

Správa z kontroly prevodov nehnuteľného majetku obce Drnava, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20.000,00 € za rok 2023.

Kontrola bola vykonaná v súlade s § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších prepisov a v zmysle schváleného plánu kontrolnej činnosti za I. polrok 2024 schváleného uznesením č.42/13122023 dňa 13.12.2023.

Povinná osoba: Obec Drnava, Drnava č. 149, 049 42

Cieľ kontroly: V prípade zistenia nesúladu skutočného stavu s požadovaným stavom v rámci účelu kontroly zabezpečiť odstránenie nežiadúcich odchýlok zistených v priebehu kontroly a tak dosiahnuť súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi, internými predpismi a uzneseniami obecného zastupiteľstva.

Účel kontroly: Zistiť skutočný stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi, internými predpismi a uzneseniami obecného zastupiteľstva

Kontrolované obdobie: rok 2023

Právny rámec kontroly:

Podľa § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov hlavná kontrolórka mesta predkladá správu o kontrole prevodov nehnuteľného majetku mesta za rok 2023, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur. Táto povinnosť bola doplnená do zákona o obecnom zriadení novelou č. 137/2023, ktorou sa do § 18f Úlohy hlavného kontrolóra doplnilo písm. i), ktoré znie:

"i) je povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20.000,00 €, 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,".

V súlade s vyššie uvedeným predkladám Správu o kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce Drnave za rok 2023, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20.000,00 €.

Materiál nemá dopad na rozpočet obce.

Pri kontrole prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku obce sa preverilo dodržiavanie a uplatňovanie najmä týchto právnych predpisov:

- Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- Zásad obehu účtovných dokladov - interná smernica,
- Zásad hospodárenia s majetkom obce,
- Zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite v znení neskorších predpisov,
- Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,
- Zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora v z.n.p.
- Zákona č. 358/2015 Z.z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákona č. 346/2018 Z.z. o registri mimovládnych neziskových organizácií a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z.n.p.

Predložené dokumenty: Spisy za obdobie roku 2023, ktoré obsahujú:

- ✓ Žiadosti o kúpu nehnuteľností,
- ✓ Materiál o prerokovaní žiadosti na rokovaní obecného zastupiteľstva,
- ✓ Uznesenia obecného zastupiteľstva,
- ✓ Kúpne zmluvy,
- ✓ Potvrdenia o zverejnení zmlúv,
- ✓ Rozhodnutia okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- ✓ Doklady o zaplatení kúpnej ceny a geometrické plány.
- ✓ Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce (aj aktualizované od 01.11.2023),
- ✓ Uznesenia o spôsobe prevodu majetku, súčasne vyhlásenie OVS,
- ✓ Zverejnenia zámerov, OVS,
- ✓ Vyhodnotenie OVS, vhodné aj uznesenie o informácii výsledku OVS ,
- ✓ Zmluvy o prevode majetku,
- ✓ Zverejnenia zmlúv – webové sídlo obce, CRZ,
- ✓ Kontrola úhrad,
- ✓ Návrhy na vklad,
- ✓ Kontrola konania na Kataster portál v ZBGIS v LV vyznačenie plomby číslo konania,
- ✓ Vyradenie majetku,
- ✓ Inventarizácia majetku.

V roku 2023 boli uskutočnené nasledovné prevody majetku spolu nad 20.000,00 €:

1. Marian Imrich – Žiadosť o odkúpenie pozemku bola obci doručená dňa 30.03.2022, bola prerokovaná na OZ dňa 14. 12. 2022. Uznesením č. 1114122022, bol schválený zámer predaja nehnuteľnosti – pozemku registra „C“ KN parcely p .č. 577/17 o výmere 97 m² na vpísanej LV č. 419. Zámer predaja bol zverejnený na dobu 15 dní.
OZ v Drnave dňa 08.03.2023 uznesením č. 07/08032023 schválilo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov predaj tejto nehnuteľnosti – pozemku. Kúpna zmluva č. 01/2023 bola podpísaná 20.03.2023 a zverejnená na oficiálnej webovej stránke obce dňa 20.03.2023. Kúpna cena bola určená na základe Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce – 6,10 € za m² a na základe znaleckého posudku . Znalecký posudok vypracoval Ing. Dionýz Dobos. Kúpnu cenu vo výške 591,70 € uhradil kupujúci 20.03.2023 do pokladnice obce.
Okresný úrad Rožňava, katastrálny odbor rozhodnutím zo dňa 18.04.2023 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností č. vkladu V 482/2023.
2. Jaroslav Grigel' - Žiadosť o odkúpenie pozemku bola obci doručená dňa 28.06.2022, bola prerokovaná v OZ dňa 20.07.2022. Uznesením č. 35/20072022, bol schválený zámer predaja nehnuteľnosti – pozemku registra „C“ KN novovytvorenej parcely p .č. 683/6 o výmere 127 m² na vpísanej LV č. 419. Zámer predaja bol zverejnený na dobu 15 dní.
OZ v Drnave dňa 08.03.2023 uznesením č. 08/08032023 schválilo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov predaj tejto nehnuteľnosti – pozemku. Kúpna zmluva č. 02/2023 bola podpísaná 27.03.2023 a zverejnená na oficiálnej webovej stránke obce dňa

27.03.2023. Kúpna cena bola určená na základe Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce – 2,00 € za m². Kúpnu cenu vo výške 254,00 € uhradil kupujúci 27.03.2023 do pokladnice obce. Kupujúci taktiež uhradil prednostné vyrovnanie - finančnú náhradu za bezdôvodné obohatenie vo výške 76,20 € z dôvodu užívania predmetného pozemku bez právneho titulu.

Okresný úrad Rožňava, katastrálny odbor rozhodnutím zo dňa 05.04.2023 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností č. vkladu V 533/2023 zameranej geometrickým plánom číslo 3/2023 vyhotoveným vyhotoviteľom KardiGeo s.r.o. dňa 07.02.2023, úradne overeným Okresným úradom Rožňava, katastrálnym úradom dňa 22.02.2023 pod reg. zn. G1 45/2023.

3. La Famiglia Baffi, s.r.o. – Žiadosť o odkúpenie budovy bola obci doručená dňa 02.05.2023, bola prerokovaná na OZ dňa 19. 07. 2023. Predmetom predaja obecného majetku boli: zastavanú plocha a nádvorie o výmere 320 m², č. 732, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 260 m², taktiež stavba so súpisným číslom 247, postavená na parcele registra „C“ KN č. 732, o 260 m² – dom z dôvodu hodného osobitného zreteľa. OZ v Drnave na svojom rokovaní dňa 19.07.2023 uznesením č. 22/19072023 schválila predaj uvedeného obecného majetku s osobitným zreteľom. Osobitným zreteľom je, že žiadateľ a obec Drnava v zmysle uznesenia OZ v Drnave č. 16/30032022 zo dňa 30.03.2022 majú uzavretú právoplatnú zmluvu o nájme nebytových priestorov, kde v zmysle Článku č. 5 má žiadateľ právo si uplatniť nárok na kúpu nehnuteľností po splnení podmienky uzavretej v predmetnej zmluve. Tieto podmienky žiadateľ splnil tak, ako je to uvedené v Zmluve.

Kúpna zmluva bola podpísaná 31.08.2023 a dodatok k č. 1 ku kúpnej zmluve bol podpísaný dňa 27.09.2023. Zmluva bola zverejnená na webovom sídle obce dňa 02.10. 2023. Vklad do katastra nehnuteľnosti bol povolený dňa 13.10. 2023. Kúpna cena bola uhradená v splátkach a posledná splátka bola poukázaná na bankový účet obce dňa 28.09.2023. Nakoľko kúpna cena bola uhrádzaná v splátkach, bolo potrebné zmysle zmluvy počkať na úplnú úhradu kúpnej ceny a podať návrh na vklad na príslušný katastrálny úrad. Nebolo zistené porušenie zákona a interných Zásad.

Záver kontroly:

➤ Úplnosť a legislatívna úprava uzatvorených zmlúv na nehnuteľný majetok vo vlastníctve obce Drnava v spojení so zákonom o majetku obcí, štatútom obce a Zásadami hospodárenia s majetkom obce Drnava.

Pri kontrole bolo zistené, že pri predaji nehnuteľností sa vo väčšine prípadov postupuje podľa § 9a ods. 8 písm. e/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, keď sa dôvod predaja uvádza prípad hodný osobitného zreteľa. Je potrebné poukázať na skutočnosť, že pri užívaní nehnuteľností bez právneho titulu si Obec uplatňuje od občanov za obdobie 3 rokov spätne podľa § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka

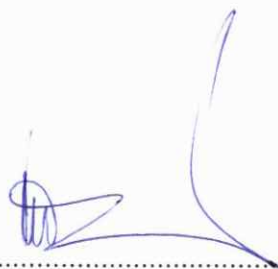
➤ Dodržiavanie vybraných ustanovení Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Drnava uzatvorených zmluvných vzťahov v roku 2023, predaný majetok bol vyradený zo stavu majetku obce k 31.12.2023 – neboli zistené nedostatky.

➤ Dodržiavanie povinnosti zverejňovania zámerov, súťažných podkladov a zmlúv v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám. Bola skontrolovaná povinnosť zverejňovania uzatvorených kúpnych zmlúv v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Predmetný zákon upravuje podmienky, postup a rozsah slobodného prístupu k informáciám. Ustanovenie § 5a upravuje povinne zverejňované zmluvy, za ktoré sa považujú písomne uzatvorené zmluvy.

Účinnosť zmluvy upravuje § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého účinnosť povinne zverejňovaných zmlúv nastáva dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Účastníci sa môžu dohodnúť, že zmluva nadobúda účinnosť i neskôr po jej zverejnení (ods. 2). Podľa § 47a ods. 4, ak sa zmluva do troch mesiacov od jej uzavretia nezverejní platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo. Pri kontrole nebolo zistené porušenie ustanovení tohto zákona a kontrolovaný subjekt plnil povinnosti zverejňovania v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Pri kontrole zverejňovania zmlúv neboli zistené nedostatky.

➤ Dodržiavanie podmienok ochrany osobných údajov pri povinnom zverejňovaní zmlúv v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov: Ochrana osobných údajov bola dodržaná, nedostatky zistené neboli.

Drnava, 06.03.2024



.....
Ing. Ildikó Vámosová – hlavný kontrolór obce