až 7 zákona o majetku obcí . Prevod v prípadoch hodných osobitného zreteľa , o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov .

Postup obce :

a) schválenie spôsobu predaja, t.j. schválenie zámeru predat' majetok obce z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. 3/5 väčšinou všetkých poslancov – odôvodnenie tohto osobitného zreteľa v uznesení obecného zastupiteľstva

b) - zverejnenie zámeru predat' majetok obce z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. najmenej na 15 dní pred schvaľovaním predaja na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke obce,

c) - schválenie prevodu obecným zastupiteľstvom najskôr šesťnásty deň od zverejnenia zámeru predat' majetok obce z dôvodov hodných osobitného zreteľa , cena určená tak, aby nebolo vytknuté nehospodárne nakladanie s majetkom obce, nie je tu povinnosť vypracovať znalecký posudok.

d) - uzavretie zmluvy,

e) - zverejnenie zmluvy na webovej stránke obce .

Ide o spôsob prevodu majetku obce, ktorý musí byť náležite odôvodnený. Celý proces prevodu je dvojstupňový. Najprv obecné zastupiteľstvo schváli zámer predaja spolu s odôvodnením dôvodov hodných osobitného zreteľa a až po zverejnení tohto zámeru najmenej na pätnásť dní môže obecné zastupiteľstvo schváliť samotný prevod.

V kontrolovanom období išlo vo väčšine prípadov o predaj nehnuteľností vo vlastníctve obce Hodruša-Hámre a to príľahlých plôch, pozemkov k stavbám ,ktoré sú z hľadiska polohy a účelu využitia neoddeliteľne spojené s touto stavbou a pozemkov zastavaných stavbou, ktorá je vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy , ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

Za podmienok s povinnosťou úhrady nákladov spojených s vypracovaním GP, s povinnosťou úhrady nákladov spojených s vkladom vlastníckeho práva v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností s povinnosťou úhrady nákladov spojených s vyhotovením kúpnej zmluvy .

Predaj majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa schválený uznesením č. 6/8/2014 zo dňa 2.10.2014

KZ 21-2016 uz.27.7.2016 Róbert Svetlík a manželka obaja bytom 276/2 Hodruša-Hámre. Zámer previesť majetok obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol schválený UZ č.7/8/29.11.2012 zverejnený dňa 30.11.2012. UZ č.6/8/2014/OZ 2.10.2014 schválilo podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov - prípad hodný osobitného zreteľa, predaj nehnuteľností vo vlastníctve obce Hodruša-Hámre, a to :parc. C-KN č. 668/2 zastavané plochy, o výmere 3 m2 ,parc. C-KN č. 687/8 zastavané plochy, o výmere 28 m2 , v katastrálnom území Dolné Hámre, obec Hodruša-Hámre za kúpnu cenu 5,- €/m2 do bezpodielového vlastníctva manželov. Ako prípad hodný osobitného zreteľa z dôvodu, že pozemok č. C-KN 687/8 je susedným pozemkom s pozemkom parcela č. C-KN 668/1, na ktorom sa nachádza stavba rodinného domu č. 276/2, ktorého sú majiteľmi a bývajú v ňom a tvorí nádvorie rodinného domu. Na parcele č. C-KN 668/2 je postavená časť rodinného domu žiadateľov.

V zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí rozhoduje obecné zastupiteľstvo pri prevodoch majetku z dôvodu osobitného zreteľa 3/5 väčšinou všetkých poslancov. Kúpna cena vo výške 155,-€ bola zaplatená dňa 27.7.2016 (P1/P/981). Rozhodnutie o vklade KU V897/2016 je zo dňa 03.08.2016.

V tomto prípade boli dodržané všetky zákonné požiadavky, nakoľko v prípade predaja majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa ustanovenia odsekov 1 až 7 § 9a zákona o majetku obcí nepoužijú. Opodstatnenosť postupu prevodu majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa možno vyhodnotiť ako správnu.

Predaj majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa schválený uznesením č. 5/44/2015 zo dňa 29.10.2015

KZ 20-2016 uz.6.5.2016 vlastníci bytov č. súp. 286 . Zámer previesť majetok obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol schválený UZ č.6/11/2.10.2014 zverejnený dňa 27.10.2014. Uznesenie č. 5/44/2015/OZ schválilo podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prípad hodný osobitného zreteľa, predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve obec Hodruša-Hámre, a to parcela C-KN č. 844 zastavané plochy a nádvoria, o výmere 317 m2, v katastrálnom území Dolné Hámre , obec Hodruša-Hámre, za kúpnu cenu 0,16 € / m2 vlastníkovi bytu .Dôvod osobitného zreteľa spočíva v tom,

že žiadatelia sú majiteľmi bytov v bytovom dome č. 286 a kupujú si podiel z pozemku č. 844 na ktorom je bytový dom č.286 postavený.

V zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí rozhoduje obecné zastupiteľstvo pri prevodoch majetku z dôvodu osobitného zreteľa 3/5 väčšinou všetkých poslancov. Kúpna cena vo výške 50,73 € bola zaplatená dňa 24.5.2016 (P1/P/677).

Rozhodnutie o vklade KU je zo dňa 20.7.2016 .

V tomto prípade boli dodržané všetky zákonné požiadavky, nakoľko v prípade predaja majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa ustanovenia odsekov 1 až 7 § 9a zákona o majetku obcí nepoužijú. Opodstatnenosť postupu prevodu majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa možno vyhodnotiť ako správnu.

Predaj majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa schválený uznesením č. 6/24/2015 zo dňa 7.12.2015

KZ 1-2016 uz.5.2.2016 Rudzan Vladimír ,Hodruša-Hámre 850 . Zámer previesť majetok obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol schválený UZ č.5/31/29.10.2015 zverejnený dňa 13.11.2015. Dôvod tohto prevodu bolo vysporiadanie pozemkov parcela C-KN č. 160/2 o výmere 7 m2, v katastrálnom území Dolné Hámre za kúpnu cenu 3,- €/m2 do výlučného vlastníctva .Ako prípad hodný osobitného zreteľa z dôvodu, že parcela č. CKN 160/2 v k.ú. Dolné Hámre je využívaná ako prístupová cesta k rodinnému domu, ktorého majiteľom je žiadateľ.

V zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí rozhoduje obecné zastupiteľstvo pri prevodoch majetku z dôvodu osobitného zreteľa 3/5 väčšinou všetkých poslancov. Cena bola stanovená 3,-€ na m² a teda vo výške 21,- €. Kúpna cena bola zaplatená dňa 4.2.2016 (P1/P/119). Rozhodnutie o vklade KU je zo dňa 7.3.2016 .

V tomto prípade boli dodržané všetky zákonné požiadavky, nakoľko v prípade predaja majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa ustanovenia odsekov 1 až 7 § 9a zákona o majetku obcí nepoužijú. Opodstatnenosť postupu prevodu majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa možno vyhodnotiť ako správnu.

Predaj majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa schválený uznesením č. 6/26/2015 zo dňa 7.12.2015

KZ 17-2016 uz.7.4.2016 Dr. Ing. Karolovi Valovičovi a manž. Edite Valovičovej, Zvolen. Zámer previesť majetok obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol schválený UZ č.5/32/29.10.2015 zverejnený dňa 13.11.2015. Dôvod tohto prevodu bolo vysporiadanie pozemkov v katastrálnom území Kopanice parcela registra C- KN č. 372 výmera 274 m2 druh pozemku ostatná plocha, zapísaný na LV č.1 za kúpnu cenu 5 €/m2 do výlučného vlastníctva .Ako prípad hodný osobitného zreteľa z dôvodu, že parcela č. C-KN 372 v k.ú. Kopanice hraničí s pozemkom č. C-KN 371/2, ktorého majiteľmi sú žiadatelia a tvorí prirodzený celok až po cestu, o tento pozemok sa starajú 30 rokov. Podmienka je zriadenie vecného bremena na uvedenej parcele, a to právo pešieho prechodu k okolitým pozemkom pč.362 a 376.

V zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí rozhoduje obecné zastupiteľstvo pri prevodoch majetku z dôvodu osobitného zreteľa 3/5 väčšinou všetkých poslancov. Cena bola stanovená 5,-€ na m² a teda vo výške 1 370,- €. Kúpna cena bola zaplatená dňa 6.5.2016 (B1/85). Rozhodnutie o vklade KU V 381/2016 je zo dňa 2.5.2016 .

V tomto prípade boli dodržané všetky zákonné požiadavky, nakoľko v prípade predaja majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa ustanovenia odsekov 1 až 7 § 9a zákona o majetku obcí nepoužijú. Opodstatnenosť postupu prevodu majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa možno vyhodnotiť ako správnu.

Predaj majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa schválený uznesením č. 6/5 až 23/2015 zo dňa 7.12.2015

KZ 02 až 16 – 2016 a KZ 18-2016 uz. 15.4.2016 vlastníci garáží adresný bod č.1 až 19 parcely C-KN č.103/20 až 103/38 na ktorých sú garáže postavené . Zámer previesť majetok obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol schválený UZ č.5/8 až 26/29.10.2015 zverejnený dňa 13.11.2015.

Uznesenie č. 6/5/2015/ až 6/23/2015 7.12.2015 OZ schválilo podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prípad hodný osobitného zreteľa, predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve obec Hodruša-Hámre, a to parcely C-KN č. 103/20 až 103/38 zastavané plochy a nádvoría, o výmere každá parcela 23 m², v katastrálnom území Dolné Hámre , obec Hodruša-Hámre, za kúpnu cenu 3,- € / m² . Dôvod osobitného zreteľa spočíva v tom, že žiadatelia sú majiteľmi garáží adresný bod.č.1 až 19 a kupujú si podiel pozemku 1/1 na ktorom je garáž postavená. Za podmienok s povinnosťou úhrady nákladov spojených s vkladom vlastníckeho práva v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností s povinnosťou úhrady nákladov spojených s vyhotovením kúpnej zmluvy .

V zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí rozhoduje obecné zastupiteľstvo pri prevodoch majetku z dôvodu osobitného zreteľa 3/5 väčšinou všetkých poslancov. Kúpna cena vo výške 69,- € pre každého vlastníka bola zaplatená jednotlivo každým vlastníkom v hotovosti do pokladne .

Dňa 21.4.,25.4.,26.4.,27.4.,28.4.,16.5.2016 (P1/P/457/468/477/484/488/495/617).
Rozhodnutie o vklade z KU je zo dňa 7.6.2016 .

V tomto prípade boli dodržané všetky zákonné požiadavky, nakoľko v prípade predaja majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa ustanovenia odsekov 1 až 7 § 9a zákona o majetku obcí nepoužijú. Opodstatnenosť postupu prevodu majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa možno vyhodnotiť ako správnu.

Kúpne zmluvy boli vyhotovené v zmysle Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. § 588 z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúceму odovzdať a kupujúceму povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

Kúpne zmluvy v zmysle zákona č.357/2015 Z.z o finančnej kontrole boli overené a podpísané zodpovednými zamestnancami a vedúcimi zamestnancami, ktorí vykonali súčasne administratívnu finančnú kontrolu a finančnú operáciu overili svojím podpisom. Finančnou operáciou sa rozumie príjem verejných prostriedkov(v hotovosti, bezhotovostným prevodom) , právny úkon (uzatvorenie kúpna zmluva) a iný úkon majetkovej povahy (vyradenie majetku , presuny a odpisovanie majetku, zverejnenie zámeru).

Informačná povinnosť- zverejniť zámer predat' svoj majetok a spôsob jeho predaja najmenej na 15 dní pred schvaľovaním predaja na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke obce, bola dodržaná .

Účtovná jednotka obec účtuje o kúpnej zmluve pri predaji majetku v tomto prípade sa jednalo o predaj pozemkov predpis na účte 3154-Ostatné pohľadávky krátkodobé – predaj majetku oproti účtu 641-tržby z predaja DNM a DHM , zároveň sa zaúčtuje vyradenie majetku na účet 541-zostatková cena predaného DNM a DHM oproti účtu 031-pozemky . Úhrada kúpnej ceny v hotovosti 211- pokladnica , bezhotovostne na 22101-bankové účty oproti pohľadávkam 3154 alebo priamo na účet výnosov 641-tržby z predaja DNM a DHM .

Zásady hospodárenia s majetkom obce schválené OZ s účinnosťou dňa 26.8.1993 .
Doporučujem obci aktualizovať a novelizovať zásady o hospodárení s majetkom obce Hodruša-Hámre v zmysle zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v zmysle §6 a v zmysle ustanovenia § 11 odst.4písm.a) zákona o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle ustanovenia §9 odst.1 zákona 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov .

31.9.2016

.....
(Ing .Jana Trubanová,HK)